

# 宁化县政府投资项目代建制实施意见

## （征求意见稿）

### 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善政府投资项目代理建设制度，提高政府投资项目管理水平和投资效益，推进现代工程管理，促进廉政建设，根据《中共中央 国务院关于深化投融资体制改革的意见》、《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、《政府投资条例》、《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定》、《福建省省级政府投资项目代建制管理办法（试行）》（闽政〔2023〕2号）等规定，结合我县实际，制定本实施意见。

**第二条** 本办法所称的代建制，是指政府投资项目通过招标、政府采购等方式，选择专业化的项目管理单位（以下简称代建单位），受项目主管部门或项目单位委托，负责项目实施管理，严格控制项目投资、质量、安全和工期，项目竣工验收后交付使用的制度。

本办法所称的政府投资项目，是指使用政府投资资金，以直接投资或资本金注入方式进行的固定资产投资项项目，包括新建、扩建、改建、技术改造等项目。

**第三条** 下列政府投资项目，项目总投资1000万元以上且政府投资占项目总投资50%及以上的，原则上依照本办法推行代建制：

（一）以财政资金、政府设立的专项资金、政府统一借贷的资金、国债资金、政府专项补助资金等为主要资金来源的项

目；

（二）政府在土地、市政配套、融资等方面依法给予优惠政策的公益性项目（含政府保障性住房、征地、拆迁、安置房等项目）；

（三）以本条第（一）项、第（二）项所列的筹资和建设方式以外的形式进行投资、建设，产权归国家所有的重点基础设施和社会公共工程项目；

（四）国有及国有资本占控股地位或主导地位的企业、国家事业组织和使用财政资金的其他事业组织的建设项目；

（五）接受、使用社会捐赠，包括接受外国政府、组织、企业、公民捐赠并委托政府部门实施管理的公益性项目；

（六）纳入财政预算内、外管理的部门基建及维修项目；

（七）法律、法规、规章和政府规定的其他政府投资建设项目。

**第四条** 代建工作的开展，应当遵循公开、公平、公正的原则，实行专业化管理、市场化运作。

**第五条** 县发改局负责指导和协调政府投资项目推行代建制工作。住建、交通、水利等行业监管部门按各自职责和管理权限做好项目代建过程的相关管理和监督工作。县财政局负责代建项目建设资金的预算管理和资金拨付。县审计局按照职责做好项目代建过程中的相关审计工作。

**第六条** 代建项目可以采用全过程代建方式，即由代建单位对代建项目从可行性研究报告批复前直至竣工验收实行全过程管理；也可以采用分阶段的代建方式，将代建项目分成前期工作和建设实施两阶段分别委托代建单位进行管理。

**第七条** 代建项目应当严格执行国家规定的项目审批程序，遵守国家和省、市、县有关投资项目管理的各项规定。

代建项目实行合同制管理，代建合同内容应包括项目建设规模、内容、标准、质量、工期、投资和代建管理费等，明确双方的权利、义务、奖惩、违约责任及争议解决方式。

代建单位依代建合同承担项目质量、安全、投资及工期等管理责任。

## 第二章 项目单位和代建单位

**第八条** 项目单位应当承担下列职责：

（一）根据项目需求和功能定位，提出建设规模和建设内容，按规定程序报批；

（二）根据项目批复文件，提出项目使用功能配置、建设标准；

（三）依法组织开展代建单位的招标等工作，签订并监督代建单位履行代建合同；

（四）组织或参与组织编制项目建议书、项目可行性研究报告、初步设计文件编制及审查，对设计及变更的合理性提出建议；

（五）协同代建单位办理有关手续；

（六）协同重点项目组、属地乡镇做好项目征迁工作；

（七）审核并汇总上报代建单位代编的项目年度投资计划和年度基建支出预算；

（八）负责建设资金的筹措；

（九）组织项目交工验收或竣工验收，负责代建项目的接收、使用和保管；

（十）负责对代建单位履约情况进行评价，并将结果报送有关行政主管部门；

(十一)规定的其他工作。

**第九条** 代建单位应当具备下列条件：

(一)具有独立法人资格、良好的财务状况和信誉；

(二)具有满足代建项目规模等级要求的工程设计、施工总承包、房地产开发、工程监理等一项或多项资质或能力，或者是经批准设立的专业项目管理机构或国有投资公司；

(三)具有与代建管理相适应的组织机构，并制定有专门的规章制度。代建项目负责人、技术负责人有与项目建设相适应的资格或能力。

**第十条** 有下列情形之一的，不得作为代建单位：

(一)已被行政机关责令停业或停止承接工程任务的；

(二)近三年内承接的建设项目中，发生过较大以上安全生产责任事故，或者一年内发生过两起以上一般安全生产责任事故，负有事故责任且受到行政处罚的；

(三)被列入失信惩戒名单，且惩戒措施为“依法依规实施市场或行业禁入”的。

**第十一条** 前期工作代建单位依照代建合同可以承担以下职责：

(一)组织编制项目可行性研究报告，代办项目可行性研究报告审批及与该阶段相关的项目规划选址、用地预审等行政许可手续；

(二)依法组织项目勘察、设计等招标活动，协助项目单位签订并监督勘察、设计单位履行合同；

(三)组织开展项目初步设计文件编制工作；

(四)配合办理项目初步设计审批及建设用地规划许可、土地征收、房屋拆迁、消防等有关行政许可手续；

(五)代建合同约定的其他项目前期工作。

**第十二条** 建设实施代建单位依照代建合同可以承担以下职责：

（一）组织开展项目施工图设计，与项目单位沟通协调，在不突破概算的情况下，优化方案，提升项目使用功能；

（二）组织项目造价（施工图预算及相关费用）编制工作，按规定程序报批；

（三）依法组织项目监理、施工（含工程总承包）、主要材料设备采购等招标活动，协同项目单位签订并监督、施工、监理及主要材料设备供应单位履行合同；

（四）组织代编项目年度投资计划和基建支出预算，交由项目单位按规定程序报批；

（五）定期向项目单位报送工程进度和资金使用情况，组织代编项目年度财务决算报表；

（六）代办项目建设工程规划许可证、施工许可证、规划报验、消防、人防、竣工验收备案等建设程序要求的手续；

（七）组织项目建设，负责代办项目建设中出现的设计变更、概算调整等报批手续；

（八）协助监理单位组织项目中间验收，协同项目单位组织交工或竣工验收（工程质量验收）；

（九）负责组织代编项目竣工财务决算报告，按规定程序报批；

（十）负责将项目竣工及有关项目建设的技术资料完整地整理汇编移交，并按经批准的资产价值，根据项目产权归属办理资产移交手续；

（十一）代建合同约定的其他事项。

**第十三条** 代建单位应当督促项目各参建单位加强项目质量和安全生产管理，建立健全工程质量和安全生产责任制

度，为工程质量和安全生产提供法定的保障条件和措施，并向有关行政主管部门报告工程质量和安全生产情况。

**第十四条** 代建单位不得将所承担的项目代建工作转包或分包。

代建单位应当根据代建合同约定，对项目的勘察、设计、监理、施工和设备、材料采购等依法组织招标，并严格遵守国家和省、市、县有关招标人的规定。

代建单位不得以代建为由规避招标，招标文件中资质、业绩等投标人资格条件要求和评标标准应当以符合项目具体特点和满足实际需要为限度审慎设置，不得套用特定生产供应者的条件设定投标人资格、技术、商务条件等招标文件的实质性要求和条件。

代建单位，包括与其存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织不得承担代建项目的勘察、设计、施工、监理以及设备、材料供应等工作。

**第十五条** 代建单位具备相应资质或者符合法定条件的，经项目单位同意，可以直接从事代建项目的可行性研究报告编制、招标代理和造价咨询等非依法必须招标的工程服务。

### 第三章 代建项目组织实施程序

**第十六条** 代建管理费估算合同金额达到100万元以上的项目，项目单位可以通过公开招标或邀请招标选择代建单位。存在特殊情形的，经县政府同意，可以直接指定代建单位；未达到100万元的，可以采用其他竞争性方式选择代建单位。

选择代建单位，应当重点考核项目建设管理人员构成、项目建设管理方案、履约信誉、代建工作业绩和财务状况等方面

内容。

**第十七条** 项目实行全过程代建的，确定代建单位的工作在项目可行性研究报告批复前进行。项目实行分阶段代建的，确定前期工作代建单位的工作在项目可行性研究报告批复前进行，确定建设实施代建单位的工作在项目初步设计批复后进行。

实行分阶段代建的，项目单位应当做好各阶段的衔接工作。

**第十八条** 代建项目推行履约担保制度，签订项目代建合同前，代建单位应当向项目单位提供履约保证。具体金额根据项目行业特点，在项目招标采购文件中确定。

**第十九条** 代建单位可依据代建合同和项目单位的授权委托书，直接到各有关部门办理项目相关的行政审批手续。

项目前期工作实行代建制的，代建单位应当按照国家、省、市、县的有关规定和项目代建合同的要求开展前期工作，前期工作深度必须达到国家规定要求。

项目全过程或者建设实施阶段实行代建制的，代建单位应当严格按照经批准的初步设计及概算控制投资。项目预算不得超过经批准的设计概算。严禁在施工过程中利用施工洽商或者补签其他协议随意变更设计、增加投资。

**第二十条** 因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因确需增加投资概算的，由代建单位提出，经项目监理单位和项目单位同意，提出调整方案及资金来源，按照规定的程序报原初步设计审批部门或者投资概算核定部门核定；涉及预算调整或者调剂的，依照有关预算的法律、行政法规和国家有关规定办理。

**第二十一条** 代建项目的施工单位应当根据监理单位确

认的工程竣工文件和技术、经济签证，编制工程竣工结算，由代建单位核实后按规定程序报批。

**第二十二条** 代建项目全部建成后，必须按照国家有关规定和合同约定组织竣（交）工验收，工程验收合格后，方可交付使用。

**第二十三条** 项目前期工作实行代建制的，自项目初步设计批准之日起，代建单位应当在一个月內，向项目单位移交涉及项目前期工作的归档资料。

项目实行全过程代建或者建设实施阶段代建的，自项目竣工或交工合格之日起，代建单位应当按照基本建设财务管理规定的时限组织编报项目竣工财务决算，按程序报批。按照经批准的资产价值，根据产权归属办理资产移交手续，协助项目单位办理产权登记。

**第二十四条** 代建单位应当按照《中华人民共和国档案法》等有关档案管理的规定，建立健全有关项目档案。对项目筹划、建设各环节的文件资料，应当严格按照规定收集、整理、归档。办理项目资产移交手续时，应当根据产权归属移交工程档案、财务档案及相关资料。

**第二十五条** 项目实行全过程代建或者建设实施阶段代建的，缺陷责任期内，由代建单位负责组织项目维护；缺陷责任期结束后，由项目单位或养护单位负责项目维护。

#### **第四章 项目投资计划、资金管理和代建管理费**

**第二十六条** 项目代建合同签订后，代建单位应当根据实际工作进度和资金需求，代编项目年度投资计划和年度基建支出预算，交由项目单位审核后，按规定程序报批。建设资金应

当根据进度要求及时拨付。

代建项目的代建管理费由项目单位根据合同约定拨付给代建单位。

**第二十七条** 代建单位应当严格按照国家规定的基建预算管理、基建财务会计制度、建设资金账户管理制度等进行管理和单独建账核算，保证建设资金的安全使用，定期按规定报送相关材料。

拨付给代建单位的建设资金不列为代建单位的收入来源，代建单位不得自行从中提取项目代建管理费。

**第二十八条** 代建管理费列入项目概算，按照项目建设管理费限额标准，由项目单位和代建单位根据代建工作内容、代建单位投入、项目特点、风险分担及非代建单位原因导致代建管理费用增加等情况在代建合同中约定。

实行分阶段代建的项目，概算中的代建管理费原则上按前期工作阶段不超过 30%、建设实施阶段不低于 70%进行分割，具体分割比例根据项目特点和代建单位确定方式而定。

项目代建管理费不包括代建单位依约定另行承担的代建项目可行性研究报告编制、招标代理、造价咨询等服务费用。代建单位直接承担代建项目可行性研究报告编制、招标代理、造价咨询的，由项目单位另行支付服务费用，具体费用在项目代建合同中约定。

实行代建制的项目，项目概算中原则上不再列建设单位管理费，确需同时发生的，两项费用之和不得高于项目建设管理费限额。项目单位在代建过程中已发生的建设单位管理费，需按程序报批后在项目概算中列项。

**第二十九条** 实行全过程代建的项目，招标前或者在招标时通过竞标方式确定的项目代建管理费不得超过下列公式确

定的限额标准:

(一) 项目投资概算 1000 万元以下 (含 1000 万元) 的项目, 代建管理费的限额标准为 “投资概算  $\times$  2%”。

(二) 项目投资概算 1000-2000 万元 (含 2000 万元) 的项目, 代建管理费限额标准为 “20 万元 + (投资概算 - 1000 万元)  $\times$  1.4%”。

(三) 项目投资概算 2000-5000 (含 5000 万元) 万元的项目, 代建管理费限额标准为 “34 万元 + (投资概算 - 2000 万元)  $\times$  1.2%”。

(四) 项目投资概算 5000-10000 万元 (含 10000 万元) 的项目, 代建管理费限额标准为 “70 万元 + (投资概算 - 5000 万元)  $\times$  1%”。

(五) 项目投资概算 10000-50000 万元 (含 50000 万元) 以上的项目, 代建管理费限额标准为 “120 万元 + (投资概算 - 10000 万元)  $\times$  0.8%”。

(六) 项目投资概算 50000-100000 万元 (含 100000 万元) 以上的项目, 代建管理费限额标准为 “440 万元 + (投资概算 - 50000 万元)  $\times$  0.5%”。

**第三十条** 项目代建管理费应当由项目单位按项目进度分期支付, 具体支付方式在项目代建合同中明确。

实行前期工作阶段代建的, 代建管理费在项目初步设计批准前支付不超过 80%, 项目开工后再支付 10%, 余额待项目竣工验收移交后清算。

实行全过程代建或者建设实施阶段代建的, 代建管理费在项目竣工前支付不超过 80%, 项目竣工财务决算批复移交后再支付 15%, 余额待工程缺陷责任期满后清算。

## 第五章 监督管理

**第三十一条** 非因政策或项目单位原因，代建单位未按合同履行代建职责、未在规定时间内完成项目代建的，相关违约信息作为后续选择代建单位的重要参考。

**第三十二条** 项目单位不依照法律、法规、本办法规定履行项目管理职责和义务，造成项目工程质量和安全生产事故、投资浪费、项目前期工作和工期延误的，由相关行政主管部门依法追究项目单位和相关人员的责任。

**第三十三条** 代建单位不依照法律、法规、本办法规定和代建合同约定履行项目管理职责和义务，造成项目工程质量和安全生产事故、投资浪费、项目前期工作和主要节点工期延误的，由相关行政主管部门依法追究代建单位和相关人员的责任。

**第三十四条** 有关行政主管部门的工作人员在代建项目实施过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

**第三十五条** 本实施意见自印发之日起施行，试行两年。



## 项目代建管理费总额控制数费率表对比

单位：万元

工程总概算	算例								
	工程总概算	项目代建管理费及费率							
		财政部（财建〔2016〕504号）		福建省（闽发改发规〔2015〕613号）		三明市（明政文〔2008〕37号）		公司	
		费率（%）	项目代建管理费	费率（%）	项目代建管理费	费率（%）	项目代建管理费	费率（%）	项目代建管理费
1000万元以下 （含1000万元）	1000	2	$1000 \times 2\% = 20$	3	$1000 \times 3\% = 30$	2.4	$500 \times 3\% + 500 \times 1.8\% = 24$	2	$1000 \times 2\% = 20$
1000-2000（含2000万元）	2000	1.5	$20 + (2000 - 1000) \times 1.5\% = 35$	3	$30 + (2000 - 1000) \times 3\% = 60$	1.8	$24 + (2000 - 1000) \times 1.8\% = 42$	1.4	$20 + (2000 - 1000) \times 1.4\% = 34$
2000-5000（含5000万元）	5000	1.5	$35 + (5000 - 2000) \times 1.5\% = 80$	3	$60 + (5000 - 2000) \times 3\% = 150$	1.6	$42 + (5000 - 2000) \times 1.6\% = 90$	1.2	$34 + (5000 - 2000) \times 1.2\% = 70$

5000-10000 (含 10000)	10000	1.2	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$	2	$150 + (10000 - 5000) \times 2\% = 250$	1	$90 + (10000 - 5000) \times 1\% = 140$	1	$70 + (10000 - 5000) \times 1\% = 120$
10000 元以上	50000	1	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$	1.5	$250 + (50000 - 10000) \times 1.5\% = 850$	0.8	$140 + (50000 - 10000) \times 0.8\% = 460$	0.8	$120 + (50000 - 10000) \times 0.8\% = 440$

说明：1. 以上项目代建管理费为全过程代建管理，综合对比，本次项目代建管理费参照财建〔2016〕504号费率计算。

2. (1) 财建〔2016〕504号文为闽政〔2023〕2号中第二十八条项目建设管理费限额标准；(2) 闽发改发规〔2015〕613号于2022年1月废止；(3) 明政文〔2008〕37号为三明市市级政府投资项目代建管理费计算方式。

