**苏州市吴中区政府性资金建设工程**

**项目管理办法**

**第一章 总 则**

 第一条 为进一步规范全区政府性资金投资的建设工程项目（以下简称政府投资项目）的建设行为，保护国家、集体、社会公众利益和项目建设各方当事人的合法权益，提高政府资金投资效益，依据国家和上级有关法律、行政法规，结合我区实际，特制定本办法。

 第二条 在本区行政区域内，使用政府投资实施的房屋建筑、市政基础设施、装饰装修、交通、水利、园林绿化、改建改造以及经政府批准，采用BT（建设—转让）、BOT（建设—经营—转让）、BOO（建设—拥有—经营）、BOOT（建设—拥有—经营—转让）等融资模式实施的建设工程项目，均适用本办法。各镇、区、街道及下属行政村使用集体资金投资建设的项目，依照本办法执行。 第三条 本办法所称政府投资项目的建设资金主要来源包括：财政预算安排的资金；纳入财政管理的专项资金（基金）；政府融资以及利用国债的资金；国际金融组织和外国政府的贷款、赠款；转让、出售、拍买国有资产及其经营权所得的国有资产权益收入；土地使用权出让收入；其他政府性资金等。

**第二章 建设程序**

 第四条 政府投资项目的确定与实施必须严格执行基本建设程序，实行民主化、科学化的决策制度。

 第五条 立项。凡投资额在50万元（含50万元）装修30万元（含30万元）以上的建设项目，应申办立项：

 1、凡投资额在100万元（含100万元）以上的政府投资项目都必须编制详细的项目预算。项目预算经区政府投资项目预算编制管理领导小组同意后方可办理立项手续；

 2、重点项目必须有可行性报告。区发改局按程序履行批复手续，并抄告区财政局、建设局、审计局、监察局、督查办等相关部门备案。

 第六条 规划。由区规划分局负责办理项目建设用地、建设工程规划手续。项目建设单位取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》后方可进行项目招标活动。

 第七条 项目勘察和设计。建设单位经项目立项和建设规划许可后，应及时委托（或以公开招标方式确定）具有相应资质条件的项目勘察公司和项目设计单位进行勘察、设计。双方应签订委托合同，明确权利和义务。勘察、设计工作必须符合项目建设的要求。 第八条 招标投标。

 （一）造价在50万元（含50万元）——100万元（不含100万元）或建筑面积1000平方米（含1000平方米）——2000平方米（不含2000平方米）；装饰装修30万元（含30万元）——50万元（不含50万元）的建设项目必须在苏州市建筑有形市场实施“邀请招标”。造价在100万元（含100万元）以上或建筑面积2000平方米（含2000平方米）以上，装饰装修在50万元（含50万元）以上的建设项目必须在苏州市建筑有形市场实施“公开招标”。造价50万元（不含50万元），装饰装修30万元（不含30万元）以下的项目，采用竞争性发包方式，确定中标单位后，到区行政服务中心建设窗口办理发包手续。

（二）采用BT、BOT等方式组织实施的项目，其投资商的选定，应采用公开招标方式。施工单位的选定，BT方式建设的项目必须采用公开招标，其他方式建设的项目，原则上采用公开招标的方式确定，特殊情况经区政府批准后可采用邀请招标方式。

 第九条 施工许可。由区建设局对已招标的项目核发项目建设施工许可证。核准施工单位，开、竣工日期、安全许可等相关内容。

 第十条 监理。政府投资项目建筑面积10000平方米（含10000平方米）以上或造价在1000万元（含1000万元）以上的，建设单位通过公开招标确定监理单位，签订监理合同，明确监理内容和监理职责。建筑面积10000平方米（不含10000平方米）或造价1000万元（不含1000万元）以下的项目，建设单位可以直接委托监理单位。

 第十一条 质量监督。政府投资项目必须办理工程质量监督手续。由区建设局工程质量监督站具体负责。质监站应对参与项目建设的各方质量行为实行严格的监督，确保建设项目质量。

 第十二条 竣工验收。政府投资项目都必须履行综合竣工验收手续。区投资的重点项目实行竣工验收制度，经区建设局质监站竣工备案后，由区政府组织财政、审计、监察、发改、建设、督查办等相关专业职能部门进行综合竣工验收，并及时办理各项资产移交手续。

 第十三条 决算审计与资金支付。政府投资项目，建设单位应在合同中与施工企业明确工程款支付方式，项目竣工后建设单位应及时提交项目竣工决算报告。由区审计部门负责组织决算审计，核定项目投资总额。凡政府投资的项目，必须明确项目总额下浮率：市政项目8%以上（采用市政定额的）；交通项目5%以上（采用交通定额的）；其他项目5%以上。并以此作为决算审计的依据，也是与政府结算的依据。

**第三章 BT、BOT等项目**

 第十四条 BT、BOT等项目只适用于引用区财政性资金以外的资金，进行专属政府的基础设施建设或经区政府批准的其它项目。项目投资额应在5000万元人民币以上。回购年限一般不低于8年(项目验收合格后起算)，不支持一般性建筑工程。

 第十五条 BT、BOT等项目的投资方必须是具有独立的法人资格，企业注册资本金应达到项目投资额规定的比例。

 第十六条 成立由区委、区政府、区人大、区政协有关领导组成的吴中区BT、BOT等项目建设协调领导小组。该小组是BT、BOT等项目的决策机构，对采用该方式的项目实施统一领导、统一组织协调。协调领导小组下设督查组、管理组、项目组和资金组。

督查组由区监察局牵头，会同区财政、审计等部门负责各项日常督查工作，其主要职责是：加强对项目建设单位、项目投资方、施工企业、项目监理、质监等部门的监管，并对项目的组织实施进行全过程跟踪督查。

管理组由区建设局牵头，其主要职责是：建立项目招投标集体评议制度，根据项目的实际情况，科学、合理地选定投资方；加强对项目监理和质监的监管工作。

项目组由项目建设单位的主管部门牵头，其主要职责是：发布项目信息，做好项目谈判、合同审定及项目的组织实施工作。

资金组由区财政局牵头，其主要职责是：会同区审计部门和建设单位组织实施项目决算审计，并确定项目回购金额和项目回购工作。

 第十七条 采用BT、BOT等方式的建设项目，其项目建设单位要与投资方签订合同书，明确双方权利和义务。该合同书是核心协议，此后的补充协议，都应依据该合同制定。

 第十八条 对采用BOT、BOO、BOOT等方式组织实施的项目，投资方在经营期间应接受政府有关职能部门的监督和管理。

**第四章 监督管理**

 第十九条 凡政府项目的招投标活动必须严格执行工程建设程序。建设单位应主动接受区相关职能部门的监管和区纪检监察机关全过程监督。

 第二十条 成立由区发改局、财政局、建设局、审计局、监察局等部门组成的吴中区政府投资项目预算编制管理领导小组。建设单位必须严格按照区政府投资项目预算编制管理领导小组批准的项目预算，实施项目建设。工程造价原则上不得超过预算的15%，同时项目预算应报区财政局和区审计局备案。

 第二十一条 项目建设单位在招标时不得随意提高施工资质等级。特殊项目需要提高施工资质等级的，必须经区建设局及相关部门会办。

 第二十二条 造价在2000万元（含2000万元）以上的政府投资项目，由区财政、审计部门和项目建设单位共同聘请造价咨询机构对工程造价进行全过程的跟踪审计。

 第二十三条 政府投资项目在实施过程中应严格按图施工，一般不得擅自变更，如遇特殊情况确需进行设计变更的，应视变更规模大小，实行相应的审批和备案制度。设计变更未经批准，施工单位不得施工，财政部门不予拨付资金。

 第二十四条 建设项目的工程变更，由项目建设单位、施工企业、监理企业按下列变更程序提出： （一）施工单位为提出人。施工方提出→监理分析→造价机构复核→建设单位同意→专家论证→变更设计→审核→施工。

 （二）监理企业为提出人。监理提出→造价机构复核→建设单位同意→专家论证→变更设计→审核→施工。

 （三）建设单位为提出人。建设单位提出→监理分析→造价机构复核→专家论证→变更设计→审核→施工。

 第二十五条 项目变更由建设单位向区有关部门申报，经批准后方可实施。

 项目累计变更额在工程造价15%以下或单项变更增加金额15万元以下的，由建设单位负责人签字确认；

 项目累计变更额在工程造价15%——25%之间的，或单项变更增加金额在15——50万元之间的，由建设单位向区有关部门申报，区将会同有关部门进行审核，在五个工作日内做出答复；

 项目累计变更额超过工程造价25%或单项变更金额在50万元以上的，由建设单位向区政府申报。区政府召集相关职能部门对建设单位提出的变更申请进行审核，在七个工作日内做出答复。 二十六条 对变更的建设项目，发改局审核是否影响项目的立项批准事项；建设局审核是否超出原项目招标范围；财政局审核增加的工程造价是否超出投资概算的比例；审计局审核变更估价的合规性、合理性。

 第二十七条 政府投资项目在签定项目施工合同及采购合同的同时必须签订廉政合同。

 第二十八条 项目建设所需材料和设备采购，必须按《招标投标法》和《政府采购法》实施。施工方按谈判约定自行采购的材料、设备的标准必须等于或大于国家规定的标准。对特殊材料和设备的采购没有国家规定标准的按合同约定标准执行。

 第二十九条 项目在施工过程中，对隐蔽工程和材料、工程量变更等凡需现场鉴证的工程内容，必须由施工单位在变更实施前1-3天内提出申请，项目监理、造价咨询跟踪，进行现场技术核定。 第三十条 政府投资项目必须按财政部《基本建设财务管理规定》单独设置基建帐户并依照《国有单位基本会计制度》进行会计核算，定期编制财务报表。工程款的支付必须严格履行手续，填制“吴中区基本建设项目资金拨款申请单”，经审核后方可付款。项目资金支付必须根据约定的合同和项目形象进度，进行支付。

**第五章 责任追究**

 第三十一条 对在实施政府投资项目建设中违反法律法规行为的，应区别不同的实施主体，分别追究相关人员的责任。

 第三十二条 项目建设单位违反建设程序和报批程序的，区建设、财政部门可以暂停项目施工或暂停资金拨付等处理。区行政监察机关，视情节对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处理，并在单位年度考核中相应扣分。

 第三十三条 对投标人在招投标过程中弄虚作假、扰乱建筑有形市场秩序的，要予以通报，取消其一定时期内在本区的投标资格。

 第三十四条 项目施工单位及有关中介机构违反规定，没有履行职责的，除由相关职能部门按规定作出处理外，视情节轻重，暂停其在本区范围内承接业务。

 第三十五条 凡在项目建设活动中给国家或集体资产造成损失的单位或个人，将依法承担赔偿责任；触犯刑律、构成犯罪的，要依法移送司法部门追究其法律责任。

**第六章 附 则**

 第三十六条 本办法自发布之日起执行。原吴政发〔2004〕134号《批转区建设局等部门关于吴中区建设工程项目管理办法（暂行）的通知》，吴政发〔2004〕53号《批转区建设局、监察局等部门关于规范BT、BOT等工程建设方式暂行规定的通知》以及吴政发〔2005〕34号《关于印发吴中区国有集体资金建设的工程项目招投标工作实施意见的通知》等文件同时废止。

 第三十七条 各镇（街道）下属的村（社区）建设项目的立项预审由当地政府负责。预审结束后到区发改局立项。

 第三十八条 本办法由区建设局、发改局、财政局、审计局、规划局、监察局共同负责解释。