泉丰政综〔2019〕68号

泉州市丰泽区人民政府关于印发丰泽区区级政府投资房建市政项目代建制管理规定的通知

各街道办事处，区直各单位，各园区管委会：

《丰泽区区级政府投资房建市政项目代建制管理规定》已经区五届政府第五十三次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

泉州市丰泽区人民政府

2019年4月15日

（此件主动公开）

丰泽区区级政府投资房建市政项目 代建制管理规定

一、为加快推进我区的城市建设，提高政府投融资房建、市政项目的质量、安全生产管理水平和投资效益，根据《中华人民共和国招标投标法》《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）等有关法律、法规、政策的规定，参照《泉州市人民政府办公室关于印发〈泉州市市级政府投资房建市政项目代建制管理规定〉的通知》（泉政办〔2016〕101号）及《中共泉州市丰泽区委、泉州市丰泽区人民政府关于印发〈丰泽区深化区属国有企业实体化改革实施意见〉的通知》（泉丰委〔2018〕93号），结合我区实际，制定本规定。

二、本规定所称区级政府投资的房建、市政项目，是指经区政府批准列入每年度建设计划的以下房建、市政项目：

（一）全部使用区级财政资金的，包括：一般公共预算安排的基本建设投资资金和其他专项建设资金，政府性基金预算安排的建设资金，政府依法举债取得的建设资金，国有资本经营预算安排的基本建设项目资金。

（二）未全部使用区级财政资金，但区级财政资金占项目总投资的比例超过50%的。

（三）区级财政资金占项目总投资的比例在50%以下（含50%），但区政府拥有项目建设、运营实际控制权的。

前款规定的房建、市政项目原则上实行代建制，建设、业主单位（以下统称建设单位）具有项目建设管理能力且无需实行代建制的，经建设单位行政主管部门审核，报区建设行政主管部门批准后可以自行组织建设。

区级城市管理部门承担的市政基础设施、公共配套设施维护、维修、完善项目可暂不实施代建制。

三、本规定所称的代建制，是指第二条明确的房建、市政项目建设单位，选择专业化的建设项目管理机构（以下简称“代建单位”），由代建单位按合同约定，对项目投资、质量、安全、工期等进行专业化管理的制度。

四、按照本规定实行项目代建的，建设单位与代建单位应当在代建合同对建设规模、内容、投资、质量、安全、工期、代建费用等控制性指标及双方权利、义务、责任进行明确约定。

代建单位按照代建合同对建设项目进行专业化管理，承担投资、质量、安全、工期等管理责任。

五、鼓励实行代建制的项目采用工程总承包管理等国际工程管理模式，积极推行工程质量保险制度。

六、区建设行政主管部门负责房建、市政项目代建的统一管理、监督、指导、协调等工作，区直相关部门根据各自职责做好项目代建的配合工作。

七、代建项目的建设单位原则上按下列规定确定：

(一) 市政基础设施、公用配套设施的建设单位在区重点项目年度计划、为民办实事项目等予以明确。

(二) 已明确由行政、事业单位或国有企业作为产权、使用或管理单位的，该行政、事业单位或国有企业作为建设单位。

(三) 暂时未能落实建设单位的，由区属国有企业代为项目建设单位。

八、代建项目的建设单位应当履行下列职责：

(一) 严格遵守工程建设法律、法规和本规定的各项要求。

(二) 根据项目的性质、规模和投资控制要求，提出项目使用功能配置、建设标准等。

(三) 根据代建合同约定和代建单位的工作安排，及时出具授权文件，并协助代建单位办理项目前期阶段和实施阶段相关审批手续。

(四) 代建合同签订之日起 10 日内将代建合同及相关资料报送区建设行政主管部门及建设单位行政主管部门。

(五) 负责项目所需资金的筹措，并按合同约定支付建设资金。

(六) 审查代建单位工作方案、项目管理目标和主要工作计划，并定期进行检查与考核，及时向区建设行政主管部门报告代建中存在的问题和违规行为。

(七) 参与项目竣工验收与工程移交，组织开展建设项目的后评价。

(八) 协助完成房屋土地征收工作,依法取得有权机关批准建设用地文件。

(九) 负责对代建单位履约情况进行评价,并将结果报送区建设行政主管部门和建设单位行政主管部门。

(十) 履行代建合同约定的其他义务。

九、项目代建实施方式分为全过程代建和分阶段代建。建设单位应在项目建议书阐明是否实行代建制及具体的代建方式,区发改局应在项目建议书批复时予以明确。

十、项目代建工作包含以下主要事项:

(一) 项目勘察、设计单位招投标工作,招标代理、造价咨询机构的选取工作。

(二) 项目可行性研究、投资概算等编制管理。

(三) 项目的勘察、方案设计、初步设计等编制管理。

(四) 项目前期阶段包括发改、自然资源、生态环境等所需各项审批事项的办理。

(五) 项目的施工图设计及审查的管理。

(六) 项目施工、监理、设备材料等事项的招标采购。

(七) 项目建设实施阶段所需的各项审批事项的办理。

(八) 项目的工程施工管理。

(九) 项目的工程竣工验收和保修维修管理。

(十) 项目的工程结算编制及实施管理。

(十一) 建设项目竣工财务决算工作。

(十二) 建设项目竣工档案和资产的移交。

项目代建分为前期和实施两个阶段，其中（一）至（四）项为前期阶段，（五）至（十二）项为实施阶段。

十一、区建设行政主管部门应建立房建、市政项目代建单位名录库并实施动态管理，定期更新、公布。

区财政部门以及区直相关部门等企业上级管理单位负责代建单位申请进入代建名录库的推荐工作。

十二、经区财政部门以及区直相关部门推荐进入项目代建名录库的单位，应具有独立法人资格、良好的财务状况和行业信誉，以及具备较强的资本实力和技术实力。

十三、项目代建单位的确定遵循择优选用、高效快捷的原则。已经区政府明确工作职责的国有企业可在职责范围内直接承担项目代建任务，代建单位即为建设单位；其余的原则上优先选择区属国有企业作为代建项目的代建单位，若区属国有企业无法承担，也可由建设单位采用招投标等形式，在代建名录库中选择确定，具体办法由区建设行政主管部门另行制定。

十四、非全过程代建的项目，前期阶段工作可优先考虑委托区属国有企业负责。

十五、代建项目因特殊原因需将代建名录库以外的单位纳入代建单位选择范围的，应书面说明原因，并经区建设行政主管部门组织建设单位行政主管部门及区发改、财政等区直部门讨论研究后，报区政府确定。

十六、当项目代建单位通过招投标形式选择时，建设单位应明确项目代建工作范围，招标前建设单位需将招标文件送建设单位行政主管部门审核，并将招标文件及审核意见送区建设行政主管部门备案，建设单位应当在确定代建单位后 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件确定的条款，与代建单位签订书面代建合同，并在合同签订之日起 10 日内报建设单位行政主管部门备案，以及告知项目建设审批的有关部门。

发改、自然资源、生态环境等审批部门应将用地预审意见、规划选址意见、环评、可研、初设及概算等批复文件抄送建设单位，由建设单位转交代建单位。

十七、代建单位应当依据代建合同履行下列职责：

（一）严格遵守工程建设法律、法规和本规定的各项要求。

（二）设立代建项目管理机构，指派符合要求的代建项目负责人和管理人员并确保主要管理人员专职从事该项目的管理工作。

（三）严格管理委托事项的各项工作的，监督项目参建单位严格执行代建项目的投资、质量、安全、工期要求，完成代建项目各项控制目标。

（四）及时制定代建工作计划并提交建设单位确认。

（五）组织开展项目的可行性研究报告、工程勘察、方案设计、初步设计文件、施工图设计等编制及报批手续。

（六）组织开展施工、监理的招标及主要材料与设备的采购等代建事项，并与中标单位签订相应合同。

(七) 及时办理其他基建手续。

(八) 按合同约定协助完成房屋土地征收工作。

(九) 组织做好项目的竣工验收、工程结算及移交工作，负责交付使用后保修期内的质量维保工作。

(十) 配合做好建设项目竣工财务决算工作。

(十一) 配合处理好建设单位与其他单位之间产生的法律纠纷。

(十二) 房建等需办理产权的建设项目，需协助建设单位办理产权手续。

(十三) 代建合同终止后 60 日内向区建设行政主管部门和建设单位行政主管部门提交代建事项总结报告。

(十四) 履行代建合同约定的其他各项义务。

十八、代建单位在项目代建管理中不得从事下列行为：

(一) 承担代建项目的勘察、设计、施工、监理等事项。

(二) 违反规定或合同约定擅自变更设计。

(三) 未经建设单位同意，擅自甩项或增加项目投资。

(四) 将代建事项的全部或部分擅自转包或分包。

(五) 选择参建单位过程违反法律、法规、本规定要求及代建合同约定。

(六) 与参建单位串通，谋取不正当利益或者降低工程质量标准。

十九、代建单位项目负责人需更换的，由代建单位与建设单

位协商一致后报区建设行政主管部门备案。

代建项目发生应由代建单位负主要或直接责任事故的，建设单位可以要求更换代建项目的负责人，被更换人员 3 年内不得担任代建项目负责人。

二十、房建及市政项目的代建合同参照采用区住建局制定的代建合同范本。

二十一、代建合同应当对代建事项、建设单位和代建单位的权利义务、免责事由、纠纷处理等事项做出明确约定。代建合同应当包括下列内容：

（一）代建事项。

（二）项目的建设地点、建设规模、建设内容、建设用地或建筑面积、使用功能。

（三）项目投资、质量、安全、工期管理标准和要求。

（四）项目的材料、设备标准。

（五）项目设计变更、投资调整、项目工期延误处理的实施细则。

（六）代建费标准、金额及支付办法。

（七）项目建设资金的审核、拨付要求和方式。

（八）未全部使用财政资金的部分，其还本付息支出等财务费用承担单位。

（九）建设单位单方变更、解除合同的处理。

（十）代建单位的免责事由及处理程序。

(十一) 建设单位、代建单位的其他权利、义务和责任。

(十二) 纠纷处理和违约责任。

(十三) 代建单位项目管理人员要求。

(十四) 奖惩条款。

(十五) 根据项目具体情况应明确约定的其他事项。

二十二、代建合同对建设规模、内容、质量、安全、工期、投资总额、代建费用等控制性指标及建设单位、代建单位职责的约定，应当遵守本规定和招投标文件或政府采购文件的规定。

二十三、建设单位因规划调整、政策调整或其他不可抗拒的原因，依据合同有权单方终止正在实施的代建项目，或调整项目的规模、工期；建设单位与代建单位应按调整后的规模、工期签订代建合同的补充协议。

二十四、代建项目竣工后，代建单位必须按照国家有关规定和合同约定组织竣工验收，验收合格后，与建设单位办理工程移交手续；需移交管养单位的，由代建单位、建设单位共同办理工程移交手续；管养单位应主动配合，按照合同约定，尽快完成移交工作。

二十五、实行全过程代建的项目，原则上项目代建费不得超过下列公式确定的限额标准：

(一) 经批准投资概算 5000 万元以下（含 5000 万元）的项目，代建费限额标准为投资概算 $\times 3\%$ ；代建费不足 10 万元的，按 10 万元计算。

(二) 经批准投资概算 5000 万元以上、1 亿元以下 (含 1 亿元) 的项目, 代建费限额标准为 $150 \text{ 万元} + (\text{投资概算} - 5000 \text{ 万元}) \times 2\%$ 。

(三) 经批准投资概算 1 亿元以上、5 亿元以下 (含 5 亿元) 的项目, 代建费限额标准为 $250 \text{ 万元} + (\text{投资概算} - 1 \text{ 亿元}) \times 1.5\%$ 。

(四) 经批准投资概算 5 亿元以上、10 亿元以下 (含 10 亿元) 的项目, 代建费限额标准为 $850 \text{ 万元} + (\text{投资概算} - 5 \text{ 亿元}) \times 1\%$ 。

(五) 经批准投资概算 10 亿元以上、20 亿元以下 (含 20 亿元) 的项目, 代建费限额标准为 $1350 \text{ 万元} + (\text{投资概算} - 10 \text{ 亿元}) \times 0.5\%$ 。

(六) 经批准投资概算 20 亿元以上的项目, 代建费限额标准为 $1850 \text{ 万元} + (\text{投资概算} - 20 \text{ 亿元}) \times 0.2\%$ 。

二十六、因项目性质、建设难易程度和责任分配等因素, 需超过以上取费标准的, 在对应概算费用控制额度内, 由项目建设单位提出具体费用标准, 经区建设行政主管部门组织建设单位行政主管部门及区发改、财政等区直部门讨论研究后, 报区政府确定。

二十七、代建项目由代建单位实施全程代建的, 代建单位可计取 100% 的代建费; 非全程代建的, 前期阶段与实施阶段的代建费分别按照 3:7 比例计取。

二十八、代建费应计入项目建设成本，并纳入项目概算。代建项目不再列支建设单位的项目管理费用，建设单位应按代建合同约定将代建费支付给代建单位，不得以任何理由从代建单位应计取的代建费中提取管理费。

代建费的支付应遵守下列规定：

（一）前期阶段代建费占代建费总额的 30%。在项目施工图审查完成前支付额不得超过前期阶段代建费的 80%，项目开工后再支付前期阶段代建费的 15%，余额在工程结算审核完成后支付。

（二）实施阶段代建费占代建费总额的 70%。在项目竣工验收合格前支付不超过实施阶段代建费的 80%，项目工程结算审核完成后再支付实施阶段代建费的 10%，项目各单项合同结算完成后再支付实施阶段代建费的 5%，余额在项目竣工财务决算批复后支付。

二十九、代建项目资金的支付按下列规定进行：

（一）代建单位按照项目实施进度向建设单位申请项目建设资金，建设单位应按照合同约定将项目建设资金及时拨付到代建单位指定的账户。

（二）参建单位按代建合同约定向代建单位提出资金拨付的书面申请和相应的资料，按规定需经监理单位审核的，应当先由监理单位审核。

（三）代建单位审核确认后支付相应款项。

三十、建设单位单方终止代建项目实施的，应根据实际建设

进度，按照完成的比例向代建单位支付代建费。建设单位单方调整重点项目规模、工期的，建设单位与代建单位应按规定对代建费进行相应调整。

三十一、建设单位单方终止代建项目或单方调整代建项目的规模、工期，造成代建单位对参建单位承担违约赔偿责任的，应按合同约定由建设单位给予补偿。

三十二、区建设行政主管部门应建立代建项目、代建单位等考核制度，明确考核内容、标准、方式及奖惩办法，建立代建单位和代建从业人员信用档案，对代建单位的代建资格、代建信誉、代建业绩等进行统一考核。

区发改、财政、效能等部门配合参与代建单位的考核奖惩工作。

三十三、建设单位、代建单位应严格遵守《基本建设财务规则》（财政部令第81号），区财政部门应会同区发改、住建等相关部门加强对代建项目财务管理的监督检查指导。

三十四、代建项目提前建成竣工或节约工程投资的，建设单位应根据合同约定对代建单位给予经济奖励，并由区建设行政主管部门在资质评审、市场准入等方面给予扶持。

代建项目因代建单位过错造成工期拖延或质量安全问题的，以及因代建单位投资控制不力造成投资严重浪费的，建设单位应当按合同约定追究代建单位违约责任，并由区建设行政主管部门对代建单位在资质评审、市场准入等方面实施差异化管理。

以上条款应在代建合同中予以体现。

三十五、建设单位不依照本规定和合同约定履行项目管理职责和义务，造成项目工程质量安全生产事故、投资浪费、项目工期延误的，由建设单位行政主管部门依法对相关责任人员进行追责。

三十六、代建单位违反法律、法规、本规定及代建合同约定，造成项目工程质量不合格的，代建单位应当无条件组织施工单位返工，直至验收合格，由此造成的损失包括增加的投资费用由代建单位负责，代建单位行政主管部门应对相关责任人员进行追责。

三十七、审计部门应当依法加强对代建项目的预算执行情况和决算的审计监督。效能、督查以及相关部门应当加强对参与代建项目管理的机关、事业单位和其他国家工作人员的监督，对违法、违规人员依法予以查处。

三十八、本规定由区建设行政主管部门负责解释。

三十九、本规定自印发之日起 30 日后实施。