

# 深圳市大鹏新区综合办公室文件

深鹏办规〔2024〕3号

## 深圳市大鹏新区综合办公室关于印发深圳市 大鹏新区政府投资建设项目代建制 管理办法的通知

各有关单位：

《深圳市大鹏新区政府投资建设项目代建制管理办法》已经新区管委会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市大鹏新区综合办公室

2024年7月19日

# 深圳市大鹏新区政府投资建设项目 代建制管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快政府投资项目建设，深化供给侧结构性改革，充分利用社会专业化组织的技术和力量，完善政府投资管理体制，构建高效的新型政府投资项目代建体系，助力政府投资高质量发展，根据《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发〔2016〕18号）、《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令 第712号）、《深圳经济特区政府投资项目管理条例》（深圳市第七届人民代表大会常务委员会公告第27号）、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）等相关法律、法规和规定，结合大鹏新区实际情况，制定本办法。

**第二条** 大鹏新区采用代建模式的政府投资项目适用本办法。实施代建制应当遵循科学决策、规范管理、权责明晰、廉洁高效、合作共赢的原则。

**第三条** 本办法所称代建制，是指代建委托单位依法通过招标或委托等方式，选择专业化的项目管理单位（以下简称代建单位），按照合同约定履行政府投资项目（以下简称代建项目）管理职责，严格控制项目投资、质量、安全和工期，竣工验收后移交给权属单位或使用单位的制度。

**第四条** 实行代建制管理的政府投资项目范围与《深圳市大鹏新区政府投资项目管理办法》适用范围一致。拟实行代建的项目原则上应为投资规模 5000 万元（含）以上且符合下列条件之一：

（一）技术复杂程度较高，或对质量和工期等管理目标有较高要求；

（二）位于市级重点区域、跨区（市）重要节点，具有重大标志性、示范性的特殊项目或重大项目；

（三）城市更新单元内或紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目；

（四）社会投资项目红线内或紧邻社会投资项目红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目；

（五）新区党工委、管委会研究确定有必要实行代建制管理的项目。

属于本条第一款第（三）项、第（四）项、第（五）项情形项目实行代建的，投资规模可低于 5000 万元；经代建委托单位的新区分管领导审定可按项目包形式实行代建的项目，单个项目投资规模可低于 5000 万元。

**第五条** 代建单位需承担从代建单位确定后至责任期满对应建设阶段管理工作。包括承担代建项目的可行性研究、勘察、设

计、概（预）算编制、施工、监理、竣工验收、竣工（完工）移交、工程结算、竣工决算、资产移交等工作。

代建项目可实行全过程代建，也可采用建设阶段代建。已采用全过程咨询的项目原则上不采用代建模式。

**第六条** 新区建筑工务署、各办事处作为代建委托单位是代建项目的责任主体，采用建设阶段代建的项目，在开展代建委托工作前，应取得项目概算批复文件。

**第七条** 代建费取费按照不高于《基本建设项目建设成本管理规规定》（财建〔2016〕504号）中关于代建费率的取费标准执行。

建设阶段代建管理费按代建管理费总额的70%确定。

**第八条** 通过代建模式开展的项目，应在项目立项后由项目单位移交代建委托单位实施，执行基本建设程序，遵守有关政府投资项目管理的各项规定。有关行政部门对实行代建制的建设项目的审批程序不变。

## 第二章 职责分工

**第九条** 项目单位可以是新区各行业主管部门或办事处，主要职责包括：

（一）负责提出项目的建设规模、标准、投资等需求；

（二）编制项目建议书，申报项目建议书批复，对于符合《深

圳市大鹏新区政府投资项目管理办法》相关要求可直接申报可行性研究报告的项目，需负责编报可行性研究报告并获得可行性研究报告批复；做好与代建委托单位的移交工作；

（三）对项目各阶段提出实施要求，包括在不同环节对相应的内容、标准、指标、参数提出书面意见，开展审查等工作；

（四）作为项目全过程协调首要责任人，根据工作需要参与项目后续各环节工作，做好项目实施过程中遇到问题时的协调工作，协助办理项目审计、资产移交等。

#### **第十条 代建委托单位主要职责包括：**

（一）编制项目代建方案并报批；

（二）依法选择代建单位，与代建单位签订代建合同；

（三）参与项目设计方案等前期的审查工作，确认代建单位编制的项目可行性研究报告、初步设计及概算等文件，完成项目可行性研究报告、初步设计及概算报批工作，对所有项目报批的文件进行审核管理；

（四）负责建设资金申请和监督，向新区发展改革部门、财政部门提交资金计划申请，并按月向新区发展改革部门报送工程进度和资金使用情况；

（五）负责依法委托工程监理、造价咨询等工作。监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情况，监督代建项目建设过程中的招标行为，管理代建单位的发包、转包和分包行为；

（六）负责监督代建项目的安全管理、工程质量、投资控制、

生态环保及文明施工和施工进度等工作，对代建单位及其委托的承包商进行履约评价，并监督其对承包商的履约管理；

（七）协助代建单位办理项目实施过程中的规划、用地、环保、建设、消防、市政接用等相关报建手续，协调相关政府部门依法加快办理项目相关报建手续；

（八）协助及监督代建单位开展项目工程中间验收、竣工验收，开展项目结（决）算审核及竣工财务决算申报工作，并督促代建单位及时办理工程技术档案及资产移交；

（九）法定职责范围及代建合同约定的其他事项。

#### **第十一条 代建单位的主要职责：**

（一）按照合同约定履行代建项目建设管理职责，严格控制项目投资、质量和工期，建立完整的工程档案资料，并负责代建过程中的安全管理和文明施工管理。代建单位在责任期内出现工程质量事故或审计问题的，应承担相应法律责任或审计责任；

（二）负责落实主要专业责任人员的配备，负责办理项目实施过程中规划、用地、环保、建设、消防、市政接用等相关报建手续，并与相关单位协调征地拆迁、管线迁改、苗木迁移等工作；

（三）负责组织代建项目报批报建相关文件的编制，其中项目可行性研究报告、初步设计及概算等文件需经代建委托单位确认后申报；

（四）负责组织工程勘察、设计、咨询以及材料设备、工程施工的招标工作，材料设备供应单位和施工单位均不得与代建单

位存在控股关系；

（五）负责代建项目的服务事项、材料设备和工程施工的合同谈判、签订和管理工作；

（六）负责向代建委托单位申请项目资金拨付，按月向代建委托单位报送工程进度和资金使用情况；

（七）负责组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量实行终身责任制；

（八）协助编制项目竣工决算报表，协助完成项目结（决）算审核和竣工财务决算申报工作；

（九）负责将项目竣工及有关技术资料、工程档案资料、财务档案资料整理汇编移交，并按批准的资产价值向政府资产管理单位办理资产移交手续；

（十）代建合同约定的其他事项。

**第十二条** 新区住建部门、发展改革部门、财政部门、审计部门等相关职能部门依法在各自职责范围内开展代建相关工作。

### 第三章 组织实施

**第十三条** 代建委托单位结合经批复的项目立项文件（采用建设阶段代建的项目需获得项目概算批复文件），按程序编制代建方案，代建方案征求新区发展改革、住建部门及其他相关单位意见后，报分管发展改革、住建和代建委托单位的新区领导召开

联席会议审定。代建委托单位为新区办事处的，经办事处党工委会议审议后，按程序报分管发展改革、住建部门的新区领导召开联席会议审定。

**第十四条** 代建方案包括但不限于以下内容：代建项目名称、项目代建的起止阶段、代建单位的选定方式、代建项目组织实施方式、代建费用的确定方式和奖励方式、投资控制目标、代建单位的监督管理、代建项目建设各方责任主体的合同关系、违约责任、主体退出机制、应急替换机制等。

**第十五条** 符合以下条件之一且该企业自愿以零代建费形式进行代建制管理的项目，由代建委托单位编制代建方案并按照第十三条相关规定，开展代建工作。

（一）市、区级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；

（二）城市更新单元范围内或紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目；

（三）社会投资建设项目红线范围内或与社会投资建设项目红线紧邻，需与该社会投资项目同步建设应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目，且意向代建单位为该社会投资项目建设单位；

（四）为提高公共服务质量和效率而需委托特定市政公用设施特许经营企业开展的由政府投资建设的供排水、电力、燃气等工程项目，代建单位为该特许经营企业；

(五) 新区管委会确定的其他项目。

**第十六条** 代建委托单位应当在代建方案批准后启动代建单位的选择程序，以公开招标或委托方式推进的项目，需符合国家招投标及政府采购法律、法规等规定。

**第十七条** 代建单位应当具有与项目相适应的全过程项目管理能力和经验，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等新型建设管理技术提高代建项目管理水平。

**第十八条** 代建单位按程序确定后，代建委托单位应当及时与代建单位签订代建合同。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。

代建合同包括但不限于以下内容：代建委托单位、代建单位权利和义务、代建项目的工作范围和内容、投资控制、质量、安全和工期目标、代建费用、违约责任、工程变更程序等内容。

代建委托单位已经签订相关前期工作合同的，可通过移交协议的方式将权利和义务转移给代建单位。

**第十九条** 代建合同生效前，代建单位原则上应提供由商业银行、保险公司和专业担保公司开具的不低于项目代建管理费100%的履约担保凭证，具体金额在代建方案或招标文件中预先设定。

代建单位在施工招标公告文件中应明确要求中标的施工单位须提供不低于中标工程施工合同价10%的履约担保凭证，且担

保凭证受益方为代建委托单位。

**第二十条** 代建单位对代建项目的材料设备采购、工程服务和施工应符合国家招投标及政府采购法律、法规等规定。

**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申请，交由代建委托单位审核后申报。代建项目建设资金拨付按照新区财政国库支付有关规定执行。

**第二十二条** 代建项目完工后，代建单位按照新区政府投资项目相关管理办法和代建合同要求，负责组织完成项目竣工验收、资产移交，协助代建委托单位完成结（决）算审核等基本建设程序及代建合同约定的其他工作内容后，代建工作结束。

**第二十三条** 项目建设过程中，代建委托单位需明确工程变更的审核程序，代建单位应当严格遵守大鹏新区政府投资项目工程变更的相关管理制度，按照代建合同约定权限对工程变更进行管理，负责工程变更审核、报批的前期准备工作等。

**第二十四条** 因故需终止代建合同的，代建委托单位应依据项目实际提出代建退出方案，并明确重新依法选择代建单位或其他建设方式，参照代建方案确定程序召开联席会议审定研究同意后实施，不得影响项目建设。

（一）由于代建委托单位原因致使项目发生暂停或终止的，代建委托单位应书面通知代建单位解除合同并退还履约保函，工程款按实际完成工作的比例结算。代建单位提出赔偿的，根据双方签订的代建合同相关条款执行，经双方协商一致的，也可以另

行签订合同明确赔偿金额；

（二）由于代建单位未能按合同履行，且拒不整改的，代建委托单位应当按合同约定书面通知代建单位解除合同并扣除履约保证金，给代建委托单位造成其他损失的，应依法追究其赔偿责任；

（三）经双方协商一致提前终止代建合同的情形，应当签订代建解除协议，并确保妥善移交，避免遗留问题。

## 第四章 奖惩规定与责任追究

**第二十五条** 在代建过程中同时满足如期建成且竣工验收合格、无安全事故发生、未超出总概算费用且获得国家级工程质量奖项等条件的，代建单位可在申报决算时申请奖励金，具体比例或金额应在代建合同中约定，在项目总概算的预备费中列支。代建合同应约定明确的惩罚赔偿条款（包括具体惩罚赔偿金额或比例）和代建退出机制等，确保代建项目继续实施的替代机制。

**第二十六条** 代建合同当事人应当遵循诚实信用原则，按照约定全面履行各自的义务。代建委托单位和代建单位任何一方不履行代建合同约定义务或者履行义务不符合约定要求的，守约方可解除合同并要求对方承担相应的赔偿责任。

**第二十七条** 在代建合同履行过程中，代建、施工等单位违

反法律、行政法规和国家强制性标准的，由相关行政主管部门依法处罚；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，应终止合同执行，并按合同约定承担相应的赔偿责任。涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

**第二十八条** 对代建单位相关责任人员未尽到职业责任而给代建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；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

**第二十九条** 代建单位因组织管理不力导致代建项目未能按代建合同约定期限完成全部代建工作的，应扣减其代建管理费，具体扣减方式在代建合同中明确。

因代建项目工程质量不合格导致返工所造成的损失（包括增加的工程费用），由代建单位和相关责任单位自行承担。

**第三十条** 以欺骗、贿赂等不正当手段取得代建资格的，建设单位可解除或者依法撤销代建合同，并按照相关规定进行处理。

代建委托单位、相关行政主管部门及其工作人员不履行法定职责、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，依法予以处罚；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

## 第五章 附则

**第三十一条** 本办法由深圳市大鹏新区发展和财政局负责解释。

**第三十二条** 本办法生效前已确定实施路径的项目，按照原路径实施。

**第三十三条** 本办法自 2024 年 7 月 30 日起施行，有效期三年。

公开方式：主动公开

---

深圳市大鹏新区综合办公室文件法规科      2024年7月19日印发

---