

江门市蓬江区人民政府文件

蓬江府〔2020〕18号

江门市蓬江区人民政府关于印发《江门市蓬江区政府投资项目代建管理办法（试行）》的通知

各镇政府、街道办事处，区直各单位，上级驻蓬江有关单位：

《江门市蓬江区政府投资项目代建管理办法（试行）》业经区政府十届109次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区发展和改革局反映。

江门市蓬江区人民政府

2020年11月27日

江门市蓬江区政府投资项目代建 管理办法（试行）

为深化投资体制改革，规范政府投资项目建设行为，提高项目建设管理水平和投资效益，根据《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令 第 712 号）、《江门市人民政府关于印发〈江门市政府投资管理办法〉的通知》（江府〔2020〕9 号）、《江门市蓬江区人民政府关于印发〈江门市蓬江区政府投资管理办法〉的通知》（蓬江府〔2020〕5 号）以及有关法律、法规的规定，结合本区实际，制定本办法。

第一章 总 则

第一条 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，按照国务院和省、市关于深化“放管服”改革部署要求，完善政府投资管理体制，充分利用市场化组织的专业技术和管理力量，有效提高政府投资项目管理水平、工作效率和投资效益。

第二条 本办法所称代建管理，是指区政府设立代建管理机构（区建管中心），对区政府投资非经营性项目实施集中管理，选择专业化的建设管理机构（以下统称“代建单位”）按照委托

单位委托，履行建设管理职责，严格控制项目投资、质量、安全和工期，竣（交）工验收后移交给使用单位的制度。

本办法所称委托单位，一般为项目单位、使用单位、资产管理单位或管养单位。

本办法所称代建单位，包括区政府设立的非经营性专业代建单位（区建管中心）和通过招标、非招标等方式确定的社会代建单位。

代建工作应遵循依法、高效、专业、公开原则。

第三条 代建项目范围主要包括蓬江区政府本级财政直接投资占主导地位的，投资新建、改建、扩建的非经营性项目，且列入区政府投资计划或经区政府审定的专项规划、建设计划等文件中明确的项目。

上述所称非经营性项目，包括：

（一）党政机关、人大机关、政协机关、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、社保及广播电视等社会事业类项目；

（三）园林绿化、市政道路市政工程类项目及兼顾城市道路功能的公路项目；

（四）区政府指定实行代建的其他项目。

第四条 有下列情况之一的，可不实行代建，由项目单位

依法自主组织建设：

- （一）总投资 400 万元及以下的；
- （二）涉及国家安全、国家秘密的；
- （三）环境保护、水利设施、公路、内河航道、政务信息化、维修、特殊装修类项目；
- （四）经区政府同意，不实行代建的其他项目。

第五条 代建管理的实施模式

（一）政府集中代建模式：委托单位直接委托区建管中心组织项目建设；

（二）社会代建模式：经区政府批准，由区建管中心通过招标、非招标等方式，合法合规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，区建管中心可直接择优确定代建单位。

（三）经区政府批准的其他情形。

第六条 符合以下条件之一的零代建费项目（按本办法开展代建工作且代建费为零的项目），由区建管中心提出，报区政府批准后可以直接委托实施。

（一）城市更新或三旧改造项目范围内应由区政府投资建设的基础设施和公共配套设施项目。

（二）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，且应由区政府投资建设的基础设施和公共配套设

施项目。

（三）应由区政府负责投资建设的基础设施和公共配套设施项目，企业愿意承担总投资额占比 51%及以上的工程项目。

（四）区政府研究确定的其他项目。

第七条 拟实行代建的项目，由委托单位提出建设方案，并在政府投资年度计划中明确代建模式。

第八条 代建项目执行基本建设程序，遵守政府投资项目管理的有关规定，政府部门对代建项目的审批程序不变。

第二章 职责与分工

第九条 代建管理机构（区建管中心）负责区政府投资项目代建工作的统筹管理，其主要职责是：

（一）根据区政府批准，按程序选择和管理社会代建单位；

（二）与委托单位共同开展绩效考核工作，与区发展改革部门共同建立蓬江区代建市场诚信体系；

（三）会同编制建设方案；

（四）按照经区政府审定的建设方案，编制代建方案，完成可行性研究报告编制及项目立项工作；

其中代建方案主要包括代建项目的基本情况、年度基建支出预算编制单位确定、代建模式确定、代建单位的资格业绩要求以及确定方式、代建项目组织实施方式、代建合同计价和监督方式、工程保险方式、移交方式、代建费、奖励金等内容；

（五）采用社会代建时，通过招标、非招标等程序合法合规确定社会代建单位，组织与委托单位、社会代建单位签订代建合同（三方）并依法履行合同；

（六）督促代建单位开展方案设计、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；

（七）按照建设方案要求，根据投资计划会同编制代建项目年度基建支出预算；

（八）对代建项目的投资、质量、安全、进度进行管理和监督；

（九）配合各有关部门完成项目技术审查及行政审批工作。

第十条 委托单位的主要职责：

（一）负责提供代建项目的建设规模、标准、投资等需求；

（二）组织编制建设方案，并确认可行性研究报告；代建单位确定后，协助自然资源部门完成项目规划选址、用地预审等前期工作；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；协助完成项目初步设计的评审工作，协助审图机构开展施工图设计审查工作；负责项目土地确权，与代建单位协作办理报建报批等有关手续；

（三）协助项目主管部门编制项目年度基建支出预算；负责落实办理建设用地手续涉及的各项税费；协助代建单位编制项目年度投资计划、工程结算，按程序进行审核；协助代建单

位编制竣工财务决算报告；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；

（四）参与评价参建单位的合同履行情况，及时向区建管中心反映代建过程中存在的问题和违规行为；

（五）参与行业主管部门进行工程中间验收、竣工验收（部分行业以交工验收为移交标准），协助使用单位接受项目使用移交；

（六）指派至少 1 名专职工作人员代表协调处理工程建设中的有关事项。

第十一条 代建单位承担项目单位法定职责，依法履行代建合同（社会代建）或相关部门正式委托，其主要职责包括：

（一）根据项目前期立项等资料拟定项目代建计划；

（二）根据代建合同（社会代建）或相关部门正式委托，负责组织落实设计方案、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，同时配合各有关部门完成项目技术审查及行政审批工作；

（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、

保修期维护及会同委托单位办理移交使用手续；

（六）负责项目竣工结算、财务决算，会同办理资产移交手续；

（七）负责协调工程质量保修期内的保修维护工作；

（八）配合完成年度投资计划及前期资金计划的编制、申报工作。

第十二条 相关各项目主管部门的主要职责：

（一）负责审核建设方案，以及可行性研究报告；

（二）按照建设方案要求，根据投资计划编制代建项目年度基建支出预算；

（三）牵头组织项目联合验收，负责竣工验收备案、档案报送等工作；

（四）按照职责对代建项目进行管理和监督。

第十三条 区发展改革、财政、自然资源、住建、农业农村和水利、城管、审计、生态环境、应急等有关部门按照各自职责对代建项目进行管理和监督。

按属地由各镇政府、街道办事处负责代建工程项目相关的征地拆迁、维稳等工作。

第三章 社会代建单位的基本条件

第十四条 代建单位应具备如下条件，具体细则由代建管理机构制定：

- (一) 具备法人资格及独立履约能力;
- (二) 具有相应的建设管理组织部门和项目管理能力;
- (三) 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;
- (四) 在同类工程服务过程中有良好的履约信誉和行业声誉。

第十五条 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) 因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不满 3 年的;
- (五) 在本区代建项目建设过程中有严重不良行为记录;
- (六) 未按规定开展招标投标工作的;
- (七) 无法履行代建职责的其他情形。

第四章 组织实施

第十六条 政府集中代建模式下,代建项目根据相关部门

正式委托组织实施。社会代建模式下，代建项目实行合同管理，代建单位确定后，委托类单位与代建单位、区建管中心签订三方代建合同，明确各方的权利义务。其内容主要包括：

- （一）项目概况；
- （二）项目建设管理的范围、内容和质量与工期等目标；
- （三）各方的职责；
- （四）代建费用及其支付方式；
- （五）项目资金的拨付与使用；
- （六）目标控制奖惩与违约责任；
- （七）约定的其他事项。

代建合同应当明确代建单位不得将所承担的项目代建工作转包或分包。

第十七条 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，按照工程变更相关管理规定实施。

第十八条 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。

第十九条 区有关部门按照政府投资工程建设项目审批流程对代建项目立项用地规划阶段、施工许可阶段、竣工验收阶段进行行政审批与技术审查。

第二十条 项目工程竣（交）工验收合格后，委托单位和

代建单位将建成项目移交给使用单位，使用（包括管理、养护）单位无条件接收。

分期（标段）、分单位工程竣（交）工后需先移交使用的，应先行移交使用单位，经使用（包括管理、养护）单位核查、验收合格后接收。

第二十一条 自项目竣工财务决算批复之日起 30 日内，代建单位按批准的资产价值向使用单位办理资产账务移交手续，使用（包括管理、养护）单位无条件接收。

第二十二条 工程在保修期内发生质量问题的，代建单位应及时督促施工单位开展保修。

工程保修期满后，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，由使用单位负责项目维护。

第五章 资金管理

第二十三条 代建单位应严格按照工程进度、合同或委托约定等提出资金拨付审核申请，由区建管中心按程序审核后，报项目年度基建支出预算编制单位，向代建单位支付代建管理费、工程款等项目建设有关的费用，由代建单位向勘察、设计、施工及设备供应等参建单位支付相应费用。

第二十四条 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。代建单位应建立专户，

专款专用。代建费用原则上按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）执行，具体比例或金额在相关合同中约定。

第二十五条 针对社会代建单位，代建项目可采用“投资总控激励制度”，投资总控以批复总概算为限额。工程决算超出投资总控的，超出部分全部由代建单位承担；满足未超出投资总控、按时完成项目代建任务和工程质量优良（或获奖）等条件的，代建单位可获得奖励金，具体条件、比例或金额应在代建合同中约定。因国家政策、法规调整、使用单位需求变更等非代建单位责任原因造成设计变更及工程费用超支的，超出部分无需代建单位承担。

第六章 约束监督

第二十六条 代建管理机构（区建管中心）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。

第二十七条 委托单位与代建管理机构（区建管中心）共同负责开展社会代建项目后评价工作，按照规定对代建单位履约情况进行评价，并将结果报送区发展改革部门和行业主管部门，并建立代建单位和代建项目经理信用档案，将评优评先情况和违法、违规、违约行为记入信用记录，建立健全全区代建企业信用评价体系。

区政府集中代建的项目则按照区政府相关考核办法进行考

核。

第二十八条 代建管理机构（区建管中心）不依法履行代建项目管理和监督职责，由区政府责令改正；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。

第二十九条 委托单位擅自调整建设内容、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（若因项目土地无法提供或用地报批手续未完善而无法按计划进场施工导致工期延误的除外）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 代建单位未按规定开展招标投标工作的，由区有关部门按照相关规定对其进行处罚，区财政部门可暂停拨付项目资金。

第三十一条 代建单位未能履行项目代建合同（社会代建）或相关部门正式的委托，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。

第三十二条 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。

第七章 附 则

第三十三条 本办法自 2020 年 12 月 27 日起施行。

公开方式：主动公开

江门市蓬江区人民政府办公室

2020 年 11 月 27 日印发
