

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



我市开展2011年度 工程造价咨询企业专项检查

广州市2011年度工程造价咨询企业专项检查工作业已基本完成，上报资料备查的在广州地区从事造价咨询业务的造价咨询企业达90家，在册专职专业人员2291名。

11月上旬，广州市建设工程造价管理站受广州市建委委托组织三个检查组，由站长罗峰同志带队，分别抽查了18家工程造价咨询企业，重点对财政投资工程的成果文件进行了检查，共抽查受检企业完成的财政投资工程的造价咨询成果文件82份，工程金额68.70亿元，核对了360名在册专职专业人员的执业或从业资格资料。

这次专项检查，除了对工程造价咨询企业的资质条件情况、企业内部管理情况、企业分支机构情况、企业经营情况进行了检查，还新增了“诚信综合评价上报资料”的检查内容，旨在推行工程造价咨询企业的诚信行为，加强对工程造价咨询企业的管理，规范工程造价咨询企业及执业人员市场行为，维护建筑市场秩序。



下一步，市建委将对专项检查结果进行通报，并对违规企业进行依法处理。

目录

CONTENTS



广州建设工程造价信息

2011年第11期

总第238期

2011年11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.gzcztj.com

封 面:广州·陈家祠

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

- 国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见 1
(国办发[2011]45号,2011年9月28日)
- 关于印发《广东省实施建设工程工程量清单计价规范
(GB50500-2008)若干意见》的通知 5
(粤建市函[2011]550号,2011年8月22日)
- 关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见 10
(穗府[2011]17号,2011年9月6日)
- 关于施工企业生产安全事故应急预案管理工作的通知 18
(穗建质[2011]1164号,2011年11月2日)
- 关于发布广州市2011年11月机械设备租赁价格信息的通知 19
(穗建造价[2011]74号,2011年11月14日)
- 关于2011年第三季度建设工程结算及有关问题的通知 20
(增建[2011]43号,2011年10月25日)
- 关于转发穗建造价[2011]67号文的通知 23
(花建价[2011]4号,2011年11月9日)
- 关于2011年第三季度建设工程结算及有关问题的通知 26
(从建字[2011]67号,2011年10月28日)

综合报导

- 充分发挥带头作用表率作用 为工程质量进一步提高作出贡献 30
- 施工企业须设重大隐患排查治理制度 31
- 太阳能与建筑“联网”难在哪里 32
- 广州给房地产权证“上锁” 33
- 牢记宗旨做表率 造价管理创佳绩 34

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

广州市工程造价行业协会

联系电话: (020)83193925

(020)83195679

传 真: (020)83187695

地 址: 广州市连新路31号二楼

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10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 36

2011年10月广州市招标控制价备案工程主要材料价格统计数据 39
广州市建设工程招标投标参考指标——××学生宿舍楼 41

建材信息

2011年10月份广州市主要建筑材料市场价格及其价格指数 42
新型建筑防水材料横空出世引关注 43

广州建设

广州市建筑节能工作获肯定 44
广州专项资金扶持节能项目 45

房地产信息

国土部修法改闲置土地处理 房企囤地空间遭挤压 46
广东:保障房今后以租赁为主以需定建轮候保障 47
2011年前三季度广东房地产市场分析报告 48

工作研究

建筑工程造价动态管理体系问题研究 58
浅谈装饰工程项目管理的造价控制 62

知识园地

名词解释双语释译——开工、延误和暂停:暂停时对生产设备
和材料的付款、拖长的暂停 66



国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见

国办发〔2011〕45号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

大规模推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为拉动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。为贯彻落实党中央、国务院的决策部署，全面推进保障性安居工程建设，进一步加强和规范保障性住房管理，加快解决中低收入家庭住房困难，促进实现住有所居目标，经国务院同意，现提出如下意见：

一、总体要求和基本原则

(一)总体要求。适应工业化、城镇化快速发展的要求，深入贯彻落实科学发展观，把住房保障作为政府公共服务的重要内容，建立健全中国特色的城镇住房保障体系，合理确定住房保障范围、保障方式和保障标准，完善住房保障支持政策，逐步形成可持续的保障性安居工程投资、建设、运营和管理机制。到“十二五”期末，全国保障性住房覆盖率达到20%左右，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。

(二)基本原则。住房保障工作要坚持从我国国情出发，满足基本住房需要；坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与；坚持加大公共财政的投入，同时发挥市场机制的作用；坚持经济、适用、环保，确保质量安全；坚持分配过程公开透明，分配结果公平公正；坚持规范管理，不断完善住房保障制度。

二、大力推进以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设

(一)重点发展公共租赁住房。公共租赁住房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员供应，户型建筑面积以40平方米左右的小户型为主，满足基本居住需要。租金标准由县级人民政府结合当地实际，按照略低于市场租金的原则合理确定。发展公共租赁住房，对于完善住房供应和保障体系、引导合理住房消费、缓解群众住房困难，实现人才和劳动力有序流动、促进城镇化健康发展具有十分重要的意义。各地要根据实际情况适当增加公共租赁住房供应，人口净流入量大的大中城市要提高公共租赁住房建设的比重。

要加大政府投资建设力度，综合运用土地供应、资本金注入、投资补助、财政贴息、税费优惠等政策措施，吸引企业和其他机构参与公共租赁住房建设和运营，多渠道增加公共租赁住房供应。政府投资的公共租赁住房项目可以委托企业代建，市县人民政府逐年回购。公共租赁住房项目采取划拨、出让等方式供应土地，事先要规定建设要求、套型结构等，作为土地供应的前置条件。同时，公共租赁住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营，以实现资金平衡。新建普通商品住房项目，应当规划建设一定比例的公共租赁住房，具体配比比例和管理方式由县级人民政府确定。外来务工人员集中的开发区、产业园区，应当按照集聚用地的原

则,统筹规划,集中建设单元型或宿舍型公共租赁住房,面向单位或园区就业人员出租。坚持谁投资、谁所有的原则,积极探索公共租赁住房投资回收机制。各地要及时制定公共租赁住房管理办法。

城镇低收入住房困难家庭较多、小户型租赁住房房源不足的地区,要加快建设廉租住房,提高实物配租比例,逐步实现廉租住房与公共租赁住房统筹建设、并轨运行。

(二)根据实际情况继续安排经济适用住房和限价商品住房建设。规范发展经济适用住房,严格执行建设标准,单套建筑面积控制在60平方米以内。房价较高的城市,要适当增加经济适用住房、限价商品住房供应。

(三)加快实施各类棚户区改造。棚户区(危旧房)改造要坚持政府主导、市场运作,发挥多方面积极性,改造资金由政府适当补助,住户合理负担。国有林区、垦区和工矿(含煤矿)棚户区改造,企业也要安排一定的资金。棚户区改造要尊重群众意愿,扩大群众参与,切实维护群众合法权益。

(四)加大农村危房改造力度。抓紧编制农村危房改造规划,逐步扩大中央补助地区范围,加大地方政府补助力度。按照统一要求建立和完善农村危房改造农户档案管理信息系统,提高规划设计水平,加强资金和质量监管。

三、落实各项支持政策

(一)确保用地供应。市县人民政府应当依据住房保障规划和保障性安居工程年度建设任务,科学编制土地供应计划,涉及新增建设用地的要在年度土地利用计划中优先安排,单列指标,做到应保尽保。要提前做好项目储备并落实到具体地块,努力挖潜,充分利用存量建设用地。涉及新增建设用地的,要提前确定地块,开展土地征收等前期工作,确保及时供地。储备土地和收回使用权国有土地,优先安排用于保障性住房建设。严禁改变保障性住房建设用地用途,擅自改变用途的,要依法严肃处理。

(二)增加政府投入。中央继续加大资金补助力度。地方各级人民政府要在财政预算安排中将保障性安居工程放在优先位置,加大财政性资金投入力度。按照“省级负总责、市县抓落实”的原则,加大省级政府统筹力度,确保项目资本金足额及时到位。住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后,全部用于廉租住房和公共租赁住房建设。土地出让收益用于保障性住房建设和棚户区改造的比例不低于10%。中央发行的地方政府债券资金要优先安排用于公共租赁住房等保障性安居工程建设。公共预算支出安排不足的地区,要提高土地出让收益和地方政府债券资金安排比重。完不成保障性安居工程建设任务的城市,一律不得新建和购置政府办公用房。

(三)规范利用企业债券融资。符合规定的地方政府融资平台公司可发行企业债券或中期票据,专项用于公共租赁住房等保障性安居工程建设。地方政府融资平台公司发行企业债券,要优先满足是保障性安居工程建设融资需要。承担保障性安居工程建设项目的其他企业,也可以在政府核定的保障性安居工程建设投融资额度内,通过发行企业债券进行项目融资。对发行企业债券用于保障性安居工程建设的,优先办理核准手续。

(四)加大信贷支持。在加强管理、防范风险的基础上,银行业金融机构可以向实行公司化运作并符合信贷条件的公共租赁住房项目直接发放贷款。对于政府投资建设的公共租赁住房项目,银行业金融机构可向经过清理整顿符合条件的直辖市、计划单列市及省会城市政府融资平台公司发放贷款,融资平台公司贷款偿付能力不足的,由本级政府统筹安排还款;银行业金融机构也可向经过清理整顿符合条件且经总行评估认可、自身能够确保偿还公共租赁住房项目贷款的地级城市政府融资平台公司发放贷款。其他市县政府投资建设的公共租赁住房项目,可在省级政府对还款来源作出统筹安排后,由省

由政府指定一家省级融资平台公司按规定统一借款。借款人和当地政府要确保按期还贷,防范金融风险 and 债务风险。公共租赁住房建设贷款利率下浮时其下限为基准利率的 0.9 倍,贷款期限原则上不超过 15 年。扩大利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市的范围,重点支持公共租赁住房建设。

(五)落实税费减免政策。对廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房,要切实落实实行建设、买卖、经营等环节税收优惠政策,免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

四、提高规划建设和工程质量水平

(一)优化规划布局和户型设计。要把保障性住房建设作为城乡规划和土地利用总体规划的重要内容,提出明确要求,合理安排布局,严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准。保障性住房实行分散配建和集中建设相结合。集中建设保障性住房,应当充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要,加快完善公共交通系统,同步配套建设生活服务设施。保障性住房户型设计要坚持户型小、功能齐、配套好、质量高、安全可靠的要求,合理布局,科学利用空间,有效满足各项基本居住功能,鼓励通过公开招租、评比等方式优选户型设计方案。廉租住房、公共租赁住房应当提供简约、环保的基本装修,具备入住条件。

同时,在保障性住房规划设计中,要贯彻省地、节能、环保的原则,落实节约集约用地和节能减排各项措施,全面推广采用节水型器具,配套建设污水处理和生活垃圾分类收集设施。农村危房改造要重视自然采光和通风,大力推广建筑节能技术。

(二)落实工程质量责任。保障性安居工程建设,要严格按照法定的项目建设程序,规范招投标行为,落实项目法人责任制、合同管理制、工程监理制。严格建筑材料验收制度。项目法人对住房建设质量负永久责任,其他参建单位按照工程质量管

规定负相应责任。实行勘察、设计、施工、监理单位负责人和项目负责人责任终身制。推广在住房建筑上设置质量责任永久性标识制度,接受社会监督。

(三)强化工程质量监督。保障性安居工程参建各方要建立健全质量管理体系,切实把加强质量监管贯穿建设全过程。严格按照法律法规和强制性标准规定进行勘察、设计、施工、监理和验收,加大对工程质量和施工安全的监督检查力度。对存在违法违规行为和工程质量不符合强制性标准的工程项目,要责令整改。

五、建立健全分配和运营监管机制

(一)规范准入审核。市县人民政府要根据当地经济社会发展水平、居民收入、住房状况,合理确定保障对象住房困难、家庭收入(财产)的具体标准,定期调整,并向社会公布。完善住房保障申请、审核、公示、轮候、复核制度。健全住房城乡建设、民政、公安、税务、金融等部门及街道、社区协作配合的家庭住房和经济状况审核机制。保障性住房申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况,声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆等财产的,有关机构应当依法提供便利。严禁以任何形式向不符合住房困难标准的家庭供应保障性住房。切实防范并严厉查处骗购骗租保障性住房、变相福利分房和以权谋私行为。对以虚假资料骗购、骗租保障性住房的,一经查实应立即纠正,并取消其 5 年内再次申请购买或租赁保障性住房的资格。建立住房保障诚信档案,完善失信惩戒制度。

(二)严格租售管理。经审核符合条件的家庭,市县人民政府应当在合理的轮候期内安排保障性住房。具体轮候期限由市人民政府确定并公布。廉租住房租赁补贴应当按月或季度及时发放,确保当年 12 月 25 日前全部发放到位。廉租住房、公共租赁住房的租赁合同,应当载明租金、租期以及使用要求。公共租赁住房租赁合同期限一般为 3 至 5

年。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的,可以申请续租。经济适用住房和限价商品住房购买不满5年的,不得上市交易。经济适用住房配售时,要明确界定政府与购买人的资产份额,并按照政府回购、适当兼顾保障对象合法权益的原则,确定经济适用住房出售所得价款的分配比例。限价商品住房的上市交易收益调节办法,由市人民政府制定。

(三)加强使用管理。市人民政府应当建立住房保障管理信息系统,完善保障性住房和保障对象档案,动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况。建立公众监督机制,落实信息公开,充分发挥社会监督作用。定期检查保障性住房使用情况,对违反规定将保障性住房出售、转借、出租(转租)、闲置、改变用途且拒不整改的,应当按照有关规定或者合同约定收回。对中介机构违规代理出售、出租保障性住房的,应当依法给予处罚。保障性住房的使用人要按有关规定和合同约定使用住房,不得擅自改变房屋结构,影响房屋质量和安全和使用功能。保障性住房小区可以实行住户自我管理、自我服务,也可以聘请专业机构提供物业服务。

(四)健全退出机制。廉租住房、公共租赁住房承租人经济状况改善,或通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房,不再符合相应的住房保障条件的,应当在规定的期限内腾退;逾期不腾退的,应当按市场价格交纳租金。经济适用住房购房人通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房,不再符合经济适用住房保障条件的,应当退出经济适用住房,或者通过补交土地收益等价款取得完全产权。对拒不退出管理的,可以依照规定或合同约定申请人民法院强制执行。

六、加强组织领导,进一步落实地方政府责任

(一)建立目标责任制。省级人民政府对本地区保障性安居工程工作负总责;市人民政府具体实施,负责落实项目前期工作、建设资金、土地供应、工程质量监督、保障性住房租售管理和使用监督

等。省级人民政府要指导市县人民政府,加强住房保障管理机构和具体实施机构建设,充实工作人员,落实工作经费。要加强组织领导和督促检查,周密部署,精心落实,注意总结经验,优化审批程序,简化办事手续。把保障性安居工程建设成廉洁工程、平安工程、放心工程。

(二)统筹安排年度建设任务。要因地制宜,科学编制建设规划,统筹安排年度建设任务,不搞“一刀切”。“十二五”时期全国保障性安居工程建设目标是经济和社会发展的约束性指标。各省、自治区、直辖市要按照目标任务,按季申报,自下而上,编制本地区保障性住房建设规划,将任务分解到年度。要尽快明确2012年保障性安居工程建设任务、投资计划、用地计划、资金来源渠道等。市人民政府要按照规划编制年度实施计划,并落实到项目,尽早开展前期工作,以便落实资金和土地,确保建设任务按计划顺利实施。市人民政府要向社会公布年度保障性安居工程建设计划、项目开工和竣工情况,以及项目名称、建设地址、建设方式和建设总套数等。

(三)建立考核问责机制。各地区、各有关部门要加强对保障性安居工程建设的监督检查,全面落实工作任务和各项政策措施。住房城乡建设部等有关部门要制定具体考核办法。住房城乡建设部、监察部等有关部门要建立约谈和问责机制。对项目资金不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢地区的政府负责人进行约谈。对没有完成年度目标任务的地区,监察部、住房城乡建设部等部门要视情况对其政府负责人进行问责。要严格规范保障性安居工程建设程序,加强资金监管。对在保障性安居工程建设、分配和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的政府及其相关职能部门工作人员,要依法依纪追究责任;涉嫌犯罪的,移送司法机关处理。

国务院办公厅

二〇一一年九月二十八日

关于印发《广东省实施建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2008)若干意见》的通知

粤建市函[2011]550号

各地级以上市住房和城乡建设局(委)、佛山市顺德区国土城建和水利局,各有关单位:

为有效实施国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008),规范我省工程量清单计价行为,我厅在总结工程量清单计价方法实施情况的基础上,结合我省实际,制订了《广东省实施〈建设工程工程量清单计价规范〉(GB50500-2008)若干意见》,现印发给你们。

凡在2011年9月1日起经招标管理机构批准招标或非招标未签订合同的建设工程,均应执行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)和《广东省实施〈建设工程工程量清单计价规范〉(GB50500-2008)若干意见》。2011年9月1日前已发出招标文件或已签订合同的建设工程,有约定的按其约定执行,没有约定的则不得调整。

各单位在执行过程中遇到的问题和意见,请及时向广东省建设工程造价管理总站反映。

广东省住房和城乡建设厅

二〇一一年八月二十二日

广东省实施《建设工程工程量清单计价规范》 (GB50500-2008)若干意见

第一条 为规范我省建设工程计价行为,加强我省工程造价管理,根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)(以下简称“2008计价规范”)、《广东省建设工程造价管理规定》等规定,结合我省实际,制定本意见。

第二条 建设工程采用工程量清单计价方法的,必须执行2008计价规范。建设工程采用定额计价方法的,应当执行2008计价规范中工程合同价款的约定、工程计量与价款支付、索赔与现场签证、工程价款调整、竣工结算、工程计价争议处理等规定。

第三条 工程造价文件封面的签字盖章,是工程造价文件生效的必备条件。工程造价文件封面的签字盖章,必须由注册在本单位的工程造价专业人员完成,并应当符合以下规定,方能生效:

(一)编制人是造价工程师的,由其在编制人栏签字,盖执业专用章。

(二)编制人是造价员的,由其在编制人栏签字,盖专用章,并应由造价工程师复核,在复核人栏签字,盖执业专用章。

(三)建设工程当事人必须盖法人单位公章,其法定代表人或其授权人应当签字或盖章;工程造价

咨询企业必须盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章,其法定代表人或其授权人应当签字或盖章。

第四条 建设工程采用工程量清单计价方法的,应当在招标文件或者合同中明确其他项目费、承包人风险、工程价款调整和工程计价时效等相关内容;没有明确或约定不明的,应当按照附表一至四的规定执行。建设工程采用定额计价方法的,参照附表一至四的相关规定执行。

第五条 采用工程量清单招标的建设工程,其工程量清单必须作为招标文件的组成部分。招标人或受其委托具有相应资质的工程造价咨询企业应当按照 2008 计价规范和省的有关规定编制工程量清单,并对其准确性和完整性负责。投标人发现工程量清单数量有误或描述不完整的,可在开标 10 日前向招标人提出书面意见,招标人应当自接到书面意见之日起 2 日内核实调整,并在开标 7 日前书面通知所有投标人。

除规定应由投标人承担的风险外,招标人不得将工程量清单漏项责任转嫁给投标人,不得在招标文件中要求投标人投标报价时考虑工程量清单以外的缺项漏项、数量错误等内容,不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定风险内容。

第六条 招标人在招标文件中提供给投标人投标报价的表格,必须符合 2008 计价规范和省的有关规定,不得变更内容或者另行设置表格。其中分部分项工程量清单、可计量的措施项目清单应提供工程量清单综合单价分析表。综合单价分析表可采用附表五的格式;若采用附表五“工程量清单综合单价分析表(一)”时,还应增补附表六“主要材料设备价格表”。

第七条 全部使用国有资金投资或国有资金投资为主的建设工程,必须实行工程量清单招标,并应当按照 2008 计价规范和省的有关规定编制招标

控制价(即最高限价)。编制招标控制价时,综合单价的确定应当符合以下规定:

(一)人工、机械台班单价,按照工程所在地工程造价管理机构相应时期发布的信息(指导价)价格计算。

(二)材料价格,按照下列优先顺序及其规定计算:

- 1.按照工程所在地工程造价管理机构相应时期发布的信息(指导价)价格;
- 2.按照招标文件提供的材料暂估单价;
- 3.参考工程造价管理机构汇总发布的厂商报价;
- 4.参考市场调查的有合法依据的市场价格。

(三)管理费、利润,按照省统一工程计价依据有关规定计算。

(四)风险费用,依据附表二规定并在招标文件中载明的要求投标人应承担的风险内容和范围(幅度)计算。

招标过程中,招标人如不采用或需要调整工程造价管理机构发布的工程造价信息的,应当提供合法依据,并在招标文件或合同中明确调整幅度,否则不得调整。

第八条 一个建设工程只能编制一个招标控制价。

招标控制价必须作为招标文件的组成部分,并随同招标文件一并公布。招标控制价公布的内容,应当具体包括工程量清单及其综合单价或单项费用、主要材料价格等,不得采用以工程总价金额方式公布。招标人对投标人投标报价有限制(如:投标报价的综合单价不得大于招标控制价公布的综合单价),应在公布的招标控制价中载明。

第九条 招标控制价不得上调或下浮。招标人或受其委托具有相应资质的工程造价咨询企业应当按照 2008 计价规范和省的有关规定编制招标控制价,并对其准确性和完整性负责。投标人发现招

标控制价有错的,应当在开标 10 日前向招标人提出书面意见。招标人应当自接到书面意见之日起 2 日内核实调整,并在开标 7 日前重新公布。投标人经复核认为招标控制价仍然有错的,应在开标 5 日前向工程所在地招标投标监管机构或工程造价管理机构投诉。招标投标监管机构应当会同工程造价管理机构自接到复核意见之日起 2 日内对投诉进行处理,发现确有错误的,应当责成招标人在开标前进行修改,并再次重新公布。因影响招标投标工作的,招标人应当相应顺延招标、投标和开标时间。

第十条 招标人应当在发出招标文件 10 日前将招标控制价及有关资料报送工程所在地工程造价管理机构备查。招标控制价发生修改的,招标人应当在招标控制价修改后的 7 日内,将该招标控制价按照前述要求报送备查。

第十一条 建设工程招标时,出现下列情形的,应当核实调整招标控制价:

- (一)修改招标文件引起招标控制价发生变化的;
- (二)修改施工设计图纸引起招标控制价发生变化的;
- (三)其他引起招标控制价发生变化的情况。

第十二条 投标人必须执行 2008 计价规范的强制性规定,并按招标人提供的工程量清单及表格自主报价。除零星项目可作增补外,投标人不得对招标人提供的工程量清单及表格作任何改动。

投标人应当按照招标人提供的工程量清单及表格填写单价和合价。未填写单价和合价的,视为此项费用已包含在其他清单项目的单价和合价中,此项费用在合同履行期间不予计量与支付,竣工结算不得计算。

第十三条 投标人的投标价不得高于招标控制价,也不得低于企业自身成本。投标人对投标价的所有优惠(降价、让利等),均应当反映在具体清单

项目或其综合单价的报价上,不得以投标总价金额方式进行优惠(降价、让利等)。

第十四条 发、承包双方应当按照 2008 计价规范和省的有关规定签订施工合同,约定合同价款,并明确下列事项:

- (一)预付工程款的数额、支付时间及抵扣方式;
- (二)工程计量与支付工程进度款的方式、数额及时间;
- (三)工程价款的调整因素、方法、程序、支付及时间;
- (四)索赔与现场签证的程序、金额确认与支付时间;
- (五)发生工程价款争议的解决方法及时间;
- (六)承担风险的内容、范围以及超出约定内容、范围的调整办法;
- (七)工程竣工结算编制与核对、支付及时间;
- (八)工程质量保证金的数额、预扣方式及时间;
- (九)与履行合同、支付价款有关的其他事项等。

第十五条 实行招标的建设工程,发、承包双方签订施工合同不得违反招、投标文件中关于工期、造价、质量安全等方面的实质性内容。施工合同履行期间,出现下列情形的,应当遵循以下规定确定工程价款:

- (一)当中标人投标文件与招标文件不一致的,应以中标人投标文件为准;
- (二)当施工合同与招标文件不一致,且发、承包双方没有违反招标文件中关于工期、造价、质量安全等内容的实际行为的,应当以施工合同为准;
- (三)当后续补充协议、会议纪要等合同文件与施工合同不一致的,应当以后续合同文件为准。

第十六条 实行工程量清单计价方法的建设工程,宜采用单价合同。

全部使用国有资金投资或国有资金投资为主的建设工程,除工期在半年和合同价款在 200 万元以下之外,应当采用单价合同。

第十七条 施工合同履行期间,发、承包双方应当按照 2008 计价规范和省的有关规定及时进行工程计量与支付。除法律法规有规定之外,出现下列情形的,不予计量与支付:

(一)未经发承包人同意,承包人超出施工设计文件范围的;

(二)未经发承包人同意,承包人超出施工合同文件范围的;

(三)承包人投标价已包括措施项目费的(安全文明施工费除外);

(四)因承包人自身原因造成返工的;

(五)其他不予计量与支付情形。

第十八条 发承包人未按合同约定支付进度款的,承包人应及时向发承包人发出要求支付的通知;发承包人收到通知后仍不按要求支付的,可与承包人协商签订延期支付协议,经承包人同意后可延期支付,承包人有权按照国家规定获得延期支付的利息。

发承包人未按合同约定支付进度款,发、承包双方又未达成延期支付协议,导致无法施工的,承包人可停止施工。发承包人应承担由此增加的费用和(或)延误的工期,并向承包人支付合理利润。

第十九条 发发现受发承包人委托的工程造价咨询企业签发的进度款支付证书有错、漏或重复的,发、承包双方不利一方应当及时提出修正申请;经另一方核实后,在进度款中支付或扣除。发现建设工程或其任何部分没有达到质量要求的,受发承包人委托的工程造价咨询企业有权按照合同约定在进度款支付证书中扣除相应价款。

第二十条 施工合同履行期间,合同一方因另一方的不当行为而遭受损失的,可按照 2008 计价规范和省的有关规定向另一方索赔。

第二十一条 施工合同履行期间,发生工程变更、增加额外工作等非承包人原因的现场签证事件的,发、承包双方在合同中约定的现场签证人应当按照 2008 计价规范和省的有关规定及时办理现场签证手续,明确签证项目的名称、数量和单价或价格,并按照合同约定及时调整合同价款。办理现场签证时,出现工程造价管理机构发布的价格信息缺项的,由承包人提出,经发承包人确认后,作为支付工程价款依据。

第二十二条 施工合同履行期间,若基准日期(招标工程以投标截止日前 28 天,非招标工程以合同签订前 28 天)后出现下列情形的,发、承包双方应当按照以下规定调整合同价款:

(一)当后继相关法律、法规、规章和政策引起人工费、安全文明施工费发生变化时,应当按照省建设行政主管部门或者工程造价管理机构据此发布的规定调整;

(二)当后继相关法律、法规、规章和政策引起规费、税金等发生变化时,应当按照省政府或者有关权力部门据此发布的规定调整;

(三)当施工期间市场物价发生涨落,引起工程所在地工程造价管理机构发布的价格信息中材料价格变化超过 5% 或施工机械使用费变化超过 10% 时,应当按照 2008 计价规范和《标准施工招标文件》(《标准施工招标文件》试行规定)等有关规定调整。出现这一情形的,工程造价管理机构应当至少每季度发布一次价格信息。

第二十三条 施工合同履行期间,由于非承包人原因导致实际施工图纸(含设计变更)与工程量清单项目特征描述不符,有漏项情形的,承包人应以实际施工图纸为准进行施工,发、承包双方应当按照新的项目特征和实际项目调整工程价款。

第二十四条 施工合同履行期间,若承包人投标报价与发承包人招标控制价相应清单项目的综合

单价偏差超过一定幅度的,发、承包双方应当按照合同约定调整工程价款;合同没有约定或约定不明确的,应投省建设行政主管部门或省工程造价管理机构的规定调整。出现这一情形的,发、承包双方的不利一方应事先向另一方提出,经发、承包双方确认后执行。

第二十五条 施工合同履行期间,由于非承包人原因导致工程量偏差超过10%,且其影响部分费用工程费超过0.1%的,发、承包双方应当调整超过10%部分的工程价款。出现第二十四条情形的,应当按照其规定调整,再按照本条规定调整。

第二十六条 施工合同履行期间,由于非承包人原因导致工程变更的,发、承包双方应当按照2008计价规范和省的有关规定,依据实际变更项目调整工程价款。工程变更引起工程量发生变化,出现第二十五条情形的,应当按照其规定调整;其他情形的,按照以下规定调整:

(一)合同中有适用于变更工程项目的,按照该项目的单价或合价调整;

(二)合同中没有适用,只有类似于变更工程项目的,可在合理范围内参照类似项目的单价或合价调整;

(三)合同中没有适用也没有类似于变更工程项目的,根据变更工程资料、计量规则和计价办法、施工期间工程造价管理机构发布的价格信息和承包人报价浮动率提出变更工程项目的单价或合价,经发、承包双方确认后调整;

(四)合同中没有适用也没有类似于变更工程项目,且施工期间工程造价管理机构发布的价格信息缺项的,根据变更工程资料、计量规则、计价办法和通过市场调查等的有合法依据的市场价格提出变更工程项目的单价或合价,经发、承包双方确认后调整。

第二十七条 建设工程完工后,发、承包双方和

受其委托具有相应资质的工程造价咨询企业必须按照2008计价规范和省的有关规定办理竣工结算。在办理竣工结算期间,合同约定应支付的工程价款及其他有关款项,发包人应当按照合同约定及时向承包人支付。

第二十八条 办理竣工结算期间发生争议时,受发包人委托的工程造价咨询企业应就无争议部分签发其不完全竣工结算支付证书,发包人应先支付该部分的竣工结算款。有争议部分,由发、承包双方协商解决。协商不成的,按照第三十条规定处理。

第二十九条 竣工结算办理完毕后,发、承包双方和受其委托具有相应资质的工程造价咨询企业必须按照第三条规定及时在竣工结算文件上签名确认,发包人应当按照合同约定及时向承包人支付结算价款及其他有关款项。发包人拒不支付的,承包人可不再交付竣工工程。承包人拒不支付的,发包人要求交付竣工工程,承包人应当交付;发包人要求交付竣工工程,承包人承担照管永久工程责任。

第三十条 发生工程造价合同纠纷时,发、承包双方应进一步协商解决。协商达成一致的,发、承包双方应就达成一致的意见签订书面协议。

协商不成的,可聘请工程所在地工程造价管理机构调解;工程造价管理机构受理调解的,应当按照国家、省的有关规定及时调解,制作调解书,并督促发、承包双方应就调解成立的事项签署、履行调解协议。对工程所在地工程造价管理机构调解有争议的,可向省工程造价管理机构申请复核,也可按照合同约定向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。

附表一:其他项目清单费率表(略)

附表二:承包人风险幅度表(略)

附表三:工程价款调整表(略)

附表四:工程计价时效表(略)

附表五:工程量清单综合单价分析表(略)

附表六:主要材料设备价格表(略)

关于广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施意见

穗府[2011]17号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为贯彻国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号，以下简称《条例》），规范我市国有土地上房屋征收与补偿活动，保障城市建设顺利进行，结合我市实际，现提出如下实施意见：

一、市人民政府负责本市国有土地上房屋征收与补偿工作；各区人民政府按照职权分工，负责本辖区内的房屋征收与补偿工作。

为推进简政强区事权改革，市辖各区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作由各区人民政府依法决定；市属以上重大项目、跨区项目以及市政府认为需要统筹的项目，由市人民政府直接决定。

二、市政府房屋征收机构（以下称市房屋征收部门）负责具体组织实施本市的房屋征收与补偿工作，各区房屋征收部门（以下称区房屋征收部门）由区人民政府确定。

房屋征收部门的主要职责为：（一）负责贯彻执行国有土地上房屋征收与补偿的法律、法规和政策，拟定本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，报本级人民政府批准或执行；（二）组织编制本行政区域内房屋征收规划和年度计划；（三）组织实施本级政府决定的国有土地上房屋征收与补偿工作；（四）受本级人民政府委托，组织有关部门论证和公布征收补偿方案，征求公众意见，举行听证会，对房屋征收进行社会稳定风险评估等；（五）协调其他政府有关部门加强对本行政区域内房屋征收与补偿实施工作的指导；（六）与被征收人签订补偿协议；（七）完成法律、法规规定的和本级政府交办的其他有关房屋征收与补偿工作。

市房地产行政主管部门对全市房屋征收部门

的房屋征收与补偿实施工作进行监督管理。市房屋征收部门指导监督各区房屋征收部门开展国有土地上房屋征收项目具体工作的实施。

三、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。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

四、依照《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。

区房屋征收部门应从地区经济社会发展的实际出发，按照本地区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划编制年度征收计划，并应于每年10月31日前将本区下一年度的征收计划报送市房屋征收部门。

市房屋征收部门汇总各区年度征收计划，并编制市年度征收计划报市房地产行政主管部门。

保障性安居工程建设、旧城区改建，应当按照法定程序纳入市、区国民经济和社会发展规划。

五、房屋征收部门拟定的房屋征收补偿方案应当在政府门户网站予以公布，并在房屋征收范围内显著位置予以公告，公开征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。被征收人（以户为单位，下同）需要提交意见的，应持本人身份证明和房屋权属证明在征求意见期限内以书面形式提交。

因旧城区改建需要征收房屋，半数以上被征收人认为征收补偿方案不符合本意见规定的，房屋征收部门应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。房屋征收的听证程序，由市房地产行政主管部门负责制定。

六、作出房屋征收决定前,由房屋征收部门按规定开展社会稳定风险评估并制定风险评估报告。

征收项目涉及被征收人数量较多的,或者其他重大复杂项目,市、区人民政府作出房屋征收决定前,应当经政府常务会议讨论决定。

七、市、区人民政府作出房屋征收决定后应当及时在征收范围内公告,并且在公开发行的报纸上刊登及在政府门户网站上发布。公告应当载明以下内容:

- (一)征收的目的和依据;
- (二)征收的地点和范围;
- (三)委托的征收实施单位名称;
- (四)房屋征收补偿方案;
- (五)达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的解决办法;
- (六)行政复议、行政诉讼权利;
- (七)索取房屋征收相关资料以及咨询地点;
- (八)其他应当公告的事项。

区房屋征收部门应当在区人民政府作出房屋征收决定之日起7日内将征收决定及征收补偿方案的有关情况报市房屋征收部门。

房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

八、房屋征收部门或其委托的征收实施单位对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、无产权房屋等情况进行摸底、调查,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。

九、房屋征收范围确定后,有关部门应当依据权限,在征收范围内停止办理下列事项或建设行为:

- (一)新建、扩建、改建房屋的审批;
- (二)户口的迁入和分户的办理,但因结婚、出生、回国、军人退伍转业、高校毕业学生籍回迁、经批准由外省市投靠直系亲属、刑满释放和解除劳动教养等原因必须办理户口迁入和分户的除外;

(三)以被征收房屋为注册地址的工商注册登记手续办理;

(四)改变房屋、土地用途;

(五)房屋的转让、租赁和抵押;

(六)已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的峻建。

房屋征收部门应当就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。

被征收人、房屋承租人凭征收补偿安置协议向公安、邮政、电信、公用事业、教育等部门或者单位办理户口迁移、邮件传递、电话迁移、停水、停电以及转学、转托等手续。相关部门或者单位应当依法按照有关规定办理。

十、被征收房屋的建筑面积与房屋用途的认定,以房屋登记机构颁发的房屋所有权证标注的面积和用途为准;房屋所有权证未标注的或者标注的与房屋登记簿不一致的,以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

市、区人民政府作出房屋征收决定前,应当由房屋征收部门组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑,以及房地产登记簿记载事项不明确或者与现状不符的建筑进行调查、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。但对1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前建设的住宅房屋,可按照不超过房屋征收决定公告之日被征收住宅房屋房地产市场评估价值的60%给予货币补偿。对未超过批准期限的临时建筑,按建筑物重置成本结合成新予以补偿。

十一、市房地产行政主管部门定期向社会公布业务能力强、社会信誉好、具有相应资质的房地产评估机构名录。房屋征收决定公告后10日内,被征收人应协商选定房地产评估机构;半数以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的,视为协商选择有效,由房屋征收部门与其签订委托评估合同

后进行评估作业。如协商选定不成的,由房屋征收部门组织被征收人在公布名录通过摇号方式确定。房屋征收部门应当在摇号前5日内在征收范围内公告摇号时间和地点。公开摇号时,邀请被征收人代表、被征收房屋所在区监察部门、街道(镇)、社区组织代表等参与监督。

房屋征收部门应当将受委托的房地产价格评估机构资质证书、营业执照、注册房地产估价师本人签名的资格证书复印件在征收范围内现场公示。

十二、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。

房屋征收补偿实行搬迁时限奖励制度。搬迁时限奖励标准控制在被征收房屋类似房地产市场评估价值的15%以内。

对住宅房屋应当实行同一征收项目统一标准的征收奖励。住宅房屋价值的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励不得高于被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅的市场价格。

房屋征收部门应当将分户签约情况、房屋补偿单价、补偿方式、奖励情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

十三、征收个人住宅,被征收人选择货币补偿后申请购买经济适用房、租赁住房或廉租房,符合申请条件的,住房保障管理部门应当优先安排。

征收按照房改政策购买的房屋,被征收人可以按照住房制度改革有关规定购买公用分摊面积后再办理征收补偿相关手续。被征收人不购买公用分摊面积的,对被征收人按照原购房面积给予补偿。

征收租赁房屋,被征收人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的,房屋征收部门应当对被征收人实行产权调换,不作货币补偿。产权调换的房屋由原房屋承租人承租,被征收人应当与原房屋承租人重新订立房屋租赁合同。

符合直管住宅租赁条件的承租人同意解除租赁关系的,房屋征收部门应当按照被征收房屋价值

的补偿金额加征收奖励、搬迁时限奖励之和的30%给予房屋承租人承租补偿,不再提供直管住宅(含廉租房)进行安置。

十四、被征收人选择房屋产权调换的,房屋征收部门与被征收人应当计算被征收房屋的补偿金额加上征收奖励、搬迁时限奖励与所调换房屋的市场价格,结清差价。

选择产权调换房屋的套内建筑面积不得少于被征收房屋的套内建筑面积。属于公用分摊的面积部分,由房屋征收部门按产权调换房屋的成本价格与被征收人进行结算。

十五、房屋征收补偿资金应根据房屋征收补偿工作和安置用房购买、建设的进度足额到位。

房屋征收部门应当对被征收人或者房屋承租人支付搬迁补助费等相关费用。

被征收人选择产权调换的,产权调换房屋交付前,被征收人或者房屋承租人自行安排住处的,房屋征收部门应当支付临时安置补助费;被征收人或者房屋承租人使用房屋征收部门提供的周转用房的,房屋征收部门不支付临时安置补助费。

搬迁补助费和临时安置补助费标准由市房地产行政主管部门另行制定。

十六、拥有合法产权,但被征收人自行“住改商”的住宅房屋,被征收人选择产权调换的,按住宅用房进行补偿;选择货币补偿的,按以下方式给予补偿,但不支付停产停业损失补偿:

(一)1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行前已改变为经营性用房,被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明,并实际正在营业的,房屋征收部门可按照经营性用房房地产市场评估价的60%给予补偿。

(二)1997年4月1日《广州市城市规划条例》施行后至2001年市规划行政主管部门颁布的住改商管理规定实施前改变为经营性用房,被征收人能提供合法有效的工商执照、依法纳税证明,并实际正在营业的,房屋征收部门可按照经营性用房房地

产市场评估价的 50% 给予补偿。

按上述第(一)、(二)项计算的货币补偿款低于按照本意见有关住宅用房计算处理的补偿总额(即货币补偿加上征收奖励、搬迁时限奖励)的,应当按照住宅用房的补偿总额确定补偿。

十七、被征收人在签订征收补偿协议时,应当将被征收房屋的房地产权证一并缴回,房地产行政主管部门应当及时予以注销。

实行产权调换的,房屋征收部门应当为被征收人办理所调换房屋的产权登记手续。房地产行政主管部门应当自收到申请之日起 30 日内给予办理。

十八、房屋征收部门与被征收人、承租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、区人民政府依照本意见的规定,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。征收补偿方式应当采取产权调换。

补偿决定应包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁补助费、临时安置补助费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

征收补偿决定的搬迁期限不得少于 30 日。

被征收人、承租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。

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

申请人民法院强制执行前,房屋征收部门应当向公证机构办理被征收房屋的证据保全和产权调换房屋、搬迁补助费、周转用房、停产停业损失的提存公证。

二十、房屋征收部门应将项目补偿安置方案、被征收房屋评估、被征收房屋的补偿、行政复议及行

政诉讼、资金使用(拨付)、审计、监察等情况纳入征收补偿档案,并应按照统计管理的有关规定按时报送统计数据。

二十一、《条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目,继续沿用原有规定办理。各有关部门要加强引导、监督拆迁人和拆迁实施单位,依法做好被拆迁人的补偿安置工作。严格执行有关规定,规范行政裁决行为,确保行政裁决合法、公正。当事人拒不履行行政裁决的,政府及有关部门不得组织实施行政强制执行,应当依法申请人民法院强制执行。

二十二、城市管理部门要加大对征收范围内违法建筑的查处力度,对征收决定期限内未自行拆除的违法建筑要依法进行查处;审计部门要加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督,公布审计结果;监察机关要加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或单位及其工作人员的监察。有关部门要按照职责分工,互相配合,保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

二十三、法律、法规、规章对征收外国领事馆房屋、军事设施、华侨房屋、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物等另有规定的,依照有关的法律、法规、规章执行。

二十四、各县级市人民政府辖区内国有土地上的房屋征收与补偿工作参照本意见执行。

二十五、本意见自公布之日起施行,有效期 3 年。有效期届满或政策、法规变化,根据实施情况依法评估修订。

附件:

1. 广州市国有土地上房屋征收工作规则(试行)
2. 广州市国有土地上房屋征收补偿资金管理试行办法
3. 广州市国有土地上房屋征收风险评估试行办法

广州市人民政府
二〇一一年九月六日

附件 1

广州市国有土地上房屋征收工作规则(试行)

为规范我市国有土地上房屋征收工作,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律、法规的规定,结合我市实际,制定本规则。

一、适用范围

本市市辖区范围内因公共利益项目建设,需要征收国有土地上单位、个人的房屋的,适用本规则。

二、基本原则

房屋征收与补偿工作应遵循规划先行、决策民主、程序正当、补偿公平、结果公开的原则,切实维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益。

三、国有土地上房屋征收工作程序

(一)项目立项。

实行审批制的项目,由项目单位持项目建议书批复文件和规划选址、环境影响评价审批文件,向发展改革部门申请办理可行性研究报告审批手续。

实行核准制的项目,由项目单位持规划选址和环境影响评价审批文件,向发展改革部门申请办理项目申请报告核准手续。

实行备案制的项目,由项目单位向发展改革部门申请办理项目备案手续。

(二)规划选址。

实行审批制的项目,项目单位可在向发展改革部门报送项目建议书的同时,向规划部门申请规划选址。

实行核准制的项目,项目单位直接向规划部门申请规划选址。

实行审批制或核准制的项目,由规划部门核发建设项目选址意见书;实行备案制的项目,由规划部门出具拟用地的规划意见。建设项目选址位于已经批准的控制性详细规划区域内的,规划部门可同时提供规划条件。

(三)环境影响评价。

实行审批制、核准制的项目,项目单位向环保部门申报环境影响报告文件;属于铁路、交通等建设项目,经有审批权的环保部门同意,可以在初步设计完成前申报环境影响报告文件。

实行备案制的项目,项目单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响报告文件。

(四)申领建设用地规划许可证。

项目单位持项目批准(或核准、备案)文件向规划部门提出建设用地规划许可申请。规划部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围,核发建设用地规划许可证,提供规划条件。

(五)项目单位凭项目批准文件和建设用地规划许可证,按照市区分工,向市或项目所在区人民政府申请办理征收国有土地和房屋手续。

(六)确定房屋征收范围。

房屋征收部门根据建设项目批准文件、建设用地规划许可证等文件确定的国有土地上房屋征收范围,对房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记。规划、房管等相关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行认定和处理。

征收实施单位应将摸底、调查结果报经房屋征收部门审核后在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收部门应书面通知规划、建设、工商、房地产交易登记等部门暂停办理新建、扩建、改建房屋、改变房屋用途、权属和抵押登记、工商登记等相关手续。

(七)进行社会稳定风险评估。

房屋征收部门针对项目实际情况开展社会稳定风险评估,社会稳定风险评估应按照《广州市国有土地上房屋征收风险评估试行办法》执行。

(八)制定征收补偿方案。

征收补偿方案由房屋征收部门拟定,并应履行以下程序:

1.市、区人民政府组织有关部门对征收补偿方案进行论证,并将拟订的房屋征收补偿方案在房屋征收范围内和政府门户网站公布,征求公众意见,征求意见期限不得少于30日。

房屋征收部门根据意见反馈情况修改征收补偿方案。

因旧城区改建需要征收房屋,半数以上被征收人对征收补偿方案提出异议的,房屋征收部门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。

2.房屋征收部门将修改完善的房屋征收补偿方案报本级人民政府批准。

房屋征收部门根据本级人民政府批准的补偿安置方案核定征收补偿费用总额,向项目单位出具《关于房屋征收补偿资金总额核定的通知》。根据项目资金来源,项目单位应在房屋征收决定作出前,将足额征收补偿资金划入专用账户。

财政拨款建设的项目,由房屋征收部门会同财政部门按照财政资金拨付的有关规定实施管理。

征收补偿费用实行专户存储、专款专用。

(九)作出征收决定。

具备征收条件的,房屋征收部门报请本级人民政府作出房屋征收决定。房屋征收决定涉及被征收人数量较多,或者其他重大复杂项目的,应当经政府常务会议讨论决定。国有土地上房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

(十)实施征收。

房屋征收部门组织开展补偿安置协议签订、房屋搬迁工作。

房屋征收部门与被征收人、承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成协议,或者被征收房

屋所有权人不明确的,由房屋征收部门报请本级人民政府依照本规划的规定,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。

征收补偿决定的搬迁期限不得少于30日。

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本级人民政府依法申请人民法院强制执行。

征收项目整体完成后3个月内,房屋征收部门会同项目单位向财政部门申请项目结算。

四、监督管理

(一)各区房屋征收部门编制的年度征收计划,应于每年10月31日前将本区下一年度的征收计划报市房屋征收部门。

市房屋征收部门汇总各区的年度征收计划,并编制市年度征收计划报市房地产行政主管部门。

市、区房屋征收部门根据年度征收计划,编制年度征收工作费用预算报财政部门核拨。

(二)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及其工作人员的监察,依法依规受理公民、法人或者其他组织对于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的违反行政纪律行为的控告和检举,并依法调查处理。

(三)房屋征收项目应建立征收档案,将被征收房屋的征收补偿、房屋评估、复议诉讼等工作记录在案,供财政、审计、监察等部门定期检查。

(四)房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位开展房屋征收与补偿的具体工作,并对其行为进行监督。房屋征收部门委托房屋征收实施单位开展房屋征收补偿工作的,双方应当签署责任书,明确房屋征收实施单位应依法文明实施房屋征收补偿工作,出现违法、违规行为的,根据情节轻重追究相应责任。

附件 2

广州市国有土地上房屋征收补偿资金管理试行办法

第一条 为加强本市国有土地上房屋征收补偿资金管理,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市市辖区国有土地上房屋征收补偿资金的使用、管理和监督。

第三条 本办法所称征收补偿资金是指对被征收人给予的全部补偿以及与房屋征收有关费用。

第四条 征收补偿资金实行足额到位、专户存储、专款专用、专人管理、及时拨付原则。

第五条 按照资金来源渠道,房屋征收项目分为:

- (一)财政拨款投资的项目;
- (二)非财政拨款投资的项目。

财政拨款投资建设的项目,由房屋征收管理部门会同财政部门按照财政资金拨付的有关规定实施管理。

第六条 房屋征收决定作出前,房屋征收部门按照人民政府批准的征收补偿方案核定房屋征收补偿资金总额。

第七条 项目单位应在房屋征收决定作出前,到具备办理存款业务资格的金融机构开设征收补偿资金专用账户,项目单位应与金融机构订立《代扣房屋征收补偿资金协议》。

第八条 项目单位应在房屋征收决定作出前,将足额的征收补偿资金划入专用账户。

征收补偿资金划入专用账户至征收补偿工作完成时期内产生的利息等资金成本应计入项目成本。

第九条 房屋征收部门、项目单位和金融机构

应就征收补偿资金的使用订立三方监管协议,明确各自职责。金融机构应当按照协议约定监督管理使用资金,保证专款专用。

第十条 征收补偿资金的使用范围:

- (一)被征收房屋价值的补偿;
- (二)搬迁、临时安置补偿;
- (三)停产停业补偿;
- (四)对被征收人的补助和奖励;
- (五)与房屋征收有关的经费。

第十一条 金融机构应对每笔拨付到位的征收补偿资金进行独立的明细财务核算,自拨付之日起 5 日内把支付明细报房屋征收部门。

第十二条 房屋征收部门与被征收人签订补偿协议后,金融机构根据协议约定向被征收人支付征收补偿费用。

第十三条 征收补偿工作完成后,经房屋征收部门同意,项目单位办理销户手续。

第十四条 财政部门根据房屋征收项目具体实施进度定期或不定期对拨付资金进行监督检查;审计部门根据工作需要,不定期进行审计,并提出审计报告。对有关单位、个人弄虚作假骗取、截留、挪用、专款不专用征收补偿资金的行为,根据有关财政、审计规定追究相应责任,并追回骗取、截留、挪用的资金。

第十五条 本办法施行后,《关于印发〈广州市城市房屋拆迁补偿安置资金使用监督管理暂行规定〉和〈广州市城市房屋拆迁补偿安置资金总额核定暂行办法〉的通知》(穗府[2004]21 号)同时废止。

附件3

广州市国有土地上房屋征收风险评估试行办法

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,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市市辖区范围内国有土地上进行房屋征收与补偿的社会稳定风险评估,适用此办法。

第三条 国有土地上房屋征收风险评估工作应当遵循决策民主、程序正当、结果公正的原则。

第四条 市、以级人民政府确定的房屋征收部门负责组织本行政区域内社会稳定风险评估工作。

在实施社会稳定的风险评估过程中,房屋征收部门要做好相关政策的解释工作,保证评估结果的客观有效。

第五条 风险评估应当制定风险评估方案并建立专项档案,通过收集相关文件资料、问卷调查、民意测验、座谈走访、听证会等方式就国有土地上房屋征收项目方案在拟征收范围内征求意见,对社会稳定风险进行预测和评估,也可组织相关部门和专家、学者评估论证。

房屋征收部门应当对风险评估的相关材料进行审核审查,确保客观、准确。

第六条 国有土地上房屋征收风险评估包括以下内容:

(一)是否符合法律、法规、规章和国家方针政策的规定,是否符合法定审查审批和报批程序;

(二)是否符合国家安全、国民经济发展和社会稳定等公共利益的需要,是否符合大多数群众的根本利益;

(三)是否经过严谨科学的可行性研究论证,是否考虑地方财政能力和大多数群众的承受能力等

制约因素,实施时机和条件是否成熟;

(四)是否会对相关利益群体造成不良影响而引发群体性上访或影响社会治安的群体性事件等社会稳定风险;

(五)是否有相应有效的风险化解措施和应急处置预案,能否将风险妥善控制在预期范围内;

(六)是否存在其他社会不稳定隐患。

第七条 风险评估报告应当做出风险存在、中风险和高风险的风险预警评价,并提出可实施、暂缓实施和不可实施的建议。

第八条 风险评估报告的主要内容包括:

(一)征收项目的基本情况,包括项目立项、规划、国土等部门的批准手续、征收计划和征收方案,征收范围内被征收房屋及产权人基本情况,补偿资金和产权调换房源的落实等有关情况,被征收房屋的市场估价,被征收人要求产权调换情况,被征收房屋的租赁情况;

(二)项目征求公众意见情况,包括群众的反映、有关部门及单位的意见、专家的意见及建议;

(三)对因征收项目实施产生影响社会治安和社会稳定的因素,因征收可能引发的其他类型矛盾等问题进行评估预测和分析研究的相关情况;

(四)征收项目风险防范及维护稳定的相关组织机构和责任人员;

(五)征收项目实施中可能引发矛盾问题的化解方案、途径,解决矛盾的具体措施;

(六)评估结论。

第九条 对于可实施的征收项目,风险评估报告中应包含风险评估预测,针对存在的不稳定因素提出防范应对措施和紧急处理措施的应急预案。

对于暂不具备实施条件的征收(下转第22页)

关于施工企业生产安全事故应急预案管理工作的通知

穗建质[2011]1164号

各区(县级市)建设局,市建筑行业劳动保险基金管理委员会办公室,各施工企业:

为进一步推进我市建设工程生产安全事故应急预案管理工作,根据《中华人民共和国建筑法》、《生产安全事故应急预案管理办法》(国家安全生产监督管理总局令第17号)、广东省安全生产监督管理局《关于实施〈生产安全事故应急预案管理办法〉细则》(粤安监[2010]11号)的规定,现将我市施工企业生产安全事故应急预案管理工作的有关事项通知如下:

一、房屋建筑和市政基础设施工程施工的企业生产安全事故应急预案(以下简称应急预案)的编制、评审、备案以及与之相关的监督管理活动适用本通知的规定。

二、市建设行政主管部门负责全市应急预案的监督管理工作以及市管工程应急预案启动使用的监督管理工作,委托市建筑行业劳动保险基金管理委员会办公室实施应急预案备案的管理工作。

区建设行政主管部门负责区管工程应急预案启动使用的监督管理工作。

三、施工企业应当根据《生产安全事故应急预案管理办法》(国家安全生产监督管理总局令第17号)、广东省安全生产监督管理局《关于实施〈生产安全事故应急预案管理办法〉细则》(粤安监[2010]11号)、广州市安全生产监督管理局《关于〈生产安全事故应急预案管理办法〉实施细则》(穗安监[2010]169号)、《生产经营单位生产安全事故应急预案编制导则》(AQ/T9002-2006)及有关标准编制应急预案。

四、施工企业应当按照有关规定组织专家对本单位编制的应急预案进行评审。

五、施工企业应当将专家组评审通过的应急预案或者专家组评审结论修改意见进行修改的应急预案向市建筑行业劳动保险基金管理委员会办公室办理备案。

六、施工企业办理应急预案备案的,应当提交以下材料:

(一)应急预案备案申请表及电子文档;

(二)应急预案(文本应使用A4纸单独装订成册并加盖单位公章)及电子文档;

(三)专家组评审意见表。

一级及以上资质的施工总承包企业应当在2011年12月31日之前完成备案工作,其他资质的施工企业应当在2012年12月31日前完成备案工作,取得应急预案备案登记表。

七、已办理施工企业生产安全事故应急预案备案登记的,建设单位申请市辖区内房屋建筑和市政基础设施施工许可的,可不提交应急预案,只需提交备案登记表。

八、市建筑行业劳动保险基金管理委员会办公室应当建立施工企业应急预案台账,每年一月将已备案的施工企业应急预案目录报送市建设行政主管部门。

九、县级市区域应急预案由县级市建设行政主管部门负责监督管理,参照本通知执行。

十、本通知自2011年11月10日起施行,有效期五年。相关法律、政策依据变化或有效期届满后将根据实施情况依法予以评估修订。

广州市城乡建设委员会

二〇一一年十一月二日

关于发布广州市 2011 年 11 月机械设备 租赁价格信息的通知

穗建造价[2011] 74 号

各有关单位：

现予发布 2011 年 11 月部分机械设备的租赁价格信息。该信息只是反映建筑工程机械租赁市场行情，仅供参考，不作为预结算、招标投标价、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 11 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	20000.00 元/月	30000.00	1.月租价格含 2 名司机工资。指挥员工资 2500 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有变化。
	QTZ 5012.5013	23000.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5015.5513	25000.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5515.5613	26000.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6012	28000.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6015.5022	31000.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6515	33000.00 元/月	30000.00	
汽车起重机	QTZ 7030	60000.00 元/月	60000.00	台班价格包括 人工和燃油费 不含进退场费
	QY25	1800.00 元/台班		
	QY30	2500.00 元/台班		
	40t	3200.00 元/台班		
	NK500/50t	3700.00 元/台班		
	70t	5000.00 元/台班		
	80t	6500.00 元/台班		
	100t	10000.00 元/台班		
履带起重机	120t	12000.00 元/台班		台班价格包括 人工和燃油费 不含进退场费
	200t	23000.00 元/台班		
	250t	17000.00 元/台班		
	300t	25000.00 元/台班		
施工升降机	400t	35000.00 元/台班		1.月租价格不含司机工资、电梯司机工资 2500 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有变化。
	SCD100/100	12000.00 元/月	15000.00	
	SCD200/200	15000.00 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	斗容量 1m ³	2000.00 元/台班	500.00	台班价格包括 人工和燃油费
自卸汽车	装载质量 5t	900.00 元/台班		台班价格包括 人工和燃油费
	装载质量 10t	1400.00 元/台班		

广州市建设工程造价管理站

二〇一一年十一月十四日

关于 2011 年第三季度建设工程 结算及有关问题的通知

增建[2011]43 号

各有关单位：

现将广州市造价站《关于 2011 年第三季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]67 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,将二〇一一年第三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]67 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(附件二、三)外,按穗建造价[2011]67 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]67 号文规定执行。

附件:

- 1.《关于 2011 年第三季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]67 号)(略)
- 2.2011 年第三季度建设工程地方材料综合价格表
- 3.2011 年第三季度预拌混凝土综合价格表

增城市城乡建设管理局

二〇一一年十月二十五日

附件 2:

2011 年第三季度
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	5235.52
圆 钢	Φ12-25	吨	5322.34
螺纹钢	Φ10 内 HRB335	吨	5415.82
螺纹钢	Φ12-25 HRB335	吨	5268.54
螺纹钢	Φ25 外 HRB335	吨	5287.57
灰砂砖	240×115×53	千块	295.00
中 砂	一般工程用砂	立方米	66.92
中 砂(新塘镇适用)	一般工程用砂	立方米	67.28
碎 石	综合	立方米	68.23
石 角(毛石)	综合	立方米	55.90
石 屑		立方米	43.93
石 灰		吨	222.00
松杂原木	Φ100-280(综合)	立方米	768.05
松杂枋板材	Φ80-180(4 米)	立方米	1287.84
杉原木	Φ60-180	立方米	777.89
杉木丁枋板	10 以上	立方米	1755.11
普通硅酸盐水泥	32.5Mpa (525)	吨	408.11
普通硅酸盐水泥	42.5Mpa (525)	吨	450.32
普通混凝土空心砌块	390×190×190	千块	2800.00
普通混凝土空心砌块	390×115×190	千块	1800.00
普通混凝土空心砌块	390×90×190	千块	1500.00
普通混凝土实心砌块	240×115×53	千块	300.00

附件 3:

2011 年第三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	270	280								
C15	280	290								
C20	290	300	300	310	305	315	310	315	320	325
C25	305	315	315	325	320	330	320	320	325	330
C30	315	325	325	335	330	340	335	340	335	350
C35	330	340	340	350	345	355	350	355	350	365
C40	345	355	355	365	360	370	365	370	365	380
C45	365	375	375	385	380	390	385	390	385	400

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费用。

(上接第 17 页)项目,在评估风险预警评价建议转化为可实施前,一律不予实施。

对符合有关政策法规规定,急需实施但又容易引发矛盾冲突的重点项目,在制订应急预案的基础上,要有针对性地注意做好社会稳定性控制预案,明确应对措施。

第十条 市、区人民政府根据社会稳定风险评估报告分别做出实施、暂缓实施或不实施的决定,以政府名义下发给房屋征收部门。

第十一条 市、区人民政府各相关部门应依据职责分工,互相配合,做好房屋征收风险评估及

社会稳定工作。有下列行为之一的,视情节轻重做出相应处罚。情节较轻的,责令限期改正和批评教育;对于对群体性、突发性事件处理不当,导致事态恶化,造成恶劣影响的有关单位负有责任的党政领导干部实行问责:

(一)应当进行社会稳定风险评估而未实施评估的;

(二)在评估过程中弄虚作假的;

(三)未按规定办法实施评估的;

(四)符合本办法第九条第三款规定的情形,未按规定应急预案或化解方案开展工作的。

关于转发穗建造价[2011]67号文的通知

花建价[2011]4号

各有关单位：

现将广州市建设工程造价管理站《关于2011年第三季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]67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。

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]67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]67号文执行。

附件：

附表一：花都区2011年第三季度地方材料指导价表；

附表二：花都区2011年第三季度种类类材料指导价表；

附表三：花都区2011年第三季度预拌混凝土指导价表。

广州市花都区建设局

二〇一一年十一月九日

附表一:

花都区 2011 年第三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	79.53	综合价
石角	综合	立方米	72.33	综合价
石粉、石屑		立方米	56.39	综合价
河砂	工程用中砂	立方米	74.34	综合价
转窑普通硅酸盐水泥	32.5(R)	吨	406.76	综合价
转窑普通硅酸盐水泥	42.5(R)	吨	496.31	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 年第三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	178.46	综合价
2		390x140x190mm	立方米	178.46	
3		390x180x190mm	立方米	178.46	
4		390x90x190mm	立方米	178.46	
5	混凝土实心砌块	240x115x53mm	千块	251.10	
6	蒸压加气混凝土砌块	600x200x75-240	立方米	231.63	

附表三:

花都区 2011 年第三季度
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	365.00	8.00	370.00	7.00	375.00	7.00	380.00	5.00	5.00
C50	375.00	8.00	380.00	7.00	385.00	7.00	390.00	5.00	5.00
C55	390.00	8.00	395.00	7.00	400.00	7.00			
C60	415.00	8.00	420.00	7.00	425.00	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 增加价格是指数泵输送而增加混凝土泵落度的材料费用,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 增加价格是防水混凝土同时又有防水(抗渗)要求的混凝土新增的材料费用。
- 4、本表的价格已综合了预拌混凝土各种碎石粒径。

关于 2011 年第三季度建设工程 结算及有关问题的通知

从建字[2011]67 号

各有关单位:

根据广州市建设工程造价管理站《关于 2011 年第三季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]67 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 年第三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]67 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 年第三季度)执行。

2. 混凝土管桩、新青混凝土的价格,在我市没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 年第三季度)外,应增加从化市内的运费。

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]67 号文规定执行。

以上通知,请依照执行。

附件:

- 1.《关于 2011 年第三季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2011]67 号)(略)
- 2.从化市建设工程 2011 年第三季度地方材料工地结算价格表
- 3.从化市建设工程 2011 年第三季度预拌混凝土工地结算价格表
- 4.从化市建设工程 2011 年第三季度干混砂浆工地结算价格表

从化市城乡建设局

二〇一一年十月二十八日

附件 2:

从化市建设工程 2011 年第三季度
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	755.00	
松什原木	Φ100~280	m ³	690.00	
杉木门窗套料		m ²	1430.00	
松杂饰板材	周转料	m ²	1200.00	(包安全档板)
杉木枋	综合	m ³	1435.00	
茅 竹		支	8.80	
高 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	
编 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	从化市江埔七层建材厂
普通混凝土小型空心砌块	390×190×115	块	1.60	广州市东埔混凝土有限公司
混凝土多孔砖	240×115×90	块	0.50	从化市城郊红升建材材料厂
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 ²	290.00	从化市鳌头和合建材厂
陶粒空心砌块	390×190×190	m ²	290.00	从化市鳌头恒发建材厂
陶粒空心砌块	390×190×90	m ²	290.00	
陶粒多孔砖	240×115×90	m ²	290.00	
陶粒多孔砖	240×180×90	m ²	290.00	
蒸压加气混凝土砌块	各种规格	m ²	250.00	
中 砂		m ³	60.00	
填土砂		m ³	48.00	玖填另计
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 3:

从化市建设工程 2011 年第三季度 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, 广州凯晖搅拌混凝土有限公司, 广州建友混凝土有限公司。									

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)要求的混凝土所增加的材料费用。

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 4:

从化市建设工程 2011 年第三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/m³)	适用范围	α/m^3 系数
干混砌筑砂浆一类	保水率 $\geq 88\%$	M5	280	砌筑灰缝 $\geq 5mm$	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 $\geq 88\%$ 拉伸粘结强度 (14 天) $\geq 0.2Mpa$	M5	290	一次抹灰厚度 $\geq 5mm$	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 $\geq 88\%$	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 $\geq 88\%$ 拉伸粘结强度 (14 天) $\geq 0.2Mpa$	M10	410	用于抗渗压力 $\leq 1.0Mpa$ 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 $\geq 88\%$ 拉伸粘结强度 (14 天) $\geq 0.2Mpa$	M10	420		1.55
		M15	430		1.55
		M20	440		1.55
干混防水砂浆:P10 一类	保水率 $\geq 88\%$ 拉伸粘结强度 (14 天) $\geq 0.2Mpa$	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、 α/m^3 系数:是按比例加水并和每 m^3 砂浆所耗用干混砂浆 1 的参考数量。如系数 1.65 即 $1m^3$ 湿砂浆耗用 1.65 m^3 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
可套用本工地结算价格抹灰砂浆的强度等级	M5	M5	M5	M5

广州市从选砂浆涂料厂有限公司

郭允冲在中国建设工程鲁班奖颁奖大会上要求获奖企业 充分发挥带头作用表率作用 为工程质量进一步提高作出贡献

2010-2011年度中国建设工程鲁班奖(国家优质工程)颁奖大会于11月7日在北京举行。住房和城乡建设部副部长郭允冲要求,鲁班奖获奖企业要带头搞好工程质量,带头搞好安全生产,带头维护建筑市场秩序,为我国建筑业的持续健康发展,为工程质量的进一步提高作出贡献。

北京市副市长陈刚,中国建筑金属结构协会会长姚兵,中国建筑业协会特邀顾问张百发,住房和城乡建设部有关司局、有关部门负责人以及各行业协会和有关部门代表,全国建筑企业代表共1200余人参加大会。

会上,住房和城乡建设部办公厅主任王铁宏宣读了住房和城乡建设部《关于2010-2011年度中国建设工程鲁班奖(国家优质工程)获奖单位的通报》,中国建筑业协会副会长兼秘书长吴涛宣读了中国建筑业协会《关于颁发2010-2011年度中国建设工程鲁班奖(国家优质工程)

的决定》。上海世博会中国馆、杭州湾跨海大桥、黄河小浪底水利枢纽工程、汶川县第一中学等200个项目荣获2010-2011年度中国建设工程质量最高奖——鲁班奖。

郭允冲要求,鲁班奖获奖企业也要带头搞好工程质量。党中央、国务院高度重视工程质量工作,近两年住房和城乡建设部也多次下发专门文件,召开专门会议,采取积极措施不断加强工程质量管理。应该说,经过全国住房城乡建设系统的共同努力,目前我国工程质量总体是稳定的、可控的,但也存在一些问题,特别是前段时间一些省市发生了保障性安居工程质量问题,表明工程质量形势仍然比较严峻。质量是企业生命,希望鲁班奖获奖企业要真正起到表率作用和带头作用。千方百计搞好工程质量,要做到3个带头,一是带头严格遵守国家有关工程质量的规范、标准;二是带头加强工程质量管理;三是带头确保工程质量。他

特别指出,鲁班奖获奖企业不仅要在重大、重点工程建设中确保工程质量,在其他工程建设中同样要确保工程质量。

郭允冲强调,鲁班奖获奖企业也要带头搞好安全生产。目前,住房和城乡建设系统安全生产形势总体上是稳定的,在逐步好转,事故数量不断下降,但事故总量还不少,特别是较大事故仍然较多,轨道交通安全生产形势比较严峻。因此,安全生产工作要年年讲、月月讲、天天讲,时刻不能松懈。鲁班奖获奖企业要像争创鲁班奖那样重视安全生产,做到3个带头——带头严格执行国家有关安全生产的法律法规,带头加强安全生产管理,带头减少各类事故的发生。

他提出,鲁班奖获奖企业还要带头维护建筑市场秩序。各种质量安全事故发生的背后,都有一个重要的原因,就是建筑市场的混乱。住房和城乡建设部对整顿和规范建筑市场秩序做了大量工作,发出了有关文件,召开

了电视电话会议进行贯彻部署。还严肃查处通报了一批典型案例。今后还要加大这方面的力度。希望鲁班奖获奖企业要在工程建设中做到两个带头——带头严格执行国家的法律法规,带头抵制各种违法违规的行为,作遵纪守法的表率。

郭允冲指出,要进一步做好鲁班奖评选工作。鲁班奖评选工

作要改革创新,不断进步,要遵循3个原则:一是数量要少,数量少才能确保精品,才能确保优中选优;二是质量要高,要经得起历史的检验、时间的检验和社会公众的检验;三是程序要规范,做到公平、公开、公正。

鲁班奖创立于1987年。24年来,全国共有31个省、自治区、直辖市和17个产业部门的

1614项工程获此殊荣。深入开展创建鲁班奖活动,激励广大建筑业企业实施品牌战略,自觉执行工程建设法律法规和标准规范,落实节能环保,严格质量管理,加快技术创新,促进了行业管理水平和工程建设水平的全面提高,在全社会产生了重大影响。

摘自《中国建设报》

施工企业须设重大隐患排查治理制度

《房屋市政工程生产安全重大隐患排查治理挂牌督办暂行办法》出台

日前,住房和城乡建设部出台《房屋市政工程生产安全重大隐患排查治理挂牌督办暂行办法》,推动企业落实生产安全重大隐患排查治理责任,积极防范和有效遏制事故的发生。

按照规定,建筑施工企业是房屋市政工程生产安全重大隐患排查治理的责任主体,应当建立健全重大隐患排查治理工作制度,并落实到每一个工程项目。企业及工程项目的主要负责人全面负责。建筑施工企业要定期组织安全生产管理人员、工程技术人员和其他相关人员排查每一个工程项目的重大隐患,特别是对深基坑、高支模、地铁隧

道等技术难度大、风险大的重要工程应重点定期排查。对排查出的重大隐患,应及时实施治理消除、登记存档,并及时将有关情况向建设单位报告。建设单位应积极协调勘察、设计、施工、监理、监测等单位,并在资金、人员等方面积极配合做好重大隐患排查治理工作。

按照属地管理原则,房屋市政工程生产安全重大隐患排查治理挂牌督办由工程所在地住房城乡建设主管部门组织实施,省级住房城乡建设主管部门进行指导和监督。住房城乡建设主管部门接到举报,应立即组织核实,属实的由工程所在地住房城乡建设

建设主管部门及时向承建工程的建筑施工企业下达通知书,并公开有关信息,接受社会监督。承建工程的建筑施工企业接到通知书后,应立即组织进行治理。不认真执行的建筑施工企业,要依法责令整改;情节严重的要依法责令停工整改;不认真整改导致生产安全事故发生的,依法从重追究企业和相关负责人的责任。

摘自《中国建设报》



太阳能与建筑“联姻”难在哪里

使用一台2平方米的平板太阳能热水器,相当于每年减少一辆小汽车尾气的排放量。对这一测算,相信很多人都会惊讶和振奋;如果将平板太阳能铺满整个城市的屋顶墙面,那节能减排效果该多么难以估量!

这并非无法实现。在日前第十届中国国际住宅产业博览会上,出现了一个引人注目的新趋势——太阳能集热系统与建筑的一体化。博览会上,曾为广州亚运会热水器供应商的某太阳能公司负责人告诉记者,目前他们能提供20余种太阳能与建筑结合的方案,包括屋顶嵌入式、雨蓬式、幕墙式、车棚式、亭廊式等。

低碳是未来建筑的方向。据统计,建筑在二氧化碳排放总量中约占45%,比例远远高于运输和工业领域。我国建筑能耗占社会总能耗的30%到40%,应用太阳能可使建筑能耗降低75%。实现太阳能与建筑一体化,是建筑节能最有效的手段之一。

事实上,太阳能与建筑“联姻”已经倡导多年,无论是太阳能光热产业,还是建筑产业,都为此付出了努力和尝试,但迄今为止并没有取得实质进展。前几年业内曾作过一项市场调查,消费者使用太阳能热水器后的评价,“非常满意”和“满意”仅占16%,而“不满意”占了35%。

问题应结何在?科技部太阳能光热产业创新联盟一位专家认为,主要应结是国内主流太阳能光热产品从技术到应用都存在诸多缺陷,难以满足与建筑一体化的要求,太阳能光热产业需要迅速升级。

专家指出,实现太阳能与建筑一体化,太阳能产品至少要满足三个条件。

首先是必须安全无隐患。太阳能产品通常露天

安装,常年遭受风吹、日晒、雨淋,这就要求产品经久耐用,能够抵抗各种外力冲击,否则一旦出现脱落后果不堪设想,这是很多开发商不敢轻易安装的原因。

其次是必须成为建筑美观的元素。太阳能应当与建筑水乳交融,成为建筑的美丽点缀,而不能损害建筑的美,否则在城市景观日益受重视的今天就很难推广。

最后是必须经济实用。我国已经有多个省市出台了鼓励或强制安装太阳能的政策,极大促进了太阳能在建筑中的推广,但当前太阳能产品高档化趋势明显,在政府努力抑制房价上涨的大势下,高价太阳能产品显然难以普及。

这些要求看似简单,实现起来则是一套浩大的系统工程,其中最为首要的是产品结构的问题。

中国可再生能源学会理事长石定寰表示,单一的太阳能产品是无法解决其在大规模应用中遇到的所有技术和质量难题的。当前,我国太阳能热水器市场90%由真空管太阳能占据,这类产品便宜、易安装,却难以与高层建筑结合,更适宜在广大农村使用。近年来兴起的平板太阳能,能够灵活地融入建筑,安全高效,寿命长达30年,较好地解决了太阳能“进城”问题,但技术和市场仅处于起步阶段。因此,我国广大太阳能光热企业必须抓紧技术创新,调整产品结构,早日从同质化竞争中走出来。

营销模式的创新和调整是另一个问题。近年来,太阳能的安装使用经历了从“自发”到“鼓励”再到“示范”和“强制”的过程,太阳能市场运营方式悄然变化,由单一的市场行为变成了社会行为。原来常常是散户独立购买,安装在既有的建(下转第33页)



1998-1999

據悉，「新華社」已將該項採訪計畫呈報當地警署中心，並獲批准。但該中心並未對該項採訪計畫進行登記，亦未對該項採訪計畫進行任何限制。該中心表示，該項採訪計畫將在該中心進行登記，並將在該中心進行任何限制。

据介绍,“中国慈善家网”将定期发布慈善人士名单,与《慈善法》公布一道成为我国慈善事业发展的“基础设施”,成为慈善界人士、公益组织、媒体等了解慈善行业的重要平台,也将成为慈善界人士和爱心人士“聚拢人气”和“抱团取暖”的重要网络渠道,从而更好地推动我国慈善事业的发展。

[illegible]

是科技、管理、品牌、产品创新的体现。与国外产品相比，我国自主品牌成长很快，但还缺少过硬的自主品牌。自主品牌是提升产品竞争力的关键，所以我国，要大力培育自主品牌，提高品牌竞争力，通过品牌带动企业竞争力提升，实现我国“双轮驱动”，产需驱动了人民品牌的产品提升和促进品牌产业升级，提高了我国品牌竞争力。

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

“我们中国有句老话，叫‘吃水不忘挖井人’，我们中国人要永远记住，我们今天的幸福生活，是无数革命先烈用鲜血换来的，我们一定要继承和发扬革命先烈的遗志，为祖国的繁荣富强而努力奋斗。”

1000

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

[illegible]

牢记宗旨做表率 造价管理创佳绩

——市造价管理站董才章书记在“创先争优活动”中的讲话

各位领导、同志们：

大家好！

我们造价站的主要工作职能是负责全市的建设工程造价管理工作，起到了“上为政府投资把关，下为基层企业服务”的重要作用。今年以来，我站积极开展的创先争优活动，是以创建先进基层党组织、争当优秀共产党员为主要内容，把创先争优活动与纪律教育学习月活动和民主评议活动及党员公开承诺活动紧密结合起来，有力地促进了干部队伍的风建设和党风廉政建设以及工程造价管理各项工作的落实，取得较好的效果。现就我站开展创先争优活动的情况作以简要的汇报：

一、深入开展纪律教育学习月活动和民主评议工作，在党风廉政建设上创先争优。

今年纪律教育学习月活动是以“三个着力”，促进“三个增强”为主题；党员评议工作是以党员先进性的标准和公开承诺为评议的主要内容；而民主评议工作是以提高工作效率、便民、利民服务为目标。我站的民主评议工作是以政务公开和工程造价信息化公开及提高工程造价管理工作的水平和服务质量为重点，不断改进和创新广州市建设工程造价管理信息网。在网上开辟了建材信息、诚信评价、信息化备案等栏目，自觉接受社会监督，使建设工程造价管理工作更加阳光、廉洁、健康。主要体现在四个方面：一是积极推进了《广州建设工程造价信息》“网刊合一”的工作；二是正式启用了造价咨询企业诚信综合评价系统；三是招标控制价信息化备案管理工作日益完善成熟；四是《广州市市政工程补充综合定额》在全国同行中率先开创了网上免费在线

发布的先河，为造价从业人员提供了便利服务。通过认真开展纪律教育学习月活动和民主评议活动，进一步提高了干部职工的爱岗敬业和廉洁自律意识、服务质量和管理水平，牢固树立了为人民服务的思想和正确的世界观、人生观、价值观，促进了党风廉政建设工作的落实。据统计今年以来收到来电、来访和来信 2569(件)人次，做到件件有答复，结案率 100%，受到上级领导和群众的好评。

8月23日，市建设工委纪律教育学习月活动、民主评议工作领导小组，由组长陈大跃、谢少波同志带队，前来我站检查工作。充分肯定了我站具有特色的“宣传长廊”、整洁有序的办公环境和一直保持和发扬着“三来两到位”(来电、来信、来访、为基层为机关服务)好的工作作风和经验做法，使全站干部职工深受鼓舞。

二、以庆祝建党 90 周年为契机，在活动形式上创先争优。

为庆祝中国共产党建党 90 周年，宣传党的丰功伟绩，增强党组织的凝聚力，进一步发挥党支部的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，我站党支部在市建设工委的正确领导下，积极开展了“五个一”的活动。

(一)开展了一次“扶贫献爱心”活动。一是我站向市建委扶贫点——增城市派潭镇岱村送去急需会议桌 10 张、办公椅 25 张；二是党员干部向岱村“农家书屋”捐赠书籍 90 多本；三是发动全体党员向梅县水车镇洋坑村等困难扶贫款共 5299 元。充分体现了一方有难八方支援团结互助友爱精神。此活动分别收到了岱村和洋坑村党支部的表

扬信,也得到上级领导的充分肯定和表扬。

(二)参加了一次市建设系统庆祝建党 90 周年表彰大会。会上,表彰了一批先进基层党组织和优秀党务工作者及优秀党员。我站党支部被评为先进基层党组织,董才章书记被评为优秀党务工作者,罗峰端长等 3 名党员被评为优秀党员。

(三)观看一次《建党伟业》的电影。使广大党员干部更加深刻认识到:没有共产党,就没有新中国,只有共产党,才能救中国的硬道理,加深了对党的历史了解,增强了党性理念,牢固树立了立党为公、执政为民的思想。

(四)参观一次中共三大会址。通过参观学习,使广大党员重温了党的光荣革命历史,接受革命传统的教育,努力做一个合格的党员。

(五)出版一期庆祝建党 90 周年的墙报,有效地宣传了我站庆祝建党 90 周年系列活动,营造了爱党、爱国的政治氛围。

三、扎实开展“微笑服务月”和“礼仪推广月”实践活动,在窗口服务上创先争优。

开展以“展示微笑,展现风采”为主题的微笑服务月实践活动和以强化公民道德为核心的“礼仪推广月”活动,在备案窗口设立服务表示牌,微笑服务示范岗,张贴文明礼貌用语等形式,有效营造了窗口的友善、和谐工作氛围。窗口工作人员都以“微笑服务,从我做起,从现在做起”,对前来备案的人员热情主动服务,今年截至 10 月份共完成招标控制价备案项目 404 宗,备案金额 167.5 亿元。备案工作实现零差错和零投诉,主要体现在以下五个方面:

(一)我站印发了办事指南手册,并发布在《广州市建设工程造价管理信息网》上,向社会和公众作出了公开承诺,自觉接受群众监督。

(二)结合造价工作实际,先后制定了《招标控

制价备案工作指引》、《招标控制价编制范本》、《广州市实行工程造价咨询企业市场行为诚信综合评价工作指引》、《市造价站首问首办工作责任制(试行)办法》、《市造价站来电、来访、来函办理制度》等二十项制度,有力地推动了服务标准化、制度化、规范化的建设和发展。

(三)建立招标控制价信息化备案系统。我们在《广州市建设工程造价管理信息网》上公布了招标控制价的备案情况及招标控制价备案主要建筑材料价格的统计数据,全面实行了政务公开。

(四)简化备案程序,提高工作效率。通过造价管理信息网设置招标控制价备案专用通道,实现由原来的全纸质资料窗口备案改为网络备案的工作方式,并建立招标控制价备案手机短信平台,与网络备案系统无缝连接,及时发送相关信息,告知经办人备案情况,为企业提供了有效的快捷服务。

(五)为重点工程实施四项服务措施:一是提前介入服务。提前了解重点工程项目的基本情况和进展情况,主动沟通服务;二是提供建筑材料价格信息服务。建立材料价格信息平台,为重点工程提供材料价格信息服务;三是配备专业技术人员跟踪服务。抽调专业技术人员,全程跟踪,重点服务;四是招标控制价备案“绿色通道”服务。为重点工程实行招标控制价备案快捷高效服务。

我站的创先争优活动在市建设工委的正确领导下,虽然取得一些成绩,但离工委的要求与兄弟单位相比还有一定的差距,我们将以这次会议为动力,不断总结经验教训,进一步做好创先争优的各项工作,为城市建设做出更大的贡献。

谢谢大家!

广州市建设工程造价管理站党支部

二〇一一年十月二十日

2011 年 10 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
20110405	南海分局部分职工宿舍楼外墙维修工程施工专业承包	国家海洋局南海分局机关服务中心	2011.10.8
20110406	广州市公安局便衣侦查支队 1 号楼、3 号楼、大门门楼及配电房外墙改造工程	广州市公安局	2011.10.8
20110407	人行过街设施建设—石板路—金碧新城、华南理工大学北门东莞庄路人行天桥施工总承包	广州市隧道开发公司	2011.10.9
20110408	海珠区昌盛小区官洲国际生物岛华侨安置房工程施工总承包	广州市海珠区道路开发建设指挥部	2011.10.9
20110409	海珠区环境监测站办公用房装修工程施工总承包	广州市海珠区环境保护局	2011.10.9
20110410	广州杰赛科技股份有限公司云埔厂房二期	广州杰赛科技股份有限公司	2011.10.9
20110411	广州市白云区大朗中学运动场改造工程施工专业承包	广州市白云区教育局	2011.10.10
20110412	广东省第一荣军医院供水改造工程施工总承包	广东省第一荣军医院	2011.10.10
20110413	珠吉保障性住房项目永久用水工程施工总承包	广州市住房保障办公室	2011.10.11
20110414	龙溪小学运动场修建工程施工专业承包	广州市荔湾区教育局	2011.10.12
20110415	广州市公安局海珠区分局看守所大院北侧业务用房室内装修工程	广州市公安局海珠区分局	2011.10.12
20110416	广州萝山保障性住房项目前期工程施工总承包	广州市东建实业集团有限公司	2011.10.12
20110417	广汽集团汽车工程研究院基地建设及研发项目厂区市政道路、广场及配套工程施工总承包	广州汽车集团股份有限公司	2011.10.12
20110418	广州美食园龙津西路延长段装饰工程	广州市荔湾区经济贸易局	2011.10.12
20110419	长流仓库管理业务用房工程施工总承包	广州市公路局材料供应站	2011.10.13
20110420	中山大学化学楼二期工程建筑智能化系统项目施工专业承包	中山大学	2011.10.13
20110421	荔湾区海中小学运动场改造工程	广州市荔湾区教育局	2011.10.13
20110422	南粤先贤馆一期配套地下停车场—机械停车设备采购及安装工程	广州市越秀区建设和水务局	2011.10.14
20110423	广州市交通高级技工学校汽车维修实训场抗震加固工程施工总承包	广州市交通高级技工学校	2011.10.14

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20110424	商业、住宅楼工程 11 幢 (自编黄沙南站项目 B1-11 幢)、公建配套楼工程 1 幢 (自编黄沙南站项目 B-CJ)	广州黄沙铁路房地产开发有限公司	2011.10.14
20110425	广州市商贸职业学校 6 号教学楼加固工程	广州市商贸职业学校	2011.10.17
20110426	流溪河林场五指峰登山路建设工程施工专业承包	广州市流溪河林场	2011.10.17
20110427	广州市广百股份有限公司增城分公司装修工程施工专业承包	广州市广百股份有限公司	2011.10.17
20110428	广东药学院赤岗校区护理教学综合楼工程施工总承包	广东药学院	2011.10.17
20110429	中山大学东区留学生宿舍工程施工总承包	中山大学	2011.10.17
20110430	广州市第 21 中学新建体育馆工程施工总承包	广州市越秀区教育局	2011.10.18
20110431	岭南街星光老年之家项目建设施工总承包	广州市荔湾区人民政府岭南街道办事处	2011.10.18
20110432	石门国家森林公园绿道(二期)工程施工	大岭山林场	2011.10.19
20110433	沙涌路(广汕路-沙太路)工程施工总承包	广州市中心区交通项目领导小组办公室	2011.10.20
20110434	广州市第六十三中学饭堂、办公楼、综合楼维修加固工程	广州市白云区教育局	2011.10.21
20110435	广州市公安局大尖山基地房屋维修改造工程	广州市公安局	2011.10.24
20110436	广州市白云行知职业技术学校(同和校区)学生宿舍改造工程施工专业承包	广州市白云区教育局	2011.10.24
20110437	广东社会保险大厦修缮工程施工专业承包	广东省社会保险基金管理局	2011.10.24
20110438	广州动物园 2011 年绿化林相改造工程施工	广州动物园	2011.10.24
20110439	广州市电视台新址工程机电安装施工总承包	广州市电视台	2011.10.24
20110440	广州汽车集团汽车大厦办公楼装修工程施工专业承包	广州汽车集团股份有限公司	2011.10.24
20110441	学校(自编 S-2 栋学生宿舍)工程施工总承包	广东省外语艺术职业学院	2011.10.25
20110442	广氮生活小区第 16 栋危房改造项目施工总承包	广州市国土资源和房屋管理局天河区分局	2011.10.25
20110443	广州市黄埔区人民政府办公楼加建连廊工程施工总承包	广州市黄埔区机关事务管理办公室	2011.10.25

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20110444	西德小学学校运动场改造工程施工专业承包	广州市荔湾区教育局	2011.10.26
20110445	金信路道路工程施工总承包	广州市白云区建设工程管理中心	2011.10.26
20110446	花城特色新优花卉的培育及推广应用项目施工总承包	广州市园林科学研究所	2011.10.26
20110447	广州市公安局警察训练部同和基地用电增容工程	广州市公安局	2011.10.27
20110448	中国移动芳村通信枢纽楼项目(广州分公司第七本地网通信机楼)施工	中国移动通信集团广东有限公司广州分公司	2011.10.27
20110449	广州大学桂花岗校区楼宇外墙维修工程施工专业承包	广州大学	2011.10.27
20110450	广州大学桂花岗校区校园工程绿化、道路维修工程施工专业承包	广州大学	2011.10.27
20110451	广州市广播电视大学麓湖校区校园整体环境建设改造工程施工总承包(标段二)麓湖校区整体环境建设改造三期项目	广州市广播电视大学	2011.10.27
20110452	广州市广播电视大学麓湖校区校园整体环境建设改造工程施工总承包(标段一)麓湖校区整体环境建设改造二期项目	广州市广播电视大学	2011.10.27
20110453	光复中路 262-264 号原状重建项目施工总承包	广州市国土资源和房屋管理局荔湾区分局	2011.10.27
20110454	广园中路装备仓库消防改造工程	广州市公安局	2011.10.27
20110455	钟落潭镇道路照明设施工程施工专业承包	广州市白云区钟落潭镇人民政府	2011.10.27
20110456	中海康城小学运动场改造工程施工专业承包	广州市天河区项目建设办公室	2011.10.27
20110457	广东外语外贸大学北校区及大学城校区食堂厨房改造工程施工专业承包	广东外语外贸大学	2011.10.28
20110458	车陂路广氮厂厂区项目燃气管道工程施工专业承包	广州市住房保障办公室	2011.10.28
20110459	石井大道整治工程施工总承包	广州市白云区建设工程管理中心	2011.10.28
20110460	105 国道至夏湾半岛绿道建设(二期)工程施工	广州市流溪河林场	2011.10.31
20110461	广州市环境技术中心办公楼装修改造工程施工[专业承包]	广州市环境技术中心	2011.10.31
20110462	广州市工贸技师学院旧校舍给排水管道设施采购项目(修缮工程)	广州市工贸技师学院	2011.10.31
20110463	广氮输变电站综合楼项目施工总承包	广州市住房保障办公室	2011.10.31

2011 年 10 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	5254.45
2	圆钢	Φ10 外	t	5365.92
3	螺纹钢	Φ10 外 II 级钢	t	5298.98
4	螺纹钢	Φ10 外 III 级钢	t	5402.90
5	扁钢	综合	t	5174.07
6	等边角钢	综合	t	5283.60
7	平板玻璃	δ 3	m ²	16.72
8	平板玻璃	δ 5	m ²	35.57
9	平板玻璃	δ 6	m ²	42.35
10	热轧薄钢板	δ 2 ~ 2.5	t	5528.25
11	热轧厚钢板	δ 6 ~ 7	t	5904.98
12	冷轧薄钢板	δ 1 ~ 1.5	t	5926.20
13	石屑		m ³	46.41
14	碎石	10mm	m ³	67.32
15	碎石	15mm	m ³	66.30

续表

序号	名 称	规格	单位	参考单价(元)
16	碎石	20mm	m ³	69.36
17	碎石	40mm	m ³	68.34
18	石灰		t	244.80
19	中砂		m ³	53.04
20	汽油	综合	kg	8.80
21	柴油	综合	kg	7.65
22	杉原木	综合	m ³	759.16
23	松杂原木	综合	m ³	773.54
24	松杂直边板	脚手架用材	m ³	1301.19
25	电焊条		kg	5.10
26	石油沥青	30#	t	2800.00
27	细粒式沥青混凝土		m ³	1183.00
28	中粒式沥青混凝土		m ³	1100.00
29	商品普通混凝土	C15	m ³	291.69
30	商品普通混凝土	C20	m ³	300.00
31	商品普通混凝土	C25	m ³	315.00
32	商品普通混凝土	C30	m ³	330.00
33	商品水下混凝土	C35	m ³	365.00

广州市建设工程招

工程名称: ××学生宿舍楼

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

结 构	框架结构				
层 数	地上 9 层				
建筑面积	12056.00m ²				
基础形式	人工挖孔灌注混凝土桩 D=1200mm、1400mm				
砖 砌 体	外墙、内墙: 加气混凝土砌块				
墙体厚度	外墙: 200mm、100mm, 内墙: 200mm、100mm				
桩、基础、梁、柱、板 混凝土等级	基础	商品混凝土 C30			
	柱	构造柱: C20 商品混凝土, 矩形柱: C30、C35			
	梁	过梁: C20 商品混凝土, 弧形、拱形梁: C30			
	板	有梁板: C25 商品混凝土			
外部装饰	墙	直形墙: C30、C35 商品混凝土			
	外墙	8 厚水泥砂浆(掺 108 胶或白乳胶)贴 45 × 1:2.5 防水砂浆找平扫毛; 全挂镀锌电焊网厚 1:3 防水砂浆找平扫毛; 刷素水泥浆一道			
	屋面	50 厚(最薄处) C20 细石混凝土防水找坡层膜隔离层; 30 厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板; 找平层; 素水泥浆一遍(掺水 5% 108 胶或水)			
内部装饰	地面	5 厚水泥胶浆(掺 108 胶或白乳胶)贴瓷质面层; 素水泥砂浆一道			
工程造价(元)		22499107.08			单方
项目名称	平整场地(m ²)	挖土方(m ³)	回填土方(m ³)	人工挖孔灌注混凝土桩(m)	钻(冲)孔灌注混凝土桩(m)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	17.12	5.03	4.62	7.89	3.67
单位工程量经济指标 (元)	4.21	13.07	37.84	2093.60	1085.88
项目名称	水泥砂浆地面(m ²)	块料地面(m ²)		块料墙面(m ²)	块料柱面(m ²)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	0.49	81.61		127.95	4.35
单位工程量经济指标 (元)	72.69	85.18		174.76	133.46

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《2011 年第二季度广州地区建设工程材料设备厂

投标参考指标

额(2010年)》
法(2010年)》

计费标准: 穗建造价[2011] 45号文

mm,1600mm,钻(冲)孔灌注混凝土桩 D=1200mm、1400mm						
um						
商品混凝土						
商品混凝土						
95瓷质通体仿石砖、首层外墙 100×200 墨绿色文化石饰面;10厚 丝网(φ1.47×25×25);25厚胶粉聚苯颗粒保温浆料分层抹面;12 (掺水重 5%108 胶或水重 5%乳白胶)。						
(坡度 2%),表面压光,内配筋 φ4@150 双向,0.10~0.15 厚聚乙烯薄 2.0 厚自粘聚合物改性沥青聚酯胎防水卷材;20 厚 1:2.5 水泥砂浆 3~5%乳白胶);1:2 水泥浆补平。						
耐磨砖 500×500,面用白水水泥擦缝;20 厚 1:3 干硬性水泥砂浆找平						
工程造价(含建筑、装饰工程)(元/m ²)					1866.22	
灌注桩	桩承台基础 (m ³)	外墙砌筑 (m ³)	内墙砌筑 (m ³)	矩形柱 (m ³)	有梁板 (m ³)	直形墙 (m ³)
	1.36	5.22	12.78	5.41	19.75	2.33
	468.29	389.90	378.74	509.56	436.90	492.55
	内墙涂料 (m ²)	天棚涂料面 (m ²)	栏板 (m ²)	钢筋 (t)	直形楼梯 (m ²)	
	169.37	109.57	6.43	4.64	4.01	
	38.80	38.09	570.60	6575.39	82.35	

商价格信息》和市场价。



2011 年 10 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	-6.27
圆 钢	Φ10 以外	吨	4830.00	-6.40
螺纹钢	Φ10 以外	吨	4810.00	-6.24
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5	吨	345.00	-1.43
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5	吨	410.00	-2.38
杉原本	Φ60~180	立方米	740.00	1.37
松杂原本	Φ100~280	立方米	730.00	1.39
中 砂		立方米	44.00	0.00
碎 石	10~30	立方米	45.00	0.00
石 灰	二八灰	吨	240.00	4.35
灰砂砖	240×115×53	千块	250.00	4.17
2006 年材料价格指数			141.79%	-3.10
2010 年材料价格指数			121.39%	-3.10

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,即该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。

新型建筑防水材料横空出世引关注

传统建筑防水材料是指传统的石油沥青纸胎油毡、环氧煤沥青涂料等防水材料。这类防水材料存在着对温度敏感、拉伸强度和延伸率低、耐久性能差的缺点,特别是用于外露防水工程,高低温特性都不好,容易引起老化、开裂、空鼓、剥离和腐蚀等现象;这类防水材料目前虽然已规定了“三毡四油”的防水做法,以适当延长其耐久年限,但明显增加了防水层的厚度,同时也增加了工人的劳动强度。特别是对于屋面形状复杂、凸出屋面部分较多的屋顶来讲,施工就极困难,质量也难以保证,也增加了维修保养的难度。目前传统的石油沥青纸胎油毡在中小城市中所作防水层的比例仍很大,达同玻璃布油毡、玻璃钢纤维胎油毡在内的占我国防水材料的 83% 左右。

新型建筑防水材料是相对于传统石油沥青油毡及其辅助材料等传统建筑防水材料而言的。其“新”字一般说来有两层意思。一是材料“新”,二是施工方法“新”。改善传统建筑防水材料的

性能指标和提高其防水功能,使传统防水材料成为防水“新”材料,是一条行之有效的途径。例如对沥青进行氧化深度处理,沥青的低温冷脆性能得到了根本的改变,使之成为优质氧化沥青,成胎沥青油毡的性能得到了很大提高,在此基础上用玻璃布胎和玻璃纤维维胎逐步代替纸胎,从而进一步克服了成胎温度低、伸长率低、吸油率低等缺点,提高了沥青油毡的品质。

但是,仅靠改善传统建筑防水材料的性能指标和提高其防水功能,使之成为防水“新”材料这一途径还不够,为了尽快改善我国防水工程的现状,建设部采取了一系列综合治理的措施,制定了发展、推广、应用建筑防水新材料和防水施工新技术的政策法规。在 1986 年颁发的《建筑技术政策》中制定出要“改善沥青防水材料与防水涂料质量,发展中、高档防水卷材、涂料以及防水接缝密封材料,“七五”期间重点开发防水、防大、防热材料新品种,全面开展应用技术的研



究开发工作,建立和制定产品系列、标准与应用规程。后 10 年普遍达到国际 70 年代、80 年代水平”的建筑工程防水政策,为我国建筑防水材料研制指出了方向 and 开发目标,这些目标目前已基本实现。

经过 10 多年来的共同努力,大批种类甚多、门类齐全的新型防水材料已先后研制开发成功,并陆续投入使用,取得了可喜的成绩。新型建筑防水材料主要有合成高分子防水卷材、高聚物改性沥青防水卷材以及防水涂料、防水密封材料、堵漏材料、刚性防水材料等。目前,国产防水材料已基本上保证了国家重点工程、工业民用住宅等建筑工程对高、中、低不同档次防水材料的使用要求。

摘自《中国建材报(一)》

广州专项资金扶持节能项目

近日,广东省广州市 2011 年度建筑节能分项资金扶持项目申报工作启动,5 大类项目将得到资金支持。

据悉,今年广州市节能专项资金中的建筑节能分项资金将重点扶持建筑节能科学研究及新技术开发、建筑节能设计与标准规范编制、标准图集编制、建筑节能及

绿色建筑重大科技成果转化等。

资金支持项目主要包括以下 5 大类:一是更低能耗建筑、绿色建筑、可再生能源建筑应用技术;二是新型自保温墙体材料、可再生能源建筑一体化、新农村节能住宅模式、既有建筑节能改造适用技术;三是修建性详细规划、建筑单体规划编制关于建筑

节能与绿色建筑的指标体系编制研究(以及相应的规划报批审查导则);四是节能型门窗、节能外墙涂料、外遮阳、高效节能空调等节能产品建筑应用技术;五是获得二星及以上绿色建筑设计标识项目的标准化技术成果汇编。

摘自《中国建设报》



更正通知

各位读者:

2011 年第 10 期(总第 237 期)《广州建设工程造价信息》第 21 页原“附表:2011 年第二季度广州地区建设工程常用材料综合价格”应改为“附表:2011 年第三季度广州地区建设工程常用材料综合价格”。

市造价信息编辑部

2011 年 11 月 1 日

国土部修改闲置土地处理 房企囤地空间遭挤压

国土资源部正在对一个已经施行 12 年的法规进行较大程度的修改,而这将直接影响到开发商的囤地行为。

一位权威人士透露,国土部正在对《闲置土地处置办法》(下称《办法》)进行修改,力图在闲置土地的认定、查处等环节更加趋于规范,更具有可操作性。目前,国土部已经征求了地方意见,正在进一步完善。

《办法》自 1999 年 4 月经国土部发布施行后,至今未曾做过修改。12 年间,房价几度飙涨,一些开发商的囤地行为也乘机收获了超额的土地增值收益。在这个环节中,民众对于企业深利的肆无忌惮和政府监管的软弱缺位,意见颇大。

“这算是一次较大程度的修改了,国土部已经对方方面面进行了调研和修改。”上述人士称。

外界对于闲置用地的关注,与房地产市场的火爆程度关联甚大。每逢楼市上行房价飙升,开发商囤地行为便会遭到外来抨击,舆论开始呼吁政府要严查严打;一旦楼市走弱成交低迷,外界关注点往往转向房价何时见底,或政府是否出手援助楼市。囤地之类似被洗刷。

囤地这个顽症如果不得到根治,将会一直困扰中国楼市。2010 年,地方政府曾收回一些闲置多年的房地产用地。据国土部的统计,2010 年全国共清理整治房地产闲置用地 13 万亩,处置近 10 万亩。

不过,国土部调控和监测司司长刘随臣今年曾透露,全国实际闲置房地产用地要远远大于这个数字,未来政府仍将加大查处力度。

外界对《办法》的最大关注点在于闲置土地的查处。它规定:超过出让合同约定的动工开发日期

满 1 年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费;满 2 年未动工开发时,可以无偿收回土地使用权。

虽然早有“无偿收回”之类的规定,但由于政府查处往往是“雷声大雨点小”,力度不到位,使得开发商囤地问题得不到真正解决,反而愈演愈烈。

对此,政府也往往自称有苦衷。一位地方国土厅负责人曾表示,对闲置土地的收回,是个严肃的法律问题,怎么收、收哪些地、“闲置”多长时间就收回、哪些钱应该没收、哪些钱应该退还给开发企业等,希望相关部委能及早出台一个规范性的文件,这样执行起来可能地方国土部门的腰杆会比较硬,同时也为了避免将来出现法律纠纷。

上述权威人士透露,这次修改《办法》就是使之更加规范,更具可操作性,在闲置土地的认定、闲置责任如何确定、查处的流程上做出了更具体的规定,比如政府在查处过程中要告知企业等,企业也可以进行申诉等。

他表示,比如开工标准,无论是闲置一年还是两年,都是以开工为起点计算时间,但社会上目前关于动工的标准有好几种,不同的部委也有不同的标准,此次修法就要确定一种标准,起码对土地是否“闲置”有个明确的判断标准,在实际执行中便于操作。

根据国土部的调查统计,现有的现实房地产用地中,大约有一半是因为政府原因造成的。这一方面会导致地方政府在查处土地闲置时“徇私舞弊”,一方面也会让一些企业将土地闲置的原因推向政府,以逃避查处。

对此,上述人士表示,是否是政(下称第 61 页)

广东 保障房今后以租赁为主 以需定建轮候保障

经适房限价房逐渐淡出，广东省住建厅公布《方案》今起征求意见

今后，以经适房、限价房为代表的销售型保障房可能逐渐淡出广东保障房体系。《广东省住房保障制度改革创新方案》(以下简称《方案》)提出，广东保障房基本将以租赁为主，《方案》今日起开始公开向全省征求意见。

归类后公租房只租不售

《方案》明确，到“十二五”期末，全省保障性住房覆盖面将达到20%左右，覆盖城镇低收入家庭、新就业职工和外来务工人员。尤其值得注意的是，未来全省廉租房、直管公房、经适房和公租房等保障房将合并管理、并轨运行，统一归类为公租房，且只租不售。

据了解，广州市、中山市目前被确定为开展全省保障性住房创新试点城市，积极研究制定住房保障工作创新方案，两市方案目前已经得到了省住建厅的批复。在此基础上，省住建厅从保障和改善民生出发，制定了本《方案》。

公租房主供三类对象

《方案》明确，公租房主要供应给城镇低收入家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。城镇低收入家庭年人均收入线标准按照上年度城镇居民人均可支配收入60%左右确定。住房困难标准按照家庭人均住房建筑面积低于13平方米确定。

而符合条件的住房保障对象主要通过申请轮候公租房解决基本居住需求。其中，符合低收入条件的住房保障对象自行通过市场租赁等途径解决

住房的，可向政府申请租赁补贴。新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员主要通过企事业单位和其他机构建设的公租房解决基本居住需求。

租金方面，公租房租金标准由市、县人民政府根据当地实际，参考市场租金水平合理确定。其中，符合低收入条件的住房保障对象按照分档补贴的原则，依申请由政府给予租赁补贴。

以需定建轮候保障

《方案》明确，各地应根据确定的保障对象、方式和标准，开展以需定建、轮候保障。

具体来说，即申请人向户籍或就业所在地街道办事处(镇人民政府)申报住房保障需求，各类产业园区的外来务工人员由其所在企业统一申报。根据申报情况，市、县人民政府再结合当地财力，按照逐年分步解决、定期轮候的原则，组织制定公租房建设规划。

《方案》还将严格准入与退出管理。准入管理方面，将从申请家庭收入、资产标准和人均住房面积等方面严格把关，建立完善住房保障管理信息系统，提高资格审核的公正性和准确性。

通过群众举报、不定期检查、入户调查、信函索证、委托第三方调查取证等方式，加强住房保障资格监管。

公积金收益建公租房

在丰富、创新保障房的建设模式方面，《方案》也是前期的一些思路和探索的集成。

具体模式包括由政府划拨土地并投资建设和管理的公租房；在新建普通商品住房(下称第57页)

2011 年前三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、房地产投资

1、完成投资

前三季度房地产开发完成投资 3277.19 亿元,同比增长 34.3%。从今年房地产开发投资总体走势看,前 8 个月同比增速逐月提高,至 8 月增速达 34.5%的最高水平后,于 9 月份首次出现回落(见图 1)。这与企业今年的资金压力加大不无关系。

数据来源:广东省统计局,下同。

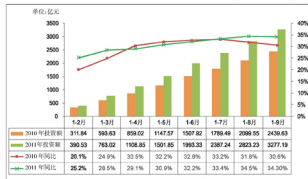


图 1: 2011 年 1-9 月广东房地产开发投资走势

按工程用途分,住宅投资同比增速维持在 30%以上水平,近两个月增速略有提高,均为 37.6%;办公楼增速上半年基本处于加速状态,于 6 月达到约 70%的高点后,近 3 个月连续出现回落,但增速仍为各用途分类中最高;商业营业用房和其他用房增速相对较低,但进入三季度后波动幅度明显缩小,趋于平稳(见图 2)。

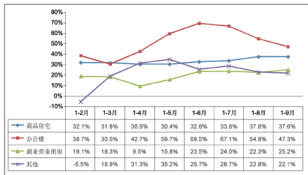


图 2:2011 年 1-9 月广东房地产(按用途分)开发投资同比增长走势

2. 资金来源

前三季度,全省房地产开发企业本年到位资金小计 4885.81 亿元,同比增长 24.8%,增幅比上年和第一季度分别提高 5.1 个和 7.8 个百分点,呈逐季上升趋势(见表 1)。但比起完成投资所保持的 30% 左右的增速,仍有明显差距。

表 1

2010、2011 年前 3 季度广东房地产企业本年到位资金小计对比

单位:亿元

时 间	第一季度	上半年	前三季度
2010 年	1356.45	2723.62	3915.64
2011 年	1587.46	3258.90	4885.81
同比增长	17.0%	19.7%	24.8%

从资金来源看,国内贷款 888.48 亿元,同比下降 7.3%,为近 10 年来同期第二次出现负增长,但实际贷款额仍较去年以外的其他年份多;利用外资 66.16 亿元,同比虽然大幅增长 49.2%,但实际上只相当于 2007 年同期水平;自筹资金 1524.80 亿元,增长 37.7%,连续两年出现 30% 以上增速;其他资金来源(销售回笼资金)2406.36 亿元,同比增长 33.3%(见图 3)。其中,今年来国内贷款中,非银行金融机构贷款同比增速在 3 个月下探之后持续上升,已接近 50% 的增长水平;而银行贷款则持续负增长,说明企业融资难度、成本均在加大;另一组数据显示,其他资金来源中,定金及预收款同比大幅增长,个人按揭贷款则持续下降,存在购买力难以支撑的隐忧(见图 4)。

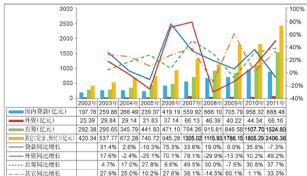


图 3: 广东近年前三季度房地产资金来源变动

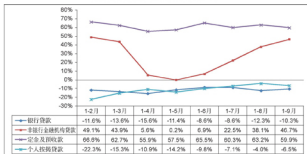


图 4: 2011年1-9月广东房地产企业部分资金来源同比增长

从来源结构看,国内贷款占本年到位资金比重为 18.18%,比重为近 10 年同期次低;利用外债占 1.35%,继续保持较低比重;自筹资金占 32.21%,为近 10 年次高,仅低于 2008 年同期水平;其他资金占 49.25%,同比提高 3.15 个百分点,但较 2009 年同期低 3.61 个百分点(见图 5)。

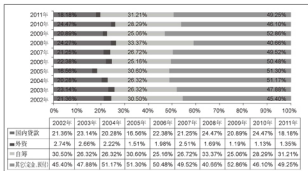


图 5: 广东近年前三季度房地产资金来源结构

从房地产企业资金充裕度(本年到位资金小计/本年完成投资额)看,今年前三季度为 149%,已回到近 10 年低位水平,与 2004、2005 年同期相当(见图 6)。数据显示,当前房地产业总体资金情况已相当紧张。

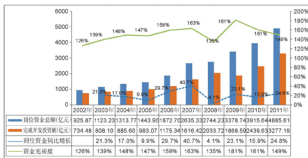


图 6: 广东近年前三季度房地产到位资金情况

二、开发建设

前三季度,房地产开发企业土地购置面积 1521.06 万平方米,同比增长 15.7%;土地成交价款 301.53 亿元,同比增长 10.7%。分季度看,前三个季度土地购置面积分别为 387.48 万、778.06 万和 355.52 万平方米,第三季度购置面积降至低于第一季度时的水平,开发企业购地意愿再次下降(见表 2、图 7)。

表 2

房地产企业购置土地数据表

单位:万 m²、亿元

时 间	土地购买面积	土地成交价款	购置单价(元/m ²)
2010 年前三季	1315.18	272.41	2071
2011 年前三季	1521.06	301.53	1982
同比增长	15.7%	10.7%	-4.3%
2011 年第 1 季度	387.48	72.88	1881
2011 年第 2 季度	778.06	122.69	1577
2011 年第 3 季度	355.52	105.96	2980

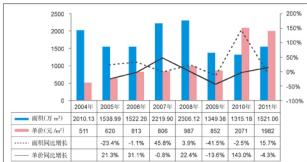


图 7: 广东近年前三季度房地产企业购置土地情况

累计至今年三季度,全省商品房施工面积首次突破 3 亿平方米,达 3.237 亿平方米,同比增长 21.5%。前三季度新开工面积 8948.02 万平方米,同比增长 14.5%;竣工面积 3139.88 万平方米,同比基本持平(见图 8)。

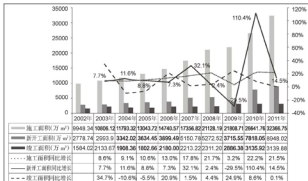


图8: 广东近年前三季度商品房建设情况

三、商品房交易

前三季度,商品房销售面积5137.53万平方米,同比增长14.5%;销售额4121.60亿元,同比增长24.7%;销售均价8023元/平方米,同比增长8.9%。其中,商品住宅销售面积、销售额、销售均价分别为4656.40万平方米、3563.28亿元、7652元/平方米,同比分别增长15.8%、26.8%和9.5%(见图9、图10)。

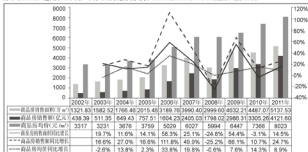


图9: 广东近年前三季度商品房销售情况

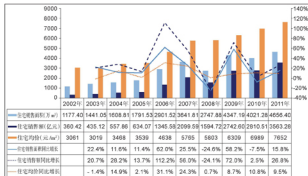


图 10: 广东近半年前三季度住宅销售情况

逐月看,商品房销售面积、销售额的同比增速先是快速回落,随后逐步小幅上升,进入三季度后增速再次回落(见图 11)。销售均价方面,上半年总体呈下行趋势,三季度起小幅回升,但增幅保持在 10% 以内,按年初的增幅仍有所回落(见图 12)。

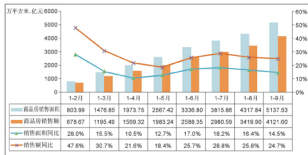


图 11: 2011 年 1-9 月广东商品房销售量走势

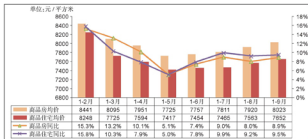


图 12: 2011年1-9月广东商品房、商品住宅销售均价走势

从当前统计数据看,前三季度销售市场总体上仍保持一定的增长幅度。但由于销售的统计数据存在较明显的滞后性,如今年办理按揭贷款的,从提交按揭申请到获得《同意贷款通知书》一般需要 2-3 个月时间,而多数交易须取得“网签书”才正式签约,由此判断当前的数据所反映出的只是相当于 6、7 月份的市场情况。实际上,今年 8、9 月份的市场在持续调控的拖累之下,销量已现下降,多个楼盘采取了各种优惠措施进行促销,价格方面已有松动。

从广州、深圳、佛山 3 个限购城市的商品房成交情况看,3 个城市商品房销售面积的同比增幅总体均体现出逐月走低的趋势,增幅明显低于全省平均水平(见图 13)。

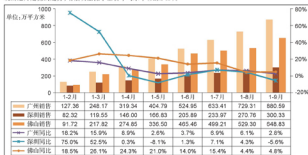


图 13: 2011年1-9月广州、深圳、佛山商品房销售面积走势

从全省商品房供求关系来看,今年前三季度商品房批准预售面积 5959.56 万平方米,同比增长 20.2%;销售率(实际销售/批准预售)为 86.2%,比去年同期下降 4.3 个百分点,供求关系略显宽松(见表 3)。

表 3

广东商品房供需图表

单位:万 m²

时 间	批准预售	实际销售	销售率(实际销售/批准预售)
2010 年前三季度	4957.06	4487.07	90.5%
2011 年前三季度	5959.56	5137.53	86.2%
同比增长	20.2%	14.3%	-4.3 个百分点

从商品房待售情况看,历年累计至今年第三季度末商品房待售面积合计 2305.50 万平方米,其中,按用途分,住宅 1340.14 万平方米,占总待售面积 58.1%;办公楼、商业营业用房及其他则分别占 3.5%、21.4%和 17.0%。按年限分,待售 1 年以内 754.91 万平方米,占总待售面积 32.7%;待售 1-3 年 1220.06 万平方米,占 53.3%;待售 3 年以上占 14%。与去年同期相比,今年前三季度待售面积新增 317.04 万平方米,其中第三季度新增 21.03 万平方米,占前三季度新增总面积的 6.6%;此外,第三季度的办公楼待售面积减少 6.02 万平方米,呈去库存化态势(见表 4)。

表 4

广东商品房待售面积

单位:万 m²

项 目		总数	# 住宅	# 办公楼	# 商业	# 其他
2010 年末	待售面积	1988.46	1130.57	71.71	437.47	348.71
	# 待售 1 年以内	613.79	409.31	9.30	109.91	85.27
	# 待售 1-3 年	1085.45	624.62	41.11	225.31	194.40
	# 待售 3 年以上	289.22	96.64	21.30	102.24	69.04
2011 年 3 季度末	待售面积	2305.50	1340.14	79.81	492.63	392.92
	# 待售 1 年以内	754.91	487.55	18.90	139.37	109.09
	# 待售 1-3 年	1229.55	745.11	39.66	241.14	203.63
	# 待售 3 年以上	321.04	107.48	21.25	112.11	80.20
2011 年 前 3 季新增	待售面积	317.04	209.57	8.10	55.16	44.21
	# 待售 1 年以内	141.12	78.24	9.60	29.46	23.82
	# 待售 1 年以上	175.92	131.33	-1.50	25.70	20.39
2011 年 第 3 季新增	待售面积	21.03	14.02	-6.02	9.72	3.30
	# 待售 1 年以内	16.49	-11.05	-1.39	19.56	9.37
	# 待售 1 年以上	4.53	25.07	-4.62	-9.85	-6.07

四、结论及预判

(一) 结论

1. 关于开发投资。今年以来房地产开发完成投资持续快速增长,但增速已现回落。上半年增速较快的办公楼投资,进入第三季度后也明显减速。

2. 关于资金状况。前三季度全省房地产企业本年到位资金小计同比增速呈逐季上升趋势,但与完成投资的增速仍有差距。其中,今年前三季度国内贷款近10年来同期第二次出现负增长,占本年资金来源小计比重为近10年同期次低;自筹资金连续两年出现30%以上增速,比重仅低于2008年同期水平;非银行金融机构贷款同比增速已接近50%,银行贷款持续负增长;房地产企业资金充裕度已回到近10年低位水平。

3. 关于开发建设。房地产开发企业土地购置面积1521.06万平方米,同比增长15.7%,其中第三季度企业购置土地意愿再次降低。商品房施工面积达3.24亿平方米,同比增长21.5%;新开工面积同比增长14.5%,竣工面积持平。

4. 关于商品房销售。前三季度,商品房销售面积增幅连续两个月回落调整;全省商品房待售面积较去年末增加317.04万平方米,供求关系较去年同期略显宽松。

综上所述,前三季度广东房地产开发投资稳步增长;商品房销售市场处于维持博弈阶段,销售均价仍处高位盘整期;银行贷款大幅下降,企业资金

压力及融资成本随之增加,未来资金状况将成为市场走向的决定性因素。

(二) 预判

从政策面看,近年来,政策调控效应不断得到强化。近期,温总理在多个场合强调,目前房地产市场调控和保障性住房建设处于关键时期,各级政府要切实采取措施,进一步巩固调控成果。可见中央政府对楼市调控的决心依然坚决。预计第四季度至明年上半年,调控政策的基本方向都不太可能出现变化。

从市场走势看,面对严厉的调控政策,之前开发商多选择推迟开盘。但当开发商企业总体资产负债率上升,融资成本不断提高,资金压力明显加大,而且总体供销量比较大,实际成交量下降明显,市场从供不应求开始转向局部的供过于求,房价开始出现实质性松动。加上全球经济和国内经济未来发展的不确定性,房价回调的趋势可能在第四季度延续。在此形势下,房地产开发企业应及时调整经营策略,采取更灵活的营销手段,才能赢得市场。

另外,近期商业银行对首套住房按揭调低首付比例外,贷款利率多上浮10%甚至更高,削弱了首次置业者的购房支付能力,抵消了房价下降给他们的好处,加大市场观望气氛。既与中央在宏观调控中要求“严格执行首套住房与其他住房差别化信贷政策”原则相符,也将加大社会对保障房需求的压力。

(上接第47页)、“三旧”改造时配建一定比例的公租房;鼓励房地产开发等各类企业和其他机构以独资、集资或股份制的方式投资、建设和运营公租房;企事业单位利用自有存量建设用地或与拥有自有存量建设用地的单位合作建设公租房;外来务工人员集中的开发区、产业园区,引导投资主体或由政府直接配套建设公租房;利用集体建设用地建设几类。

在资金保障方面,除加大财政投入,我省还将积极发挥公积金的作用。住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后,全部用于公租房建设。广东还将发展企业债券融资,设立公租房投融资公司,作为统筹公租房融资、建设和运营管理的平台。

摘自《羊城晚报》

建筑工程造价动态管理体系问题研究

王喜梅 新乡学院, 新乡 453000

[摘 要] 建筑工程造价管理是一个系统工程, 需要从政策和技术等方面综合监管才能保证工程造价管理的合理性。国家主管部门只有加强对工程造价的监管和宏观调控, 才能保证工程造价管理科学有效。影响建筑工程造价因素很多, 比如材料费、人工费、机械费等, 随着市场的变化, 造价会发生变化, 因此采取建筑工程造价动态管理才能保证工程造价处于市场化、符合行业发展要求。

[关键词] 建筑工程 造价 动态管理

中图分类号: TU723.3

文献标识码: B

文章编号: 1674-2133 (2011) 01-50-03

Study on Dynamic Management System of Construction Cost

WANG Xi-mei

(Xinxiang College, Henan, Xinxiang, 453000, China)

Abstract: Construction Cost Management is a systematic project, which requires the supervision from policy to the technical aspects to ensure the reasonableness of project cost management. National authorities to strengthen supervision of the project cost and the macro-control could guarantee scientific and effective of project cost management. Many factors affect the cost of construction projects, such as material costs, labor costs, mechanical fees, as the market changes, the cost will change. Therefore, the dynamic management of construction project cost to be able to guarantee market-oriented, meet the industry requirements.

Keywords: construction; cost; dynamic management

1 引言

随着社会经济的发展, 建筑行业需要调整行业发展方向, 进行行业内部发展改革, 才能新形势下世界经济的发展的客观需要。我国建筑工程行业需要新的经济环境实现发展, 必须能够适应外部发展要求, 提升抵抗外部影响的能力才能实现全面发展。我国建筑工程在新形势下改革的重点是工程造价管理, 建筑工程造价是建筑工程实施过程中的重要程序, 贯穿与建筑工程的整个过程, 造价管理从建筑工程项目立项就已经存在, 工程项目决策的过程同样需要进行造价管理, 只有按照造价管理的原

则开展工作, 才能保证建筑工程各项工作顺利实施。从建筑工程立项到建筑工程过程决策都离不开造价管理。所以加强工程造价管理是建筑工程管理的重要内容, 通过造价管理, 可以有效控制合理确定工程造价, 只有这样才能从总体上提高建筑工程项目的投资效益。我国建筑工程定价应该适应市场需求, 摆脱依靠政府定价的单一模式, 实现定价策略的多元化模式, 只有按照此方式改革建筑工程造价才能真实反映自身价值, 建筑产品在市场上才能体现价值规律作用的结果。建筑工程造价动态管理是造价管理的重要举措, 通过对其体系问题进行分

析可以提高工程造价管理的科学性、准确性。

2 国家对建筑工程造价监管和宏观调控分析

施工是建筑工程建设过程中的重要环节,此阶段的建设费用是整个工程费用的重要组成部分,对此阶段进行造价管理,可以有效保证整个建筑工程的造价。[1]建筑工程造价与建筑工程施工单位的利益紧密相连,施工承包价格的高低直接影响到工程造价的价格,因此国家对建筑工程造价监管和宏观调控是必要的。但是必须采取合理有效的方法,才能保证监管的实效性。国家对建筑工程造价的监管和调控工作在整个工程造价管理中发挥重要作用,与施工方有着重要的联系。

社会主义市场经济要求我国建筑工程造价必须符合市场规律要求,通过对建筑工程造价研究可以看出,工程造价大都是通过招标模式形成的,从另一个角度看,施工单位的中标价其实就是合同价格。建筑工程招投标阶段,建设单位必须对国家政策等情况进行深入研究,按照国家和地方政府规定的费率、解释、单价、定额以及工程量计算规则对标底价格进行编制,通过此模式可以对施工方承包价格进行宏观调控。建设单位对投标单位的报价应该进行审查,审查小组需要由相关的专家组成,评标专家小组根据项目情况进行客观公正的评价,具体工作需要从施工进度、施工方案、技术措施、社会业绩以及质量保证等方面进行评测,最终保证建筑工程项目造价实施的可靠性、合理性。工程报价实施过程中可以采取工程量清单模式,工程量清单的优越性明显,工程报价只有合理有效实施才能保证工程量清单得到合理应用。投标方可以根据项目情况设置标底,但是此种标底与传统标底存在很大的区别。它只被看成是投标的具体依据,在具体定标工作中发挥调控和指导的作用,通过此种

策略可以合理确定施工承包价格,保证建筑工程造价管理的规范性、合理性。

3 建筑工程造价动态管理的基础性研究

法定价在现实中作用已经发生变化,法定价已经成为制定价格的指导价,法定价的根本问题是定额问题。定额在实际过程中逐步失去它的法定地位。从现行的计价方式可以看出定额是必不可少的,计价过程中定额发挥基础性作用,定额是计价的重要依据。合理确定工程造价需要定额的支持,同时实现对工程造价的动态管理同样需要定额,定额在工程造价动态管理体系中发挥重要作用,社会主义市场经济条件下对建筑经济的研究越来越深刻,建筑经济在产业中发挥的作用越来越明显,在新的时代背景下发展建筑经济需要定额作指导,定额在建筑经济中的作用得到充分体现。[2]但是定额的模式不是一层不变的,在社会主义市场经济环境下必须实现定额改革,实行“价”、“量”的分开,把当前的定额基价与定额消耗量进行划分。改变过去定额基价不变的模式,对定额基价实现动态管理。实现计划计价模式向指导价格模式转变,从静态管理向动态管理方向迈进。我国建筑工程造价管理必须与国际先进管理模式接轨,按照国家建筑工程造价管理惯例进行改革,才能建立符合新形势要求的建筑工程动态管理体系。当前我国建筑工程定额项目繁多,需要进一步的综合简化,通过合并方式对同类项目进行综合,建筑工程项目实施过程中需要使用新材料、新工艺、新技术,针对此类新的方案必须制定相应的新的定额子目,从而达到满足建筑市场动态变化的目的。

建筑工程项目控制量必须要在设计、规范、质量标准的允许的范围内,对定额的消耗量进行控制。消耗量是影响建筑工程造价的基础和因素,工程造

价控制必须首先从控制消耗量做起,只有有效控制消耗量才能对造价进行控制。控制量实施过程中必须包括工程量计算规则,只有通过工程量计算规则的合理应用才能保证工程造价的合理性。指导价在建筑工程造价控制中发挥重要作用,是价格开放后的产物。此时政府不再直接定价,从以往的定价转向定制公布价格信息,同时根据市场情况预测价格系数变化,通过颁布各种价格指数来指导市场价格,从而对市场行为起到一定的指导作用,按照此模式可以促使企业自主定价行为产生。[3]工程项目的业主或者生产者是企业,因此企业有权制定自身的经营策略和效应目标。随着市场经济的发展,企业必须能够根据经营管理状况和市场信息自主定价。价格不是一层不变的,是动态变化的过程,因此价必须实现随行就市,价格应该实时反映市场状况和市场信息。费率定标准就是竞争费,竞争费对建筑工程造价的影响明显,企业可以按照自身市场竞争策略和市场经营状况制定竞争费,政府主管部门可以按照工程所属类别取费标准进行计费控制,保证企业拥有一个公平、公正、良性循环的市场竞争环境。

4 建筑工程造价动态管理措施研究

建筑工程造价动态管理是一项复杂的工作,工程造价是集技术性、政策性与一体的综合性工作,必须把握建筑工程造价的影响因素,才能控制工程造价,为制定合理准确的工程造价规则奠定基础。为保证工程造价编制的合理性有效性,必须按照一定的原则开展工作。探索对工程造价影响较大的工程费是建筑工程造价动态管理的基础,通过调差办法合理控制工程造价。通过对现行工程造价直接影响因素分析,影响建筑工程造价的直接费用主要表现为人工费用、材料费用、机械台班费和其他相关

费用等。在此类直接费用中材料费所占整个费用的60%~70%,所以建筑材料市场的价格状况直接影响到建筑工程的整个造价,准确把握材料市场的价格波动可以准确把握工程造价。[4]当前的工程材料价差主要是指工程材料定额管理部门的指导价与市场实际价格之间的价差,二者在一定的条件下可以通过市场进行调整,从而保证材料价格趋于正常水平,处于合理价格区间。通过此模式对建筑工程造价动态管理起到了良好的促进作用,保证价格处于合理状态。但是具体操作过程中存在计算复杂、操作困难、重复计算、复查审查难度大、错算漏算现象等缺点,所以在建筑工程造价管理中可以通过变材料调差进行调整,变材料调差主要涉及指导价差和系数价差。具体实施过程中应该根据市场的变化不断的调整定额子目表中关于材料价格的目录,只有这样才能真正把材料调差运用到材料价格控制中来,保证建筑工程造价中材料价格处于正常水平。

建筑工程材料调差必须深入到与建筑工程造价直接相关的基础材料中,通过计算纳入定额中,最终实现静态定额向动态定额方向转变。按照此模式进行处理,虽然需要发布的数据量增加了,管理部门的工作量加大了,但是对概预算人员来说减少了工作量,把他们从繁琐的计算中解脱出来,从而保证材料是计算工作大大简化。另外通过此模式可以把计算任务分配给计算机,通过计算机软件处理,工作的效率和准确度都得到很大的提高。机械费、人工费属于施工过程中的消耗费用,当前的人工费主要根据预算阶段的平均工资或者调整后的平均工资进行计算的。由于市场是变化的,因此市场价格和计划价格之间存在价格差,针对此中状况可以采取单独补差的策略,只收取营业税其它费用不进行计价。从建筑市场看,人工日费用相对材料

费用而言比较稳定,所以市场可以适当延长对人工费的调整。公布周期可以以季节、半年度为准,从根本减少计算的工作量,可操作性得到提高。随着社会经济的发展和,建筑工程规模越来越大,规模大、技术性强、建设周期长、投资多已经成为现代建筑工程的显著特点,同时材料、人工、机械设备价格随市场变化较快,所以建筑工程合同定价时很难对未来一段时间的价格进行准确预测,项目实施过程中可以采取合同变更等途径动态管理工程造价,才能保证工程造价与市场变化相匹配。费用标准和市场价格的变化都会对建筑工程合同的执行产生重大影响,对工程周期和造价同样会产生影响,因此承包商和业主需要经常一起磋商,才能解决价格动态变化问题。

从我国建筑工程发展看,需要建立与社会主义市场经济发展相适应的工程建设管理法规。需要在招标投标、设计施工、计划立项、工程造价等方面加强管理。[5]政府主管部门必须建立建筑工程造价动态管理数据库,保证各种资料实时更新、调整。通过评测中心对建筑工程的造价进行分析、研究和测算,必须制定统一的工程量测算规则,通过先进的技术手段计算出来工程机的消耗量,才能保证造价管理的合理性、实时性,为定额改革提供重要的数据基础和参考依据。政府主管部门发挥作用的同时,需要地方有关部门积极配合,地方主管部门通过定期

发布市场信息的手段准确把握市场动态,主要包括人工价、材料、设备价格信息,还包括相关工程造价指数,达到企业自主定价的目的。除了政策支持外,还需要利用先进的计算工具提高实施过程的计算效率。通过电子计算机实现科学管理,通过开发各类工程计算软件和定额管理软件,保证各项工作信息化水平提高。通过计算机工具建立各类数据库,包括工料机消耗量、工料机价格、造价指数、材料指数等,为工程造价实现动态管理提供了重要依据,同时大大提高了工程造价管理效率。我国国内建筑市场对开放的程度进一步提高,市场竞争的模式越来越发展,这既是一种机遇也是一种挑战,只有加强建筑工程造价动态管理,才能提高经济效益和社会效益。

参考文献:

- [1]时峰.建筑工程造价政策研究[M].南京:南京大学出版社,2009:90-92.
- [2]毛广仁.建筑工程造价影响因素[M].上海:上海交通大学出版社,2008:23-38.
- [3]高修.建筑工程造价动态分析[M].北京:北京大学出版社,2009:31-36.
- [4]马冰.建筑工程造价管理效率研究[M].北京:清华大学出版社,2009:51-56.
- [5]牛黄.建筑工程造价动态管理策略[M].天津:天津大学出版社,2009:71-75.

(上接第46页)府的原因需要各方提供“证据”,企业如果声称土地闲置是政府原因造成,那么就需出具政府回应的意见,看看究竟是政府哪个环节出了问题,导致土地闲置。

此外,此次修法还考虑到了一些“不可抗力客观原因”的因素,如一些重大的会议像“奥运会”、

“世博会”之类,在此期间出现的一些土地闲置,往往很难说清是企业原因还是政府原因,这需要特殊情况特殊对待。

“该办法的修改已经进入了最后论证阶段,一旦修改完善后就会上报国土部部长办公会,待通过后就可以经国土部发布施行。”上述人士称。

浅谈装饰工程项目管理的造价控制

李浩元 广州市第一装修有限公司, 广州 518000

【摘要】阐述了装饰工程项目管理在造价控制全过程中需要注意的地方,总结了装饰工程造价控制与工程管理的关系与在施工管理过程中需重视造价控制的建议,最终达到提高工程管理水平,降低成本,提高经济效益的目的。

【关键词】造价 装饰 投标报价

中图分类号: TU723 文献标识码: B 文章编号: 1674-2133(2011)05-56-03

Brief instruction on the project management cost control of the decoration engineering

Li Hao-yuan

(Auditing Guangzhou No.1 decoration Co., LTD, Guangzhou 518000, China)

Abstract: The attention in project management cost control of decoration engineering was discussed, summarized the relationship of cost control and the project management in the the decoration engineering, and given suggestions on the construction management, as to improving project management quality, reduce the cost and improve the economic efficiency finally.

Keywords: cost; decoration engineering; quote bid

1 引言

项目目标的成功实现受4个因素的影响:工作范围、成本、进度、质量。其中,工程成本管理即广义的工程造价管理,作为项目管理九大知识体系的一部分,由于其在项目管理过程中对项目目标实施的成功与否起着十分重要的作用,正日益受到许多管理者的重视。很多人认为项目成本管理是预结算人员的事,但项目管理的各方面是相辅相成的,单独注重哪一方面都无法成功地完成项目。成本管理亦是如此,只有把其他相关的项目管理技术应用到项目的成本管理当中,才能有效地控制工程造价,成功地完成项目。

工程项目的造价控制一般从投标开始贯穿到工程竣工结算全过程。

2 各阶段的工程造价控制与管理

2.1 投标报价阶段

投标报价是投标的核心。报价过高会失去中标的机会;而报价过低,虽然有可能中标,但会给施工企业带来亏损的风险,因此合理的确定投标报价是工程造价管理的一项重要内容。

首先要认真研究招标文件,充分了解其内容和要求,详细阅读施工图纸,从中找出问题及疑问,向招标方咨询。

其次在编制投标书中核对清单工程量及项目

内容非常重要。目前一些施工企业在投标报价时不核对招标人提供的工程量清单是否正确,只关心报价。其实工程量的多少对施工企业确定综合单价有一定的影响,通常投标人在报价时会采用不平衡报价的策略,即当工程数量小的分项工程报价适当降低,当工程数量大的分项工程报价适当提高;以装饰工程为例,通常投标的图纸与实际施工时会有一定用材或施工工艺上的更改,因此投标时应将预测会更改的项目报价降低,而将有可能增加工程量的项目报价提高,以达到提高项目经济效益。

熟悉施工现场也是一项重要的工作。要确定工程项目所在地的工、料、机市场价格,当地道路交通情况、运输量和运输费等基础资料;对装饰工程来说,特别要注意施工现场的材料堆放是否最大限度满足施工要求及各种装饰主要材料的货期、加工期(如是进口材料还要注意汇率、关税等)例如在某高层装饰工程中,在投标勘察现场时发现运输材料存在二次运输的问题,故在投标报价时在措施项目费中考虑了这笔费用,降低了工程亏本的风险。

最后确定投标报价时,投标人应运用一定的投标策略作为投标取胜的方式和手段。比如在不影响工程项目总报价前提下,通过调整内部的各个项目的报价以达到既不提高总报价,不影响中标,又能在结算时得到更理想的经济效益。能够早日结账收款的项目,如地面铺贴找平工程、天花工程等,可适当将综合单价提高;估计施工中工程量可能会增加的项目,将综合单价适当提高;估计施工中工程量可能会减少的项目,将综合单价适当降低;设计图纸不明确或有错误的,估计今后修改后工程量会增加的项目,可以提高综合单价;而工程内容说明不清楚的,则可适当降低一些综合单价,待澄清后可

再要求提价。

2.3 合同管理阶段

施工合同是工程建设的主要合同,它明确企业在工程承包中的权利和义务,将工程招投标、工程款支付方式、索赔方式、材料的购置、竣工结算方式等用法律的方式确定下来。

目前,由于各种原因,部分施工企业的合同管理人员及现场项目管理人员对合同业务不够熟悉,当前的建筑市场僧多粥少,形成严重倾斜的买方市场,这造成了施工单位被迫以压低造价、缩短工期、垫资施工,甚至满足建设单位的无理要求等诸多让步来获取施工合同,也会造成工程造价管理上的隐患。因此,要有效控制工程造价,提高企业的利润,首先要在施工合同管理入手,加强对施工合同的管理,树立合同意识,不管是企业的决策层、执行层,还是合同管理人员都应重视合同管理,起码能理解合同的精神和条款。例如在装饰工程项目中,应对工程造价清单的组成有一定的认识,能正确的处理施工过程中所发生的费用应如何向建设单位收取;进度款应如何最大化的收取等。

2.3 施工阶段

施工阶段是建设资金投入最多而构成工程实体的阶段,是许多结算依据形成的过程。因此,在施工阶段既要重视控制工程造价、降低施工成本,又要重视结算证据的保全,特别是设计变更和现场签证资料。

(1) 加强施工管理,降低施工成本

工程项目的成本控制是整个施工过程中的一项重要内容,是企业获得经济效益和社会效益的源泉。施工企业应合理组织施工,节约成本,向管理要效益,以经营管理为核心,以节约成本为目的。控制

人工费,采用计件工资,提高生产工人的技术水平和班组的组织管理水平。建立完善的材料采购和收发制度,材料采购应通过市场调研,要货比三家,实行限额采购;加强现场管理,合理堆放材料,减少材料的二次搬运和损耗;实行限额领料,避免返工,减少浪费。加强现场设备的维修、保养工作,降低经常性修理等各项费用的开支,避免机械设备的闲置。在装饰工程中经常会有单价比较昂贵的饰面材料,如石材、铝板、进口饰面材料等,要做好材料的堆放及标明材料的使用部位尤为重要。例如在某工程中,在墙身饰面石材使用上,因为现场监管没有到位,工人为了施工方便将大尺寸的材料改小用到小尺寸部分上,最后留下了很多小尺寸的材料,造成了材料浪费,损害了企业的利润。

(2)变更管理

在施工过程中,应重视对变更程序、变更价款的确定,以及变更工程量的验收和计量。正确计量因工程变更而引起的工程量变化。工程变更的资料要按合同及建设单位规定签字盖章认可。如果不能及时有效地办理变更资料,将会损害承包双方的利益,带来合同纠纷。对施工图以外的设计变更,必须写明时间、地点、事由、几何尺寸或原始数据,不能笼统地笼统注工程量和工程造价。在装饰工程施工过程中经常会发生因修改装饰效果面变更施工工艺或修改饰面材料的设计变更,对工程的造价影响比较大,这时就需要及时有效的向甲方申报设计变更,从而能及时的收取工程价款及为结算提供依据。

(3)签证管理

现场签证是承包双方履行合同过程中对合同文件的内容进行补充修改,从而达成的补充性合同文件,是工程造价的组成部分。

对于现场签证,要明确签字责任人和签证权限,分级把关,限额签证,并严格现场签证单的管理。现场签证必须做到客观性、准确性、及时性。由于工程项目本身的特殊性,施工时有一些隐蔽工程及工序存在着交叉作业,工序结束后其客观的数据资料就难以甚至无法核实,因此必须在施工过程中及时签证、记录。明确签证范围,要注意合同外的项目,还要注意哪些工作内容没有包含在综合单价内。因业主的原因引起停工,施工企业应及时办理现场签证,证明受停工影响的人员、设备、周转材料的数量以及停工时间,为以后的施工索赔做准备。杜绝事后签证和竣工验收时集中办理签证签字手续的现象。

(4)施工索赔

施工企业在施工中对因设计变更、超合同范围的工作量、不可抗力以及业主违约等非自身原因造成的损失,要通过索赔的形式来维护自己的利益。

对发包人的索赔包括以下情况:

(1)工程延误索赔。因发包人未能在规定时间内拨付工程款;发包人未按合同要求提供施工条件,如未及时交付设计图纸、施工现场、道路等;因发包人指令工程暂停施工;发包人提供的材料延误或不符合合同标准;或不可抗力事件等原因造成工期延误的。

(2)工程变更索赔。由于发包人或监理工程师指令增加或减少工程量或增加附加工程、修改设计、变更工程顺序等,造成工期延长和费用增加。

(3)合同被迫终止的索赔。由于发包人违约以及不可抗力事件等原因造成合同非正常终止。

(4)意外风险和不可预见因素索赔。因人力不可抗拒的自然灾害、特殊风险以及一个有经验的承

包人通常不能合理预见的不利施工条件或外界障碍,如地质断层、溶洞、地下障碍物等引起的损失等等。因此承包人在发生索赔事件后,应及时做好索赔记录,整理好基础资料,在规定的期限内以书面的形式向发包人提出索赔。

2.4 竣工结算阶段

另外在装饰工程中还要注意因内分包班组施工不按图施工或操作不当造成工程造价损失的情况。要及时拍照及记录,在与班组结算时应按合同规定扣除班组结算金额,减少企业的损失。

竣工结算是工程造价管理的最后阶段,承包人要根据竣工结算的各种编制依据,特别是设计单位修改或变更设计的通知单,发包人有关工程的变更、追加、削减和修改的通知单,图纸会审纪要,隐蔽工程记录,材料代用,现场签证单,索赔报告,工程量清单及中标人的报价,施工合同及相关文件等等,最终确定反映建设工程的实际价格的工程造价。

以上这些编制依据必须收集、整理齐全,其重点工作是核算实际完成工程量,审定清单未列项目单价、处理合同价格的调整问题,审核竣工结算汇总金额,在规定的时限内上报业主审批。另外在装饰工程中因为装饰材料品种比较多,所以结算时一定要与竣工图设计人员及材料员多沟通,协助做好竣工资料。尽量使竣工图及竣工资料做全及做准确,免得在最后与甲方核对结算时因资料不全或竣工图标注不具体而造成造价的损失。当与业主的竣工结算几内部分包单位的施工结算完成后,应按合同规定,及时收回工程款,加强资金管理,尽量减少企业资源和资金的占用,加快资金周转,工程结束后,施工单位应认真总结,进行成本分析,按照当时期的人工及材料单价及时修改本企业的施工定额,



计算节约或超支的数额及分析原因,吸取经验教训,以利于下一个工程施工造价的管理与控制。

3 结论

工程造价管理贯穿工程建设的全过程,而施工单位在施工阶段的工程造价管理尤为重要。因此,施工单位在注意施工合同及工程竣工结算的同时,应立足现场管理,做到现场项目部各岗位都有工程造价管理的意识,强化过程管理,寻找施工进度、施工质量和资金的最佳结合点。规范工程签证行为,增加索赔意识,不断探讨降低工程成本的途径,积累经验,提高企业施工阶段的工程造价管理水平,以达到企业能获得满意的经济和社会效益。

参考文献:

- [1]住房和城乡建设部标准定额研究所,四川省建设工程造价管理总站.GB50500-2008建设工程工程量清单计价规范[S].北京:中国计划出版社,2008.
- [2]张允明.工程量清单的编制与投标报价[M].北京:中国建材工业出版社,2003,7.
- [3]袁建新,迟晓明.工程造价控制[M].北京:中国建筑工业出版社,2004.
- [4]尹贻林.工程造价管理基础理论与相关法规[M].北京:中国计划出版社,2003.

名词解释 双语释译

施工合同新释中英文词语定义(14)

14. 开工、延误和暂停

14.10 暂停时对生产设备和材料的付款

在下列条件下,承包商有权得到尚未运到现场的生产设备和(或)材料(按暂停开始日期时)的价值的付款:

- (a) 生产设备的生产或生产设备或(或)材料的交付被暂停达 28 天以上;
- (b) 承包商已按工程师的指示,标明上述生产设备和(或)材料为雇主的财产。

14.11 拖欠的暂停

如果第 8.8 款[暂时停工]所述的暂停已持续 84 天以上,承包商可以要求工程师允许继续施工。如在提出这一要求后 28 天内,工程师没有给予许可,承包商可以通知工程师,将工程受暂停影响的部分视为根据第 13 条[变更和调整]规定的删减项目。如果暂停影响到整个工程,承包商可以根据第 16.2 款[由承包商终止]的规定发出终止的通知。

(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

14.10 Payment for Plant and Materials in Event of Suspension

The Contractor shall be entitled to payment of the value (as at the date of suspension) of Plant and/or Materials which have not been delivered to Site, if:

- (a) the work on Plant or delivery of plant and/or Materials has been suspended for more than 28 days, and
- (b) the Contractor has marked the Plant and/or Materials as the Employer's property in accordance with the Engineer's instructions.

14.11 Prolonged Suspension

If the suspension under Sub-Clause 8.8 [Suspension of Work] has continued for more than 84 days, the Contractor may request the Engineer's permission to proceed. If the Engineer does not give permission within 28 days after being requested to do so, the contractor may, by giving notice to the Engineer, treat the suspension as an omission under Clause 13 [Variations and Adjustments] of the affected part of the Works. If the suspension affects the whole of the Works, the Contractor may give notice of termination under Sub-Clause 16.2 [Termination by Contractor].



全国工程造价管理类 期刊络网会议在四川省召开

2011年10月27日，全国工程造价管理类期刊络网会议在四川省召开。来自30多个省、自治区、部门专委会及有关地市130多位代表参加会议。出席会议的有中价协副理事长谢洪学、于业伟，中价协副秘书长吴佐民，中价协编辑部主任李文冰，四川省造价管理总站张宗辉副站长等领导同志。会议由中价协副理事长于业伟主持。四川省建设厅标准定额处处长、中价协副理事长谢洪学致欢迎辞，他在致辞中代表东道主热烈欢迎与会代表，并简要介绍了《四川工程造价信息》期刊工作的有关情况和四川省的人文及自然环境。

吴佐民副秘书长作了题为《对工程造价信息化的认识》的讲话，重点讲述了工程造价信息化的概念、工程造价管理体系、工程造价信息化建设的构想及期刊在工程造价信息化中的作用等。

李文冰主任向与会代表通报了今年期刊工作情况及明年工作设想，明年将重点围绕工程造价“十二五”发展规划做好宣传和引导工作，并简要介绍了明年优秀期刊评比工作及通讯员工作的有关要求。

会议邀请了辽宁省建设工程造价管理总站、福建省建设工程造价管理总站、江苏省工程造价管理协会、长沙市建设工程造价管理站、吉林市建筑经济管理处、中石化工程定额管理站6家单位代表交流期刊办刊工作经验。

会议最后表彰了2011年《工程造价管理》期刊发行先进单位及优秀通讯员，并向获奖单位和个人颁发了荣誉证书。





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