

[首页](#)[魅力哈尔滨](#)[政务公开](#)[政务服务](#)[互动交流](#)[数据开放](#)[微博](#)[微信](#)[移动服务](#)[智能问答](#)[百姓谈](#)[在线访谈](#)[公务员邮箱](#)

索引号：002277134/2021-20662

发布机构：市国土资源局

公开方式：主动公开

体裁分类：

发文日期：2021-03-09

文号：

哈国土发〔2013〕35号--关于印发《关于储备土地前期开发实行项目代建制的工作意见（试行）》的通知（有效）

哈尔滨市人民政府网站

发布日期：2013- 07- 29

浏览次数：26

字号：[大 中 小]

各处(室)、分局、直属事业单位、呼兰、阿城和各县（市）国土资源局：

《关于储备土地前期开发实行项目代建制的工作意见（试行）》已于哈尔滨市国土资源局2013年第十九次局务会通过，现将该意见印发给你们，请结合实际，切实做好贯彻落实工作。

2013年7月22日

关于储备土地前期开发

实行项目代建制的工作意见

（试行）

为进一步规范土地前期开发工作，充分利用社会专业化组织的技术和管理经验，提高政府投资项目的建设管理水平和投资效益，规范土地储备机构自主实施项目土地前期开发工作程序，依据《建设工程项目管理试行办法》（建市[2004]200号）、《财政部关于切实加强政府投资项目代建制财政财务管理有关问题的指导意见》（财建[2004]300号）、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）、《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162号）及国家、省、市的有关法律、法规及规定，结合土地储备机构工作实际，特制定本意见。

一、适用范围

本意见适用于市土地储备机构对储备土地进行前期开发，具体包括道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设项目。

本意见所称代建制是指土地储备机构通过招标的方式，选择社会专业化的项目管理单位（以下称“代建单位”），负责对项目工程建设施工进行专业化组织管理，代理土地储备机构组织施工单位公开招标及主要设备材料采购公开招标工作，并签订建设工程施工、设备采购等合同，项目建成后交付各行业管理部门或政府相关部门的制度。代建单位必须具有相应资质、并能够独立承担履约责任的法人。

二、工作职责

土地储备机构主要职责：

1、根据年度储备土地前期开发计划，组织编制项目建议书，按规定程序报市发改部门审批。由市财政部门根据市发改部门批准的项目建议书的总投资确定标底。

2、负责代建项目建议书的编制和审批工作，并根据项目建议书批准的建设性质、建设规模和总投资额，提出项目使用功能配置、建设标准。

3、按照国家和省、市有关规定，通过招标确定具备条件的代建单位，土地储备机构与中标的代建单位签订《项目代建合同》。

4、协助代建单位办理发改、规划、土地、施工、环保、园林、绿化及市政外网配套等审批手续；参与项目设计的审查及施工的监督工作；负责监理单位公开招标工作。

5、负责监督代建项目的工程质量和施工进度，参与工程验收，建设资金的筹备，严格资金管理和拨付工作。

代建单位主要职责：

1、负责组织编制项目可行性研究报告，开展勘察、规划设计等招标活动，并将招标投标情况和中标合同报土地储备机构及相关建设行政主管部门备案。

2、负责办理项目可行性研究报告、环保、规划选址、建设用地规划许可证、建设用地批准书、建设工程规划许可证、施工许可证等施工前期手续，组织代建项目标底的确定。

3、负责按照市财政部门的要求完成施工单位和重要设备材料采购标底确定工作，将招标方案报土地储备机构审查，并应按照国家、省、市有关规定，对项目施工单位和重要设备材料采购进行公开招标。

4、负责组织开展项目初步设计文件编制、审批及组织施工图设计及备案工作。

5、负责代建项目供水、排水和供电等市政外网配套工程的管线会签、设计、审批、施工、竣工验收及移交等工作；负责各行业协会自行出资建设的市政外网配套的管线会签工作、确定施工时序等工作。

6、负责工程合同的洽谈与签订工作，做好施工前准备工作，对工程建设实行全过程管理；负责编制工程项目进度计划、年度资金使用计划，按项目进度向土地储备机构提出资金使用计划，并按月向土地储备机构报送工程进度和资金使用情况；组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量实行终身负责制；编制工程决算报告，报市财政部门审批，负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交，并按批准的资产价值向各行业协会管理部门或政府相关部门办理资产交付手续；代建单位应严格按照《建设工程项目管理试行办法》（[建市2004]200号）的有关规定及《项目代建合同》约定履行义务，不得参与或变相参与项目施工及擅自向他人转包或分包代建项目。

7、应严格按照批准的建设规模、建设内容、建设标准和概算投资，进行施工组织管理，严格控制项目预算，确保工程质量，按期交付使用。严禁在施工过程中利用施工洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和总投资额。因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更的，应由代建单位提出申请，经土地储备机构同意，报相关部门审批后，再按有关程序规定向其它相关管理部门报审。

8、代建项目建成后，必须按国家有关规定和《项目代建合同》约定进行严格的竣工验收，工程验收合格后，方可办理财务结算、决算审批手续。并按市财政部门批准的资产价值向各行业协会管理部门或政府相关部门办理资产交付手续。

9、要按照《中华人民共和国档案法》的有关规定，建立健全有关档案。项目筹划、建设各环节的文件资料，都要严格按照规定收集、整理、归档。在向各行业协会管理部门或政府相关部门办理移交手续时，一并将工程档案、财务档案及相关资料向各行业协会管理部门或政府相关部门移交。

三、资金管理

1、代建单位应向土地储备机构缴纳项目履约保证金，履约保证金按照工程概算投资3%-5%计算。

2、代建管理费按照基建财务制度规定的建设单位管理费标准确定，实际发生的代建管理费计入项目建设成本。代建项目管理费以批准的项目投资总概算为基数，并按投资总概算的不同规模分档计算，最终以市财政部门确定的结果为准。

3、土地储备机构对代建单位、施工单位及监理单位的履约保证金进行统一管理，由土地储备机构根据代建项目资金使用计划，结合项目完成情况，按工程进度和建设质量拨付代建项目管理费、前期费用及工程建设资金。

4、代建管理费的拨付要与工程进度、建设质量相结合，原则上预留20%的代建管理费，待项目竣工一年后再支付。

5、市财政部门批复代建项目竣工财务决算后，代建单位将项目所有工程、财务资料按规定归档并移交，并按市财政部门批准的资产价值向各行业协会管理部门或政府相关部门办理资产交付手续后，土地储备机构向代建单位返还代建单位、施工单位及监理单位的履约保证金。

四、奖惩规定

1、代建单位应当严格依法进行勘察、设计、施工等单位及主要设备材料采购招标工作，未经批准擅自邀请招标或不招标的，由有关行政监督部门依法进行处罚，土地储备机构可暂停合同执行或暂停资金拨付；

2、代建单位未能恪尽职守，导致由于工作缺陷而造成工程损失的，应按照《项目代建合同》的约定，承担相应的赔偿责任。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，所造成的损失或投资增加额一律从建设实施代建单位的履约保证金中补偿；履约保证金不足的，相应扣减项目代建管理费；项目代建管理费不足的，由建设实施代建单位用自有资金支付。同时，该代建单位三年内不得参与土地储备机构代建项目投标；

3、代建单位不得擅自向施工单位收取管理费，如擅自收取，土地储备机构可暂停合同执行或暂停资金拨付；

4、按照市纪检委《关于对政府投资项目跟进监督服务保障工作进行督导检查的通知》的要求，对代建项目全程跟进监督，代建项目的稽察、评审、审计、监察过程中，代建单位存在违纪违规行为，土地储备机构可中止有关合同的执行，由此造成的损失由代建单位赔偿；

5、项目建成竣工验收，并经竣工财务决算审核批准后对信誉好，专业水平、管理水平高，服务到位，工作质量高的代建单位，在以后的招标中，相同条件下优先选用。

经政府确定由土地储备机构作为融资、出资主体符合年度储备计划的其它储备土地前期开发项目，参照本意见执行。

扫一扫在手机打开当前页



(来源：市资源规划局)

[【返回顶部】](#) [【打印本页】](#) [【关闭窗口】](#)

[关于我们](#) [I 法律声明](#) [I 网站地图](#)

主办：哈尔滨市人民政府 承办：哈尔滨市人民政府办公厅 哈尔滨市工业和信息化局 哈尔滨市政府新闻办公室

承建维护 版权所有：哈尔滨大数据中心 网站邮箱：zfw@harbin.gov.cn

备案编号：黑ICP备05000026号 黑公网安备23010202010114号 网站标识码：2301000033

