

三亚市人民政府

关于印发《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》的通知

三府规〔2023〕6号

各区人民政府、各管委会、市各有关单位：

《三亚市政府投资建设项目代建制管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三亚市人民政府

2023年5月6日

（此件主动公开）

三亚市政府投资建设项目代建制管理办法

第一章 总则

第一条 为了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《海南省政府投资项目管理暂行办法》《海南省政府投资项目代建制管理办法》规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在本市行政区域内采取直接投资或项目资本金注入方式建设的市级政府投资项目代建管理。

第三条 本办法所称的政府投资项目代建制，是指项目单位将本单位政府投资项目的策划、建设等管理行为，通过招标等方式委托给相关专业建设管理机构代理项目单位在一定期限内具体负责项目策划、建设的管理模式。

第四条 本办法所称的代建单位，是指具有独立法人资格，具备同类工程建设管理相适应的工程管理人员、技术水平和管理能力，具有满足项目管理需要的资金和防范风险的实力，且履约评价和社会信用良好的专业建设管理机构。上级行业主管部门对代建单位资格另有规定的，从其规定。

第五条 建安工程概算投资额在 1000 万元以上（含 1000 万元）的政府投资项目实行代建制，但有下列情形之一的可不实行代建制：

（一）市住房和城乡建设局、市交通运输局、市水务局等具有工程建设项目管理能力的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）三亚城市投资建设集团有限公司、三亚旅游文化投资集团有限公司、三亚交通投资集团有限公司、三亚农业投资集团有限公司、三亚环境投资集团有限公司、三亚科技投资集团有限公司等市属国有企业及其具有工程建设项目管理能力的全资子公司建设的政府投资项目；

（三）经市政府分管项目单位的副市长或常务副市长批准特殊情况需自行组织建设的项目；

（四）其他依法依规不实行代建制的情形。

涉及国家安全、国家秘密的项目不得实行代建制。

建安工程概算投资额在 1000 万元以下的政府投资项目，项目单位根据自身建设能力，自主选择是否实行代建制。

第六条 代建项目原则上应采用全过程代建方式，即由项目单位委托代建单位对代建项目从项目建议书批复后直至竣工交付使用实行全过程管理，也可以根据项目的实际情况采用分阶段的代建方式。

第七条 市发展改革部门负责市级政府投资项目代建制的组织管理工作，市财政、审计、住房和城乡建设、交通运输、水务、农业农村、科技工业信息化、自然资源和规划、生态环境等部门按照各自职责做好代建项目的管理和监督。

第二章项目单位与代建单位的职责

第八条 实行代建的项目，其项目单位仍是项目管理的责任主体，实行项目法人责任制，应以代建合同为重点，对代建单位的代建活动实施全过程监督，确保代建行为规范高效、代建合同有效履行、代建工程顺利推进。充分发挥监理单位作用，按规定选择监理单位并与其签订合同，严禁代建单位恶意串通选取监理单位，确保工程质量。项目单位的主要职责：

（一）负责在项目前期研究阶段提出项目建设的规模、功能要求，组织编制项目建议书和可行性研究报告，并办理报批手续；

(二) 负责按相关法律法规及规定对代建、监理单位开展招标工作，签订有关合同，享有合同权利、履行合同义务并承担合同责任；

(三) 审核并汇总上报政府投资项目年度资金使用计划和调整计划；

(四) 负责组织或委托代建单位在公共资源交易平台发布招标信息，依法进行项目工程以及与工程建设有关的服务、货物的招投标活动；监督建设项目全过程的招标采购工作；

(五) 审查参建单位提出的用款拨付申请，并向财政主管部门申请项目用款拨付；

(六) 监督代建项目的工程质量安全和施工进度，负责组织或委托代建单位组织项目阶段性验收、竣工验收、办理结（决）算，组织项目移交手续；

(七) 负责项目建设资金的筹措和落实；

(八) 负责做好项目核销、资产入账、权证办理和资料归档等工作；

(九) 负责根据相关规定，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做好对代建项目的检查、监督、考核等工作；

(十) 协助、配合、支持代建单位办理相关手续及项目单位应承担的其他职责。

第九条 代建单位必须严格执行国家规定的建设程序，遵守国家、海南省及三亚市有关投资项目管理的各项规定，严格按照代建合同约定及批准的内容实施，代建单位依照代建合同约定对代建项目的工期、投资控制、工程质量、安全生产等工作负责，履行以下相应职责：

(一) 根据批复的项目建议书，协助编制项目可行性研究报告，办理项目可行性研究报告审批手续；

(二) 协调组织开展项目初步设计及概算优化工作，办理项目初步设计及概算审批手续；

(三) 按照批准的初步设计及概算，协调组织施工图设计和优化工作，实行限额设计以及项目预算和工程量清单编制，核实施工图设计内容和规模及预算是否超过批准的初步设计内容和规模及概算，核实工程量清单的准确性和完整性。按合同规定的工期协助开展施工，并协助做好相关安全文明生产工作；

(四) 协助项目单位按照相关规定办理项目施工中出现的设计变更、概算调整等手续；

(五) 受项目单位委托，在公共资源交易平台发布招标信息，依法进行招标活动，组织对勘察、设计、施工和材料设备采购等开展招标工作及签订有关合同，并以书面形式将招标投标和中标合同等情况报项目单位备案；

(六) 根据工程进度协助项目单位审核项目用款拨付申请；

(七) 根据项目情况可定期或不定期向项目单位报送项目工程进度、资金使用和投资控制情况；

(八) 受项目单位委托组织项目阶段性验收、竣工验收、办理结（决）算，组织项目移交手续；

(九) 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；

(十) 受项目单位委托，做好项目核销、资产入账、权证办理和资料归档等工作；

(十一) 法律法规和有关政策文件规定、代建合同约定的其他事项。

第三章代建项目组织实施程序

第十条 符合本办法第五条需要代建的政府投资项目，代建单位由项目单位通过公开招标方式择优产生。有关招投标程序遵照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规执行。

代建单位在递交投标文件时，应当按照招标文件要求列明本单位在资格、能力、业绩、信誉等方面的情况，以及承诺拟派驻现场的管理人员、技术人员及备选人员的情况。

第十一条 代建单位不得作为工程总承包单位和项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算及其他相关前期手续的编制或评估单位，不得同时在本单位代建的项目中承担勘察、设计、施工、监理、供应材料设备等工作，或与以上单位有隶属关系、关联及其他直接利益关系。

第十二条 项目单位确定代建单位后，项目单位应当和代建单位签订代建合同，代建合同应当依据招投标文件，明确代建项目的范围、形式、代建管理费、履行期限、双方的权利义务、违约责任以及解决争议的方法等合同条款，同时项目单位与代建单位及其从业人员签署廉洁责任书。

代建合同中需要明确现场管理人员、技术人员的姓名、身份信息、从业资历等具体情况，并且与投标文件中承诺的人员保持一致。项目经理必须是具备高中（中）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。项目经理非因离职等合理原因不得随意替换，代建单位项目

管理人员如有特殊原因需替换的，所替换人员的从业资格和资历不得低于投标文件中承诺人员的资格和资历，项目经理的替换需事先取得项目单位同意。

第十三条 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，并向项目审批部门及项目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。项目经理可以同时管理多个代建项目，但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4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2亿元至5亿元（不含5亿元）的项目，代建项目经理管理代建项目最多不超过2个；概算总投资为5000万元至2亿元（不含2亿元）的项目，代建项目经理管理代建项目最多不超过3个；概算总投资为5000万元以下（不含5000万元）的项目，代建项目经理管理代建项目最多不超过4个。其中，概算总投资5000万元（含）以上的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。本条款所称概算总投资不包含征地拆迁费用。

第十四条 建设项目施工图必须按国家、行业规范要求或行业主管部门要求进行设计和审查。工程预算须提交市财政主管部门评审。在建设实施过程中，代建单位不得擅自变更设计方案。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。

第十五条 项目建成后，代建单位应当根据代建合同约定，按照有关规定，及时办理竣工验收手续。项目单位会同代建单位及时组织竣工验收，代建单位应当在满足移交接管相关条件后及时提请项目单位组织工程结（决）算和移交程序。

代建单位负责组织工程质量保修期内的项目质量缺陷维护，并由相关责任方依据法律规定和相关合同约定承担鉴定、维修等相关费用。

第四章资金管理监督

第十六条 代建单位的代建管理费计列项目概算总投资之中。根据代建内容和要求，按照项目建设管理费标准核定，计入项目建设成本，不再计列建设单位管理费。一般不得同时列支代建管理费和建设单位管理费，确需同时发生的，按财政部门规定执行。代建管理费为代建单位在项目前期、实施、验收阶段等发生的管理费用，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。

代建管理费收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，但因政府或项目单位原因导致项目投资超过原定范围正负 30%以上时，代建管理费可做相应调整，但代建合同明确约定不予调整的除外。

第十七条 代建管理费应由财政部门按项目进度分期支付，具体支付方式及支付比例在代建合同中明确。

实行前期阶段代建的项目，市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 70%(若合同价比概算批复造价低，则不应超过合同价的 70%)，完成预算评审后支付不超过预算评审造价 85%（若合同价比预算审定造价低，则不应超过合同价的 85%），余额在项目竣工结（决）算后支付。

实行全过程代建或者施工阶段代建的项目，市财政部门根据代建合同，第一次将不超过代建单位管理费的 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预算审定价的 85%（若合同价比预算审定造价低，则不应超过合同价的 85%），余额待项目竣工结（决）算完成后支付。

第五章考核评价、监督及奖惩规定

第十八条 代建单位由项目单位实行年度考核，主要对项目组织实施的规范性、建设工程质量和进度、概算执行、安全文明生产、社会稳定风险防范等内容进行考核，记录有关信用信息，并及时推送至信用信息共享平台，并将结果报送项目审批部门，考核相关工作应于每年度 12 月 31 日之前完成。

第十九条 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、工程未发生设计变更（除设计优化及政府原因之外）、工程质量优良、项目投资控制在批准概算总投资范围 4 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%，需使用财政资金支付的，项目单位应当事前报同级财政部门审核批准。因代建单位未完全履行代建合同等原因，未完成代建任务的，造成项目损失的，经项目单位审核确认后，由项目单位向代建单位进行追偿。

第二十条 代建单位不得有以下行为：

- （一）以围标、串标等非法行为谋取中标；
- （二）将所承担的项目代建工作转包或分包；
- （三）擅自调整建设内容、建设规模、建设标准及代建管理目标；
- （四）与勘察、设计、施工、监理、材料设备供应及其它服务单位串通，谋取不正当利益或者降低工程质量和标准，损害项目单位的利益；

(五) 投标文件承诺的管理团队不到位或部分到位;

(六) 法律法规规定、合同约定的其他禁止性行为。

第二十一条 代建项目工程在实施过程中出现质量不合格的, 代建单位应当立即责令施工等相关单位无条件返工, 直至验收合格, 由此造成的损失包括增加的投资费用由负有责任的施工等相关单位承担。由于代建单位工作失误, 导致代建项目出现工程质量和安全事故的, 代建单位应依法承担相应的法律责任。

代建单位未按合同约定时限完成代建工作的, 项目单位可依据合同约定要求代建单位予以赔偿。因代建单位违约行为致使合同目的无法实现的, 除暂停项目执行或者资金拨付外, 项目单位可依法解除合同。

对于代建单位存在滥用职权、玩忽职守、串通舞弊、索贿受贿、违法转包分包等违法违规行为的, 依法追究代建单位及其相应工作人员的责任, 涉嫌犯罪的, 依法移交司法机关处理。

第二十二条 代建合同可约定代建单位如出现需对项目单位作出赔偿的情形, 项目单位有权在赔偿额确定后的 15 个工作日内, 先从代建管理费中扣减, 不足的部分则由代建单位以自有资金赔付。

第二十三条 项目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, 按代建合同约定和有关规定承担相应责任。

项目单位工作人员在代建项目管理工作中玩忽职守、滥用职权、谋取不正当利益的, 由纪检监察机关依法给予政务处分, 涉嫌犯罪的, 移交司法机关处理。

第六章附则

第二十四条 各区、各园区可参照本规定执行。

第二十五条 政府投资信息化项目可参照本规定执行。

第二十六条 本办法由市发展改革部门负责解释。

第二十七条 本办法自 2023 年 7 月 1 日起施行, 有效期至 2028 年 6 月 30 日。原《三亚市政府投资项目代建制管理办法》(三府〔2017〕320 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（扣除征地拆迁费用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。