

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



谨
賀
新年

Happy New year
2011

市造价站召开 迎新春老干茶话会

1月20日，市造价站组织退休老干部召开了迎新春老干茶话会，大家欢聚一堂，畅叙友情、畅谈未来。

会上，董才章书记代表站领导班子、党支部向老同志拜了早年，对大家的到来表示热烈欢迎。董书记还向老同志汇报了去年工作情况和今年的工作思路：

2010年，市造价站干部职工在市建委的正确领导下，坚持以邓小平理论、“三个代表”重要思想以及科学发展观、党的十七届五中全会精神为指导，紧紧围绕迎亚运、人居环境整治等城建中心工作，积极推进工程造价管理、服务工作，圆满完成了各项工作任务，为城市建设做出了一定的贡献。展望2011年，我们满怀信心在新的一年里围绕城建中心工作，全站上下团结一心、继续努力、扎实工作、开拓创新、奋发进取、再创辉煌，为推动我市造价管理工作取得更大的发展。

茶话会在欢乐、祥和的气氛中圆满结束。



目录

CONTENTS



广州建设工程造价信息

2011年第2期

总第二九期

2011年2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:梁建萍、封冰

网址:www.GZGCZJ.com

封面:广州·荔枝湾涌

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

国有土地上房屋征收与补偿条例 01

(2011年1月21日中华人民共和国国务院令590号公布)

商品房屋租赁管理办法 05

(2010年12月1日中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号发布)

房地产经纪管理办法 08

(2011年1月20日中华人民共和国住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第8号发布)

施工总承包企业特级资质标准实施办法 13

(建市[2010]210号, 2010年11月30日)

市政公用设施抗震设防专项论证技术要点 19

(建质[2011]13号, 2011年1月28日)

关于发布广州市2011年2月建筑工程劳务价格信息的通知 22

(穗建造价[2011]10号, 2011年2月18日)

关于发布广州市2011年2月机械设备租赁价格信息的通知 23

(穗建造价[2011]11号, 2011年2月18日)

关于转发穗建造价[2011]1号文的通知 24

(花建价[2011]1号, 2011年1月27日)

综合报导

巩固亚运整治成果谋划建设幸福广州 27

今年争取在农村建5万路灯 28

广州2010年度优秀工程勘察设计评选结果揭晓 29

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.gzzjcc.com



招标控制价动态

2011年1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 30

2011年1月广州市招标控制价备案工程主要材料价格统计数据 33

广州市建设工程招投标参考指标——××学校实验楼工程 35

建材信息

2011年1月份广州市主要建筑材料市场价格及其价格指数 36

2010年广州市主要建筑材料市场价格走势 37

广州建设

广州成中国首个获可持续交通奖城市 41

广州入选中国最具幸福感城市 42

房地产信息

有两套房者限买新房,不足五年卖房全额征税 43

上调住房公积金存贷款利率 45

公积金购二套房首付也提到六成 47

2010年度广东房地产市场分析报告 48

科技广角镜

新型无机保温材料:让火灾灾患走开 62

可耐福干墙系统为中国建筑带来新的启迪 63

知识园地

名词解释双语释译——开工、延误和暂停:工程的开工、竣
工时间 64

Contents

POLICY AND REGULATION

Houses on the state-owned land levy and compensation regulation	01
Commodity house rent management method	05
Real estate manager administrative measures	08
Implementation measures of general contract enterprise superfine qualification standard	13
Technology main point of municipal administration public service quake-proof fortify special argumentation	19
The notification on publishing Guangzhou construction services price information of February 2011	22
The notification on publishing Guangzhou mechanical leasing price information of February 2011	23
Notification on transfer <i>Suijianzaojia</i> [2011] No.1	24

SYNTHETIC REPORT

Consolidate the renovate achievement of the Asian Game, plan to construct a happiness Guangzhou	27
Strive for set up fifty thousand streetlights in countryside this year	28
Guangzhou excellent reconnaissance and design appraise and elect result 2010 was announced	29

INVITE BIDDING CONTROL PRICE DYNAMIC

Record information of invite bidding control price of Guangzhou housing construction project and municipal infrastructure in January 2011	30
---	----

INVITE BIDDING CONTROL PRICE DYNAMIC

Price statistical data of the main materials in Guangzhou engineering which implement invite bidding control price in January 2011	33
Reference index of Guangzhou construction project bidding— × × School Laboratory Building Engineering	35

CONSTRUCTION MATERIALS INFORMATION

Main construction materials price and market index of Guangzhou in January 2011	36
Main construction materials price trend of Guangzhou 2010	37

GUANGZHOU CONSTRUCTION

Guangzhou became the first city to get the award for sustainable traffic in China	41
Guangzhou was selected as the most happiness city in China	42

REAL ESTATES INFORMATION

Limit the people whom have two sets of houses to buy new house, the people whom sold house which owned no enough 5 years must be tax in full	43
Housing fund deposit and loan rate is up regulation	45
Loan housing found for buy the second set of house, the down payment is 60% also	47
Guangdong real estate market analysis report 2010	48

SCIENCE AND TECHNOLOGY WIDE LENS

New inorganic thermal insulation material: far away from fir and crack	62
Knauf dry wall system bring a new enlightenment for China architecture	63

KNOWLEDGE GARDEN

Bilingual Chinese-English vocabulary—Commencement, Delays and Suspension: Commencement of Work, Time for Completion	64
---	----

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011年1月21日中华人民共和国国务院令 第590号公布)

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益,制定本条例。

第二条 为了公共利益的需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,应当对被征收房屋所有权人(以下称被征收人)给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位,承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督,并对其行为后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民

政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门,加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为,都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员监察。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要,有下列情形之一,确需征收房屋的,由市、县级人民政府作出房屋征收决定:

(一)国防和外交的需要;

(二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要;

(三)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;

(四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;

(五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危旧房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要;

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 依照本条例第八条规定,确需征收房屋的各项建设活动,应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市、县国民经济和社会发展规划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划,应当广泛征求社会公众意见,经过科学论证。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案,报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布,征求公众意见。征求意见期限不得少于30日。

第十一条 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋,多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的,市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估;房屋征收决定涉及被征收人数量较多的,应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前,征收补偿费用应当足额

到位、专户存储、专款专用。

第十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记,被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后,不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为;违反规定实施的,不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补 偿

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括:

- (一)被征收房屋价值的补偿;
- (二)因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;
- (三)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 征收个人住宅,被征收人符合住房保障条件的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的,可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的,可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定,制定过程中,应当向社会公开征求意见。

第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定;协商不成的,通过多数决定、随机选定等方式确定,具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作。任何单位和个人不得干预。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的,市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋,并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,作出房屋征收决定

的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的,房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费;选择房屋产权调换的,产权调换房屋交付前,房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿,根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理,对违反城乡规划进行建设的,依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的,应当给予补偿;对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的,不予补偿。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定,就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项,订立补偿协议。

补偿协议订立后,一方当事人不履行补偿协议约定的义务的,另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议,或者被征收房屋所有权人不明确的,由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定,按照征收补偿方案作出补偿决定,并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平,包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后,被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案,并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督,并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由上级人民政府或者本级人民政府责令改正,通报批评;造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处

分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁,造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

第三十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作,构成犯罪的,依法追究刑事责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

第三十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的,责令改正,追回有关款项,限期退还违法所得,对有关责任单位通报批评,给予警告;造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分。

第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的,由发证机关责令限期改正,给予警告,对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款,对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款,并记入信用档案;情节严重的,吊销资质证书、注册证书;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目,继续沿用原有的规定办理,但政府不得责成有关部门强制拆迁。

商品房屋租赁管理办法

(2010年12月1日中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号发布)

第一条 为加强商品房屋租赁管理,规范商品房屋租赁行为,维护商品房屋租赁双方当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规,制定本办法。

第二条 城市规划区内国有土地上的商品房屋租赁(以下简称房屋租赁)及其监督管理,适用本办法。

第三条 房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋租赁的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理。

第五条 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当加强房屋租赁管理规定的房屋使用安全知识的宣传,定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平等信息。

第六条 有下列情形之一的房屋不得出租:

- (一)属于违法建筑的;
- (二)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;
- (三)违反规定改变房屋使用性质的;
- (四)法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第七条 房屋租赁当事人应当依法订立租赁

合同。租赁合同的内容由当事人双方约定,一般应当包括以下内容:

- (一)房屋租赁当事人的姓名(名称)和住所;
- (二)房屋的坐落、面积、结构、附属设施,家具和家电等室内设施状况;
- (三)租金和押金数额、支付方式;
- (四)租赁用途和房屋使用要求;
- (五)房屋和室内设施的安全性性能;
- (六)租赁期限;
- (七)房屋维修责任;
- (八)物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳;
- (九)争议解决办法和违约责任;
- (十)其他约定。

房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同中约定房屋被征收或者拆迁时的处理办法。

建设(房地产)管理部门可以会同工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本,供当事人选用。

第八条 出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第九条 出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋,影响承租人正常使用的,应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。

房屋租赁合同期内,出租人不得单方面随意提高租金水平。

第十条 承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋,不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施,不得损害其他业主和使用人的合法权益。

承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的,承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

第十一条 承租人转租房屋的,应当经出租人书面同意。

承租人未经出租人书面同意转租的,出租人可以解除租赁合同,收回房屋并要求承租人赔偿损失。

第十二条 房屋租赁期间内,因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的,原房屋租赁合同继续有效。

承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

第十三条 房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的,应当在出售前合理期限内通知承租人,承租人在同等条件下有优先购买权。

第十四条 房屋租赁合同订立后三十日内,房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

第十五条 办理房屋租赁登记备案,房屋租赁当事人应当提交下列材料:

- (一)房屋租赁合同;
- (二)房屋租赁当事人身份证明;
- (三)房屋所有权证书或者其他合法权属证明;
- (四)直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门规定的其他材料。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效,不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十六条 对符合下列要求的,直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当在三个工作日内办理房屋租赁登记备案,向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明:

(一)申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式;

(二)出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属证明记载的主体一致;

(三)不属于本办法第六条规定不得出租的房屋。

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的,直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当告知房屋租赁当事人需要补正的内容。

第十七条 房屋租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名或者名称,承租人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码,出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第十八条 房屋租赁登记备案证明遗失的,应当向原登记备案的部门补领。

第十九条 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的,当事人应当在三十日内,到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的

变更、延续或者注销手续。

第二十条 直辖市、市、县建设(房地产)主管部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统,逐步实行房屋租赁合同网上登记备案,并纳入房地产市场信息系统。

房屋租赁登记备案记载的信息应当包含以下内容:

(一)出租人的姓名(名称)、住所;

(二)承租人的姓名(名称)、身份证件种类和号码;

(三)出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限;

(四)其他需要记载的内容。

第二十一条 违反本办法第六条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正,对没有违法所得的,可处以五千元以下罚款;对有违法所得的,可以处以违法所得一倍以上三倍以下,但不超过三万元的罚款。

第二十二条 违反本办法第八条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正,逾期不改正的,可处以五千元以上三万元以下罚款。

第二十三条 违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正;个人逾期不改正的,处以一千元以下罚款;单位逾期不改正的,处以一千元以上一万元以下罚款。

第二十四条 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予受理、对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理,或者对房屋租赁登记备案信息管理不当,给租赁当事人造成损失的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十五条 保障性住房租赁按照国家有关规定执行。

第二十六条 城市规划区外国有土地上的房屋租赁和监督管理,参照本办法执行。

第二十七条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法制定实施细则。

第二十八条 本办法自2011年2月1日起施行,建设部1995年5月9日发布的《城市房屋租赁管理办法》(建设部令第42号)同时废止。

房地产经纪管理办法

(2011年1月20日中华人民共和国住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第8号发布,自2011年4月1日起施行。)

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产经纪活动,保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益,促进房地产市场健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规,制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内从事房地产经纪活动,应当遵守本办法。

第三条 本办法所称房地产经纪,是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易,向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。

第四条 从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则,遵守职业规范,恪守职业道德。

第五条 县级以上人民政府建设(房地产)主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当按照职责分工,分别负责房地产经纪活动的监督和管理。

第六条 房地产经纪行业组织应当按照章程实行自律管理,向有关部门反映行业发展的意见和建议,促进房地产经纪行业发展和人员素质提高。

第二章 房地产经纪机构和人员

第七条 本办法所称房地产经纪机构,是指依法设立,从事房地产经纪活动的中介服务机构。

房地产经纪机构可以设立分支机构。

第八条 设立房地产经纪机构和分支机构,应当具有足够数量的房地产经纪人员。

本办法所称房地产经纪人员,是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。

房地产经纪机构和分支机构与其招用的房地产经纪人员,应当按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定签订劳动合同。

第九条 国家对房地产经纪人员实行职业资格制度,纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划和管理。

第十条 房地产经纪人实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度,由国务院住房和城乡建设主管部门、人力资源和社会保障主管部门共同组织实施,原则上每年举行一次。

房地产经纪人协理实行全国统一大纲,由各省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门、人力资源和社会保障主管部门命题并组织考试的制度,每年的考试次数根据行业发展需要确定。

第十一条 房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起30日内,到所在直辖市、

市、县人民政府建设(房地产)主管部门备案。

第十二条 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人(执行合伙人)或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息向社会公示。

第十三条 房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的,应当自变更或者终止之日起30日内,办理备案变更或者注销手续。

第三章 房地产经纪活动

第十四条 房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接,服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承接业务。

房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

第十五条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容:

- (一)营业执照和备案证明文件;
- (二)服务项目、内容、标准;
- (三)业务流程;
- (四)收费项目、依据、标准;
- (五)交易资金监管方式;
- (六)信用档案查询方式、投诉电话及12358价格举报电话;
- (七)政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本;
- (八)法律、法规、规章规定的其他事项。

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地

产经纪机构的营业地址及联系方式。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的,还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

第十六条 房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的,应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。

房地产经纪服务合同应当包含下列内容:

- (一)房地产经纪服务双方当事人的姓名(名称)、住所等情况和从事业务的房地产经纪人员情况;
- (二)房地产经纪服务的项目、内容、要求以及完成的标准;
- (三)服务费用及其支付方式;
- (四)合同当事人的权利和义务;
- (五)违约责任和纠纷解决方式。

建设(房地产)主管部门或者房地产经纪行业组织可以制定房地产经纪服务合同示范文本,供当事人选用。

第十七条 房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的,应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况,经委托人同意后,另行签订合同。

第十八条 房地产经纪服务实行明码标价制度。房地产经纪机构应当遵守价格法律、法规和规章规定,在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用;不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价

方式进行价格欺诈;一项服务可以分解为多个项目和标准的,应当明确标示每一个项目和标准,不得混合标价、捆绑标价。

第十九条 房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项,或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的,不得收取佣金。

两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的,只能按照一宗业务收取佣金,不得向委托人增加收费。

第二十条 房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同,应当加盖房地产经纪机构印章,并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。

第二十一条 房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前,应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相关内容,并书面告知下列事项:

- (一)是否与委托房屋有利害关系;
- (二)应当由委托人协助的事宜、提供的资料;
- (三)委托房屋的市场参考价格;
- (四)房屋交易的一般程序及可能存在的风险;
- (五)房屋交易涉及的税费;
- (六)经纪服务的内容及完成标准;
- (七)经纪服务收费标准和支付时间;
- (八)其他需要告知的事项。

房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的,应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名(盖章)确认。

第二十二条 房地产经纪机构与委托人签订

房屋出售、出租经纪服务合同,应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书,委托人的身份证明等有关资料,并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后,方可以对外发布相应的房源信息。

房地产经纪机构与委托人签订房屋承租、出租经纪服务合同,应当查看委托人身份证明等有关资料。

第二十三条 委托人与房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同,应当向房地产经纪机构提供真实有效的身份证明。委托出售、出租房屋的,还应当向房地产经纪机构提供真实有效的房屋权属证书。委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符的,房地产经纪机构应当拒绝接受委托。

第二十四条 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的,应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。

交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。

第二十五条 房地产经纪机构和房地产经纪人不得有下列行为:

- (一)捏造散布涨价信息,或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号,操纵市场价格;
- (二)对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息,低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价;
- (三)以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务,诱骗消费者交易或者强制交易;
- (四)泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密,谋取不正当利益;
- (五)为交易当事人规避房屋交易税费等非法

目的,就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利;

(六)改变房屋内部结构分割出租;

(七)侵占、挪用房地产交易资金;

(八)承租、承租自己提供经纪服务的房屋;

(九)为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务;

(十)法律、法规禁止的其他行为。

第二十六条 房地产经纪机构应当建立业务记录制度,如实记录业务情况。

房地产经纪机构应当保存房地产经纪服务合同,保存期不少于5年。

第二十七条 房地产经纪行业组织应当制定房地产经纪从业规程,逐步建立并完善资信评价体系和房地产经纪房源、客源信息共享系统。

第四章 监督管理

第二十八条 建设(房地产)主管部门、价格主管部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式,采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施,对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督。

房地产经纪机构违反人力资源和社会保障法律法规的行为,由人力资源和社会保障主管部门依法予以查处。

被检查的房地产经纪机构和房地产经纪人员应当予以配合,并根据要求提供检查所需的资料。

第二十九条 建设(房地产)主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当建立房地产经纪机构和房地产经纪人员信息共享制度。建设(房地产)主管部门应当定期将备案的房地产经纪机构情况通报同级价格主管部门、人力资源和社

会保障主管部门。

第三十条 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台,为备案的房地产经纪机构提供下列服务:

(一)房地产经纪机构备案信息公示;

(二)房地产交易与登记信息查询;

(三)房地产交易合同网上签订;

(四)房地产经纪信用档案公示;

(五)法律、法规和规章规定的其他事项。

经备案的房地产经纪机构可以取得网上签约资格。

第三十一条 县级以上人民政府建设(房地产)主管部门应当建立房地产经纪信用档案,并向社会公示。

县级以上人民政府建设(房地产)主管部门应当将在日常监督检查中发现的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录等情况,作为不良信用记录记入其信用档案。

第三十二条 房地产经纪机构和房地产经纪人员应当按照规定提供真实、完整的信用档案信息。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法,有下列行为之一的,由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正,记入信用档案;对房地产经纪人员处以1万元罚款;对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款:

(一)房地产经纪人员以个人名义承接房地产

经纪业务和收取费用的；

(二)房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；

(三)房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；

(四)房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；

(五)房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。

第三十四条 违反本办法第十八条、第十九条、第二十五条第(一)项、第(二)项，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。

第三十五条 违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元

以上3万元以下罚款。

第三十六条 违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第三十七条 违反本办法第二十五条第(三)项、第(四)项、第(五)项、第(六)项、第(七)项、第(八)项、第(九)项、第(十)项的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第三十八条 县级以上人民政府建设(房地产)主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门的工作人员在房地产经纪监督管理工作中，玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十九条 各地可以依据本办法制定实施细则。

第四十条 本办法自2011年4月1日起施行。

施工总承包企业特级资质标准实施办法

(2010年11月30日中华人民共和国住房和城乡建设部建市[2010]210号文发布执行)

一、资质申请及审核

(一)《施工总承包企业特级资质标准》(建市[2007]72号,以下简称新《特级标准》)实施前取得特级资质的企业(以下简称原特级企业),以及符合新《特级标准》条件的施工总承包一级资质企业可按新《特级标准》申请特级资质。

(二)原特级企业应在2011年12月31日之前提出特级资质申请;经审核未达到新《特级标准》要求的,2012年3月13日前保留其原特级资质。

原特级企业2012年3月13日之前未提出特级资质申请的,2012年3月13日后其特级资质自动失效,我部将注销其特级资质并予以公布。

(三)申请多类特级资质的,其企业“注册资本金”、“净资产”、“银行授信额度”、“科技进步水平”中的各项指标及企业应具有的一级注册建造师总数不需叠加计算;每增加一类特级资质申请,企业建筑业营业税增加5000万元;企业代表工程业绩应分别满足各类资质标准要求;相关的行业工程设计甲级资质标准要求的设计专业技术人员和个人代表工程业绩应分别满足相应设计资质标准要求。

(四)自《施工总承包企业特级资质标准实施办法》(以下简称《实施办法》)实施之日起,原特级企业因企业分立而申请资质的,应按照当时有效的资质标准对原特级企业的全部资质进行重新核定。

(五)施工总承包企业特级资质的许可实行实地核查制度。由住房和城乡建设部组织实地核查,其中涉及铁路、交通和水利的,由其行业主管部门组织实地核查。

二、指标说明

(一)资信能力

1.企业注册资本金指企业工商注册的实收资本,以企业工商营业执照为准。

2.企业净资产以企业申请资质前一年度或当期经审计的财务报表为准。

3.企业近3年上缴建筑业营业税以企业提供的建筑业营业税票为准;以境外工程项目申报的,可按结算当期(日)汇率,将境外工程项目的结算收入折算成国内工程结算收入,再按国内税率计算建筑业营业税。企业应同时提供境外工程结算资料、工程所在地国家(地区)的当期(日)汇率及工程所在地使领馆经商处的相关证明或合同及业主证明。资料为外文的,应附中文译稿。

4.企业银行授信额度以企业与银行签订的年度授信协议书为准。多家银行的年度授信额度不能累加计算,以其中的最高额度为准。

(二)企业主要管理人员和专业技术人员

1.企业经理工作经历以企业提供的《建筑业企业资质申请表》中企业经理简历为准。

2.技术负责人从事工程技术管理经历以企业填报的《建筑业企业资质申请表》中企业技术负责人简历为准。

职务、职称及注册资格以企业提供的任职文件、职称证书、身份证、养老保险证明和加盖执业印章的注册执业资格证书为准。

个人业绩证明以任命文件、施工或设计工程项目合同、图纸及竣工证明资料为准。

3.财务负责人指主管财务工作的负责人,可为企业总会计师、副总会计师或财务主管。以企业提供的任职文件、职称证书、身份证、养老保险证明和注册会计师全国统一考试全科考试合格证书为准。

4.企业具有与申报类别相对应专业的注册建造师数量不得少于该类别总承包一级资质标准对注册建造师数量的要求,且企业具有一级注册建造师50人以上。

以企业提供的一级注册建造师身份证、养老保险证明和加盖执业印章的注册执业资格证书为准。

5.工程设计人员

(1)新《特级标准》中的“本类别相关的行业工程设计甲级资质标准要求的专业技术人员”应满足《施工总承包企业特级资质类别对应工程设计资质所需设计类型对照表》(见附件1)中的“设计行业”甲级资质或“设计专业”各专业甲级资质标准所要求的主要专业技术人员配备要求。

(2)企业申请特级资质及工程设计资质,需办理注册执业人员变更的,应提供原注册企业和申请资质企业以及原省级执业注册管理部门出具的已申请变更的证明材料;已取得执业资格尚未注册的人员,应提供执业资格证书复印件及省级执业注册管理部门出具的已申请初始注册的证明材料;调入

本企业的专业技术人员及注册执业人员均需提供原聘用单位解聘证明,离退休人员应提供离退休证明。

(3)工程设计人员按照《建设工程勘察设计企业资质管理规定》(建设部令第160号)、《工程设计资质标准》(建市[2007]86号)及《建设工程勘察设计资质管理规定实施意见》(建市[2007]202号)等文件中的相关要求考核。

(三)科技进步水平

1.企业技术中心是指国家级企业技术中心(含分中心)或省部级企业技术中心。

国家级企业技术中心(含分中心)为符合《国家认定企业技术中心管理办法》(国家发展改革委、科学技术部、财政部、海关总署、国家税务总局令第53号)规定的认定标准,并经认定的企业技术中心(含分中心)。

省部级企业技术中心为省级相关主管部门按照《国家认定企业技术中心管理办法》制定相应政策和程序认定的企业技术中心。

以企业提供的批准文件或认定证书为准。

2.科技活动经费包括科技开发经费(一般包括新产品设计费、工艺规程制定费、设备调整费、各类试验费、技术资料购置费、研究机构人员工资以及科技研究有关的其他经费或委托其他单位进行科研试制的费用)、信息化建设经费、科技培训经费和科技开发奖励经费。企业近3年科技活动经费每年不低于800万元,以企业财务报表中“科技活动经费支出”栏目或科技经费专项审计报告为准。

3.国家级工法指根据《工程建设工法管理办法》(建质[2005]145号),由住房和城乡建设部审定和公布的与工程建设相关的工法,工法不受企业资质

申报专业的限制。工法的第一或第二完成者为资质申报企业。以企业提供的国家级工法批准文件或证书为准。

4. 专利指与工程建设相关的专利。专利的所有权人应与申报企业名称一致。共有的专利权人予以认可。经受让获得的专利,受让满2年后予以认可。以企业提供的专利批准文件或证书为准;受让专利的,以企业提供的受让专利转让确认书、专利证书、专利转让备案等为准。

5. 科技进步奖以企业提供的国家级科技进步奖项批准文件或获奖证书为准。

6. 主持编制过国家或行业标准以企业提供的主持编制工程建设国家或行业标准的发布通知(或发布令)、封面、目录、前言和引言等资料为准。

7. 信息化考评按《施工总承包企业特级资质标准信息化考评表》(见附件2)执行。企业的信息化以应用为主,功能为辅进行考评,不限定任何软件 and 实现形式。偏远地区、境外工程和3000万元以下的工程,可不纳入信息化考评范围。

三、资质证书及承包范围

(一)对工程设计人员符合本《实施办法》要求,且其他条件符合新《特级标准》的企业,经核定后颁发新版施工总承包特级资质证书,并注明施工总承包业务范围,同时颁发相应的工程设计甲级资质证书。

符合前款的企业取得房屋建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电等类别中任意1类施工总承包特级资质和其中2类施工总承包一级资质,即可承接房屋建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电各类别工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务;取得房屋建筑、矿山、冶炼、石油化工、电力等类别中任意1类施工总承包

特级资质和其中2类施工总承包一级资质,即可承接房屋建筑、矿山、冶炼、石油化工、电力各类别工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务。

(二)工程设计人员暂不满足本《实施办法》要求,但其他条件符合新《特级标准》要求的原特级企业,经核定后颁发新版施工总承包特级资质证书,并注明施工总承包业务范围。

符合前款的企业满足本类别对应设计行业中相关设计专业甲级资质标准中要求的设计技术人员,颁发相应的工程设计专业甲级资质证书。

(三)申请特级资质企业经审核后达到标准要求的,其设计注册执业人员尚未办结注册手续的,应在公告后3个月内办结相关手续,企业在提交加盖执业印章的注册执业证书后,方可领取新版特级资质证书和相应的工程设计甲级资质证书;3个月内未完成上述注册执业人员注册手续的,不颁发相应的工程设计甲级资质证书,并重新公告。

四、材料清单及填报要求

(一)综合资料卷

1. 目录;
2. 企业法人营业执照正、副本复印件(含年检记录);
3. 企业资质证书正、副本复印件;
4. 企业章程复印件;
5. 企业近3年建筑业行业统计报表复印件;
6. 企业近3年财务审计报告复印件(含报表附注);
7. 企业安全生产许可证复印件;
8. 近3年企业与银行签订的年度授信协议书复印件;
9. 近3年上缴的建筑业营业税税票复印件,以

境外工程项目申报的,应提供工程所在地使领馆经商处的相关证明或合同及业主证明的复印件;

10、省部级及以上企业技术中心(含分中心)认证的证书或有效核准文件复印件;

11、国家级工法的批准文件或证书复印件;

12、专利的批准文件或证书复印件。受让专利的,应提供受让专利转让确认书、专利证书、专利转让备案等受让文件复印件;

13、国家科学技术进步奖批准文件或获奖证书复印件;

14、主持编制的工程建设国家或行业标准的发布通知(或发布令)、封面、目次、前言或引言等资料复印件。

(二)人员资料卷

1、目录;

2、一级注册建造师的身份证、养老保险证明复印件和加盖执业印章的注册执业资格证书复印件;

3、企业技术负责人的任职文件、职称证书、身份证、养老保险证明和加盖执业印章的注册执业资格证书复印件。能够证明本人主持完成的代表工程业绩证明资料复印件,包括:项目经理、项目技术负责人或总设计师等任命文件,施工或设计工程项目合同、图纸及竣工证明资料;

4、财务负责人的任职文件、职称证书、身份证、养老保险证明和注册会计师全国统一考试全科考试合格证书复印件;

5、工程设计专业技术人员中注册执业人员的身份证、养老保险证明复印件,以及加盖执业印章的注册执业资格证书复印件或未完成注册变更手续的原注册企业、申请资质企业及原省级执业注册管理部门出具的已申请变更的证明资料,或已取得执

业资格尚未注册人员的执业资格证书复印件及省级执业注册管理部门出具的已申请初始注册的证明材料;

非注册执业人员的身份证、学历证、职称证书和养老保险证明复印件;主导专业人员的《专业技术人员基本情况及业绩表》;

调入本企业的专业技术人员及注册执业人员原聘用单位解聘证明;

离退休人员的离退休证明。

(三)工程业绩卷

1、目录;

2、工程中通知书复印件;

3、工程合同复印件;

4、工程竣工验收报告或有关部门出具的工程质量鉴定书复印件(需包含参与验收的单位及人员、验收的内容、验收的结论、验收的时间等内容);境外工程需出具符合国际惯例的工程竣工文件复印件;

5、涉及到单体(单项、单位)、跨度、长度、高度、结构类型等指标,应提供能反映该项技术指标的图纸;

6、涉及到单项合同额、造价等指标的,应提供工程结算单。

(四)企业信息化资料卷

企业信息化基本情况介绍材料。

凡过去文件规定与本《实施办法》不一致的,以本《实施办法》为准。

附件:

1、《施工总承包企业特级资质类别对应工程设计资质所需设计类型对照表》;

2、《施工总承包企业特级资质标准信息化考评表》。

附件 1

施工总承包企业特级资质类别对应工程设计资质所需设计类型对照表

序号	特级资质类别	工程设计甲级资质类型	
		设计行业	设计专业
一	房屋建筑工程	建筑	建筑工程、人防工程
二	公路工程	公路	公路、特大桥梁、特长隧道、交通工程
三	铁路工程	铁道	甲(I)或甲(II)
四	港口与航道工程	水运	港口工程、航道工程、通航建筑工程、修造船厂水工程四个专业类型中的任意两个
五	水利水电工程	水利	水库枢纽以及引调水、灌溉排涝、河道整治、城市防洪、围垦、水土保持、水文设施七个专业类型中的任意两个
		电力	风力发电、水力发电(含抽水蓄能、潮汐)
六	电力工程	电力	送电工程、火力发电(含核电站常规岛设计)
			送电工程、水力发电
七	矿山工程	煤炭	矿井、选煤厂
		露天矿、选煤厂	
		冶金	金属冶炼工程、金属材料工程、焦化和耐火材料工程、冶金矿山工程四个专业类型中的任意两个
		建材	水泥工程、玻璃\陶瓷\耐火材料工程、新型建筑材料工程、非金属矿及原料制备工程、无机非金属材料及制品工程五个专业类型中的任意两个
		核工业	反应堆工程设计(含核电站反应堆工程)、核燃料加工制造及处理工程、铀矿山及选冶工程、核设施退役及放射性三废处理处置工程、核技术及同位素应用工程五个专业类型中的任意两个
八	冶炼工程	化工石化医药	炼油工程、化工工程、石油及化工产品储运、化工矿山、生化\生物药、化学原料药、中成药、药物制剂、医疗器械(含药品内包装)九个专业类型中的任意三个
		冶金	金属冶炼工程、金属材料工程、焦化和耐火材料工程、冶金矿山工程四个专业类型中的任意两个
		建材	水泥工程、玻璃\陶瓷\耐火材料工程、新型建筑材料工程、非金属矿及原料制备工程、无机非金属材料及制品工程五个专业类型中的任意两个
九	化工石油工程	化工石化医药	炼油工程、化工工程、石油及化工产品储运、化工矿山、生化\生物药、化学原料药、中成药、药物制剂、医疗器械(含药品内包装)九个专业类型中的任意三个
		石油天然气(海洋石油)	管道输送、油田地面
			管道输送、气田地面
十	市政公用工程	市政	桥梁工程、城镇燃气工程、轨道交通工程、给水工程
			桥梁工程、城镇燃气工程、轨道交通工程、排水工程
			城市隧道工程、城镇燃气工程、轨道交通工程、给水工程
			城市隧道工程、城镇燃气工程、轨道交通工程、排水工程

附件 2

施工总承包企业特级资质信息化考评表

一、考评原则

1. 应用为主。企业可根据自身的实际情况自主选择软件产品。不过多追求系统功能,信息化考评重在考察企业信息系统的运行情况。对于不具备上网条件的偏远地区、境外工程,企业可根据自身需要,自行确定数据的填报方式及录入时间。

2. 强调效果。企业应重视信息化建设规划以及标准体系建设,重点考察企业信息化应用成效、系统功能和工作效率、管理水平等方面。

3. 遵守诚信。企业必须按照考评要求,如实提供企业信息化资料。

二、考评范围

档案管理只对近两年(以申报日期往前推算)的竣工项目进行考评,项目管理只对在建项目进行考评。对于偏远地区、境外工程、3000 万以下的工程,可不纳入信息化考评范围。

三、考评内容

序号	考核项	考核内容	标准分值
1	基础设施建设	硬件设施、网络环境、安全保障、制度保障、企业门户网站	20
2	项目管理	具备综合项目管理协同平台,并实现项目管理相应功能的集成	10
		具备招投标管理、进度管理、成本管理、合同管理、物资管理、设备管理、竣工管理、风险管理的功能	36
		具备质量管理、安全管理的功能	14
3	人力资源管理	具备组织机构管理、人事管理、合同管理、薪资管理、社保管理、培训管理、员工绩效管理、招聘管理的功能	5
4	档案管理	具备文书档案、工程档案的功能	5
5	财务管理	具备财务账务、成本核算和管理的功能	5
6	办公管理	具备公文流转、收发文管理、邮件管理、信息发布的功能	5
保证性指标总分			100
7	加分项	具备电子商务、知识管理、商业智能的功能	5
总分			105

四、得分计算

1. 信息化考评指标的第 1 至 6 项为保证性指标项,满分为 100 分。

2. 信息化考评指标的第 7 项为加分项,企业满足指标要求给予加分,满分为 5 分。

3. 项目管理为信息化考评的核心指标。

4. 合格判定:信息化考评指标的最终得分大于等于 60 分,且第 2 项“项目管理”指标项的得分必须大于等于 30 分。

市政公用设施抗震设防专项论证技术要点

(地下工程篇)

(2011年1月28日中华人民共和国住房和城乡建设部建质[2011]13号发布执行)

第一章 总 则

第一条 为做好全国新建、改建、扩建地下工程初步设计阶段的抗震设防专项论证(以下简称专项论证)工作,根据《市政公用设施抗灾设防管理规定》(住房和城乡建设部令第1号),制定本技术要点。

第二条 本技术要点适用于抗震设防区的下列地下工程:

(一)总建筑面积超过10000m²的城市轨道交通地下车站工程;

(二)处于可能液化或产生震陷、岩石与土变化分界、地质灾害可能波及等抗震不利地层的城市轨道交通地下车站和区间工程;

(三)临近活动断裂带的城市轨道交通地下工程;

(四)紧邻或穿越《建筑工程抗震设防分类标准》中规定的特殊、重点设防类建筑工程,且其破坏可能影响周边建筑工程正常使用的城市轨道交通地下工程;

(五)地震后可能发生严重次生灾害的城市轨道交通地下工程;

(六)符合上述规模和条件的市政地下停车场、市政隧道和共同沟等其他地下工程。

第三条 建设单位按本技术要点组织专项论证时,应至少有3名国家或工程所在地省、自治区、

直辖市市政公用设施抗震专项论证专家库相关专业的成员参加,专项论证的专家数量不宜少于5名。

第四条 依据本技术要点论证后,应达到以下抗震设防目标:

(一)当遭受低于本工程抗震设防烈度的多遇地震影响时,市政地下工程不损坏,对周围环境和市政设施正常运营无影响;

(二)当遭受相当于本工程抗震设防烈度的地震影响时,市政地下工程不损坏或仅需对非重要结构部位进行一般修理,对周围环境影响轻微,不影响市政设施正常运营;

(三)当遭受高于本工程抗震设防烈度的罕遇地震(高于设防烈度1度)影响时,市政地下工程主要结构支撑体系不发生严重破坏且便于修复,无重大人员伤亡,对周围环境不产生严重影响,修复后市政设施可正常运营。

第五条 各省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门可根据本地的具体情况,对本要点做出必要的补充规定,但抗震设防目标不得低于第四条规定。

第二章 专项论证的技术资料

第六条 项目建设单位组织专项论证时,应提供以下技术资料,并提前至少3天送交参加论证的专家:

(一)建设项目基本情况(见附录)及相应的规划依据;

(二)建设项目的可行性研究报告(仅限已实施可行性研究的项目)及有关审批、核准文件;

(三)建设项目可行性研究阶段开展的工程场地地震安全性评价报告(仅限于根据有关法律法规应做地震安全性评价的项目);

(四)建设项目的岩土工程勘察报告;

(五)建设项目的初步设计文件(含结构计算书);

(六)当参考使用国内外有关设计标准、工程实例、震害资料、计算机程序及采用模型试验成果时,应提供必要的资料和说明;

(七)必要时应提交其他专项评价报告。

第七条 专项论证的技术资料应符合下列要求:

(一)工程可行性研究报告,应论证工程选址、布局等符合城镇总体规划和抗震防灾专项规划的要求,并说明其与已建、续建和相邻工程的关系,城市轨道交通工程还应说明其在城市交通总体规划中的作用。根据有关法律法规应做地质灾害危险性评估的项目,应包含地质灾害危险性评估报告。

(二)地震安全性评价报告,应提出地下工程场地和区域地震地质条件、地震活动性、结构设计基准期以内的各项地震参数,包括建议的抗震设防烈度、工程场地设计地震动参数和特性曲线、分层地层层位移等。

(三)岩土工程勘察报告,应包括岩土特性参数、地基承载力、场地类别、液化评价及其不良地质情况、剪切波速测试成果及水文地质资料、地下水位、断裂构造评价、危险性地段评价。必要时,应进

行岩土材料动力试验。当工程处于边坡等不利地段时,应有相应的边坡稳定性评价、断裂影响和地形影响等抗震性能评价内容。

(四)初步设计文件,应包括工程抗震设防分类、设防烈度、设计地震分组和设计地震动参数、抗震设防目标、结构的抗震等级等内容;结构计算书,应包括采用的软件、计算分析方法、计算模型与参数、结构抗震性能分析及其结果汇总等。

(五)工程可行性研究报告、初步设计文件的深度应符合现行《市政公用工程设计文件编制深度规定》的要求。

第三章 专项论证的内容

第八条 专项论证的主要内容包括:

(一)抗震设防类别的确定、设防烈度及设计地震动参数等抗震设防依据的采用情况;

(二)岩土工程勘察成果及不良地质情况;

(三)抗震基本要求;

(四)抗震计算、计算分析方法的适宜性和结构抗震性能评价;

(五)主要抗震构造措施和结构薄弱部位及其对应的工程判断分析;

(六)可能的环境影响、次生灾害及防御和应对措施等。

第九条 岩土勘察成果应符合下列要求:

(一)勘察钻孔的数量及深度应符合规定;

(二)液化判别孔数量、孔深和饱和砂土、粉土的标准贯入锤击数据以及粘粒含量分析的数量应符合要求;地下水的类型、水位的确定以及变化应正确合理;

(三)场地类别划分、液化判别和液化等级评定、不利和危险地段判断(含断裂或地裂缝构造评

价)应准确可靠;

(四)场地和附近其他不良地质作用、地质灾害以及其对地下结构影响的评价应明确;

(五)对不良地质作用和地质灾害的处理意见应得当。

第十条 抗震基本要求:

(一)应避免在地震不利地质条件下建设市政地下工程,当无法避免时应有针对性的措施;

(二)应采用有利于抗震的地下结构体系和结构型式,保证结构在地震作用下的整体安全和稳定。

第十一条 抗震计算、计算分析方法的适宜性和结构抗震性能评价应符合下列要求:

(一)抗震分析方法应与地下结构的型式、体量 and 特点相适应,结构布置方案应合理;

(二)抗震分析计算模型和边界条件应合理;

(三)所选取各项参数及地震作用应合理;

(四)地下结构地震响应(如变形、内力等)应合理;

(五)复杂结构之间相互作用分析应合理,并要求采用两种以上的计算分析方法进行计算比较,可以用反应谱和时间历程输入计算作为参考;

(六)不良地质作用对结构抗震影响分析应合理;

(七)地震条件下对临近重大基础设施和重要建、构筑物的影响分析应合理;

(八)结构抗震性能总体评价应合理。

第十二条 主要抗震构造措施和结构薄弱部位的工程判断应符合下列要求:

(一)地下结构主要抗震构造措施应合理;

(二)工程抗震薄弱部位的判断应准确,相关措施应合理。

第四章 专项论证意见

第十三条 专项论证意见主要包括下列内容:

(一)总体评价。对建设项目的抗震设防标准、工程选址和布局、岩土工程勘察和地质评价、地下结构方案、抗震分析方法和参数选取、计算结果及结构的总体抗震性能等结论的合理性进行评定。

(二)存在问题。对影响抗震安全的问题,应在论证意见中提出,并提出便于施工图审查的主要控制指标(含性能指标)及内容。

(三)结论。结论可分为“可行”、“修改”、“不可行”三种:

1、符合抗震设防要求的工程项目,列为“可行”。勘察设计单位对专项论证意见的执行情况,由施工图审查机构在施工图审查时进行检查。

2、基本符合抗震设防要求,但在计算、构造方面不尽合理或存在局部问题的工程项目,列为“修改”。由勘察设计单位补充修改相关材料,经原专项论证专家组确认“可行”,出具结论意见,建设单位按有关规定存档,并由施工图审查机构负责检查执行情况。

3、对存在明显抗震安全问题、不符合抗震设防要求、建筑和结构工程方案需进行较大调整的工程项目,列为“不可行”。勘察设计单位应对存在的问题重新进行工程勘察或初步设计,由建设单位重新组织专项论证。

第五章 附 则

第十四条 本技术要点所称抗震设防区,是指地震基本烈度六度及六度以上地区(地震动峰值加速度 $\geq 0.05g$ 的地区)。

第十五条 本技术要点由住房和城乡建设部工程质量安全监管司负责解释。

关于发布广州市 2011 年 2 月建筑 工程劳务价格信息的通知

穗建造价[2011]10 号

各有关单位：

现发布 2011 年 2 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 2 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	105 ~ 125
2	木工(模板工)	142 ~ 162
3	钢 筋 工	145 ~ 165
4	混凝土工	138 ~ 158
5	架子工(脚手架工)	145 ~ 165
6	砌筑工(砖瓦工)	140 ~ 160
7	抹灰、镶贴工	148 ~ 168
8	装饰木工	157 ~ 177
9	油 漆 工	153 ~ 173
10	电 焊 工	152 ~ 172
11	金属制品安装工	156 ~ 176
12	玻璃工	147 ~ 167

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

二〇一一年二月十八日

关于发布广州市 2011 年 2 月机械设备 租赁价格信息的通知

穗建造价[2011]11 号

各有关单位:

现发布 2011 年 2 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 2 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	18200.00 元/月	30000.00	1、月租价格含 2 名司机工资。指挥员工资 1300 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、装卸、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	20300.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5015,5513	22700.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5515,5613	23700.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6012	24800.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6015,5022	26200.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6515	29700.00 元/月	30000.00	
汽车起重机	QY25	1750.00 元/台班		台班价格包括 人工和燃油费 不含进退场费
	QY30	1950.00 元/台班		
	NK500/50t	2650.00 元/台班		
	80t	5500.00 元/台班		
	100t	9050.00 元/台班		
	120t	11050.00 元/台班		
	200t	23000.00 元/台班		
履带起重机	250t	16500.00 元/台班		台班价格包括 人工和燃油费 不含进退场费
	300t	21000.00 元/台班		
	400t	32000.00 元/台班		
施工升降机	SCD100/100	10700.00 元/月	15000.00	1、月租价格不含司机工资,电梯司机工资 1300 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、装卸、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	12700.00 元/月	15000.00	
电动吊篮	ZL500	2250.00 元/月		月租价格包括人工费
	ZL800	2750.00 元/月		
挖掘机	斗容量 1m ³	1800.00 元/月	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

二〇一一年二月十八日

关于转发穗建造价[2011]1号文的通知

花建价[2011]1号

各有关单位:

现将广州市建设工程造价管理站《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)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(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]1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]1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]1号文执行。

附件:

附表一:花都区2010年第四季度地方材料指导价表;

附表二:花都区2010年第四季度各类砌块材料指导价表;

附表三:花都区2010年第四季度预拌混凝土指导价表;

穗建造价[2011]1号文(略)。

广州市花都区建设局

二〇一一年一月二十七日

附表一

花都区二〇一〇年第四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	69.51	综合价
石角	综合	立方米	71.00	综合价
石粉、石屑		立方米	52.30	综合价
河砂	工程用中砂	立方米	67.45	综合价
转窑普通硅酸盐水泥	32.5(R)	吨	399.47	综合价
转窑普通硅酸盐水泥	42.5(R)	吨	460.90	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

花都区二〇一〇年第四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	390x190x190mm	立方米	171.56	综合价
2		390x140x190mm	立方米	171.56	
3		390x180x190mm	立方米	171.56	
4		390x90x190mm	立方米	171.56	
5	混凝土实心砌块	240x115x53mm	千块	234.49	
6	蒸压加气混凝土砌块	600x200x75~240	立方米	234.83	

附表三

花都区二〇一〇年第四季度 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	260.00	8.00							
C15	270.00	8.00							
C20	280.00	8.00	290.00	7.00	295.00	7.00	295.00	5.00	5.00
C25	290.00	8.00	300.00	7.00	305.00	7.00	305.00	5.00	5.00
C30	300.00	8.00	305.00	7.00	310.00	7.00	315.00	5.00	5.00
C35	310.00	8.00	315.00	7.00	320.00	7.00	325.00	5.00	5.00
C40	325.00	8.00	330.00	7.00	335.00	7.00	340.00	5.00	5.00
C45	340.00	8.00	345.00	7.00	350.00	7.00	355.00	5.00	5.00
C50	360.00	8.00	365.00	7.00	370.00	7.00	375.00	5.00	5.00
C55	380.00	8.00	385.00	7.00	390.00	7.00			
C60	395.00	8.00	400.00	7.00	405.00	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同时又要求防水(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。

巩固亚运整治成果

谋划建设幸福广州

1月26日下午,广州市城乡建设工作会议在越秀区政府礼堂召开。市建设工委书记、建委主任侯永栓作工作报告。市委常委、常务副市长苏泽群出席会议并作了重要讲话。会议由市政府副秘书长向恩明主持。

侯永栓在报告中回顾了我市2010年城建工作,并对2011年的城建重点工作进行部署。侯永栓指出,2010年是我市城乡建设历史上极不平凡的一年,全市建委系统和各区建设部门在市委、市政府的正确领导下,以科学发展观为统领,以高度的政治责任感和使命感投入工作,完成城建工作量326.6亿元,完成投资235亿元,均创历史,圆满完成亚运建设和整治任务,实现“2010年一大变”目标,为亚运会和亚残运会的成功举办营造了优美舒适的环境。与此同时,在行业管理、建筑业发展、安全文明施工、质量管理、房地产行业监管、节能减排、城乡统筹以及机构改革、政风行风建设等工作取得了新成绩。

侯永栓指出,2011年是广

州成功举办亚运会,实现“大变”之后,面临新形势、新任务的一年,也是实施“十二五”规划的开局之年。他要求,城乡建设工作要以“十二五”规划为指导,以建设国家中心城市为目标,按照市委、市政府的决策部署和建设“低碳广州、智慧广州、幸福广州”的要求,科学谋划后亚运时期城乡建设发展,巩固、提升亚运成果,进一步开创城乡建设工作新局面。

据悉,2011年,市建委统筹安排固定资产投资计划283.1亿元,今年城建重心放到统筹城乡规划、推进城镇化进程、解决城区交通项目瓶颈、健全骨架交通路网等一系列惠民便民措施上。

苏泽群充分肯定了2010年城建工作成绩。他说,“十一五”广州社会经济发展取得了4大辉煌,建设系统功不可没。第一是2010年广州的GDP超过1万亿元;第二是经过12年的奋斗,广州终于实现了城市环境面貌的“大变”;第三是广州亚运会的成功举办;第四是市民增强了幸福感。他指出,在广州城建史上,“大

变”的规模和范围绝无仅有,“大变”是建设者辛勤劳动的结果,是发奋拼搏的智慧结晶。他指出,实现“大变”的实践过程中,最可贵的不止是城市环境面貌的大变,最可贵的是锻炼了一支队伍,培养了一种作风,建设系统要继续发扬团结奋进、顽强拼搏的精神,弘扬敢想会干为人民的优良传统和奉献精神,把市委市政府交给的任务做好,把市民的要求和信任做好,让广州的明天更辉煌更美好,让广州市民更幸福。

会上还对广州新电视塔建设有限公司等25个“2010年度城乡建设管理工作先进集体”和陈亚新等140名“2010年度广州市城乡建设管理工作先进个人”颁奖。市直有关部门、市建委机关及直属单位、各区(县级市)建设局、市城投集团、地铁总公司等约500人参加了会议。



今年争取在农村建 5 万路灯

1月26日,在广州2011年城乡工作会议上,市委常委、常务副市长苏泽群指出,广州交通堵塞并非因为车太多,而是因为道路配套设施没有跟上。建设系统今年一定要完成城市基础设施建设,尤其是市政配套建设。据悉,今年广州城建投入283.1亿元,其中续建项目和新开工项目主要是道路工程。

市建委主任侯永栓表示,今年要将工作重心放到推进城镇化进程、解决城区交通项目瓶颈、健全骨架交通路网等一系列惠民便民措施上。其中,道路交通项目的重点放在东部、北部、西部等急需解决的地方,重点是健全主骨架交通路网,完善东部地区路网、建设北部中新知识城与机场高速连接道路、打通西部道路瓶颈,实现中心城区与外围地区的有机衔接。

调查研究公共设施项目建设和管理特点,力争彻底转变征地难、征拆难、建设难、管理难等问题。加强协调力度,督促相关单位加快建设中心城区的兴丰垃圾填埋场一期六区、李坑垃圾

焚烧二厂、兴丰垃圾填埋二场等设施,解决垃圾围城问题。

加快推进城镇化进程。对全市36个镇、1139条行政村的道路、污水、路灯、公园、环卫等公共基础设施现状进行全面摸查和盘点,争取今年在全市农村建设5万盏路灯,路灯覆盖率达到30%;争取到2012年,全市基本实现村村通路灯的工作目标。

苏泽群说城建:

大变——在建城史上绝无仅有

苏泽群首先表示,2010年广州的GDP超过1万亿,这是一个新的台阶,也就意味着到“十一五”,广州在中国城市发展的整体实力上始终位居“老三”的位置。其次,经过了12年的奋斗,广州终于实现了城市环境面貌的“大变”。第三,广州亚运会的成功举办也值得骄傲。第四,市民增强了幸福感,感到高兴了。

苏泽群认为,在广州城建史上,“大变”的规模和范围绝无仅有,这是建设者辛勤劳动、发奋拼搏的智慧结晶,以立面整饰的建筑为例,“大变”完成了3万多

栋建筑“穿衣戴帽”,是“中变”的5倍。

环境——继续整治改造老社区

苏泽群说,今年城建工作要在六大方面“给力”:一是继续加强城市环境的整治,尤其是社会和人居环境的整治。二是继续完善“大变”工程的结算和验收,重在按制度办事。“资金不够不要怕,可以加快资金周转嘛,5个杯子4个盖,可以嘴里嚼咬盖得快一点。一块钱周转一次就是一块钱,但是周转三次就是三块钱。”苏泽群笑说。

治堵——城市基建一定要完成

三是努力完成城市基础设施建设,尤其是市政配套方面。苏泽群尤其是提到了最近关注度较大的“治堵”。他说,“治堵”不能静止来看待这个问题。“大部制改革之后界限明晰,没有路走就找建委,没有钱建路就要找财政局要钱,路走不走得通就要找交通部门。没有路就要赶快建,没有钱就要赶快要。”他说,“为什么广州的交通还是那么堵?是因为车多吗?NO,不是车多。”苏泽群说,根据广州市道路交通的研究,2010年的道路建设任务完成不到50%。“为什么建设完不成?就是因为财政局没有给钱。我很奇怪为什么两会上都没人提这个问题。城市建设的资金都不



日前,广州市2010年度优秀工程勘察设计评选活动结束。本次活动共评出大奖4项、一等奖65项、二等奖96项、三等奖71项。此外,今年首次设立的“广州市绿色建筑优秀设计奖”评出二等奖2项,三等奖1项。据悉,4个大奖分别是:由广州市设计院设计的毛泽东遗物馆、由广州珠江外资建筑设计院设计的武汉琴台文化艺术中心——大剧院及音乐厅、由广州瀚华建筑设计有限公司设计的广东海上丝绸之路博物馆、由广

州地铁设计研究院有限公司设计并由中铁二院工程集团有限责任公司协作的广州市轨道交通五号线首期工程设计测试口至文冲段。一等奖由广州歌剧院、广州新电视塔等65个项目获得。二等奖由二沙岛文化设施综合楼等96个项目获得。三等奖由广州大学城中山大学研究生公寓、珠江——英博国际啤酒博物馆等71个项目获得。“广州市绿色建筑优秀设计奖”二等奖分别由广州市设计院设计的广州科学城综合研发孵化

区A组团A1-A4栋和广州大学城广州大学学院级行政办公室获得。三等奖由广州市设计院设计的金海湾花园获得。本次评选活动还增设了4个专项奖。其中,广州歌剧院等4个项目获建筑学专业专项奖,广州新电视塔等5个项目获建筑环境与设备专业专项奖,广州轨道交通五号线主控系统设计等7个项目获建筑智能化专业专项奖。广州市工程地质数据库建设获得工程勘察设计计算机软件专项奖。

够,所以城市基础设施建设一定要完成,重点在于市政配套。”

施工——重在文明施工不扰民

四是还要加强工地文明施工的管理,重在施工不扰民,还要坚决不出安全事故。“我本来预计在亚运之后工地的建设会

出现反弹,出现报复性的施工,但是现在看来监管到位之后,报复性施工的情况也没有出现。内环路大修项目最早确定的工期是100天,后来又压缩到70天,最终只用了50天就顺利完成了。”

五是加强建设工作城乡统筹,尤其是路灯的建设要组织好。前年和去年建设的“主战场”在城市,今后,“大变”的成果要向农村扩展和延伸。

六是加强廉政建设,重在加强招投标的管理。

2011年1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
20110001	南方钢厂(第一期)保障性住房项目施工总承包(标段一)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110002	南方钢厂(第一期)保障性住房项目施工总承包(标段二)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110003	南方钢厂(第一期)保障性住房项目施工总承包(标段三)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110004	南方钢厂(第一期)保障性住房项目施工总承包(标段四)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110005	南方钢厂(第一期)保障性住房项目施工总承包(标段五)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110006	南方钢厂(第一期)保障性住房项目施工总承包(标段六)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110007	南岗保障性住房项目施工总承包(标段二)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110008	南岗保障性住房项目施工总承包(标段一)	广州市住房保障办公室	2011.01.04
20110009	广东省国家保密局办公楼装修改造工程施工总承包	广东省国家保密局	2011.01.04
20110010	广州市白云区蚌湖三小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	2011.01.05
20110011	庙头、亨元、南岗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	2011.01.05
20110012	广州羊城通有限公司开展生产和客户服务场地调整装修改造工程施工专业承包	广州羊城通有限公司	2011.01.05
20110013	石井河西岸建筑物装饰(海军桥-富力桃园)工程施工总承包[重新招标]	广州市白云区建设工程管理中心	2011.01.05
20110014	广州市白云区颜乐天纪念中学学生宿舍维修加固工程施工专业承包	广州市白云区教育局	2011.01.05
20110015	荔湾区华侨小学电气改造安装工程	广州市荔湾区华侨小学	2011.01.06
20110016	梅花村街社区卫生服务中心改造装修工程施工专业承包	广州市越秀区梅花村街社区卫生服务中心	2011.01.06
20110017	中共广东省委老干部局办公楼改造修缮工程施工专业承包	中共广东省委老干部局	2011.01.07

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20110018	广州市天河职业高级中学渔沙坦校区	广州市天河区项目建设办公室	2011.01.07
20110019	华园新屋周转房改建、加建工程施工总承包	广州市道路扩建工程办公室	2011.01.07
20110020	广州市白云区永兴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	2011.01.10
20110021	珠江城室内精装修工程施工专业承包(第四标段)	中国烟草总公司广东省公司	2011.01.11
20110022	广州市珠江新城核心区市政交通项目装修调整工程施工专业承包	广州新中轴建设有限公司	2011.01.11
20110023	广州市公用事业规划设计院办公室装修工程施工专业承包	广州市公用事业规划设计院	2011.01.11
20110024	厂房改造工程(自编1号楼、自编2号楼)施工总承包	广州市海珠区瑞宝街石溪第六经济合作社	2011.01.12
20110025	2010广州市高快速路沿线绿化查漏补缺项目(天河区农业和园林局实施部分)工程施工专业承包	广州市天河区农业和园林局	2011.01.13
20110026	广州市民政局房屋管理所2011-2012年管糖房屋维修及危房改造工程施工总承包(第一标段)	广州市民政局房屋管理所	2011.01.14
20110027	广州市民政局房屋管理所2011-2012年管糖房屋维修及危房改造工程施工总承包(第二标段)	广州市民政局房屋管理所	2011.01.14
20110028	广州市越秀区黄花岗街社区卫生服务中心消防改造装修工程	越秀区黄花岗街社区卫生服务中心	2011.01.14
20110029	珠江国际大厦九、十层办公楼装修工程施工专业承包	广东省广业环保产业集团有限公司	2011.01.17
20110030	梅花村街社区卫生服务中心改造装修工程施工专业承包	广州市越秀区梅花村街社区卫生服务中心	2011.01.18
20110031	广州市东升医院盲人按摩培训中心及老年康复门诊电梯改造及相关配套工程	广州市东升医院	2011.01.18
20110032	中山大学数学大楼工程施工总承包	中山大学	2011.01.18
20110033	南方钢厂、庙头、亨元、南岗、大沙东、新市机械厂等项目的施工临时用水工程	广州市住房保障办公室	2011.01.18
20110034	珠江城(59-68层)智能化系统工程施工专业承包	中国烟草总公司广东省公司	2011.01.19
20110035	广东省广播电影电视局两大院多层住宅增设电梯工程施工总承包	广东省广播电影电视局	2011.01.19
20110036	海珠区沙园社区五期(广重社区)绿化景观升级改造工程施工专业承包	广州市海珠区建设和园林绿化局	2011.01.19
20110037	广东抽纱工业园二期项目办公楼B6工程施工总承包	中国抽纱广东进出口公司	2011.01.19

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20110038	广州市白云行知职业技术学校(同和校区)学生宿舍加固工程	广州市白云区教育局	2011.01.20
20110039	广东抽纱工业园二期项目 B1、B2、B4 工程及已建办公楼 B5 改扩建结构加固工程施工专业承包	中国抽纱广东进出口公司	2011.01.20
20110040	广东第二师范学院(原广东教育学院)花都校区二期工程(综合艺术楼 H-1、学生宿舍 B-1、B-3、B-5)	广东第二师范学院	2011.01.20
20110041	广州市五仙观岭南第一楼、仙人指迹修缮施工专业承包	广州市越秀区博物馆	2011.01.21
20110042	2008 年人和镇道路照明设施建设工程施工专业承包	广州市白云区人和镇人民政府	2011.01.25
20110043	西湾路地块改造项目一期工程施工总承包标段 III	广州市荔湾区连片危破房改造项目办公室	2011.01.25
20110044	西湾路地块改造项目一期工程施工总承包标段 I	广州市荔湾区连片危破房改造项目办公室	2011.01.25
20110045	西湾路地块改造项目一期工程施工总承包标段 II	广州市荔湾区连片危破房改造项目办公室	2011.01.25
20110046	金碧花园液化气小区并网前天然气技改工程施工	广州燃气集团有限公司	2011.01.27
20110047	中山大学天文台旧址修缮工程	广东科技报社	2011.01.27
20110048	暨南大学片区排水改造工程施工总承包	广州市天河区市政建设项目建设管理办公室	2011.01.27
20110049	辛亥革命纪念馆装修、智能化系统及相关配套工程施工专业承包	广州市文化广电新闻出版局	2011.01.28
20110050	南方文化产权交易所装修项目工程施工专业承包	广东省南方文化产权交易所股份有限公司	2011.01.28
20110051	广东省警卫指挥中心工程项目主体工程施工总承包	中共广东省委办公厅警卫局	2011.01.28
20110052	广州工程分公司办公楼装修工程施工专业承包	中国铁路通信信号集团公司广州工程分公司	2011.01.30
20110053	广州市海珠区知信小学运动场改造工程施工专业承包	广州市海珠区知信小学	2011.01.30
20110054	广东省第二人民医院应急备用病区污水处理站工程施工专业承包	广东省第二人民医院	2011.01.31
20110055	中国电信广州数据中心	中国电信股份有限公司广州分公司	2011.01.31
20110056	广汽集团汽车工程研究院基地建设及研发项目幕墙工程	广汽集团汽车工程研究院基地建设及研发项目幕墙工程	2011.02.01

2011 年 1 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	4499.69
2	圆钢	Φ10 外	t	4478.54
3	螺纹钢	Φ10 内 II 级钢	t	4464.01
4	螺纹钢	Φ10 外 II 级钢	t	4535.41
5	螺纹钢	Φ10 外 III 级钢	t	4595.83
6	扁钢	综合	t	4124.98
7	等边角钢	综合	t	4397.04
8	平板玻璃	8 3	m ²	17.53
9	平板玻璃	8 5	m ²	35.53
10	热轧薄钢板	8 1.6 ~ 1.9	t	4924.02
11	热轧薄钢板	8 3.5 ~ 4	t	4495.66
12	热轧厚钢板	8 6 ~ 7	t	5003.89
13	冷轧薄钢板	8 1 ~ 1.5	t	5591.76
14	灰砂砖	240 × 115 × 53	千块	290.45
16	复合普通硅酸盐水泥	P.C 32.5(R)	t	395.77
17	复合普通硅酸盐水泥	P.O 42.5(R)	t	432.75
18	石屑		m ³	45.13
19	碎石	10mm	m ³	66.30
20	碎石	20mm	m ³	62.94
21	碎石	40mm	m ³	67.32

续表

序号	名 称	规格	单位	参考单价(元)
22	碎石	20 ~ 40mm	m ³	67.71
23	碎石	60mm	m ³	63.24
24	石灰		t	229.50
25	中砂		m ³	45.89
26	汽油	综合	kg	6.95
27	柴油	综合	kg	6.53
28	杉原木	综合	m ³	736.04
29	松杂原木	φ 100 ~ 280	m ³	746.22
30	松杂直边板	脚手架用材	m ³	1184.16
31	松杂木枋板材	周转材,综合	m ³	1214.77
32	电焊条		kg	4.71
33	石油沥青	10#	t	2336.20
34	石油沥青	30#	t	2787.23
35	石油沥青	60 ~ 100#	t	1856.00
36	细粒式沥青混凝土		m ³	1220.00
37	中粒式沥青混凝土	AC-13	m ³	1305.00
38	粗粒式沥青混凝土		m ³	1037.00
39	细粒式改性沥青混凝土		m ³	1374.90
40	商品普通混凝土	C15	m ³	271.89
41	商品普通混凝土	C20	m ³	290.19
42	商品普通混凝土	C25	m ³	295.00
43	商品普通混凝土	C30	m ³	355.00
44	普通预拌水下混凝土	C25	m ³	315.00
45	普通预拌水下混凝土	C30	m ³	326.49

广州市建设工程招

工程名称: × × 学校实验楼工程

执行定额: 《广东省建筑工程综合定
《广东省建筑工程计价办

结 构	框架结构				
层 数	地下 9 层				
建筑面积	32303m ²				
基础形式	混凝土灌注桩 D=800mm、1000mm、1200mm				
砖 砌 体	外墙、内墙:加气混凝土砌块				
墙体厚度	外墙:100mm、200mm,内墙:200mm				
桩、基础、梁、柱、板 混凝土等级	基础	满堂基础、桩承台基础:C30 商品 S6 ~ S8			
	柱	矩、异形柱 C25、C30、C35 商品混凝土			
	梁	基础梁、矩形梁、预应力梁、过梁:C25、C30			
	板	有梁板 C25、C30 商品混凝土			
	墙	直形墙 C30、C35 商品混凝土			
外部装饰	外墙	15 厚 M5 预拌防水砂浆打底,3 厚 1:1 水 预拌抹灰砂浆(掺水泥重量 1%抗裂剂)抹			
	屋面	20 厚 M7.5 预拌地面砂浆打平,2 厚聚氨酯 渗透结晶型防水混凝土,压浆提光,纵横 预拌地面砂浆找平层,边抹边压光			
内部装饰	地面	首层架空层、连廊:600 × 600 火烧面麻石 分:铺贴耐磨砖 500 × 500			
工程造价(元)		60076097.93			单方
项目名称	挖土方 (m ³)	挖基础 土方 (m ³)	回填 土(石)方 (m ³)	灌注桩 (m)	基础梁 (m ³)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	1.32	9.21	5.57	21.69	2.29
单位工程量经济指标 (元)	29.88	29.67	12.36	782.69	351.24
项目名称	水泥砂浆 楼地面 (m ²)	块料 地面 (m ²)	石材 地面 (m ²)	墙面 抹灰 (m ²)	块料 柱面 (m ²)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	4.72	78.64	8.70	143.56	15.67
单位工程量经济指标 (元)	19.6	86.18	293.56	23.91	125.96

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 年第三季度广州地区建设工程材料设备厂

投标参考指标

定额(2010年))
办法(2010年))

计费标准: 穗建造价[2010]76号文

mm、1400mm、1600mm						
防水混凝土						
0、C40 商品混凝土						
泥细石掺加强剂结合层,20 厚胶粉聚苯颗粒保温砂浆,10 厚 M5 灰面,45×95 外墙砖,纯水泥砂浆扫缝						
脂防水涂料,20 厚 M10 预拌地面砂浆保护层,40 厚 C20 水泥基 4 米设上宽 10,下宽 15 分格缝,聚氨脂防水膏填缝,20 厚 M10						
,纯水泥浆擦缝;卫生间铺贴防滑砖 300×300;其他工程部位部						
造价(含建筑、装饰工程)(元/m²)				1859.77		
桩承台基础 (m³)	外墙砌筑 (m³)	内墙砌筑 (m³)	矩、异形柱 (m³)	直形墙 (m³)	有梁板 (m³)	
3.77	9.76	4.46	8.02	1.46	23.13	
363.23	304.86	291.91	383.96	387.77	341.00	
块料墙面 (m²)	天棚抹灰 (m²)	抹灰面油漆 (m²)	金属扶手带栏杆、栏板 (m)	带骨架幕墙 (m²)	钢筋 (t)	
93.83	125.39	265.48	14.02	6.13	6.61	
117.57	29.29	12.56	430.26	1012.02	4750.46	

商价格信息》和市场价。



2011 年 1 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	4880.00	-1.01
圆 钢	Φ10 以外	吨	4990.00	1.01
螺纹钢	Φ10 以外	吨	4970.00	0.20
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5	吨	380.00	-7.32
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5	吨	440.00	-8.33
杉原木	Φ60~180	立方米	700.00	0.00
松杂原木	Φ100~280	立方米	680.00	0.00
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	-2.33
灰砂砖	240x115x53	千块	235.00	-2.08
2006 年材料价格指数			143.81%	-1.71
2010 年材料价格指数			123.11%	-1.71

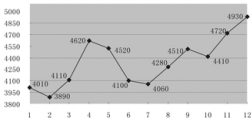
注:

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%。

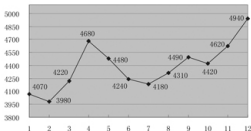
2、本市场采购价仅用于计算材料价格指数,其中并未包括运输、保管、财务等费用,因此不能作为建筑工程材料价格预结算的依据,只能作为建筑工程材料价格指数变动的参考数据使用。

2010 年广州市主要建筑材料 市场价格走势

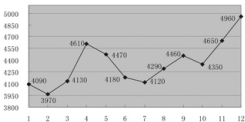
圆钢Φ10 内
(元/吨)



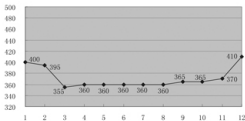
圆钢Φ10 外
(元/吨)



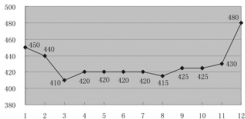
螺纹钢 Φ10 外
(元/吨)



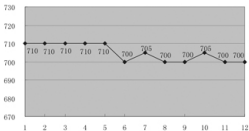
复合普通硅酸盐水泥
P.C32.5Mpa
(元/吨)



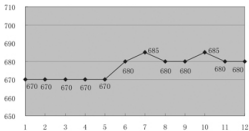
普通硅酸盐水泥
P.O42.5MPa
(元/吨)



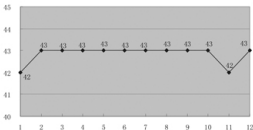
杉原木 $\Phi 60\sim 180$
(元/立方米)



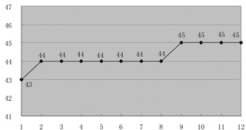
松杂原木 $\Phi 100\sim 280$
(元/立方米)



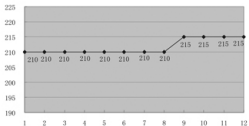
中砂
(元/立方米)



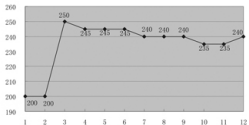
碎石 10~30
(元 / 立方米)



石灰二八灰
(元 / 吨)



灰砂砖 240×115×53
(元 / 千块)



广州成为中国首个获可持续交通奖城市

在中山大道 BRT 系统刚满一周年之际，广州成为中国首个获得可持续交通奖的城市，从而收到了一份相当厚重的礼物！从广州市建委获悉，北京时间 1 月 25 日上午 9 时（美国东部时间 1 月 24 日晚上 8 时），在美国交通运输研究委员会（TRB）年度会议上，广州由于在中山大道快速公交（BRT）系统、公共自行车系统、绿道系统等方面的突出建设成就，获得了可持续交通奖委员会颁发的“2011 年可持续交通奖”，广州从而成为中国首个获得该项荣誉的城市。市建委副主任陆原代表广州领取了奖项。

据了解，“可持续交通奖”是一个重要的国际奖项，今年，与广州竞争该奖项的获得提名城市来自各大洲，包括墨西哥莱昂、法国南特、伊德利黑兰、秘鲁利马等 4 个实力不俗的城市。

据悉，往年的获奖城市包括纽约、巴黎和伦敦等。韩国首尔曾因为清溪川高架路改造等项

目而获得过此奖项。2009 年，北京也曾获得可持续交通奖提名，但止步于提名。因此，广州此次摘得桂冠，也成为中国第一个获此奖项的城市。

广州 BRT 独具特色为获奖加分

据悉，广州获得“2011 年可持续交通奖”，中山大道快速公交（BRT）系统在其中占据了很重要的地位。

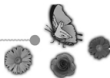
BRT 的设计方——广州市市政工程设计研究院前日向本报表示，中山大道 BRT 试验线全长 22.9 公里，规划道路宽 60 米，全程共设 26 座停靠站。一年多来，整个 BRT 系统目前高峰单向

客流达到 2.69 万人次 / 小时，每天运载的客流超过 80 万人次，和波哥大 BRT 并列全球 BRT 客运量鳌头；BRT 通道内公交车平均运营速度超过 23 公里 / 小时，比开通前车速提高 84%。沿线社会车辆流量平均增幅超过 20%。

广州市市政工程设计研究院表示，与国内外众多的 BRT 线路相比较，广州中山大道 BRT 系统有其独特的“广州特色”系统模式：快速通道 + 灵活线路。此外，中山大道 BRT 的配套设施也十分完善，这些细节的精细处理，也为 BRT 获奖加分不少。



广州入选中国最具幸福感城市



《瞭望东方周刊》和《中国城市发展报告》工作委员会联合主办评选活动。主办方表示,广州能够入选,和亚运前大力改善城市面貌密不可分。

根据掌握的数据,亚运前广州共开展了 581 项水环境综合治理工作,121 条河涌全部实现了截污和水生态修复;在空气质量方面,今年 1 月至 11 月,广州空气质量优良率为 97.6%,比去年同期增加 1.8 个百分点,超过亚运会空气质量优良率 96% 的保障目标。

民生状况也和幸福感息息相关。

根据最新公布的数据,日前广州全市社会保险参保人数达 2012.92 万人次,退休人员人均养老金比去年提高 8.36%,人均养老金达 2229 元/月;在册的 77177 户低收入住房困难家庭中,已累计解决 63281 户,完成总目标的 82%。

12 月 26 日,2010 中国(大陆)最具幸福感城市颁奖典礼在湖南长沙举行,广州首次入选中国最具幸福感城市榜单。

“2010 中国(大陆)最具幸福感城市”推选活动是由新华社《瞭望东方周刊》和中国市长协会《中国城市发展报告》工作委员会联合主办的。活动按照国际公认的城市幸福指数评判标准,从 2007 年开始,已连续成功举办三届。

广州今年不仅首次入选最具幸福感城市,也是京沪穗深四

大一线城市中唯一的人选者。在昨天的颁奖仪式上,广州市政府副秘书长向恩明从市民代表林义平手中接过了奖牌。主办方表示,之所以采取市民代表给政府官员授奖的形式,是因为之前的评选活动完全由市民意见决定。

此次入选的地级及以上市还包括杭州、成都、长沙、昆明、南京、长春、重庆、通化和无锡。入选的县级市包括江阴、宜兴、长沙县、余姚、滕州、铜梁、海城、太仓、莱州和胶州。



国务院重手出台新国八条,进一步调控房地产市场

有两套房者限买新房,不足五年卖房全额征税

国务院总理温家宝 26 日主持召开国务院常务会议,研究部署进一步做好房地产市场调控工作。会议指出,自去年 4 月份《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》印发后,房地产市场出现积极变化,房价过快上涨势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果,会议进一步确定了若干新的政策措施,其中包括,二套房首付提至 60%,有两套房及以上者限买新房,不足五年卖房全额征税。

新国八条

1. 房价最高多少,各地要公布

进一步落实地方政府责任。地方政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任。2011 年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布。

2. 多渠道筹集保障房

加大保障性安居工程建设力度。各地要通过新建、改建、购买、长期租赁等方式,多渠道筹集保障性住房房源,逐步扩大住房保障制度覆盖面。加强保障性住房管理,健全准入退出机制,切实做到公

开、公平、公正。有条件的地区,可以把建制镇纳入住房保障工作范围。努力增加公共租赁住房供应。

3. 不足 5 年转手,按卖房全额征税

调整完善相关税收政策,加强税收征管。调整个人转让住房营业税政策,对个人购买住房不足 5 年转手交易的,统一按销售收入全额征税。加强对土地增值税征管情况的监督检查,重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目,进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度,坚决堵塞税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。各地要加快建立和完善个人住房信息系统,为依法征税提供基础。

4. 二套房首付须六成,利率不低于 1.1 倍

强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于 60%,贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求,在国家统一信贷政策的基础上,提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查,对违规行为严肃处理。

5. 商品房用地不得少于前两年

严格住房用地供应管理。各地要增加土地有效供应,落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%的要求。在新增建设用地年度计划中,单列保障性住房用地,做到应保尽保。今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前两年年均实际供应量。大力推广以“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查,参加土地竞买的单位或个人,必须说明资金来源并提供相应证明。对擅自改变保障性住房用地性质的,坚决纠正,严肃查处。对已供房地产用地,超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的,及时收回土地使用权,并处以闲置一年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权行为。

6. 有两套房者限买新房

合理引导住房需求。各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已有1套住房的当地户籍居民家庭,能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭,拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭,无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,暂停在本行政区域内向其售房。



7. 房价上涨幅度超标,要约谈问责

落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。未如期确定并公布本地区年度新建住房价格控制目标、新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标或没有完成保障性安居工程目标任务等的省(区、市)人民政府,要向国务院作出报告,有关部门根据规定对相关负责人进行问责。对于执行差别化住房信贷、税收政策不到位,房地产相关税收征管不力,以及个人住房信息系统建设滞后等问题,也纳入约谈问责范围。

8. 引导居民从国情出发理性消费

坚持和强化舆论引导。对各地稳定房价和住房保障工作好的做法和经验,要加大宣传力度,引导居民从国情出发理性消费。对制造、散布虚假消息的,要追究有关当事人的责任。

上调住房公积金存贷款利率



2月8日中国央行突然宣布加息,多数分析人士表示,本次加息主要针对物价。而2月9日住建部发出通知,上调个人住房公积金存贷款利率,其中五年期以下个人住房公积金贷款利率上调25个基点至4%。值得注意的是,面对新国八条和连续加息,春节后高房价能否出现拐点?有专业人士认为,调控效应累加,将使楼市从量变到价变。

住房公积金存贷款利率上调

在继央行加息之后,住建部2月9日也宣布,个人住房公积金存贷款利率也相应调整,其中,五年期以上贷款利率提高20个基点,而五年期以下的提高25个基点。分析人士表示,由于整体利率偏低,住房公积金调整对房地产市场影响较小。

根据通知,从2011年2月9

日起,上调个人住房公积金存款利率。当年缴存的个人住房公积金存款利率上调0.04个百分点,由0.36%上调至0.40%;上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.35个百分点,由2.25%上调至2.60%。

个人住房公积金贷款利率也相应上调。其中,五年期以上个人住房公积金贷款利率由4.30%上调0.20个百分点至4.5%;五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率由3.75%上调0.25个百分点至4%。

另外,住建部还表示,从2011年2月9日起,开展利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的城市,贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行。

对市场影响较小

“从实际情况来看,公积金整体贷款利率偏低,带有福利性质,因此,其利率上调对市场的影响较小。”东莞一位开发商负责人表示。

相反,商业贷款购房者将要付出较多的利息支出。有中介机构算了一笔账,以20年100万的贷款为例,经过几次加息及优惠取消,如果选择等额本息还款,第一套房贷总利息由去年4月的47.44万元,增加到目前的80.35万元,增幅达到69.37%。月供从6143.4元涨到7514.72元,增幅22.32%。第二套房贷总利息将由47.44万元增加到89.84万元,增幅高达89.38%,月供也从6143.4元提高到7909.82元。相比之下,通过商业贷款购房者,目前支付的利息比“国十条”前要多出一倍左右。

业内观点

节后楼市将从量变到价变?

2010年是楼市的调控年,然后根据国家统计局数据,去年全国平均房价上涨将近一成。而在今年春节后,新国八条、房产税和加息等政策重磅问世,高房价能否出现拐点成为市场议论的焦点。不过,多数专业人士表示,在新一轮严政之下,楼市将又从“量变”到“价变”。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,房地产调控的手段有很多,其中行政干预手段的力度最大,效果也最为明显。而本轮调控中最鲜明的特征是行政干预显著升级,如新国八条中第一条便剑指房价,并要求地方政府合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,而且在新一轮调控中,地方政府的限购令也将全面升级。

“效果如何?在此严厉行政干预之下,整体而言,2011年全国楼市降温情况,将明显大于2010年,70个城市房价指数将于二季度出现同比负增长,年内多个月份房价会出现环比负增

长。部分房价偏高的一、二线城市,房价将出现一定幅度的下跌。”杨红旭表示。

也有市场分析人士表示,近期的连续加息也将促使楼市从成交量的萎缩到房价的回落。中原地产张大伟指出,按银行规定,2011年内的加息对新购房特别是春节后的新购房将立刻执行,再加上各地将执行新一轮调控细则,目前楼市的政策压力前所未有,购房者的观望情绪将逐渐明显。

不过,财经人士叶檀表示,鉴于中国房地产问题成因复杂,利益庞杂,只要土地财政问题、货币政策、税收政策三者不配套,希望房价应声而落并不现实。

市场影响

新一轮调控或抬高租金

统计数据显示,今年1月份,全国主要城市房价环比继续上涨,虽然新国八条能否在一定程度上遏制房价过快上涨,但有可能使得房租变得更贵。

中国指数研究院最新发布百城房价调查显示,2011年1月,全国100个城市住宅平均价

格为8645元/平方米,较上月上涨0.95%,涨幅最大的是常州2.62%,紧随其后的是广州2.54%、佛山2.47%。

分析人士认为,新一轮楼市调控对房价的威慑到底有多大,还需要时间检验,但值得注意的是,可能会推高房屋租金,使得买房、租房都变得困难。

房地产专家、北京师范大学房地产研究中心主任董藩指出,连续的政策调控,房地产购买需求会相对下降,但承租需求会明显上升,而出租房数量因限购、限贷、加息三重打击会萎缩。三月份开始,租金会继续上涨,今年租客负担增加两三成很正常。广州同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理赵卓文也表示,新规要求新购住宅不是5年上市,全额征税,市场上流动放缓,而租房需求迅速扩大,势必推高租金。



公积金购二套房首付也提到六成

2月18日下午,广州市市长万庆良主持召开市政府常务会议,讨论并原则通过了《关于贯彻〈国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知〉的实施意见》(以下简称《实施意见》),还研究讨论了广州市社会保障等方面主要历史遗留问题及其解决措施。

增城从化纳入限购范围

去年广州市出台的限购令中,增城从化并未纳入限购范围。在该限购令出台的近三个月中,这两个区域的网签量和网签均价都有所上升。但今年新“国八条”出台后,有关人士曾表示考虑将这两个区域纳入限购范围。

从广州市国土房管局了解到,广州市新“国八条”落地细则已经通过市政府审议,增城从化纳入限购范围。

广州将在一定时期内,暂定对在本市(含市辖十区和从化、增城市)已拥有1套房的本市户籍居民家庭,能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计

缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)。

对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房非本市户籍居民家庭,不能提供2年内在本市缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停在本市向其售房。境外机构和个人购买商品住房的,严格按照国家有关政策执行,违反规定购房的,不予办理房地产登记。

值得关注的是,限购令中还新增规定,对符合《中共广州市委、广州市政府关于加快吸引培养高层次人才的意见》有关高层次人才条件的非本市户籍人员,限购1套住房。

限购后“卖一可再买一”

随着新版限购令的陆续落地,不少购房者担忧,如果限购令界定的房产套数以曾经拥有的为标准,则很多换房族将无法

进行改善型置业。比如,外地户籍家庭早年购买了小户型单位,但在生孩子后如果要换大房,由于只能限购有一套房产,则无法实现换房。

从广州市国土房管局了解到,即将正式落地的穗版细则中对此有规定,限购“认房不认贷”,也就是说,对于换房族来说,如果将手上的房产卖掉就可以再买,实行“卖一可再买一”原则。

在信贷政策方面,细则提出要认真配合、协助各商业银行严格执行差别化住房信贷政策,对贷款(包括住房公积金贷款)购买第二套住房的,其首付比例不得低于60%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。此前,公积金贷款购买二套房的首付比例为五成。

此外,广州将进一步加大保障性安居工程建设力度,逐步扩大住房保障制度覆盖面,努力增加公共租赁住房供应,加强住房用地供应管理,加强市场监管,严肃查处闲置土地,整顿和规范房地产市场秩序。

2010 年度广东房地产市场分析报告

广东省房协市场分析课题组

一、社会经济环境

2010 年广东经济呈平稳较快增长态势,全年完成国内生产总值 45472.83 亿元,同比增长 12.2%,增速比上年提高 2.7 个百分点。完成全社会固定资产投资 16113.19 亿元,同比增长 20.7%,增速同比提高 1.2 个百分点;占 GDP 总量的 35.43%,比重较上年提高 1.23 个百分点,比全国水平低 34.46 个百分点。

表 1

广东 GDP、固定资产投资情况及与全国比较

单位:亿元

地 区	时 间	国内生产总值	固定资产投资	固定资产投资占 GDP 比重
广 东	2009 年	39082	13367	34.20%
	2010 年	45473	16113	35.43%
	同比增长(%)	12.2%	20.7%	1.23 个百分点
全 国	2009 年	335353	224846	67.05%
	2010 年	397983	278140	69.89%
	同比增长(%)	10.3%	23.8%	2.84 个百分点

二、数据分析

(一)房地产开发投资

1. 完成开发投资

2010 年全年全省完成房地产开发投资 3659.69 亿元,同比增长 23.6%,增速高于固定资产投资 2.9 个百

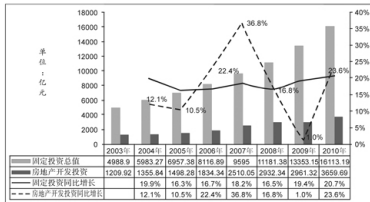
分点;占固定资产投资 22.71%,占 GDP 总量 8.05%,比重较上年均略有提高(见表 2)。数据显示,2008 年下半年国家实施一揽子经济刺激政策应对金融危机以来,在流动性充足及通货膨胀日趋严重的背景之下,房地产业吸收了相当一部分资金,开发投资同比增速在 2010 年实现了快速反弹(见图一)。

表 2

广东房地产开发投资情况与占全国比较

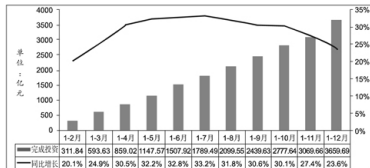
单位:亿元

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	2009 年	2961	22.15%	7.58%
	2010 年	3660	22.71%	8.05%
	同比增长(%)	23.6%	0.56 个百分点	0.47 个百分点
全 国	2009 年	36232	16.11%	10.80%
	2010 年	48267	17.35%	12.13%
	同比增长(%)	33.2%	1.24 个百分点	1.33 个百分点



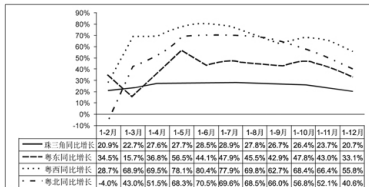
图一：广东近年固定资产投资与房地产开发投资走势

从月度数据看,上半年投资增速逐月提高,但下半年开始逐步回落,全年增速比1-11月回落了3.8个百分点,回落幅度进一步扩大(见图二)。



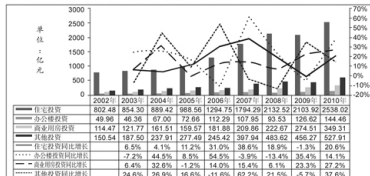
图二：2010年度广东房地产完成投资情况

从各区城看,珠三角投资同比增速走势与全省相似,呈先走高后回落态势,但总体保持较平稳的增长水平;粤东、粤西和粤北三个区域投资同比增速波动幅度相对较大,其中全年增速较1-11月回落幅度均达10个百分点左右,但增速水平仍高于珠三角地区(见图三)。



图三：2010年度广东各地区房地产开发投资同比增速走势

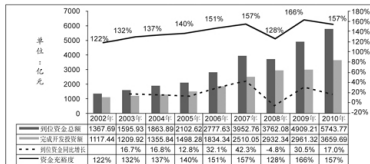
按用途划分的完成开发投资当中,住宅完成投资 2538.02 亿元,同比增长 20.5%,占房地产开发投资的比重为 69.35%;办公楼及商业用房投资同比分别增长 14.1%和 27.2%,增速同比分别下降 21.3 个和提高 3.9 个百分点;其他投资同比增长 37.5%,增速明显高于住宅、办公和商业用房投资(见图四)。



图四：广东近年房地产各类投资走势

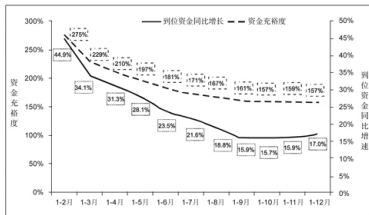
2、开发资金来源

全年房地产开发企业到位资金 5743.77 亿元,同比增长 17.0%;资金充裕度(到位资金占开发资金比重)为 157%,与 2007 年水平相当。与近年相比,2010 年房地产企业的资金充裕度处于近年第二高水平,企业资金状况仍较宽松(见图五)。



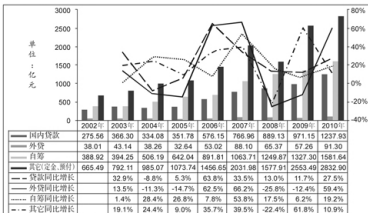
图五：广东近年房地产到位资金情况

逐月数据显示,2010年房地产到位资金同比增速及资金充裕度总体呈现由高向低走势,但至年底止降企稳,相当一部分是由于年底商品房销售量出现大幅反弹(见图六、十六)。

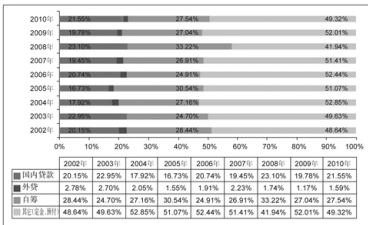


图六：2010年度广东房地产到位资金走势

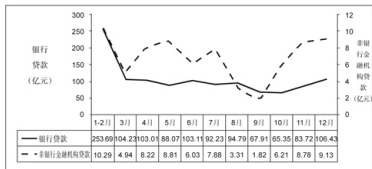
从资金来源结构看,国内贷款约1238亿元,占到位资金21.55%;同比增长27.5%,增速同比提高15.8个百分点,说明2010年在国家继续实施适度宽松的货币政策之下,房地产企业通过国内贷款融资的渠道总体较为顺畅,尤其是在最后两个月的银行贷款及非银行金融机构贷款均呈增长态势。利用外资91亿元,占到位资金1.59%;同比大幅增长59.4%,说明在人民币对外升值、对内贬值较为明显及国内房地产价格普遍走高的背景之下,进入了房地产开发投资当中的外来资金也随之增多。自筹资金1581.64亿元,同比增长19.2%;占到位资金27.54%,比重与上年基本持平。其它资金(销售回笼资金(定金、预付))方面,由于2010年有关购房优惠措施全面取消并出台了限贷甚至限购等一系列“史上最严厉”的调控措施,提高了购房及房贷门槛,尽管在年底两个月定金及预收款和个人按揭贷款均强势反弹,但全年同比只增长10.9%,较上年增速回落了约51个百分点;占到位资金49.32%,该比重只高于2002年和2008年水平(见图七、八、九、十)。



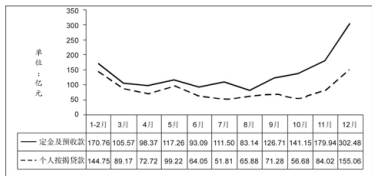
图七：广东近年房地产资金来源变动



图八：广东近年房地产资金来源结构



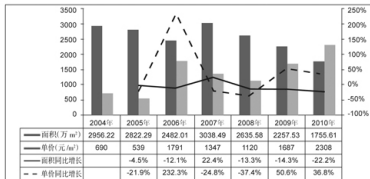
图九:2010年广东房地产企业国内贷款情况



图十:2010年广东房地产企业其它资金来源中定金及预收款、个人按揭贷款情况

(二)土地购置

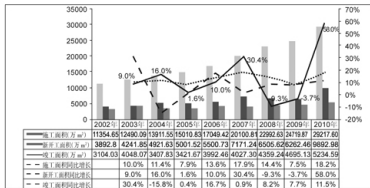
全年房地产企业购置土地面积 1755.61 万平方米,较 2009 年进一步下降 22.2%,连续三年出现两位数的下降。成交价款 405.22 亿元,同比增长 6.4%;购置均价 2308 元/平方米,同比增长 36.8%。数据显示,近三年来土地购置面积持续萎缩;相比之下,近两年土地成交均价呈大幅上升态势(见图十一)。



图十一：广东近年房地产企业购置土地情况

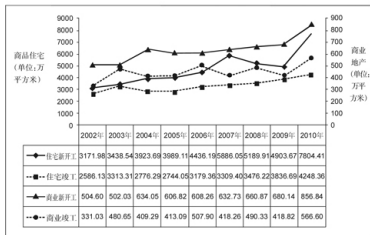
(三)商品房建设

全年全省商品房房屋施工面积 29217.60 万平方米，同比增长 18.2%；其中新开工面积 9892.98 万平方米，同比增长 58.0%。商品房房屋竣工面积 5234.59 万平方米，增长 11.5%。数据显示，2010 年广东商品房施工面积、新开工面积和竣工面积均创下近年新高（见图十二）。这一方面有望增加后市商品房供应量，改善供求关系；另一方面，则要求房地产开发用地的供应须同步跟进。



图十二：2002-2010 年广东商品房建设情况

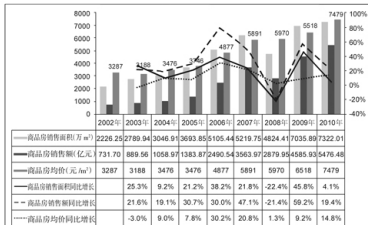
其中,商品住宅新开工面积在 2008、2009 年连续两年出现下降的情况下,2010 年大幅上涨,为后市供应的进一步提高奠定了基础;而集经营、服务、消费、旅游、休闲等于一体的商业地产[1]的新开工、竣工面积也均有 26.0%和 35.3%的增加(见图十三),商业地产作为现代服务业的重要载体,其建设规模的扩大为“十二五”开元之年的 2011 年大力发展生产性服务业和生活性服务业、积极发展旅游业等打下较好的基础。



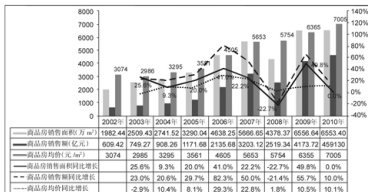
图十三:广东近年商品住宅、商业地产建设情况

(四)商品房交易

全年商品房销售面积 7322.01 万平方米,同比增长 4.1%;其中住宅销售 6553.40 万平方米,与上年持平。商品房销售额 5476.48 亿元,同比增长 19.4%;其中住宅销售 4591.50 亿元,同比增长 10.0%。商品房、商品住宅销售均价分别为 7479 元/平方米、7006 元/平方米,同比分别增长 14.8%和 10.1%,增速同比分别提高 5.6 个百分点和下降 0.5 个百分点,房价水平总体维持高位运行,但涨幅得到控制(见图十四、十五)。

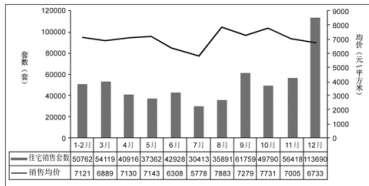


图十四：近年广东商品房销售情况



图十五：近年广东商品住宅销售情况

从2010年月度数据看,在“9·29”二次调控政策出台之后,10、11月商品住宅销售套数较9月有所下降,但12月销售套数环比增长超过100%,同时销售均价也明显回落(见图十五)。



图十六：2010年度广东商品住宅销售情况

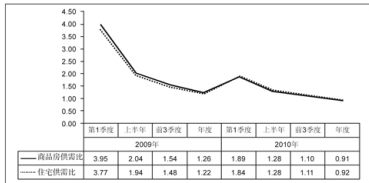
从供需结构看，商品房和商品住宅的供需比总体逐季走低，最终呈供不应求态势。与2009年相比，供需结构走势大致相似，但2009年全年的供需关系保持基本平衡，商品住宅供求关系相对商品房略显紧张；2010年供需比则进一步走低，而商品住宅市场在屡受政策调控的情况下，其供需比的走势与商品房的基本重叠（见表3、图十七）。

表3

2009、2010年广东商品房供需情况

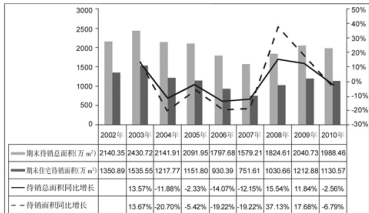
单位：万 m²

时 间		商品房 批准预售	商品房 实际销售	商品房 供需比	住宅批准预售	住宅实际销售	住宅供需比
2010 年	第 1 季度	2411.28	1278.88	1.89	2188.73	1188.83	1.84
	上半年	3647.90	2851.49	1.28	3313.84	2591.46	1.28
	前 3 季度	4957.06	4487.07	1.10	4471.24	4021.28	1.11
	年度	6650.47	7322.01	0.91	6000.87	6553.40	0.92
2009 年	第 1 季度	4432.40	1121.37	3.95	3956.53	1049.25	3.77
	上半年	6010.72	2945.68	2.04	5371.49	2774.14	1.94
	前 3 季度	7133.49	4632.21	1.54	6423.64	4347.19	1.48
	年度	8872.22	7035.89	1.26	7979.02	6556.64	1.22



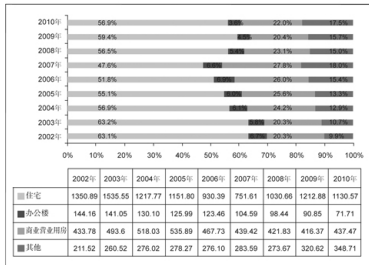
图十七：2009、2010年广东商品房供需比走势

从商品房待销情况看,2010年期末累计商品房待销面积1988.46万平方米,比上年期末减少52.27万平方米;其中住宅待销面积1130.57万平方米,比上年期末减少82.31万平方米,表现出明显的去库存化态势(见图十八)。



图十八：广东近年年末商品房待销情况

从商品房待销结构上看,商品住宅 1130.57 万平方米,占总待销面积的 56.9%,比重与 2004、2008 年相当;办公楼 71.71 万平方米,占 3.6%,待销面积及所占比重均为近年最低;商业营业用房 437.47 万平方米,占 22.0%,待销面积与近 5 年水平相当,所占比重总体处于低位水平;其他 348.71 万平方米,占 17.5%,待销面积达到近年新高,但所占比重略低于 2007 年水平(见图十九)。



图十九：广东近年年末商品房待销结构

三、结论

1. 关于房地产开发投资。得益于充裕的流动性,全年房地产完成开发投资同比增长 23.6%,高于固定资产投资同比增速 2.9 个百分点。其中,珠三角开发投资同比增速走势较为平稳;粤东、粤西、粤北则波动较大,但总体高于珠三角地区。

2. 关于到位资金。到位资金同比增速及资金充裕度总体呈逐月下降趋势,全年房地产企业资金充裕度较年初有较大幅度下降。

3. 关于开发建设。房地产企业购置土地面积为近年最低,土地购置均价则达到新高,土地市场总体呈量

降价滞态势;商品房新开工面积达到近年最高水平,有望改善后市商品房的供求关系,但同时要求土地供应必须同步跟进。

4.关于商品房销售。在严厉的房地产调控政策之下,商品房销售面积同比增速有所回落;商品房、商品住宅销售均价同比分别上涨 14.8% 和 10.1%,低于 GDP 增速(广东 12.2%)加上 CPI 增速(广东 3.1%)合计数值,说明各项调控措施取得了较好的阶段性成果。

综上所述,2010 年度广东房地产市场大体平稳,总体朝着宏观调控政策引导的方向发展。但 2011 年市场仍然存在较大的不确定性和不稳定性,其中需要重点关注以下几个因素:

1、调控政策。房地产调控将成为常态,调控政策出现松动的概率较小;另外,“限购令”可能进一步覆盖至房价上涨水平过高、过快的二、三线城市。

2、资金状况。国家已明确 2011 年将实施积极的财政政策和稳健的货币政策,而目前信贷收紧的趋势相当明显,房地产企业获取信贷额度普遍出现萎缩,预计下一阶段企业将面临资金链条趋紧、融资成本上升的局面。

3、房价水平。2010 年商品房新开工面积的大幅增长有望保持后市供需关系大体平衡;然而,土地、原材料、人工等成本上升以及通胀预期,将使房价面临上涨的压力,但涨幅将有所放缓,预计短期波动,总体继续高位运行。

4、保障房建设和“三旧”改造。保障性住房是解决居住问题的重要一环,“双轨制”之下政府将大力推进保障房的建设,改善住房供应结构;另外,广东为期三年的“三旧”改造试点政策期限还剩一年多,2011 年估计将加快推进速度,为房地产市场带来新的供应和需求。



新型无机保温材料让火灾烈灾走开

去年11月15日,上海火灾的消息传来,海南省昌达保温防水工程有限公司总经理战兴隆在为上海火灾的悲剧感到痛心的同时,更加坚定了他推广无机保温装饰一体化板材外墙保温系统(简称“无机保温装饰一体化板材系统”)的想法。作为住房和城乡建设部在建设系统推荐的产品,JZC无机保温浆料系统不仅具有天然的阻燃性能,而且在保温和抗拉强度等方面性能优异。在海南省湿度大、温差大、风力强的气候条件下,JZC无机保温浆料系统出色的表现使它赢得了当地开发商和消费者的信赖,并在当地成功地替代了聚苯颗粒、聚苯板、聚氨酯等有机类易燃外墙保温材料。

有机类外墙保温材料和无机类保温材料各有优点,也各有缺陷,而且相互之间很难取长补短。通常情况下,保温、防裂性能好的有机类外墙保温材料阻燃性、抗老化性能较差,而阻燃性能好的无机类保温材料,因施工程序复杂而容易出现开裂、空鼓等现象。那么,JZC无机保温浆料系统和无机保温装饰一体化板材系统为什么能够实现既

阻燃和防火、又节能且确保工程质量的稳定性呢?“以无机类的珍珠岩而不是以有机类的苯板等材料为原料,使这种产品具有天然的阻燃性能;以水泥而不是以胶粉等化学物质为黏结剂,连同独特的物理成孔技术、果壳轻骨料制造技术、柔性释放应力抗裂技术,使这种产品具有良好的抗开裂性能。”战兴隆和郝柏性的分析完全相同。据战兴隆和郝柏性介绍,以珍珠岩为原材料的传统外墙保温材料不仅容易出现开裂和脱落现象,而且难以解决强度和导热系数之间的矛盾,这种产品因此一度被国家列为淘汰落后产品。但JZC无机保温浆料系统难得地实现了抗裂、阻燃和保温等性能的统一,并经受住了实践的检验。据介绍,自2005年JZC无机保温浆料系统推向市场以来,JZC无机保温浆料系统在全国上百个省市的960多个节能工程上的应用效果好。其间,该产品被22个省市列为重点科技成果推广项目,2009年被住房和城乡建设部列为全国建筑行业科技成果推广项目。

然而,和任何产品一样,JZC无机保温浆料系统也有它的“短

板”。作为外墙保温系统的一种半成品,它无法从根本上避免施工过程中各种人为因素给保温工程留下空鼓、开裂、脱落等工程隐患。为此,天意公司顺应外墙保温材料系统化、预制化的发展潮流,将JZC无机保温浆料与厚约3毫米的“特质花岗岩”饰面、类“面砖”饰面预制成自重仅为7.6千克/平方米~13.6千克/平方米的板材。该产品的面市,如同河南省住房和城乡建设厅副厅长王因清总结的那样,有望从根本上解决外墙保温浆料系统施工程序复杂、偷工减料行为难以遏制等问题。该产品经国家质量检测部门监测,其导热系数、干密度、抗拉强度、抗压强度、体积收缩率等技术指标均高于当前同类产品的国家或行业标准。自2007年以来,该产品在天意公司自建的工厂以及部分建筑物使用后,效果良好。鉴于该产品良好的性能,2010年4月,住房和城乡建设部、科技部共同将该产品推荐为《村镇宜居型住宅技术推广项目》和《既有建筑节能改造技术推广项目》,住房和城乡建设部将该产品认定为2010年建设行业科技成果推广项目。

新型·绿色·轻质·安全

可耐福干墙系统为中国建筑带来新的启迪

可耐福公司通过对于干墙系统广泛应用的诠释,充分展示了现代化建筑对可持续发展理念的坚持与实践。

“设计和建筑业的从业人员在提升居住空间舒适度的同时,应该致力于节约各种资源和能源”,德国可耐福公司研发部总经理汉斯·乌里西·胡默博士在会上表示:“作为全球领先的建材生产商,可耐福始终致力于研发创新,希望为全世界带来具备可持续发展特性的建筑材料。”而作为2010上海世博会德国馆主创设计师之一,Pascal Berger说,“在整个德国馆,内部、外部都大量使用了可耐福的材料,可耐福的产品是环保节能的,也是当前市面上最好的,尤其是隔音板。”

与砖和水泥等传统建材相比,作为一种绿色环保的新型干

墙材料,石膏板的生产流程对于环境的影响微乎其微。在节能、减少对空气和水的污染以及固体废弃物回收等方面都有明显优势,可谓当今市场上最具可持续发展特性的建筑材料。作为轻质材料,一平方米干墙的重量仅为25公斤到50公斤,而一平方米传统砖墙的重量可达145公斤,重量轻就意味着能耗低,施工时间短,物流便捷。干墙系统的轻质特性还能显著提高建筑物的抗震安全性,在地震中将建筑物内人员受到的伤害降至最低。此外,干墙系统可满足很高的防火、隔音、隔热等功能性要求,因此,由石膏板构成的干墙系统也成为现代化室内装修设计的最佳解决方案之一。

此外,干墙系统还为建筑师的设计方案提供了极大的灵活性,2010上海世博会的很多场馆

都是干墙系统应用的典型案例。最为典型的当属德国馆,其设计为不规则的四个结构组成,但又浑然一体,独特的造型通过可耐福干墙系统表现得淋漓尽致。在德国馆“动力之源”的展厅里,参观者在与巨大金属球进行声响互动的同时,也可以感受到可耐福干墙系统带来的优异的吸音与隔音效果。除了德国馆,可耐福还为美国馆、澳大利亚馆、奥地利馆等十多个场馆提供了干墙系统。通过干墙系统,作为行业领导者的可耐福为城市带来了现代化建筑的全新启迪。



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

14.1 工程的开工

工程师应在不少于 7 天前向承包商发出开工日期的通知。除非专用条件中另有说明,开工日期应在承包商收到中标函后 42 天内。

承包商应在开工日期后,在合理可能的情况下尽早开始工程的设计和施工,随后应以正当的速度,不拖延地进行工程。

14.2 竣工时间

承包商应在工程或单位工程(如果有)的竣工时间内,完成整个工程和每一单位工程(视情况而定),包括:

(a)竣工试验获得通过,

(b)完成合同中提出的、工程和单位工程根据第 10.1 款[对工程和单位工程的接收]规定的接收要求竣工所需的所有工作。

(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

14.1 Commencement of Work

The Engineer shall give the Contractor not less than 7 days' notice of the Commencement Date. Unless otherwise stated in the Particular Conditions, the Commencement Dates shall be within 42 days after the Contractor receives the Letter of Acceptance.

The Contractor shall commence the design and execution of the Works as soon as is reasonably practicable after the Commencement Date, and shall then proceed with the Works with due expedition and without delay.

14.2 Time for Completion

The Contractor shall complete the whole of the Works, and each Section (if any), within the Time for Completion for the Works or Section (as the case may be), including:

(a) achieving the passing of the Tests on Completion, and

(b) completing all work which is stated in the Contract as being required for the Works or Section to be considered to be completed for the purposes of taking-over under Sub-Clause 10.1 [Taking Over of the Works and Sections].



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



《广州建设工程造价信息》

电子期刊“兔年”登场啦！

好消息！广州市建设工程造价管理站以为政府、企业提供优质造价信息服务为目标，于2011年兔年伊始，在广州市建设工程造价管理信息网站（网址：WWW.GZGCZJ.COM）同步刊登《广州建设工程造价信息》电子期刊，电子期刊摆放在网站的显著位置，操作简便，更好地为全市建设各行业实现免费、高效、便捷阅读及查询。欢迎长期支持《广州建设工程造价信息》的读者朋友及用户点击查阅，欢迎踊跃投稿，并向我们造价信息编辑部提出宝贵意见与建议。



上网点击

[Http://www.GZGCZJ.com](http://www.GZGCZJ.com)

