关于《温岭市市属国有企业采用全过程代建方式建设安置房实施办法》的起草说明

1. 起草背景

为规范市属国有企业投资项目代建行为，充分利用社会专业化组织的技术和管理经验，提升安置房项目建设品质，加快项目建设进度，2022年4月，我市制定了《温岭市市属国有企业采用全过程代建方式建设安置房实施办法》，试行期两年。试行期间，该办法对市属国有企业建设安置房、人才公寓等起到积极作用。

现试行期满，为充分发挥代建单位在安置房建造管理过程中的专业性，加快推进建设进度，进一步增强群众的获得感和幸福感，促进社会和谐稳定，客观要求对实施办法进行必要的修改。我市在参考省内外县市较为成熟的拆迁安置房项目代建管理办法的基础上，在确保拆迁安置房建设品质的前提下，结合我市工作实际，起草了《温岭市市属国有企业采用全过程代建方式建设安置房实施办法》（征求意见稿）（以下简称《办法》）。

1. 起草依据

根据《中华人民共和国招标投标法》《浙江省政府投资项目代建制管理办法》《浙江省政府投资项目管理办法》等相关法律法规。

1. 起草过程

2024年6月，市发改局启动相关调研工作。2024年7月，市府办组织各相关单位进行专题研究，并于会后征求各单位意见。期间，市发改局与相关单位开展了多轮对接调研，同时，充分了解路桥、永康、桐庐等地政策，经多轮修改完善后形成本稿。

四、主要内容

**（一）全过程代建的含义**

本办法所称的全过程代建，指建设单位通过公开招标，选择具有一级房地产开发资质的企业与相适应资质的设计、施工企业组成的联合体，负责项目的实施、建设和管理的制度。借力其专业高效的管理，全力提升代建安置房的品质。

全过程代建从可行性研究批复或备案后开始，至竣工验收备案后，移交给建设单位止。

**（二）全过程代建的范围**

本办法所称的全过程代建，指市属国有企业及其全资子公司（以下简称建设单位）承担本市范围内政府主导的拆迁安置用房，人才公寓、公共租赁用房等适用本办法。

**（三）全过程代建的费用**

代建实行项目总价包干。总价包括除监理费以外的所有费用。

代建单位应当按照中标价的投资总额进行限额设计，设计方案报经建设单位同意后实施。同时，本办法预留了救济渠道，有下列情形之一需变更工程设计或者调整项目概算的，1.不可抗力因素，2.国家重大政策调整，3.建设单位要求建设内容、标准变化导致方案调整，须由代建单位提出并经监理单位、建设单位审查同意，按照原工程设计和项目概算的审批程序报批。

**（四）全过程代建单位的招标方式**

拟采用代建的项目，由建设单位根据本实施办法，编制具体实施方案。方案的主要内容为项目建设周期、经济性指标的设定、代建费用（总价）及其支付方式、资信分的设定等。方案需经行业主管部门组织论证，报市政府同意后实施。

建设单位在招标时应将项目建设周期、经济性指标、建设标准、代建费用（总价）及其支付方式、履约保证金等条款在招标文件中明确。

代建招投标工作，统一纳入市公共资源交易中心依法组织实施。评标办法采用综合评估法，根据代建单位的资质、业绩、信誉、专业技术人员配备、管理目标和保证措施、代建费用报价（总价）等因素，选择代建单位。

**（五）明确主体责任**

本办法对建设单位和代建单位的职责做了明确。

**（六）适用范围**

市属国有企业及其全资子公司的地产项目，市域范围内其他国有企业采用全过程代建安置房项目参照执行。

**（七）施行期**

本办法自印发之日起施行，施行期两年。