

深圳市南山区人民政府办公室文件

深南府办规〔2018〕7号

深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区政府投资项目代建制 管理办法》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区政府投资项目代建制管理办法》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。



南山区政府投资项目代建制管理办法

为深化供给侧结构性改革，完善政府投资管理体制，落实“放管服”改革精神，充分利用市场的高效性和专业性，同时提高政府工作效率，实现政府投资项目建设管理水平和投资效益的全面提高，根据《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《南山区人民政府办公室关于印发南山区政府投资项目全过程管理办法的通知》（深南府办〔2013〕16号）及相关法律、法规和规定，结合我区实际情况，特制定本办法。

第一章 总 则

第一条 本办法所称代建制，是指委托单位通过公开招标、直接委托等方式，选择专业化的代建单位，按照合同约定履行政府投资项目（以下简称“代建项目”）中的全过程建设管理职责，严格控制项目投资、质量和工期，竣工验收后移交委托单位、使用单位和资产管理单位的制度。

第二条 代建项目原则上为总投资额3000万元及以上的新建、

改扩建项目,其中代建费用为零的代建项目(以下简称“零代建项目”)可低于3000万元。

第三条 区发展改革局负责代建项目的指导和协调工作。区有关行政主管部门和委托单位按照各自职责做好相关监督管理工作,并对代建单位做好相应的业务培训工作。代建项目的监督管理按《南山区政府投资代建项目监督管理办法》执行。

第四条 政府集中委托制是代建项目委托的主要方式,委托单位按以下方式确定:

- (1) 项目建设、使用或资产管理单位自身不具备专业委托能力的,由区工务局按程序实施委托代建;
- (2) 项目建设、使用或资产管理单位具备专业委托能力的(如设有基建部门),可以按程序直接实施委托代建;
- (3) 区政府指定委托单位的其他情况。

第五条 代建项目实行全过程代建,即从项目立项开始,直至缺陷责任期结束,交由代建单位实行全过程管理。原则上,代建项目的相关工作事项按照建设程序采取依次发包的方式,由代建单位通过招标或政府采购程序产生。经委托单位确认,也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。相关费用单独计取并以总概算批复为准。

代建单位通过招标或政府采购程序产生的投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价、施工以及材料设备供应等单位不得与代建单

位存在关联关系。

第六条 代建单位自身具备投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等资质或拥有同等工程咨询能力且依法可以承担相应职责的，经委托单位确认也可以纳入代建单位服务范围。

第七条 拟实行委托代建的项目，由委托单位提出代建方案，并报区政府批准。代建方案主要包括代建项目概况、代建委托内容和管理要求、代建项目组织实施方式、代建合同计价方式、工程保险方式、监督方式等内容。

第八条 在代建项目中试行建筑工程质量潜在缺陷保险制度，遵循“试点先行，逐步推广”的基本原则。保险单位对委托单位负责，保费在保险合同中进行约定，并在项目总概算中列支。由保险单位委托的工程质量安全管理机构对保险单位负责，相关费用由保险单位承担并纳入保费中。建筑工程质量潜在缺陷保险的具体实施流程见《南山区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施方案》。

第九条 代建项目实行委托责任制。委托单位应建立委托责任人名单，定期管理更新。代建项目的委托责任人应在委托责任人名单中选取，委托责任人负责代建方案编制、代建项目的组织实施和合同监督管理等工作，转岗离岗要交接清晰，在代建项目实施周期内对代建项目承担相应责任。

第二章 组织实施与合同管理

第十条 公开招标是选择代建单位的主要方式。符合以下条件之一的零代建项目，由委托单位提出，报区政府批准后可以直接委托代建。

(1) 城市更新单元范围内应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目；

(2) 市、区重点开发区域内应由政府投资建设的市政基础设施及公共配套设施项目；

(3) 与社会投资项目红线紧邻，需与该社会投资项目同步建设，且应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目；

(4) 区政府研究确定的其他项目。

第十一条 预选库管理单位通过公开招标建立并管理代建单位预选库，委托单位可从代建单位预选库中通过直接委托等方式选取代建单位。预选库管理办法见《南山区政府投资项目代建单位预选库管理实施细则》。

第十二条 代建单位应当具备下列条件：

(1) 具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，鼓励采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平；

(2) 具有与项目相适应的专业力量，包括但不限于：在提交的

相关文件中应明确实际参与代建项目首席责任人和其他专业责任人；

(3) 具有良好的资信水平，包括但不限于：代建单位及其主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供代建管理费 100%的履约保函（零代建项目应提供不低于总概算 10%的履约保函，区政府战略合作单位除外）；

(4) 相关法律法规规定的其他条件。

第十三条 以联合体形式参与代建项目的，应提交联合协议，载明联合体各方的工作分工和职责，并明确牵头责任主体。联合体各方应当共同与委托单位签订代建合同，就代建合同约定的事项承担连带责任。代建项目实施过程中，联合体中的合作方出现一方或多方被禁入市场、吊销证照等行为的，应及时按招标或政府采购程序另行选择替代。

第十四条 委托单位和代建单位依法签订代建合同。代建合同应载明委托单位和代建单位权利及义务、代建项目的质量和工期目标、代建费用的约定等内容。代建单位应当严格按照合同约定履行义务，不得将项目转包或违法分包。

已完成部分建设程序拟实行委托代建的，委托单位与代建单位签订代建合同。委托代建前，委托单位已完成招标或政府采购程序或已签订合同的相关工作事项，应通过三方协议的形式将权利和义务转移给代建单位。

第十五条 因委托单位提出的工程变更、不可抗力因素或者国家

政策、法律法规调整引起项目总投资额增加的，确需调整概算的，由委托单位按照《南山区政府投资项目全过程管理办法》中所规定的程序执行。代建单位原因造成总投资额增加的，超出部分由代建单位承担。

第三章 职责与分工

第十六条 委托单位的主要职责：

- (1) 负责提出代建项目的建设规模、标准、投资等需求，编制代建方案；
- (2) 负责监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情况；
- (3) 协助代建单位办理项目实施过程中的规划、建设和消防等相关报建手续，协调相关政府部门加快办理项目相关报建手续；
- (4) 负责审核代建单位提交的项目可行性研究报告、设计文件、概算文件、招标文件、预算（标底）、结（决）算等关键性工程文件；
- (5) 负责建设资金申请、划拨和监督，定期向区发展和改革局和财政局报送工程进度和资金使用情况；
- (6) 负责监督代建项目的成本管理、安全管理、工程质量和施工进度；
- (7) 负责审核确认代建单位开展项目竣工验收和申报项目结算审计及竣工财务决算；

- (8) 配合做好代建项目资产移交工作;
- (9) 负责组织开展代建项目后评价工作;
- (10) 代建合同约定的其他事项。

第十七条 代建单位的主要职责:

- (1) 负责代建项目的全过程项目管理工作，严格控制项目投资、质量和工期，建立完整的工程档案资料，并对代建过程中的安全、环保管理负责；
- (2) 负责落实专业负责人员的配备，负责办理项目实施过程中用地、规划、建设和消防等相关报建手续；
- (3) 负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制，其中项目可行性研究报告、设计、概算等文件需经委托单位确认后方可申报；
- (4) 负责代建项目相关工作事项的采购以及合同的谈判、签订和监督管理工作；
- (5) 配合包括委托单位、监理单位、保险单位及其委托的工程质量安全风险管理机构等开展质量监督检查工作，对相关单位提出的工程质量问题，应及时责成相关责任方进行整改；
- (6) 负责组织代建项目的专项验收及竣工验收；
- (7) 负责申报项目结决算审计和竣工财务决算，并按程序办理资产移交手续；
- (8) 协助委托单位开展代建项目后评价工作；

(9) 代建合同约定的其他事项。

第四章 代建组织实施流程

第十八条 使用单位或委托单位向区政府报批立项后，由委托单位编制代建方案并报区政府审批后执行。

第十九条 委托单位按照代建方案选择代建单位并签订代建合同。代建合同生效前，代建单位应提供履约保函。采取建筑工程质量潜在缺陷保险（IDI 保险）的，应在设计单位确定之前由委托单位进行投保，被保险人由委托单位根据实际情况确定。

第二十条 代建单位按照《南山区政府投资项目全过程管理办法》和代建合同要求对代建项目实施全过程管理。代建单位可根据代建合同和委托单位的授权委托书，直接到各职能部门办理项目相关的审批手续。

第二十一条 代建单位根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，交由委托单位审核后，按规定报批。区财政局根据项目建设进度和项目用款报告支付工程款，委托单位应在资金到位后按照代建合同约定及时予以支付。

第二十二条 代建单位按照《南山区政府投资项目全过程管理办法》和代建合同要求完成财务决算和资产移交等手续。

第二十三条 在缺陷责任期内，代建单位应及时安排相关责任方

对缺陷责任期内出现的质量缺陷进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用；如相关责任方未履行维修责任的，应按合同约定从保证金中扣除，费用超出保证金额的，应按合同约定向相关责任方进行索赔，同时负责组织维修。缺陷责任期满，相关责任方认真履行合同约定的维修责任的，应按合同约定返还保证金。

第二十四条 完成代建合同约定的所有工作内容，代建工作结束。

第五章 代建费用与奖励制度

第二十五条 代建费用由代建管理费和奖励金等构成，在项目总概算中列支，在申报决算时代建单位应将奖励金纳入。代建项目委托单位根据项目情况在代建方案中提出代建管理费取费建议，报区政府批准后执行。其中，代建管理费参照附件《政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表》执行。

第二十六条 代建合同采用以总概算为目标总价的激励制度。代建单位在施工招标前应提交总概算，备案或报审后应与委托单位补签目标总价合同；未按时提交总概算的，不予补签。目标总价合同中应约定：代建单位原因造成工程决算超出总概算的，超出部分全部由代建单位承担；同时满足有节余、按时完成项目代建任务和工程质量优良等条件的，代建单位获得奖励金，原则上不超过代建管理费的10%，具体比例或金额应在目标总价合同中约定。

第二十七条 为树立政府投资项目管理绩效标杆、全面提升代建单位履约水平，每年由区发展改革局组织代建项目标杆评选，优胜企业将获得相应奖金。代建项目标杆评选流程见《南山区政府投资代建项目标杆评选办法》。

第六章 法律责任规定

第二十八条 代建项目实行七方主体项目负责人质量终身责任制（如未购买IDI保险，则为六方主体），不因委托代建而免除委托单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等主体应当承担的法律责任。七方责任主体项目负责人是指委托单位的委托责任人、代建单位的首席责任人、勘察单位的项目负责人、设计单位的项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师、工程质量安全风险管理机构的项目负责人。

第二十九条 委托单位的委托责任人对工程质量承担监督管理责任，委托责任人不履行法定职责、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担责任。

代建单位的首席责任人对工程质量承担全面责任，不得违法发包、肢解发包，不得以任何理由要求勘察、设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设标准，降低工程质量，其违法违规或不当行为造成

工程质量事故或质量问题应当承担责任。

勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师所承担的法律责任不因政府投资项目采用代建制而发生任何改变。

工程质量安全风险管理机构及其项目负责人应当保证其出具的历次检查报告的真实性，对因虚假报告而未及时采取相应质量保障措施所造成的工程质量事故或质量问题，承担相关责任。

第三十条 代建单位以欺骗、贿赂等不正当手段取得代建资格的，应当依法终止其代建合同的履行，代建单位按合同约定承担相应的赔偿责任；情节严重的，纳入黑名单并向社会曝光；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

在代建合同履约过程中，代建单位的行为严重危害公共利益，或者造成重大质量、安全事故、突发环境事件的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法处罚；拒不改正、情节严重的，应终止代建合同的执行，代建单位按合同约定承担相应的赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 代建单位未尽到职业责任而给委托单位及第三方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 代建合同存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行代建合同义务，保证代建项目的持续性。争议

不能达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

第七章 附 则

第三十三条 本办法由南山区发展改革局负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起实施，有效期三年，《深圳市南山区人民政府办公室关于印发<南山区政府投资项目代建制管理暂行办法>的通知》（深南府办〔2015〕11号）同时废止。

附件：

政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表

单位：万元

工程总概算	费率(%)	算例	
		工程总概算	代建管理费
50000 以下	3	50000	$50000 \times 3\% = 1500$
50001-100000	2.5	100000	$1500 + (100000 - 50000) \times 2.5\% = 2750$
100001-200000	2	200000	$2750 + (200000 - 100000) \times 2\% = 4750$
200000 以上	1.5	300000	$4750 + (300000 - 200000) \times 1.5\% = 6250$
其他特殊项目	一事一议	——	如费率超出本表范围,由委托单位提出并报区政府审定。

备注:计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数,即设一项目工程总概算为 X,若 $50001 \leq X \leq 100000$,则项目代建管理费为 $1500 + (X - 50000) \times 2.5\%$,以此类推。

公开方式：主动公开

抄送：区委各部委办，人大机关，政协机关，纪委机关，区法院，
区检察院。

深圳市南山区人民政府办公室

2018年10月29日印发