

东莞市万江街道办事处文件

万办〔2024〕19号

关于印发《万江街道社会代建工程实施细则》的 通知

各有关部门单位：

现将《万江街道社会代建工程实施细则》印发给你们，请
认真贯彻执行。



万江街道社会代建工程实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步完善万江街道政府财政投资项目社会代建管理制度，明晰代建工程有关招标采购、合同签订及款项支付等工作流程，根据《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》（东府办〔2022〕39号）（下称市代建办法）文件精神，结合万江街道实际情况，现制定本实施细则。

第二章 招标采购实施方式

第二条 根据市代建办法，社会代建项目的招标采购工作由代建单位作为招标采购人依法实施。

第三条 根据《关于印发〈东莞市政府集中采购目录及标准（2020年版）〉的通知》（东财〔2020〕212号），结合代建合同、相关法律法规及项目投资估算，确定社会代建项目的招标采购实施方式如下：

1. 施工总承包等施工及材料设备类，按照公开招标的相关规定由代建单位实行公开招标。

2. 设计、勘察、监理类，按以下方式执行：

（1）单项合同估价在100万元（含100万元）以上，由代建单位实行公开招标；

(2) 单项合同估价在 50 万元以下，由代建单位自行委托（中介服务超市一直接选取）；单项合同估价在 50 万元（含 50 万元）以上，100 万元以下的，由代建单位自行委托（中介服务超市一竞价选取）。

3. 其他服务类，按以下方式执行：

(1) 单项合同估价在 100 万元（含 100 万元）以上，由代建单位实行公开招标；

(2) 单项合同估价在 50 万元以下，由代建单位自行委托（中介服务超市一直接选取）；单项合同估价在 50 万元（含 50 万元）以上，100 万元以下的，由代建单位自行委托（中介服务超市一竞价选取）；

4. 对于采购目录外且为超市服务目录外的项目，单项合同估价在 50 万元以下，由代建单位自行委托采购；单项合同估价在 50 万元（含 50 万元）以上，由代建单位实施公开招标。

第三章 招标采购预算金额审核流程

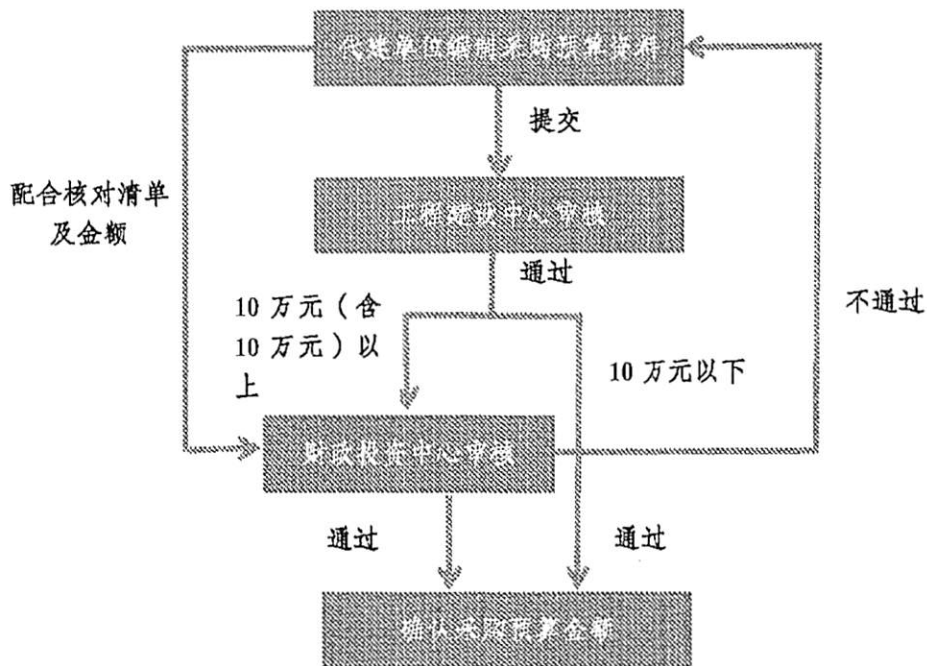
第四条 单项工程、服务招标采购预算金额 10 万元以下的，由代建单位直接实施采购。金额 10 万元以上（含 10 万元）的，需按照街道相关管理规定进行财审后由代建单位实施采购。

第五条 审核流程

1. 代建单位编制招标采购事项的预算资料，报业主单位审核；

2. 预算超 10 万元（含 10 万元）以上的，业主单位审核通过后，预算资料转财政投资中心进行财审；
3. 万江街道财政投资审核中心审核过程中，代建单位配合核对清单及金额；
4. 完成财审通过后，确认招标采购事项的预算金额。

招标采购预算金额审核流程图



第四章 招标采购事项审核与备案

第六条 根据社会代建项目的委托代建合同协议书和通用条款有关内容，并结合项目实际情况，拟定社会代建项目的招标采购事项审核与备案方式如下：

1. (1) 施工、材料设备类及单项合同估价在 100 万元（含 100 万元）以上采购目录内的设计、勘察、监理和其他服务类；
(2) 单项合同估价在 50 万元（含 50 万元）以上且采购目录外和超市服务目录外的项目；以上采购由代建单位负责开展相关公开招标工作，招标文件定稿后送业主单位备案，业主单位对招标文件有备案意见的，需要 3 个工作日内反馈，如无反馈，按相应流程招标。招标工作结束后将招标投标情况和中标通知书报业主单位备案。

2. (1) 单项合同估价在 50 万元以下采购目录和超市服务目录内的设计、勘察、监理和其他服务类项目，由代建单位自行委托（中介服务超市一直接选取）；(2) 单项合同估价在 50 万元（含 50 万元）以上，100 万元以下且采购目录和超市服务目录内的设计、勘察、监理和其他服务类项目，由代建单位自行委托（中介服务超市一竞价选取）；(3) 单项合同估价在 50 万元以下且采购目录外和超市服务目录外的项目，由代建单位自行委托。以上采购方案定稿后送业主单位备案，采购工作结束后将采购情况报业主单位备案。如业主单位对采购文件有备案意见的，需要 3 个工作日内反馈，如无反馈，按相应流程采购。

第五章 招标采购合同签订模式

第七条 根据《关于印发〈东莞市政府投资社会代建项目资

金监管操作指引》的通知》（东财规〔2022〕1号）第二章第六条：“对于因行业属性不同引起的税率差异，为不增加代建单位税务成本，经代建单位申请、业主单位同意，可由业主单位、代建单位、服务参建单位签订三方协议，约定将资金直接拨至参建单位账户”，因此，代建项目的招标采购合同签订模式分以下两类：

1. 施工类：两方签订（代建单位、施工单位）
2. 服务类：三方签订（业主单位、代建单位、服务单位）

第六章 招标采购合同签订流程

第八条 代建单位将采用委托人提供的现行同类工程合同范本（包含相关计费标准、结算原则、资金支付等），如业主单位无范本提供，由代建单位提供至委托人，确认后使用。

第九条 由代建单位拟定合同报送业主单位，由业主单位负责征求相关政府部门意见，并于14个自然日内反馈给代建单位，5个自然日内代建单位修订合同。

第十条 招标结束后1个自然月内完成相应合同签订及报送备案工作。

第七章 代建项目请款流程和付款方式

第十一条 请款流程：根据代建合同和业主单位要求，代建单位提交请款资料→工程建设中心审批→财政分局（国库支付中

心)核准和审批→提供票据→付款。

第十二条 付款方式,根据合同签订模式,代建项目资金拨付有两种方式:

1. 资金不经过代建单位账户(适用服务单位费用):请款审批通过后,服务参建单位直接给业主单位提供发票,业主单位直接付款至服务参建单位账户。

2. 资金经过代建单位账户(适用代建管理费、施工单位工程款):

(1) 资金经过代建单位一般户(适用代建管理费):请款审批通过后,代建单位向业主单位提供发票,业主单位直接付款至代建单位一般户。

(2) 资金经过代建单位监管户(适用施工单位工程款)

根据《关于印发〈东莞市政府投资社会代建项目资金监管操作指引〉的通知》(东财规〔2022〕1号)(详见附件1),代建单位负责新开立一个代建单位监管专户,业主单位、代建单位和银行三方签订《代建工程资金监管协议》。该代建单位监管专户对外支付工程款,须由银行审核业主单位提供的《专用账户资金支付通知书》(业主单位签字+公章)、代建单位提供的《财政投资社会代建项目用款明细表》和付款凭证,三份资料缺一不可且均无误后方可付款,以保障财政资金安全,具体流程如下:

①请款审批通过后,施工单位给代建单位提供发票,代建单

位再给业主单位提供发票，发票金额相等。

②业主单位付款至代建单位监管户，代建单位监管户再付款至施工单位工程款账户及工人工资专户，无特殊请款，付款金额相等。

③若出现施工单位账户被冻结、查封等特殊情况，经业主单位同意可分批支付，优先保障工人工资。

第八章 变更审批

第十三条 增减工程累计在合同价 10%范围内，根据项目单项变更估算及累计变更总额的不同，变更审核通过后采用分级审批管理制度进行审批。流程设置如下：

（一）单项增减工程估算 5 万元以下（含 5 万元）的，代建单位内部核算变更费用后，报业主单位研究备案，以送财审的工程变更会议纪要、工程变更预（估）算表和图纸为备案依据，报街道财审部门备案后方可实施。

（二）单项增减工程估算 5 万元以上，20 万元以下（含 20 万元）的，代建单位需将变更资料呈报业主单位，由街道分管领导组织工程建设中心集体会议研究同意，以送财审的工程变更会议纪要、工程变更预（估）算表和图纸为备案依据，报财审部门备案后方可实施。

（三）单项增减工程估算 20 万元以上，50 万元以下（含 50 万元）的，代建单位需将变更资料呈报业主单位，由街道分

管领导组织工程建设单位集体会议研究同意，并送财审的工程变更会议纪要、工程变更预（估）算表和图纸为备案依据，报送街道财政投资工程项目审批领导小组审议后，由街道办事处主任审批方可实施。

（四）单项增减工程估算 50 万元以上的，1000 万元以下的，代建单位需将变更资料呈报业主单位，由街道分管领导组织工程建设单位集体会议研究同意，以送财审的工程变更会议纪要、工程变更预（估）算表和图纸为备案依据，再报送街道办事处工作会议确认后方可实施。

（五）单项增减工程估算超 1000 万元以上的（含 1000 万元），代建单位需将变更资料呈报业主单位，由街道分管领导组织工程建设单位集体会议研究同意，以送财审的工程变更会议纪要、工程变更预（估）算表和图纸为备案依据，先报送街道办事处工作会议审议后，再提请街道党工委会议确认后方可实施。

（六）严格控制增减工程累计在合同价 10% 范围内，原则上不能突破。如确有特殊情况的，超 10% 部分每一宗增减工程需报街道办事处工作会议确认后方可实施。若累计超 1000 万元以上的（含 1000 万元），需报街道党工委会议确认后方可实施。

（七）实施过程中涉及的增减工程估算只作为参考依据，最终核定价以结算阶段审定价为准。

（八）根据合同和招标文件约定暂定价或暂定量部分作为

工程变更增减处理，漏项漏量项目和人工材料调差部分不纳入工程增减范围管理，在结算阶段根据合同和招标文件约定处理。

（九）其余变更注意事项及变更资料表格参考《万江街道财政投资工程设计变更审批程序》

第九章 附 则

第十四条 本实施细则由万江工程建设中心负责解释。

第十五条 本实施细则适用范围是万江街道财政投资社会代建的项目。

第十六条 本实施细则自印发之日 30 日后施行，有效期至 2026 年 8 月 31 日（有效期 2 年）。

- 附件：1. 关于印发〈东莞市政府投资社会代建项目资金监管操作指引〉的通知（东财规〔2022〕1号）
2. 专用账户资金支付通知书-模板
3. 万江街道财政投资社会代建项目用款明细表
4. 采购确认表

万江街道党政综合办公室

2024 年 8 月 31 日印发

万江街道办事处规范性文件编号：万府规〔2024〕6号