

永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2023〕15号

永康市人民政府办公室 关于印发永康市安置房全过程代建开发 实施办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区、方岩风景名胜区、江南山水新城管委会，市政府各有关部门：

《永康市安置房全过程代建开发实施办法》已经市十八届政府第29次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻落实。

永康市人民政府办公室

2023年4月17日

永康市安置房全过程代建开发实施办法

为深入推进高品质城市建设，全面提升安置房建设品质，加快安置房建设进度，进一步提升人民群众的获得感和幸福感，促进社会和谐稳定，借鉴多元化安置房建设新模式，实现安置房“高标准建设、高质量管理”的目标，根据我市实际情况，特制定本办法。

一、概念范围

（一）本办法所称的安置房全过程代建开发，是指建设单位通过公开招标，择优选择同时具备房地产开发资质和建筑施工总承包一级及以上资质的企业，或具备房地产开发资质和建筑施工总承包一级及以上资质的企业组成的联合体（简称代建开发单位，联合体组成单位不得超过2家），采用全过程代建开发管理模式建设安置房。

（二）全过程代建开发从项目可行性研究报告批复（备案）后开始，除征地拆迁和监理外，代建开发单位负责项目全过程开发及管理，根据企业性质和资质对项目前期手续办理、方案设计、初步设计、施工图设计、施工、设备采购等进行实施及管理，待竣工验收、办理不动产证后移交建设单位，并承担质保期内的相关工作。

（三）本办法适用于安置房建设项目。政府配建的公共租赁

房、人才用房可参照执行。

二、代建开发程序

(一)拟采用代建开发的项目，由建设单位提出申请报建设行政主管部门同意后组织实施。建设单位通过公开招标方式确定代建开发单位，双方签订《拆迁安置房全过程代建开发合同》和廉政责任书。

(二)代建开发单位按照《拆迁安置房全过程代建开发合同》的约定开展代建开发工作。

(三)建设单位在招投标时应将项目建设周期、履约保证金、代建开发费用支付等条款在招标文件中明确。

(四)代建开发单位产生后，在政府部门相关审批文件中，注明代建开发单位名称；在有关资料中建设单位栏目同时注明代建开发单位名称或在备注栏内注明代建开发单位名称。

三、代建开发单位的确定

代建开发单位招投标工作，统一纳入金华市公共资源交易中心永康分中心依法组织实施。评标方式采用综合评分法，根据代建开发单位的资质、资金实力、业绩、信誉、专业技术人员配备、管理目标和保证措施、代建开发费用报价等因素，结合我市的建筑市场信用评价体系，择优选择代建开发单位。

四、代建开发费用和支付

代建开发实行总价包干（单方建筑面积造价包干，建筑面积

含地下室、储藏间、住宅、配套用房、架空层等的面积），总价含建安工程费用、勘察设计费用、设备工程费、大市政配套工程费、项目管理服务费等（除土地出让金和城市基础设施配套费等税费、征地拆迁费以及监理费、物业维修基金外的所有费用）。按现阶段中等偏上的商品房建设标准，由建设单位委托第三方具有资质的造价机构出具建议价后，经财政局审核，原则上不超过4150元/平方米。原则上成片开发安置房项目设计费（全包）不高于50元/平方米，项目管理费不高于项目投资（不包括土地费用）的3%。实施装配式的安置房建设项目按总建筑面积额外增加200元/平方米。为鼓励代建开发单位创优争先，提高安置房品质，可在招标文件中约定，对获得“钱江杯”“鲁班奖”的安置房建设项目额外分别给予20元/平方米、30元/平方米的奖励。

今后若建设标准、综合造价等大幅变化时，由建设单位提出新的综合造价，并报市政府批准后实施。

（一）建设单位要求发生变化，提出规模、功能和标准的变动导致实际费用发生变化的，结算时予以调整（以建设单位书面确认的工程变更联系单为准，按图审审查备案通过的施工图为参照）。

（二）非建设单位原因产生的变更联系单导致实际费用增加的，结算时不予调整造价，期限不予顺延。

（三）代建开发单位自行提高建设标准的，结算时不予调整

造价，期限不予顺延；如降低建设标准的，结算时扣除相应的费用，并按照合同约定承担违约责任。

（四）按代建开发合同审查通过的施工图，在实施的过程中，建设单位或代建开发单位发现设计有不满足建设标准、设计规范要求或者设计缺陷的，代建开发单位必须按设计变更程序进行修改完善，该情况引起的设计变更，全过程代建开发费用不予增加，期限不予顺延。

代建开发相关费用由建设单位按代建开发单位实施主体分别进行支付。

五、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. 负责可行性研究报告或实施方案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签订《拆迁安置房全过程代建开发合同》。
5. 负责项目设计全过程决策。
6. 负责监理招投标工作，并与监理单位签订监理合同。
7. 负责项目建设过程工作协调和政策处理。
8. 负责落实项目建设资金，并按代建开发合同约定支付和

结算资金。

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

10. 法律法规或代建开发合同中规定的其它权利与义务。

（二）代建开发单位的权利与义务

1. 根据代建开发单位自身性质所对应的投标方式确定建设工程勘察设计、设备和材料采购等单位，并报建设单位同意。

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、绿化等其它需要保护的，按有关规定执行。

3. 办理项目涉及的相关报审报批等各类手续，按规定办理工程质量缺陷保险。

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

5. 根据工程进度和约定向设计单位和相关单位及时支付和结算资金。

6. 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；负责竣工结算编制工作；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。

7. 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馆等工作；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单位和有关部门移交。

8. 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。

9. 负责在项目竣工交付前，根据建设单位的标准选聘前期物业，并报建设单位同意。

六、资金管理

（一）资金管理采用施工过程结算，实行项目管理、专户存储、专款专用、审计监督的原则，严格按照工程进度进行核拨，做到专户储存、专账管理、专款专用、专账核算，确保资金安全、规范、有效，提高资金使用效益。

（二）代建开发单位应严格资金管理，严格执行现行的各项财务会计制度。如遇不可抗力或设计规范变化、建设标准变更等需调整的，由代建开发单位提出，经建设单位同意，按我市现行政府投资项目管理规定办理。

（三）代建开发项目中人工和主要材料如遇市场价格波动符合有关文件规定的价格动态调整的情形，可在合同有关条款中约定。

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，所造成的损失或投资增加额应在合同有关条款中予以明确。

（二）施工期以及施工期提前的奖励由建设单位与代建开发单位在合同条款中明确。

（三）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纪行为的，有关部门将追究相应责任。

八、其他

本办法自印发之日起施行，有效期三年。

（此件公开发布）

抄送：市纪委监委机关，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

永康市人民政府办公室

2023年4月17日印发

