

珠海市人民政府

珠府函〔2019〕25号

珠海市人民政府关于印发珠海市政府投资项目 代建管理办法（试行）的通知

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

现将《珠海市政府投资项目代建管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。



珠海市政府投资项目代建管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步深化政府投资体制改革，规范政府投资非经营性项目建设行为，提高项目的建设管理水平和投资效益，加强工程廉政建设，根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）、《广东省政府投资省属非经营性项目代建管理办法（试行）》（粤府〔2016〕36号）、《珠海经济特区政府投资项目管理条例》（2017年7月26日修订）及有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 市本级政府投资项目不实行项目法人责任制和项目主管部门责任制的非经营性项目，实行代建制。

本办法所称代建制，是指市政府设立代建管理机构，对市政府投资非经营性项目实施集中建设管理，严格控制项目投资、质量、安全和工期，竣（交）工验收后移交给项目主管部门或使用单位的制度。

代建工作应遵循依法、高效、专业、公开原则。

第三条 市政府投资非经营性项目采取的代建模式：

（一）委托代建，是指市代建管理机构直接组织项目建设或由其委托政府确定的非经营性专业代建机构组织项目建设；

(二) 社会代建，是指经市政府批准，由市代建管理机构通过招标方式，确定社会代建单位组织项目建设；

根据招标投标相关法律、法规和规章的规定，可不实行招标的，市代建管理机构可直接择优确定社会代建单位；

(三) 经市政府批准的其他情形。

第四条 本办法所称代建单位，包括政府设立的非经营性专业代建机构和通过招投标确定的社会代建单位。市代建管理机构直接组织项目建设时，视为代建单位。

第五条 代建实施范围：

(一) 党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关、人民团体的办公业务用房及培训教育用房；

(二) 科教文卫体、民政、劳动社保及广播电视等社会事业项目；

(三) 看守所、拘留所、戒毒所、收教所、监狱、消防设施等政法设施；

(四) 交通、水利、市政基础设施、环境保护、园林绿化项目；

(五) 市政府投资或指定实行代建的其他非经营性项目。

上述市政府投资非经营性项目，有下列情形之一的，可不实行代建，由项目主管部门根据国家和省、市有关法律法规组织建设。

- (一) 总投资 3000 万元以下的项目；
- (二) 应急抢险救灾的；
- (三) 涉及国家安全和国家秘密的；
- (四) 经市政府批准不实行代建的。

第六条 项目主管部门向市发展改革部门申报三年滚动计划时，应同时申报新增项目建设方式。

三年滚动计划内确定实施代建制的项目，经过“多规合一”服务管理平台审查后，项目主管部门需及时提请市代建管理机构确定代建方式及代建单位。

市代建管理机构确定代建单位时，应与其管理能力、专业力量、资信水平及年度承担任务量相适应。

第二章 职责与分工

第七条 市代建管理机构负责市政府投资项目代建工作的统筹管理，其主要职责是：

(一) 组织拟定政府项目代建制的有关政策、制定代建合同范本，负责市政府代建项目的综合管理及协调工作，组织对代建单位考核，建立我市代建市场诚信体系；

(二) 依据市政府年度投资项目计划总量统筹全市代建任务分配，明确项目的代建单位，并下达代建任务；

(三) 负责组织与代建单位签订代建合同并依法履行合同；需通过招标确定社会代建单位的，负责组织招标工作；

(四) 组织审核代建项目年度投资计划及年度支出预算，分别报市发展改革部门及财政部门审批；

(五) 负责对代建单位拟定的项目建设计划组织评审。协调代建单位和项目主管部门关系，向市发展改革、财政及相关的项目主管部门报告项目进展情况；

(六) 指导项目主管部门及代建单位开展项目建议书、可行性研究报告、方案设计、初步设计及概算、施工图设计文件的编制及报审、办理有关报建报批手续；对代建项目的投资、质量、安全、进度进行监督管理；

(七) 直接组织实施项目代建时履行代建单位的职责。

第八条 市发展改革、财政、自然资源、建设、生态环境、交通、水务、海洋、农业、市政、信息化、审计等有关部门按照各自职责对代建项目进行管理和监督。

第九条 代建单位承担建设单位法定职责，依法履行代建合同，其主要职责是：

(一) 根据项目主管部门提供的前期资料进行项目评审，重点评审项目的建设内容、建设标准和规模与投资的匹配性、前期资料的完整性、建设周期等相关内容，拟定项目代建计划；

(二) 根据代建合同负责组织项目建议书、可行性研究报告、

设计方案、初步设计及概算、施工图设计及预算的编制，办理相关报建报批手续；

（三）组织开展工程勘察、设计、造价咨询、监理、施工等招标及合同签订工作，督促勘察、设计、监理、造价咨询、施工等单位履行职责；

（四）按审批的建设规模、建设内容、建设标准开展建设工作，严格控制项目投资、工程质量、安全生产、工程进度；

（五）按基建程序组织项目施工、竣（交）工验收、备案、保修期维护及移交使用手续；

（六）负责项目竣工结算、财务决算，办理资产移交手续；

（七）负责协调工程质量保修期内的保修维护工作；

（八）配合项目主管部门完成年度投资计划及前期资金计划的编制、申报工作；

（九）参与项目主管部门拆除旧有建筑的相关工作，提出拆除及完成工作面的技术要求，并参与验收。

第十条 项目主管部门的主要职责：

（一）配合市代建管理机构确定代建单位，参与代建项目建设全过程管理；负责确定代建项目功能定位、规模及标准等，协调政府部门解决项目推进过程中的相关问题；

（二）负责落实项目建设资金来源，落实前期工作费用及各年度（季度）资金计划；

(三)负责办理项目建设用地相关手续,协调解决项目征地、青苗补偿等工作;办理建设用地范围内管线迁移、树木迁移或砍伐、建(构)筑物拆除及固定资产核销等手续;负责代建项目开工前建设用地的看管工作,向代建单位提供满足建设需要的用地;

(四)负责组织项目建议书、可行性研究报告初审并报发改部门审批。组织使用单位确认设计任务书、设计方案等,需报请市政府确定的,负责上报工作;

(五)参与审查工程概算、预算、结算、竣工财务决算工作,负责办理自行采购设备(或服务)的预算、结算、决算相关工作;

按各行业设计变更管理办法,参与项目的设计变更管理;

负责审核不超出项目概算总投资额的内容调整,超出项目概算总投资额的,负责上报工作;

(六)参与项目竣(交)工验收、备案,接受项目移交;参与保修期满验收工作,负责办理产权登记工作;

(七)配合市代建管理机构和代建单位开展其他相关工作。项目主管部门可将部分工作职责委托使用单位承担。

第三章 社会代建单位的基本条件

第十一条 实施社会代建模式的项目,代建单位应具备如下

条件：

- （一）具备法人资格及独立履约能力；
- （二）具有与项目相适应的房地产开发资质、工程设计资质、监理资质、施工总承包资质、工程造价咨询资质之一的；
- （三）具有相应的建设管理组织部门和项目管理能力；
- （四）具有与工程建设要求相适应的管理、技术、造价和财务等方面的专业人员，并具有从事同类工程建设管理的经验；
- （五）在同类工程服务过程中有良好的履约信誉和行业声誉。

第十二条 有下列情形之一的，不得参与项目代建投标及承接代建项目：

- （一）已被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务的；
- （二）企业出现严重的信用和信誉危机的；
- （三）近3年因发生较大质量、安全生产事故，企业承担主要责任的；
- （四）近3年在招标投标过程中串通投标、弄虚作假、允许其他单位或个人以投标人名义投标等违法行为受到相关部门行政处罚的；
- （五）在本市代建项目建设过程中有严重不良行为记录，被市代建管理机构暂停承接代建业务的；

(六) 无法履行代建职责的其他情形。

第四章 代建项目组织实施

第十三条 确定代建单位后，由市代建管理机构、使用单位与代建单位共同签署代建合同。尚未明确使用单位的，由市代建管理机构、项目主管部门与代建单位共同签订。

代建单位不得转让代建业务。

第十四条 投资控制执行估算控制概算，概算控制预算，预算控制决算原则，按照安全、实用、经济、绿色、美观原则实行限额设计。

第十五条 建设周期按国家设计周期定额、广东省施工工期定额及我市各审批部门的审批时限制订项目工作计划，按计划完成代建任务。特殊情况下，合同工期约定低于标准定额工期的，可适当计算赶工措施费。

第十六条 代建单位应严格按照批准的建设内容、建设规模、建设标准和投资计划控制项目投资、质量和工期，如确需进行设计变更、现场签证的，应当经过代建单位、设计单位、监理单位和施工单位等共同确认。具体按照各行业主管部门制定的设计变更管理办法实施。

第十七条 有关行政审批部门对代建项目审批实行绿色通

道制度，应加快办理代建项目的审批事项。需缴纳费用的审批业务或政府专营类服务，必要时可先行办理有关审批手续或提供业务成果。

代建单位应及时向市财政部门提出相关费用拨付申请。

第十八条 实行代建制的政府投资项目应率先应用 BIM、绿色建筑、装配式建筑、绿色施工等建筑新技术、新材料、新工艺、新设备，试行工程总承包、全过程咨询等管理模式。市发展改革、财政部门应安排资金支持。

第十九条 项目工程竣（交）工验收合格后，代建单位将建成项目移交给项目主管部门或使用单位，项目主管部门或使用单位应及时接收。

分期（标段）、分单位工程竣（交）工后需先移交使用的，应先行移交项目主管部门或使用单位，项目主管部门或使用单位应分别予以接收。

第二十条 自项目竣工财务决算批复之日起 30 日内，代建单位按市财政部门批准的资产价值向项目主管部门或其委托单位办理资产账务移交手续。

第二十一条 代建单位依照法律法规规定建立项目建设档案。项目建设各阶段的文件资料，应按照市城建档案管理部门规定收集、整理、归档及移交。

第二十二条 工程在保修期内发生质量问题的，市代建管理

机构应组织代建单位开展保修。

工程保修期满后，项目主管部门或使用单位应及时参与代建单位组织的保修期验收；保修期结束后，由项目主管部门或使用单位负责项目维护。

第五章 项目投资计划与资金管理

第二十三条 项目主管部门会同代建单位根据代建项目进度和资金需求，提出年度投资计划。经市代建管理机构审核后，报请市发展改革部门编制年度投资计划草案。

第二十四条 代建单位应严格按照工程进度、年度投资计划、工程合同提出拨款申请，经财政部门审核后拨付。

第二十五条 代建单位应严格执行基本建设财务会计制度及相关法规，建立健全内部管理制度，按规定进行会计核算，完整、及时、准确地反映项目财务活动。

第二十六条 工程竣工并结算完成后，代建单位按基建财务制度编报项目竣工财务决算，经项目主管部门或使用单位审核后报市财政部门审批。

第二十七条 项目建设管理服务费用原则按国家基本建设项目建设成本管理有关规定核定的建设单位管理费总额为计取基础，综合考虑项目实施难度、投资规模，并对项目代建单位在投

资、质量、安全、进度控制和项目组织协调管理水平等方面考核后确定。具体项目建设管理服务费率计取标准和方法及支付使用等由市财政部门制定。

情况特殊的社会代建项目需提高建设管理服务费率标准的，须在代建服务招标前报市政府批准。

第六章 监督与奖惩

第二十八条 市代建管理机构负责对代建项目的建设管理行为实施监督管理，按照规定组织项目稽察。

第二十九条 市代建管理机构不依法履行代建项目管理职责，由其上级行政机关责令改正；造成代建项目投资失控、存在安全隐患、严重超工期等后果的，对主要责任人和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 项目主管部门擅自调整建设内容、建设规模、建设标准，致使代建工期延长、投资超过批准的概算，由其上级行政机关责令改正；造成代建项目投资失控、存在安全隐患、严重超工期等后果的，对主要责任人和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 代建单位未按规定开展招标投标工作的，由市有关部门按照相关规定对其进行处罚，市发展改革部门暂停下达

投资计划，市财政部门暂停拨付项目资金，代建管理机构可拒绝其参与其他项目代建投标。

第三十二条 代建单位未能履行项目代建合同，擅自调整建设内容、建设规模、建设标准，致使工期延长、投资超过批准的概算、工程质量不合格或出现严重的安全隐患，由代建单位依法承担相关责任。

第三十三条 代建单位在代建工作中与勘察、设计、施工、监理、造价咨询、设备材料供应等单位串通、弄虚作假谋取不正当利益或降低工程质量等损害国家利益的，依法追究代建单位和责任人责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 代建单位应对勘察、设计、施工、监理、造价咨询、设备材料供应等参建单位加强监督管理，在签订合同时，应明确权利、义务及考核、奖惩措施。

因勘察、设计、施工、监理、造价咨询、设备材料供应等单位过错造成项目投资失控及质量安全事故的，代建单位按法律法规及合同约定追究责任；情节严重的，由代建单位提请市建设行政主管部门将其纳入不良诚信记录，限制其参加工程投标。

第三十五条 实行社会代建的项目由市代建管理机构会同项目主管部门开展项目投资控制、进度控制、质量控制、安全文明施工管理、代建单位前期工作管理、招投标管理、组织协调、竣工后工程结算（决算）等环节考核工作。代建项目的考核结果

纳入代建企业诚信体系。代建项目招标时，同等条件下优先选择诚信良好的企业。

市政府成立的非经营性专业代建机构按照市政府相关考核办法考核。

第七章 附 则

第三十六条 本办法自2019年1月22日起实施，试行2年。

第三十七条 市政府参与投资的经营性项目实行代建的，参照本办法执行。

第三十八条 横琴新区、各区（功能区）参照本办法制定各区代建管理办法。

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，市有关单位，中央和省属驻珠海有关单位。