

广州市从化区人民政府文件

从府规〔2024〕4号

广州市从化区人民政府关于重新发布 《从化区政府投资公共建设项目 代建管理实施办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构，有关垂直管理单位：

根据《广东省行政规范性文件管理规定》第十六条与第三十八条，现对《广州市从化区人民政府关于印发〈从化区政府投资公共建设项目代建管理实施办法〉的通知》（从府规〔2021〕6号）作不涉及实体内容的修改并重新发布，有效期从2024年9月1日至2025年8月31日。

广州市从化区人民政府
2024年8月8日

从化区政府投资公共建设项目代建 管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范区政府投资公共建设项目建设行为，加强项目代建管理，提高政府公共建设项目的建设管理水平和投资效益，根据国家和省、市有关法律法规，参照财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）、《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）、《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）、《广东省财政厅关于印发〈广东省财政厅关于基本建设财务管理的实施办法〉及配套制度的通知》（粤财规〔2022〕2号）、《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》（穗府〔2018〕12号）、《广州市人民政府关于印发广州市进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（穗府函〔2019〕194号）、《广州市人民政府关于贯彻落实〈政府投资条例〉的实施意见》（穗府〔2020〕3号）等文件的精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 以财政性资金为主要来源，投资额 2000 万元（含 2000 万元）以上的新建、改建、扩建、维修改造的区属公共建设项目实行代建制。

本办法所称代建制，是指区政府设立代建项目管理机构，即

“广州市从化区公共建设项目代建中心”（以下简称“区代建中心”），对投资额 2000 万元（含 2000 万元）以上的区属公共建设项目实施集中建设管理，负责组织立项、工程勘察、设计、施工、监理单位招标等工作，对项目建设过程进行管理，严格控制项目投资、保证质量安全和工期进度，竣工验收后移交项目业主单位的制度。

本办法所称区属公共建设项目，是指：

（一）建筑工程，包括党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、各民主党派和工商联、事业单位的办公用房及业务用房，以及科技、教育、文化、卫生、体育、民政、社保、人防及广播电视等社会事业项目；

（二）区政府指定实行代建的其他项目。

第三条 符合下列条件之一的政府投资区属公共建设项目可不实行代建制，并由项目业主单位根据国家和地方有关法律法规组织建设：

（一）总投资不足 2000 万元的项目；

（二）交通、水务、市政、园林绿化等项目；

（三）区政府指定实行自管的项目；

上述项目确需实行代建的，由项目业主单位牵头汇总各相关部门意见并报区政府同意，可实行代建制。

第四条 区政府投资公共建设项目应当按照国家和地方有关招标投标法律、法规、规章和政策规定执行。

代建工作采用“实行共建、分工合作、责任共担”的管理模式。

第五条 区代建中心具体负责本办法规定范围内项目业主

单位委托的工程项目的组织实施和管理工作，代表项目业主单位履行项目建设管理单位职责，在实施过程中，对所有参建单位（包括勘察设计单位、监理单位、施工单位及其他服务单位）的指令均由区代建中心统一发送。项目业主单位和区代建中心应就代建项目签订《建设管理协议书》，主要包括项目建设管理的范围、内容、目标和双方的职责等内容。

关于项目移交条件，原则上项目业主单位需完成项目用地保障（包括取得不动产权证书和完成征地拆迁、管线迁改、三通一平等）和建设资金保障后，再移交区代建中心实施代建工作；如一些重点建设项目尚未能达到上述移交条件但区政府要求先移交区代建中心开展前期工作的，项目业主单位应就代建项目存在的问题（如用地、资金等）制订解决方案（明确解决问题的时限）报区政府批准同意后再移交，如项目业主单位未能按区政府批准的解决方案按时解决存在的问题，则承担由此产生的相关责任。

第六条 区有关部门依照现行职责分工和程序对代建项目实施监督管理。

第七条 为保障公共建设项目代建工作顺利推进，建立工作协调机制，成立从化区公共建设项目工作领导小组，督促各相关部门按本办法规定的职责开展工作，及时将重大疑难问题上报区政府。

第二章 职责与分工

第八条 从化区政府投资工程建设项目建设方案联审决策委

员会（以下简称联审决策委员会）负责决策政府投资工程建设项目的建设方案，联审决策委员会下设的专业委员会分别负责对应部门项目的建设方案联合评审工作。

区发改局负责项目建议书、可行性研究报告的审批（以下简称立项）和社会稳定风险评估审查；负责会同区财政等有关部门，对区各项目业主单位申报的政府投资项目进行集中研究审核，按照区政府年度投资总规模、区年度经济和社会发展目标、全区工作重点，编制区政府投资项目年度计划；负责会同区相关职能部门根据相关法律法规及专项规划，建立政府投资项目储备库，并进行综合管理。

区财政局负责组织代建项目的竣工结算和财务决算的评审，并根据国库集中支付有关管理规定拨付代建项目建设资金。

区规划资源分局根据国土空间规划要求对政府投资项目指导项目业主单位开展规划选址、用地预审及用地报批等前期工作，办理规划行政许可相关手续及土地征收管理、供地工作。

区住建交通局按照相关规定，开展房屋建筑工程的初步设计审查、概算审核、造价备案（含招标控制价最高限价和审核结果）、招标投标监督、核发施工许可、施工质量安全监督、竣工验收备案等工作。

区其他行政主管部门按照各自职能分别承担政府投资项目的行业管理工作。

第九条 区代建中心主要职责：

（一）在项目联审阶段，负责按照《广州市从化区政府投资工程建设项目建设方案联审决策实施细则》及相关工作要求组织

编制代建项目的建设方案；

（二）在项目立项阶段，负责组织编制代建项目的项目建议书、可行性研究报告等前期工作；

（三）在前期设计和报建报批阶段，负责组织代建项目的设计方案、初步设计及概算、施工图设计文件的编制及报审，办理有关报建报批手续；

（四）制定代建项目工作方案、工作计划和项目管理目标；

（五）负责工程勘察、设计、施工、监理单位及其他服务单位的招标工作；

（六）负责代建项目建设过程中的投资控制、质量安全、工期进度、信息档案等管理，组织代建项目的中间验收、竣工验收、项目使用移交等；

（七）协助区发改局编制政府投资公共建设项目的建设计划和年度计划，根据区发改局下达的区政府投资项目年度计划协助项目业主单位编制年度基建支出预算报告；

（八）对参建单位的资金拨付申请提出审核意见；

（九）依法落实项目安全生产监管职责，派专责人员负责做好现场督促检查工作；

（十）组织编制代建项目竣工工程结算，协助项目业主单位编制竣工财务决算报告；

（十一）负责评价参建单位的合同履行情况；

（十二）向项目业主单位通报项目进展情况，将代建过程中发现的违法违规行为及时通报项目业主单位，并提请有关行政主管部门处理。

第十条 项目业主单位主要职责：

（一）在项目前期策划阶段，项目业主单位负责开展项目前期策划工作，研究项目的功能定位、初步选址、用地规模、建设规模（或服务能力）、投资估算等，并会同区规划资源分局和属地镇（街、园区）对地块情况进行全面摸排，包括土地权属、历史遗留问题调查、建（构）筑物、附着物、综合管线（含地上及地下）等基础数据的摸排，形成前期策划报告，同时将项目纳入政府投资项目储备库，并明确资金来源和资金筹措方式；

（二）在项目联审阶段，项目业主单位协助区代建中心组织编制项目建设方案，负责按程序报送对口的专业委员会办公室，申请对项目建设方案初审；

（三）在项目立项阶段，项目业主单位协助区代建中心组织编制项目建议书和可行性研究报告，负责按程序报区发改局申请办理立项；如已立项的项目出现需重新编制项目建议书（或可行性研究报告）向区发改局申请调整立项的情况，项目业主单位须先协助区代建中心重新组织编制，再负责按程序报区发改局审批；

（四）在项目用地审批阶段，项目业主单位负责办理项目用地的不动产权证书等与用地相关的手续，涉及征地拆迁、管线迁改、三通一平等工作的，根据区政府统筹规划，由相关部门承担征地拆迁工作，并协调相关单位完成土地平整、基本市政配套等工作后移交区代建中心实施建设；

（五）在项目前期设计阶段，项目业主单位须按照立项批准的总投资、建设内容和建设规模，及时、科学、合理地提出项目使用需求意见和具体的使用功能配置要求，明确项目使用的绩效

目标；对区代建中心组织编制的设计方案、初步设计等设计成果，项目业主单位均应在十个工作日内进行审核确认并书面回复；

（六）在项目报建报批阶段，项目业主单位负责办理涉及确权问题且必须由其办理的报批报建手续，同时配合区代建中心办理其他相关报建报批工作；

（七）在项目施工阶段，项目业主单位对项目的安全生产负总责，派专责人员负责现场安全生产管理；对工程实施过程中出现的重大设计变更或涉及使用功能改变的设计变更，由区代建中心提供方案并交项目业主单位审核确认，项目业主单位应在五个工作日内审核完成并书面确认，项目业主单位不得对建设项目作指定材料、品牌等超出法律法规规定的要求；

（八）在项目竣工验收阶段，项目业主单位参与项目工程的竣工验收工作；

（九）项目竣工验收合格后，项目业主单位接受项目使用移交，负责项目保修期维护管理；

（十）项目业主单位负责编制年度基建支出预算报告；

（十一）项目业主单位负责编制项目竣工财务决算报告，办理产权和国有资产登记等手续；

（十二）项目代建实施的整个过程中，项目业主单位负责落实项目建设资金保障，对参建单位的资金拨付申请，经区代建中心加具审核意见后，应当在收到申请支付的书面材料三个工作日内审定并按国库集中支付有关管理规定拨付资金。

第三章 项目组织实施与资金管理

第十一条 项目业主单位按照基本建设程序及有关规定将项目建议书和可行性研究报告报送区发改局审批。项目业主单位为区直部门下属机构的，应当先报经主管部门审查同意。

政府投资建设项目采用自管或代建制，应由区发改局在项目立项批复中予以明确。

第十二条 项目业主单位向区政府申报项目实施方案时初步提出相应的建设规模、建设内容、总投资匡算及资金筹措计划；纳入经区政府批准的近期实施计划的代建项目，区代建中心可开展项目前期工作，其具体总投资估算及建设规模、建设内容等，以联审决策稳定的建设方案及可行性研究报告批复为准。

第十三条 区代建中心根据经批准的项目建议书或者可行性研究报告的总投资组织编制初步设计及概算。

第十四条 初步设计概算审批后，区代建中心应当严格做好投资总量和进度控制，确保投资不超过初步设计概算。因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因确需增加投资概算的，区代建中心协助项目业主单位明确调整方案及资金来源，按照规定的程序报区住建交通局核定，如有不明确事宜，由审批部门上报区政府审定。

第十五条 区代建中心应当根据国家 and 地方有关法律法规、区发改局核准的项目招标方式，按规定程序选定勘察、设计、施工、监理等单位，并办理相关委托手续。

第十六条 区代建中心根据区发改局下达的区政府投资项

目年度计划以及工作进度和资金需求，协助项目业主单位提出年度基建支出预算报区财政局审定。

第十七条 区代建中心负责督促项目参建单位科学合理做好项目质量、安全及工期进度管理，确保项目按期保质交付使用。

第十八条 项目建成后，区代建中心应当按照国家和省、市有关规定组织竣工验收。竣工验收合格后，区代建中心交付项目业主单位使用，然后按规定向区财政局办理工程结算送审，协助项目业主单位办理竣工财务决算审批手续。

第十九条 代建项目财务管理及项目建设管理费使用严格按照国家和地方有关基本建设财务管理规定执行。

第二十条 区代建中心应当按照《中华人民共和国档案法》有关规定，收集、整理、归档项目建设各阶段的文件资料，建立有关档案。在向项目业主单位办理项目使用移交手续时，一并将工程档案及相关资料向项目业主单位和有关部门移交。

第二十一条 项目交付使用后，项目业主单位负责项目维护管理工作，承建单位负责工程质量保修范围、保修期限内的工程质量保修。

第四章 监督要求与责任追究

第二十二条 区财政局负责对代建项目的资金使用实施监督管理。

区规划资源分局负责对代建项目的规划和用地方面实施监督管理。

区住建交通局负责对房建类代建工程项目的招标投标和工程质量安全进行监督管理。

相关行业主管部门按专业分工对代建项目建设过程实施行业监督管理。

区审计局依法对纳入年度审计项目计划的代建项目的总预算或者概算的执行情况、年度预算的执行情况和年度决算、单项工程结算、项目竣工决算进行审计监督；对纳入年度审计项目计划的重大建设项目建设情况进行检查监督；对与代建项目相关的设计、施工、供货单位取得代建项目资金的真实性、合法性进行审查。

第二十三条 区代建中心建立健全代建项目信息网上公开制度，及时向社会公布代建项目的有关情况，接受公众监督。

第二十四条 区代建中心未按规定开展招标投标工作的，由区有关行政机关按照《中华人民共和国招标投标法》和《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》等法律法规进行处罚。

第二十五条 区代建中心及有关行政机关不依法依规履行职责的，由其上级行政机关责令改正；造成代建项目出现严重后果的，对直接负责单位的主要责任人和其他直接责任人依法依规追究相关责任。

第二十六条 区代建中心加强对项目参建单位的管理，建立参建单位履约诚信评价体系，对参建单位在代建项目投资、质量、安全和工期进度控制等方面的履约诚信情况及服务态度等进行评价，并建立守信激励、失信惩戒机制。对造成投资失控、工期延误和质量安全事故的，区代建中心应当根据合同约定，追究相关

参建单位的违约责任。

第五章 附则

第二十七条 本办法未详尽或未明确规定的部门职责，由各职能部门按各自职责在项目管理过程中履行，今后如有职能调整，各职能部门在新的职能范围内履行项目管理中的职责。

第二十八条 本办法自发布之日起施行，有效期一年。

第二十九条 本办法施行之日前已明确实行代建的项目，按原规定执行。

第三十条 区政府指定实行代建的其他项目可参照本办法执行。国家和省市对项目代建另有规定的，从其规定。

公开方式：主动公开

抄送：区委各部委办局，区人大常委会办，区政协办，区纪委办，区武装部，区法院，区检察院，各民主党派，各人民团体，驻从化各单位。

从化区人民政府办公室秘书科

2024年8月9日印发