

上海市静安区发展和改革委员会
上海市静安区财政局文
件
上海市静安区建设和管理委员会
上海市静安区国有资产监督管理委员会

静发改投〔2024〕36号

关于印发《静安区政府投资项目代理建设
管理实施细则》的通知

各有关单位：

为规范本区政府投资项目管理，根据《政府投资条例》（国务院令第712号）、《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪发改规范〔2020〕21号）、《静安区政府投资项目代理建设管理办法》（静发改委规〔2023〕2号），结合我区实际，静安区发展和改革委员会、静安区财政局、静安区建设和管理委员会、静安区国有资产监督管理委员会研究制定了《静安区政府投资项目代理建设管理实施细则》，现印发给你们，请按照执行。

特此通知。

静安区发展和改革委员会

静安区财政局

静安区建设和管理委员会

静安区国有资产监督管理委员会

2024年7月9日

静安区政府投资项目代理建设管理实施细则

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为进一步规范本区政府投资项目管理，建立健全科学的组织实施体系，保障工程质量进度，强化政府投资项目投资控制，提高政府投资项目投资效能，厘清各方的责任和义务，根据《政府投资条例》（国务院令第712号）、《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪发改规范〔2020〕21号）、《静安区政府投资项目代理建设管理办法》（下称《管理办法》）和静安区政府投资项目管理规定制定本细则。

第二条（概念）

代理建设制度（以下简称“代建制”），是指政府通过招标等方式，选择具有相应经验和能力的项目管理单位（以下简称“代建单位”），负责区政府投资项目的组织实施和投资管理工作，项目建成后交付项目（法人）单位的制度。

第三条（适用范围）

代建制适用于缺乏项目建设管理技术人员、团队和建设管理经验的项目（法人）单位，全部或部分使用区政府性资金投资建设的基础设施、社会事业、公共服务设施、政法基础设施等非经营性与公益性项目，原则上适用于所有新建、改建、扩建工程。装修类

等其他政府性资金投资项目可以参照执行。

具有项目建设管理专业能力的项目(法人)单位包括区教育局、区市政工程和配套管理中心和区绿化管理中心等。以上单位总投资1000万元以下(不含土地费用)区级政府投资项目,根据实际情况可不实行代建制。

第四条 (职能分工)

区发展改革委是代建制实施工作的牵头部门,负责代建制政策的研究制定和代建项目的投资管理。会同有关部门根据项目具体情况,研究确定是否实施代建制,并负责代建制的统筹协调及对代建单位的考核。

区财政局作为主管代建制财务工作的职能部门,负责代建项目的资金管理,对代建项目的财务活动实施全过程管理和监督,参与对代建单位的考核。

区建设管理委负责代建制项目的工程建设行业管理,监督代建项目涉及的招投标、质量监管等工作,参与对代建单位的考核。

区国资委负责对承接代建项目的国有企业加强国资监管,并参与对该企业的考核。

第二章 代建单位入围

第五条 (代建单位定义)

代建单位,是指具有一定规模和相应经验、能力,能独立开展

工作并承担法律责任的企事业法人。

第六条（代建入围单位产生）

区政府投资项目代建单位试行入围管理。由区发展改革委牵头，通过招标的方式，优选出若干入围代建单位。入围代建单位服务期限一般为2年。有关程序遵照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》等有关法律法规执行。

第七条（入围原则）

按照“公开、公平、公正”的原则，遵循“公开择优、综合评价、动态管理”产生和管理入围代建单位。

（一）公开择优：通过公开招标的方式，择优选取入围代建单位；

（二）综合评价：综合考量代建单位的资格要求，包括但不限于代建单位具备的能力要求、资质要求、业绩要求、信誉要求、财务要求和人员配备要求等；

（三）动态管理：入围代建单位服务期限一般为2年，根据年度绩效考核结果进行动态更新调整。

第八条（准入条件）

申请代建的服务单位应当具备以下基本条件：

（一）具有工程咨询资信、工程设计资格、工程监理资格、房

地产开发资质之一；

- (二) 具有相应的建设管理组织机构和项目管理能力；
- (三) 具有良好的工程项目管理业绩；
- (四) 具有与工程建设要求相适应的技术、造价、财务和管理等方面的专业人员。

第九条（禁止情形）

代建单位有下列情况之一的，不得参与代建项目：

- (一) 已被行政或司法机关责令停业或停止承接相关业务的；
- (二) 企业出现严重信用危机又未能提供相应担保的；
- (三) 近3年发生过重大建设项目责任事故的；
- (四) 无法履行代建职责的其他情形。

第十条（代建单位回避原则）

代建单位不得在本单位承接的代建项目中，承担项目评估、勘察、设计、监理、施工、材料设备供应等其他相关业务，或与以上单位有隶属关系及其他直接利益关系。

第三章 代建单位的选择

第十一条（代建单位职责）

代建单位承担项目建设期法人的相关责任，应当严格按照基本建设管理有关规定，开展代建工作，主要职责包括会同项目（法人）单位开展以下工作：

(一) 协助编制可行性研究报告等项目相关前期工作报告，组织开展项目初步设计深度文件编制及设计方案优化工作，办理项目可行性研究报告（含概算）等的报批手续；

(二) 做好项目设计、勘察、监理、施工等发包工作以及建设工程合同的起草、谈判、签订和管理工作，并按规定将相关合同向有关政府管理部门备案；

(三) 办理计划、规划、土地、施工、环保、消防、人防、绿化、市政等报批手续，做好组织施工图设计、预算及相关费用的审核工作；

(四) 编制上报项目年度投资计划，按照区发展改革委下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请；

(五) 做好项目的进度、质量、安全管理，开展项目建设期社会稳定风险防范与化解，按照合同规定的工期组织项目施工；

(六) 做好可行性研究报告批复后各个阶段的投资控制，按季度向区发展改革委、区财政局和项目主管部门等报送项目工程进度、资金使用和投资控制情况，配合财务（投资）监理做好资金监控、财务管理、投资控制的审查工作，做好财务会计资料的登记、分析工作；

(七) 组织项目竣工验收，办理项目档案资料的移交、报送手续；

(八) 依据合同约定办理不动产权证；

(九) 负责履行代建合同约定的其它职责。

第十二条（代建单位选取）

项目明确实施代建制后，由主管部门（单位）或区政府授权的出资人主体等组织项目（法人）单位根据“公平、择优、高效”原则，综合考虑代建单位的专业资质、技术能力、管理经验、信用状况等因素，按代建管理费支出标准，通过直接委托的方式，在入围代建单位内选择确定代建单位。

第十三条（代建确定）

对于项目（法人）单位缺乏相关技术人员和建设管理经验，需实施代建制管理的项目，由项目（法人）单位提出申请，区发展改革委在项目建议书或可行性研究报告批复中予以明确。

第十四条（代建合同）

代建单位产生后，项目（法人）单位应当与代建单位签订项目代建合同，主管部门（单位）或区政府授权的出资人主体等作为合同的见证方。

项目代建合同主要包括工程建设管理的范围和内容、各方的权利和义务、代建费用、违约责任及各方约定的其他事项。

项目代建合同报区发展改革委、区财政局、区建设管理委、区国资委备案。

第四章 项目组织实施

第十五条（代建工作要求）

代建单位实施项目管理时，应当派驻项目管理机构，提供项目管理方案。项目管理机构应当由项目经理和技术、造价、财务、管理等相关专业人员组成，人员数量应当满足代建工作需要。代建单位应当在代建合同中明确项目经理，项目经理最多只能同时承担两个项目。项目管理方案包括但不限于：项目管理的工作内容；项目管理目标和管理制度；项目管理的组织架构；代建项目时间计划安排；投资控制、进度控制、质量安全控制、信息管理、风险管理的方法；对监理单位、施工单位的管理制度。

第十六条（项目（法人）单位和代建单位协同）

项目代建期内，项目（法人）单位应当会同代建单位办理基本建设相关手续。在手续办理过程中，向规划资源、生态环境、建设管理等部门、单位提交的相关申报材料须同时加盖项目（法人）单位和代建单位公章。

代建期间，代建单位会同项目（法人）单位依法组织招投标活动，由项目（法人）单位和代建单位共同作为合同当事人参与签订各类合同。

第十七条（代建项目财务管理）

项目（法人）单位应当按照基本建设财务管理要求，加强项目会计核算和财务管理。

代建单位确定前，项目（法人）单位根据预算及静安区政府投

资项目管理规定申请和使用项目所需前期工作经费。

代建单位确定后，项目资金申请流程主要为：

(一) 项目(法人)单位应会同代建单位，根据实际工作进度和资金需求，经主管部门(单位)或区政府授权的出资人主体等审核，报区发展改革委安排年度投资计划；

(二) 区发展改革委审核后下达年度投资计划，项目(法人)单位会同代建单位据此按照基本建设财务规则等规定申请建设资金；

(三) 项目(法人)单位收到建设资金用款应及时记账后会同代建单位按计划、预算、合同、进度支付相关费用；

(四) 项目(法人)单位会同代建单位应按照基本建设财务管理要求，积极做好投资控制工作和项目建设成本会计核算、财务管理的基础工作。

第十八条 (政府采购和招投标)

属于政府采购管理范围内的工程、货物、服务等，项目(法人)单位应当会同代建单位及时办理相关政府采购手续。

第十九条 (代建费标准)

代建管理费实行总额控制，按照上海市《代建管理费支出标准表》(详见附表)测算，并列入项目建设成本，具体金额在项目代建合同中明确。如由于不可抗力延长项目工期等因素，导致代建管理费确需超过批复金额的，项目(法人)单位及代建单位应当报区

发展改革委、区财政局初审，经区政府同意后办理相关调整手续。

第二十条（代建费支付）

代建管理费由区财政局按代建合同和项目进度按照国库集中支付有关规定拨付至代建单位。将代建管理费的 10%作为绩效考核资金，在项目竣工决算时，由考核小组核定，考核优秀和良好可发放绩效考核资金。

第二十一条（项目调整）

代建单位应当会同项目（法人）单位严格按照项目初步设计和概算批复的要求组织实施，未经批准，不得擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和概算投资。

代建项目开工建设后，除国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因之外，项目（法人）单位原则上不得调整设计方案及施工方案，如确实需要，所产生的费用及工期按代建合同权责约定执行。

第二十二条（工程验收）

代建单位会同项目（法人）单位按照国家有关规定及时组织工程验收并组织项目试运行。在工程验收合格后 30 个工作日内项目（法人）单位组织代建单位将工程实体移交给接收管理或提出需求单位，接收管理单位应当按竣工图纸内容接收，并尽快投入使用。未经工程验收或者验收不合格的，项目（法人）单位应责令代建单位进行整改，不得交付使用。

第二十三条（工程结算）

通过工程验收的项目，代建单位会同项目（法人）单位组织施工单位在3个月内完成工程结算报告的编制，并按照有关规定报区财政局。

第二十四条（竣工决算和审计）

项目竣工投入使用或试运行合格后，代建单位应当会同项目（法人）单位及时组织编报项目竣工财务决算，并申请审计。

第二十五条（资产移交）

区财政局批复项目竣工财务决算后30日内，代建单位应当协助项目（法人）单位办理资产移交等相关手续，并按照财政国库管理规定，将结余资金上缴国库。

竣工后形成固定资产的，在完成资产移交手续后，由项目接收管理单位依法办理产权登记。

第二十六条（代建项目档案管理）

代建单位应当按照档案管理方面的法律法规，加强项目档案管理。在向项目（法人）单位办理移交手续时，一并将工程档案、财务档案及相关资料向项目（法人）单位和有关部门移交。

第五章履约考核

第二十七条（考核小组）

每年一季度，对承担我区在建政府投资项目代建任务的代建单

位进行年度考核。年度考核工作由考核小组负责，考核小组由区发展改革委、区财政局、区建设管理委和区国资委组成。年度考核工作由区发展改革委牵头组织，并汇总形成年度考核结果建议，报经区政府同意后，向有关部门通报。区属国企代建业绩纳入国资考核内容。

第二十八条（考核方式）

区发展改革委、区财政局、区建设管理委和区国资委结合项目（法人）单位对代建项目的分季度评定结果，对项目整体情况（项目组织实施的规范性、建设工程质量和进度、概算执行、安全生产、文明施工、社会稳定风险防范、项目绩效管理、项目经理履职情况等）进行年度考核。区发展改革委对项目的投资控制情况进行考核。区财政局对项目资金的使用和管理情况进行考核。区建设管理委对项目的工程建设行业管理、招投标管理等进行考核。区国资委对承接代建项目的国有企业进行综合考核。根据实际情况，考核小组可邀请项目行业主管部门、专业审批部门等，对代建项目的报批报件、进度完成、合同签订、资金支付等进行考核。

第二十九条（绩效考核基本方案）

考核实行百分等级制，考核分数在 90 分（含 90 分）以上为优秀，90 分-80 分（含 80 分）为良好，80 分-60 分（含 60 分）为合格，60 分以下为不合格。考评结果为“合格”和“不合格”的，扣减 10% 代建管理费。

代建单位的考核指标包括：

（一）人员配备（小计 5 分）

主要考量具有执业资格人员情况、具有专业职称人员情况以及项目负责人、项目团队的组织情况。（5分）

（二）工作绩效（小计 80 分）

1. 概算控制：投资控制情况，是否出现超概情况；相关付款流程、财务资料整理是否到位；是否及时按规定协助项目（法人）单位办理结算、决算、转固等手续；（30分）

2. 进度控制：是否按照计划时间节点完成各建设流程审批，是否按照计划时间节点确保开竣工；（30分）

3. 质量控制：现场的安全质量管理是否到位，起到监管、督促、协调作用；是否发生质量安全事故。（20分）

（三）其他（小计 15 分）

1. 代建工作中与项目（法人）单位及相关审批部门沟通是否顺畅；（10分）

2. 代建工作中是否主动出谋划策、积极作为。（5分）

第六章 监督管理

第三十条（违约违规处置）

代建单位应当严格按照代建合同，会同项目（法人）单位依法办理勘察、设计、施工、监理、主要设备材料采购招标工作。违反

国家和本市招投标管理规定的，由区有关行政监管部门依法进行处罚，区发展改革委、区财政局可暂停项目建设资金、代建管理费的计划下达和资金拨付。

代建单位未能完全履行项目代建合同，擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格的，所造成的损失或投资增加额从项目代建管理费中相应扣减。

在区政府投资代建制项目的审计、监察过程中，发现代建单位存在严重违纪违规行为的，项目（法人）单位应当中止有关合同的执行。

代建单位、项目经理履职过程中如有不良记录，归集到静安区公共信用信息平台。

代建单位如发生违纪违规行为，将被调整出入入围代建单位，且5年内不得申请代建服务。

第七章附则

第三十一条本细则由区发展改革委、区财政局、区建设管理委、区国资委按部门职责分别解释。

第三十二条本办法自2024年7月9日起施行，有效期至2029年1月31日。

附表

代建管理费支出标准表

单位：万元

总投资	费率	算例	
		计费基数	代建管理费
1000 以下	2.25%	1000	23
1001 - 5000	1.80%	5000	$23 + (5000 - 1000) \times 1.80\% = 95$
5001 - 10000	1.50%	10000	$95 + (10000 - 5000) \times 1.50\% = 170$
10001 - 50000	1.20%	50000	$170 + (50000 - 10000) \times 1.20\% = 650$
50001 - 100000	0.75%	100000	$650 + (100000 - 50000) \times 0.75\% = 1025$
100001 - 200000	0.30%	200000	$1025 + (200000 - 100000) \times 0.30\% = 1325$
200000 以上	0.15%	280000	$1325 + (280000 - 200000) \times 0.15\% = 1445$

注：1、代建管理费的取费基数为项目可行性研究报告批复投资，包括建安工程费用、工程建设其他费用及预备费。非代建单位负责的部分项目建设内容，如征地动拆迁等投资，不计入取费基数。

2、代建管理费的具体取费试行累进计算，公式为：代建管理费测算金额=本档最低代建管理费+（计费基数-本档最低工程投资额）*费率；批复投资在 1000 万元以下项目，代建管理费均按 23 万元计取。

3、根据《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》（沪发改规范〔2020〕21 号）标准取费。

