

附件

大涌镇政府投资项目代建管理办法（试行） （征求意见稿）

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程序，提高政府投资项目的建设管理水平和投资效益，按照“投资、建设、管理、使用、监督”彼此分离、互相制约的原则，根据《政府投资条例》（国令第712号）、《中山市政府投资项目管理暂行办法》（中府〔2026〕32号）、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）等有关规定，参照《广东省政府投资省属非经营性项目建设管理办法》（粤府〔2022〕12号）等文件精神，并结合我镇实际，制定本办法。

第二条 本办法所称代建，是指由项目代建单位（以下简称代建单位）对我镇政府投资项目实施建设管理，代行建设单位相关职责，严格控制项目投资、质量安全和工期，竣工验收合格后交付使用单位的建设管理方式。

第三条 实行代建制的建设工程项目范围：

- （一）教科文卫体、民政及社会福利等社会事业项目；
- （二）市政设施、交通基础设施项目；
- （三）环境保护项目；

（四）符合国家政策的其他非经营性政府投资项目。

建设单位可在项目立项完成后申请实行代建制，经审批同意后实施。镇政府认为确有必要实行代建的其他项目，可经镇党委会议或镇政府会议审议后纳入代建范围。

第四条 使用大涌镇财政资金投资的政府投资项目，总投资 400 万元（含）以上的，经审批同意，可委托代建单位代建，实行市场化代建。

本办法所称市场化代建，是指通过招标等方式选择社会专业化的项目建设管理单位（代建单位），由代建单位负责项目的投资管理和建设组织实施工作，代行建设单位相关职责，严格控制项目投资、质量和工期，竣工验收后移交使用单位的建设管理模式。

代建项目审批方式如下：

（一）总投资 400 万元（含）以上、1000 万元以下的，报镇政府审批；

（二）总投资 1000 万元（含）以上的，报镇党委会议审议。

第五条 经审批同意实行代建的项目，原则上实行全过程代建。

全过程代建，是指建设工程项目从取得立项批复后开始，由代建单位负责项目勘察、设计、施工、竣工验收、结（决）算并交付使用，直至工程保修期结束。

建设实施阶段代建的，参照全过程代建模式并根据实际情况实施。

第二章 市场化代建单位的资格条件

第六条 本办法所称市场化代建单位，是指按照约定代行项目建设单位建设管理职责的市场化、专业化单位。市场化代建单位应当具备下列基本条件：

- （一）具有独立法人资格，具备独立履约能力；
- （二）具有与项目建设管理相适应的工程咨询、工程设计、工程监理、施工总承包或房地产开发等资质，其中工程设计或工程监理资质应不低于乙级，房地产开发资质不低于二级；
- （三）具有与工程同类或者相近项目的管理经验，满足项目管理需求的自有技术、财务和管理等方面的专业人员；
- （四）具有良好的资信水平，自发出要约之日起往前推算三年内无在工程建设领域发生重大质量、安全生产事故违法违规行为被行政机关处罚或被列入“信用中国”“国家企业信用信息公示系统”等官方平台严重失信主体名单的记录。

第七条 代建单位有下列情况之一的，不得参与代建项目招标：

- （一）已被依法责令停业或停止承接工程任务的；

（二）在“信用中国”“国家企业信用信息公示系统”等官方平台被列为严重失信主体或有尚在惩戒期内的行政处罚记录的；

（三）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的；

（四）法律法规规定的其他不得参与代建项目招标的情形。

第三章 项目组织实施

第八条 代建项目应按《中山市政府投资项目管理办法》（中府〔2026〕32号）规定的基本建设程序办理各项审批手续。

第九条 代建项目组织实施程序：

（一）建设单位申请将项目纳入基建项目库；

（二）建设单位按本办法第三条规定向镇政府提出代建申请，经镇政府审批同意的项目可实行代建；

（三）批准实施代建后，建设单位按照基本建设程序及有关规定组织编报项目可行性研究报告或项目投资估算书或项目概算等文件；

（四）项目立项完成后，建设单位应按下列方式确定代建单位：

1. 依法必须公开招标的项目，建设单位应当通过公开招标方式确定代建单位，并按照《中华人民共和国招标投标

标法》《中华人民共和国政府采购法》及有关规定组织实施；

2. 符合《中华人民共和国招标投标法》第六十六条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第九条及《中华人民共和国政府采购法》等规定的法定不招标情形的，经镇政府批准后，可采取邀请招标、竞争性磋商、单一来源采购等方式确定代建单位；

3. 未达到依法必须招标规模标准的项目，建设单位可参照政府采购相关规定，根据项目实际选择合适的采购方式确定代建单位。

（五）代建单位确定后，建设单位与代建单位签订代建合同，并移交项目所有前期资料至代建单位。建设单位已签订相关前期工作合同的，可通过三方协议的方式将权利和义务转移给代建单位；

（六）代建项目实行履约担保制度。代建费 100 万元（含）以上的项目，代建单位应在代建合同生效前，向建设单位提供银行履约保函，保函金额不低于代建管理费中标价的 10%，且不超过项目总概算的 2%；

（七）代建单位应当按照国家、省、市的有关规定以及代建合同的约定履行职责，依法开展项目管理工作；

（八）项目建成后，按代建合同的约定进行竣工验收，工程竣工验收合格，进行竣工结算后，方可交付使用；

（九）项目完成后，代建单位应按《中山市政府投资项目管理办法》（中府〔2026〕32 号）及代建合同约定的时间节点将符合档案管理要求的项目全部资料移交给建设单位。

第四章 职责与分工

第十条 建设单位的主要职责：

（一）负责代建项目的管理、监督工作；

（二）会同有关部门编制代建项目年度计划；负责组织代建项目的前期工作，按照基本建设程序依次组织编报项目建议书（含投资估算）、可行性研究报告（含投资估算）、确保前期工作达到规定深度要求，并对上述文件的真实性负责；在前期工作各阶段及时提出项目使用需求意见，明确项目使用绩效目标；

采用全过程代建的项目，代建单位确定后，建设单位应按照本办法第十一条第（二）项的规定，及时将相关前期工作移交代建单位承接，并协助代建单位办理后续报批手续。

（三）审查代建单位的基本条件，依照法律、法规组织通过招标等方式选取代建单位，对代建单位招标的中标结果进行确认；

（四）与代建单位签订项目代建合同，并依法履行合同；

（五）依照法律、法规对代建单位负责组织的招标和政府采购工作进行监督管理；

（六）负责完成项目征地拆迁、社会风险评估方案编制及评估工作，负责办理或授权并协助代建单位办理项目规划、土地、施工、环保、水电、消防、人防、园林、市政等报批手续；

（七）采用全过程代建的项目，协助代建单位开展项目勘察、设计、造价、监理、施工、设备材料、检测等招标采购工作，参与有关合同的洽谈，协助有关合同的签订；参与方案设计、初步设计、施工图设计、概算等相关报批工作；

（八）采用建设实施阶段代建的项目，负责开展代建项目前期各项工作，负责组织勘察设计招标并签订合同，负责组织方案设计、初步设计、施工图设计、概算、预算编制及相关报批工作；

（九）协调代建单位和监理单位、设计单位、施工单位的关系，向镇政府汇报项目进展情况，协调工程建设中的重大问题，参与评价参建单位的合同履行情况，并将代建过程中发生的违规行为及时报告有关行政主管部门；

（十）监督工程建设，协助代建单位办理施工和验收阶段各项手续，对工程变更的合理性提出意见，参与工程中间验收、竣工验收和结算审核工作；

（十一）代建单位提出的重大设计变更方案，负责按有关规定和程序报请镇政府审定；

（十二）负责项目资金筹措，申报专项债券、上级补助资金（如有），编制项目年度投资计划、年度基建支出预算和竣工财务结算报告，向镇财政分局提出年度基建支出预算申请；

（十三）审批代建单位申请的代建管理费及建设资金，并向镇财政提出申请；

（十四）项目竣工验收合格后接受项目使用移交，负责保修期结束后的项目维护管理；

（十五）负责设立项目基建专账，单独核算，专人管理，专款专用，严格对项目建设的财务活动实施会计核算和财务管理，并监督代建单位对财政建设资金的使用情况，会同代建单位落实《保障农民工工资支付条例》等相关规定及制度；

（十六）建设单位不得干预代建单位依法依规开展的正常项目管理工作。

第十一条 代建单位的主要职责：

（一）制定代建项目工作方案、工作计划和项目管理目标，负责代建项目的投资管理和建设组织实施工作；

（二）采用全过程代建的项目，负责开展地质勘察、初步设计、施工图设计、概算、预算等前期工作，负责建

设过程中的组织协调，负责办理项目规划、施工、环保、消防、水电、人防、节能等有关报批的手续；负责工程勘察、设计、咨询、施工和材料设备采购等招标工作，并将招标投标情况和中标通知书报建设单位备案；

（三）采用建设实施阶段代建的项目，代建单位负责办理建筑许可证等工程实施中有关手续，负责工程施工和材料设备采购等招标工作，并将招标投标情况和中标通知书报建设单位备案；

（四）负责工程各类合同的起草、谈判和签订工作，负责合同履行的全过程管理，并将工程合同报建设单位备案；

代建单位根据建设单位授权签订施工等合同的，应在合同中明确建设单位为合同权利义务的最终承担主体。

（五）在执行代建合同期间，代行建设单位职责，负责工程实施阶段的质量安全、进度、造价和组织协调的管理，对工程质量、安全和施工进度进行督促检查，把控现场施工质量 and 安全，及时发现或制止代建过程中发生的违规行为，并上报甲方及行政主管部门。审核、签证工程进度报表及提出进度拨款申请，负责施工中出现的工程变更的报批手续，并严格按合同控制项目投资；

（六）组织工程中间验收和竣工验收，并将验收结果报告建设单位；

（七）负责审核施工过程中出现的工程变更、签证计量申请，并严格按合同控制项目投资，完成变更申请审核后报建设单位审核，按照建设工程变更管理相关规定执行；

（八）负责配合建设单位做好稽察、审计和绩效考核等工作；

（九）负责协调项目各参建单位的关系，向建设单位报告项目进展情况，协调工程建设中的重大问题，及时发现或制止建设过程中发生的违规行为，并上报建设单位以及行政主管部门；

（十）负责做好代建项目单独核算等财务工作及资料归档；

（十一）代建单位应在项目建成后，严格按照《中山市政府投资项目管理暂行办法》（中府〔2026〕32号）及代建合同约定规定时间节点完成竣工验收及备案，结算，决算，办理资产移交手续和全部资料归档等工作。

（十二）负责在工程保修期内的项目维护管理。

（十三）代建单位在代建过程中不得有下列行为：

- 1.不得将代建业务转包或违法分包；
- 2.不得在所代建的项目中同时承担勘察、设计、施工、监理、造价咨询等工作，或与上述单位存在隶属关系及其他直接利益关系；
- 3.不得擅自调整建设内容、建设规模、建设标准；

4.不得挪用代建项目资金；

5.法律法规规定的其他禁止性行为。

第十二条 镇经济发展和科技统计、城市建设和管理、农业农村、生态环境、宣传和教体文旅、卫生健康等主管部门按照各自职责负责本行业代建项目的指导、监督工作；镇财政分局对建设单位在代建项目中财政活动进行指导、监督；审计部门依法对代建项目进行审计监督。

第五章 项目投资计划与资金管理

第十三条 建设单位根据工作进度和资金需求，编制年度投资计划和年度基建支出预算，向镇财政分局提出年度基建支出预算申请。

第十四条 建设单位根据项目进展情况提出拨款申请，报镇财政分局审批。实施市场化代建的项目，代建管理费用由建设单位申请，具体支付方式按照本办法第十八条的规定在代建合同中约定。

第十五条 代建单位必须严格执行国家、省、市的基建财务会计制度，对代建项目单独建账核算，完整反映代建项目所发生的各项开支费用和财产物资购置的情况。

第十六条 代建单位提交付款申请及相关材料后，由建设单位审核并报镇财政分局审批。经审批同意后，可根据项目实际情况选取以下支付方式：

（一）直接支付至合同约定的收款账户；

（二）拨付至代建单位工程项目资金监管账户。具体支付方式在代建合同中约定。

第十七条 代建管理费（含管理服务费、利润、税金等）纳入工程概算，其总额不得超过财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）附件2规定的限额。实行代建制管理的项目，一般不得同时列支代建管理费和项目建设管理费；确需同时发生的，两项费用之和不得高于该规定的项目建设管理费限额。

代建管理费实行奖优罚劣的需于合同中予以约定。对代建单位实施奖励的，应同时满足财建〔2016〕504号文件第八条规定的条件并在代建合同中约定，奖励金额一般不得超过代建管理费总额的10%。奖励资金单独列支，不计入规定的代建管理费计提标准。

第十八条 代建管理费按以下进度支付：

（一）完成工程招标后，支付代建管理费总额的20%；

（二）项目实施阶段，根据工程实际进度按比例支付，累计支付至代建管理费总额的80%；

（三）工程竣工验收合格后，累计支付至代建管理费总额的90%；

（四）工程保修期满并完成竣工财务决算后，支付剩余10%。

第十九条 项目实行建设实施阶段代建的，代建管理费根据具体工作内容，参照全过程代建项目代建管理费计费标准，按实际承担的工作量比例折算，但不得超过第十七条规定的限额。具体金额由双方在代建合同中约定。

第二十条 代建管理费一经确定，不因人工、物价、税率、汇率、利率等因素的变动而调整。但因下列非代建单位原因导致项目工期、投资规模发生重大调整的，经镇政府批准，双方可依据公平原则协商调整代建管理费。

（一）因建设单位原因，导致工期增加原约定工期 50% 以上的；

（二）建设单位提出新的建设要求，导致概算投资超出原批复 10%（含）以上）的；

（三）其他不可抗力因素。

非代建单位原因引起项目终止的，合同双方可约定按实际完成的工作量比例结算代建管理费，经项目建设单位审核并报镇政府批准后，通过补充协议形式明确。

第六章 监督与责任

第二十一条 代建单位应每月向建设单位报送项目进展报告，并抄送镇经济发展和科技统计、财政分局等相关部門。代建项目应按照政府信息公开的有关规定，依法向社会公开项目信息，接受社会监督。

第二十二条 代建单位应严格按照项目代建合同约定履行义务，不得向他人转让代建业务，不得违法分包代建业务。

第二十三条 代建单位未按规定开展招标投标工作的，由有关行政监督部门依法处理，镇财政分局可根据处理结果暂停项目资金拨付。

第二十四条 因代建单位原因未完全履行代建合同，擅自变更建设内容、建设规模、建设标准，或致使工期延长、投资增加或工程质量不合格的，所造成的损失或增加的投资先从履约保证金中赔付；履约保证金数额不足的，相应扣减代建管理费；代建管理费不足的，由代建单位以自有资金赔付。因不可抗力或建设单位原因造成的损失，代建单位不承担责任。造成重大损失或严重后果的（具体标准由代建合同约定），依法追究相关责任人的责任。

第二十五条 受政府部门委托对项目进行咨询、评审的中介机构，应客观公正提出评审意见，对评估意见严重失实并造成重大损失的中介机构，经查实由委托单位依法追究，并可将其列入本镇中介服务机构负面清单，一定期限内不得参与本镇政府投资项目相关服务。

第二十六条 建设单位及有关部门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、索贿受贿，或违规干预代建单位正常管理行为的，依法给予行政处分；

有违法所得的，没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 代建单位在代建工作中与建设单位或勘察、施工、监理、设备材料供应单位串通、弄虚作假、谋取不正当利益或降低工程质量的，依法追究代建单位和责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第二十八条 本办法由中山市大涌镇人民政府负责解释。

第二十九条 本办法自印发之日起试行，有效期三年。有效期届满后根据实施情况评估修订。

附件：代建管理费总额控制数费率表（参考）

附件：

工程总概算（万元）	费率（%）	算例（代建管理费，万元）
1000 以下	2.0	$1000 \times 2.0\% = 20$
1001 ~ 5000	1.5	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5001 ~ 10000	1.2	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001 ~ 50000	1.0	$140 + (50000 - 10000) \times 1.0\% = 540$

工程总概算（万元）	费率（%）	算例（代建管理费，万元）
50001 ~ 100000	0.8	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以上	0.4	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$

（说明：本表依据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）制定，代建管理费最终以招标中标价为准，且不得超过本表限额。）