

桐庐县人民政府办公室文件

桐政办〔2023〕33号

桐庐县人民政府办公室 关于印发《桐庐县安置房全过程房产总包代建 开发实施办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门、各直属单位：

《桐庐县安置房全过程房产总包代建开发实施办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

桐庐县人民政府办公室

2023年6月28日

桐庐县安置房全过程房产总包代建开发 实施办法

为深化“放管服”改革，根据省委省政府进一步推进营商环境优化提升“一号改革工程”相关精神和要求，依据《杭州市拆迁安置房项目代建制实施细则（暂行）》（杭建村改发〔2010〕54号）、《关于进一步提升杭州市拆迁安置房建设品质的指导意见》（杭村改攻坚办〔2018〕26号）等文件相关规定，结合我县实际，制定本办法。

一、总则

（一）本办法所称的安置房全过程房产总包代建开发（以下简称全过程代建开发）是指通过公开招标方式选择具备相应房地产开发资质的企业或由其牵头具备相应资质的建筑施工总承包企业组成的联合体，采用全过程代建开发管理模式建设安置房项目，待项目完成竣工验收备案后由代建开发单位整体移交建设单位，建设过程中建设单位按代建开发合同约定的价格、支付方式及支付节点向代建开发单位支付相关费用。

（二）全过程代建开发从项目建议书批复后开始，除拆迁和监理外，代建开发单位负责项目全过程开发及管理，根据代建企业性质对项目建设过程中涉及的咨询服务、设计、施工、设备采购等内容进行发包及管理，以及工程综合验收后的产权首次登记办理移交，直至质量缺陷期满结束。

二、代建开发单位确定

全过程代建开发招标投标工作统一纳入县公共资源交易平台实施，代建招标管理按照《杭州市拆迁安置房项目代建制实施细则（暂行）》（杭建村改发〔2010〕54号）文件第三章相关规定执行。评标办法采用综合评分法，总分为100分，其中技术部分60分、资信部分25分、商务部分15分。具体招标文件评审内容设置由建设单位结合项目实际，考虑代建开发单位（或其牵头施工企业组成的联合体）的企业业绩、信誉、专业技术人员配备、工程管理大纲或方案设计的合理性和可行性、代建管理目标和保证措施、代建管理费报价等因素综合拟定，报县公共资源交易领域重大事项联合复审小组审定通过后对外发布，公开招标择优选择代建开发单位。

三、代建开发费用

（一）全过程代建开发实行总价包干，包括工程建设过程中除监理费用以外的所有费用，原则上不允许调整。代建开发价格以桐庐县近年安置房单方全造价为基础，结合市场材料、人工、建设标准、设计规范等差异，由建设单位测算提出，上限价一般控制在4000元/平方米以内（不含征地拆迁费用、监理费、政府部门相关配套规费、三通一平费、物业维修基金费用、物业质量保证金费用、物业开办费、业委会筹备金等），经县发改局、县财政局、县审计局、县住建局审核完成，并报县政府通过后确定。

（二）招标风险控制价由建设单位围绕“新建项目建设品质

达到中等偏上商品房水平”的总体要求，结合具体项目实际情况确定，招标文件中需明确主要材料的品牌，材料、人工价格实行动态管理，按照《关于进一步加强杭州市建设工程市场要素价格动态管理的指导意见》（杭建市发〔2018〕579号）文件执行，并在招标文件和合同中明确材料动态管理的品种和调整方式。

（三）建设单位按以下类别将支付节点等内容纳入合同管理

1.建安工程费。按照项目形象进度支付。项目正式开工7天内支付合同约定内建安工程费用的10%工程预付款。代建开发单位每月完成项目当月进度报表，报监理单位审核并经建设单位确认后，支付当月完成项目进度量的85%（含预付款金额）；项目完工后支付至合同约定内建安工程费用的85%；项目完成竣工验收备案后支付至合同约定内建安工程费用的90%；项目完成工程款结算审计后支付至审定价的98.5%；余款1.5%留作质量保修金，待质量缺陷期满后付清余款（余款不支付利息）。

2.设计费用。设计合同签订支付20%；施工图审查完成支付40%；项目主体验收完成支付20%；项目竣工验收备案完成支付20%。

3.设备工程费。电梯等工程合同签订支付30%（其中电梯及其安装工程必须纳入工程建设项目施工总承包范围）；货到现场经验收合格后支付50%；实施完成试运行合格后支付20%。

4.大市政配套工程费。包括水、电力、燃气、数字电视、通讯、信报箱工程等设计及施工，完成后按实际合同金额进行支付，

大市政配套费用按暂定价不低于 200 元/平方米。

5.项目管理服务费。项目管理服务费不超过总工程造价的 3%。项目管理服务费用合同签订完成支付 15%；施工许可证申领完成支付 15%；主体结构为高层建筑（包括多、高层混合建筑群）按照主体平均完成十一层楼面支付 20%，结顶支付占比 20%；项目竣备验收备案完成支付 10%；财务决算完成支付 20%。

（四）代建开发费用按照以下方式进行分别支付

1.设计费和项目管理服务费按合同由建设单位支付给代建开发企业。

2.建安工程费、设备工程费、大市政配套工程费按代建合同约定由建设单位支付给施工单位。

四、权利与义务

（一）建设单位的权利与义务

1.负责提出项目使用功能配置和建设标准等。

2.负责项目建议书的编制及相关报批手续。

3.牵头组织拆迁安置房项目代建开发招标工作，编制招标文件，并依法择优选定代建开发单位。

4.负责与代建开发单位按照相关文件规定签订《拆迁安置房全过程房产总包代建开发合同》。

5.负责项目设计全过程决策。

6.负责代建项目各阶段分包工程承接单位的审核。

7.负责监理招标工作，并与监理单位签订监理合同。

8.负责落实项目建设资金，并按相关约定结算和支付资金。

9.负责代建开发单位提出的核定概算调整申请的审核。

10.负责组织项目竣工验收，监督代建开发单位对建设工程质量、安全、进度的管理。

11.法律法规或代建开发合同中规定的其他权利与义务。

(二) 代建开发单位的权利与义务

1.将代建项目各阶段的发包方式报建设单位审核，通过完成审核的发包方式，择优选择代建项目的设计单位、施工单位(确定施工单位时应充分考虑相关企业在桐庐县施工企业信用评价情况)、设备和材料采购等。

2.进行工程质量、进度、安全文明施工等全过程科学管理，涉及文物、环境、绿化等其他需要的，按有关执行。

3.办理项目设计的相关报审报批等各类手续。

4.做好工程进度报表的审核、签证，按月向建设主体上报工程进度、质量、安全、文明施工情况。

5.根据工程进度和约定向施工单位、设计单位和相关单位及时结算和支付资金。

6.核定的概算投资因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化确需调整时，向建设单位提出调整概算申请。

7.组织工程中间验收、分户检验、专项验收；负责完成竣工备案、配套确认等工作；按合同约定向建设单位办理资产交付手续；办理项目权属登记手续；落实质量保修期内的保修责任，及

时处理因施工质量等引起的各类投诉；负责竣工财务决算编制工作。

8.按照工程档案管理有关规定，对代建开发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城建档案管理部门等工作；负责在办理工程移交时一并将工程档案及相关资料向建设主体和有关部门移交。

9.代建开发单位实施项目代建开发管理过程中，应自觉依法依规接受有关部门组织的检查、考核、审计等监督管理。

五、代建开发程序

（一）拟代建开发的项目，建设单位提出申请报县政府常务会议同意后实施，其中属重大行政决策事项的，应按照我县重大行政决策有关规定履行决策程序。

（二）建设单位通过公开招标方式择优确定代建开发单位，双方签订《拆迁安置房全过程房产总包代建开发合同》《安全质量保证书》《廉政责任书》。

（三）建设单位要求代建开发单位提供履约担保的，建设单位应当向代建开发单位提供支付担保。支付担保可以采用银行保函等形式，具体相关事项由合同当事人在专用合同条款中约定明确。

（四）代建开发单位（联合体承揽业务的指联合体双方）若为县外企业，鼓励在本县注册成立财务独立的子公司，便于项目管理。

(五) 代建开发单位确定后，在政府部门相关审批文件中，注明代建开发单位名称。

六、资金管理

(一) 代建开发单位应设立专用账户，代建开发相关资金专款专用，完善资金报账拨付流程，便于项目资金管理和审计。同时，应向建设单位申报年度资金使用计划，严格资金管理，严格执行现行的各项财务会计制度。

(二) 代建开发单位如遇《关于进一步加强杭州市建设工程市场要素价格动态管理的指导意见》（杭建市发〔2018〕579号）文件规定的情形，可按上述文件执行，并在合同中具体约定。

七、奖惩规定

(一) 代建开发单位未能完全履行合同，擅自变更建设内容、建设规模、建设标准等，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格等问题，所造成的损失或投资增加额一律由代建开发单位承担并用代建开发单位提供的履约保证金抵付；履约金金额不足的，相应扣减代建开发单位的项目管理服务费用；代建项目管理服务费不足的，由代建开发单位用自有资金支付。

(二) 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规行为的，有关部门要追究相应责任。

(三) 施工期、施工期提前或延误和质量目标的奖惩由建设单位与代建开发单位在合同条款中明确。

八、附则

(一)其他政府投资项目可参照本办法执行，但需经建设单位“三重一大”集体决策，并报县政府常务会议审定同意后实施。

(二)本办法自2023年7月28日起实施，本年度已实施全过程代建开发的项目可参照执行。

抄送：县委各部门，县人武部，各群众团体。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

县委常委、县人大主任、县政协主席、副县长。

桐庐县人民政府办公室

2023年6月28日印发
