

# 湛江市人民政府文件

湛府〔2020〕2号

## 湛江市人民政府关于印发湛江市政府 投资市属非经营性项目代建 管理办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市政府投资市属非经营性项目代建管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。



# 湛江市人民政府投资市属非经营性项目 代建管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步深化投资体制改革，规范市政府投资市属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，促进工程廉政建设，根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）及相关法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 市政府以财政性资金为主要来源，投资新建、改建、扩建、维修改造的市属非经营性项目实行代建制。

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，各民主党派和工商联，参照公务员法管理的人民团体、群众团体、事业单位的办公用房及业务用房项目；

（二）科技、教育、文化、卫生、体育、民政、社保医保及广播电视等社会事业项目；

（三）市政道路建设项目；

（四）市政府指定实行代建的其他非经营性项目。

**第三条** 本办法所称代建制，是指对市政府投资市属非经营性项目实施集中建设管理，代建单位负责组织工程勘察、设计、施工、监理单位招标等工作，对项目建设全过程或分阶段进行管理，严格控制项目投资、质量安全和工期进度，竣工验收后移交项目单位的制度。

**第四条** 市政府投资非经营性项目采取的代建模式：

（一）直接代建，是指市代建项目管理机构直接组织项目建设；

（二）委托代建，是指经市政府批准，通过招标等方式选取专业代建项目管理单位按照合同约定组织项目建设。

本办法所称代建单位，包括市代建项目管理机构和依法确定的代建项目管理单位。

**第五条** 市政府投资市属非经营性项目，符合下列条件之一的，由项目单位根据法律法规自行组织建设：

（一）总投资低于 3000 万元的项目；

（二）涉及公共安全、保密、抢险救灾等项目；

（三）环境保护、水利设施、公路、内河航道建设、政务信息化项目；

（四）市政府批准的其他项目。

**第六条** 实行委托代建的项目，由项目单位、项目单位主管部门或者市代建项目管理机构提出项目代建方案（主要包括代建单位选定方式、代建形式、代建费用的确定方式和奖励方式等内

容), 报市政府批准。

(一) 项目单位或其主管部门自身不具备专业委托能力的, 由市代建项目管理机构实施委托代建, 并由市代建项目管理机构、项目单位和代建单位依法签订代建合同;

(二) 项目单位或其主管部门自身具备专业委托能力的(如设有基建部门), 可以根据有关法律法规自行组织;

(三) 市政府指定委托代建的其他情况。

**第七条** 代建费用达到公开招标限额的, 选择代建单位应当公开招标; 代建费用未达到公开招标限额的, 由委托单位自行招标采购或经市政府批准后由委托单位直接指定代建单位。

可以根据实际需要, 将具有相同性质的代建项目捆绑打包进行招标。

**第八条** 符合以下条件之一, 且代建费为零的代建项目, 项目单位报市政府批准后, 可以直接委托代建。

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

(二) 市重点开发区域内应当由政府投资建设的市政基础设施及公共配套设施项目;

(三) 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, 且应当由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目;

(四) 市政府研究确定的其他项目。

**第九条** 严格执行政府投资工程项目基本建设财务管理制度，代建管理费的核定与支付应当与工程进度、建设质量、代建内容、代建绩效等挂钩，实行奖优罚劣，管理费总额不能超过按财务管理制度规定计算的总额，在项目总投资中列支，具体计算办法应当在代建合同中约定。

**第十条** 委托代建的代建单位应当具备下列条件：

- （一）具备法人资格及独立履约能力；
- （二）具有与项目相适应资质资格；
- （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先进经验；
- （五）在同类工程服务过程中有良好的履约信誉和行业声誉；
- （六）代建单位及其主要专业责任人近三年内无不良信用记录；
- （七）相关法律法规规章规定的其他条件。

**第十一条** 代建单位依法产生的投资咨询、勘察设计、监理、招标代理、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。

**第十二条** 代建单位具体负责市政府投资市属非经营性项目的集中建设管理，代表出资人和项目单位，履行项目建设管理

单位职责。

**第十三条** 代建项目执行基本建设程序，市有关部门依照现行职责分工和程序对代建项目实施监督管理。

## 第二章 职责与分工

**第十四条** 发展改革部门会同有关部门制订市属非经营性项目代建管理的有关政策，负责代建项目的投资综合管理；按照有关规定审核或审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计概算；按照规定组织项目登记管理和项目建设后评价。

财政部门负责代建项目财政投资评审，安排项目年度基建支出预算，按照进度审核拨付建设资金，审核批复竣工财务决算，组织财政资金绩效评价等工作。

自然资源部门负责指导代建项目属地将代建项目纳入国土空间总体规划；指导项目单位办理代建项目用地预审与选址意见书；办理项目供地手续，核发不动产权证书；按规定办理“一书两证”核发等工作。

住房城乡建设部门按照相关规定开展初步设计审查、超限高层建筑工程抗震设防审批，核发代建项目施工许可证。

生态环境、应急管理、城市管理和综合执法、供电、供水、卫生健康、市场监督管理等单位按各自职能办理代建项目相关手续。

## 第十五条 代建单位主要职责：

（一）协助项目单位组织开展项目立项等前期工作；

（二）组织代建项目初步设计及概算、施工图设计文件、施工图预算（最高投标限价）的编制及报审，组织超限高层建筑工程抗震设防设计，办理有关报建报批手续；

（三）负责落实专业人员的配备，制订代建项目工作方案、工作计划和项目管理目标；

（四）负责代建项目勘察、设计、施工、监理、工程总承包的招标及重要材料设备的采购等工作；

（五）负责代建项目建设过程中的投资控制、质量安全、工期进度、合同管理、信息档案等管理，组织、参与代建项目的中间验收、竣工验收、项目使用移交等；

（六）编制项目年度投资计划和协助项目单位编制年度基建支出预算；

（七）对参建单位的资金拨付申请提出审核意见，并报市财政部门审批；

（八）组织编制代建项目竣工工程结算、竣工财务决算，办理资产移交手续；

（九）负责评价参建单位的合同履行情况，对项目规范运行和资金使用情况实施经常性的内部审计；

（十）向市直相关部门和项目单位报告项目进展情况，将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门

门处理；

（十一）代建合同约定的其他事项。

## **第十六条** 项目单位或其行业主管部门主要职责：

（一）组织编制项目建议书和可行性研究报告，并按程序报发展改革部门，报发展改革部门立项时需明确项目是否实施代建；

（二）根据经批准的项目建议书确定的建设规模和总投资额，在可行性研究阶段提出项目使用需求意见，在初步设计阶段按照批复的建设规模、内容和投资提出具体的使用功能配置要求，明确项目使用的绩效目标；

（三）对项目功能需求的必要性、可行性和建设方案、规模标准和重大设备选型及技术参数审定负责；

（四）会同代建单位编制代建项目年度基建支出预算，协助代建单位编制代建项目年度投资计划和竣工财务决算报告；

（五）负责代建项目征地拆迁、纠纷处理和申请土地确权工作，负责向代建单位提供建设项目无争议纠纷的土地；

（六）协助代建单位办理报建报批及验收等有关手续，并在相关资料上加盖项目单位公章；

（七）参与审查代建项目的工作方案、工作计划和项目管理目标，并参与监督检查；

（八）参与评价参建单位的合同履行情况；

（九）积极参加项目建设管理，参与工程竣工验收，与代建

项目承包单位签订工程质量保修书，接受项目使用移交，负责项目保修期保修和维护管理，负责项目使用的确权申报。

### 第三章 项目组织实施与资金管理

**第十七条** 项目单位按照基本建设程序及有关规定编制项目建议书和可行性研究报告。项目单位为市直部门下属机构的，应当先报经其主管部门审查同意。项目估算总投资低于 5000 万元的项目，项目建议书与项目可行性研究报告可以合并报批。

发展改革部门在批复项目建议书时，应当明确项目是否实行代建。

市政府在项目前期论证阶段明确实施代建的项目，市代建项目管理机构须立即介入，协助配合项目单位开展前期工作。如需要委托代建，应当按规定程序确定代建单位。

**第十八条** 代建单位确定后，项目单位或其行业主管部门应当在 30 日内将代建项目相关资料（包括资金收支台账）列出清单移交给代建单位。

**第十九条** 代建单位根据项目建议书批复意见，协助项目单位组织编制可行性研究报告等。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，委托单位已完成招标或政府采购程序或已签订合同相关工作事项，应当通过三方协议的形式将权利和义务转移给代建单位。

代建项目应当根据国家、省、市有关规定和项目实际情况，科学、合理确定建设工期，严禁压缩勘察、设计、施工等各个环节的合理工期，保证工期、质量、安全，打造精品工程。

**第二十条** 代建项目工程造价应当符合法律、法规、规章和强制性标准，遵循投资估算控制概算、概算控制预算或者最高投标限价、预算或者最高投标限价控制结算的原则，实行代建项目全过程造价管理。

编制和审核预算或者最高投标限价应当严格执行计价规范。

**第二十一条** 代建单位根据经批准的可行性研究报告组织编制初步设计及概算，必须严格执行限额设计，初步设计的建设内容和建设规模原则上不得超过可行性研究报告批复的范围，概算投资超过可行性研究报告批准对应项目估算投资的，应当优化初步设计或降低建设标准。优化初步设计方案或降低建设标准后仍超过估算总投资 10%以下的，由项目单位报市发展改革局批准；超过估算总投资 10%以上的，由项目单位重新报批项目可行性研究报告。

**第二十二条** 代建单位应当严格执行《政府投资条例》及基本建设财务管理制度，严控投资总额及进度拨付，确保投资不超过经批准的初步设计概算。有下列情形之一确需调整概算的，代建单位应当协助项目单位提出，报投资主管部门或者其他有关部门批准：

（一）不可抗力、自然灾害；

(二) 国家重大政策调整;

(三) 因受地质等自然条件制约造成施工图设计需作重大技术调整;

(四) 人工、材料设备价格变化超过预备费。

涉及增加项目投资概算的,由项目单位向投资主管部门或其他有关部门报告,并按规定程序办理概算调整手续。

**第二十三条** 代建单位应当根据国家和省、市有关法律法规、发展改革部门核准的项目招标方式,依托公共资源交易中心选定勘察、设计、施工、监理等单位,并办理相关委托手续。

**第二十四条** 根据工作进度和资金需求,项目单位会同代建单位提出年度基建支出预算报市财政部门审定。

**第二十五条** 代建单位应当监督指导参建单位科学合理做好项目质量、安全及工期进度管理,确保项目按期保质交付使用。

**第二十六条** 项目建成后,代建单位应当按照国家和省、市有关规定组织竣工验收,竣工验收合格后即视为移交使用,并按规定向市财政部门申请办理项目工程结算和竣工财务决算审批手续。

**第二十七条** 自项目竣工财务决算批复之日起,代建单位应当在1个月内,按照市财政部门批准的项目竣工财务决算向项目单位办理资产移交手续。

代建单位应当按照《中华人民共和国档案法》及省、市档案部门有关档案管理的规定,收集、整理、归档项目建设各阶段的

文件资料，建立有关档案。在向项目单位办理资产移交手续时，一并将工程档案、财务档案及相关资料向项目单位和有关部门移交。

**第二十八条** 项目交付使用后，项目单位负责项目维护管理工作，承建单位负责工程质量保修范围、保修期限内的工程质量保修。

**第二十九条** 代建项目财务管理及代建管理费的计取和使用应当严格按照国家和省、市有关基本建设财务管理规定执行。

#### **第四章 监督要求与责任追究**

**第三十条** 市发展改革部门会同审计、财政等部门对代建项目的建设管理行为实施监督管理，按照规定组织项目登记管理和项目建设后评价。

市财政部门负责对代建项目的财务活动实施监督管理。

市自然资源部门负责对代建项目的建设用地使用实施监督管理；负责监督核查项目的规划实施情况。

市住房城乡建设部门负责对代建项目实施工程质量安全监督管理。

相关行业主管部门按专业分工对代建项目建设过程实施行业监督管理。

市审计部门依法对代建项目进行审计监督。

市监察机关负责对有关部门履行项目管理职责中依法守纪、廉洁自律等情况进行再监督。

**第三十一条** 市代建项目管理机构应当建立健全代建项目信息网上公开制度，及时向社会公布代建项目的计划安排、投资规模、建设内容、招标投标、资金使用、建设进度、质量安全等情况，接受公众监督。

**第三十二条** 代建单位及有关行政机关不依法依规履行职责的，由其上级行政机关责令改正；在代建管理工作过程中有违法违规行为的，依法依规追究相关单位和责任人责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 代建单位工作人员与勘察、设计、施工、监理、设备材料供应单位串通，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，依法依规追究相关单位和责任人责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十四条** 市代建项目管理机构建立参建单位履约诚信评价体系，对参建单位在代建项目投资、质量、安全、工期进度控制及合同内容等方面的履约诚信情况及服务态度等进行评价，评价结果报有关行政主管部门和招标管理部门，纳入市诚信评价指标体系和公共信用信息平台，并建立守信激励、失信惩戒机制。

## 第五章 附 则

**第三十五条** 本办法自发布之日起施行，《湛江市人民政府投资市属非经营性项目实行代建制管理办法》（湛府规〔2019〕7号）同时予以废止。本办法有效期5年，届时根据施行情况修订。

**第三十六条** 国家对项目代建另有规定的，从其规定。各县（市、区）代建项目实施可参照本办法执行。

公开方式：主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，驻湛各部队，市中级人民法院，市检察院，中央、省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

---

湛江市人民政府办公室

2020年1月8日印发

---