

QSF-2017-020036

# 三亚市人民政府文件

三府〔2017〕320号

---

## 三亚市人民政府 关于印发三亚市政府投资项目代建制管理 办法的通知

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市政府投资项目代建制管理办法》已经七届市政府第16次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。



（此件主动公开）

# 三亚市政府投资项目代建制管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为进一步深化投资体制改革,规范政府投资项目建设行为,提高政府投资项目建设管理水平和投资效益,根据有关法律法规以及《海南省人民政府印发〈政府投资项目代建制管理办法〉的通知》(琼府〔2004〕55号)的规定,按照“投资、建设、管理、使用”彼此分离、互相制约的原则,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于三亚市(区)级政府投资项目的代建管理。三亚市(区)级政府投资项目,是指使用纳入三亚市(区)级一般公共预算资金、政府性基金、其他财政性资金或政府融资资金实施的固定资产投资项目。

第三条 本办法所称的代建制,是指三亚市(区)级政府投资项目通过招标等方式,选择专业化的项目管理单位(以下简称“代建单位”),负责项目的建设实施和组织管理工作,严格控制项目投资、质量、安全和工期,项目竣工验收后移交使用单位的制度。

第四条 建安工程概算投资额在500万元以上(含500万元)的政府投资项目实行代建制。符合《政府投资项目代建制管理办法》第三条规定的项目业主,除涉及国家安全、国家秘密的项目外,有下列情形之一的可不实行代建制,按国家有关规定自行组织建设:

(一)经市政府批准具有工程建设项目管理能力的市住房城乡建设局、市园林环卫管理局、市交通运输局、市水务局等单位建设的建安工程概算投资额在5亿元以下的政府投资项目;

(二)经市政府批准具有工程建设项目管理能力的三亚城市建设投资有限公司、三亚市海棠湾开发建设有限公司、三亚市创意新城开发建设有限公司等建设管理企业,建设的政府投资项目;

(三)经市政府常务会议批准特殊情况需自行组织建设的项目。

**第五条** 不符合本办法第四条规定条件的,项目业主必须实行代建制。实行政府投资代建制的项目,推行全过程代建管理方式,即代建单位根据批准的项目建议书,负责包括完成项目可行性研究或初步设计及概算批复直至竣工验收并交付使用等全部内容的组织实施和管理工作。

**第六条** 市(区)发展改革部门负责本级政府投资项目代建制的组织实施工作。市(区)监察、财政、住建、规划、国土、环保等部门按照各自职责做好代建项目的管理和监督。

**第七条** 代建项目应当严格执行国家规定的的项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算等项目审批程序,遵守国家、省和市有关投资管理的项目规定。

**第八条** 代建单位应当同时具备下列条件:

(一)具有独立法人资格,并为自负盈亏的经济实体;

(二)具有综合甲级工程设计、综合甲级工程监理、施工总承包一级资质，或者甲级工程咨询、甲级工程造价咨询资质；

(三)具有与同类工程建设管理相适应的组织机构和项目管理体系；

(四)具有与工程建设规模和技术要求相适应的技术、造价、财务和管理等方面的专业人员，并具有从事同类工程建设管理经验；

(五)具有与项目相适应的资金实力。工程施工单位的注册资金必须在5亿元及以上，工程设计、工程监理、工程咨询单位的注册资金必须在3000万元及以上；

(六)非本市代建单位承担代建项目后必须拥有专职从事工程技术、经济等相关专业具备中等技术职称以上并取得相关执业资格的人员不少于9人，其中具备高级技术职称的人员不少于3人，并按要求配齐其他相关办公设备。

## **第二章 项目业主单位与代建单位的职责**

### **第九条 项目业主单位的主要职责：**

(一)根据国家有关政策规定、市政府批复及政府投资计划，对项目建设内容、建设规模、建设标准和使用功能提出意见，配合做好项目前期及施工管理工作；

(二)组织编制和报批项目建议书（立项）；

(三)负责项目前期工作的评估审查工作；

(四)负责按相关法律法规对代建、监理开展招标工作，并签订有关合同；

(五) 参与工程质量及施工进度的监督工作;

(六) 负责工程竣工验收移交及产权接收等工作;

(七) 对于承担项目资金自筹任务的项目业主单位, 应建立专账核算, 确保自筹资金的落实和专款专用;

(八) 负责根据我市信用评价办法, 对代建、勘察、设计、施工、监理等各参建单位履约情况进行考核评价以及配合有关部门对代建制项目的检查、稽察、考核等工作;

(九) 负责提供用地红线、土地征收手续、土地农转用及土地征收完成证明等。

(十) 按规定做好项目业主单位的其他工作。

#### 第十条 代建单位的主要职责:

(一) 组织办理规划选址、环境影响评估报告、节能减排等前期审批手续;

(二) 办理项目规划设计条件, 配合提供项目征地所需的立项及规划选址资料;

(三) 组织编制和报批项目可行性研究报告;

(四) 组织编制报批设计方案、初步设计及概算, 组织编制施工图设计及预算并报送相关部门备案;

(五) 负责按可行性研究报告批复的招标方案及相关法规对勘察、设计、施工和材料设备采购等开展招标工作, 并签订有关合同;

(六) 协调配合土地、住建部门和项目所在辖区政府, 落实项目的建设用地和征地拆迁工作;

(七)负责办理规划报建、施工许可、组织竣工验收、竣工验收备案、工程结(决)算、移交和组织保修等工作;

(八)负责协调项目参建各方的关系,组织项目的施工管理,对工程的投资、工期、质量、安全控制等承担责任;

(九)根据代建合同做好业主交办的其他代建工作。

### 第三章 代建项目组织实施程序

第十一条 建安工程概算投资额在 500 万元以上(含 500 万元)需要代建的政府投资项目,由项目业主(或使用)单位通过公开招标方式择优产生。有关招标投标程序应当按照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》等有关法规执行。

第十二条 代建单位及其关联单位不得在自己代建的建设项目中,承担勘察、设计、施工、监理等工作。同时,代建单位的代建项目经理不得参与其管理之外的其他政府投资建设项目的勘察、设计、施工、监理等项目经理的招投标及管理工作。

第十三条 代建项目实行合同备案制管理。代建单位确定后,项目业主(或使用)单位应当和代建单位签订《三亚市政府投资项目代建委托合同》(以下简称《代建合同》),明确代建项目的范围、形式、双方的权利和义务、奖罚办法等法律关系,并在概算审批后,正式报项目审批的市(区)发展改革部门备案,实行“谁审批、谁备案”的原则。《代建合同》规范文本由市发展改革部门统一编制。

**第十四条** 代建合同签订后，代建单位应当按照合同规定组建项目经理部，并向市（区）发展改革部门及项目业主单位报送项目经理及其项目经理部主要成员名单、项目代建方案。项目经理必须是具备高级技术职称或注册监理工程师、一级建造师、咨询工程师（投资）且有相关从业经验的人员，可以同时管理多个代建项目，但其管理的代建项目原则上概算总投资总额不得超过5亿元，且管理的代建项目个数最多不能超过6个，其中：概算总投资为5亿元及以上的项目，代建项目经理不允许再管理其他代建项目；概算总投资为3亿元至5亿元（不含5亿元）的项目，代建项目经理最多只能管理2个代建项目；概算总投资为1亿元至3亿元（不含3亿元）的项目，代建项目经理最多只能管理3个代建项目；概算总投资为3000万元至1亿元（不含1亿元）的项目，代建项目经理最多只能管理5个代建项目；概算总投资为500万元至3000万元（不含3000万元）的项目，代建项目经理最多只能管理6个代建项目。

代建单位在履行合同义务期间，应当每月5日前向市（区）发展改革部门及项目业主单位报送代建工作月报。

**第十五条** 代建单位应当严格按照批准的建设内容负责项目建设方案的优化，实行限额设计，设计预算不得超过批准的设计概算。在建设实施过程中，不得擅自变更设计方案。

**第十六条** 代建单位根据批准的初步设计及概算，组织施工图设计和编制工程预算，工程预算须提交市财政部门评审，施工图按规定提交相关部门进行审查。

第十七条 代建单位按照《代建合同》约定对项目建设施工进行组织管理，必须按规范建立工程档案、财务档案，应在工程竣工验收合格后，及时向项目业主办理移交工作，并负责组织工程质量保修期内的项目质量缺陷维护。

第十八条 初步设计及概算一经批准，原则上不得调整，经批准的工程概算是项目投资控制和对代建单位考核的依据。

有下列情形之一的，由代建单位提出，经项目业主同意，并报市政府批准后可作调整：

（一）资源、水文地质、工程地质情况有重大变化，引起建设方案变动的；

（二）国家统一调整价格，引起动态概算发生重大变化的；

（三）国家相关政策有重大调整的；

（四）设计有重大修改的；

（五）不可抗力导致重大损失的。

#### 第四章 资金管理与监督

第十九条 代建单位应严格执行国家基建财务管理制度，设立工程建设资金专户，专款专用，严格管理。

第二十条 项目前期费用纳入项目总投资。项目前期工作进度款由代建单位根据项目进度情况向业主单位申报，由业主单位审核后报市（区）发展改革部门申请下达投资计划，市（区）财政部门审批通过后拨付。

第二十一条 代建管理费为代建单位在项目前期、实施、验收阶段发生的管理费用，不包括代建项目可行性研究、初步设计



及概算、招标代理、施工图设计、预算、勘察和监理等咨询服务费用，代建管理费计入项目建设成本。

代建管理费取费标准以项目审批部门批准的概算总投资(不含项目代建管理费)扣除土地征用、迁移补偿等为取得或取得租用土地使用权而发生的费用为基数分档计算，即按项目建设管理费总额控制数费率 $\times J$  ( $J$ 为代建阶段调整系数，其中：全过程代建为 1.0；施工阶段代建为 0.8；前期阶段代建为 0.2) 计取，具体计算方法见附表。

代建管理费一经确定，不再因为人工、物价、税率、汇率、利率等因素的变动而调整，但因政府或项目业主原因导致项目投资超过原定范围正负 30%以上时，代建管理费做相应调整。

#### 第二十二条 代建单位管理费拨付。

代建管理费应由财政部门按项目进度分期支付，具体支付方式在《代建合同》中明确。实行前期工作代建的项目，市(区)财政部门根据代建合同，第一次将代建单位管理费的 20% 拨付给代建单位，待完成项目初步设计及概算批复后支付不超过 80%，余额在项目竣工决算后再清算。

实行全过程代建或者建设实施代建的项目，市(区)财政部门根据代建合同，第一次将代建单位管理费的 20% 拨付给代建单位，其余待工程项目开工后，按季度工程进度支付，在项目竣工前累计拨付不超过 80%，余额待项目竣工财务决算批复后给予清算。

## 第五章 奖惩规定

**第二十三条** 《代建合同》应当依照财政部发布的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）的有关规定，明确约定奖励额度及违约责任。代建管理费核定和支付应当与工程进度、建设质量结合，与代建内容、代建绩效挂钩，实行奖优罚劣。同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良、项目投资控制在批准概算总投资范围3个条件的，可以支付代建单位利润或奖励资金，代建单位利润或奖励资金一般不得超过代建管理费的10%，作为对代建单位的奖励，但最高不超过200万元：（1）项目如期建成且竣工验收合格，并经竣工财务决算审核批准后，如工程建安费用决算比经批准的建安工程概算有节余，节余资金的10%作为对代建单位的奖励，但最高不超过200万元；（2）项目如被国家部委评为优良工程，按代建费用10%的标准奖励代建单位，但最高不超过200万元。

代建奖励资金由市发展改革部门和市财政部门核准后报市政府经批准可在项目节余资金或预备费中列支，并由市财政性资金和项目业主自筹资金按项目建设资金来源的比例分摊支付。

**第二十四条** 代建单位按合同约定完成项目代建的，市有关主管部门记入信誉档案，作为进入本市代建市场的优选资格，非因政府或项目业主原因且未按合同规定完成项目代建的，对违约信息进行公示并记入不良记录管理档案，禁止3至5年内参与本市政府投资项目的工程建设工作，情节严重应当解除与代建单位订立的合同，由项目业主单位通过直接委托或招标等方式选择新的代建单位，代建单位涉及违约并记入不良记录管理档案的管

理人员，在五年内禁止以本公司或其它公司成员的身份参与本市政府投资项目的代建工作。

**第二十五条** 代建单位因工作缺陷造成工程损失和代建单位擅自变更项目建设内容、规模、标准以及虚高概算的，依法追究，超出部分全部由代建单位负责赔偿，情节严重的禁止五年内参与本市政府投资项目的工程建设工作。

**第二十六条** 代建单位未按批准的招标方案进行招标或擅自不招标的，由市有关主管部门依法进行处理。

**第二十七条** 项目业主单位未按要求配合代建单位完成相关工作，致使项目进度严重滞后的，或不及时接收已验收合格项目的，按有关规定承担相应责任。

**第二十八条** 代建单位在责任期内，未能完全履行项目代建合同，除不可抗力外，因管理不善工作疏忽、过失，或擅自变更建设内容、规模、标准，或与工程勘察、设计、施工、监理、主要材料和设备供应等单位串通舞弊，致使工期延长、投资增加，或造成工程质量不合格和安全事故的，代建单位应当组织相关单位无条件返工，直到验收合格，由此造成的损失包括增加的投资费用由项目代建单位和勘察、设计、施工、监理、主要材料和设备供应等单位中的责任单位共同负责赔偿。有违法行为的，应依法承担相应的法律责任。

其中，由代建单位承担的责任，一律从代建管理费中扣减；代建管理费不足的，由代建单位用自有资金支付。

## **第六章 附 则**

第二十九条 根据第四条第一、第二项的规定，具有工程建设项目管理能力的单位和具有工程建设项目管理能力的建设管理企业建设的项目，如要求执行代建制的，报经市政府常务会议批准后，可直接委托三亚城市投资建设有限公司、三亚市海棠湾开发建设有限公司、三亚市创意新城开发建设有限公司等建设管理企业及其具有工程项目建设管理能力的子公司进行代建。

第三十条 本办法由市发展改革部门负责解释。

第三十一条 本办法自颁布之日起执行，原《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》（三府〔2015〕40号）同时废止。

附表:

1. 三亚市政府投资项目代建管理费控制数费率表

单位: 万元

工程总概算	费率	工程总概算	算例 (计费额×费率×阶段调整系数)
1000 及以下	2.0%	1000	$N \times 2.0\% \times J$
1001 - 5000	1.5%	5000	$[20 + (N - 1000) \times 1.5\%] \times J$
5001 - 10000	1.2%	10000	$[80 + (N - 5000) \times 1.2\%] \times J$
10001 - 50000	1.0%	50000	$[140 + (N - 10000) \times 1.0\%] \times J$
50001 - 100000	0.8%	100000	$[540 + (N - 50000) \times 0.8\%] \times J$
100001 以上	0.4%	200000	$[940 + (N - 100000) \times 0.4\%] \times J$

2. 代建阶段调整系数 (J)

代建阶段	阶段调整系数
前期阶段代建	0.2
施工阶段代建	0.8
全过程代建	1.0

备注: 代建管理费实行差额定律累进计费,其中 N 为计费额 (扣除征地拆迁费后且不含项目代建管理费的概算总投资)、J 为代建阶段调整系数。

---

抄送：市委办，市人大办，市政协办。

---

三亚市人民政府办公室

2017年11月21日印发

---