

# 深圳市福田区住房和建设局

## 福田区住房和建设局关于进一步加强代建项目监管工作的通知

各有关单位：

为进一步加强代建项目监管工作，保障代建制改革创新稳步推进，现根据《福田区政府投资建设项目代建制管理办法（试行）》、《福田区政府投资建设项目代建单位预选库管理实施细则》、《福田区政府投资项目全过程管理办法》的规定，结合我区实际，将有关事项通知如下：

### 一、强化代建团队履约管理

代建合同中需就下列内容进行明确约定：

（一）明确代建团队首席责任人与各专业（如勘察、设计、造价、采购、土建、设备等）的主要负责人、工程师名单，注明相关人员教育经历、从业经验、执业资格及职称信息等，并提供相关证明文件扫描件。

（二）明确代建单位项目管理团队成员实行实名制登记与考核，合同约定的项目管理团队成员名单与实际参与现场管理的人员必须吻合。委托单位通过工程例会、现场巡查核对代建单位实际委派人员是否与合同约定相符。

（三）代建单位首席责任人及各专业主要负责人不得兼任其他超过 3 个项目的管理。明确首席责任人及项目管理人员的变更手续，以及代建单位擅自变更上述人员需承担的违约责任。

（四）以上约定事项全部纳入履约评价管理。代建单位违反上述约定导致履约评价不合格的，六个月内不得承接新的代建项目。同时，代建单位应制定整改方案，报委托单位审查批准后实施。

## 二、规范项目建设程序管理

各单位应严格执行基本建设程序，按下列要求实施：

（一）加强项目招投标管理，切实保证招投标过程公平、公正，严格控制费率招标。委托单位应严格审查招标方案的合规性，合理确定建设工期，严格审查项目招标控制价，房建项目主体工程施工招标须取得发改概算批复文件后方可进行。

（二）代建单位应按照相关规定报批报建，加强同各审批部门的沟通。工期紧急确需先行进场施工的项目，代建单位应按照《福田区建设工程项目报建管理实施指引》的规定履行施工报备手续，并在 6 个月内完善资料，取得正式施工许可；

（三）代建单位须在中标后一个月内完成项目整体策

划，编制项目代建管理计划书报委托单位同意后实施。代建管理计划书的内容应包括但不限于代建管理工作目标、工作程序、工作制度以及各阶段各岗位的人力资源计划等。

（四）严格按照批准的投资、规模、标准，技术要求等实施代建项目建设管理，包括招投标与合同管理、建设进度管理、质量管理、成本管理、安全生产管理等。严控工程变更，涉及“偷步”，“漏项”等情形的，视情节严重程度给予通报、履约评价不及格、禁止承接代建项目等处理。

### 三、严格控制项目投资造价

委托单位应严格依照相关建设标准监督代建单位实施项目建设管理。

（一）严格管控项目造价文件，尤其对施工图预算、工程价款变更、竣工结算等应严格审查。

（二）加强概算约束意识，提升设计管控及优化水平。应按发改局批定概算标准进行设计，涉及提升设计标准的，应严格按照区政府相关制度履行审批程序。

（三）因特殊原因无法及时编制造价文件且需先行启动招标的项目，应在招标前经区政府相关会议同意，由招标人法人签署确认风险知情承诺函后，方可进行费率招标。招标结束三个月内应完成施工图设计及预算编制，并接受建设主管部门的抽查审核。经抽查认定不符合要求的，委托单位



及代建单位应立即组织整改。

（四）鼓励代建合同增加代建费拨付与合同履行情况挂钩条款；竣工结算总造价与合同价款的差值在 $\pm 5\%$ 区间以内的视为合理变动，差值在 $5\%-8\%$ 之间或在 $8\%$ 以上的为异常变动，应对代建费分别予以阶梯扣减，并纳入履约评价。

#### 四、加强项目建设过程管理

各单位应严格实施项目建设过程管理：

（一）因地质情况及其他不可抗力原因确需增加工程量的，现场签证文件应由各方主体共同确认，并保留必要的影像证明资料，不得事后补签。

（二）代建单位、监理单位应加强项目建设过程管理，发现非法转包或违法分包的，应立即报建设主管部门查处。

（三）代建单位应建立项目风险管控体系，对进度和质量管理的完善预警机制；

（四）代建、监理、设计、施工等参建单位应加强对项目建设过程资料审核和管理，确保工程各阶段验收工程资料完整与完善。

#### 五、明确质量工期目标管理

建设（代建）单位应明确质量工期目标，并按照相关规定执行：

（一）加强工程规模、功能、质量目标决策和管理，充分发挥建设（代建）主导作用，提前树立创优意识，提高工作标准，并将相关质量要求写入合同，从设计源头落实精品工程。

（二）建设（代建）单位充分参与工程前期的各项事务，做好重难点问题识别，合理安排工程进度，编制超工期预案，满足必要的工序要求，优选和优化工程方案，从新技术、新工艺上合理压缩工期，严禁牺牲工程质量，赶工完成任务要求。

（三）建设（代建）单位严格把控材料质量标准和谨慎选择品牌，鼓励建立品牌库，设立入库标准，优先选用高标准建材，施工中样板先行，杜绝货不对板，通过对材料商进行履约评价，促进市场机制优胜劣汰。

（四）委托单位和代建单位主动履行工程质量首要责任，加强现场施工的管理工作，充分考虑人、设备、材料、环境、天气、技术、市场等因素，制定措施保证施工质量达标。同时鼓励引用第三方质量评估机构进行实测实量，做好数据积累和记录，准确把握现场施工质量情况，有效对施工质量进行督促和检查。

## 六、提升项目竣工结（决）算管理

各单位应提升项目竣工结（决）算管理水平：

（一）代建单位应按照《福田区政府投资项目全过程管理

办法》的相关要求，及时组织完成项目结（决）算工作。委托单位应在招标文件及合同文本中明确相关要求。

（二）参建单位不得以任何理由推脱或不配合代建单位组织开展项目结（决）算工作，相关事项可纳入该企业履约评价评，履约评价为不合格的，将依据《福田区政府投资建设工程承包商履约评价实施细则》相关规定处理。

深圳市福田区住房和建设局

2019年8月24日

