

上海市长宁区发展和改革委员会  
上海市长宁区建设和管理委员会  
上海市长宁区财政局

长发改规〔2023〕5号

---

关于印发《长宁区政府投资项目代理建设  
管理办法》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，新泾镇政府：

《长宁区政府投资项目代理建设管理办法》已经区政府第33次常务会议讨论通过，现印发给你们，请按照执行。

特此通知。

上海市长宁区发展和改革委员会

上海市长宁区建设和管理委员会

上海市长宁区财政局

2023年2月27日

# 长宁区政府投资项目代理建设管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范长宁区政府投资项目管理，建立健全科学的组织实施体系，强化政府投资控制，提高政府投资效能，根据《政府投资条例》《上海市市级建设财力项目代理建设管理办法》《长宁区政府投资管理办法》等有关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的代理建设制度（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（以下称“代建单位”），代建单位会同项目（法人）单位加强项目组织实施和投资管理工作的制度。

**第三条** 长宁区政府投资的固定资产投资项项目，适用本办法。

**第四条** 区发展改革委制定和修订代建管理办法，会同相关部门研究确定项目是否实施代建制，并负责代建制的统筹协调。区建设管理委会同区发展改革委、区财政局等对代建单位进行管理和考核。区财政局负责长宁区代建制项目建设资金的拨付和资金使用的监督管理。

## 第二章 代建单位的管理

**第五条** 区建设管理委会同区发展改革委通过招标方式确定若干家代建单位。

**第六条** 代建单位应当具备以下基本条件：

（一）公司或全资子公司具有工程咨询、工程设计、工程监理、房地产开发资质之一，或有代建经验的企业；

- (二) 具备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。

**第七条** 代建单位有下列情况之一的，不得参与代建制项目：

- (一) 已被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务的；
- (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) 年度考核不合格的；
- (五) 无法履行代建职责的其他情形。

**第八条** 代建单位履行的职责主要包括但不限于以下事项：

- (一) 办理可行性研究报告、初步设计、施工图设计等报批手续；
- (二) 办理规划、用地、施工、环保、消防、人防、绿化、交通及市政接用等相关前期报批手续；
- (三) 办理工程勘察、设计、施工、监理和主要设备、材料的招标手续；
- (四) 监督施工过程中的安全、质量和进度管理，与项目（法人）单位共同负责投资控制；
- (五) 负责工程保修期内的管理工作；
- (六) 协助完成项目（法人）单位明确的有关事项。

**第九条** 代建单位不得在本单位承接的代建制项目中，承担勘察、设计、咨询评估、监理、施工和重要设备、材料供应等其他

相关业务。与代建单位存在控股、管理关系或负责人为同一人的单位，不得参与代建制项目的勘察、设计、咨询评估、监理、施工和重要设备、材料供应等其他相关业务。

### 第三章 项目（法人）单位的管理

**第十条** 本办法所称的项目（法人）单位，是指项目建议书或可行性研究报告批复的项目主体。项目（法人）单位的主要职责包括：

（一）组织编制项目建议书、可行性研究报告、初步设计等相关报批文件，并向投资管理、规划资源、生态环境、建设管理等相关职能部门申报；

（二）负责项目地块的土地房屋征收工作，并确保项目地块的不动产权属清晰；

（三）负责工程勘察、设计、施工、监理和主要设备、材料的招标工作；

（四）负责项目资金的筹措、落实，并按工程建设计划及时向区发展改革委和区财政局分别提出政府投资年度计划申请和年度财政预算申请；

（五）监督代建单位资金使用，与代建单位共同负责投资控制。

（六）项目（法人）单位应承担的其他职责。

**第十一条** 代建期间，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。

**第十二条** 项目（法人）单位和其行政主管部门应当对项目组

织实施进行指导、协调、监管。

#### 第四章 代建制项目组织实施

**第十三条** 项目（法人）单位在上报项目建议书时提出项目代建需求，区发展改革委在项目建议书批复中明确项目是否实施代建制。

项目明确实施代建制后，项目（法人）单位按照招标投标法、政府采购法等法律法规，在区代建服务单位中选择确定代建单位。

**第十四条** 代建单位选定后，项目（法人）单位应当与代建单位签订项目代建合同，行政主管部门应当作为合同见证方。

项目代建合同报区建设管理委、区发展改革委、区财政局备案。

**第十五条** 项目代建合同签订后，代建单位根据代建合同约定代行部分项目（法人）单位的建设管理职责。代建单位不得向他人转包或分包该项目代建任务。

**第十六条** 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、代建管理费、违约责任及各方约定的其他事项。其中代建管理费标准按照上级部门有关规定执行，如上级部门出台了新的标准规定，按照最新规定执行。

**第十七条** 代建单位应当严格按照项目可行性研究报告（或初步设计深度）批复的要求组织实施，未经相关程序批准，不得擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和批复投资。

**第十八条** 代建单位实施项目管理时，应当派驻项目管理机构。项目管理机构应当由项目经理和相关专业技术人员组成，人

员数量及专业岗位设置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。

**第十九条** 代建制项目建成后，代建单位协助项目（法人）单位完成竣工验收备案和项目试运行。

**第二十条** 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 代建制项目投资控制

**第二十一条** 项目（法人）单位与代建单位应共同加强项目投资控制，项目投资原则上不得超过经核定的投资概算。因国家或市政策调整、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，项目单位应当按照有关规定办理调整概算手续；涉及预算调整的，依照有关规定办理。

**第二十二条** 项目（法人）单位应当加强项目前期工作，保证前期工作的深度达到规定的要求。施工图报审图机构审查前，项目（法人）单位主要领导要对施工图签字确认。

**第二十三条** 各类专项设计力争在施工图设计阶段完成，施工图审查通过后才能进行施工招投标，以批准的概算为控制目标编制施工招标文件。

**第二十四条** 房建项目、地下空间等项目在施工招投标前需进行施工图预算审查。代建单位将施工图预算及全套图纸报财务监理单位后，财务监理单位出具预算审查意见并抄送区发展改革委、

区财政局。施工图预算原则上不得超出批复概算。代建单位凭施工图预算审查意见到市、区招投标监管部门办理招投标备案手续。

**第二十五条** 代建制项目原则上不得突破施工合同造价，确因不可抗力增加投资的，应控制在最小比例范围内且不超过一定金额，在实施前按相关规定申报、审核。

## **第六章 代建制项目财务和资金管理**

**第二十六条** 代建单位尚未确定前，项目（法人）单位应当按照基本建设财务管理要求，加强对项目支出的专项核算。为保证项目前期工作的加快推进，由区财政局会同行政主管部门和项目（法人）单位协商安排项目前期研究费用，具体取费标准按照国家、本市有关规定执行，项目前期研究经费按照有关规定计入建设成本。

代建单位确定后，代建单位应当配合项目（法人）单位做好项目财务管理基础工作。

**第二十七条** 代建单位应当严格执行基本建设财务管理制度，切实加强项目财务管理，配合项目（法人）单位建立健全财务内控制度，按代建制项目设置基建账户，根据国家统一的会计制度核算，定期与项目单位对账，并向区财政局报送报表和资料。

**第二十八条** 属于政府采购目录范围内的工程、货物、服务等，代建单位应当协助项目（法人）单位及时至区财政局办理政府采购审批手续。

**第二十九条** 项目竣工投入使用或试运行合格后，项目（法人）单位应当会同代建单位按照相关规定向区财政局报送项目竣工财

务决算,同时抄送区审计局。

**第三十条** 项目竣工验收合格后,代建单位应当及时协助项目(法人)单位办理资产移交等相关手续,已交付使用但尚未办理竣工决算手续的固定资产,应当按照估计价值入账,待办理竣工决算后再按实际成本调整原来的暂估价值,同时在资产管理信息平台中登记固定资产卡片。

**第三十一条** 代建单位应配合项目(法人)单位按规定将结余资金上缴区财政局。

**第三十二条** 代建管理费实行总额控制,并列入项目建设成本。代建管理费按代建合同约定支付至代建单位。

## 第七章 监督管理

**第三十三条** 项目(法人)单位组织有关部门(单位)对代建单位实行项目末次考核。区建设管理委会同区发展改革委、区财政局等相关部门视情况,择期对代建单位进行综合考核。考核不合格的代建单位原则上不得承接下一年度新的代建制项目。

**第三十四条** 代建单位未能完全履行项目代建合同,未经相关程序批准同意擅自变更建设内容、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。

**第三十五条** 代建单位应当严格按照有关规定开展招标投标工作,违反国家、市和本区规定的,由有关行政监管部门依法进行处罚,区财政局可暂停项目建设资金和代建管理费拨付。

**第三十六条** 在代建制项目的审计、财务监督等过程中,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。

**第三十七条** 代建单位及其项目经理履职过程中应严格执行本办法和代建合同，如违反信用承诺，相关部门将失信行为归集到公共信用信息平台。

代建单位如发生第三十四条、第三十五条、第三十六条中违纪违规行为，将暂停或取消承接长宁区代建工作。

## 第八章 附则

**第三十八条** 总投资 200 万元以上的区政府投资装修项目可参照本办法执行。

**第三十九条** 本办法由长宁区发展和改革委员会会同长宁区建设和管理委员会、长宁区财政局负责解释。

**第四十条** 本办法自 2023 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 3 月 31 日，长发改规范〔2019〕1 号文同时废止。在实施过程中，如遇国家或者本市颁布新的规定与本办法相抵触的，则按国家或者本市新的规定执行。