

深圳市宝安区人民政府文件

深宝规〔2019〕9号

深圳市宝安区人民政府关于印发《宝安区鼓励社会资本参与城市更新范围内公共基础设施建设管理规定》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位：

《宝安区鼓励社会资本参与城市更新范围内公共基础设施建设管理规定》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。



宝安区鼓励社会资本参与城市更新范围内 公共基础设施建设管理规定

第一章 总则

第一条 为落实国家深化投融资体制改革工作部署，引导社会资本投资公共基础设施，加快宝安区城市更新区域公共基础设施建设步伐，完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，根据《深圳市人民政府关于进一步鼓励和引导社会投资的若干意见》（深府〔2010〕81号）等有关规定，参照我市其他区的做法，结合我区实际，制定本规定。

第二条 本规定所称社会资本参与城市更新范围内公共基础设施建设项目，是指由社会资本全额投资建设的城市更新单元范围内规划独立占地且应当由区本级财政资金建设的市政公用设施和公共服务设施（以下统称公共设施）项目，项目建成后产权归区政府所有，区财政给予社会资本一定比例的补贴。

本规定所称公共设施包括但不限于市政道路、学校（含幼儿园）、医院（含社康中心）、文化、体育、公园（含绿地、广场）和公共交通（人行天桥、地下通道、公交场站）等。

第三条 本规定所涉及项目由各行业主管部门或街道办作为业主单位代表区政府行使业主权利。业主单位的确定、项目前期审批手续的办理均按《宝安区政府投资项目管理办法》执行。

第四条 业主单位负责配合社会资本方开展项目建设前期审

批手续报审和施工报建等工作，并向社会资本方提出公共设施项目设计和使用要求，对提交的设计方案和标准提出意见，参加项目建设的重大决策会议，负责代表区政府接收、管理和维护建成后的公共设施。城市支路及以上道路、人行天桥等的管理和维护由交通运输部门负责，其设计、施工应满足交通运输部门的设计、接收管养标准。

第五条 项目建设资金全部由社会资本投入。社会资本方应与业主单位共同设立项目建设资金监管专账，确保建设资金专款专用、足额投入。

在项目实施阶段，社会资本方应按监管协议约定的工程进度计划提前 30 天注入建设资金，同时，应向业主单位抄送 1 份给施工单位和其他参建单位提供的金融机构支付保函。

第二章 项目确认

第六条 根据城市更新单元专项规划，有意向的社会资本可向业主单位提出提前建设公共设施项目的申请。业主单位应对申报项目的实施可行性、存在的问题进行深入研究，并提出意见。

申请材料应包括但不限于项目基本情况、建设规模、主要建设内容、项目投资匡算、建设周期、建设资金筹措方案，以及需要政府协调解决的有关问题等。

第七条 业主单位应就申请建设的城市更新范围内公共设施项目的内容和实施主体征求区城市更新和土地整备部门、规划和自然资源部门、发改部门及行业主管部门意见。

原则上项目意向社会资本方确定为城市更新项目实施主体。

项目意向社会资本方确定后，由业主单位在区主要媒体上公示 5 日，公示期满无异议或异议不成立的，报区城市更新和土地整备部门统筹提请区城市更新工作委员会办公室会议确定社会资本方（以下称“投资人”）。

第八条 业主单位应与投资人就项目前期工作计划进行协商，并就项目建设规模和标准、项目总投资匡算、资金筹措方案、监管专账的设立、前期和施工阶段完成时限及其他有关责任等达成初步意见，形成项目建议书，并按照《宝安区政府投资项目管理办法》相关规定办理项目立项审批手续。

第九条 投资人确定后，业主单位应及时与投资人签订项目监管协议。

监管协议主要内容应包括项目的基本概况、建设规模、匡算总投资、建设的内容和标准、完成前期及建设工作的进度安排、专账监管资金、质量验收标准、安全文明施工要求、劳动保障、资金筹措、资金监管、产权性质、项目移交、政府补贴的方式以及相关法律责任等。

第十条 业主单位可与投资人签署《公共设施项目建设委托协议书》，委托投资人作为建设单位按规定开展项目的建设 work，承担相应的法律责任。

第十一条 投资人根据城市更新单元专项规划，并按照《宝安区政府投资项目管理办法》及有关规定开展项目前期工作，相关

成果经业主单位审查同意后以业主单位名义办理审批手续。

第三章 项目实施

第十二条 投资人应按有关规定开展施工图设计和工程预算工作，施工图设计标准不得低于批准的初步设计标准，工程预算原则上不得超过已批复（或备案）的项目总概算。

第十三条 投资人应依法依规开展项目的招标投标和设备采购工作，不得压低工程或设备合同造价，按规定与施工单位和其他参建单位签订相关协议，依法组织项目建设，保证建设资金足额到位，确保安全文明施工、按期完成施工及劳动保障、施工质量标准达到有关要求。

第十四条 业主单位应加强对施工现场的监督检查，如发现建设标准和工程质量达不到设计及规范要求的，应责令投资人进行整改。

第十五条 工程完成后，投资人应会同业主单位和有关单位按有关规定组织开展项目竣工验收、产权登记和资产移交工作。

需要到规划和自然资源部门办理房地产权登记的房建项目，由区公共物业管理局负责办理；业主单位和投资人须在项目完成工程竣工决算 30 个工作日内，将办理房地产权登记所需的有关资料移交区公共物业管理局，并积极协助区公共物业管理局办理房地产权登记的有关手续。

第四章 补贴资金核拨

第十六条 区财政给予投资人的补贴额度原则上不超过经批复（或备案）项目总概算的 45%，所需资金由区发改部门列入年度区政府投资计划安排。

项目竣工并移交后，投资人可向业主单位申请不超过补贴资金总额 70% 的补贴资金。业主单位审核后，按程序办理资金支付手续。余额待项目决算完成后，再根据第十七条第二款规定申请核拨。

第十七条 业主单位应会同投资人按《宝安区政府投资项目管理办法》有关规定编制工程结算、决算报告并报审。

经区有关部门核定的竣工决算价如低于已批复项目总概算的，按核定竣工决算价的 45% 核拨补贴资金总额；如高于已批复项目总概算的，除区政府另有扩大建设规模或提高建设标准决定外，按照已批复项目总概算的 45% 核拨补贴资金总额。

第五章 责任追究

第十八条 投资人违反监管协议，造成无法按监管协议期限完成项目报建等前期工作，建设资金不到位，管理混乱，造成严重质量安全事故和社会不稳定事件，经整改后仍不能达到有关要求，或非不可抗力、政府责任导致无法按协议期限完成项目建设的，由业主单位根据监管协议的约定，解除对其作为建设单位的委托，终止监管协议，相关法律责任及所发生的相关费用全部由投资人承担。区财政可按照经区建设工程造价管理部门核定的完成投资额的 20% 给予补贴，补贴资金须优先用于投资人自行理清因项目

建设产生的各种经济关系；如有违反，业主单位可根据监管协议追究其违约责任，并追回已核拨的全部补贴。

投资人所完成的投资额，由业主单位委托具备资质的单位，根据实际完成工程量编制工程现状图并编制结算书后，报区有关部门审核。

第十九条 业主单位发现勘察、设计、监理、施工和相关参建单位工作不力，勘察设计质量达不到有关要求，或虚报项目概算，或造成严重的质量和安全事故，可根据监管协议的约定，责令投资人与相应的参建单位终止相关协议，另行选取具备相应资质的参建单位继续开展相关工作，所发生的费用由投资人承担。

第二十条 任何组织和个人对违反本规定的行为，均有权向有关部门举报。区监察部门应当加强对有关部门及其工作人员的监督。

第六章 附则

第二十一条 无偿捐建和社会资本投资建设非城市更新项目范围内公共设施项目的管理可参照本规定执行，相关项目投资人由业主单位报区发改部门统筹提请区政府分管投资的区领导审定。

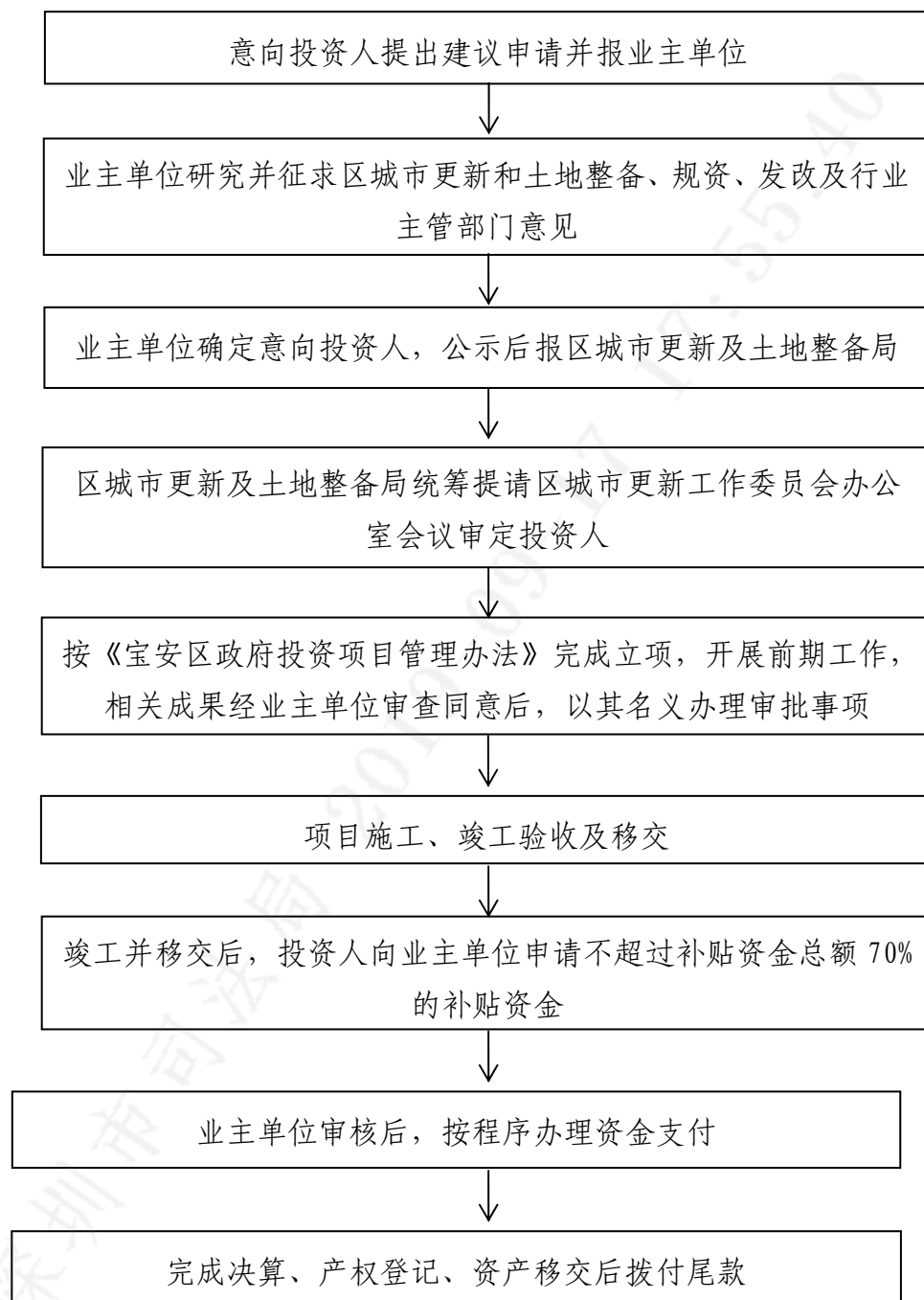
第二十二条 本规定生效前已按深宝规〔2015〕6号文规定签订了公共设施项目监管协议的，各相关单位仍按原规定程序和职责分工推进项目实施。

第二十三条 本规定由宝安区发展和改革局负责解释。

第二十四条 本规定所有涉及投资人权利义务的规定均应在监管协议中予以约定。本规定所有数字均包含本数。

第二十五条 本规定自发布之日起生效，有效期 3 年。

宝安区鼓励社会资本参与城市更新范围内 公共基础设施建设项目流程图



备注：无偿捐建和社会资本投资建设非城市更新项目范围内公共设施项目的管理可参照本规定执行，相关项目投资由业主单位报区发改部门统筹提请区政府分管投资的区领导审定。

公开方式：主动公开

抄送：区委各委办局，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委
办公室，区法院，区检察院，区各人民团体，区各新闻单位。

深圳市宝安区人民政府办公室

2019 年 8 月 23 日印发
