

# 关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的政策

## 解读

发布日期：2017年08月31日 08:00

政策原文》》

**政策背景：**财政投融资建设项目实行业主负责制和代建制。2015年市政府印发《厦门市各级政府投资重点建设项目代建制管理暂行办法》（厦府办〔2015〕220号）。今年厦门市人民政府办公厅印发《关于促进代建工作责任落实提升代建管理水平若干措施的通知》（厦府办〔2017〕68号），提出要加大代建奖惩力度，将代建工作与代建费挂钩，科学调整代建取费标准。

根据代建制度政策要求，市财政局印发了《关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知》（厦财建〔2017〕80号），会同市建设局、市发改委、市国资委印发《关于完善代建激励约束机制等事项的通知》（厦财建〔2017〕81号），适当调整建设单位管理费标准，完善代建激励约束机制，合理补偿非代建单位责任的管理成本损失。

## 政策内容解答

**第一部分** 关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知

### 基本概念

### ■什么是建设单位管理费？

建设单位管理费是指项目建设单位从项目筹建之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的支出。

### ■什么是业主负责制？

业主负责制，即业主管理制，它是以工程项目为对象，以项目业主管理为基础，以取得综合经济效益为中心，通过工程发包手段，统筹安排、合理调度，使社会资源和生产要素得到充分利用的市场管理制度。

### ■什么是业主单位？

业主单位指建设工程项目的投资主体和管理主体。

### ■什么是代建制？

代建制是工程项目业主单位选择专业化的建设项目管理机构（即代建单位），由代建单位按照合同约定，对工程项目投资、质量、安全、工期等进行专业化管理的制度。

### ■什么是代建单位？

代建单位是受工程项目业主单位委托，对工程项目投资、质量、安全、工期等进行专业化管理的机构。

### ■什么是财政投融资项目？

1. 全部使用财政预算内投资资金、政府债务资金等财政资金的项目。

2. 未全部使用财政资金但财政资金占项目总投资的比例超过 50% 的项目。

3. 财政资金占项目总投资的比例在 50%以下但政府或政府指定机构拥有建设、运营实际控制权的项目。

■ 我市以前对财政投融资项目建设单位管理费有规定吗？

有。2011 年市财政局印发《关于调整我市财政性投融资项目建设单管理计费标准的通知》（厦财建〔2011〕53 号），今年印发的文件，是适应我市财政投融资建设项目建设管理工作新形势，进一步提升建设管理工作水平而对 2011 年文件的调整和修订。

### 一、关于计取对象。

财政性投融资项目建设单位管理费的计取对象为业主单位或代建单位。

■ 业主单位和代建单位是如何分配建设单位管理费的？

1. 项目由业主单位自行组织实施的，业主单位按规定标准全额计取建设单位管理费。

2. 项目由业主单位委托代建单位对项目全过程管理的，原则上由代建单位按规定标准全额计取建设单位管理费。

3. 业主单位确实起到管理作用的，业主单位可计取不超过 20% 的建设单位管理费，并在代建合同中明确约定各自工作分工和建设单位管理费分成比例。

### 二、关于计取基数。

**■国家的建设管理费计取基数是什么？**

根据财政部印发的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号），建设管理费实行总额控制。总额控制数以项目审批部门批准的项目总投资（经批准的动态投资，不含项目建设管理费）扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基数。

**■厦门市的建设单位管理费计取基数是什么？**

财政投融资项目（含安置房、保障性安居工程）的建筑安装费用、勘察设计费、设备购置费等决算数为建设单位管理费的计取基数。

**三、关于计取标准。**

**■国家的建设单位管理费标准是多少？**

根据财政部印发的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号），建设管理费实行不分项目类别分档计算，工程总概算1000万元及以下，费率为2%。1000万元以上5000万元及以下，费率为1.5%。5000万元以上1亿元及以下，费率为1.2%。1亿元以上5亿元及以下，费率为1%。5亿元以上10亿元及以下，费率为0.8%。10亿元以上，费率为0.4%。

**■本次调整建设单位管理费是如何测算的？**

我市相关部门针对不同项目类型在建项目部管理人员平均工资测算。测算结果显示，在项目投资概算5000万元

时，基本市政基础设施，清淤、吹填造地，大型桥梁的专职管理人员的平均工资为社会同行业平均工资的 83%，75%，90%。在项目投资概算增加的情况下，以及其他类型项目条件下，在建项目部专职管理人员平均工资基本等于或大体高于社会同行业平均工资。以此次测算结果为基础，《通知》按项目投资概算 5000 万元及以下对清淤、吹填造地，大型桥梁的建设单位管理费的费率，以专职管理人员的平均工资为社会同行业平均工资 100%水平为目标进行了调整，其他费率基本保持不变。

■调整后我市的建设单位管理费标准是多少？

我市建设单位管理费实行分项目类别分档计算。

（一）建筑安装部分计取标准分别是：

1. 多层建设项目及所属公建配套为 3%。
2. 高层建设项目及所属公建配套、厂房建设项目及所属公建配套实行分段计取：3000 万元及以下部分为 3%；3000 万元以上至 5000 万元（含 5000 万元）部分为 2.5%；5000 万元以上部分为 2%。
3. 基本市政基础设施项目，具体包括：市政道路、一般桥梁、市政公用管线工程（给排水、电力、电信、有线、燃气、交通信号等）、水运（清淤及吹填造地除外）、园林绿化工程，建设单位管理费实行分段计取：1000 万元及以下部分为 3%；1000 万元以上至 5000 万元（含 5000 万元）为 2.7%；

5000 万元以上至 1 亿元（含 1 亿元）部分为 2.1%；1 亿元以上至 5 亿元（含 5 亿元）部分为 1.2%；5 亿元以上部分为 1%。

4. 清淤及吹填造地项目，建设单位管理费实行分段计取：3 亿元及以下部分为 1.2%；3 亿元以上至 8 亿元（含 8 亿元）部分为 0.8%；8 亿元以上部分为 0.4%。

5. 大型桥梁（总长为 100 米以上、且单跨 > 30 米的桥梁）、隧道项目，建设单位管理费实行分段计取：5000 万元及以下部分为 2.7%；5000 万元以上至 1 亿元（含 1 亿元）部分为 2%；1 亿元以上至 5 亿元（含 5 亿元）部分为 1.6%；5 亿元以上至 20 亿元（含 20 亿元）部分为 1.2%；20 亿元以上部分为 0.8%。

6. 重特大型项目（投资 100 亿元以上，如城市轨道交通项目等）采取一事一议形式，由业主（代建）单位提供测算资料，财政部门审核后报市政府批准。

（二）勘察设计及设备购置按实际发生费用的 1% 计取。

■ 建设单位管理费取费标准与调整前相比有何变化？

经过调整，基本市政基础设施项目 1000 万元及以下部分的计取标准调整为 3.0%，提高 0.8 个百分点；1000 万元至 5000 万元（含 5000 万元）部分的计取标准调整为 2.7%，

提高 0.5 个百分点；5000 万元以上至 1 亿元（含 1 亿元）部分的计取标准调整为 2.1%，提高 0.3 个百分点。

清淤及吹填造地项目 3 亿元及以下部分的计取标准调整为 1.2%，提高 0.2 个百分点。

大型桥梁项目 5000 万元及以下部分的计取标准调整为 2.7%，提高 0.3 个百分点。

#### **四、关于开支范围。**

■ 建设单位管理费按规定该如何用？有什么要求？

财政投融资建设项目建设单位管理费开支范围为：不在原单位发放工资的工作人员工资及相关费用、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星固定资产购置费、招募生产工人费、技术图书资料费（含软件）、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费、咨询论证费、考察费、印花税、立项报建及招标过程所发生的其他管理性质开支。

业主和代建单位应严格据实编列建设单位管理费，业主单位为行政事业单位的，不得将应在部门预算中开支的有关费用列入建设单位管理费。

#### **五、关于建设单位管理费资金拨付比例。**

业主或代建单位应按项目进度申请建设单位管理费。在项目办理竣工财务决算之前，支付的建设单位管理费原则上

不超过该项目建设单位管理费总额的 80%。余下部分待工程竣工财务决算后拨付。

■ 资金拨付比例与调整前相比有何变化？

在项目办理竣工财务决算之前，财政拨付的建设单位管理费从以前的不超过该项目建设单位管理费总额的 60% 提高为不超过 80%，可一定程度上缓解代建单位资金压力，促进代建单位把精力专注于提高工程管理水平上。

**六、其他。**

■ 是不是所有的财政投融资项目都执行新的计取标准？

通知自 2017 年 8 月 31 日印发之日起执行。通知印发前已批复投资概算的项目，建设单位管理费计取标准仍按原批复执行。

**第二部分 关于完善代建激励约束机制等事项的通知**

**一、关于代建激励机制。**

■ 对代建单位的激励要满足什么条件？

代建单位同时满足按时完成项目代建任务、工程质量达到代建合同要求、项目投资控制在批准总投资概算范围、市建设局牵头组织的竣工考评合格以上等 4 个条件的，可对代建单位予以奖励。

■ 具体有哪些奖励措施？



1. 投资控制奖励措施。项目投资有节余的，按照项目节余金额 10% 的比例且不超过项目建设单位管理费（决算数）的 50% 予以奖励。

2. 质量控制奖励措施。项目通过国家（部）级、省级、市级优秀质量等级评定的，分别按照项目建设单位管理费（决算数）的 30%、10%、5% 予以奖励（不重复计算，以最高等级为准）。

3. 进度控制奖励措施。项目竣工验收时间（道路工程项目以交工验收时间）比合同规定时间提前的予以奖励。奖励金额 = 提前的时间（天数）÷ 合同规定的工期（天数）× 项目建设单位管理费（决算数）。进度控制奖励不超过项目建设单位管理费（决算数）的 30%。

■ 对于投资控制奖励措施，投资节余如何计算？

投资节余金额，按照该项目工程建安费用、工程建设其他费用（不含建设单位管理费）概算数和决算数的差额计算。概算批复工程内容经批准未实施的，其对应的概算数在计算节余金额时应予以扣除。

■ 对于质量控制奖励措施，国家（部）级、省级、市级优秀质量等级具体有哪些？

国家（部）级、省级、市级优秀质量等级具体如下：

行业类别	级别	奖项	评奖机构
建设	国家（部）级	中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）	中国建筑业协会
	国家（部）级	国家优质工程奖	中国施工企业管理协会
	国家（部）级	中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会
	国家（部）级	中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会
	省级	福建省“闽江杯”优质工程奖	福建省工程建设质量安全协会、 福建省建筑业协会
	省级	福建省“闽江杯”优质专业工程奖（装饰装修工程）	福建省建筑装饰行业协会
	省级	华东地区优质工程奖	华东地区相关省（市）建筑（施工）行业协会
	市级	厦门市建设工程鼓浪杯奖（市优质工程）	厦门市建设工程质量安全协会
	市级	厦门市优秀建筑装饰工程奖（白鹭杯）	厦门市建筑装饰协会
交通	国家（部）级	中国土木工程詹天佑大奖	中国建筑业协会 中华人民共和国住房和城乡建设部
	国家（部）级	国家优质工程奖	中国施工企业管理协会
	国家（部）级	公路交通优质工程奖	中国公路建设行业协会
	国家（部）级	公路交通优质工程（李春）奖	中国公路建设行业协会
市政园林	国家（部）级	中国建设工程鲁班奖	中国建筑业协会
	国家（部）级	“鲁班奖”国家级优质奖（园林工程）	建设部、中国建筑业协会
	国家（部）级	国家优质工程金质奖（园林工程）	国家工程建设质量奖审定委员会
	国家（部）级	中国市政金杯示范工程（城市景观工程）	中国市政工程协会评审委员会

	国家（部）级	中国风景园林学会优秀园林工程奖	中国风景园林学会
	省级	福建省“闽江杯”园林景观优质工程奖	福建省住建厅
	省级	福建省科技进步奖（一~三等）	福建省科技厅
	省级	福建省“闽江杯”省优质工程（园林）	福建省工程质安协会
	市级	厦门市建设工程鼓浪杯奖	厦门市建设局
	市级	厦门市科技进步奖	厦门市科技局
水利	国家（部）级	中国水利工程优质（大禹）奖	中国水利工程协会
	省级	福建省“闽江杯”优质工程奖	福建省工程建设质量安全协会

■对于进度控制奖励措施，提前的时间如何计算？

提前的时间是指项目实际竣（交）工验收时间较合同规定工期减少的时间值，合同规定的工期是指代建合同约定工期（含前期工作以及施工过程），包括设计变更、征拆等非代建单位原因由业主单位（如项目立项给代建单位的，则为项目责任单位，下同）签证同意延长的工期。

■对于进度控制奖励措施，业主和代建单位对工期认定不一致的要如何解决？

工期引起的争议，业主单位和代建单位双方协商未能达成一致意见的，可提请项目责任单位（即市政府确定负责该项目推动的单位，未明确的原则上为项目主管单位）协调确定。

■投资、质量、进度的奖励代建单位要如何申请？

投资、质量、进度的奖励措施，在办理项目竣工财务决算后，由代建单位准备相关资料、填报《厦门市财政投融资建设项目代建奖励申报表》，经业主单位审核提出意见，经项目责任单位审核把关后报财政部门，财政部门审核通过后一个月内兑现。

## 二、关于代建约束机制。

### ■对代建单位的约束措施具体有哪些？

1. 投资控制约束措施。项目决算投资超出批准概算投资（以项目竣（交）工验收前发改部门出具的有关概算审批文件为准）的，扣减30%的建设单位管理费。

2. 质量控制约束措施。项目竣（交）工验收质量达不到合格等级，代建单位应组织参建各方负责整改到合格，并扣减建设单位管理费（决算数）的5%。代建单位未达到代建合同规定的国家（部）级、省级、市级优秀质量等级要求的，每低于代建合同规定质量等级一个等级的，扣减建设单位管理费（决算数）的5%。

3. 进度控制约束措施。由于代建单位原因导致项目代建工期逾期超过控制工期5%以上的，扣减代建单位在该项目建设单位管理费（决算数）的10%，此后，每超出工期（天数）1%的，再扣减建设单位管理费1%，最多可以扣减建设单位管理费的30%。

■对代建单位的投资、质量、进度约束措施要如何落实？

对代建单位的投资、质量、进度约束措施，是在办理项目竣工财务决算时，由业主单位填报《厦门市财政投融资建设项目建设单位管理费扣减申报表》，报项目责任单位审核认定。

建设单位管理费已经支付的，由代建单位缴回；建设单位管理费尚未支付的，由项目业主单位予以扣减。

**三、关于合理补偿非代建单位责任的管理成本损失。**

■什么情况下可以对代建单位管理成本损失进行补偿？

因非代建单位原因出现工期延误，给代建单位造成管理成本损失达到 10 万元及以上，或超过建设单位管理费 10% 及以上的，代建单位可以要求补偿管理成本损失。

■发生非代建单位责任的管理成本损失后，代建单位要如何要求补偿？

补偿的程序分为 3 步，简要讲就是报告、认定、补偿。

1. 因非代建单位原因出现工期延误，给代建单位造成管理成本损失达到 10 万元及以上，或超过建设单位管理费 10% 及以上的，在发现上述延误及损失情形一个月内，代建单位应当取证，分析原因，分清责任归属（如：气候影响，规划

调整，未按规定期限提交项目用地等），损失情况（如：延误的工期，延误期间实际在岗人员数，成本损失金额测算等），形成书面报告并经业主单位确认后，报送项目责任单位。

2. 项目责任单位牵头对业主单位、代建单位提出的书面报告进行分析、质证，确定责任归属，核定管理成本损失补偿数额，一个月内出具书面意见送达项目业主单位、代建单位以及负有责任的相关单位。

3. 代建单位根据项目责任单位出具的书面意见，向财政部门申请管理成本损失补偿。

其中，市级财政投融资项目向市财政局申请，区级财政投融资项目向区财政局申请。

市级财政投融资项目由市财政统一支付管理成本损失补偿，属于区级单位责任的，通过市区财政体制与所在区财政结算。

■非代建单位原因造成管理成本损失的责任归属要如何认定？

1. 不可抗力因素（如自然灾害、规划调整等），无法直接确定责任归属单位的，可直接向财政部门申请补偿。

2. 政府部门及有关单位未按规定完成项目相关服务保障工作（如未按规定期限提交项目用地或完成管线迁改等），相关部门及单位负有责任的，可向财政部门申请补偿

3. 设计、施工和监理等参建单位对项目造成的不良影响，代建单位可依照经济合同约定向其索赔。

■出现因不可抗力因素，政府部门及有关单位未按规定完成项目相关服务保障工作的，延误的工期如何认定？

因出现因不可抗力因素、政府部门及有关单位未按规定完成项目相关服务保障工作，导致全面停工或关键性节点停工影响总工期的，代建单位应书面报告业主单位同意停工或局部停工，停工时间开始计取；项目具备复工条件的，代建单位应书面报告业主单位同意复工或业主单位书面通知代建单位复工，停工时间终止计取。

业主单位无正当理由不同意停工的，停工计取时间以代建单位停工报告送达时间为准；代建单位无正当理由不复工的，停工终止时间以业主单位复工通知送达时间为准。

■延误期间代建单位实际在岗人员数要如何认定？

延误期间代建单位确实需要保留的现场专职管理人员名单在停工一个月内报业主单位备案，且人员必须实际在岗并提供考勤记录。延误期间实际在岗人员数不得高于按规定配备的现场专职人员最低数。

■对非代建单位原因的管理成本损失补偿要如何计算？

对代建单位管理成本损失的补偿，按照延误工期（按月计算）、延误期间实际在岗人员数、市人事劳动保障部门公布的现行工资指导价位计算确定。