

# 《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》政策解读

## 一、制定背景

2017年6月21日罗湖区出台了《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》（罗府办规〔2017〕4号），并于同年12月参考福田区经验做法并结合罗湖区实际进行了修订（罗府办规〔2017〕14号）。经过两年来的发展，罗湖区代建制改革取得了一定的成绩，一方面，罗湖代建实践已经积累了大量的实践经验，摸索出来了一套具有罗湖特色的代建模式；另一方面，在面对新时期供给侧结构性改革的不断深入，代建制改革也面临着新的要求和挑战。

为进一步完善罗湖区政府投资管理体制，切实提高政府投资代建项目的建设管理水平和投资效益，同时结合国家最新政策要求和罗湖区在当前发展阶段下的具体区情，根据区委区政府工作部署，我局经过前期充分调研，系统总结已实施代建项目经验，牵头修订了《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》（以下简称《代建办法》）。

## 二、编制的目的和意义

通过修订《代建办法》，强化代建项目统筹决策、提升政府对项目前期有效管控、加强履约考核和奖惩等，促进代建项目施工管理水平的提高。确立以施工代建为主的代建模式，完善代建项目准入和退出机制、代建单位的选择方式，明确委托、代建、监理等项目相关方的权责利，着力破解罗

湖区代建项目统筹力度不足、主体责任不清、缺乏有效监管和奖惩措施等问题。通过合理区分政府和市场的边界，形成激励约束机制促进项目各方充分博弈、有效合作，最终实现权责清晰、专业互进、效益提高、激励到位、清正廉洁。

### 三、主要内容

《代建办法》分为“总则”、“组织实施”、“考核与奖励”、“基本流程”、“附则”五个章节，共三十一条，相关情况如下：

（一）第一章总则“总则”主要包括代建制的定义、范围、形式及基本建设程序、代建费用的确定标准等内容。

主要明确问题：1、代建是一种与工程建设项目相关的服务。2、从投资规模和项目类型角度限定了代建制的适用范围，减少代建制的泛用、滥用。3、严格界定零代建项目的适用情形。4、明确施工代建作为罗湖区代建的基本模式，提高全过程代建的适用门槛。5、施工代建的代建费取费依据、标准等。

（二）第二章“组织实施”主要包括委托单位的确定方式、代建单位的选取、代建单位的退出等内容。

主要明确问题：1、原则上由项目建设单位作为代建委托单位，并做好与政府投资项目管理办法的衔接。2、预选库使用方式在代建方案中提出，代建单位选取采取“公开招标为主，预选库选取为辅”的方式，原则上不接受代建单位以联合体形式参与代建项目。3、增加代建激励举措，代建单位在罗湖区承担的代建项目的获奖情况，也应作为代建

单位的遴选依据之一。4、代建单位的退出机制。包括项目退出的程序、项目退出后的权责归属、处罚手段、替换方案等。

（三）第三章“考核与奖励”主要包括代建单位的考核与奖惩。

主要明确问题：1、代建项目实行履约考核制度，委托单位按季度向区发展改革局、区住房建设局提交履约考核报告。2、结合履约考核优化保证最大工程费用的奖励条件。3、代建单位在罗湖区承担的代建项目获得国家级、省级和市级建筑工程奖项的情况，纳入定标的择优要素。4、履约考核发现履约失信、违法违规等问题的处理方式。

（四）第四章“基本流程”主要包括委托单位在选择代建单位前的组织实施程序、代建项目前期工作的移交程序、代建项目过程中的关键程序节点、建设资金的申请和使用程序、竣工管理、缺陷责任期管理等内容。

主要明确问题：1、代建意向由区发展改革局在前期工作阶段提出。2、可行性研究报告批复后编制代建方案及代建方案的编制内容。3、规范代建合同的基本要求，代建单位不得转包或违法分包。4、非零代建项目的施工单位履约保函受益方为委托单位，零代建项目施工单位的履约保函可视同代建单位履约保函。5、代建项目（包括零代建项目）履约保函金额和有效期。6、代建项目前期工作移交程序为施工图审查和建设工程规划许可批复后将前期工作移交至委托单位，委托单位再将前期工作移交至代建单位。7、监

理单位的委托及权责事宜。包括（1）监理单位的委托由委托单位负责。（2）监理单位的定位为在对代建单位的履约考核和施工现场管理方面对委托单位负责。（3）在代建项目的履约考核方面，引入“监理报告制”，提升对代建单位履约考核力度。

#### **四、注意事项**

结合《代建办法》以及罗湖代建管理的实际要求，还另行编制了包括《罗湖区政府投资代建项目实施细则》、《罗湖区政府投资项目代建合同范本》、《罗湖区政府投资项目委托代建方案示范文本》、《罗湖区政府投资项目代建单位预选库实施细则》和《罗湖区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则》在内的一系列配套文件。