关于上虞区国有企业投资房建项目实施代建开发的若干意见

**第一章 总则**

**第一条** 为规范上虞区国有企业投资房建项目代建行为，充分利用社会专业化组织的技术和管理经验，切实加快建设进度、提升建设品质，根据《中华人民共和国招标投标法》、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）、《关于进一步加强工程建设项目招标投标领域依法治理的意见》（浙政发〔2021〕5号）等相关法律法规和规章制度，结合上虞区实际，特制订本意见。

**第二条**  区属国有企业及其全资子公司（以下简称建设单位）对本区范围内国有企业投资的非住宅和住宅类房屋进行代建开发的适用本意见。

**第三条** 本意见所称的代建开发，指建设单位根据项目建设规模及运营模式通过公开招标方式，选择具有相应资质的企业（简称代建开发单位），接受单独报名，也可接受联合体报名，负责项目的实施、建设和管理等全部环节或者部分环节。

**第四条** 代建开发单位根据招投标确定的内容对项目实施进行发包和管理，择优选择前期物业服务单位，至竣工验收备案，移交给建设单位止，并承担质量缺陷期的相关工作。

**第二章 代建开发程序**

**第五条** 建设单位根据本实施意见，编制具体实施方案。方案主要内容为项目建设周期、经济性指标的设定、代建费用及其支付方式、资信、技术和商务分的设定、奖惩约定、招投标其他条款等。方案报区政府同意后实施。

**第六条**  对于完全市场化的商品房，建设单位可从方案设计或初步设计完成后开始代建开发；对于非住宅、非完全市场化的住宅（安置房、人才房、公共租赁用房），建设单位从初步设计完成后开始代建开发，在招标时应将项目建设周期、经济性指标、建设标准、代建费用及其支付方式、奖惩激励制度、履约保证金等条款在招标文件中明确。

**第三章 代建开发单位的确定**

**第七条**  代建开发招投标工作，统一纳入区公共资源交易中心依法组织实施。评标办法采用综合评估法，根据代建开发单位的资质、业绩、信誉、专业技术人员配备、建设管理、管理目标和保证措施、项目实施计划和管理方案、代建费用报价等因素，确定代建开发单位。

**第四章 代建开发费用**

**第八条** 代建开发费用包含部分设计勘察费、建安工程费和设备费、大市政工程配套费、项目管理服务费（含代建管理费）等，征地拆迁费、监理费、造价咨询和招标代理费、城市基础设施配套费、物业维修基金、物业保修金除外。代建开发费用根据项目不同，参考周边地区做法，由建设单位按市场信息价研究确定，其中代建管理费参照财建〔2016〕504号文件执行。具体费用支付以合同约定为准。

**第九条** 代建开发单位应当按照中标价或者建设单位确定的投资总额进行限额设计。

有下列情形之一需作重大工程设计变更或者调整项目概算的，须由代建开发单位提出并经监理单位、建设单位审查同意，按照原工程设计和项目概算的审批程序报批：

（一）不可抗力因素；

（二）国家重大政策调整；

（三）建设单位要求建设内容、标准变化导致方案调整。

**第五章 权利与义务**

**第十条** 建设单位的权利与义务

（一）负责项目建议书、可行性研究报告的编制或备案、方案设计等招标前的相关报批手续。

（二）负责代建开发招投标工作，编制招标文件及签订代建合同。

（三）负责监理、咨询审计等招标工作及管理工作，并签订合同、支付费用。

（四）负责与施工单位签订建设工程施工合同。

（五）负责落实项目建设资金，并按代建合同约定支付相关费用。

（六）负责对代建开发单位的监督，负责组织项目竣工验收。

（七）负责及时办理工程结算审计、财务竣工决算审计。

（八）法律法规或代建合同中规定的其它权利与义务。

**第十二条**  代建开发单位的权利与义务

（一）进行项目勘察设计、工程质量、进度、投资、安全文明施工等全过程科学管理，涉及文物、环保、市政、强弱电等其它需要保护的，按有关规定执行。

（二）办理项目涉及的相关报批手续、缴纳相关费用。

（三）做好工程进度报表的审核、签证，按计划向建设单位上报工程进度、质量、安全、文明施工情况。

（四）根据工程进度和合同约定，配合建设单位向相关参建单位及时支付和结算相关费用。

（五）配合建设单位组织工程中间验收、分户检验、专项验收；负责完成竣工验收备案等工作；按合同约定向建设单位办理交付手续；协助办理项目权属登记手续；确保工程质量，及时处理因施工质量等引起的各类投诉；负责竣工结算编制工作，并配合建设单位做好项目财务决算工作。

（六）按照建设单位相关要求做好项目安全文明施工的相关管理工作，严格按照安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位。

（七）按照工程档案管理有关规定，对代建各个环节建立健全有关档案；负责工程技术资料的整理汇编和移交。

（八）实施项目代建管理过程中，应自觉依规依法接受有关部门组织的检查、考核、审计等监督管理。

（九）法律法规或代建合同中规定的其它权利与义务。

**第六章 资金管理**

**第十三条** 代建开发单位应严格资金管理，严格执行现行的各项财务会计制度，设立专项工程资金账户，专款专用。

**第十四条**  代建开发项目中主要材料如遇市场价格波动超过±5%，超过部分按招标文件及合同有关条款约定调整，此项费用不受单方综合造价上限价的限制，主要原材料品种在合同条款中事先约定。

**第七章 奖惩规定**

**第十五条** 代建开发单位未能完全履行代建合同，擅自变更建设内容、建设规模、建设标准等，致使投资增加、工期延长或工程质量不合格，对建设单位所造成的损失或投资增加额应在代建合同有关条款中予以明确违约责任。

**第十六条** 代建开发单位实施项目代建开发管理过程中，代建开发单位或相关人员如有违法违纪行为的，有关部门要追究相应责任。

**第十七条** 施工期提前或延迟的奖惩由建设单位与代建开发单位在代建合同条款中明确。

**第八章 附则**

**第十八条** 代销办法由建设部门牵头另行制定。

**第十九条** 全区范围内集体企业采用代建开发项目的参照执行。

**第二十条** 其他政府投资（国有建设）项目代建管理费按照本意见执行。

**第二十一条** 以前政策与本意见不一致的，以本意见为准。

**第二十二条** 本意见自2022年 月 日起施行。

**第二十三条** 本意见未尽事宜，在招投标文件中予以明确。

**第二十四条** 本意见由区府办负责解释。