

廣州

建设工程造价信息

GUANGZHOU JIANSHE
GONGCHENG ZAOJIA XINXI



广州市建设工程造价管理站 主管 主办



广州市城乡建设委员会副主任王宏伟

广州市 工程造价行业协会成立

为进一步加快广州工程造价行业的健康发展，发挥协会与政府、社会之间的桥梁纽带作用，实现我市工程造价行业的规范化管理，经广州市民政局穗民间

[2011]40号文批准，同意筹备成立广州市工程造价行业协会。

4月27日上午，广州市工程造价行业协会(Guangzhou Engineering Cost Association)成立大会暨第一届会员大会在广州华泰宾馆国际会议厅隆重召开，协会首批73家会员单位派代表出席成立大会。广州市民政局民间组织管理局副局长庄承汶、广州市城乡建设委员会副主任王宏伟、广东省造价管理总站站长袁庆华及副站长陈柏生到会祝贺并作了重要讲话，广州市城乡建设委员会建筑业管理处处长陈桓军、广州市建设工程造价管理站站长罗峰峰及副站长蔡士营出席大会。



广州市民政局民间组织管理局副局长庄承汶

本次大会通过了《广州市工程造价行业协会章程》、《广州市工程造价行业协会会员管理办法》和《广州市工程造价行业协会选举办法》，选举产生协会第一届理事会、监事会及第一届领导机构。



广东省造价管理总站站长袁庆华

广州市工程造价行业协会是由工程造价管理机构、咨询单位、信息与软件开发单位，以及与工程造价相关的经济组织自愿组成。其宗旨是：坚持公开、公正、公平的原则，维护会员单位的合法权益，建立和完善服务、管理、协调行业自律机制，不断提高工程造价专业人员的素质和专业水平，促进工程造价行业又好又快持续地持续发展。协会的成立，有利于我市工程造价行业管理工作已由政府主导的控制型管理向行业自律协调发展转变。

广州市工程造价行业协会筹备成立大会暨第一届会员大会



目录

CONTENTS



广州建设工程造价信息

2011年第5期

总第232期

2011年5月28日出版

主管 主办

广州市建设工程造价管理站

总编辑:董才章

编辑:邓达康、封冰

通讯员:(排名按姓氏笔划)

王红霞、祖洁明、

黎炜、穆岚

网 址:www.gzcczj.com

封 面:广州·黄埔古港

广东省资料性出版物登记证号

粤内登字A第10414号

承印:广州白云时代文化印刷厂

内部资料·免费交流

政策法规

财政部住房城乡建设部关于进一步推进公共建筑节能工作的通知 1

(财建[2011]207号, 2011年5月4日)

住房和城乡建设部关于废止和修改部分规章的决定 4

(2011年1月26日中华人民共和国住房和城乡建设部令9号发布)

关于调整建设工程税金计价标准的通知 5

(粤建建发[2011]4号, 2011年4月27日)

关于发布广州市2011年5月建筑工程劳务价格信息的通知 6

(穗建建价[2011]31号, 2011年5月11日)

关于发布广州市2011年5月机械设备租赁价格信息的通知 7

(穗建建价[2011]32号, 2011年5月12日)

关于2010年第四季度建设工程结算及有关问题的通知 8

(增建[2011]36号, 2011年1月28日)

关于2011年第一季度建设工程结算及有关问题的通知 11

(增建[2011]14号, 2011年4月20日)

关于转发穗建建价[2011]23号文的通知 14

(花建价[2011]2号, 2011年5月5日)

关于2011年第一季度建设工程结算及有关问题的通知 17

(从建字[2011]20号, 2011年4月28日)

综合报导

纪念詹天佑诞辰150周年座谈会召开 21

广州为保障房配套设施“补课” 22

广州建筑面积计算新办法出台, 飘窗超出规定将计算面积 23

8年550亿治水, 珠江基本变清 24

14个项目获2010年广东省宜居环境范例奖 25

“样板引路”防质量通病 26

广州市建设工程造价管理站

咨询投诉电话: (020)83630169

建筑定额部: (020)83630305

审价部: (020)83630981

招标控制价备案: (020)28866295

材料价格信息部: (020)83630620

传 真: (020)83630321

办 公 室: (020)83630223

造价信息编辑部: (020)83630114

传 真: (020)83630355

市政安装定额部:

市政、园林工程(020)83630102

安装、地铁工程(020)83630560

地 址: 广州市东风中路318号

嘉业大厦十楼

邮 编: 510030

广州市建设工程造价咨询服务 有限公司

发 行 部: (020)83327024

(020)83322905

办 公 室: (020)83193562

传 真: (020)83329161

地 址: 广州市连新路31号二楼

邮 编: 510030

网 址: www.gzjxx.com



招标控制价动态

2011年4月广州市房屋建筑工程和市政基础设施工程施工招标
控制价备案情况 27

2011年4月广州市招标控制价备案工程主要材料价格统计数据 30

广州市建设工程招标投标参考指标——××学校学生宿舍综合楼 32

广州市招标控制价备案问题解答(一) 33

建材信息

2011年4月份广州市主要建筑材料市场价格及其价格指数 35

2011陶瓷卫浴行业掀起“混搭”风潮 36

中国建筑涂料2011年产量向400万吨冲刺 37

广州建设

八景要常青还要管理跟 38

美国TRB考察广州BRT 40

广州首次颁发绿色建筑优秀设计奖项要求实现“四节”目标 41

广州绿道1060公里 50个地铁站可租单车游绿道 42

房地产信息

2011年第一季度广东房地产市场分析报告 43

房产税改革: 美国模式和中国选择 51

沪渝开征房产税后“全民炒房”被抑制, 高端住房“遇冷” 54

今年楼市小阳春消失了, 房价结构性调整 56

工作研究

工程造价控制的数据分析与对策探讨 58

建筑工程项目前期造价管理问题与对策探讨 63

知识园地

名词解释双语释译——开工、延误和暂停: 竣工时间的延长 66

财政部住房城乡建设部关于进一步 推进公共建筑节能工作的通知

财建[2011] 207号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、住房城乡建设厅(委),新疆生产建设兵团财务局、建设局:

近年来,按照国务院节能减排综合性工作方案的统一部署,财政部、住房城乡建设部在全国范围内开展国家机关办公建筑和大型公共建筑的能耗统计、能源审计、能效公示工作,在部分省市开展公共建筑能耗动态监测平台建设试点,取得了良好效果,为节能量审核、制定能耗定额、建立能效交易机制提供有力支撑,充分激发了节能改造市场需求。但当前还存在大型公共建筑能耗水平高、增长势头猛、节能改造进展缓慢等突出问题。为切实加大组织实施力度,充分挖掘公共建筑节能潜力,促进能效交易、合同能源管理等节能服务机制在建筑节能领域应用,财政部、住房城乡建设部将进一步开展公共建筑节能工作,现就有关事项通知如下。

一、明确“十二五”期间公共建筑节能工作目标

建立健全针对公共建筑特别是大型公共建筑的节能监管体系建设,通过能耗统计、能源审计及能耗动态监测等手段,实现公共建筑能耗的可计量、可监测。确定各类型公共建筑的能耗基线,识别重点用能建筑和高能耗建筑,并逐步推进高能耗公共建筑的节能改造,争取在“十二五”期间,实现公

共建筑单位面积能耗下降10%,其中大型公共建筑能耗降低15%。

二、加强新建公共建筑节能管理

(一)严格执行节能标准。新建公共建筑应按照节能省地及绿色生态的要求指导工程建设全过程,要严格执行工程建设节能强制性标准,把能耗标准作为建筑项目核准和备案的强制性门槛,遏制高耗能建筑的建设。新建公共建筑要大力推广绿色设计、绿色施工,广泛采用自然通风、遮阳等被动节能技术。

(二)实行建筑能耗指标控制。要强化公共建筑特别是大型公共建筑建设过程的能耗指标控制,应根据建筑形式、规模及使用功能,在规划、设计阶段引入分项能耗指标,约束建筑体型系数、采暖空调、通风、照明、生活热水等用能系统的设计参数及系统配置,避免建筑外形片面追求“新、奇、特”,用能系统设计指标过大,造成浪费。新建大型公共建筑建成后必须经建筑能效专项测评,凡达不到工程建设节能强制性标准的,有关部门不得办理竣工验收备案手续。

三、深入开展公共建筑节能监管体系建设

各省(区、市)应以大型公共建筑为重点,深入推进公共建筑节能监管体系建设。

(一)推进能耗统计、审计及公示工作。各省

(区、市)应对本地区地级及以上城市大型公共建筑进行全口径统计,将单位面积能耗高于平均水平和年总能耗高于1000吨标煤的建筑确定为重点用能建筑,并对50%以上的重点用能建筑进行能源审计。应对单位面积能耗排名在前50%的高能耗建筑,以及具有标杆作用的低能耗建筑进行能效公示。

(二)加强节能监管体系建设。中央财政支持有条件的地方建设公共建筑节能监测平台,对重点建筑实行分项计量与动态监测,并建立能耗限额标准,强化公共建筑节能运行管理,争取用3年左右完成覆盖不同气候区、不同类型公共建筑的能耗监测系统。要重点加强高校节能监管,提高节能监管体系管理水平。示范省市及高校节能监管体系补助按照《财政部关于印发国家机关办公建筑和大型公共建筑节能专项资金管理暂行办法的通知》(财建[2007]558号)的有关规定执行。2011年度补助资金申请截止时间为6月20日。

(三)实施能耗限额管理。各省(区、市)应在能耗统计、能源审计、能耗动态监测工作基础上,研究制定各类型公共建筑的能耗限额标准,并对公共建筑实行用能限额管理,对超限额用能建筑,采取增加用能成本或强制改造措施。

四、积极推动公共建筑节能改造工作

“十二五”期间,财政部、住房城乡建设部将切实加大支持力度,积极推动重点用能建筑节能改造工作,有效改变公共建筑能耗较高的局面。

(一)实施重点城市公共建筑节能改造。各地应高度重视公共建筑的节能改造工作。为突出改造效果及政策整体效益,财政部、住房城乡建设部将选

择在公共建筑节能监管体系建立健全、节能改造任务明确的地区,启动一批公共建筑节能改造重点城市。到2015年,重点城市公共建筑单位面积能耗下降20%以上,其中大型公共建筑单位建筑面积能耗下降30%以上。改造重点城市在批准后两年内应完成改造建筑面积不少于400万平方米。对改造重点城市,中央财政将给予财政资金补助,补助标准原则上为20元/平方米,并综合考虑节能改造工作量、改造内容及节能效果等因素确定。重点城市节能改造补助额度,根据补助标准与节能改造面积核定,当年拨付补助资金总额的60%,待完成竣工验收,财政部、住房城乡建设部对实际工作量及节能效果审核确认后,拨付后续补助资金。财建[2007]558号文件规定的建筑节能改造贴息政策停止执行。申请公共建筑节能改造重点城市,要制定实施方案(编制大纲见附件1)与资金申请表(附件2)。2011年申报截止日期为6月20日。

(二)推动高校等重点公共建筑节能改造。要充分发挥高校技术、人才、管理优势,积极推动高等学校节能改造示范,高校建筑节能改造示范应不低于20万平方米,单位面积能耗应下降20%以上。申请高校建筑节能改造示范,要编制实施方案(附件3)与资金申请表(附件4),由财政部、住房城乡建设部组织论证后确定。补助标准及资金拨付,按照上述重点城市公共建筑节能改造办法执行。2011年申报截止日期为6月20日。

(三)积极推进中央本级办公建筑节能改造。财政部、住房城乡建设部将会同国务院机关事务管理局等部门共同组织中央本级办公建筑节能改造工

作,并给予资金补助,具体补助标准根据改造工作量、节能效果、改造成本等因素核定。

五、大力推进能效交易、合同能源管理等节能机制创新

公共建筑节能工作要充分利用市场机制,大力推进体制机制创新,形成政府推动、社会力量广泛参与的工作局面。

(一)积极发展能耗限额下的能效交易机制。各地应建立基于能耗限额的用能约束机制,同时搭建公共建筑节能交易平台,使公共建筑特别是重点用能建筑通过节能改造或购买节能量的方式实现能耗降低目标,将能耗控制在限额内,从而激发节能改造需求,培育发展节能服务市场。对能效交易机制已经建立和完善的城市,财政部、住房城乡建设部将在确定公共建筑节能改造重点城市时,向实行能效交易的地区倾斜。

(二)加强建筑节能服务能力建设。各地要在公共建筑节能改造中大力推广运用合同能源管理的方式,要加强第三方的节能量审核评价及建筑能效测评机构能力建设,充分运用现有的节能监管及建筑能效测评体系,客观审核与评估节能量。要加强建筑节能服务市场监管,制定建筑节能服务市场监督管理办法、服务质量评价标准以及公共建筑合同能源管理合同范本。要将重点城市节能改造补助与合同能源管理机制相结合,对投资回收期较长的基础改造及难以有效实现节能收益分享的领域,主要通过财政资金补助的方式推进改造工作。在节能改

造效果明显的领域,鼓励采用合同能源管理的方式进行节能改造,并按照《财政部、国家发展改革委关于印发合同能源管理项目财政奖励资金管理暂行办法的通知》(财建[2010]249号)的规定执行。

六、加强公共建筑节能组织管理

各地要加强对公共建筑节能工作的组织领导,建立住房城乡建设、财政、发展改革、商务、教育、机关事务等主管部门(机构)参加的议事协调机制,统一研究部署节能工作中的重大问题。省级住房城乡建设部门要抓紧制定公共建筑节能运行管理、节能改造等方面的技术标准、导则。各地应在公共建筑节能改造中大力推广应用新型节能技术、材料、产品,带动相关产业发展。要加强对公共建筑节能监管体系建设及节能改造全过程的质量安全监管,在用电分项计量改造、用能设备改造、围护结构节能改造工程中,加强安全控制,强化对计量器具、关键设备、保温材料、门窗等关键材料产品的质量管理,确保工程质量。

附件:

- 1.公共建筑节能改造重点城市实施方案大纲(略)
- 2.公共建筑节能改造重点城市资金申请表(略)
- 3.建筑节能改造示范高校实施方案大纲(略)
- 4.建筑节能改造示范高校节能改造申请表(略)

中华人民共和国财政部

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇一一年五月四日

住房和城乡建设部关于废止和修改部分规章的决定

(2011年1月26日中华人民共和国住房和城乡建设部令第9号发布)

经2010年12月31日第68次住房和城乡建设部常务会议审议,决定废止、修改下列规章,现予发布,自发布之日起生效。

一、废止下列规章

1.《城市房屋拆迁单位管理规定》(1991年7月8日建设部令第12号发布)

2.《城市地下水开发利用保护管理规定》(1993年12月4日建设部令第30号发布)

3.《开发区规划管理办法》(1995年6月1日建设部令第43号发布)

4.《城市异产毗连房屋管理规定》(1989年11月21日建设部令第5号发布,根据2001年8月15日建设部令第94号修正)

5.《城市房地产中介服务管理规定》(1996年1月8日建设部令第50号发布,根据2001年8月15日建设部令第97号修正)

二、修改下列规章

1.将《城市公厕管理办法》(建设部令第9号)第十条第二款中的“征用”修改为“使用”,第十七条中的“《城市建设档案暂行规定》”修改为“《城市建设档案管理规定》”,第二十六条中的“《中华人民共和国治安管理条例》”修改为“《中华人民共和国治安管理处罚法》”。

2.将《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》(建设部令第22号)第一条中的“《中华人民共和国城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

3.将《建制镇规划建设管理办法》(建设部令第

44号)第一条中的“《城市规划法》”修改为“《城乡规划法》”,删除第三十二条中的“征用”,第四十七条中的“《治安管理条例》”修改为“《治安管理处罚法》”。

4.将《城建监察规定》(建设部令第55号)第七条第一项中的“《中华人民共和国城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

5.将《城市建设档案管理规定》(建设部令第90号)第一条中的“《中华人民共和国城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

6.将《城市地下空间开发利用管理规定》(建设部令第108号)第一条中的“《中华人民共和国城市规划法》”和第九条、第十二条中的“《城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

7.将《住宅室内装饰装修管理办法》(建设部令第110号)第三十九条中的“《城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

8.将《城市绿线管理办法》(建设部令第112号)第一条、第八条、第十二条、第十六条中的“《城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

9.将《外商投资城市规划服务企业管理规定》(建设部令第116号)第一条中的“《中华人民共和国城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

10.将《城市抗震防灾规划管理规定》(建设部令第117号)第一条、第二十三条中的“《中华人民共和国城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。(下转第34页)

关于调整建设工程税金计价标准的通知

粤建造发[2011]4号

各有关单位：

根据《印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》(粤府办[2011]10号)的规定,从2011年1月1日起,广东省行政区域内按实际缴纳增值税、营业税、消费税的2%征收地方教育附加。现就建设工程税金调整事项通知如下:

一、建设工程税金的内容增加“地方教育附加”。地方教育附加以营业税为计算基础,税额按2%计算。调整后的建设工程税金包括:营业税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加

二、税金内容及税率调整属于国家政策性调整,不应包含在建设工程施工合同风险范围以内。竣工结算已经办理完毕的建设工程不做调整;已经签订

合同但在2011年1月1日以前尚未完成建筑业发票开票的建设工程,以调整前后营业额的划分计算地方教育附加;2011年1月1日以后的建设工程,按本通知规定计算“地方教育附加”。

三、各地工程造价管理机构(市场管理站)应参照附件及时测算并发布本地区的计算税率标准,加强过渡期间工程竣工结算的指导,按照实事求是的原则调整并确定税金额度

四、本通知自发文之日起开始执行。

广东省建设工程造价管理总站

二〇一一年四月二十七日

附件:

建设工程工程造价计算税率

一、现行建设工程税金内容及计算标准

营业税:以应税营业额为计税基础,税率3%。

城市建设维护税:以营业税税额为计税基础,税率分别为,市区7%、县城5%、乡村1%

教育费附加:以营业税税额为计税基础,税率3%

地方教育附加:以营业税税额为计税基础,税率2%

二、建设工程工程造价的计算税率

以税前工程造价为计算基础,市区、县城、乡村分别为:

市区: $3\% \times (1+7\%+3\%+2\%) / [1-3\% \times (1+7\%+3\%+2\%)] = 3.477\%$

县城: $3\% \times (1+5\%+3\%+2\%) / [1-3\% \times (1+5\%+3\%+2\%)] = 3.413\%$

乡村: $3\% \times (1+1\%+3\%+2\%) / [1-3\% \times (1+1\%+3\%+2\%)] = 3.284\%$

关于发布广州市 2011 年 5 月建筑 工程劳务价格信息的通知

穗建造价[2011]31 号

各有关单位：

现发布 2011 年 5 月建筑工程部分劳务价格信息，旨在反映建筑工程劳务市场价格行情，为相关单位测算工程成本，签订劳务合同提供参考。该价格信息包含内容及测算方法与我站每季度结算文件发布的人工日工资价格有所区别，不作为工程预结算、最高限价、司法鉴定、处理工程造价争议及其它纠纷的依据。

广州市 2011 年 5 月建筑工程劳务价格信息

序 号	工种名称	人工单价（元 / 工日）
1	建筑、装饰工程普工	112 ~ 132
2	木工(模板工)	150 ~ 170
3	钢 筋 工	150 ~ 170
4	混凝土工	140 ~ 160
5	架子工(脚手架工)	152 ~ 172
6	砌筑工(砖瓦工)	142 ~ 162
7	抹灰、镶贴工	150 ~ 170
8	装饰木工	164 ~ 184
9	油 漆 工	160 ~ 180
10	电 焊 工	160 ~ 180
11	金属制品安装工	163 ~ 183
12	玻璃工	154 ~ 174

注：本表的人工单价已包括夜间工作补贴、各类保险、住房公积金。

广州市建设工程造价管理站

二〇一一年五月十一日

关于发布广州市 2011 年 5 月机械设备 租赁价格信息的通知

穗建造价[2011]32 号

各有关单位：

现发布 2011 年 5 月部分机械设备的租赁价格信息，只是反映建筑工程机械租赁市场行情，与各季度结算文件发布的机械台班指导价格不能等同，仅供参考，不作为预结算、最高限价、司法鉴定、处理工程造价争议及其他纠纷的依据。

广州市 2011 年 5 月机械设备租赁价格信息

单位：元

设备名称	型 号	价 格	进退场费	备 注
塔式起重机	QTZ 4812	18700.00 元 / 月	30000.00	1、月租价格含 2 名司机工资。指挥员工资 1800 元 / 月。司机、指挥食宿由承租方负责解决。 2、进退场费含设备申报、运输、装拆、顶升附着、吊车台班、检测、验收等费用。 3、月租和进退场费，根据工地现场状况、附墙距离和工程高度会略有变化。
	QTZ 5012, 5013	20800.00 元 / 月	30000.00	
	QTZ 5015, 5513	23200.00 元 / 月	30000.00	
	QTZ 5515, 5613	24200.00 元 / 月	30000.00	
	QTZ 6012	25300.00 元 / 月	30000.00	
	QTZ 6015, 5022	26700.00 元 / 月	30000.00	
	QTZ 6515	30200.00 元 / 月	30000.00	
汽车起重机	QY25	1800.00 元 / 台班		台班价格包括 人工和燃油费 不含进退场费
	QY30	2000.00 元 / 台班		
	NK500/50t	2700.00 元 / 台班		
	80t	6000.00 元 / 台班		
	100t	10000.00 元 / 台班		
	120t	12000.00 元 / 台班		
履带起重机	200t	23000.00 元 / 台班		台班价格包括 人工和燃油费 不含进退场费
	250t	16500.00 元 / 台班		
	300t	21000.00 元 / 台班		
	400t	32000.00 元 / 台班		
施工升降机	SCD100/100	11000.00 元 / 月	15000.00	1、月租价格不含司机工资，电梯司机工资 1500 元 / 月，司机食宿由承租方负责解决。 2、进退场费含设备申报、运输、装拆、顶升附着、吊车台班、检测、验收等费用。 3、月租和进退场费，根据工地现场状况、附墙距离和工程高度会略有变化。
	SCD200/200	13000.00 元 / 月	15000.00	
电动吊篮	ZL500	2250.00 元 / 月		月租价格包括人工费，不含进退场费
	ZL800	2750.00 元 / 月		
挖掘机械	斗容量 1m ³	1800.00 元 / 台班	500.00	台班价格包括 人工和燃油费

广州市建设工程造价管理站

二〇一一年五月十二日

关于 2010 年第四季度建设工程 结算及有关问题的通知

增建[2011]6 号

各有关单位:

现将广州市造价站《关于 2010 年第四季度建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]1 号)转发给你们,并结合我市实际,将二〇一〇年第四季度我市建设工程结算及有关问题通知如下:

一、关于人工日工资价格问题

我市人工日工资单价按穗建造价[2011]1 号文规定执行。

二、关于材料价格问题

1. 我市建设工程各专业主要材料价格除我市调整部分的地方建设材料(附件二、三、四)外,按穗建造价[2011]1 号文中附表一计算或参考《广州地区建设工程材料(设备)厂商价格信息》(二〇一〇年第四季度)计算。

2. 执行《广东省安装工程综合定额(2006 年)》、《广东省市政工程综合定额(2006 年)》、《广州市房屋修缮工程预算定额(1998 年)》的工程,2010 年第四季度其它材料(辅助材料)价差调整系数按穗建造价[2011]1 号文中附表二计算。

三、关于机械台班指导价格问题

我市机械台班指导价格按穗建造价[2011]1 号文规定执行。

附件:

- 1.《关于 2010 年第四季度建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]1 号)(略)
2. 2010 年第四季度建设工程地方材料综合价格表
3. 2010 年第四季度预拌混凝土综合价格表
4. 2010 年第四季度各类砌块材料参考价格表

增城市城乡建设管理局

二〇一一年一月二十八日

附件 2:

二〇一〇年第四季度 建设工程地方材料综合价格表

材料编码	材料名称	规格	单位	综合价(元)
01001001	圆 钢	Φ10 内	吨	4802.20
01001002	圆 钢	Φ12-25	吨	4848.49
01002002	螺纹钢	Φ10 内 HRB335	吨	4976.35
01002003	螺纹钢	Φ12-25 HRB335	吨	4740.78
01002004	螺纹钢	Φ25 外 HRB335	吨	4813.36
05078001	灰砂砖	240×115×53	千块	290.00
05001001	中 砂	一般工程用砂	立方米	65.06
05001003	中 砂(新塘镇适用)	一般工程用砂	立方米	66.39
05019010	碎 石	综合	立方米	65.11
05023002	石角(毛石)	综合	立方米	55.89
05018001	石 屑		立方米	43.81
05050001	石 灰		吨	200.00
03001004	松杂原木	Φ100-280(综合)	立方米	738.06
03002028	松杂枋板材	Φ80-180(4 米)	立方米	1240.00
03001010	杉原木	Φ60-180	立方米	744.83
03002011	杉木丁枋板	10 以上	立方米	1688.60
04001006	普通硅酸盐水泥	32.5Mpa (°425)	吨	434.14
04001002	普通硅酸盐水泥	42.5Mpa (°525)	吨	482.67

附件 3:

二〇一〇年第四季度预拌混凝土综合价格表

单位:元/m³

强度等级	普通混凝土	普通泵送混凝土	防水混凝土 S6-S8	防水泵送混凝土 S6-S8	防水混凝土 S10-S12	防水泵送混凝土 S10-S12	水下混凝土	水下泵送混凝土	水下防水泵送混凝土
C10	260	270							
C15	270	280							
C20	280	290	290	300	295	305	300	300	305
C25	290	300	300	310	305	315	310	310	315
C30	300	310	310	320	315	325	320	320	325
C35	315	325	325	335	330	340	335	335	340
C40	330	340	340	350	345	355	350	350	355
C45	350	360	360	370	365	375	370	370	375

说明:1、本表的价格已综合了预拌混凝土各种碎石粒径。

2、预拌混凝土的工地指导价格适用于增城市行政区域使用。

3、本表的价格是正常施工条件之下的普通混凝土价格,不包括因采取特殊施工措施所增加的混凝土的材料费用。

附件 4:

二〇一〇年第四季度各类砌块材料参考价格表

序号	材料名称	规格(mm)	单位	参考价格(元)	备注
1	普通混凝土空心砌块	390×190×190	千块	2745.00	增城市坚力建材厂
2	普通混凝土空心砌块	390×115×190	千块	1750.00	
3	普通混凝土空心砌块	390×90×190	千块	1430.00	
4	普通混凝土实心砌块	240×115×53	千块	300.00	
5	陶粒空心砌块	390×240×190	立方米	280.00	综合价
6	陶粒空心砌块	390×190×190	立方米	280.00	
7	陶粒空心砌块	390×120×190	立方米	280.00	

备注:上述材料价格已包含增城市内的运费、装卸费,不含税金。

关于 2011 年第一季度建设工程 结算及有关问题的通知

增建[2011]14 号

各有关单位：

现将广州市造价站《关于 2011 年第一季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]23 号)转发给你们,经过调查测算和征求多方面的意见,并结合我市实际,将二〇一一年第一季度我市建设工程造价结算及有关事项通知如下:

一、关于人工日工资价格问题

我市人工日工资单价按穗建造价[2011]23 号文规定执行。

二、关于材料价格问题

我市建设工程各专业主要材料价格除我市调整部分的地方建设材料(附表二、三)外,按穗建造价[2011]23 号文中规定计算。

三、关于机械台班指导价格问题

我市机械台班指导价格按穗建造价[2011]23 号文规定执行。

四、关于钢结构计价问题

《〈广东省建筑与装饰工程综合定额〉2010 金属结构工程—钢结构》2011 年 4 月 1 日起施行,作为《广东省建筑与装饰工程综合定额(2010)》的组成部分,与 2010 广东省建设工程计价依据配套使用。

五、关于《广东省建设工程计价依据(2006 年)》人工机械问题

根据《关于 2010 年第一季度建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2010]31 号)规定,2011 年一季度后不再发布《广东省建设工程计价依据(2006 年)》相应的人工日工资价格、机械台班价格及其它材料(辅助材料)价差调整系数,使用《广东省建设工程计价依据(2006 年)》计价的工程须自行约定相关的调整办法。

附件:

- 1.《关于 2011 年第一季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]23 号)(略)
- 2.2011 年第一季度建设工程地方材料综合价格表
- 3.2011 年第一季度预拌混凝土综合价格表

增城市城乡建设管理局

二〇一一年四月二十日

附表二:

2011 年 第一季度
建设工程地方材料综合价格表

材料名称	规格	单位	综合价(元)
圆 钢	Φ10 内	吨	4985.36
圆 钢	Φ12~25	吨	5102.53
螺纹钢	Φ10 内 HRB335	吨	5312.38
螺纹钢	Φ12~25 HRB335	吨	5064.12
螺纹钢	Φ25 外 HRB335	吨	5108.23
灰砂砖	240×115×53	千块	290.00
中 砂	一般工程用砂	立方米	65.57
中 砂(新塘镇适用)	一般工程用砂	立方米	66.39
碎 石	综合	立方米	67.19
石角(毛石)	综合	立方米	55.90
石 屑		立方米	43.93
石 灰		吨	205.00
松杂原木	Φ100~280(综合)	立方米	743.03
松杂枋板材	Φ80~180(4 米)	立方米	1245.23
杉原木	Φ60~180	立方米	750.81
杉木丁枋板	10 以上	立方米	1691.26
普通硅酸盐水泥	32.5Mpa (425)	吨	428.53
普通硅酸盐水泥	42.5Mpa (525)	吨	477.51
普通混凝土空心砌块	390 × 190 × 190	千块	2745.00
普通混凝土空心砌块	390 × 115 × 190	千块	1750.00
普通混凝土空心砌块	390 × 90 × 190	千块	1430.00
普通混凝土实心砌块	240 × 115 × 53	千块	300.00
陶粒空心砌块	390 × 240 × 190	立方米	280.00
陶粒空心砌块	390 × 190 × 190	立方米	280.00
陶粒空心砌块	390 × 120 × 190	立方米	280.00

附表三:

2011 年第一季度预拌混凝土综合价格表

单位:元 /m³

强度等级	普通混凝土	普通泵送混凝土	防水混凝土 S6-S8	防水泵送混凝土 S6-S8	防水混凝土 S10-S12	防水泵送混凝土 S10-S12	水下混凝土	水下防水混凝土	水下泵送混凝土	水下防水泵送混凝土
C10	265	275								
C15	275	285								
C20	285	295	295	305	300	310	305	310	315	320
C25	300	310	310	320	315	325	315	315	320	325
C30	310	320	320	330	325	335	330	335	330	345
C35	325	335	335	345	340	350	345	350	345	360
C40	340	350	350	360	355	365	360	365	360	375
C45	360	370	370	380	375	385	380	385	380	395

说明:1、本表的价格已综合了预拌混凝土各种碎石粒径。

2、预拌混凝土综合价适用于增城市行政区域使用。

3、本表的价格是正常施工条件之下的普通混凝土价格,不包括因采取特殊施工措施所增加的混凝土的材料费用。

关于转发穗建造价[2011]23号文的通知

花建价[2011]2号

各有关单位:

现将广州市建设工程造价管理站《关于2011年第一季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]23号)文转发给你们,并提出如下意见,请一并执行。

一、关于材料指导价格问题

1、建设工程各专业主要材料价格,按广州市建设工程造价管理站发布的《广州地区建设工程常用材料综合价格》及我局发布的花都区建设工程地方材料指导价格(附表一、二、三)计算,或由甲方(或监理工程师)与乙方协商按实计算并在合同中明确约定。

2、为了确保工程质量,根据国家和省、市建设行政主管部门有关规范及规定,凡是采用《广州地区建设工程常用材料综合价格》和我局发布的花都区建设工程地方材料指导价格表中的材料,生产厂家在供货时必须向购货单位提供有效的质量检验报告和相应的出厂合格证书,以及进入施工现场所使用的材料和设备(每批件、捆、盒)产品应附有合格证。

3、各专业的其它材料(辅助材料)价差调整系数按穗建造价[2011]23号文执行。

二、关于人工日工资价格问题

各专业工程人工日工资单价动态调整均按穗建造价[2011]23号文执行。

三、关于机械台班价格问题

各专业工程机械台班价格动态调整均按穗建造价[2011]23号文执行。

四、关于钢结构计价问题

按穗建造价[2011]23号文执行。

五、关于《广东省建设工程计价依据(2006)》人工机械问题

按穗建造价[2011]23号文执行。

附件:

附表一:花都区2011年第一季度地方材料指导价格表

附表二:花都区2011年第一季度各类砌块材料指导价格表

附表三:花都区2011年第一季度预拌混凝土指导价格表

广州市花都区建设局

二〇一一年五月五日

附表一:

花都区 2011 年第一季度地方材料指导价格表

材料名称	规格	单位	指导价格 (元)	备注
碎石	10-30 20-40	立方米	72.74	综合价
石角	综合	立方米	71.00	综合价
石粉、石屑		立方米	54.70	综合价
河砂	工程用中砂	立方米	69.05	综合价
转窑普通硅酸盐水泥	32.5(R)	吨	411.32	综合价
转窑普通硅酸盐水泥	42.5(R)	吨	485.70	综合价

附注:水费(包括城市污水处理费)3.46 元/立方米,电费 0.8326 元/度。

附表二:

花都区 2011 年第一季度各类砌块材料指导价格表

序号	材料名称	规格	单位	指导价格(元)	备注
1	普通混凝土空心砌块	390×190×190mm	立方米	175.04	综合价
2		390×140×190mm	立方米	175.04	
3		390×180×190mm	立方米	175.04	
4		390×90×190mm	立方米	175.04	
5	混凝土实心砌块	240×115×53mm	千块	219.30	
6	蒸压加气混凝土砌块	600×200×75-240	立方米	236.58	

附表三:

花都区 2011 年第一季度
预拌混凝土指导价格表

单位:元/m³

强度等级	普通混凝土		防水混凝土 S6~S8		防水混凝土 S10~S12		水下混凝土		
	指导价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	指导价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	指导价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	指导价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	防水混凝土 每 m ³ 增加
C10	275.00	8.00							
C15	285.00	8.00							
C20	300.00	8.00	310.00	7.00	315.00	7.00	315.00	5.00	5.00
C25	310.00	8.00	320.00	7.00	325.00	7.00	325.00	5.00	5.00
C30	320.00	8.00	325.00	7.00	330.00	7.00	335.00	5.00	5.00
C35	335.00	8.00	340.00	7.00	345.00	7.00	350.00	5.00	5.00
C40	350.00	8.00	355.00	7.00	360.00	7.00	365.00	5.00	5.00
C45	355.00	8.00	360.00	7.00	365.00	7.00	370.00	5.00	5.00
C50	370.00	8.00	375.00	7.00	380.00	7.00	385.00	5.00	5.00
C55	385.00	8.00	390.00	7.00	395.00	7.00			
C60	400.00	8.00	405.00	7.00	410.00	7.00			

说明:

- 1、预拌混凝土指导价格适用于花都区行政区域内使用。
- 2、泵送混凝土每 m³ 增加价格是指用泵输送而增加混凝土塌落度的材料费用,不包括混凝土泵的机械台班费用。
- 3、水下混凝土中的防水混凝土每 m³ 增加价格是指水下混凝土时又有防水(抗渗)要求的混凝土新增加的材料费用。
- 4、本表的价格已综合了预拌混凝土各种碎石粒径。

关于 2011 年第一季度建设工程 结算及有关问题的通知

从建字[2011]20 号

各有关单位：

根据广州市建设工程造价管理站《关于 2011 年第一季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]23 号)的精神,结合我市建设工程地方材料的实际,经调查测算和征求多方面的意见,现将我市 2011 年第一季度建设工程结算及有关问题通知如下:

一、关于人工日工资价格问题

我市人工日工资价格按穗建造价[2011]23 号文规定执行。

二、关于材料价格问题

1、我市建设工程各专业主要材料、设备等工地结算价格除我市调整的部分地方材料(附件二、三、四)外,按《广州地区建设工程常用材料综合价格和广州地区建设工程材料(设备)厂商价格信息》(2011 年第一季度)执行。

2、混凝土管桩、沥青混凝土的价格,在我市设有生产企业的条件下,其工地结算价格除执行《广州地区建设工程常用材料综合价格和广州地区建设工程材料(设备)厂商价格信息》(2011 年第一季度)外,应增加从化市内的运输费。

3、各专业工程的其它材料(辅助材料)价差调整系数,按穗建造价[2011]23 号文中附表二计算。

三、关于机械台班价格问题

我市机械台班价格按穗建造价[2011]23 号文规定执行。

四、关于钢结构计价问题

我市钢结构计价按穗建造价[2011]23 号文规定执行。

五、关于《广东省建设工程计价依据(2006)》人工机械问题按穗建造价[2011]23 号文规定执行。

以上通知,请依照执行。

附件:

一、《关于 2011 年第一季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]23 号)(略)

二、从化市建设工程 2011 年第一季度地方材料工地结算价格表

三、从化市建设工程 2011 年第一季度预拌混凝土工地结算价格表

四、从化市建设工程 2011 年第一季度干混砂浆工地结算价格表

从化市城乡建设局

二〇一一年四月二十八日

附件二:

从化市建设工程 2011 年第一季度
地方材料工地结算价格表

材料名称	规格(mm)	单位	材料工地 结算价(元)	备 注
杉原木	Φ60~180	m ³	730.00	
松什原木	Φ100~280	m ³	680.00	
杉木门窗套料		m ³	1380.00	
松杂枋板材	周转料	m ³	1190.00	(包安全档板)
杉木枋	综合	m ³	1380.00	
茅 竹		支	8.80	
篙 竹		支	3.20	
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5(R)	吨	375.00	
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5(R)	吨	445.00	
硅酸盐水泥 P.II	42.5(R)	吨	460.00	
煅 灰		m ²	5.50	独立费
混凝土实心砖	240×115×53	块	0.26	从化市城郊祥兴建材厂
普通混凝土小型空心砌块	390×190×190	块	2.60	从化市江埔七星建材厂
普通混凝土小型空心砌块	390×190×115	块	1.60	广州市东浦混凝土有限公司
混凝土多孔砖	240×115×90	块	0.50	从化市城郊红升建筑材料厂
混凝土多孔砖	240×180×90	块	0.75	广州市太平明基新型墙体砖厂
混凝土多孔砖	240×190×90	块	0.75	从化市良口石岭村建安建材厂
陶粒实心砖	240×115×53	m ³	290.00	从化市鳌头和合建材厂
陶粒空心砌块	390×190×190	m ³	290.00	从化市鳌头恒堡建材厂
陶粒空心砌块	390×190×90	m ³	290.00	
陶粒多孔砖	240×115×90	m ³	290.00	从化市城郊祥兴建材厂
陶粒多孔砖	240×180×90	m ³	290.00	
蒸压加气混凝土砌块	各种规格	m ³	250.00	
中 砂		m ³	60.00	
填土砂		m ³	48.00	吹填另计
碎 石	10~20	m ³	55.00	
碎 石	20~40	m ³	55.00	
碎 石	30~50~80	m ³	52.00	
石 角		m ³	52.00	综合
石 屑		m ³	45.00	
石 灰		吨	150.00	综合

附件三:

从化市建设工程 2011 年第一季度 预拌混凝土工地结算价格表

单位:元/m³

强度等级	普通混凝土		防水混凝土 S6-S8		防水混凝土 S10-S12		水下混凝土		
	单价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	单价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	单价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	单价	泵送混凝土 每 m ³ 增加	防水混凝土 每 m ³ 增加
C10	280.00	8.00							
C15	290.00	8.00							
C20	300.00	8.00	310.00	7.00	315.00	7.00	320.00	5.00	5.00
C25	310.00	8.00	320.00	7.00	325.00	7.00	330.00	5.00	5.00
C30	320.00	8.00	330.00	7.00	335.00	7.00	340.00	5.00	5.00
C35	335.00	8.00	345.00	7.00	350.00	7.00	355.00	5.00	5.00
C40	350.00	8.00	360.00	7.00	365.00	7.00	370.00	5.00	5.00
C45	370.00	8.00	380.00	7.00	385.00	7.00	390.00	5.00	5.00
C50	390.00	8.00	400.00	7.00	405.00	7.00	410.00	5.00	5.00
C55	410.00	8.00	420.00	7.00	425.00	7.00			
C60	430.00	8.00	440.00	7.00	445.00	7.00			
广州市东浦混凝土有限公司,广州市加业混凝土有限公司									

说明:1、预拌混凝土工地结算价格适用于从化市行政区域内使用。

2、泵送混凝土每 m³ 增加价格是指用泵送而增加混凝土塌落度的材料费用,不包括混凝土泵的机械台班费用。

3、水下混凝土中的防水混凝土每 m³ 增加价格是指水下混凝土同时又有防水(抗渗)要求的混凝土新增加的材料费用。

4、本表的价格已综合了预拌商品混凝土各种石粒径。

5、本表的价格是正常施工条件之下的普通混凝土价格,不包括因采取特殊施工措施所增加的混凝土的材料费用。

附件四:

从化市建设工程 2011 年第一季度干混砂浆工地结算价格表

材料名称	性能指标	强度等级	单位(元/t)	适用范围	t/m ³ 系数			
干混砌筑砂浆一类	保水率≥88%	M5	280	砌筑灰缝≥5mm	1.60			
		M7.5	290		1.60			
		M10	300		1.60			
		M15	310		1.60			
		M20	320		1.60			
干混抹灰砂浆一类	保水率≥88% 拉伸粘结强度 (14天)≥0.2Mpa	M5	290	一次抹灰厚度 ≥5mm	1.60			
		M7.5	300		1.60			
		M10	310		1.60			
		M15	320		1.60			
		M20	330		1.60			
干混地面砂浆一类	保水率≥88%	M10	300	地面普通找平	1.60			
		M15	310		1.60			
		M20	320		1.60			
		M25	330		1.60			
干混防水砂浆:P6 一类	保水率≥88% 拉伸粘结强度 (14天)≥0.2Mpa	M10	410	用于抗渗压力 ≤1.0Mpa 的 工程部位	1.55			
		M15	420		1.55			
		M20	430		1.55			
干混防水砂浆:P8 一类	保水率≥88% 拉伸粘结强度 (14天)≥0.2Mpa	M10	420		1.55			
		M15	430		1.55			
		M20	440		1.55			
干混防水砂浆:P10 一类	保水率≥88% 拉伸粘结强度 (14天)≥0.2Mpa	M10	430		1.55			
		M15	440		1.55			
		M20	450		1.55			
说明:								
1、干混砂浆的工地结算价格适用于从化市行政区域内使用。								
2、防水砂浆的 P6、P8、P10 为抗渗等级。								
3、t/m ³ 系数:是按比例加水拌和后每 m ³ 砂浆所耗用于混砂浆 t 的参考数量。如系数 1.65 即 1m ³ 湿砂浆耗用 1.65t 干混砂浆。								
4、抹灰水泥砂浆强度等级的表示方法可按以下的对比数据参考使用。								
省各种工程计价依据抹灰用水泥砂浆配合比				1:1	1:2	1:2.5	1:3	
省各种工程计价依据抹灰用水泥防水砂浆配合比				1:1	1:2	1:2.5	1:3	
相当于本工地结算价格抹灰砂浆的强度等级				M20	M10	M7.5	M5	
5、抹灰水泥石灰砂浆强度等级的表示方法可以按以下的对比数据参考使用								
省各种工程计价依据抹灰用水泥石砂浆配合比				1:0.3:4	1:1:6	1:2:8	1:3:9	1:0.5:1
可套用本工地结算价格抹灰砂浆的强度等级				M5	M5	M5	M5	M15
广州市从达砂浆涂料厂有限公司								

纪念詹天佑诞辰 150 周年座谈会召开

韩启德 邓楠 盛光祖 郭允冲 谭庆琰出席并讲话

4月26日,詹天佑科学技术发展基金会、中国土木工程学会、欧美同学会在北京人民大会堂联合举办座谈会,纪念我国近代科学技术界的先驱、伟大的爱国主义者詹天佑先生诞辰 150 周年。全国人大常委会副委员长韩启德,中国科协常务副主席、书记处第一书记邓楠,铁道部部长盛光祖,住房和城乡建设部副部长郭允冲,中国土木工程学会理事长、原建设部副部长谭庆琰等出席并讲话。

詹天佑是我国近代杰出的土木工程专家、中国土木工程学会创始人,有“中国铁路之父”之称。他一生参与或主持修建的京张、粤汉、汉粤川等铁路,成为我国早期铁路建设的典范。他引进国外先进理念与技术设备,并因地制宜地采用自主创新的技术措施;制定了一系列先进的管理制度和措施。对工程规划、勘测、设计、施工和建设管理,都有开创性的重大贡献。他还主持编制了我国近代工程建

设第一套标准图,主持制订工程标准及法规,为我国早期工程标准化和法规建设奠定了基础。同时,詹天佑先生培养出大批优秀青年工程师。

韩启德指出,我们纪念詹天佑先生,就是要学习他不甘落后、为国争光、奋发图强、艰苦奋斗的伟大精神,学习他严谨务实、实事求是、善于钻研、勇于创新的科学态度,学习他光明磊落、清正廉洁、宽厚待人、甘为人梯的高尚风范,这对于进一步推进“科教兴国”战略,全面建设小康社会具有十分重要的意义。

郭允冲表示,要学习詹天佑先生的思想和精神,继续推动土木工程科技自主创新,加强土木工程基础理论研究,积极开展国际交流与合作,为实现土木工程技术跨越式发展提供有力的支撑;继续加强工程技术标准研究,完善工程建设标准体系,为我国土木工程建设提供坚实的基础;继续加强土木工程质量安全监督管理,全面落实质量安全

责任,确保工程质量安全;继续促进土木工程科技人才培养,坚持服务发展、人才优先、以用为本、创新机制、高端引领、整体开发的指导方针,健全人才培养机制,推动土木工程行业人才队伍建设。

谭庆琰提出,“十二五”时期,工程建设领域迎来了难得的又好又快发展机遇,也面临着技术创新突破的严峻挑战。广大工程科技人员要大力发扬詹天佑先生无私奉献、殚精竭虑、不懈奋斗、勇攀高峰的崇高精神,在科学发展观的指引下,大力加强工程科技研究,努力掌握工程科技核心技术,提高我国工程科技领域的国际竞争力。

摘自《中国建设报》



广州为保障房配套设施“补课”

在日前举行的羊城论坛上,广州市住房保障办相关负责人透露,广州今年要为原有保障房补建配套设施。

据了解,广州今年将建设 8.5 万套保障房,其中包括公租房 4.65 万套、廉租房 6500 套、经适房 8000 套和限价房 2300 套,拆迁安置房 1.82 万套,发放租赁补贴 3502 户,公租房和廉租房合占比例达 62.36%。

据介绍,今年广州还将出台公租房管理办法,目前初步拟定的租金标准为,由政府主导建设的公租房租金标准将根据保障家庭的具体情况设为周边市场租金的 30%、40%、50% 以及 60% 4 个档次;由社会力量主导建设的公租房租金标准不高于周边地段市场租金的 80%。

广州市住房保障办相关负责人表示,广

州将选择部分“三旧改造”用地、“退二进三”用地和闲置地建保障房,这些地块大多位于老城区。而周边城区的保障房用地将优先选择在地铁沿线和公交总站等交通方便的地方布局,比如目前正在建设的龙归城。此外,广州正在储备龙洞林场 2000 亩(合 147 万平方米)的土地建保障房,预计明年可以启动建设,届时将成为广州有史以来规模最大的保障房建设项目。番禺亚运城周边也将储备保障房用地,规模在 40 万~100 万平方米不等。针对一些市民遇到的住进保障房后的生活、教育、医疗和交通等难题,该负责人说,对于已经建好但配套仍不完善的保障房,今年将予以“补课”,清理补齐。

摘自《中国建设报》



广州建筑面积计算新办法出台 飘窗超出规定将计算面积

以“小复式”、“大阳台”为卖点的楼盘颇受年轻消费者的青睐。而实际上,开发商把层高拉大、把飘窗做大,不仅可以将其算成建筑面积要购房者埋单,而且不用为这些“偷来”的建筑面积多交税费。这种情况,在广州将发生改变,日后,开发商将为“偷来的面积”埋单。适用于“规划许可证”测量面积的《广州市规划管理建筑面积计算办法》(以下简称《办法》)已经广州市人民政府法制办公室审查同意并公布,将于6月1日起实施,有效期为5年。

《办法》规定,住宅建筑层高大于3.6米且小于或者等于5.8米(3.6米+2.2米)的,按照该层水平投影面积的2倍计算建筑面积;住宅建筑层高大于5.8米的,按照该层水平投影面积的3倍计算建筑面积。办公建筑层高大于4.5米且小于或者等于6.7米(4.5米+2.2米)的,按照该层水平投影面积的2倍计算建筑面

积;办公建筑层高大于6.7米的,按照该层水平投影面积的3倍计算建筑面积。普通商业建筑层高大于5.0米且小于或者等于7.2米(5.0米+2.2米)的,按照该层水平投影面积的2倍计算建筑面积;普通商业建筑层高大于7.2米的,按照该层水平投影面积的3倍计算建筑面积。

《办法》规定,居住建筑的阳台、入户花园、设备间以及非居住建筑的阳台、空中花园、活动平台等半开敞空间,按照其水平

投影面积计算建筑面积。

飘窗突出外墙结构边线小于或者等于0.5米且高度(含上下结构厚度)小于2.2米的,不计算建筑面积。超出上述规定的,按照其水平投影面积计算建筑面积。

复式住宅的客厅、起居层高小于等于该住宅的标准层的2倍层高的,按照该层水平投影面积计算建筑面积;大于2倍层高的,按照该层水平投影面积的3倍计算建筑面积。

摘自《中国建设报》



8年550亿治水珠江基本变清

省珠办通报珠江综合整治情况,穗佛莞中4市获评优秀

8年前,污染严重又黑又臭的珠江广州河段曾被市民称为“黑龙”,8年后,这条南粤母亲河重新焕发洁净的新颜,甚至连她的支流——荔枝湾、东濠涌灌清后也成独具水乡特色的生态民俗旅游热点。

从省环保厅获悉,经过各级政府、各有关部门8年多的共同努力,珠江综合整治共投入550多亿元,基本实现“8年江水变清”目标。被分配整治任务的珠江流域13个地市中,广州、佛山、东莞、中山被评为珠江综合整治工作优秀城市。

全省21个地级市饮用水水源地水质全部达标

省珠办相关负责人表示,经过8年整治,珠江流域主要大江大河水质目前维持良好(Ⅱ~Ⅲ类),集中式饮用水水源地水质安全得到保障,大部分流经城市水体水质明显改善。据统计,2010年流域集中式生活饮用水源地水质达标率96.6%,省控断面水质达标率76.3%,跨市河流交界断面水质达标率89.1%,分别比2002年提高10.5、3.3和11.3个百分点。到2010年底,流域内所有城市实现了集中式饮用水水源地水质达标率100%达标。

省环保厅表示,为推进珠江综合整治,截至2010年底,全省共开展城市河段和河涌综合整治工程960多项,珠江广州河段、佛山汾江河、东莞运河等严重污染河段水质得到明显改善。从2010年5月开始,随着西江引水工程的顺利实施,我省最后一个地级以上城市——广州的饮用水源水质也实现了完全达标。全省21个地级市饮用水水源地水质全部达标。

流域城镇生活污水处理率达75%以上

在4月12日公布的2010年省重点污染源环保信用评价结果公示名单上,各地市、乡镇的污水处理厂占了拟评环保诚信(绿牌)企业的“大头”。这是珠江整治8年来广东污水处理能力大幅提高,推动污染减排效应显著的一个缩影。

省珠办负责人介绍,8年来,我省污水设施建设取得突破性进展,污水处理能力和城镇生活污水处理率均超额完成“8年江水变清”目标要求。

截至2010年底,珠江流域所有市县均建有污水处理厂,全流域共计建成污水处理厂266座,总处理能力1581.7万吨/

日,比2002年分别增加8.2倍和5.0倍。

据初步估算,2010年流域城镇生活污水处理率达75%以上,比2002年增加50.5个百分点。截至2010年底,珠三角地区73个中心镇中共60个镇已建成污水处理设施,其中广州、佛山、中山、江门四市中心镇已经全部建成污水处理设施。

2010年广东珠江流域国内生产总值比2002年增长2.45倍的前提下,仍超额完成国家下达我省“十一五”污染减排任务。据初步统计,2010年流域工业废水排放达标率达95%以上,达到“八年江水变清”目标要求。环保部门积极推动企业清洁生产,从源头上控制污染,截至2010年底,流域共有393家企业自觉申请并通过清洁生产验收被认定为广东省清洁生产企业。

摘自《南方日报》



14个项目获2010年广东省宜居环境范例奖

根据《广东省宜居环境范例奖申报和评审办法》，经各地级以上市人民政府推荐、专家考察评审和公示，日前，广东省住房和城乡建设厅决定授予“广州市增城绿道建设项目”等14个项

目2010年“广东省宜居环境范例奖”。据介绍，省住建厅评选“广东省宜居环境范例奖”，目的是表彰各地政府在居民住房改善、住宅科技研究及成果转化、社区公共管理与服务、空气污染

治理、环境综合整治、历史文化遗产保护、城市交通状况改善、生态保护与城市绿化建设、建筑节能推广应用等宜居环境建设方面的优秀项目。

2010年广东省宜居环境范例奖获奖名单

序号	获奖项目
1	广州市增城绿道建设项目
2	广州市荔枝湾涌环境综合整治项目
3	广州万科金色家园城市生活垃圾分类收集项目
4	深圳市宝安区“村改居”物业管理项目
5	深圳市荔枝湖水环境综合治理项目
6	深圳市“南海意库”旧工业区改造项目
7	珠海市东澳岛节能生态新城镇建设项目
8	韶关市石塘古村历史文化遗产保护项目
9	梅州城区更新改造项目
10	惠州市淡水河淡澳河段综合整治项目
11	东莞市松山湖生态保护及城市绿化建设项目
12	阳江市北山石塔历史文化遗产保护项目
13	肇庆市黎槎古村落历史文化遗产保护项目
14	云浮市人民广场及周边环境生态保护建设项目

“样板引路”防质量通病

怎么抹灰?怎么做模板?怎么搭建脚手架?怎么堆放材料……几乎建筑工程中所有重要的流程与环节,工人们都能快速找到答案,并时时以此规范自己的施工——这就是广州恒城建筑工程有限公司(以下简称“恒城建筑”)在佛山顺德区陈村的万科水晶花园工地推出的“质量样板间”。3月30日,佛山市顺德区质量安全监督站组织了大约500位来自房地产、建筑、监理企业的行业人士观摩了这一“质量样板间”。

何为“质量样板间”?就是在工程开工前,施工企业及项目部针对工程的重点、难点、特定环节,以及针对新班组、新工人素质的差异,有针对性地要求各班组预先按分项工程做出“样板间”或“样板段”,待“样板间”或“样板段”鉴定达标后,才得以大面积铺开,从而使各部分分项工程的施工质量得到有效监控,达到消除质量通病的最终目的。

据发现,在恒城建筑工地生活区的出口处,就搭建起了这样的“质量样板间”。整个样板间分为三层,有室内楼梯相连,乍看起来就像是毛坯房。可仔细看去,却另有乾坤:比如护角、底糙、内墙抹灰三个项目,就以剖面图的形式,依次显示在一面墙上,旁边还贴上了标示,请清楚

楚写明该工艺的做法、合格标准、测量工具等。实际上,恒城建筑的这个“质量样板间”包括了混凝土结构、砌体、屋面、门窗和幕墙、装饰装修、建筑节能、给排水、建筑电气工程等8个大项100多个小分项的实物质量样板。

恒城建筑万科水晶花园的项目经理吴雄平介绍说,每个阶段的施工“质量样板间”完成后,他们都会按照企业内部标准自检一遍,再请业主和监理单位进行复核。施工过程中,他们会组织工人对“质量样板间”进行培训学习,并针对相应工序的施工步骤、要点、难点和工程标准做法等内容,进行现场讲解和技术交底,并做好拍照记录存档。对此,吴雄平深有感触地说:“先做理论交底,再在直观的样板间现场交底,工人们印象更深刻,更能做到心中有数。”

其实,在施工现场推行“质量样板间”,在恒城建筑企业内部早就不是什么新鲜事了。恒城建筑总经理崔江平说,公司一直坚持质量兴业,对施工过程中的许多工序、部位都制定了严格的验收标准与操作要求,并且充分发挥管理职能,加强质量监控与指导。每个月公司还会组织人员检查各个项目,及时发现质量问题予以整改,并形成量化指标考核项目经理——做到有要求、有机

制、有监督,从而在公司内部形成良性竞争,敦促项目人员更加重视工程质量。

恒城建筑追求建筑质量的做法,得到了业主方——佛山市万科置业有限公司的肯定。水晶城项目总经理何晓龙介绍说,万科水晶城总计约100万平方米,分6期开发,一期工程大约9万多平方米。之所以选中恒城建筑作为长期战略合作伙伴,正是因其过硬的建筑质量。他说:“万科有志于打造行业质量标杆工程,而恒城建筑有一套严格的内部质量标准,我们追求的目标是一致的。”同样,顺德区质量安全监督站质量股股长林超文也对恒城建筑大加赞扬:“恒城有一套工程验收标准,比国家的还要高,实体建筑的质量与样板间一样好。”

据林超文介绍,样板引路是切实有效控制工程质量,防止当前各种质量通病发生的最有效手段之一。今年1月1日起,顺德区所有报建的商品住宅工程,将全面落实“质量样板间”制度。对没有按要求落实制作工程施工“质量样板间”的企业,将采取局部停工、整改、扣分等相应的处罚措施;假如施工的相关标准与“质量样板间”货不对板,则坚决令其返工重做。

摘自《广东建设报》

2011 年 4 月广州市房屋建筑工程和市政基础设施 工程施工招标控制价备案情况

受理编号	项目名称	招标人	受理日期
20110106	广州市六十五中学教学办公综合楼续建工程	广州市白云城市建设投资有限公司	2011.4.1
20110107	广州市第六十五中学改建教师工作用房工程	广州市白云城市建设投资有限公司	2011.4.1
20110108	广州联合交易园区外立面装饰工程	广州联合交易园区经营投资有限公司	2011.4.1
20110109	广州市白云区人和一中教学楼维修加固工程	广州市白云区教育局	2011.4.1
20110110	广东省财政厅仓边路办公楼外立面、停车场改造项目施工专业承包	广东省财政厅	2011.4.1
20110111	广州市第七十五中学学生宿舍教学综合楼施工总承包	广州市天河区项目建设办公室	2011.4.6
20110112	广州卫生学校扩建学生宿舍(北楼)工程施工专业承包	广州卫生学校	2011.4.7
20110113	高寿里等水浸内街排水改造工程施工总承包	广州市荔湾区排水设施维护管理所	2011.4.7
20110114	广州市第十中学教学楼改造工程施工总承包	广州市越秀区教育局(广州市第十中学)	2011.4.8
20110115	永西环路商业街工程施工总承包	广州开发区商业发展集团有限公司	2011.4.8
20110116	广东中烟广州生产基地易地技改项目第三、四标段室内装饰装修工程施工专业承包	广东中烟工业有限责任公司	2011.4.11
20110117	广州市白云区江高二中学校舍维修加固工程	广州市白云区教育局	2011.4.11
20110118	广东省旅游局办公室室内改造工程施工专业承包	广东省旅游局	2011.4.11
20110119	辛亥革命纪念馆陈列展览工程	广东革命历史博物馆	2011.4.11
20110120	大沙东保障性住房项目施工用电工程施工专业承包	广州市住房保障办公室	2011.4.13
20110121	广汽本田汽车有限公司黄埔工厂涂装车间(VOC)改造扩建工程	广汽本田汽车有限公司	2011.4.14
20110122	广州市白云区龙归中学教学楼维修加固工程	广州市白云区教育局	2011.4.14
20110123	广州市交通运输职业学校一汽大众(奥迪品牌)校企合作项目场地改造工程	广州市交通运输职业学校	2011.4.14

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20110124	原芳村高尔夫球场 A、B 地块(中国铁建荔湾国际城 A、B 地块)项目施工总承包(A 标)	中铁房地产集团广州有限公司	2011.4.14
20110125	原芳村高尔夫球场 A、B 地块(中国铁建荔湾国际城 A、B 地块)项目施工总承包(B 标)	中铁房地产集团广州有限公司	2011.4.14
20110126	72 中校舍维修加固工程施工专业承包	广州市白云区教育局	2011.4.14
20110127	江高镇郭塘小学复建工程施工总承包	广州市白云区江高镇郭塘村民委员会	2011.4.14
20110128	大塘小区永电建设项目	广州市越秀区人民政府大塘街道办事处	2011.4.14
20110129	广州芭蕾舞团小剧场项目施工总承包	广东省建筑设计研究院	2011.4.15
20110130	广州西湖社学修缮工程施工专业承包	广州市白云区文化广电新闻出版局	2011.4.15
20110131	夏良小学教学楼维修加固工程施工专业承包	广州市白云区教育局	2011.4.15
20110132	广东外语外贸大学原财经职业学院教学楼维修改造工程	广东外语外贸大学	2011.4.20
20110133	广州市白云区西洲中学教学楼维修加固工程施工专业承包工程	广州市白云区教育局	2011.4.20
20110134	广州航海高等专科学校新校区基础设施建设项目	广州航海高等专科学校	2011.4.20
20110135	珠江城零星工程施工专业承包	中国烟草总公司广东省公司	2011.4.21
20110136	广州市兴丰生活垃圾卫生填埋场第六区工程施工总承包	广州环保投资有限公司	2011.4.21
20110137	广东省轻工职业技术学校变压器、高低压配电柜、发电机组、高压电缆安装工程专业承包	广东省轻工职业技术学校	2011.4.21
20110138	档案管理办公楼工程施工总承包	中央人民政府驻香港特别行政区联络办公室广东联络部	2011.4.21
20110139	中国农业银行广东省分行营业部新客支行办公楼装修改造工程	中国农业银行股份有限公司广东省分行营业部	2011.4.22
20110140	矿泉街社区综合服务中心装修工程	越秀区矿泉街道办事处	2011.4.22
20110141	广州天河智慧城核心区 — 软件园高唐新建区道路升级改造工程施工总承包	天河软件园高唐新建区管理委员会	2011.4.22

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20110142	人行过街设施建设—东晓路-海联路、东风路福今路、下塘西路-金麓山庄3座天桥工程和上步桥桥底掉头车道改	广州市广园市政建设有限公司	2011.4.27
20110143	广州航海高等专科学校学生宿舍B-2、B-3栋项目工程施工总承包	广州航海高等专科学校	2011.4.27
20110144	广东外语外贸大学原财经职业学院办公楼维修改造工程	广东外语外贸大学	2011.4.27
20110145	云埔工业区A0205地块、B0112地块平整工程施工专业承包	广州云埔工业区东诚实业有限公司	2011.4.28
20110146	广州市海珠区晓港东马路小学运动场改造工程	广州市海珠区晓港东马路小学	2011.4.28
20110147	白云区人和镇江人路蚌湖段太阳能路灯工程施工专业承包	广州市白云区人和镇人民政府	2011.4.28
20110148	建设六马路小学运动场改造工程	广州市越秀区教育局	2011.4.28
20110149	珠江城(59-68层)智能化系统工程施工专业承包(第三次招标)	中国烟草总公司广东省公司	2011.4.29
20110150	广州天河软件园高唐新建区南部道路路面、路基及排水工程施工总承包	广州高新技术产业开发区天河科技园管理委员会	2011.4.29
20110151	广州市疾病预防控制中心(迁建项目)永久供水工程	广州工程总承包集团有限公司	2011.4.29
20110152	广州大学桂花岗校区学生宿舍改造工程施工专业承包	广州大学	2011.4.29

2011 年 4 月广州市招标控制价备案工程 主要材料价格统计数据

本统计数据是广州市已备案工程招标控制价主要材料价格的统计结果,每月在广州市建设工程造价管理信息网公布,只作为编制招标控制价参考使用,不作为建设工程造价调整的依据,建设工程造价调整按我站每季度公布的《广州地区建设工程常用材料综合价格》执行。

序号	名 称	规格	单位	参考单价(元)
1	圆钢	Φ10 内	t	4564.47
2	圆钢	Φ10 外	t	4894.99
3	螺纹钢	Φ10 内 II 级钢	t	4922.45
4	螺纹钢	Φ10 外 II 级钢	t	4813.88
5	螺纹钢	Φ10 外 III 级钢	t	4910.13
6	扁钢	综合	t	4064.42
7	等边角钢	综合	t	4555.04
8	平板玻璃	δ 3	m ²	16.69
9	平板玻璃	δ 5	m ²	35.53
10	平板玻璃	δ 6	m ²	45.30
11	热轧薄钢板	δ 2 ~ 2.5	t	4796.80
12	热轧厚钢板	δ 6 ~ 7	t	5457.00
13	冷轧薄钢板	δ 1 ~ 1.5	t	5996.03
14	灰砂砖	240 × 115 × 53	千块	305.00
15	复合普通硅酸盐水泥	P.O 32.5(R)	t	411.18
16	复合普通硅酸盐水泥	P.O 42.5(R)	t	462.35

续表

序号	名 称	规格	单位	参考单价(元)
17	石屑		m ³	46.41
18	碎石	10mm	m ³	67.32
19	碎石	20mm	m ³	68.25
20	碎石	40mm	m ³	67.77
21	碎石	20 ~ 40mm		68.34
22	石灰		t	227.93
23	中砂		m ³	51.27
24	汽油	综合	kg	7.44
25	柴油		kg	6.53
26	杉原木	综合	m ³	751.05
27	松杂原木	综合 Φ 100 ~ 280	m ³	740.73
28	松杂直边板	脚手架用材	m ³	1196.30
29	松杂板枋材		m ³	1272.00
30	电焊条		kg	4.90
31	石油沥青	#10		2600.00
32	石油沥青	#30		2710.00
33	中粒式沥青混凝土		m ³	1291.00
34	粗粒式式沥青混凝土			1006.00
35	商品普通混凝土	C10	m ³	281.33
36	商品普通混凝土	C15	m ³	283.77
37	商品普通混凝土	C25	m ³	300.00

广州市建设工程招

工程名称: ××学校学生宿舍综合楼 执行定额: 《广东省建筑工程综合定额》
《广东省建筑工程计价办法》

33

结 构		框架结构			
层 数		地上 5 层			
建筑面积		1698m ²			
基础形式		成孔灌注混凝土桩 D=1000mm、1200mm;			
砖 砌 体		外墙、内墙:加气混凝土砌块			
墙体厚度		外墙:200mm;内墙:200mm、120mm			
桩、基础、梁、柱、板 混凝土等级	基础	商品混凝土 C30、抗渗等级 P6			
	柱	矩形柱:C30、C25 商品混凝土;构造柱:C25			
	梁	基础梁、过梁:C25 商品混凝土			
	板	有梁板:C25 商品混凝土			
	墙	直形墙:C30 商品混凝土			
外部装饰	外墙	底层:表面清理平整,聚丙烯纤维及水泥底(掺 1.0kg/m ³);贴结层:3mm 厚 1:1 水贴;磨光、酸洗、打蜡;棉纱清洁表面			
	屋面	20 厚 1:2.5 水泥砂浆找平;50 厚 200kpa 料找坡;20 厚 1:2.5 水泥砂浆抹平;刷基薄膜隔离层;40 厚 C30 UEA 补偿收缩细			
内部装饰	地面	3 厚纯水泥浆结合层;30 厚 1:3 干硬性水 600 仿古砖、8 厚 300×300 防滑砖、8 厚 C			
工程造价(元)		3880994.35			单方造价
项目名称	平整 场地 (m ²)	挖基础 土方 (m ³)	回填土 (石)方 (m ³)	成孔灌注 混凝土桩 (m)	桩承台 基础 (m ³)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	19.20	25.51	24.30	25.44	3.05
单位工程量经济指标 (元)	5.86	28.03	14.43	1466.82	438.26
项目名称	块料 地面 (m ²)	块料 墙面 (m ²)	墙面 抹灰 (m ²)	柱面 抹灰 (m ²)	天棚 抹灰 (m ²)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	51.45	123.57	192.95	5.34	64.02
单位工程量经济指标 (元)	128.24	150.27	28.34	35.13	25.58

附注:1、本表中单方造价(包括建筑、装饰工程)含措施项目费、规费、税金;
2、本表中单位工程量经济指标不含措施项目费、规费、税金;
3、主要材料价格参考《2010 年第四季度广州地区建设工程材料设备价

投标参考指标

定额(2010年))
办法(2010年))

计费标准: 穗建造价[2011]1号文

2 招标控制价动态
ZHONGHONGCHUANGTIAN

桩承台基础

5 商品混凝土

用量 5%的聚合物水泥浆一道,15mm 厚 1:2.5 水泥防水砂浆打
泥砂浆;面层:240×60 朱红色劈开砖(颜色综合考虑),错缝横

挤塑聚乙烯泡沫保温隔热板;20 厚(最薄处)1:8 加气混凝土碎
层处理剂一道,刷 2 厚丙烯酸酯涂料,2 厚 CPE 卷材,0.5 厚塑料
石砼(内配双向 Φ6@150 钢筋网,6m×6m 分缝,油膏嵌缝)

水泥砂浆面撒 2 厚素水泥、30 厚 1:2.5 水泥砂浆找平;8 厚 600×
500×600 抛光砖

造价(含建筑、装饰工程)(元/m ³)				2285.63	
外墙 砌筑 (m ³)	内墙 砌筑 (m ³)	梁 (m ³)	柱 (m ³)	有梁板 (m ²)	直形墙 (m ³)
12.78	13.28	2.49	4.59	20.31	2.68
362.31	349.84	408.06	457.52	406.36	453.22
天棚 吊顶 (m ²)	墙、柱面白 色乳胶漆 (m ²)	天棚白色 乳胶漆 (m ²)	不锈钢 栏杆 (m)	墙、柱面 钉钢丝网 (m ²)	钢筋 (t)
59.09	187.34	187.34	2.73	90.03	5.26
147.46	17.78	18.61	234.85	16.96	6223.00

商价格信息》和市场价。

广州市招标控制价备案问题解答(一)

1、我市堤围防护费及税金费率为多少?

答:我市堤围防护费及税金费率为 $1\% + 3.477\% = 3.577\%$ 。

(1)关于调整我市堤围防护费征收标准有关问题的通知(穗价[2010]95号),建设工程堤围防护费以税前工程造价为计算基础,费率由 1.3% 计征调整为按 1% 计征。

(2)根据粤建造发[2011]004号文《关于调整建设工程税金计价标准的通知》,建设工程税金的内容增加“地方教育附加”。地方教育附加以营业税为计算基础,税额按 2% 计算。调整后的建设工程税金包括:营业税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加。建设工程工程造价的税率以税前工程造价为计算基础,市区为 $3\% \times (1+7\%+3\%+2\%) / [1-3\% \times (1+7\%+3\%+2\%)] = 3.477\%$ 。

2、余泥渣土场外运输与排放费用如何计算?

答:根据穗建质[2009]981、983号文的精神,我市执行《广东省建设工程计价依据(2010年)》的工程,余泥渣土场外运输与排放费用计价规定如下:

(1)土方工程、石方工程清单项目中不再包含余泥渣土场外运输与排放费用,在编制分部分项工程量清单时,应独立设置“余泥渣土场外运输与排放”项目。

(2)在编制余泥渣土场外运输与排放综合单价时,要明确弃置点,按实际运距计算运输距离,如未

能明确的,位于中心城区(越秀、荔湾、天河、黄埔、海珠、白云)的建设工程项目,土石方运输距离宜按20公里计算。建筑垃圾处置费如需施工单位缴纳的,应按物价部门规定收费标准计入余泥渣土场外运输与排放综合单价中。

3、土(石)方外运增加费 $5 \text{元}/\text{m}^3$ 是否需要计算在余泥渣土场外运输与排放综合单价内?

答:2010新定额、土(石)方外运增加费 $5 \text{元}/\text{m}^3$ 不用计算在余泥渣土场外运输与排放综合单价内,因2010新定额机械台班费用中已考虑了土(石)方外运增加费 $5 \text{元}/\text{m}^3$ 。

4、招标控制价信息化备案时上传的 EXCEL 文件应包括哪些内容?

答:应包括单位工程招标控制价汇总表;分部分项工程计价表;综合单价分析表(应按照2010格式,包含人材机明细);措施项目计价表(一);措施项目计价表(二);暂列金额明细表;其他项目计价表;单位工程人材机汇总表;计日工计价表;规费和税金项目计算表。对于一个项目包含多个专业工程的,需提供项目汇总表,汇总表金额必须与备案金额一致。

5、招标控制价信息化备案时上传的 XML 文件要求是清单格式还是招标控制价格式?

答:上传的 XML 文件要求是招标控制价格式(即含有费用),且 XML 文件金额必须与备案金额一致。

6. 地铁工程招标控制价信息化备案是否需要上传 XML 文件、软件版、预算软件导出的电子文件?

答:若执行《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)的地铁工程,需上传 XML 文件、软件版、预算软件导出的电子文件、编制说明、其他文件(扫描件);若执行《2001 年广州地铁工程主要项目综合成本指导价》的工程,需上传 EXCEL 文件、编制说明、其他文件(扫描件)。

7. 执行《广东省市政工程综合定额(2010 年)》的路灯、照明等工程,安全文明施工费费率是否为 2.9%?

答:路灯、照明工程 2006 年属于《广东省市政工程综合定额(2006 年)》,2010 年属于《广东省安装工程综合定额(2010 年)》,所以路灯、照明工程的文明施工费费率应按照安装工程计取,以人工费为计算基础,安全文明施工费费率为 26.57%。

8. 招标控制价信息化备案时,上传编制说明,

备案系统提示异常的原因是什么?

答:招标控制价的编制说明进行压缩时,编制说明只能放在一个文件夹内压缩,不可文件夹内包含子文件夹压缩。

9. 暂列金额的计算基础是什么? 取费为多少?

答:招标控制价和施工图预算的暂列金额按分部分项工程费的 10%~15% 计算,具体由招标人根据工程特点确定。结算按实际数额。

10. 招标控制价第一次备案成功后,若招标控制价更改是否需第二次重新备案?

答:招标控制价备案成功后,若招标控制价更改需再次重新信息化备案,并且在备案表的招标人一栏应写明招标控制价的更改原因。

11. 邀请招标是否需要招标控制价备案?

答:财政投资及国有投资的邀请招标工程需要招标控制价备案。确定中标单位后需及时进行经济标的备案。

12. 将《城市紫线管理办法》(建设部令第 119 号)第一条中的“《中华人民共和国城市规划法》”和第十二条中的“《城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

(上接第 4 页)11. 将《城市紫线管理办法》(建设部令第 119 号)第一条中的“《中华人民共和国城市规划法》”和第十二条中的“《城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

12. 将《城市动物管理规定》(建设部令第 133 号)第三十一条中的“《中华人民共和国治安管理处罚条例》”修改为“《中华人民共和国治安管理处罚法》”。

13. 将《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》(建设部令第 135 号)的第十五项行政许可删除。

14. 将《城市地下管线工程档案管理办法》(建设部令第 136 号)第一条中的“《中华人民共和国城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

15. 将《城市黄线管理办法》(建设部令第 144 号)第一条、第十七条中的“《城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

16. 将《城市蓝线管理办法》(建设部令第 145 号)第一条、第十四条中的“《中华人民共和国城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。

2011 年 4 月份广州市 主要建筑材料市场价格及其价格指数

材料名称	规格	单位	市场采购价(元)	与上期对比(%)
圆 钢	Φ10 以内	吨	4780.00	0.63
圆 钢	Φ10 以外	吨	4960.00	2.69
螺纹钢	Φ10 以外	吨	5010.00	2.66
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5	吨	370.00	0.00
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5	吨	425.00	0.00
杉原木	Φ60~180	立方米	710.00	1.43
松杂原木	Φ100~280	立方米	700.00	1.45
中 砂		立方米	43.00	0.00
碎 石	10~30	立方米	45.00	0.00
石 灰	二八灰	吨	210.00	0.00
灰砂砖	240x115x53	千块	230.00	0.00
2006 年材料价格指数			143.40%	1.29
2010 年材料价格指数			122.76%	1.29

注:

1、2006 材料价格指数以《广东省建筑工程计价依据 2006》为统计基础,2010 材料价格指数以《广东省建筑工程计价依据 2010》为统计基础,即省计价依据的材料价格水平为 100%。

2、本市场采购价仅用于计算材料价格指数,其中并未包括运输、保管、财务等费用,因此不能作为建筑工程材料价格预结算的依据,只能作为建筑工程材料价格指数变动的参考数据使用。

2011 陶瓷卫浴行业掀起“混搭”风潮

多年来,从家居企业到家装公司,再到消费市场,整体空间的概念继续风行。人们越来越注重空间设计的协调性,要求家具、灯饰、布艺、厨卫、电器等生活价值要素互为匹配,和谐共体,与此同时还要实现色彩、款式的多样性。

单从陶瓷卫浴这一块的产品来看,整体概念、简约风格和智能化等也不过是趋势化的主题体现而已。伴随着这一行业的发展和消费市场需求的变化,将会引发更多的技术和工业新型材料的革新,也将带动设计风潮的变革。混搭风格,就是在这一系列的变化当中应运而生,最终惠及千万门户。

混搭概念渐成燎原之火

混搭是时尚界专用名词,用广东人的话来说就是“百搭”,亦即多种元素的组合搭配。这一词汇源于英文 MixandMatch,意为混合搭配,它将不同风格、不同材质、不同身份的元素按照个人口味拼凑在一起,从而混合搭配出完全个性化的风格。混搭起源于时装界,后来词义延伸到美食、超市、装修、汽车、奢侈品等终端消费行业的每一角落,并且愈演愈



愈烈,经久不衰。不同行业的思想碰撞,产品的多元化愈发明显。

家居装修的混搭主要体现在材质、品类和色彩的有机组合之上,将不同地域、不同历史的特色融合于一个特定的实体或空间,中式典雅、欧式浪漫、古朴自然、雍贵奢华等各种风格争奇斗艳,最终实现功能的和谐与统一。混搭的渗透性几乎无所不包,原因很简单,不需要你进行创新性的探索,需要的只是遵循一定原则,将若干原来不沾边的东西组合在一起,这种近似创新的伪创新,可以说模糊了界限,同时又清晰了界限。

广东市场率先进入“混搭”时代

广东历来是中国轻工业的重镇,也是改革开放的前沿地带。广东市场商业嗅觉灵敏,接收海外信息非常灵活,消费方式也越来越理智,往往成为国内时尚潮

流的先锋。在家居领域,那种在90年代之前曾经出现过的一拥而上、千篇一律的跟风消费已经一扫而光。今时今日的广东人更愿意自由选购和搭配自己的时尚单品,一展独有的潮流气息。

这种消费方式的转变,不仅为陶卫市场开辟出一片崭新的蓝海,同时也对制造商的生产与设计能力提出更高要求。在这种互为影响的形势之下,陶卫行业的发展可谓一日千里。但有个亟待解决的问题,就是定位。目前中国市场发展迅速,陶卫品牌众多如同雨后春笋,巨大的物质冲击也带来了不少的迷茫。在信仰与价值观混乱的状态下,消费者往往不知道需要什么,哪个才是自己需要的。所以定位是最重要的,消费市场需要定位,商家更需要找到方向。

因此在当前,即便是专卖店,一般的商家也会突破“单品专卖”的概念,在传统的终端零售上,通过色彩、材质、形状、品类等方面的“百搭”来满足现代消费者的个性需求,满足专卖店的营业额和利润,从而实现品牌专卖店的持续经营。(下转第55页)

中国建筑涂料 2011 年产量向 400 万吨冲刺

过去的十年是中国经济飞速发展的十年,同时也是中国房地产业跨越式发展的黄金时期。2003 年国务院出台《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》要求经济适用房由“住房供应主体”改为“具有保障性质的政策性商品住房”,随后商品房成为了“住房供应主体”,房地产业一跃成为国民经济支柱产业。

作为房地产业的重要配套产业,建筑装饰涂料业也迎来黄金发展的十年。2010 年建筑涂料年产量达 351.8 万吨,是 2001 年的 6 倍。即使在环球金融危机全面爆发的背景下(2007~2009 年),建筑涂料发展势头依然不减,保持较高的增长率。

建筑涂料产量维持高速增长

2010 年中国涂料以及建筑涂料延续高增长态势,建筑涂料年产量 351.8 万吨,较 2009 年增长 34.5%。2001 年至 2010 年的十年间,得益于房地产业的支柱产业地位,中国的建筑涂料产量保持连续十年的飞速增长。除 2001 年外,建筑涂料年增长率均



在 10% 以上,2008 年至 2010 年,建筑涂料产量年增长率更是连续三年高达 20% 以上。建筑涂料产量占整个涂料产量的比例常年维持在 30% 左右,但自 2007 年至今建筑涂料产量占整个涂料产量的占比稳步回升,2010 年,建筑涂料产量占比已经高达 36.4%。但是与欧美日等发达国家还有很大的区别。欧美国家的建筑涂料在涂料工业中的占比都在 50% 以上,日本稍低,也维持在 40% 左右。

人均涂料使用量增长显著

涂料技术革新不断,国民消费能力日趋增强,中国的涂料人均使用量也逐年增加。2010 年人均涂料使用量 7.2kg,人均建筑涂料使用量 2.6kg,城镇人均建筑涂料使用量是 5.5kg,分别是 2001 年的 6 倍、4 倍、4.6 倍。城镇人均建筑涂料使用量增速高于人均建

筑涂料增速。考虑到可预见的将来,中国城镇化进程加速,城镇人口增速将远大于人口增速,所以中国涂料使用量提升空间值得想象。

虽然中国涂料人均使用量过去十年增长很快,但依然远低于欧美国家人均建筑涂料使用量 25kg,以及全球人均建筑涂料消费量 15kg 左右。所以中国建筑涂料后期增长潜力巨大,这也是国际涂料巨头争相逐鹿中国市场的主要原因之一。

建筑涂料市场认可度稳步提高

近年来,涂料的性能不断提升,消费者对涂料的认可度也不断提升;再加上涂料相对于石材、瓷砖等装饰材料而言,在能耗、成本等方面优势明显,所以在建筑内外墙装饰领域中,涂料用量越来越大,普及率越来越高。2010 年中国单位竣工面积建筑涂料覆盖率 4.6kg/m²,是 2001 年的 2.3 倍。这段期间,无论从政府政策层面,还是外墙涂料的技术方面,都朝着有利于建筑涂料的方向发展。

摘自《中国建材第一网》

八景要常青还要管理跟

广州市城乡建委主任侯永铨接受羊城晚报采访,畅谈心中羊城美景:

广州“小气”变大美,地标建筑有贡献,然而——八景要常青还要管理跟

广州塔是公认地标

羊城晚报:通过“迎亚运”,广州增加了很多闻名遐迩的新景点,你感觉哪些景点算得上“广州地标”?

侯永铨:广州塔是公认的,西塔、广州歌剧院我看也算,还有花城广场、广州南站也都是很大的标志性项目,接下来,即将建成的东塔我想也是,它有530米多高,比西塔还高100米。很多广州的标志性建筑,都可以被称为“广州地标”。

羊城晚报:广州以前在人们印象中是个在景观上比较“小气”的城市,但这一轮城建后,城市的档次一下子就上去了,是否其中也有“地标建筑”的贡献?

侯永铨:我觉得地标建筑的贡献是功不可没的。硬件上来说,一个城市假如没有几个代表性的项目,就很难一眼看出“大气”。而地标建筑就是彰显城市气质绝佳的载体。亚运会开幕式的举办使广州塔一夜成名,现在很多外地人已经形成一个概念,就是不到广州塔,就等于没来过广州。我接待过很多贵宾,他们即使只有一天的行程,也要争取抽出时间登上广州塔。在大家心目中,广州塔代表了广州的形象。这就是地标建筑的贡献。

羊城晚报:那什么才能算“地标建筑”呢?

侯永铨:要被称为“地标建筑”,就要达到很高

的标准,比如越秀山上的广州旧电视塔,上世纪60年代也是广州的地标,但今天肯定算不上了,因为它已经达不到市民心中的综合标准。

评美景应有包容性

羊城晚报:历数广州几次评比,我们发现,过去中选的多是自然景观,比如白云松涛、萝岗香雪,自然景观的评定往往容易有个公认的标准,而人文景观的评价标准该从哪些角度来评?

侯永铨:从历史到现在,有山有水,有高科技,有文化内涵,我认为,评选应当强调包容性,传统风貌、自然风光,可以入选,现代科技,也可以入选。

羊城晚报:本报“羊城新八景”评选活动,广州市城乡建委是合作单位中的第一位。评选羊城美景,建委也曾经参与组织过几届。你觉得评选八景应该注意什么?

侯永铨:评八景要有历史的连续性,不要割裂,评了后面就忘了前面。一些广州老的、有历史内涵的,尽管从外形和体量上没有今天的大型建筑那么宏伟漂亮,但毕竟凝聚着大量历史沉淀,还是要有代表性地固定下来,所以,我个人觉得,应该是有新、有旧地组合成“羊城新八景”。

评“羊城新八景”,应当综合多方面因素考虑,各方面都有所体现,才能表现整个广州的城市风貌。

地标长青靠管理

羊城晚报：亚运、亚残运期间，广州有了一个向全世界体现自己的好机会，很多地标建筑被热捧，“后亚运”时代，如何持续这种地标效应？

侯永铨：管理肯定要加强，服务要更加完善、更加人性化。

比如说广州塔，在建成之后，我们还将增加一些硬件设施，比如空中旋转舱、自动升降座椅，还有一些更加人性化的设施，例如商场、酒吧、快餐等也要配套跟上，以满足市民游客的需求。此外，人性化的小细节，比如座椅、卫生设施，也统统要考虑周到。总而言之，通过高水平的管理，让人们越来越喜欢这些“地标”，使人去了流连忘返，去过了还想再去。

羊城晚报：广州塔在出生伊始，就选择了很有实力的香港信德集团公司负责管理。当时是怎么考虑的？

侯永铨：广州市政府认为，既然要把广州塔打造成一个世界闻名的精品，软件也必须跟得上。说实话，从经营管理来讲，我们城投集团的管理水平与国际一流团队相比还有一定差距。那就通过国际招标，在全球范围找有能力的公司进行管理和经营，信德有实力、有口碑，我们利用他们先进的管理经验和经营理念，就能使广州塔在硬件、软件方面更加完善、更加完美。

除了广州塔，花城广场地下空间也是这样，我们通过全球招标，让香港兰桂坊集团管理，它经营的香港海洋公园就很成功。

所以说，地标建筑不仅是硬件，软件也要“高起点”。如果管理得不好，硬件也会跟着“掉价”。广州

市未来还将不断涌现新的地标建筑，估计也会参考这种模式，通过高水平的管理，让这些“地标”凸显更高的档次。

公益项目维护要跟上

羊城晚报：地标建筑中的西塔、广州塔都是经营性的项目，本身有收入，维护可能也比较容易被保证，但是像花城广场、东濠涌等等，都是公益性项目，不收门票，怎么样让管理跟上，确保历久弥新？

侯永铨：首先，要加大城市维护费的投入，公共设施多了，维护保养的内容多了，该花的该给的也要相应增加。城市假如没有充足的维护费用来保障，整个城市面貌也会降下来。特别是经过亚运后，市民感觉到“幸福广州”，其中很重要的一个内容就是城市的环境好了，如果没有资金的支持，城市管理水平产生落差，市民也会失望。

我建议按照一定的财政收入比例，再根据财政每年超收的部分，按比例增加城市维护费。最起码，在去年或今年的基础上，城市维护费不能减少只能提升，究竟比例多少才科学，需要另外研究探讨。

其次，市、区要各负其责。市委市政府将会出台方案，确定如何加强各区的权利和责任，把部分的城市管理权下放到区，增强区一级的管理权限和实力。迎亚运期间尝试过一些好的做法，但是没有在制度上加以明确，有些项目还没有下放，很多道路、园林、环卫等还是由市里的部门直接管，可能下一步就会下放到区。通过区加强属地管理，连权带责，人权、事权、必要的财权，都给到区里。市一级则制定标准、进行考核监督。届时会跟区政府、其他相关部门商讨制定合理的、可操作的、先进的定量管理措施，使得“地标建筑”历久弥新。

美国 TRB 考察广州 BRT

建议增加一些 18 米长的大铰接巴士效果会更好

广州 BRT 去年底获得国际交通可持续发展奖后,日前迎来了由美国交通运输研究委员会(Transportation Research Board, 简称 TRB)组织的“美国国际公交考察团”。包括美国纽约、芝加哥、北卡罗莱纳州等各城市的公共交通管理部门行政领导在内的 17 人,前来实地考察 BRT 的运营情况。

广州 BRT 超大的运输能力、中山大道高峰时的交通状况给外国专家留下了深刻的印象,考察团参观考察广州 BRT 的建设情况后给予了好评。

考察中,广州市委常委、常务副市长苏泽群向他们介绍,为了解决交通拥堵问题,广州一直在大力倡导公共交通。经过 4 年的调研和论证,最后才决定建设 BRT,虽然在建设的过程中,本地的媒体一直都在批评政府,但建成之后,效果却非常明显。目前中山大道 BRT 日均客流量 80 万人次,晚高峰时速达到 18.1 公里,车速比过去提高了 84.8%;中山大道社会车辆也因 BRT 受益,平均车速比过去提高了 21.8%。

据介绍,中山大道 BRT 是全世界最繁忙、车流量最大的 BRT 线路。广州吸取国内外经验,创新地提出了“快速专用通道+灵活线路运营”的系统模式,即在 BRT 专用通道内采用了“封闭车站”、“车站内售检票”等类似地

铁运营管理的措施,BRT 车辆不仅可在专用通道内运营,还可离开专用通道到达城市其他地方。中山大道 BRT 系统模式由于其特殊性、创新性被业内人士称为 BRT“广州模式”,广为国内兄弟城市接受借鉴。“广州模式”在国际上也已发挥影响力,哥伦比亚新建的 BRT 系统就采用了“广州模式”。

考察团还亲自来中山大道考察,在岗顶 BRT 车站西面天桥上,考察团里的美国专家见识了广州公交的繁忙,“同时有六七辆公交车进站,多的时候有十多辆,在美国不可能有这样的壮观景象!”芝加哥市交通局调度总经理弗格森感叹。而考察团团长、华盛顿州西雅图大区(金郡)交通局局长凯文则惊叹说,“广州 BRT 线路运营同时有 6 家公交公司参与,但依然运营良好,这实在太令人惊讶了。”

除了大规模的运营能力之外,美国专家还对 BRT 沿线的自行车专用道和地铁站之间的便捷换乘表示赞赏。凯文表示,美国也有很多 BRT 系统,比如西雅图,但是由于城市人口规模和服务人口不同,和广州的 BRT 之间差别还是很大的,“我相信,广州 BRT 是在借鉴了各国经验之后,选择出的最能适应本地情况的设计”,不过他最后也提醒,实地考察中他们发现,广州 BRT 的公

交车辆太小,乘客上车后非常拥挤,“其实可以增加一些 18 米长的大铰接巴士,我听说广州今年准备增加 30 台大巴,这很好,要知道,西雅图有 1400 多辆巴士,其中有一半是大车。”

除了建设和运营方面的问题之外,美国考察团还高度关注广州 BRT、地铁等公共交通建设的投融资情况,对此苏泽群也予以详细解答。苏泽群说,广州城市建设项目中,有效益的项目会让国有企业投资,由企业向银行贷款,再用项目产生的收益还贷,这方面的例子是污水处理厂和自来水管网,而另外一些不产生收入的基础建设则由政府从预算中直接拨款,比如 BRT 和地铁建设。广州地铁每年投资约有 100 亿,其中 60 亿是源自政府预算,另外每年向银行借 20 亿左右,剩下的钱是地铁运营的收入。

苏泽群表示,广州 BRT 的成功已经留下了宝贵的经验,要进一步推广。对于 BRT 建设过程中受到的批评,他也总结说,确实施工对交通的影响很大,以后再建 BRT,应该在路中间只搞一个站台(中山大道 BRT 站设置的是南北两侧各有站台,占据了很大的道路空间),这个需要政府勇敢地有关部门提出要求,申请公交车可以左右开门。

摘自《广东建设报》



4月2日,广州市建委召开2011年全市勘察设计工作会议。会议表彰了2010年度优秀工程勘察设计公司,共有28家勘察设计公司,235个项目获奖,其中,3个项目获得广州市首次设立的绿色建筑优秀设计奖,4个项目获得工程勘察设计公司大奖。广州市政府副秘书长向恩明、中国勘察设计协会理事长王素卿出席会议并讲话。广州市建委副主任陈亚新作全市勘察设计工作报告。

本届评选共收到参评项目310项,经专家认真评议和审定后,共评出一等奖65项(其中大奖4项),二等奖96项,三等奖71项。4项大奖分别为:广州市设计院设计的韶山毛泽东遗物馆项目,广州珠江外滨建筑设计院设计的武汉琴台文化艺术中心——大剧院、音乐厅项目,广

州瀚华建筑设计有限公司设计的阳江广东海上丝绸之路博物馆,广州地铁设计研究院设计的广州市轨道交通五号线首期工程设计(滘口至文冲段)项目。四个荣获大奖的项目都是广州地区原创作品,所有获奖项目既蕴含了先进的创作理念,又应用了适宜的创新技术,设计团队综合实力和设计水准均达到了国内领先水平。

今年首次设置了“绿色建筑优秀设计奖”,该奖项要求达到绿色环保的设计要求,实现节能、节水、节电、节地等目标。广州市设计院设计的3个项目获得一等奖,广州科学城综合研发孵化区A组团A1-A4栋、广州大学城广州大学校级级行政办公楼等两个项目获得二等奖,金海湾花园项目获三等奖。

据了解,在过去的一年,广州市工程勘察设计行业协会致力于推进行业技术进步,举办了多项绿色建筑学术讲座、技术培训和现场观摩活动,在行业管理、资质管理和质量管理等方面发挥了重要作用。

向恩明要求,广州市勘察设计公司要抓住机遇,大力发展绿色城建事业。各相关单位要将建筑节能作为工作重点,不断完善监管措施,加大监督执法力度。在巩固和深化建筑节能工作的基础上,大力推进绿色建筑发展,对政府投资项目、旧城改造项目以及新城区建设应当全面应用绿色建筑技术。此外,在城市道路、桥梁、轨道交通等市政基础设施项目建设中,各设计单位及相关主体也应积极开展绿色低碳技术的研究和应用。

广州绿道 1060 公里 50 个地铁站可租单车游绿道

据介绍,广州绿道网已建成 1060 公里,并已贯通成网,覆盖全市 12 个区(县级市),串联起了广州 200 多个主要景点、40 多个亚运场馆,以及 50 多个地铁站。为便于市民租借自行车游绿道,超过 50 个地铁站出口附近会设置租车服务点。

已建成 100 多个驿站

这些绿道中,有的沿城市外圈的河流、溪谷、海岸、山脊而建,可供自然科考和野外徒步施行;有的依托城市周边的开敞绿地、水体、田野,建造登山道、栈道等,为市民提供亲水、亲自然的空间;还有的集中在城市中心,串联起已有的人文景观、公园广场等,为市民提供慢跑、散步、骑单车的场所。

广州绿道中,驿站也是一道别致的风景。在驿站中,市民能租借自行车、购买熟食饮料,还有免费的上网本可用。目前已建成的驿站超过 100 个,番禺、萝岗区的较多。

广州绿道贯通,绿道租车业务也在各绿道驿站、服务点开展起来。在中心城区,在绿道服务点租借的自行车可互通还。

单车收费一小时 3 元

市林业和园林局工作人员告诉说,在越秀、海珠、荔湾、萝岗、天河等区,市民可在任一租借点租车,也可在任一租借点还车。“但天河区的 BRT 站点旁还有橙色自行车出租,和黄色的绿道自行车不属同一系统,不在互通还之列。”工作人员提醒。

中心城区的绿道自行车出租价格也有统一标准。租借普通单车需押金 200 元,收费为每小时 3 元,每日封顶价 20 元;双人自行车需押金 400 元,每小时收费 5 元,每日 35 元封顶。了解到,在番禺、南沙、花都、从化、增城等区(县级市),绿道自行车租借业务各自独立,车型更为多样,价格也各不相同。

南沙的绿道自行车租借业务尚未开始收费,市民只需交纳二三百元至千元不等的押金,即可租车;番禺则实行梯度价格,第一小时免费,第二小时 1 元,第三小时 2 元,此后每小时 3 元;而从化的价格稍高,普通单车每小时收费 5 元,山地车、多人自行车每小时 10 元。

推荐几条绿道游

都市型绿道

●东濠涌绿道

在越秀中路省实验中学对面,建有东濠涌驿站 1 个,可休息、租借自行车。该绿道全长约 4.1 公里,以水文化为主题,沿途有北园酒家、东平大押、广九火车站旧址、鲁迅故居等历史人文景观。其自行车道及休闲步道均为新建,游客可一边浏览,一边了解越秀区的历史变迁。

●小洲村绿道

小洲村位于海珠区新滘镇,乘坐公交车至小洲总站或瀛洲生态公园站即可,小洲村绿道与广州生物岛绿道(地铁官洲站)、大学城绿道连成一体,市民可方便地在三地骑车穿行。在小洲

村,驿站内岭南园林式的亭台楼阁,穿梭于廊榭之间,彰显出岭南水乡风情,在这里,能体味乡土风情,溪涌野趣、花果留香,一派田园风光。

郊野型绿道

●蕉门河绿道

出地铁 4 号线蕉门河站,蕉门河驿站即在附近。蕉门河两岸景观带位于蕉东水闸和蕉西水闸之间,不仅可骑自行车沿河岸绿道游玩,还可尝试“水上绿道”。“水上绿道”游览每人收费 20 元,全长约 8 公里。从驿站旁的码头登游船,可驶至入海口处,天气好时即可一赏“潮平两岸阔”景观。

生态型绿道

●流溪河绿道

青山绿水为邻的流溪河绿道,像是蜿蜒伸展的珠带,您可以欣赏清秀的山水、淳朴的乡土民情,古老的村落,美丽的森林……

●推荐自驾游路线

夏湾拿驿站(从化经济技术开发区东方夏湾拿小区内)→(10km)西湖驿站→(3km)流溪河山庄→(4km)街口葛景园→(2km)河岛驿站→(8km)麻村小学→(5km)温泉风景区驿站→(4.6km)卫东驿站(位于从化温泉镇卫东电站隔壁)

摘自《新快报》



2011 年第一季度广东房地产市场分析报告

广东省房协市场分析课题组

(广东省房协市场研究部、华南理工大学建筑学院建设经济管理与房地产研究所、
广东省统计局固定资产投资统计处)

一、第 1 季度广东房地产市场运行情况

(一) 房地产开发投资

1. 完成开发投资

今年 1 季度全省完成房地产开发投资 763.02 亿元,同比增长 28.5%,增幅比 1-2 月提高 3.3 个百分点,比去年同期提高 8.3 个百分点;比全国平均水平低 5.6 个百分点。房地产开发投资占固定资产投资 30.03%,比重同比提高 2.95 个百分点;占 GDP 总量 7.23%,比重较上年同期提高 0.73 个百分点(见表 1)。

表 1

广东房地产开发投资情况及与全国比较

单位:亿元

地 区	时 间	房地产开发投资	房地产投资占 固定资产投资比重	房地产投资占 GDP 比重
广 东	2010 年 1 季度	595.63	27.08%	6.50%
	2011 年 1 季度	763.02	30.03%	7.23%
	同比增长	28.5%	2.95 个百分点	0.73 个百分点
全 国	2010 年 1 季度	6594	20.88%	8.18%
	2011 年 1 季度	8846	22.41%	9.18%
	同比增长	34.1%	1.53 个百分点	1.33 个百分点

数据显示,今年 1 季度广东房地产开发投资承接去年的良好态势,继续保持稳定增长;与近年同期比较,投资增速仅低于 2008 年同期,处于较高水平(见图 1)。

按用途分,完成商品住宅投资 556.90 亿元,增长 31.8%,增速同比提高 9.5 个百分点;办公楼投资 32.26 亿元,增长 30.5%,增速同比提高 3.2 个百分点;商业营业用房投资 68.93 亿元,增长 18.3%;其他投资 104.94 亿元,增长 19.9%,商业营业用房投资及其他投资同比增速较去年同期均有较大幅度回落。

完成商品住宅投资中,经济适用房投资 10.16 亿元,大幅增长 225.3%;别墅、高档公寓投资 77.75 亿元,增长 39.2%;90 平方米以下住宅投资 136.62 亿元,增长 29.7%;140 平方米以上住宅投资 169.36 亿元,增长 27.5%。

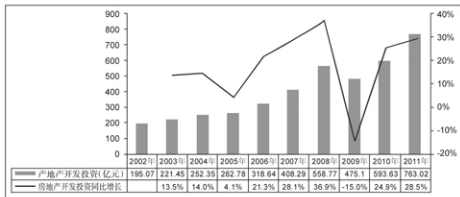


图 1: 广东近年第 1 季度房地产开发投资走势

2. 开发资金来源

房地产开发企业本年到位资金 1587.46 亿元,同比增长 17.0%,增幅比去年同期大幅回落 17.1 个百分点;比开发投资增幅低 11.5 个百分点。企业资金充裕度(本年到位资金与完成开发投资比值)由去年同期的 229% 下降至 208%,资金情况有所趋紧(见图 2)。

从资金来源看,国内贷款 331.22 亿元,同比下降 11.2%,增幅同比大幅回落 42.4 个百分点,为近 10 年来同期首次出现下降;利用外资 11.05 亿元,增长 106.6%;自筹资金 511.14 亿元,增长 35.9%,增幅比去年同期高 17.2 个百分点,仅低于 2008 年同期增幅;其他资金来源 734.05 亿元,增长 22.0%,较去年同期大幅回落 22.2 个百分点(见图 3)。

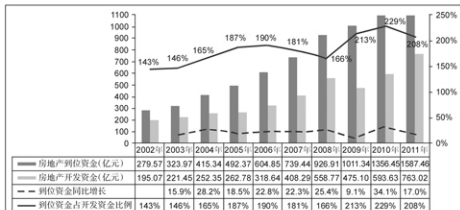


图 2: 广东近年第 1 季度房地产到位资金情况

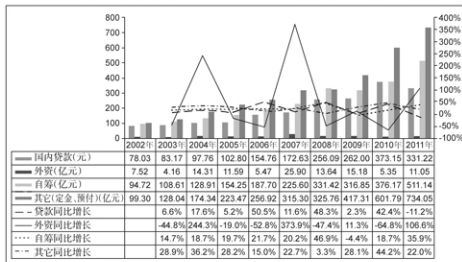


图 3: 广东近年第 1 季度房地产资金来源变动

从国内银行贷款情况看,银行贷款 309.30 亿元,同比下降 13.6%;非银行金融机构贷款 21.91 亿元,同比增长 43.9%,可见房地产开发企业从银行融资明显受限。而非银行金融机构贷款大幅增加,则反映出企业的资金状况压力增大,同时企业的融资成本也将随之上升。在其他资金来源中,定金及预收款 449.44 亿元,大幅增长 62.7%;个人按揭贷款 198.12 亿元,同比下降 15.3%。说明购房者从银行按揭贷款同样受限,首付比重大幅上升(见表 2)。

表 2

广东房地产国内贷款及其他资金来源数据

单位:亿元

项 目		2011 年 1 季度	2010 年 1 季度	2011 同比增长
国内贷款	银行贷款	309.30	357.92	-13.6%
	非银行金融机构贷款	21.91	15.23	43.9%
其他资金来源	# 定金及预收款	449.44	276.33	62.7%
	# 个人按揭贷款	198.12	233.92	-15.3%

从资金结构看,国内贷款占 20.86%,比重为近 10 年来同期最低;利用外资占 0.70%,比重仅高于去年同期,处于较低水平;自筹资金占 32.20%,较去年同期提高 4.47 个百分点;其他资金占 46.24%,比重为近年同期最高(见图 4)。数据反映,当下企业自有资金压力较小,但如果后市销售回笼资金不畅,企业资金压力将明显加大。

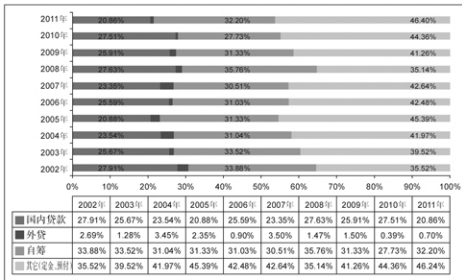


图 4: 广东近年第 1 季度房地产资金来源结构

(二) 土地购置

1 季度广东房地产企业购置土地面积 387.48 万平方米, 同比虽然增长 18.1%, 但与 2008 年以前同期相比仍处于低位; 成交价款 72.88 亿元, 同比增长 9.6%; 土地购置均价 1881 元/平方米, 同比下降 7.2%, 但土地购置成本较近年同期仍有大幅提高(见图 5)。

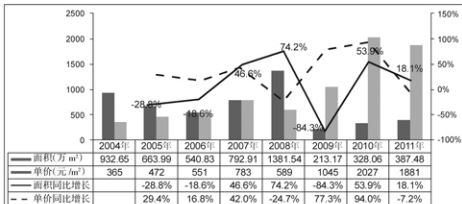


图 5: 广东近年第 1 季度房地产企业购置土地情况

(三)商品房建设

1 季度全省商品房屋施工面积 25677.50 万平方米,同比增长 26.7%;其中新开工面积 3351.55 万平方米,同比增长 16.8%。竣工面积 1217.37 万平方米,下降 7.8%。

分用途看,住宅及商业营业用房的施工面积、新开工面积同比均有所增长,竣工面积出现不同幅度下降;办公楼及其他用房的三项建设指标均呈增长态势,其中办公楼的竣工面积同比增幅达 222.8%(见表 3),说明 1 季度办公楼市场需求较去年同期明显增多。

表 3

各类商品房建设数据表

单位:万 m²

时 间	指 标	住 宅	办公楼	商 业	其 它
2010 年 1 季度	施工面积	15113.67	868.06	1931.94	2353.37
	新开工面积	2264.89	68.38	209.00	326.11
	竣工面积	1073.87	15.20	134.24	96.50
2011 年 1 季度	施工面积	19294.94	923.95	2242.39	3216.21
	新开工面积	2611.63	79.67	245.61	414.65
	竣工面积	972.78	49.05	74.90	120.64
同比增长	施工面积	27.7%	6.4%	16.1%	36.7%
	新开工面积	15.3%	16.5%	17.5%	27.1%
	竣工面积	-9.4%	222.8%	-44.2%	25.0%

(四)商品房交易

全省商品房销售面积 1476.85 万平方米,同比增长 15.5%;其中住宅销售 1360.87 万平方米,增长 14.5%。商品房销售额 1195.49 亿元,同比增长 30.7%;其中住宅销售 1051.21 亿元,同比增长 26.3%。数据显示,今年 1 季度商品房和商品住宅销售面积同比增速较去年同期略有提高,较 1-2 月份则有大幅回落。从销售均价看,今年 1 季度商品房为 8095 元/平方米,同比上涨 13.2%,增幅同比提高 1 个百分点;商品住宅 7725 元/平方米,同比上涨 10.3%,增幅同比下降 10.2 个百分点;商品房、商品住宅销售均价较 1-2 月分别下降 346 元/平方米和 523 元/平方米,降幅分别达 4.1%和 6.3%(见表 4)。住宅均价上涨势头明显得到抑制。

表 4

2010、2011 年第 1 季度广东商品房销售情况对比

时 间	商品房销售面积 (万 m ²)	商品房销售额 (亿元)	商品房均价 (元 /m ²)	住宅销售面积 (万 m ²)	住宅销售额 (亿元)	住宅均价 (元 /m ²)
2010 年 1-2 月	628.09	459.68	7319	587.5	418.36	7121
2011 年 1-2 月	803.99	678.67	8441	742.62	612.48	8248
同比增长	28.0%	47.6%	15.3%	26.4%	46.4%	15.8%
2010 年 1-3 月	1278.88	914.64	7152	1188.83	832.64	7004
同比增长	14.1%	36.0%	12.2%	13.3%	36.5%	20.5%
2011 年 1-3 月	1476.85	1195.49	8095	1360.87	1051.21	7725
同比增长	15.5%	30.7%	13.2%	14.5%	26.3%	10.3%

从各地区商品房销售情况看,1 季度珠三角、粤西和粤北三个区域的销售面积同比有不同幅度增长,但增速较 1-2 月回落 15 个百分点以上;粤东下降 6.0%,降幅较 1-2 月缩小 10.8 个百分点。各地区销售均价同比均有两位数的上涨,但较 1-2 月则各有小幅回落(见表 5)。

表 5

2011 年 1 季度广东各地区商品房销售情况

时 间	地 区	商品房销售面积 (万 m ²)	同比增长	商品房销售额 (亿元)	同比增长	商品房均价 (元 /m ²)	同比增长
1-2 月	珠三角	628.09	29.0%	605.83	46.6%	9646	13.6%
	粤 东	35.19	-16.8%	13.88	4.8%	3945	26.0%
	粤 西	54.72	60.1%	22.49	90.9%	4111	19.2%
	粤 北	86.00	33.2%	36.47	71.1%	4240	28.5%
1-3 月	珠三角	1152.07	16.0%	1070.72	30.2%	9294	12.3%
	粤 东	64.83	-6.0%	23.83	10.4%	3675	17.5%
	粤 西	99.37	41.4%	39.56	72.0%	3981	21.7%
	粤 北	160.57	9.9%	61.37	28.1%	3822	16.6%

从商品房批准预售面积看,1 季度全省共批准预售 2968.84 万平方米,同比增长 23.1%。其中,1-2 月同比增长 31.7%,3 月份同比则基本持平,说明相对 1-2 月,3 月份市场上的供应有所放缓(见表 6)。

表 6

2010、2011 年第 1 季度广东商品房批准预售情况对比

时 间	全 省	珠三角	粤 东	粤 西	粤 北
2010 年 1 季度	2411.28	1733.35	193.59	205.84	278.50
2011 年 1 季度	2968.84	2131.26	231.15	352.41	254.02
同比增长	23.1%	23.0%	19.4%	71.2%	-8.8%
#2010 年 1-2 月	1747.69	1289.97	157.55	139.23	160.94
#2011 年 1-2 月	2302.20	1614.59	171.33	335.92	163.23
同比增长	31.7%	25.2%	8.7%	141.3%	1.4%
#2010 年 3 月	663.59	443.38	36.04	66.61	117.56
#2011 年 3 月	666.64	516.67	59.82	16.49	90.79
同比增长	0.5%	16.5%	66.0%	-75.2%	-22.8%

从供求关系看,1 季度全省商品房供需比(批准预售面积:实际销售面积)为 2.01:1,较 1-2 月有所回落,但仍略高于去年同期,总体供求较为宽松。分地区看,珠三角及粤北的供需比分别为 1.85:1 和 1.58:1,均低于全省平均水平,供求关系处于基本平衡状态;粤东、粤西供需比例分别为 3.57:1 和 3.55:1,供求关系相对更宽松(见图 6)。

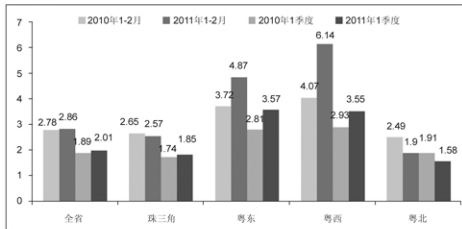


图 6: 广东商品房供需比

从商品房待销情况看,今年1季度末商品房待销面积2180.74万平方米,较去年末增加192.28万平方米。从待销年份看,待销1年以上新增134.48万平方米,占新增总量的69.9%;按用途分,住宅新增待销面积134.15万平方米,占新增总量的69.8%。

二、结论及展望

1.完成开发投资。今年1季度广东房地产开发投资承接去年的良好态势,继续保持稳定增长;其中,经济适用房投资同比增速超过200%,体现出保障性住房的建设力度明显加大。

2.企业资金情况。1季度全省房地产开发企业本年到位资金小计同比小幅增长,但资金充裕度较去年同期下降21个百分点。资金各种来源渠道中,企业从银行贷款同比下降13.6%,非银行金融机构贷款同比增长43.9%,从银行融资明显受限;定金及预收款增长62.7%,个人按揭贷款下降15.3%,购房者从银行按揭贷款同样受限;利用外资增长106.6%,自筹资金增长35.9%。企业的资金状况压力增大、融资成本将随之上升。

3.商品房开发建设。土地购置面积有所增加,购置成本同比略有下降。新开工面积增速同比大幅回落,竣工面积同比出现下降,而施工面积增速同比提高,房地产企业对后市持审慎态度,为应对市场变化放缓了开发进度。

4.商品房销售。1季度商品房销售面积、销售额同比增幅较1-2月均有较大幅度回落;商品房、商品住宅销售均价较1-2月分别下降346元/平方米和523元/平方米,降幅分别达4.1%和6.3%。

综上所述,今年1季度广东房地产市场运行情



况总体平稳,开发投资、到位资金、土地购置面积、商品房新开工、销售面积、销售均价等多项指标同比均有不同幅度上涨,但涨幅较去年同期和今年1-2月均有所回落,调控政策效果进一步显现。

在当前通胀压力依旧不减的大环境下,中央政府坚持房地产调控的方向不会改变,力度也不会有所放松。由此判断,短期内销售量增幅可能继续走低,进一步加大企业资金压力;出于战略考虑,下一阶段个别房地产开发企业可能减少投资及新开工规模,并采取积极的适销策略。

但是,由于过去两年国家大幅增加货币供应,当前流动性依然过剩,而国内投资渠道相对有限的局面未有实质性改善,市民购置房产的意向及信心仍然较强。目前不仅购房者,开发商也多持观望态度,后续政策变化将成为市场走势的决定性因素。而开发商普遍调整发展策略,通过收购、并购等方式获取土地,减少住宅而增加商业地产开发投资,开拓二三线城市的市场,等等,短期内企业资金安全有所保障。因此,相对第1季度,第2季度房价可能因为企业改变营销策略而有所回落,但估计回落幅度不大。

房产税改革：美国模式和中国选择

当前中国各方热议的房产税改革试点，实质内容就是在建设与完善中国的社会主义市场经济体制过程中，借鉴美国等市场经济体的经验，在不动产保有环节引入和建立直接税（财产税）的制度框架。

“宽税基，少税种”的美国房地产税

作为当今世界最发达经济体的美国，其房地产税收经历了长期的发展和完善，已趋于相对稳定和成熟，在西方发达国家的房地产税制中具有代表性。

绝大部分的美国地方政府（即联邦、州之下的“基层”政府，大的比如 1000 余万人的纽约市，小的比如几千人的自治镇），房地产税收是最重要的支柱性税收来源，并且自从殖民统治时期以来就已经具有显著的税制特征。每个州的宪法和法令，为房地产评估和税收征管机构的建立提供法律依据，自开征以来一直是其地方政府财政收入的主要来源。从 1975 年至今，据统计均占地方税收收入的 50% 以上（有的地方甚至高达 80% 左右）。

从税收的分布结构来看，美国重视对房地产的保有环节征税，而针对流转环节的税收负担相对较轻（反观我国，恰恰在消费住房保有环节征税上是空白）。美国对土地和房屋直接征

收的是房地产税（又称不动产税），归在财产税项下，税基是房地产评估值的一定比例（各州规定不一，从 20%—100% 不等）。各州和地方政府的不动产税率不同，平均大约 1%—3%，往往通过当地议会审批预算的程序来一年一定（有不少地方是根据当年财力安排的要求“倒算”出来的税率）。除保有环节的税收外，当然还有交易环节的税。房地产取得税是对取得土地、房屋所有权人课征的税收，一般依照房地产的取得方式而设置税种。房地产所得税是对房地产或土地在经营、交易过程中，就其所得或增值收益课征的税收。美国的房地产交易税率约为 2%，在房地产买卖时缴纳。

美国的房地产税收以“宽税基，少税种”为基本原则。宽税基，即对除公共、宗教、慈善等机构的不动产实行免征外，其余的不动产所有者或占有者均为纳税对象。少税种，即美国设置的有关房地产保有环节的税收种类，只有财产税这一种。

我国现行房产税弊端频现

我国现行房产税设立于 1986 年。该税以城镇中的房产为课税对象，按房产原值（减除一定比例）或租金向房产所有人或经营者征收的一种财产税。征税

范围限定在城镇，计税依据为原值一次减除 10%—30% 后的余额，税基是企业保有的自用房产原值总额和出租房屋的租金收入总额。尽管随着经济快速发展和分税制改革的推进，房产税收入呈扩张趋势，但就实际情况看，房产税在地方税收中属于小税种，其收入在省以下地方政府财政收入结构中比重仍很低，并且税收政策也比较混乱。比如，2009 年房产税收入 804 亿元，仅占当年地方税收收入的 3%。另外，房产税在我国收入分布高度不均衡，现在一年 800 亿元左右的房产税收入主要集中在大城市。

从总体上看，现行房产税税制弊端主要表现在：第一、征税范围过窄。我国现行房产税税制规定房产税只在城市、县城、建制镇和工矿区对经营性的房产征收。其中县城和建制镇指县政府和镇政府所在地。同时，现行房产税税制还把行政机关、人民团体、军队自用、财政拨款事业费的机构、个人居住用房等房产列为免税对象。第二、计税依据不合理。我国房产税暂行条例规定房产税的计税依据是房产余值或房产租金收入。这种规定实际上是偏重静态考虑，导致税基不能随经济条件的变化而正常

增长。因为转轨时期,我国经济始终保持高速增长态势,高速增长以及城市化进程加快带来了土地和房产大幅升值,特别是城市新房市值与旧房市值相差非常大,这样,以余值为计税依据,事实上是大大缩小了税基。第三、房地产税费过于混乱。在房地产正税之外,有非常复杂的收费。项目繁多,规范程度很低。在中国五级政府的框架之内,比较高端的政府有关于房地产的收费规定,近年来在努力地加以归并、清理、减少;在比较低端的政府那里,出台的关于房地产收费项目的数量比高端政府出台的要多得多。和比较规范的市场经济国家的情况相比,中国关于房地产、不动产税费的状态,仍可称得上是天壤之别。

开征新房产税的多重作用

开征新房产税不仅事关现有房地产税收体系的重新调整,而且涉及到分级分税财政体制改革的深化,是一个需要通盘考虑的中长期制度建设问题。从房产税改革试点入手,目标是打造我国地方政府所必须掌握的地方税体系中主体税种的框架,为在省以下贯彻落实分税制和使地方政府行为依合理的制度安排而长期化,创造基本条件。这对于中国的市场经济体制建设的贡献,是具有全局意义的。

房产税改革也是我国新一轮房地产“调控新政”中的制度

建设内容,事关各方利益和调控的水准与中长期效果。房地产领域的重要性和复杂性、敏感性,随中国经济的成长、经济体制和社会形态的转变而正在前所未有地凸显。毫无疑问,作为一个税种,房产税难以改变中国今后几十年间城市化水平不断提升中的住房房价上扬趋势,但房产税一定有对冲房价上升、使过程较平稳、减少泡沫的效应。

纵观市场全局,我们可以发现,我国住房福利分配制度向市场化配置发生演变以来,已有较丰富的实践探索,现在基于经验总结和政策理性,应明确地树立房地产领域宏观调控层面的“双轨统筹”框架目标,“让政府的归政府,让市场的归市场”。如果我们通盘考虑市场经济发展与和谐社会建设,就必须在信贷手段、行政手段之外,加上改革深化、制度建设、法制进步因素,才可能在“标本兼治”中,体现“治本为上”的调控高水准,回应各个方面的关切。

如果房产税不出台,正在进行的这一轮房地产调控与过去几年的调控将不会有本质区别,也改变不了房地产调控中的保有环节税收的制度缺失问题,甚至很有可能重新陷入治乱循环的怪圈里去。因此,建议有关部门在出台房地产行业相关的税收政策时,应将短期与中长期结合起来考虑,突出制度建设的主

线,尽量为中国今后几十年的发展打好制度基础。

开征房产税的作用体现在,首先,它可以增加住房市场中小户型需求比重。消费者考虑到保有环节的房产税,会更多选择相对实惠的中小户型,改变市场上普遍的需求侧重,符合节约土地、能源,具体落实科学发展观的要求。其次,可以降低房屋空置率。由于“囤房”无成本,中国大城市现在房屋空置率相当高,有房产税以后,它会促使这些人把囤积的房租出去对冲税负压力。最后,房产税可使房地产领域的投机行为有所收敛,投资行为有所降温,炒房行为从毫无顾虑、肆无忌惮转变为相对和缓,并更多注意适应接盘的消费者需求,从而综合起来使房地产市场理性化一些。

房产税还有一个重要的作用,是对收入分配问题的贡献,所增加的税收收入可优先用于住房保障体系,造福于民。同时它与现行的调控政策等改革配套,能促进房地产业的发展在中长期进入相对平稳、合理的轨道,减少泡沫,而不是单纯的打压房价。

房产税改革思路与要点

“十二五”期间我国要以“简税制、宽税基、低税率、严征管”的原则推进税制改革,同时要巩固和完善与社会主义市场经济相配套的分税分级财政体制,因

此,建议房产税改革的基本思路是:

首先,归并、整合现有的城市房地产税、房产税、城镇土地使用税、契税、耕地占用税和房地产开发领域一部分行政事业性收费,合理简化税费,以房地产市场评估价值为房产税课税税基,覆盖部分高端消费住房,实行可以减少征管成本而又跟市场经济适应的新房产税。

其次,统一税制,逐步扩大税基和征收范围。在统一内外资两套房产税税制的基础上,科学设置房产税的税基、税率、减免税优惠,本着“先易后难、先窄后宽”的原则,逐步适当扩大房产税的税基和征收范围,逐步使其成为地方税收的重要支柱。

第三,合理调整计税依据,确立根据房产评估值计征的制度框架。评估时要考虑面积、地段、朝向、楼层、市场影子价格等多种因素。参考国际经验,评估可3至5年进行一次,具体年数依据经济周期情况而定。

最后,借鉴美国等市场经济国家的经验,此税种应该由地方政府掌握,把它培育成为地方政府的一个主体税种。特别是我国东中部地区的主要税源。所谓“地方”,在中国的概念里面,从省开始都叫地方,至少是省、地(市)、县、乡镇四级。我们提出的建议是要考虑通过“乡财县管”、

“省管县”等改革试验,首先在财政方面从五个层级缩减到三个层级,变成中央、省和县(平级)的三个层级。在这三个层级的税种配置中,可以把房产税主要配置在市、县的层级上。因为这个税种从它的固有性质来看,首先是一种流动性几乎没有、稳定性很强的税收收入来源,征税的对象就是不动产。第二个特点是在管理上来说适合由地方政府的低端来掌握。第三,它是在地方政府职能上正好与市场经济要求相贯通的一个税种。如果地方把它作为一个主要收入来源,就要尽心尽力、有条不紊地优化本地的投资环境,进而就会在“长期行为”和“职能合理化”框架下使辖区内的不动产升值,地方政府的税源也就随之扩大。

房产税试点方案的若干选择

目前,应以认清制度建设大方向后“不争论,大胆试、大胆闯”的积极态度,开展部分城市的房产税试点,改进调控推进制度建设。方案设计上应注重“渐进”要领,从拥有多套房子或大面积的高端人群入手,不求一步到位。

可存在地区差异的试点方案是开端,意在建基本框架,再徐图改进。还应积极征求各方意见,开明地展开讨论、组织听证、作情况通报。并且对于培训、交流活动应有积极的安排。特别

要注意的是,有关部门必须积极建立、健全相应的房地产登记注册、评估制度及管理机构。通过房地产估价确定税基是国际通行做法。我们的目标是建立适合中国实际的完善的房地产评估或评税制度。

另外,应给全体社会成员“定心丸”和对所涉及纳税人采取“讲道理”态度。而过度的行政化调控(如无限期的苛刻的“限购”)并不可取。对于一般中等收入阶层,包括公职人员,包括社会上现在有自己的商品房、产权房的成员,这个框架应该非常清晰地给一个信息:绝对不去覆盖我们现在居民家庭的第一套住房,第二套房很多人说是改善房,也可以不覆盖,一定要考虑先从高端或者从增量做起,让大家以后在实际生活中来认同这个税的正面效应。对于高端增加了税负的纳税人,也要消除他们的恐惧心理;这个税是市场经济调节经验的通例,而且不会使他们“伤筋动骨”,一定会严格把握“负担能力原则”,是他们完全可承受的一种再分配调节。他们多纳一些税,进入国库后反过来扶助弱势群体,既体现了“先富起来”的人们对社会的贡献,也促进了社会和谐,对先富者,也是形成了整体而言对他们境况有利的正面效应。

摘自人民网-《人民论坛》

沪渝开征房产税后

“全民炒房”被抑制 高端住房“遇冷”



今年1月28日,备受关注的房产税“靴子”终于在沪渝两城市落地。最近在重庆、上海等地调研了解到,房产税开征以及国家一系列房地产调控政策实施后,这些城市的楼市低迷,市场观望气氛浓厚,别墅等高端住房消费遇冷,投机炒房客“却步”,住房消费更趋理性。然而,一些业内人士和专家提醒,房产税虽然对实施城市的高档住房消费和炒房行为产生抑制作用,但是要警惕和防止投机炒房“热钱”流向没有开征房产税的二三线城市,抬高这些地方房价,扰乱房地产市场秩序。

“靴子”落地,高端住房消费“遇冷”

在位于重庆渝中区一处高档住房小区,前来购房的陈先生说:“他看好一幢建筑面积近400平方米的江边独栋别墅,售价每平方两万元左右。照政策算,购买这处房产每年要缴六万多元的房产税。持有房的成本太高了,如果再加上贷款利息,支出实在太大了,还是买一套比较好的花园洋房吧。”

根据重庆市出台的个人住房房产税征收管理实施细则,这个市对主城区个人拥有的独栋商品住宅,个人新购的高档住房征收房产税。独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价三倍以下的住房,税率为0.5%;三倍(含)至四倍的,税率为1%;四倍(含)以上的税率为1.2%。上海房产税实施细则规定,上海居民家庭新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,合并计算的家庭全部住房建筑面积人均不超过60平方米,其新购住房暂免征房产税;人均超过60平方米的,新购住房超出部分的

面积,要征房产税,税率暂定为0.6%。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成认为,“重庆版”和“上海版”房产税对于调整楼市结构,遏制高端住房消费,稳定房地产市场具有积极意义。上海的房产税政策虽然没有明确细分对别墅等高档住房征税,只是针对新增的购房,但其实施细则是按照人均面积作起征点,且为累进税率,房屋价值高,人均面积大的房屋税率就更高,一定程度上抑制高端住房消费。

增加持房成本,抑制“全民炒房”

“重庆版”和“上海版”的房产税政策都传递出一个同样的信号,那就是增加房屋持有环节的成本,遏制投机炒房。上海市明确规定,对非本地居民家庭在上海新购住房的,一律征收房产税。重庆市则对在该市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含)以上的普通住房,开征房产税,税率为0.5%。

在上海和重庆调研发现,虽然房产税实施时间并不长,但是在“国八条”出台的背景下,政策共同发力楼市调控,效应立竿见影。以重庆为例,在房产税开征前一天,重庆主城区商品房成交900余套,而房产税天征后的几天,成交量则下降一半。春节黄金周七天成交不足200套。目前,商品房市场依然十分低迷。上海的楼市经历了“冰火两重天”:去年12月底火爆异常,但自今年1月后便直线下行,春节期间更是陷入谷底。近两个月来,上海商品房的销售量也呈下降趋势。面对惨淡的楼市,开发商纷纷使出打折、赠送面积、旅游等促销手段招徕顾

客,铺天盖地打广告。

重庆市市长黄奇帆算了一笔账:“炒房的资金成本大致 6%左右,物业费大致每年 1%左右,加上房产税,一年就是 10%左右的持有成本,7 年下来,原来值 100 万元的房子,即使 200 万元卖出去,也基本没有赚,因为持有 7 年的成本也有 100 万元,等于是白买了。”他说,根据经济学规律,大体房产税到了 3%以上,炒房的人就很少了。

中国房地产研究会副会长顾云昌认为,房地产市场之所以投机炒房成风,造成房价虚高上涨,一个很重要的原因就在于房产持有成本过低。目前我国房地产税收主要在三个环节:开发环节、流通环节和保有环节。开发环节主要是针对房地产开发商的税收,交易环节则包括契税、印花税、二手房转让的营业税等。但保有环节的主要税种只有城镇土地使用税和对经营性房地产征收的房产税。而对个人拥有的房产,却没有征税。在房价上涨的预期下,拥有多套房产的家庭,很少考虑将房子出租或尽快

出售,而是待价而沽。其结果放大了房地产市场的供求矛盾,导致房价居高不下。

中央财经大学税务学院副院长刘桓认为,房产税对楼市产生较大震动,打破了此前人们在房屋持有环节不缴税的幻想,投机性购房将受到一定程度遏制,人们在以后的投资过程中也会更加理性。

摘自《经济参考报》



(上接第 36 页)

个性陶瓷卫浴产品大胆出位,层出不穷

“白”是卫浴间最普遍、传统的色调。如今,浴柜、盥洗盆、座便器或浴缸,这几大卫浴间的主要产品逐渐成为有个性的“行为语言”,为了让卫浴间不再拘泥功能性用途,能施展更大的想象力,稀奇古怪的形状、大胆出位的色彩都可以派上用场。行业人士表示,丰富的颜色已经成为家

居个性体现的最简便方式,把家装点的有意思不是光在墙面做文章,潮流的花哨的卫浴在广州这样的开放城市还是很受年轻人的喜爱。

除了色彩,卫浴造型一贯单调传统,但对于追求时尚的人士来说,这显然吸引力不够。木桶式洗脸池、六边形浴缸、球形马桶等等一些有点异形的洁具和大胆让人印象深刻。而且产品的材质不再是瓷品“独步天下”,像

透明的玻璃材质给洗脸池增加了浓郁的时尚味,十分前卫。

洁具设计师表示,玻璃独有通透、占地少的特点,把它运用在卫浴产品上正好能够解决卫生间面积狭小、光线暗淡的问题。不过,很多消费者对玻璃洁具的质量存有疑虑。销售人员通常会告诉消费者,这种玻璃是抗高温的钢化玻璃,更耐使用。

摘自《中国建材第一网》

今年楼市小阳春消灭了房价结构性调整

新政一年后房价出现质变前兆

国家统计局4月18日公布《3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，数据显示，3月份全国一二手房价格均呈现下降势头。新建商品住宅方面，70个大中城市中，3月份价格环比下降的有12个城市，持平的有8个城市。与2月份相比，3月份环比价格下降和持平的城市个数增加了6个，环比涨幅比2月份缩小的城市有29个。

这显然是个喜讯。本轮楼市调控自去年4月新政以来，正好一年。在过去的一年里，楼市调控政策不断加强，而去年7、8月和年尾的两度暴涨一度让新政沦为“空调”，而今房价呈现下降势头，确是中央政府巨大决心换来的不易结果。然而，统计数据趋势体现，并不意味着房价下降已经真正到来，事实上，通胀压力进一步增大之下，房价升降的博弈可能更为胶着。

房价结构性调整

伴随着“国八条”政策出台，上海、重庆开征房产税，各地方版楼市调控细则陆续落地，2011年继续加强房地产市场调控、促进房地产市场健康稳定发展的序幕正式拉开。政策出台的密度

超出市场预期，实施的严厉程度前所未有。截至3月末，限购范围扩大至全国40多个城市，并有608个城市公布了2011年“房价调控目标”。

严厉的调控正在影响着市场。按道理，3月是房地产市场的传统旺季，而限购政策笼罩下的“金三”楼市却显得成色不足。中国指数研究院报告认为，2011年一季度，一线城市和二线城市楼市成交量变化趋势呈现出较为一致的规律：1月份同比上涨；由于去年房地产市场在1·10新政的笼罩下曾一度低迷，故本年度2月份各城市楼市成交量普遍高于去年同期；本年度一二线城市的调控细则大都在2月中下旬及3月初陆续正式落地并实施，故3月份调控成效逐渐显露，传统的楼市“小阳春”在严厉的限购令面前黯然失色，楼市成交量大幅缩水。

成交的大幅缩水直接影响着房价。国家统计局显示，新建住宅方面，与去年同期相比，70个大中城市中，同比价格下降的城市有2个，比2月份增加了1个，同比涨幅回落的有46个城市，比上月增加了16个。3月份，同比涨幅在5%以内的有26个，比2月

份增加了2个。

而二手住宅方面，亦与新建住宅呈现相似走势。与上月相比，70个大中城市中，环比价格下降的有16个城市，持平的有10个城市。与2月份相比，3月份环比价格下降和持平的城市个数增加了6个。环比价格涨幅超过1.0%的城市有3个，比2月份减少了2个；与去年同期相比，70个大中城市中，同比价格下降的有5个城市，涨幅回落的有45个城市，比上月增加了23个。3月份，同比涨幅在5%以内的有41个，比2月份增加了1个。

“3月份一线城市楼市成交均价下滑是受结构性变化影响。限购政策抑制了中心城区的成交，市场陷入观望导致成交萎缩，开发商无意推盘，即使有成交也是一些尾货。而郊区房则趁势推盘，由于价格较低成交量放大，导致整体均价下滑。实际上，并没有出现实质性的降价，只是结构性降价。”北京大学公共经济研究中心研究员韩世同表示。

调控持久战现在才开始

如果把地产调控放在中国经济转变发展方式和中国经济转型的背景下来考量，不难发现，抑制部分城市房价快速上涨、使房

价回归合理水平仅仅只是万里长征的第一步。但即便是这第一步,只怕也是步履维艰,因为挡在这一步前方的是名为通胀的猛兽。

诸多业内人士认为,在看到房价回调的趋势时,同样应该看到坚持调控和加大政策力度的必要性。从数据不难发现,70个大中城市里,依然有29个城市3月份新建商品住宅价格环比涨幅超过0.5%,属于价格上涨过快的城市,而这些城市大部分属于执行调控政策力度相对比较轻的三线城市。另外在二手住宅价格变动中,与2月份相比单月上涨超过1%的城市依然有3个,分别为金华、平顶山、吉林。超过0.5%的城市也有16个。

世联地产报告显示,由于CPI短期内难以控制,紧缩的信贷政策必将持续,政府对楼市从严的宏观调控政策仍然不会放松,限购仍然将从广、从严、从久。政策短期内难以退出,必将使得市场观望情绪弥漫下去。

“目前房地产市场已经进入由‘量减’向‘价跌’转变的关键时期,2月和3月,随着各地调控政策的陆续出台,市场处于明显的适应阶段,大部分城市都出现了调控后的量降,但是成交价格依然处于连续两年上涨的惯性中。”中原地产市场研究部研究总监张大伟表示,未来市场要看

调控政策的执行力度和落实情况,房地产调控已到了逆水行舟的关键时间。

大开发商业绩依然飘红

众所周知,房价下降最显著、最真实的表现莫过于大开发商们的集体降价,而追求利润的开发商显然是缺乏主动降价的动力,迫使开发商降价的途径只有一个,就是施压其资金链,当除了降价回笼资金别无他法之时,降价自然水到渠成。

“结构性价格变化也是一种变化,而且往往是房价将要发生实质性变化的前兆”,韩世同说。房企在现金流不足、高存货、流动负债大量到期的情况下,极可能选择降价出货以回笼资金,从而为未来价格的进一步走低提供了条件。

尽管一季度全国楼市成交量大幅下跌,一二线城市房价也出现结构性的松动,但近期开发商的首季销售数据陆续公布,虽然有部分开发商业绩同比减少,但是大多数开发商业绩靓丽,同比大幅上涨。其中,万科、恒大、中海、保利四大房企一季度的销售业绩分别同比大幅增长135%、136%、64%、72%。

究其原因,开发商也会根据政策调整自己的策略。一二线城市房价受到严厉调控,但布局不受限购政策影响的三四线城市

已是开发商们的共识。世联地产认为,开发商的数据之所以要相对乐观,这与开发商的全国布局,大力拓展三四线城市不无关系。

而三四线城市正在成为开发商们缓解资金压力的好去处。“最近去了湛江、郑州,二三线城市的房价上涨情况令我印象深刻!湛江均价6800元/平米,郑州8000元/平米。”广州民营经济发展研究会副会长彭澎如此感慨,有消息说开发商把主战场转向二三线城市,造成其房价“一线化”,看来此言不假。

“新政使发展商的行为趋于理性,其开发周期和资金回笼周期拉长,行业增长和利润率稳中有降;一线城市资金门槛和专业门槛较高的建筑综合体,以及二三线城市大体量分批次开发的住宅项目受到青睐。”北京师范大学金融研究中心主任、中国经济体制改革研究会研究员钟伟看来,与此相较,购房者的行为趋于感性,有调控就地卧倒,调控稍松动立马冲锋的特征明显,例如2010年12月,估计售价涨幅超过10%,同时交易量超过2亿平米,令人叹为观止。按以往购房者对调控措施的反应模式,2011年7-8月,以及2012年初,如无新的加码调控,市场有可能数月间巨变。

摘自《南方都市报》

工程造价控制的数据分析与对策探讨

王建荣 宁波市建设工程造价管理处

【摘要】通过数据事实例分析审核人员对招标文件、施工合同、动态跟踪管理的控制要点及本身素质提高的途径。

【关键词】数据分析 工程造价审核 控制

建设工程项目具有周期长、内容复杂、投资主体多元化、资金来源多渠道、工程量大、涉及面广、影响因素多等特点。面对如此复杂的情况,只要忽视其中任何一个环节,都有可能造成严重的损失,由此带来的风险也是不可估量的。根据笔者多年来审核各类工程预算的经验,对于如何提高工程造价中审核的质量,特提出以下几点与同仁探讨。

1. 审核人员对一招标文件、施工合同的实例分析与对策关键点

审核人员参与招标文件、施工合同的拟定和管理,其最终目的是有效地控制投资。中标后签订的施工合同,其核心是合同价款,而合同价款在施工过程中经常面临被修改、调整、补充的情况。笔者在审核中碰到如下案例:某工程为2个单层工业厂房,外墙面积为12000m²,建设单位在招标文件所附的工程量清

单中对外墙特征作了如下描述:混合砂浆1:1:6底、1:0.3:3面,苯丙外墙涂料。中标单位报价为:外墙粉刷综合单价为8.72元/m²,苯丙外墙涂料综合单价为6.64元/m²。签订合同时,中标单位提出变更装饰,由外墙苯丙涂料改为贴外墙面砖,同时上报综合单价为56.75元/m²。

审核分析:因为外墙涂料会随着年代长久变得颜色灰暗不美观,同时外粉刷易开裂剥落,因此中标单位提出设计变更为贴外墙面砖。而实际原因为中标单位的投标书中苯丙外墙涂料6.64元/m²,综合单价偏低,而市场行情至少18元/m²,会使施工单位亏本,所以中标单位想通过变更的方式调整报价,来达到修改投标价获取利润的目的,但这显然违背了招标文件及施工合同的实质性条款约定。

审核结果:中标单位的投标书中外墙粉刷综合单价为8.72

元/m²,苯丙外墙涂料综合单价为6.64元/m²,外墙装饰为两项综合单价相加,即15.36元/m²;而贴外墙面砖的综合单价达到56.75元/m²,如果采用贴外墙面砖的施工方法,将增加工程投资 $(56.75-15.36) \times 12000 = 496680$ 元。中标单位提出的设计变更既不经济也不合理,审核小组经综合考虑其他因素后,建议建设单位对此设计变更予以否认。

上述所例表明,招投标文件、施工合同是审核的依据,尤其是施工合同,它是发包方和承包方在合同实施过程中所应遵循的最高准则,也是解决双方争议的法律依据。所以,编制招投标文件一定要完善,拟定施工合同条款一定要严密,以避免在履行过程中出现招标文件与施工合同矛盾的情况,确保合同条款的合理性。强化合同管理、履约管理价款是提高工程造价审核质量的核心内容,这里要控制的

关键点有:

一是审核招标投标条件是否具备。按照招标投标程序的规定,凡是拟定招标投标的项目在获得项目审批之后,招标人须先向招标投标的主管部门备案后,方可进行招标。因此,审核人员应注意审核招标人是否完成了这项工作,手续是否齐全。

二是审核招标文件内容是否完整,有关要求是否符合规定。招标人应本着实事求是的原则编制招标文件,使其内容充分详实。如重要设备材料的供应要求、差价计算的标准等均应在招标文件中得以明确阐述,以便于投标人在投标时能以此为依据,全面考虑施工方案和投标报价。招标人应避免招标文件中所列示的有关评标要求违背《中华人民共和国招标投标法》及有关规定,对于不合规的内容应及时予以纠正。审核人员在审核中经常发现由于招标文件不完整而导致的招标投标工作被动、招标人与投标人纠纷等有关问题,因此,审核招标文件的质量是招标投标审核工作的重要内容之一。

三是审核招标投标控制价与投标报价是否真实、准确。招标投标控制价一般是由招标人内部有编制资格的造价员、造价工程师编

制的或者委托具有编制资质的中介组织完成的。招标投标控制价的编制工作在招标准备阶段完成,经过审核认可并出具审核报告后方可作为评标的依据。投标报价是投标文件的主要构成部分之一,它是由投标人在进行投标准备时,按照招标文件的要求,综合考虑自身的技术水平和管理能力,完成的一份投标报价文件,在评标定标过程中,它起着十分重要的作用。审核招标投标控制价与投标报价,关键是审核其编制过程的真实性和合法合规性,重点审核编制招标投标控制价的单位或人员是否具备相应的资质、招标投标控制价是否经过审核、投标报价是否低于成本价,同时还应注意审核招标投标过程中有无人为的压价、哄抬标价的现象。按《招标投标法》的要求:投标人不得相互串通投标,不得排挤其他投标人的公平竞争,损害招标人或其他投标人的合法权益。投标人不得与招标人串通,损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。禁止投标人以向招标人或评标委员会成员行贿的手段谋取中标。在审核时,审核人员应注意发现上述问题,并予以揭示,以保证招标投标工作的公正性。

四是审核招标投标程序是否合法合规。招标投标工作必须按程序进行,审核时,应注意其手续是否齐全、程序是否完整,对于不符合程序的项目,应注意招标投标工作的有效性。

五是审核招标投标的管理工作是否规范。如招标投标控制价是否经过审核,审核部门的收费是否合理等内容。

六是审核施工合同。建设工程合同的确定主要依据招标单位提供的招标文件中所附工程合同的有关条款。在国内工程招标中,工程合同通常都有固定的文本,除特定的合同条款需根据特定的工程项目而定外,其格式基本相同。在审核项目过程中,应结合具体工程项目的性质和特点、工程项目所在地的自然环境和地理条件以及工程项目的技术要求等来实施审核工作。审核中,要结合招标文件中有关技术规范、施工图纸、工程量清单以及其他有关技术资料的要求,根据以往的经验确定审核重点。审核时,应侧重审核合同双方的权利和义务是否明确,双方对大宗主要材料市场价约定调整幅度范围是否明确,合同条款是否具备可操作性与完备性,合同条款与招标文件以及其他技术资料

之间是否一致、有无相互矛盾或故意作假的现象,合同的合法性和有效性等。对合同的审核一定要细致、谨慎,参加审核的人员必须具有丰富的工作经验。

由于合同本身具有相应的法律效力,因而,审核人员在进行合同审核时,只有对审核方法、审核程序和审核深度的熟练掌握,才能保证审核工作质量。为了做到这一点,审核人员应采取全过程的方法,使合同审核工作与合同的签订工作同步进行,签订合同的过程本身也是一种决策,建设单位与施工单位通过签订合同明确各自的责、权、利,审核人员应该以咨询服务的方式在合同签订过程中提出建议,从而最大限度地满足招标文件的实质性要求,保证合同合法合规。这样才能使合同文件内容完整、语言表达清晰、条款合法、签订程序合规。

2. 审核人员对动态跟踪管理所获数据的剖析与控制要点

审核人员只有深入施工现场踏勘,才能对工程量增减、设计变更、使用的材料、设备规格品牌、价格涨跌、价款增减了如指掌。

例如,在招标文件中对某商务楼的招标范围作如下描述:“本

次招标的范围为该大楼 ± 0.00 以上全部分部分项工程。 ± 0.00 以下部分未列入本次招标范围,其工程量按现场实际情况,由建设、监理单位现场代表共同签证后按实结算,列入该项目的施工结算中”。设计图纸中明确为:该大楼室内地坪 ± 0.00 相当于黄海标高2.50m,该大楼基础为10cm碎石垫层、10cm混凝土垫层、0.8m钢筋混凝土整板基础。地下室层高为4.50m,地下室顶板标高为 -0.03m ,建筑物东西外墙中心线间距为66m,南北外墙中心间距为38m,地下室钢筋混凝土外墙中心线至钢筋混凝土整板基础外边线为80cm,钢筋混凝土整板基础边线至10cm混凝土垫层的边线有10cm宽的台阶,碎石垫层竖向不设台阶。

施工单位在该大楼基础土方大开挖签证中反映:履带式挖掘机进退场1次,75千瓦推土机进退场1次,15吨压路机进退场1次,放坡系数为1:0.67,共计挖三类土深1.50m,其余为挖二类土深4.50m,并按挖三类土和二类土套用了相应的挖、运子目。

审核分析:由于该基础属于招标范围以外的项目,不在合同标价中,因此实际结算时,应按照施工过程中的实际情况予以

审核。

审核情况:审核人员观察了施工现场情况,作好了相应的记录,并对关键部位用数码相机拍了照片。但在对分期结算审核时发现所签证的土方挖掘情况与实际不符,出入较大。询问建设单位及监理单位代表当时签证情况时,他们均反映该签证是在地下室混凝土浇筑及土方回填完工之后签的,签证时认为上述数量大概差不多,就给予认可了。

针对以上情况,审核人员出示了审核记录和照片资料。在事实面前,建设、监理、施工单位都承认了各自的错误。

审核人员为了精确计算土方数量,又查阅了地质钻探报告,发现该大楼土层的分布情况为:第一层为杂填土,厚0.5~1.3m;第二层为粘土,厚0.6~1.3m;第三层为淤泥,厚2.6~3.5m;同时反映该地块原地面黄海标高为1.9m。根据设计图纸 ± 0.00 的黄海标高为2.5m,可以推算出设计图纸的 ± 0.00 与自然地坪的高差为0.6m。

审核结果:对签证作以下调整,该大楼实挖土方深度应该是4.9m,而签证挖土深度为5.5m,应扣除0.6m。根据其他签证资料,挖土现场修筑施工便道至坑

底,挖掘机应该在坑内作业,故签证中的放坡系数 1:0.67 应该调整为 1:0.33,并按定额规定的计算规则计算工程量。对以上审核结果,建设单位、监理单位、施工单位代表均在审核结果上签字盖章。

又如,某工程总建筑面积 100000m²,按设计要求本项目室外装修所采用干挂花岗岩石材,品种为黑冰花,厚度为 25mm,石材表面要求纹理,色泽均匀统一。石材规格 1100mm×900mm,面积约 19000m²,产地位于黑龙江省哈尔滨。石材因受原料产地影响,均需通过陆路运转到加工厂后方能切割加工,然后才能到现场安装,周期较长,不确定因素多。三家单位投标报价中最低价为 680 元/m²。

审核意见。根据审核人员的要求,建设单位组织有关人员赴哈尔滨矿山实地踏勘,到附近石材厂进行询价,经核实,石材加工后成品价最终为 470 元/m²,并经承包商、建设单位签证确认,每平方米核减 210 元。

通过上述二例分析,审核人员在动态跟踪管理中应注意以下控制要点。

(1) 现场调查与现场计量

1) 项目造价审核人员应注意施工现场调查。有的承包商在“会

干不如会算”不良思维影响下,在结算时除了工程量计算不准确、不按工程实际进度申报外,还会出现重复计量、高估冒算、变更项目该调减的未调减、因施工返工返修不该计入的量而计入等情况,有时这方面核减额占全部结算核减额的一半以上。为此,项目造价审核人员对工程计量要深入调查、逐项核实,才能有效遏制虚假工程量。

2) 负责造价审核的项目造价工程师应经常到施工现场调查,每周参加一次工地现场监理例会,阅读项目造价日记,对变更项目在隐蔽前进行现场监督计量,使自己对工程造价的发生了如指掌;并且在接到项目部通知后对工地所发生的变更项目进行现场核查和工程量确认。

3) 解决现场签证日期与实际不符的问题。当遇到问题时,合同双方一般只是口头上商定而不及签证,事后才突击补办签证,这就忽视了一点,即任何定额规定、材料价格、人工费调整、机械费调整等都是有时限限制的。特别要注意有些施工单位任意为完成工程量的时间往后推;在签证日期上做文章,尽可能争取得到更多的不合理利润。

4) 严把定额套用关。首先,要关注结算选用的定额是否正

确;其次,要审查相关的定额子目套用是否合理,有无高套定额现象;第三,需格外关注定额缺项的相关项目造价确定是否合理,有无利用缺项子目套取投资的情况;第四,对于实行工程量清单计价的工程结算,要严格核实结算单价是否与中标时的报价相一致。

(2) 注意与业主沟通协调

1) 项目造价审核人员应审慎地审核工程造价,这是一项十分敏感而且在投资控制中较为重要的工作,必须及时以书面形式主动与业主沟通、汇报、协调,取得业主认可。对于重大的经济问题,不要自作主张擅自决定,应与多方协调后取得一致意见,再行决定。

2) 对于工程变更而增加投资及计划外的支付签证,其中涉及金额较大或非一般的支付,事前必须与业主沟通,可以提出自己的意见或若干方案,供业主选择。

3) 在施工过程中会遇到许多突发事件,由此产生的额外经济问题,项目造价审核人员往往应先于设计单位、施工单位或其他相关部门先行协调,并寻求合理的解决方案,然后再取得业主认可。项目造价审核人员同时又不能事无巨细,均让业主表态,特别是对工程建设外行的业主,否

则,将有推诿塞责之嫌。

4)项目造价审核人员应以对本项目负责和提高项目经济效益为出发点,处理各类问题,应定期向业主及相关人员通报投资控制情况,在与业主沟通时应有自己的见解和科学的态度,不能一味顺从业主的一切要求,特别是对错误的或不妥当的决定,更应分清是非、据理力争。

(3)注意资料的积累

积累资料,对于负责审核造价的项目造价工程师十分重要,这些资料通常包括如下内容:

1)有关工程造价的政策法规;
2)工程建设资料,包括施工合同文本、承包商投标报价书、施工组织设计等;

3)现场资料,包括项目造价日记、工作联系文件、周报、日报、各类检验资料等。

(4)注意判断清单中的特征描述

对工程造价会有哪些影响;实际发生的变更哪些是必要的,哪些是施工单位为抬高造价故意引起的;要结合招标文件、施工图纸、投标承诺、合同条款、设计变更及其他有关规定对上述问题是否可以造成造价的调整作出判断;要对施工过程中引起索赔的原因进行分析,对能否按照工程施工索赔管理规定和工程合

同规定进行索赔处理作出判断。

3. 审核人员素质现状与提高对策

(1)审核人员素质现状

1)人员结构现状:审核人员中已有多年的实践经验的上一代陆续退休;新一代刚从大学毕业分配来但缺乏实践经验,还不能独当一面;中青年一代有专业知识、有实践经验,但管理知识欠缺,复合型人才缺乏。

2)综合素质不高:相关的理论深度不够,专业知识浅薄,管理能力薄弱,随机应变能力不强,对现场当事人、技术、工程量和价款等的信息把握欠缺。

(2)提高综合素质、培养复合型人才

审核人员只有通过造价控制相关要点的掌握、运用自如,对审核方法、审核程序和审核深度的熟练掌握,才能做到审核依据充分、事实清楚、客观公正。要达到这个要求就必须加强自身综合素质的提高,需要重点把握以下两点:

1)组织培养。审核人员的单位领导应努力创建学习型单位,组织短期培训、学习交流会、经验推荐会、技能竞赛等活动,鼓励员工自学成才、参加职业证书考试、攻读相关专业以获得多专业证书、不断增长相关专业的综

合知识和提高综合素质,重点选拔中坚力量去相关学院深造,为培养复合型人才营造良好氛围。

2)自身努力。审核人员应本着缺什么补什么的原则,补弱增强,努力使自己从单一的技术人才向复合型人才转变,成为懂理论、会管理、有技术的审核人员,从而能独立承担项目从立项到竣工全过程的造价(包括概算、预算、结算)审核工作。针对现状要着重加强以下两方面努力:一是学习掌握审核依据方面的知识和技能。审核依据包括相关的法律法规、招投标文件、施工合同、定额标准等内容。二是必须深入实地调查研究,掌握实情,确保数据的真实性,才能准确和恰如其分地对工程量和价格进行核增核减,才能去虚补实,杜绝少算漏算、得到合理的量和价格,也只有这样,才能实现审核依据充分、事实清楚、客观公正,从而使建设各方的合法权益得到保护。

总之,审核人员只有通过刻苦学习相关知识和业务,才能在思想上解惑、心理上解压、文化上解渴、技术上解难,才能不断提高自身的综合素质,才能更好地为有效控制工程建设投资尽职尽责。

摘自《建筑经济》

建筑工程项目前期造价管理问题与对策探讨

徐振国 神华准格尔能源有限责任公司

【摘要】 本文从项目决策阶段、设计阶段和施工招投标阶段三个方面对建筑工程前期造价管理方面存在的问题进行分析,并试图得到解决问题的对策。

【关键词】 建筑工程 项目前期 造价管理

当前,我国正处于大规模基本建设阶段,每年用于建筑工程项目的投资在国内生产总值中占有很高的比例。加强工程造价管理有利于节约建筑资金,协调建筑方与施工方关系,防止建筑工程腐败,规范建筑市场,保证工程质量,同时促进我国经济的良性发展。

1. 建筑工程项目前期造价管理问题分析

1.1 投资决策阶段存在的问题

(1) 决策观念薄弱,对前期决策的认识不足

目前建筑工程在项目建议书阶段,通常是由建设单位提出投资估算。但由于建设单位常常不是由投资估算和造价的专业人员编制,对工艺流程和方案也缺乏认真研究,所以其投资估算内容相当简单,往往造成漏项。

(2) 不重视投资决策阶段的造价预测、预控与管理

决策阶段是建筑工程成本控制非常重要的一个阶段。但很多人不重视决策的成本控制,只重视施工阶段,而忽略了策划的重要性。很多政府机构做策划报告仅仅是为了筹集资金的需要,只想到把策划包装好点,从而达成筹资的目的。这样导致了策划报告的可操作性大大降低。很多策划报告显得肤浅,远未达到“指导投资决策”的要求。

(3) 决策不科学,法制观念薄弱

在公共建筑项目方面,有的项目虽然有可行性研究报告,但有的咨询机构听命于项目建设单位或政府领导,没有客观、公正地分析评价项目建设的利弊得失,片面夸大项目经济效益和社会效益,或以政府投资项目不确定的社会效益来掩盖低下的经济效益,可行性研究报告变成了“可批性研究报告”。

1.2 设计阶段造价管理存在的问题

施工阶段工程造价的管理建设单位比较重视,而对设计阶段却有所忽略。

(1) 忽视设计阶段的事前控制

建设单位往往把施工阶段建筑工程项目成本的管理作为重点,而对设计阶段的项目成本管理就忽略了,设计单位认为只要按建设单位提供的设计任务书要求精心设计作图就行了。建设单位也认为,按照通常做法,设计单位将设计图纸完成后,只需根据图纸和有关定额文件取费标准编制概预算就行了。

(2) 忽视了设计方案的经济合理性

由于存在思想意识落后的原因,建设单位对设计阶段的成本管理很少制定相关的有效的规章制度,建设单位和设计单位之间缺乏必要的沟通协调。由于没有健全的规章制度,设计造价超标也就无法采取相应的措施,有关人员的责、权、利不明

晰,对设计阶段的项目成本管理积极性不高,所以造成设计阶段项目成本控制不力的局面。

(3) 设计方案优选问题

工程设计中不善于运用优化理论对设计方案进行技术经济分析,忽视设计方案对工程投资的影响。设计过程中,存在设计思想保守,过分加大安全系数,造成肥梁、胖柱、深基础、配筋过量等问题。工程设计招投标工作中忽视工程造价指标,只注重追求建筑造型、建筑面积和占地面积等概括性指标,对具体的工程造价指标很少认真审查和核算,而设计人员又大多数不熟悉建设工程定额,技术经济观念淡薄。因此,造成设计人员在优选方案过程中忽视经济指标,没有达到投资控制的目的。

2. 建筑工程项目前期造价管理的主要策略

2.1 投资决策阶段建筑工程投资控制措施

(1) 积极做好项目决策前的准备工作,认真收集相关资料

要做好建筑工程项目的投资预测,需要很多资料,如工程所在地的水电路状况、地质与环境情况、主要材料设备的价格资料以及现有已建类似工程资料等。要做好基础资料的收集,对资料的准确性、可靠性认真分析,保证投资预测、经济分析的准确。

(2) 科学地确定投资估算

投资估算是供建设项目决策的依据,直接关系到国民经济评价及财务分析结果的可靠性、正确性、合理性。投资估算必须科学合理,因此必须切实从实际情况出发,坚持适用、经济、美观、环保、节能的原则,根据建筑工程项目投资的构成,充分研究建设标准,质量要求,建筑材料的性能价格等情况,做出切实可行的投资估算。只有加强项目决策的深度,采用科学的估算方法和可靠的数据资料,合理地计算投资估算,细致做好投资估算,才能保证其

它阶段的投资被控制在合理范围,使投资控制目标能够实现。

(3) 建立建筑工程项目控制,实行岗位分工控制

授权批准控制、监督控制。建立健全工程建设领域内的监督体系。预防建筑工程建设领域中的违纪违法问题,必须切实加强管人管事管钱管物的人的制约和监督,全面发挥稽核监督、财务监控、审计监督、考核监督和舆论监督的作用。确立建设行政主管部门和各行业部门专业监督的工程监督体制。要进一步规范行政审批,提高行政许可工作透明度。建立健全政府投资责任追究机制,健全投资监管体系,保证建设主管部门工作人员依法行政,减少权力寻租的空间。要实行建筑工程公示制度和集体审批制度。检察、监察机关应当有权对建筑工程项目招投标予以监督。要加强对建筑市场各项制度执行的监督,重视对建筑工程施工投资决策环节的追踪检查。

2.2 设计阶段建筑工程投资控制措施

(1) 做好方案优化是控制建筑工程造价的关键

第一,运用价值工程进行设计方案优化。通过优化设计来控制投资是一个综合性问题,不能片面强调节约投资,要正确处理技术与经济的对立统一是控制投资的关键环节。设计中既要反对片面强调节约,忽视技术上的合理要求,使项目达不到功能的倾向,又要反对重视技术,轻经济、设计保守浪费的现象。设计人员要用价值工程的原理来进行设计方案分析,要以提高价值为目标,以功能分析为核心,以系统观念为指针,以总体效益为出发点,从而真正达到优化设计效果。

第二,推广标准化设计优化设计方案。工程标准设计是根据共同的条件按照通用的原则编制的,

是经过一定程序批准的,可在一定范围内通用的标准图、通用图和复用图,一般统称为标准图。在工程设计中采用标准设计能较好地贯彻执行国家的技术经济政策,合理利用能源、资源、材料和设备,并能够缩短设计周期,降低建设投资。

(2)审查设计概算和施工图预算

审查设计概算和施工图预算,可促进概预算编制单位严格遵守国家有关部门概算、预算的编制规定和费用标准,防止任意扩大投资规模和出现缺项、漏项的现象。建设监理应对项目的工程量、工料机价格、费用计取及编制依据的合法性、时效性、适用范围等各方面进行审核,严格控制初步设计和施工图设计的不合理变更,确保概预算的准确可靠,当概算超估计时,应在分析原因之后拿出对策,使投资目标不被突破,或在突破投资目标已不可避免的情况下使突破的幅度尽可能减小。

(3)通过设计招标和设计方案竞选优化设计方案

设计招投标制度的推行,为开发企业在规划设计阶段提高设计质量,进行投资控制提供了契机。开发单位在委托设计时应大力引进竞争机制,加强管理工作。通过设计招投标来选择优秀的设计单位,从而保证设计的先进性、合理性、准确性,避免因设计质量问题出现的工程洽商。推行设计招标,引进竞争机制,迫使竞争者对建设项目的有关规模、工艺流程、功能方案、设备选型、投资控制等作全面周密的分析、比较,树立良好的经济意识,重视建设项目的投资效果,用最经济合理的方案设计参加竞赛。而建设单位通过应用价值工程理论等对设计方案进行竞选比较、技术经济分析,从中选出技术上先进、经济上合理、既能满足功能和工艺要求

又能降低工程造价的技术方案。在确定中标方案后,开发企业仍有必要汇集开发、预算、工程管理和营销部门的专业人员,共同对中标方案提出优化意见,进一步提高设计的经济性和合理性。

(4)寿命周期费用分析在设计阶段投资控制中的运用

寿命周期费用的概念是指工程系统(或产品)从开始酝酿,经过论证、研究、设计、发展、生产、使用一直到最后废弃该系统的整个寿命周期内所耗费的研究、设计与发展费用、制造安装费用、使用和保障费用以及报废回收费的总和。在设计阶段投资控制中应用寿命周期费用分析可以有效的控制项目费用。

3、结论

控制工程造价是一个全过程全方位的控制,应该说每一个环节都是不能松懈的,而且每一个环节也都是重要的,但由于工程项目前期对工程造价的重要影响,所以控制工程造价的重点是工程项目前期的造价控制管理。只有抓住工程造价控制的重点,针对影响造价控制的各个因素,加强工程项目前期的各项工作,才能不断提高建筑项目投资控制水平。

参考文献:

- [1]陈泽发,设计阶段的工程造价控制[J].建筑经济,2007,5:89-90
- [2]S.C.Liu and F.Neghabat, A Cost Optimization Model for Seismic Design of Structure [J].Bell System Technical Journal. 2003, Vol. 51:10-11
- [3]莫吉武,当代中国政治监督体制研究[M].北京:中国社会科学出版社,2002:67

摘自《中国外贸》

名词解释 双语释译

施工合同条件中常用词语定义 (14)

14. 开工、延误和暂停

14.4 竣工时间的延长

如果由于下列任何原因,致使达到第 10.1 款[工程初验]要求的竣工受到或将受到延误的程度,承包商应有权按照第 20.1 款[承包商的索赔]的规定提出延长竣工时间:

- (a) 变更(除非已根据第 13.3 款[变更程序]的规定商定调整了竣工时间),
- (b) 根据本条件某款,有权获得延长期的原因,
- (c) 异常不利的气候条件,
- (d) 由于流行病或政府行为造成可用的人员或货物的不可预见的短缺,或
- (e) 由雇主、雇主人员、或在现场的雇主的其他承包商造成或引起的任何延误、妨碍或阻碍。

如果承包商认为他有权提出延长竣工时间,应依照第 20.1 款[承包商的索赔]的规定,向工程师发出通知。工程师每次按照第 20.1 款确定延长期时,应对以前所作的确定进行审查,可以增加,但不得减少总的延长时间。

(注:内容所述之条款编号,详见由机械工业出版社出版的《新版菲迪克(FIDIC)合同条件中英文对照版》—《生产设备和设计—施工合同条件》)

14. Commencement, Delays and Suspension

14.4 Extension of Time for Completion

The Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to an extension of the Time for Completion if and to the extent that completion for the purposes of Sub-Clause 10.1 [Taking Over of the Works and Sections] is or will be delayed by any of the following causes:

(a) a Variation (unless an adjustment to the Time for Completion has been agreed under Sub-Clause 13.3 [Variation Procedure]),

(b) a cause of delay giving an entitlement to extension of time under a Sub-Clause of these Conditions,

(c) exceptionally adverse climatic conditions,

(d) Unforeseeable shortages in the availability of personnel or Goods caused by epidemic or governmental actions, or

(e) any delay, impediment or prevention caused by or attributable to the Employer, the Employer's Personnel, or the Employer's other contractors on the Site

If the Contractor considers himself to be entitled to an extension of the Time for Completion, the Contractor shall give notice to the Engineer in accordance with Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims]. When determining each extension of time under Sub-Clause 20.1, the Engineer shall review previous determinations and may increase, but shall not decrease, the total extension of time.



争先创优, 不断提高办刊质量



为认真贯彻落实中国造价协会信息工作会议精神，把《广州建设工程造价信息》办得更贴近读者、贴近实际、贴近时代，更好地为政府、企业、造价从业者服务，日前，广州市建设工程造价管理站组建了通讯员队伍。董才章书记专门为通讯员们举办了一期通讯员培训讲座，向大家介绍写作经验、技巧，并对2011年信息工作提出了具体要求。

董书记还带领《广州建设工程造价信息》编辑部成员，前往印刷单位——广州根思纸品有限公司进行学习考察，认真了解了该厂的规模、设备、技术、工艺、流程等，并对编辑部和厂方负责人提出新的希望：在新的一年里要争先创优，从内容上、版面设计上不断提高《广州建设工程造价信息》的办刊质量和水平。





广州建设工程造价信息

广东省资料性出版物
登记证号:粤内登字A第10414号
发送地址:广州市连新路31号二楼
发送电话:020-83327024 83322905
邮编: 510030
网址://www.gzgczj.com