

深圳市南山区人民政府公报

深圳市南山区人民政府办公室编 第 2 期 2018 年 12 月 28 日

目 录

- 1、 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区产业发展投资引导基金管理办法（试行）》的通知（深南府办规〔2018〕5 号）.....（2）
- 2、 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区鼓励总部企业发展实施办法（试行）》的通知（深南府办规〔2018〕6 号）.....（11）
- 3、 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区政府投资项目代建制管理办法》等文件的通知（深南府办规〔2018〕7 号）.....（19）

深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区产业发展投资引导基金 管理办法（试行）》的通知

（2018 年 6 月 18 日）

深南府办规〔2018〕5 号

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区产业发展投资引导基金管理办法》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2018 年 6 月 18 日

南山区产业发展投资引导基金管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《中共中央国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》（中发〔2015〕8 号）、《关于创业投资引导基金规范设立与运作的指导意见》（国办发〔2008〕116 号）等有关文件精神，创新财政支持经济发展方式，

发挥市场资源配置作用和国有资金引导放大作用，推动南山区自主创新发展和产业转型升级，促进形成大企业顶天立地，小企业铺天盖地的发展态势，规范南山区产业发展投资引导基金（以下简称“引导基金”）的管理和运作，制定本办法。

第二条 本办法所称引导基金是指由区政府设立并按市场化方式运作的政策性基金。

第三条 引导基金的资金来源为区财政拨款、引导基金分配留成的投资收益等。

第二章 引导基金的投资原则与方式

第四条 投资原则：围绕南山经济社会发展战略和产业政策调控导向，按照“政府引导、市场运作、社会参与、防范风险”的原则，引导社会资本重点投向南山区战略性新兴产业（生物、互联网、新能源、新材料、新一代信息技术、文化创意、节能环保等）、未来产业（生命健康、海洋、航空航天、军工、机器人、可穿戴、智能装备等）、现代服务业、优势传统产业等符合产业发展导向的领域，促进社会资本、优质创业项目、技术和人才向南山区集聚，助力南山打造金融总部和创投集聚区。

第五条 投资方式：

（一）参股或合伙。公开征集、择优选定若干家基金管理机构，以参股或合伙的方式，合作发起设立各类投资基金，或参与现有投资基金。由引导基金通过参股或合伙方式投资的基金统称为引导基金的子基金。

(二) 其他方式。经区政府批准, 引导基金也可采取直接投资具体项目等其他投资方式。

第三章 子基金管理

第六条 引导基金设立子基金应当符合下列要求:

(一) 子基金及子基金管理机构原则上应在南山区注册, 组织形式可以为公司制或有限合伙制;

(二) 引导基金对子基金的出资比例原则上不超过 30%;

(三) 子基金投向南山辖区企业(包括投资后注册地迁入南山区的企业)的资金规模原则上不低于引导基金对子基金出资额的两倍。子基金管理机构应积极引导南山辖区外被投资企业将注册地迁至南山区, 促进南山区经济转型、产业升级、结构调整;

(四) 子基金应委托具有一定资质、具有基金托管经验的商业银行进行托管;

(五) 子基金采取市场化机制管理和运作, 依据章程或合伙协议等相关约定进行自主投资、管理和退出;

(六) 单个子基金内, 国有出资额合并原则上不超过其出资总额的 50%;

(七) 引导基金和其他社会投资人按照协议约定, 将认缴资金拨付子基金账户, 共享收益, 共担风险; 引导基金对子基金的出资原则上不早于其他社会出资人;

(八) 根据子基金投资特点, 引导基金可视具体情况, 通过收益让利、风险补偿等方式, 提高社会资本的投资积极性;

（九）参与现有投资基金的，原则上按照现有投资基金的章程、合伙协议或其他相关约定执行。

第七条 子基金不得从事以下业务：

（一）投资期货、非保本型理财产品、保险计划及其他金融衍生品；

（二）从事担保、抵押、房地产（包括购买自用房地产）等业务；

（三）用于赞助、捐赠等支出；

（四）吸收或变相吸收公众存款，或向任何第三人提供贷款和资金拆借；

（五）进行承担无限连带责任的对外投资；

（六）国家法律法规禁止本类基金投资的项目。

第八条 子基金管理机构应当符合下列要求：

（一）依法设立，治理结构、内控机制和管理制度健全有效，具有一定规模和丰富的创业投资管理经验，历史业绩优秀，为投资基金配备专属且稳定的管理团队；

（二）有健全的资产托管机制和风险隔离机制；

（三）接受引导基金涉及资金投资的质询，并根据引导基金需要报告有关情况；

（四）子基金管理机构每季度向引导基金提交子基金运营报告，并于每个会计年度结束后提交经有相应资质的会计师事务所审计的子基金年度审计报告、子基金年度运营报告及子基金年度银行托管报告。

第四章 引导基金的决策与管理

第九条 区政府设立深圳市汇通金控基金投资有限公司（以下简称“汇通金控公司”），由区国有资产监督管理委员会（以下简称“区国资委”）根据区政府授权作为出资人将引导基金以资本金形式注入汇通金控公司。

第十条 投资决策委员会（以下简称“投委会”）为引导基金重大投资事项决策机构。由区长任主任，分管经济副区长和分管金融副区长任副主任，成员由区国资委、法制办、发展改革局、经济促进局、科技创新局、文产办、企业服务中心、金融办等部门委派的代表及汇通金控公司董事长组成。投委会实行举手表决制度。

投委会经区政府授权履行下列职责：

- （一）审定引导基金发展战略和规划，并根据南山区经济社会发展战略和产业政策导向，确定引导基金主要投资方向；
- （二）审定引导基金投资管理相关制度；
- （三）审定制子基金投资方案及子基金管理机构；
- （四）听取引导基金年度总体投资运营情况报告；
- （五）区政府授权的其他事宜。

第十一条 区国资委作为汇通金控公司的出资人，行使以下职责：

- （一）代表区政府对汇通金控公司依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利；
- （二）依照法律、行政法规以及汇通金控公司章程履行出资

人职责，保障出资权益，防范国有资产损失；

（三）经区政府授权安排和筹措财政出资资金，履行对汇通金控公司的国有资产管理职责；

（四）开展对汇通金控公司的财务监管、收益收缴和风险控制，对公司年度经营情况进行监督考核；

（五）负责落实投委会决议，并以汇通金控公司股东决议的形式发布投委会议定事项和公开文件；

（六）区政府或投委会授权的其他事宜。

第十二条 汇通金控公司作为引导基金管理机构，根据本办法具体负责引导基金的管理和运营，按照汇通金控公司章程和子基金协议等相关约定行使子基金出资人职责。汇通金控公司主要履行下列职责：

（一）负责投委会日常事务的牵头和召集工作；

（二）拟订引导基金投资经营相关制度，并报投委会审议；

（三）根据本办法，拟订子基金投资方案报投委会审议；

（四）依照本办法和汇通金控公司章程开展具体投资工作（包括但不限于：公开征集子基金管理机构 and 子基金组建方案，对拟参股子基金开展尽职调查、专家评审和入股谈判，拟定子基金协议，公开公示，投后管理，投资退出等）；

（五）协调区产业部门，建立基金投资项目推荐库，为子基金提供项目信息查询和项目对接服务；

（六）对子基金托管银行履行托管协议情况进行跟踪，并在合伙协议中进行明确；

（七）投委会或区国资委授权的其他事宜。

第五章 引导基金的退出和资金管理

第十三条 子基金出资各方按照出资比例或相关协议约定获取投资收益。

第十四条 子基金清算出现亏损时,按子基金协议约定的比例由子基金管理机构和各出资人分别承担。

第十五条 汇通金控公司按照要求编制年度经营预算,报请区国资委批准后执行。

第十六条 汇通金控公司年度净收益应当按照区国资委要求上缴或留存引导基金滚动发展。

第十七条 子基金管理机构的管理费按照市场化原则进行操作,由汇通金控公司与子基金管理机构按照行业惯例协商确定,并在相关协议中明确约定。

第十八条 汇通金控公司闲置资金可用于购买银行保本型理财产品,具体操作由汇通金控公司制定规范并依据执行。

第六章 引导基金的监督与风险控制

第十九条 引导基金由区国资委对其进行财务监管和审计监督。

第二十条 汇通金控公司可委派代表列席子基金投委会。被委派的代表有权对投资项目进行审查,密切跟踪子基金经营和财务状况,监督子基金按照相关协议及本办法规定的政策目标进行

投资运作。

第二十一条 有下述情况之一的，引导基金应当按照协议约定退出子基金，因引导基金退出而产生的风险和损失由子基金管理机构承担：

（一）子基金协议签订后超过1年，子基金未按规定程序和时间要求完成设立手续的；

（二）引导基金出资资金拨付子基金账户1年以上，子基金未开展投资业务的；

（三）子基金管理机构发生实质性变化的；

（四）子基金或其管理机构有违反法律法规行为的。

第二十二条 汇通金控公司应在协议中明确约定子基金投资方向、地域、放大比例、违约责任等事项。对违反约定的投资项目，汇通金控公司可在子基金投委会行使一票否决权；对违反约定且拒不改正的子基金管理机构，汇通金控公司可采取扣减管理费、取消下期合作资格、提前清算等措施。

第二十三条 对子基金管理机构弄虚作假骗取引导基金或不按规定用途使用、截留挪用、挥霍浪费引导基金等行为，将依法追究其相关法律责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 双创基金

第二十四条 本办法所称双创基金是指引导基金与创投机构合作，共同发起设立的专注于种子期、初创期中小微企业的投资基金。

第二十五条 投资目的:按照党的十九大精神和深圳市政府工作报告要求,加强对种子期、初创期中小微企业创新的支持,促进科技成果转化,形成大众创业、万众创新、众创南山的生动局面,通过引导基金积极介入早期投资,为区内的创新创业团队提供资金、增值服务等方面的支持,以解决种子期、初创期投资风险高导致社会资本介入不足的问题。

第二十六条 双创基金投资于种子期、初创期中小微企业的资金比例不得低于基金总规模的60%。

第二十七条 为提高基金管理机构对南山区种子期、初创期中小微企业的投资积极性,若双创基金投资于南山区企业的资金比例不低于基金总规模50%和协议约定的投资比例的,原则上汇通金控公司可将取得的双创基金投资南山项目收益最高不超过40%的部分对基金管理机构进行让利,让利金额于基金期满清算时一并支付。对于政策性基金,经投委会审议,可参照以上标准进行让利。

第二十八条 双创基金的其他投资运作方式参照本办法对引导基金的相关规定。

第八章 附则

第二十九条 深圳市南山创业投资有限公司所出资子基金的管理运作适用本办法。

第三十条 本办法由区国资委负责解释,自印发之日起生效,有效期5年。

深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区鼓励总部企业发展实施 办法（试行）》的通知

（2018 年 7 月 20 日）

深南府办规〔2018〕6 号

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区鼓励总部企业发展实施办法（试行）》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2018 年 7 月 20 日

南山区鼓励总部企业发展实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加快我区总部经济发展，壮大总部经济规模，提高经济发展质量，促进南山区打造深圳国际科技、产业创新中心核心区，制定本办法。

第二条 本办法所称总部企业，是指在南山区注册具有独

立法人资格，行使投资管理、经营决策、组织管理和服务等总部管理职能，核心营运机构、职能机构均设在南山区的总机构。符合下列条件之一的，可申请认定为总部企业，享受本实施办法的总部企业支持政策。

（一）非金融类企业：在南山区注册且持续经营一年（含）以上，上年度纳入南山区统计核算的产值规模（营业收入）不低于 8 亿元（人民币，下同）（商贸流通业不低于 20 亿元，房地产业不低于 50 亿元）且上年度形成南山区地方财力不低于 700 万元，或上年度纳入南山区统计核算的产值规模（营业收入）不低于 6 亿元且上年度形成南山区地方财力不低于 900 万元；

（二）金融类企业：

1. 经国家金融监管部门批准，在南山区注册并具有独立法人资格，对一定区域内的企业行使投资控股、运营决策、集中销售、财务结算等管理服务职能的总机构，包括银行、信托公司、金融租赁公司、财务公司、消费金融公司、汽车金融公司、证券公司、基金管理公司、期货公司、保险公司、保险资产管理公司、相互保险组织等经营性金融企业；

2. 银行、证券公司、保险公司总部的深圳市级分行（分公司）；

3. 已在南山区注册设立并相对控股 2 家（含）以上不同类型、实缴注册资本达到 20 亿元经营性金融企业总部的金融类控股（或集团）公司，其下属企业上年度形成南山区地方财力须合计达 1 亿元以上（含）；

4. 商业银行在南山区注册设立并具有独立核算及纳税资格的持牌专营机构；

5. 经地方金融监管部门核准或备案通过,上年度营业收入不低于10亿元且形成南山区地方财力不低于1000万元的金融企业;

(三) 符合南山区产业发展导向和发展战略,由区政府按“一事一议”的方式研究同意的企业。

第三条 对已认定的总部企业实行动态管理,每二年复核一次,复核条件和认定条件相同。经复核不再满足条件的,不再具备南山区总部企业资格,停止享受相关优惠扶持政策。

第四条 成立南山区总部经济发展工作领导小组(以下简称“领导小组”),由区长任组长,分管副区长任副组长;区发展改革局、经济促进局、教育局、科技创新局、财政局、人力资源局、住房建设局、卫生和计生局、环保水务局、统计局、安监局、文产办、企业服务中心、金融办、市规划国土委南山管理局等为成员单位。领导小组办公室设在区经济促进局。

第五条 区经济促进局负责牵头组织总部企业认定工作;各成员单位按财政预算编制规定编制企业扶持资金,依职能负责对总部企业资格进行审核及落实相关扶持政策。

第二章 总部企业扶持政策

第六条 非金融类总部企业办公用房扶持

(一)购置社会办公用房补贴。符合条件的南山区总部企业,在南山区新购置自用办公商品房(不含附属和配套用房)的,可按最高3000元/平方米的标准分3年给予补助,每年最高1000

万元。

（二）租赁社会办公用房扶持。符合条件的南山区总部企业，在南山区新租赁自用办公用房（不含附属设施和配套用房）的，5 年内可给予租房补贴，其中前 3 年每年可按租赁市场指导价的 30% 给予补助，每年最高 300 万元；后 2 年每年按租赁市场指导价的 15% 给予补贴，每年最高 150 万元。

（三）政策性产业用房扶持。经认定的南山区总部企业可申请租用政策性产业用房。具体政策措施参照《南山区政策性产业用房申请及分配办法（试行）》执行。

第七条 非金融类总部企业经营支持政策

鼓励总部企业在我区设立投资运营、财务结算、营销采购中心等功能性机构，扩大经营规模，提高经济贡献。

（一）财政贡献奖励。经认定的南山区总部企业，自认定次年起，可申请财政贡献奖，奖励额为上年度形成南山区地方财力增量的 30%，每家企业每年不超过 300 万元。

（二）规模扩大奖励。对纳入我区统计的产值（营收）增长较快的南山区总部企业，给予奖励扶持。其中：对年增加值增速超过 15% 的工业总部企业，按照增加值增量的 4% 予以奖励；对于年营业收入增速超过 30% 的服务业总部企业，按照营业收入增长额 1% 的额度给予资金支持。每家企业每年最高不超过 600 万元。该项目不得与工业、服务业增长奖励项目重复申请。

第八条 金融类总部企业增资奖励

在南山区注册设立且已获得一次性落户奖励的金融企业总部，因业务发展累计增加实缴资本金 5 亿元（含）以上的，按照

增资金额 1%的标准给予增资奖励。本项奖励与金融企业落户奖励合计不超过 2000 万元。

第九条 金融类总部企业办公用房扶持

在南山区注册设立的金融企业总部及银行、证券、保险公司的一级分支机构，可申请购置或租赁政府保障性办公用房，申请购置或租赁社会办公用房补贴。

（一）购置或租赁政府保障性办公用房。符合相关政策条件的企业，可以申请购买或租用市、区政府企业总部用房或创新型产业用房。

（二）购置社会办公用房补贴。符合上述条件且在深圳市无自有办公用房的企业，首次购置本部自用办公用房（不含附属和配套用房）的，可按最高 3000 元/平方米的标准分 3 年给予补助，每年最高 1000 万元。

（三）租赁社会办公用房补贴。符合上述条件的企业，其本部在南山辖区内新租赁自用办公用房（不含附属和配套用房）的，3 年内每年按深圳市房屋租金指导价 50%的标准给予租金补贴，每年最高 500 万元。对入驻经市、区政府认定的产业基地或金融重点楼宇的，5 年内给予租金补贴，其中前 3 年每年按深圳市房屋租金市场指导价 50%的标准给予补贴，每年最高 500 万元；后 2 年每年按深圳市房屋租金市场指导价的 25%给予补贴，每年最高 250 万元。实际租金价格低于深圳市房屋租金指导价的，按其实际租价为基准给予补贴。

（四）办公用房装修补贴。南山区新注册设立并符合相关政策条件的金融企业首次装修办公用房的，可按照其实际发生费用

20%的标准，给予不超过 500 万元支持。对入驻经市、区政府认定的产业基地或金融重点楼宇的，按照其实际发生费用 30%的标准，给予不超过 800 万元支持。

第十条 首次入选 500 强奖励

经认定的总部企业，首次入选《财富》“世界 500 强”，给予 1000 万元奖励；首次入选中国企业联合会“中国 500 强”的企业，给予 500 万元奖励。

第十一条 总部企业用地政策

符合条件的南山区总部企业可申请纳入南山区总部项目遴选，独立或联合申请建设总部大厦。总部大厦规模与企业对本区地方贡献相适应，以自用为主，不得以此进行房地产开发的牟利行为。

第十二条 便利服务政策

（一）绿色通道服务。总部企业作为区领导挂点服务企业，纳入绿色通道服务。

（二）子女入学服务。对符合条件的总部企业，按市区两级相关政策协调解决高管及骨干人员子女入学。

（三）医疗保健服务。将符合条件的总部企业，纳入“领航人才”扶持计划，认定的企业高级管理人员，按照《南山区“领航人才”医疗保健工作方案》提供医疗保健服务。

第十三条 人才用房政策

经认定的总部企业为人才安居重点企业，可按南山区人才安居政策，享受区人才房定向配租及住房补租。

第十四条 创新人才政策

在总部企业发展与自主创新中作出突出贡献的创新型人才，符合条件的可按有关规定给予南山区产业发展与创新人才项目资助。

第三章 附 则

第十五条 本办法所称总部企业产值规模（营业收入）、形成的地方财力以申报企业独立法人（含注册地、统计关系、纳税关系同在南山区的分公司）及其控股 50%（含）以上在本区注册的一级子公司作为统计核算口径，各年度股权关系以统计数据当年 12 月 31 日股权登记状况为准。

第十六条 本办法所称形成地方财力是指申报企业在深圳市缴纳的税款入库期内，企业所得税（不含银行企业所得税）、增值税、营业税、城市维护建设税、印花税、房产税、城镇土地使用税计入南山区地方分成部分。

第十七条 对于大型集团企业，集团总部注册地在南山区的，原则上以集团总部申报，不再接受其下属公司总部企业认定申报。已认定为南山区总部企业的世界 500 强、中国 500 强企业，其在本山区注册的规模较大、具有较高品牌知名度、具备总部管理职能的子公司，在本山区注册且持续经营一年（含）以上，可申报认定为总部企业。

第十八条 申报企业的下属公司独立提出申请享受总部支持政策的，其下属公司在本区统计核算的产值规模（营业收入）和形成地方财力不再重复计入作为上级公司的申报企业。

第十九条 每一总部企业每年累计获得本办法支持金额不超过该企业上年度对地方财政贡献（第九条、第十条除外），同一项目不得重复申请资金扶持。

第二十条 购置社会办公用房补贴与租赁社会办公用房补贴原则上不可同时享受。总部企业享受补助期间，不得对外出售、出租办公用房或改变其用途；违反上述规定的，应当退还已获得的补助。享受购房补贴的总部企业办公用房，五年内不得出售、出租或改变房屋用途。

第二十一条 享受本办法支持政策的总部企业，十年内不得将注册地、统计关系搬离南山区。

第二十二条 总部企业应按要求及时向区统计部门报送相关数据，对涉及变更企业名称、注册资本、合并、分立、股权转让、迁出等重大事项的，应及时书面告知区经济促进局。

第二十三条 企业违反本办法第二十条、第二十一条规定的，或在申报过程中存在弄虚作假行为获取扶持政策的，应退还所有获得补贴，并将失信行为纳入企业信用信息。

第二十四条 本办法的奖励与补助资金在南山区自主创新产业发展专项资金中列支。

第二十五条 本办法自发布之日起实施，试行一年。

第二十六条 本办法由南山区总部经济发展工作领导小组办公室负责解释。

深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区政府投资项目代建制 管理办法》的通知

(2018 年 10 月 28 日)

深南府办规〔2018〕7 号

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区政府投资项目代建制管理办法》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2018 年 10 月 28 日

南山区政府投资项目代建制管理办法

(试行)

为深化供给侧结构性改革，完善政府投资管理体制，落实“放管服”改革精神，充分利用市场的高效性和专业性，同时提高政府工作效率，实现政府投资项目建设管理水平和投资效益的全面提高，根据《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19 号）、《南山区人民政府办公室关于印发南山区政

府投资项目全过程管理暂行办法的通知》（深南府办〔2013〕16号）及相关法律、法规和规定，结合我区实际情况，特制定本办法。

第一章 总 则

第一条 本办法所称代建制，是指委托单位通过公开招标、直接委托等方式，选择专业化的代建单位，按照合同约定履行政府投资项目（以下简称“代建项目”）中的全过程建设管理职责，严格控制项目投资、质量和工期，竣工验收后移交委托单位、使用单位和资产管理单位的制度。

第二条 代建项目原则上为总投资额 3000 万元及以上的新建、改扩建项目，其中代建费用为零的代建项目（以下简称“零代建项目”）可低于 3000 万元。

第三条 区发展改革局负责代建项目的指导和协调工作。区有关行政主管部门和委托单位按照各自职责做好相关监督管理工作，并对代建单位做好相应的业务培训工作。代建项目的监督管理按《南山区政府投资代建项目监督管理办法》执行。

第四条 政府集中委托制是代建项目委托的主要方式，委托单位按以下方式确定：

（1）项目建设、使用或资产管理单位自身不具备专业委托能力的，由区工务局按程序实施委托代建；

（2）项目建设、使用或资产管理单位具备专业委托能力的（如设有基建部门），可以按程序直接实施委托代建；

（3）区政府指定委托单位的其他情况。

第五条 代建项目实行全过程代建，即从项目立项开始，直至缺陷责任期结束，交由代建单位实行全过程管理。原则上，代建项目的相关工作事项按照建设程序采取依次发包的方式，由代建单位通过招标或政府采购程序产生。经委托单位确认，也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。相关费用单独计取并以总概算批复为准。

代建单位通过招标或政府采购程序产生的投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价、施工以及材料设备供应等单位不得与代建单位存在关联关系。

第六条 代建单位自身具备投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等资质或拥有同等工程咨询能力且依法可以承担相应职责的，经委托单位确认也可以纳入代建单位服务范围。

第七条 拟实行委托代建的项目，由委托单位提出代建方案，并报区政府批准。代建方案主要包括代建项目概况、代建委托内容和管理要求、代建项目组织实施方式、代建合同计价方式、工程保险方式、监督方式等内容。

第八条 在代建项目中试行建筑工程质量潜在缺陷保险制度，遵循“试点先行，逐步推广”的基本原则。保险单位对委托单位负责，保费在保险合同中约定，并在项目总概算中列支。由保险单位委托的工程质量安全风险管理机构对保险单位负责，相关费用由保险单位承担并纳入保费中。建筑工程质量潜在缺陷保险的具体实施流程见《南山区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施方案》。

第九条 代建项目实行委托责任制。委托单位应建立委托责任人员名单，定期管理更新。代建项目的委托责任人应在委托责任人员名单中选取，委托责任人负责代建方案编制、代建项目的组织实施和合同监督管理等工作，转岗离岗要交接清晰，在代建项目实施周期内对代建项目承担相应责任。

第二章 组织实施与合同管理

第十条 公开招标是选择代建单位的主要方式。符合以下条件之一的零代建项目，由委托单位提出，报区政府批准后可以直接委托代建。

（1）城市更新单元范围内应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目；

（2）市、区重点开发区域内应由政府投资建设的市政基础设施及公共配套设施项目；

（3）与社会投资建设项目红线紧邻，需与该社会投资项目同步建设，且应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目；

（4）区政府研究确定的其他项目。

第十一条 预选库管理单位通过公开招标建立并管理代建单位预选库，委托单位可从代建单位预选库中通过直接委托等方式选取代建单位。预选库管理办法见《南山区政府投资项目代建单位预选库管理实施细则》。

第十二条 代建单位应当具备下列条件：

(1) 具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，鼓励采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平；

(2) 具有与项目相适应的专业力量，包括但不限于：在提交的相关文件中应明确实际参与代建项目首席责任人和其他专业责任人；

(3) 具有良好的资信水平，包括但不限于：代建单位及其主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供代建管理费100%的履约保函（零代建项目应提供不低于总概算10%的履约保函，区政府战略合作单位除外）；

(4) 相关法律法规规定的其他条件。

第十三条 以联合体形式参与代建项目的，应提交联合协议，载明联合体各方的工作分工和职责，并明确牵头责任主体。联合体各方应当共同与委托单位签订代建合同，就代建合同约定的事项承担连带责任。代建项目实施过程中，联合体中的合作方出现一方或多方被禁入市场、吊销证照等行为的，应及时按招标或政府采购程序另行选择替代。

第十四条 委托单位和代建单位依法签订代建合同。代建合同应载明委托单位和代建单位权利及义务、代建项目的质量和工期目标、代建费用的约定等内容。代建单位应当严格按照合同约定履行义务，不得将项目转包或违法分包。

已完成部分建设程序拟实行委托代建的，委托单位与代建单位签订代建合同。委托代建前，委托单位已完成招标或政府采购

程序或已签订合同的相关工作事项,应通过三方协议的形式将权利和义务转移给代建单位。

第十五条 因委托单位提出的工程变更、不可抗力因素或者国家政策、法律法规调整引起项目总投资额增加的,确需调整概算的,由委托单位按照《南山区政府投资项目全过程管理办法》中所规定的程序执行。代建单位原因造成总投资额增加的,超出部分由代建单位承担。

第三章 职责与分工

第十六条 委托单位的主要职责:

- (1) 负责提出代建项目的建设规模、标准、投资等需求,编制代建方案;
- (2) 负责监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情况;
- (3) 协助代建单位办理项目实施过程中的规划、建设和消防等相关报建手续,协调相关政府部门加快办理项目相关报建手续;
- (4) 负责审核代建单位提交的项目可行性研究报告、设计文件、概算文件、招标文件、预算(标底)、结(决)算等关键性工程文件;
- (5) 负责建设资金申请、划拨和监督,定期向区发展和改革局和财政局报送工程进度和资金使用情况;
- (6) 负责监督代建项目的成本管理、安全管理、工程质量和施工进度;

(7) 负责审核确认代建单位开展项目竣工验收和申报项目结决算审计及竣工财务决算;

(8) 配合做好代建项目资产移交工作;

(9) 负责组织开展代建项目后评价工作;

(10) 代建合同约定的其他事项。

第十七条 代建单位的主要职责:

(1) 负责代建项目的全过程项目管理工作, 严格控制项目投资、质量和工期, 建立完整的工程档案资料, 并对代建过程中的安全、环保管理负责;

(2) 负责落实专业负责人员的配备, 负责办理项目实施过程中用地、规划、建设和消防等相关报建手续;

(3) 负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制, 其中项目可行性研究报告、设计、概算等文件需经委托单位确认后方可申报;

(4) 负责代建项目相关工作事项的采购以及合同的谈判、签订和监督管理工作;

(5) 配合包括委托单位、监理单位、保险单位及其委托的工程质量安全风险管理机构等开展质量监督检查工作, 对相关单位提出的工程质量问题, 应及时责成相关责任方进行整改;

(6) 负责组织代建项目的专项验收及竣工验收;

(7) 负责申报项目结决算审计和竣工财务决算, 并按程序办理资产移交手续;

(8) 协助委托单位开展代建项目后评价工作;

(9) 代建合同约定的其他事项。

第四章 代建组织实施流程

第十八条 使用单位或委托单位向区政府报批立项后，由委托单位编制代建方案并报区政府审批后执行。

第十九条 委托单位按照代建方案选择代建单位并签订代建合同。代建合同生效前，代建单位应提供履约保函。采取建筑工程质量潜在缺陷保险（IDI 保险）的，应在设计单位确定之前由委托单位进行投保，被保险人由委托单位根据实际情况确定。

第二十条 代建单位按照《南山区政府投资项目全过程管理办法》和代建合同要求对代建项目实施全过程管理。代建单位可根据代建合同和委托单位的授权委托书，直接到各职能部门办理项目相关的审批手续。

第二十一条 代建单位根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，交由委托单位审核后，按规定报批。区财政局根据项目建设进度和项目用款报告支付工程款，委托单位应在资金到位后按照代建合同约定及时予以支付。

第二十二条 代建单位按照《南山区政府投资项目全过程管理办法》和代建合同要求完成财务决算和资产移交等手续。

第二十三条 在缺陷责任期内，代建单位应及时安排相关责任方对缺陷责任期内出现的质量缺陷进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用；如相关责任方未履行维修责任的，应按合同约定从保证金中扣除，费用超出保证金额的，应按合同约定向相关责任方进行索赔，同时负责组织维修。缺陷责任期满，相关

责任方认真履行合同约定的维修责任的，应按合同约定返还保证金。

第二十四条 完成代建合同约定的所有工作内容，代建工作结束。

第五章 代建费用与奖励制度

第二十五条 代建费用由代建管理费和奖励金等构成，在项目总概算中列支，在申报决算时代建单位应将奖励金纳入。代建项目委托单位根据项目情况在代建方案中提出代建管理费取费建议，报区政府批准后执行。其中，代建管理费参照附件《政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表》执行。

第二十六条 代建合同采用以总概算为目标总价的激励制度。代建单位在施工招标前应提交总概算，备案或报审后应与委托单位补签目标总价合同；未按时提交总概算的，不予补签。目标总价合同中应约定：代建单位原因造成工程决算超出总概算的，超出部分全部由代建单位承担；同时满足有节余、按时完成项目代建任务和工程质量优良等条件的，代建单位获得奖励金，原则上不超过代建管理费的 10%，具体比例或金额应在目标总价合同中约定。

第二十七条 为树立政府投资项目管理绩效标杆、全面提升代建单位履约水平，每年由区发展改革局组织代建项目标杆评选，优胜企业将获得相应奖金。代建项目标杆评选流程见《南山区政府投资代建项目标杆评选办法》。

第六章 法律责任规定

第二十八条 代建项目实行七方主体项目负责人质量终身责任制（如未购买IDI保险，则为六方主体），不因委托代建而免除委托单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等主体应当承担的法律责任。七方责任主体项目负责人是指委托单位的委托责任人、代建单位的首席责任人、勘察单位的项目负责人、设计单位的项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师、工程质量安全风险管理机构的项目负责人。

第二十九条 委托单位的委托责任人对工程质量承担监督管理责任，委托责任人不履行法定职责、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担

责任。

代建单位的首席责任人对工程质量承担全面责任，不得违法发包、肢解发包，不得以任何理由要求勘察、设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设标准，降低工程质量，其违法违规或不当行为造成工程质量事故或质量问题应当承担

责任。

勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师所承担的法律责任不因政府投资项目采用代建制而发生任何改变。

工程质量安全风险管理机构及其项目负责人应当保证其出具的历次检查报告的真实性和有效性，对因虚假报告而未及时采取相应质

量保障措施所造成的工程质量事故或质量问题，承担相关责任。

第三十条 代建单位以欺骗、贿赂等不正当手段取得代建资格的，应当依法终止其代建合同的履行，代建单位按合同约定承担相应的赔偿责任；情节严重的，纳入黑名单并向社会曝光；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

在代建合同履行过程中，代建单位的行为严重危害公共利益，或者造成重大质量、安全事故、突发环境事件的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法处罚；拒不改正、情节严重的，应终止代建合同的执行，代建单位按合同约定承担相应的赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 代建单位未尽到职业责任而给委托单位及第三方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 代建合同存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行代建合同义务，保证代建项目的持续性。争议不能达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

第七章 附 则

第三十三条 本办法由南山区发展改革局负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起实施，有效期三年，《深圳市南山区人民政府办公室关于印发〈南山区政府投资项目代建制管理暂行办法〉的通知》（深南府办〔2015〕11号）同时废止。

附件：

政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表

单位：万元

工程总概算	费率(%)	算例	
		工程总概算	代建管理费
50000 以下	3	50000	$50000 \times 3\% = 1500$
50001-100000	2.5	100000	$1500 + (100000 - 50000) \times 2.5\% = 2750$
100001-200000	2	200000	$2750 + (200000 - 100000) \times 2\% = 4750$
200000 以上	1.5	300000	$4750 + (300000 - 200000) \times 1.5\% = 6250$
其他特殊项目	一事一议	——	如费率超出本表范围, 由委托单位提出并报区政府审定。

备注：计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即设一项目工程总概算为 X，若 $50001 \leq X \leq 100000$ ，则项目代建管理费为 $1500 + (X - 50000) \times 2.5\%$ ，以此类推。