

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



2012年广州市城乡建设工作会议胜利召开！

2月7日上午，广州市召开2012年度城乡建设工作会议，市长陈建华出席会议并讲话。陈建华强调，市建设系统的部门要紧紧围绕市委确定的“12338”的战略部署，把城乡建设工作作为一项提升城市综合竞争力和品位的幸福工程、民心工程、德政工程来抓，建设花城、绿城、水城，实施美丽城乡行动计划，努力开创城建工作新局面。广州市委常委、常务副市长陈如桂在会上讲话，提出城乡建设工作要求。副市长谢晓丹主持会议，建委主任候永铨作城乡建设年度工作报告。

突出花城绿城水城特色

陈建华说，市各级规划、建设和管理部门，要紧紧围绕市委“12338”战略部署，做好建设花城绿城水城，实施美丽乡村行动计划这篇大文章。

陈建华表示，开创城乡建设工作新局面，必须突出工作重点。要突出抓好事关广州长远发展的重大战略性基础设施建设，标本兼治地开展城乡建设工作。要突出抓好以花城、绿城、水城为特色的生态城市建设，按照“一年试点先行，三年全面铺开，五年初具规模”的“一、三、五”实施步骤，大力开展生态城市建设试点。各区、县、镇市要高标准打造一批集中展示“花城”风貌的景观新亮点。要坚持治水与造湖、建景与人居相结合，打造珠江、增江、流溪河、滨海岸线景观。要依托海珠区万亩果园现有的园、林、湖、涌、江、城等优势资源，打造城市湿地。要善于将城市的山、水、林、泉各种元素进行组合，使亭、台、楼、阁、廊、舫、榭跃然于眼前，提升城市品位。要突出抓好事关人民群众切身利益的重大民生基础设施建设，把市民幸福作为城市建设的最高追求，将群众是否满意作为开展项目优选、建设实施、验收使用的标准。要加强城建项目的评估，按照轻重缓急，按照群众需要，按照辐射带动能力，将有限的建设资金，集约使用到群众最需要的建设项目中去。

解决同德围交通是今年重点

陈建华指出，开创城乡建设工作新局面，必须下决心做好以下几方面：一是开源节流，落实城市建设资金，同时在确保工程质量的前提下，严把造价关。二是长短结合，进一步改善交通，要把解决同德围、金沙洲地区的交通问题和打通27个交通黑点作为今年的工作重点，改善这些地区居民的出行难问题。三是超前规划，四是治本为主，重点提升城区防涝能力，治理“水浸街”。

陈建华强调，开创城乡建设工作新局面，必须处理好5个关系。一是要处理好规划与建设的关系。二是要处理好建设与管理的关系，要克服“重建轻管”的观念。三是要处理好加快建设与打造精品之间的关系。四是要处理好开发与保护的关系。在城市开发建设当中，要把“有效保护、深入挖掘、合理利用”三者有机结合起来，保护好城市脉络和肌理，进行保护性建设，避免大拆大建的破坏性建设。五是要处理好政府主导与发挥市民主体作用的关系，市民是“主”，政府所开展的工作是“从”，要以市民为主体，为市民服务。如制定同德围交通疏解方案，要邀请居民代表、专家、媒体人员等组成咨询小组，尊重并发挥市民的主体作用，“同心同德建设幸福围”。对于市民提出的不同意见，要高度重视，“择其善者而从之”。

目录

CONTENTS



广州建设工程造价信息

2012年第2期

总第241期

2012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: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.gzgcjzj.com

封 面:广州·花都梯面

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

中华人民共和国招标投标法实施条例 1

(2011年12月20日中华人民共和国国务院令613号公布施行)

关于加快应用高强钢筋的指导意见 11

(2012年1月4日中华人民共和国住房和城乡建设部、工业和信息化部建标[2012]1号印发)

广东省住房和城乡建设厅关于《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》的实施办法 13

(2011年12月30日广东省住房和城乡建设厅粤建法[2011]111号印发)

广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法 15

(2011年9月19日广州市人民政府办公厅秘书处穗府办[2011]37号印发)

关于加快发展绿色建筑的通告 19

(穗府[2012]1号, 2012年1月10日)

关于发布广州市2012年2月机械设备及租赁价格信息的通知 21

(穗建造价[2012]13号, 2012年2月13日)

关于2011年第四季度建设工程结算及有关问题的通知 22

(增建[2012]1号, 2012年2月3日)

综合报导

发现你身边最美的绿道 25

广州公示历史文化名城保护规划 28

诚信综合评价动态

广州市2011年第四季度工程造价咨询企业市场行为诚信综合评价排名 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

2012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 32

2012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 34

广州市建设工程招标投标参考指标——××学校综合楼 36

建材信息

2012年1月份广州市主要建筑材料市场价格及其价格指数 37

节能减排

可再生能源建筑应用风生水起 38

控制系统为智能建筑节能“搭桥” 40

广州建设

《广州市市政设施维修养护工程年度费用估算指标》(2011)于
1月发布 42

房地产信息

2011年度广东房地产市场分析报告 43

广州绿道风景线

广州花都4号绿道 一起去踏春 56

科技广角镜

新科技 让高炉矿渣巧变“绿色水泥” 57

工作研究

建设工程预决算审核问题及建议 58

建筑装饰工程造价管理与控制研究 62

知识园地

名词解释双语释译——竣工试验: 承包商的义务 66



中华人民共和国招标投标法实施条例

(2011年12月20日中华人民共和国国务院令第六十三号公布施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范招标投标活动,根据《中华人民共和国招标投标法》(以下简称招标投标法),制定本条例。

第二条 招标投标法第三条所称工程建设项目,是指工程以及与工程建设有关的货物、服务。

前款所称工程,是指建设工程,包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等;所称与工程建设有关的货物,是指构成工程不可分割的组成部分,且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等;所称与工程建设有关的服务,是指为完成工程所需的勘察、设计、监理等服务。

第三条 依法必须进行招标的工程建设项目的具体范围和规模标准,由国务院发展改革部门会同国务院有关部门制订,报国务院批准后公布施行。

第四条 国务院发展改革部门指导和协调全国招标投标工作,对国家重大建设项目的工程招标投标活动实施监督检查。国务院工业和信息化、住房城乡建设、交通运输、铁道、水利、商务等部门,按照规定的职责分工对有关招标投标活动实施监督。

县级以上地方人民政府发展改革部门指导和协调本行政区域的招标投标工作。县级以上地方人民政府有关部门按照规定的职责分工,对招标投标活动实施监督,依法查处招标投标活动中的违法行为。县级以上地方人民政府对其所属部门有关招标投标活动的监督职责分工另有规定的,从其规定。

财政部门依法对实行招标投标的政府采购工程建设项目的预算执行情况和政府采购政策执行情况实施监督。

监察机关依法对与招标投标活动有关的监察

对象实施监察。

第五条 设区的市级以上地方人民政府可以根据实际需要,建立统一规范的招标投标交易场所,为招标投标活动提供服务。招标投标交易场所不得与行政监督部门存在隶属关系,不得以营利为目的。

国家鼓励利用信息网络进行电子招标投标。

第六条 禁止国家工作人员以任何方式非法干涉招标投标活动。

第二章 招 标

第七条 按照国家有关规定需要履行项目审批、核准手续的依法必须进行招标的项目,其招标范围、招标方式、招标组织形式应当报项目审批、核准部门审批、核准。项目审批、核准部门应当及时将审批、核准确定的招标范围、招标方式、招标组织形式通报有关行政监督部门。

第八条 国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目,应当公开招标;但有下列情形之一的,可以邀请招标:

(一)技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制,只有少量潜在投标人可供选择;

(二)采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

有前款第二项所列情形,属于本条例第七条规定的项目,由项目审批、核准部门在审批、核准项目时作出认定;其他项目由招标人申请有关行政监督部门作出认定。

第九条 除招标投标法第六十六条规定的可以不进行招标的特殊情况外,有下列情形之一的,可以不进行招标:

(一)需要采用不可替代的专利或者专有技术;

(二)采购人依法能够自行建设、生产或者提供;

(三)已通过招标方式选定的特许经营项目投资人依法能够自行建设、生产或者提供;

(四)需要向原中标人采购工程、货物或者服务,否则将影响施工或者功能配套要求;

(五)国家规定的其他特殊情形。

招标人为适用前款规定弄虚作假的,属于招标投标法第四条规定的规避招标。

第十条 招标投标法第十二条第二款规定的招标人具有编制招标文件和组织评标能力,是指招标人具有与招标项目规模和复杂程度相适应的技术、经济等方面的专业人员。

第十一条 招标代理机构的资格依照法律和国务院的规定由有关部门认定。

国务院住房城乡建设、商务、发展改革、工业和信息化等部门,按照规定的职责分工对招标代理机构依法实施监督管理。

第十二条 招标代理机构应当拥有一定数量的取得招标职业资格的专业人员。取得招标职业资格的具体办法由国务院人力资源社会保障部门会同国务院发展改革部门制定。

第十三条 招标代理机构在其资格许可和招标人委托的范围内开展招标代理业务,任何单位和个人不得非法干涉。

招标代理机构代理招标业务,应当遵守招标投标法和本条例关于招标人的规定。招标代理机构不得在所代理的招标项目中投标或者代理投标,也不得为所代理的招标项目的投标人提供咨询。

招标代理机构不得涂改、出租、出借、转让资格证书。

第十四条 招标人应当与被委托的招标代理机构签订书面委托合同,合同约定的收费标准应当

符合国家有关规定。

第十五条 公开招标的项目,应当依照招标投标法和本条例的规定发布招标公告、编制招标文件。

招标人采用资格预审办法对潜在投标人进行资格审查的,应当发布资格预审公告、编制资格预审文件。

依法必须进行招标的项目的资格预审公告和招标公告,应当在国务院发展改革部门依法指定的媒介发布。在不同媒介发布的同一招标项目的资格预审公告或者招标公告的内容应当一致。指定媒介发布依法必须进行招标的项目的境内资格预审公告、招标公告,不得收取费用。

编制依法必须进行招标的项目的资格预审文件和招标文件,应当使用国务院发展改革部门会同有关行政监督部门制定的标准文本。

第十六条 招标人应当按照资格预审公告、招标公告或者投标邀请书规定的时间、地点发售资格预审文件或者招标文件。资格预审文件或者招标文件的发售期不得少于5日。

招标人发售资格预审文件,招标文件收取的费用应当限于补偿印刷、邮寄的成本支出,不得以营利为目的。

第十七条 招标人应当合理确定提交资格预审申请文件的时间。依法必须进行招标的项目提交资格预审申请文件的时间,自资格预审文件停止发售之日起不得少于5日。

第十八条 资格预审应当按照资格预审文件载明的标准和方法进行。

国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目,招标人应当组建资格审查委员会审查资格预审申请文件。资格审查委员会及其成员应当遵守招标投标法和本条例有关评标委员会及其成员的规定。

第十九条 资格预审结束后,招标人应当及时

向资格预审申请人发出资格预审结果通知书。未通过资格预审的申请人不具有投标资格。

通过资格预审的申请人少于3个的,应当重新招标。

第二十条 招标人采用资格后审办法对投标人进行资格审查的,应当在开标后由评标委员会按照招标文件规定的标准和方法对投标人的资格进行审查。

第二十一条 招标人可以对已发出的资格预审文件或者招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响资格预审申请文件或者投标文件编制的,招标人应当在提交资格预审申请文件截止时间至少3日前,或者投标截止时间至少15日前,以书面形式通知所有获取资格预审文件或者招标文件的潜在投标人;不足3日或者15日的,招标人应当顺延提交资格预审申请文件或者投标文件的截止时间。

第二十二条 潜在投标人或者其他利害关系人对资格预审文件有异议的,应当在提交资格预审申请文件截止时间2日前提出;对招标文件有异议的,应当在投标截止时间10日前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复;作出答复前,应当暂停招标投标活动。

第二十三条 招标人编制的资格预审文件、招标文件的内容违反法律、行政法规的强制性规定,违反公开、公平、公正和诚实信用原则,影响资格预审结果或者潜在投标人投标的,依法必须进行招标的项目的招标人应当在修改资格预审文件或者招标文件后重新招标。

第二十四条 招标人对招标项目划分标段的,应当遵守招标投标法的有关规定,不得利用划分标段限制或者排斥潜在投标人。依法必须进行招标的项目的招标人不得利用划分标段规避招标。

第二十五条 招标人应当在招标文件中载明

投标有效期。投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。

第二十六条 招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的,投标保证金不得超过招标项目估算价的2%。投标保证金有效期应当与投标有效期一致。

依法必须进行招标的项目的境内投标单位,以现金或者支票形式提交的投标保证金应当从其基本账户转出。

招标人不得挪用投标保证金。

第二十七条 招标人可以自行决定是否编制标底。一个招标项目只能有一个标底。标底必须保密。

接受委托编制标底的中介机构不得参加受托编制标底项目的投标,也不得为该项目的投标人编制投标文件或者提供咨询。

招标人设有最高投标限价的,应当在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。招标人不得规定最低投标限价。

第二十八条 招标人不得组织单个或者部分潜在投标人踏勘项目现场。

第二十九条 招标人可以依法对工程以及与工程建设有关的货物、服务全部或者部分实行总承包招标。以暂估价形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的,应当依法进行招标。

前款所称暂估价,是指总承包招标时不能确定价格而由招标人在招标文件中暂时估定的工程、货物、服务的金额。

第三十条 对技术复杂或者无法精确拟定技术规格的项目,招标人可以分两阶段进行招标。

第一阶段,投标人按照招标公告或者投标邀请书的要求提交不带报价的技术建议,招标人根据投标人提交的技术建议确定技术标准和需求,编制招标文件。

第二阶段,招标人向在第一阶段提交技术建议的投标人提供招标文件,投标人按照招标文件的要求提交包括最终技术方案和投标报价的投标文件。

招标人要求投标人提交投标保证金的,应当在第二阶段提出。

第三十一条 招标人终止招标的,应当及时发布公告,或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取资格预审文件、招标文件的潜在投标人。已经发售资格预审文件、招标文件或者已经收取投标保证金的,招标人应当及时退还所收取的资格预审文件、招标文件的费用,以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

第三十二条 招标人不得以不合理的条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。

招标人有下列行为之一的,属于以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人:

(一)就同一招标项目向潜在投标人或者投标人提供有差别的项目信息;

(二)设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关;

(三)依法必须进行招标的项目以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标条件;

(四)对潜在投标人或者投标人采取不同的资格审查或者评标标准;

(五)限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地或者供应商;

(六)依法必须进行招标的项目非法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式;

(七)以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。

第三章 投 标

第三十三条 投标人参加依法必须进行招标

的项目的投标,不受地区或者部门的限制,任何单位和个人不得非法干涉。

第三十四条 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人,不得参加投标。

单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位,不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

违反前款规定的,相关投标均无效。

第三十五条 投标人撤回已提交的投标文件,应当在投标截止时间前书面通知招标人。招标人已收取投标保证金的,应当自收到投标人书面撤回通知之日起5日内退还。

投标截止后投标人撤销投标文件的,招标人可以不退还投标保证金。

第三十六条 未通过资格预审的申请人提交的投标文件,以及逾期送达或者不按照招标文件要求密封的投标文件,招标人应当拒收。

招标人应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况,并存档备查。

第三十七条 招标人应当在资格预审公告、招标公告或者投标邀请书中载明是否接受联合体投标。

招标人接受联合体投标并进行资格预审的,联合体应当在提交资格预审申请文件前组成。资格预审后联合体增减、更换成员的,其投标无效。

联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的,相关投标均无效。

第三十八条 投标人发生合并、分立、破产等重大变化的,应当及时书面告知招标人。投标人不再具备资格预审文件、招标文件规定的资格条件或者其投标影响招标公正性的,其投标无效。

第三十九条 禁止投标人相互串通投标。

有下列情形之一的，属于投标人相互串通投标：

（一）投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；

（二）投标人之间约定中标人；

（三）投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；

（四）属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；

（五）投标人之间为谋求中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

第四十条 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（五）不同投标人的投标文件相互混装；

（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

第四十一条 禁止招标人与投标人串通投标。

有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标：

（一）招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人；

（二）招标人直接或者间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息；

（三）招标人明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价；

（四）招标人授意投标人撤换、修改投标文件；

（五）招标人明示或者暗示投标人为特定投标人中标提供方便；

（六）招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为。

第四十二条 使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的，属于招标投标法第三十三条规定的以他人名义投标。

投标人有下列情形之一的，属于招标投标法第三十三条规定的以其他方式弄虚作假的行为：

（一）使用伪造、变造的许可证件；

（二）提供虚假的财务状况或者业绩；

（三）提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

（四）提供虚假的信用状况；

（五）其他弄虚作假的行为。

第四十三条 提交资格预审申请文件的申请人应当遵守招标投标法和本条例有关投标人的规定。

第四章 开标、评标和中标

第四十四条 招标人应当按照招标文件规定的时间、地点开标。

投标人少于3个的，不得开标；招标人应当重新招标。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

第四十五条 国家实行统一的评标专家专业分类标准和管理办法。具体标准和办法由国务院发展改革部门会同国务院有关部门制定。

省级人民政府和国务院有关部门应当组建综合评标专家库。

第四十六条 除招标投标法第三十七条第三款规定的特殊招标项目外，依法必须进行招标的项目，其评标委员会的专家成员应当从评标专家库内相关专业的专家名单中以随机抽取方式确定。任何

单位和个人不得以明示、暗示等任何方式指定或者变相指定参加评标委员会的专家成员。

依法必须进行招标的项目的招标人非因招标投标法和本条例规定的理由，不得更换依法确定的评标委员会成员。更换评标委员会的专家成员应当依照前款规定进行。

评标委员会成员与投标人有利害关系的，应当主动回避。

有关行政监督部门应当按照规定的职责分工，对评标委员会成员的确定方式、评标专家的抽取和评标活动进行监督。行政监督部门的工作人员不得担任本部门负责监督项目的评标委员会成员。

第四十七条 招标投标法第三十七条第三款所称特殊招标项目，是指技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求，采取随机抽取方式确定的专家难以保证胜任评标工作的项目。

第四十八条 招标人应当向评标委员会提供评标所必需的信息，但不得明示或者暗示其倾向或者排斥特定投标人。

招标人应当根据项目规模和技术复杂程度等因素合理确定评标时间。超过三分之一的评标委员会成员认为评标时间不够的，招标人应当适当延长。

评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，应当及时更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

第四十九条 评标委员会成员应当依照招标投标法和本条例的规定，按照招标文件规定的评标标准和方法，客观、公正地对投标文件提出评审意见。招标文件没有规定的评标标准和方法不得作为评标的依据。

评标委员会成员不得私下接触投标人，不得收受投标人给予的财物或者其他好处，不得向招标人

征询确定中标人的意向，不得接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定投标人的要求，不得有其他不客观、不公正履行职务的行为。

第五十条 招标项目设有标底的，招标人应当在开标时公布。标底只能作为评标的参考，不得以投标报价是否接近标底作为中标条件，也不得以投标报价超过标底上下浮动范围作为否决投标的条件。

第五十一条 有下列情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

(一)投标文件未经投标单位盖章和单位负责人签字；

(二)投标联合体没有提交共同投标协议；

(三)投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件；

(四)同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；

(五)投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价；

(六)投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；

(七)投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

第五十二条 投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，应当书面通知该投标人。投标人的澄清、说明应当采用书面形式，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明，不得接受投标人主动提出的澄清、说明。

第五十三条 评标完成后，评标委员会应当向

招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。中标候选人应当不超过3个,并标明排序。

评标报告应当由评标委员会全体成员签字。对评标结果有不同意见的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由,评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的,视为同意评标结果。

第五十四条 依法必须进行招标的项目,招标人应当自收到评标报告之日起3日内公示中标候选人,公示期不得少于3日。

投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的,应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复;作出答复前,应当暂停招标投标活动。

第五十五条 国有资金占控股或者主导地位依法必须进行招标的项目,招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金,或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形,不符合中标条件的,招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人,也可以重新招标。

第五十六条 中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为,招标人认为可能影响其履约能力的,应当在发出中标通知书前由原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

第五十七条 招标人和中标人应当依照招标投标法和本条例的规定签订书面合同,合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。招标人和中

标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

招标人最迟应当在书面合同签订后5日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

第五十八条 招标文件要求中标人提交履约保证金的,中标人应当按照招标文件的要求提交。履约保证金不得超过中标合同金额的10%。

第五十九条 中标人应当按照合同约定履行义务,完成中标项目。中标人不得向他人转让中标项目,也不得将中标项目肢解后分别向他人转让。

中标人按照合同约定或者经招标人同意,可以将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件,并不得再次分包。

中标人应当就分包项目向招标人负责,接受分包的人就分包项目承担连带责任。

第五章 投诉与处理

第六十条 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的,可以自知道或者应当知道之日起10日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

就本条例第二十二条、第四十四条、第五十四条规定事项投诉的,应当先向招标人提出异议,异议答复期间不计算在前款规定的期限内。

第六十一条 投诉人就同一事项向两个以上有权受理的行政监督部门投诉的,由最先收到投诉的行政监督部门负责处理。

行政监督部门应当自收到投诉之日起3个工作日内决定是否受理投诉,并自受理投诉之日起30个工作日内作出书面处理决定;需要检验、检测、鉴定、专家评审的,所需时间不计算在内。

投诉人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的,行政监督部门应当予以驳回。

第六十二条 行政监督部门处理投诉,有权查阅、复制有关文件、资料,调查有关情况,相关单位和人员应当予以配合。必要时,行政监督部门可以责令暂停招标投标活动。

行政监督部门的工作人员对监督检查过程中知悉的国家秘密、商业秘密,应当依法予以保密。

第六章 法律责任

第六十三条 招标人有下列限制或者排斥潜在投标人行为之一的,由有关行政监督部门依照招标投标法第五十一条的规定处罚:

(一)依法应当公开招标的项目不按照规定在指定媒介发布资格预审公告或者招标公告;

(二)在不同媒介发布的同一招标项目的资格预审公告或者招标公告的内容不一致,影响潜在投标人申请资格预审或者投标。

依法必须进行招标的项目的招标人未按规定发布资格预审公告或者招标公告,构成规避招标的,依照招标投标法第四十九条的规定处罚。

第六十四条 招标人有下列情形之一的,由有关行政监督部门责令改正,可以处10万元以下的罚款:

(一)依法应当公开招标而未采用邀请招标;

(二)招标文件、资格预审文件的发售、澄清、修改的时限,或者确定的提交资格预审申请文件、投标文件的时限不符合招标投标法和本条例规定;

(三)接受未通过资格预审的单位或者个人参加投标;

(四)接受应当拒收的投标文件。

招标人有前款第一项、第三项、第四项所列行为之一的,对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第六十五条 招标代理机构在所代理的招标项目中投标、代理投标或者向该项目投标人提供咨询的,接受委托编制标底的中介机构参加受托编制

标底项目的投标或者为该项目的投标人编制投标文件、提供咨询的,依照招标投标法第五十条的规定追究法律责任。

第六十六条 招标人超过本条例规定的比例收取投标保证金、履约保证金或者不按照规定退还投标保证金及银行同期存款利息的,由有关行政监督部门责令改正,可以处5万元以下的罚款;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第六十七条 投标人相互串通投标或者与招标人串通投标的,投标人向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标的,中标无效;构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依照招标投标法第五十三条的规定处罚。投标人未中标的,对单位的罚款金额按照招标项目合同金额依照招标投标法规定的比例计算。

投标人有下列行为之一的,属于招标投标法第五十三条规定的情节严重行为,由有关行政监督部门取消其1年至2年内参加依法必须进行招标的项目的投标资格:

(一)以行贿谋取中标;

(二)3年内2次以上串通投标;

(三)串通投标行为损害招标人、其他投标人或者国家、集体、公民的合法利益,造成直接经济损失30万元以上;

(四)其他串通投标情节严重的行为。

投标人自本条第二款规定的处罚执行期限届满之日起3年内又有该款所列违法行为之一的,或者串通投标、以行贿谋取中标情节特别严重的,由工商行政管理机关吊销营业执照。

法律、行政法规对串通投标报价行为的处罚另有规定的,从其规定。

第六十八条 投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标的,中标无效;构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依照招

招标投标法第五十四条的规定处罚。依法必须进行招标的项目的投标人未中标的,对单位的罚款金额按照招标项目合同金额依照招标投标法规定的比例计算。

投标人有下列行为之一的,属于招标投标法第五十四条规定的情节严重行为,由有关行政监督部门取消其1年至3年内参加依法必须进行招标的项目的投标资格:

- (一)伪造、变造资格、资质证书或者其他许可证件骗取中标;
- (二)3年内2次以上使用他人名义投标;
- (三)弄虚作假骗取中标给招标人造成直接经济损失30万元以上;
- (四)其他弄虚作假骗取中标情节严重的行为。

投标人自本条第二款规定的处罚执行期限届满之日起3年内又有该款所列违法行为之一的,或者弄虚作假骗取中标情节特别严重的,由工商行政管理机关吊销营业执照。

第六十九条 出让或者出租资格、资质证书供他人投标的,依照法律、行政法规的规定给予行政处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十条 依法必须进行招标的项目的招标人未按规定组建评标委员会,或者确定、更换评标委员会成员违反招标投标法和本条例规定的,由有关行政监督部门责令改正,可以处10万元以下的罚款;对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;违法确定或者更换的评标委员会成员作出的评审结论无效,依法重新进行评审。

国家工作人员以任何方式非法干涉选取评标委员会成员的,依照本条例第八十一条的规定追究法律责任。

第七十一条 评标委员会成员有下列行为之一的,由有关行政监督部门责令改正;情节严重的,禁止其在一定期限内参加依法必须进行招标的项

目的评标;情节特别严重的,取消其担任评标委员会成员的资格:

- (一)应当回避而不回避;
- (二)擅离职守;
- (三)不按照招标文件规定的评标标准和方法评标;
- (四)私下接触投标人;
- (五)向招标人征询确定中标人的意向或者接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定投标人的要求;
- (六)对依法应当否决的投标不提出否决意见;
- (七)暗示或者诱导投标人作出澄清、说明或者接受投标人主动提出的澄清、说明;
- (八)其他不客观、不公平履行职务的行为。

第七十二条 评标委员会成员收受投标人的财物或者其他好处的,没收收受的财物,处3000元以上5万元以下的罚款,取消担任评标委员会成员的资格,不得再参加依法必须进行招标的项目的评标;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十三条 依法必须进行招标的项目的招标人有下列情形之一,由有关行政监督部门责令改正,可以处中标项目金额10%以下的罚款;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任;对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

- (一)无正当理由不发出中标通知书;
- (二)不按照规定确定中标人;
- (三)中标通知书发出后无正当理由改变中标结果;
- (四)无正当理由不与中标人订立合同;
- (五)在订立合同时向中标人提出附加条件。

第七十四条 中标人无正当理由不与招标人订立合同,在签订合同时向招标人提出附加条件,或者不按照招标文件要求提交履约保证金的,取消其中标资格,投标保证金不予退还。对依法必须进

行招标的项目的中标人,由有关行政监督部门责令改正,可以处中标项目金额10%以下的罚款。

第七十五条 招标人和中标人不按照招标文件和中标人的投标文件订立合同,合同的主要条款与招标文件、中标人的投标文件的内容不一致,或者招标人、中标人订立背离合同实质性内容的协议的,由有关行政监督部门责令改正,可以处中标项目金额5%以上10%以下的罚款。

第七十六条 中标人将中标项目转让给他人,将中标项目肢解后分别转让给他人,违反招标投标法和本条例规定将中标项目的部分主体、关键性工作分包给他人的,或者分包人再次分包的,转让、分包无效,处转让、分包项目金额5%以上10%以下的罚款;有违法所得的,并处没收违法所得;可以责令停业整顿;情节严重的,由工商行政管理机关吊销营业执照。

第七十七条 投标人或者其他利害关系人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉,给他人造成损失的,依法承担赔偿责任。

招标人未按规定对异议作出答复,继续进行招标投标活动的,由有关行政监督部门责令改正,拒不改正或者不能改正并影响中标结果的,依照本条例第八十二条的规定处理。

第七十八条 取得招标职业资格的专业人员违反国家有关规定办理招标业务的,责令改正,给予警告;情节严重的,暂停一定期限内从事招标业务;情节特别严重的,取消招标职业资格。

第七十九条 国家建立招标投标信用制度。有关行政监督部门应当依法公告对招标人、招标代理机构、投标人、评标委员会成员等当事人违法行为的行政处理决定。

第八十条 项目审批、核准部门不依法审批、核准项目招标范围、招标方式、招标组织形式的,对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依

法给予处分。

有关行政监督部门不依法履行职责,对违反招标投标法和本条例规定的行为不依法查处,或者不按照规定处理投诉,不依法公告对招标投标当事人违法行为的行政处理决定的,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。

项目审批、核准部门和有关行政监督部门的工作人员徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八十一条 国家工作人员利用职务便利,以直接或者间接、明示或者暗示等任何方式非法干涉招标投标活动,有下列情形之一的,依法给予记过或者记大过处分;情节严重的,依法给予降级或者撤职处分;情节特别严重的,依法给予开除处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)要求对依法必须进行招标的项目不招标,或者要求对依法应当公开招标的项目不公开招标;
- (二)要求评标委员会成员或者招标人以其指定的投标人作为中标候选人或者中标人,或者以其他方式非法干涉评标活动,影响中标结果;
- (三)以其他方式非法干涉招标投标活动。

第八十二条 依法必须进行招标的项目的招标投标活动违反招标投标法和本条例的规定,对中标结果造成实质性影响,且不能采取补救措施予以纠正的,招标、投标、中标无效,应当依法重新招标或者评标。

第七章 附 则

第八十三条 招标投标协会按照依法制定的章程开展活动,加强行业自律和服务。

第八十四条 政府采购的法律、行政法规对政府采购货物、服务的招标投标另有规定的,从其规定。

第八十五条 本条例自2012年2月1日起施行。

关于加快应用高强钢筋的指导意见

建标[2012] 1号

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅(委)、工业和信息化主管部门,新疆生产建设兵团建设局、工业和信息化主管部门,有关单位:

为落实《国务院关于印发“十二五”节能减排综合性工作方案的通知》(国发[2011]26号)中有关工作部署,促进钢铁工业和建筑业转变发展方式,按照《国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》的要求,现就建筑工程中加快应用400兆帕级及以上高强钢筋提出以下意见。

一、充分认识推广应用高强钢筋的重要性

高强钢筋是指抗拉屈服强度达到400兆帕级及以上的螺纹钢,具有强度高、综合性能优的特点,用高强钢筋替代目前大量使用的335兆帕螺纹钢,平均可节约钢材12%以上。高强钢筋作为节能环保产品,在建筑工程中大力推广应用,是加快转变经济发展方式的有效途径,是建设资源节约型、环境友好型社会的重要举措,对推动钢铁工业和建筑业结构调整、转型升级具有重大意义。

随着我国城镇化的快速发展,建筑规模不断增加,2010年建筑钢筋用量已达1.3亿吨,并仍将呈上升趋势。近年来,为推广应用高强钢筋,国务院有关部门和地方住房和城乡建设、工业和信息化主管部门做了大量工作,高强钢筋使用量已达到建筑用钢筋总量的35%左右。

与此同时,高强钢筋推广应用还存在着各地工作不平衡、政策法规和标准缺乏有效约束、推广应用工作机制不完善等问题。在“十二五”期间,有必要制定目标和措施,加快推广应用高强钢筋工作。

二、推广应用应遵循思想、基本原则和主要目标

(一)指导思想。深入贯彻落实科学发展观,以

建筑钢筋使用减量化、提高资源利用效率为目标,通过完善政策和标准配套,优化建筑钢筋生产、使用品种和结构,创新应用建筑高强钢筋工作机制,实现钢铁行业与建筑业的技术进步和节材、节能。

(二)基本原则。在遵循政策引导、行业服务、技术支撑、典型示范、市场配置和供需平衡等原则基础上,积极推进应用高强钢筋的各项工作。

(三)主要目标。加速淘汰335兆帕螺纹钢,优先使用400兆帕螺纹钢,积极推广500兆帕螺纹钢。

2013年底,在建筑工程中淘汰335兆帕螺纹钢。

2015年底,高强钢筋的产量占螺纹钢总产量的80%,在建筑工程中使用量达到建筑用钢筋总量的65%以上。

在应用400兆帕螺纹钢为主的基础上,对大型高层建筑和大跨度公共建筑,优先采用500兆帕螺纹钢,逐年提高500兆帕螺纹钢的生产和使用比例。对于地震多发地区,重点应用高强屈比、均匀伸长率高的高强抗震钢筋。

三、重点工作

(一)保障高强钢筋产品的市场供应。钢铁生产企业要通过技术改造,保证高强钢筋各品种规格产品的供应,扩大符合抗震要求的400兆帕螺纹钢的生产,提高400兆帕螺纹钢生产质量稳定性,并逐步提高500兆帕螺纹钢产量。

(二)加快混凝土用钢的标准修订。2012年上半年完成钢筋混凝土用钢的产品标准(GB499)修订,取消GB499标准中的235兆帕光圆钢筋和335兆帕螺纹钢,将光圆钢筋的强度等级从235兆帕提

高到 300 兆帕, 钢筋强度等级设置为 300 兆帕、400 兆帕、500 兆帕。

(三) 开展高强钢筋产品的分类认证。加强产品质量检测, 严格规定对微合金化、超细晶粒、余热处理等不同工艺生产的钢筋进行认证和标识, 保证产品质量, 避免施工使用中的混淆, 规范钢材市场。

(四) 贯彻实施新修订的《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)。建筑结构中的纵向受力钢筋要优先采用 400 兆帕级及以上螺纹钢钢筋, 其中, 梁、柱纵向受力钢筋应采用 400 兆帕级及以上螺纹钢钢筋。梁、柱箍筋推广采用 400 兆帕级及以上螺纹钢钢筋。及时修订相关工程建设标准, 淘汰 335 兆帕级螺纹钢钢筋, 进一步推广 500 兆帕级螺纹钢钢筋。

(五) 加强相关标准的实施监督工作。积极开展相关标准宣贯培训工作, 加强对设计单位和施工图审查机构执行相关标准规范的监督, 完善实施工程建设标准的技术措施。

(六) 加强对高强钢筋应用的质量管理。建设、施工、监理企业要加强施工现场进场钢筋及钢筋加工环节的质量检查。工程质量监督机构要做好相应的监管工作。

(七) 加快高强钢筋产品及应用技术研发。研究钢筋连接新工艺和新技术, 降低工程施工中钢筋加工成本。加强高强钢筋和高强混凝土结构构件抗震性能的研究, 开展 600 兆帕级及以上螺纹钢钢筋产品研发。

(八) 工业和信息化部会同有关部门, 提高下游行业工程建设用钢标准, 加强在水利、交通、铁路等建设工程中淘汰 235 兆帕光圆钢筋、335 兆帕螺纹钢钢筋工作。

四、保障措施

(一) 住房和城乡建设部、工业和信息化部成立高强钢筋推广应用协调组, 统筹生产和应用环节,

协调解决应用高强钢筋中的问题, 完善推广应用机制。

(二) 住房和城乡建设部、工业和信息化部会同有关部门研究制定相关扶持政策, 将高强钢筋推广应用纳入国家开展的节能减排、绿色建筑行动等工作。

(三) 住房和城乡建设部、工业和信息化部在部分省市组织开展高强钢筋应用项目和生产企业的示范工作。

(四) 在住房城乡建设领域开展的工程评优、评定和示范项目以及钢铁行业相关产品评优活动中, 将采用高强钢筋的情况作为参评或获奖的条件之一, 鼓励建设单位、设计单位使用高强钢筋。

(五) 工业和信息化部支持企业技术改造, 对企业采用先进适用技术生产高强钢筋的技术改造项目给予支持。

(六) 工业和信息化部会同有关部门加强对淘汰落后生产能力的管理, 淘汰落后工艺设备和 235 兆帕光圆钢筋、335 兆帕螺纹钢钢筋。

(七) 各级政府投资建设的公共建筑和保障性住房应率先采用高强钢筋。

(八) 有关主管部门、协会和企业要完善信息沟通机制, 加强高强钢筋推广应用的宣传, 在社会上形成用好钢筋、节约用钢筋的氛围, 促进全社会节能减排。

各级住房和城乡建设部门、工业和信息化主管部门要加强对高强钢筋推广应用的领导, 建立协同工作机制, 制定和完善相关措施, 落实好指导意见的要求。

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国工业和信息化部

二〇一二年一月四日

广东省住房和城乡建设厅关于《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》的实施办法

(2011年12月30日广东省住房和城乡建设厅粤建法[2011]111号印发)

第一条 为加强房屋建筑和市政基础设施工程质量的监督管理,保护人民生命和财产安全,规范住房城乡建设行政主管部门及工程质量监督机构的质量监督管理行为,根据住房和城乡建设部《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》,结合本省实际,制定本实施办法。

第二条 在本省行政区域内对新建、扩建、改建的房屋建筑和市政基础设施工程(以下简称工程)的质量监督管理,适用本实施办法。

第三条 住房城乡建设行政主管部门(以下简称建设主管部门)负责综合开展本行政区域工程质量监督管理工作,主要包括研究制定与修订工程质量管理的政策举措,组织开展工程质量监督检查,建立工程质量信用档案,向社会公布监督发现的涉及工程主体结构安全和主要使用功能的工程质量问题及修改情况,组织或参与工程质量事故的调查处理等。

工程质量监督机构(以下简称监督机构)负责开展本行政区域工程质量监督管理的具体工作,主要包括对建设项目工程质量实施监督和依照委托权限执法,定期对工程质量状况进行统计分析,参与工程质量事故的调查处理等。

建设主管部门可根据工作需要委托监督机构开展其它相关工作,并办理委托手续。

第四条 监督机构受理建设单位办理工程质量监督手续,应当要求建设单位提交工程项目下列材料:

- (一)工程质量监督申报(登记)表;
- (二)建设工程规划许可文件;
- (三)施工图设计文件审查合格书;
- (四)勘察、设计、施工、监理中标通知书(限依法应当进行招标投标工程项目);
- (五)勘察、设计、施工、监理、劳务、施工图审查、工程质量检测合同;
- (六)勘察、设计、施工、监理、施工图审查、工程质量检测单位资质(资格)证书;
- (七)施工、监理单位派驻项目施工管理、监理人员的任命(聘任)文件和执业资格证书;
- (八)施工组织设计和监理规划;
- (九)应当提交的其它资料。

监督机构应当将需要提交的全部材料的目录和工程质量监督申报(登记)表的示范文本在办公场所公示。

第五条 监督机构对工程项目实施质量监督前,应当根据工程项目实际制订监督工作计划。工作计划内容应当包括工程项目的基本情况,工程质量责任主体和工程质量检测等单位工程质量行为抽查内容与方案,涉及工程主体结构安全和主要使用功能的工程实体质量抽查内容与方案,主要建筑材料、建筑构配件及工程实体质量检测内容与方案,工程竣工验收监督内容与方案,实施监督的措施及责任落实人员等。

第六条 工程质量责任主体和工程质量检测等单位工程质量行为抽查的主要内容包括:

(一)履行有关法律、法规规定的质量责任和义务情况;

(二)有关项目管理人员到位和履行质量管理职责情况;

(三)项目质量管理措施落实情况;

(四)对发现的工程质量隐患和问题落实整改情况。

第七条 涉及工程主体结构安全和主要使用功能的工程实体质量抽查,主要检查按施工图设计文件施工情况,实体外观质量及尺寸,施工质量控制资料,重要和隐蔽部位施工情况及施工过程拍摄的照片或视频等。

第八条 涉及工程主体结构安全和主要使用功能的主要建筑材料、建筑构配件及工程实体质量检测,可采用便携式检测仪器检测,或在监督人员见证下由具有相应资质的工程质量检测单位进行检测。

第九条 监督机构应当重点抽查地基基础、主体结构、建筑节能等分部(含子分部)工程的施工质量和验收情况,防止未经验收或验收不合格仍进行后续施工。

第十条 工程竣工验收监督重点监督以下内容:

(一)工程是否具备法定的竣工验收条件;

(二)竣工验收组织形式,参与验收单位和人员是否符合有关要求;

(三)竣工验收过程是否履行必要的程序。

第十一条 监督机构应当在工程项目竣工验收合格之日起5个工作日内,向工程竣工验收备案机关提交工程项目质量监督报告。

监督报告应当包括以下主要内容:

(一)工程基本概况;

(二)工程建设各方责任主体和工程质量检测等单位工程质量行为抽查情况;

(三)涉及工程主体结构安全和主要使用功能

的工程实体质量抽查情况;

(四)主要建筑材料、建筑构配件及工程实体质量检测情况;

(五)抽查、检测发现的工程质量问题及整改情况;

(六)发生的工程质量事故及处理情况;

(七)工程质量违法违规行为行政处罚情况;

(八)工程竣工验收监督情况;

(九)工程竣工验收备案建议。

第十二条 监督机构应当督促建设单位在工程竣工验收前确定工程永久性标牌的设置位置,并在工程竣工验收备案前完成标牌的制作和摆放。标牌上应载明工程名称、开工日期、竣工日期和建设、勘察、设计、施工、监理单位等工程质量责任主体名称及主要责任人姓名。

第十三条 监督机构应当对受监工程项目建立完整反映工程质量监督情况的工程质量监督档案。主要包括:

(一)工程质量监督申报(登记)表及有关材料;

(二)工程质量监督通知(告知)书;

(三)工程质量监督工作计划;

(四)工程质量行为抽查记录;

(五)涉及工程主体结构安全和主要使用功能的工程实体质量抽查记录;

(六)主要建筑材料、建筑构配件及工程实体质量检测记录;

(七)地基基础、主体结构、建筑节能等分部(含子分部)工程验收抽查记录;

(八)工程竣工验收监督记录;

(九)工程质量整改和停工(局部停工)通知书及责任单位整改回复资料,工程复工通知书;

(十)工程质量事故调查处理材料;

(十一)行政处罚决定书或建议书;

(十二)工程质量监督报告。(下转第20页)

广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法

(2011年9月19日广州市人民政府办公厅秘书处穗府办[2011]37号印发)

第一章 总 则

第一条 为加快建立城乡统一的建设用地市场,规范我市集体建设用地使用权流转,促进土地资源节约集约利用,保障和实现集体建设用地权利人的合法权益,根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》(省政府令第100号)等政策法规,结合我市实际,制定本试行办法。

第二条 本市行政区域内集体建设用地使用权流转适用本试行办法。

本试行办法所称流转是指集体建设用地所有权不变的前提下,集体建设用地使用权以有偿方式发生转移、再转移的行为,包括出让、出租、转让、转租、抵押等,但利用本村建设用地上建设乡(镇)村公共设施、公益事业用地、农村村民住宅用地的除外。

集体建设用地使用权出让,是指集体土地所有者将一定年期的集体建设用地使用权让与土地使用者,由土地使用者向集体土地所有者支付出让价款的行为。以集体建设用地使用权作价入股(出资)、与他人合作、联营等形式共同兴办企业的,视同集体建设用地使用权出让。

集体建设用地使用权出租,是指集体土地所有者或集体建设用地使用权人作为出租人,将集体建设用地出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

集体建设用地使用权转让,是指集体建设用地使用权人将集体建设用地使用权再转移的行为。

集体建设用地使用权转租,是指承租人将集体建设用地使用权再次租赁的行为。

集体建设用地使用权抵押,是指集体建设用地使用权人不转移对集体建设用地的占有,将该集体建设用地使用权作为债权担保的行为。

第三条 集体建设用地使用权流转应当符合以下要求:

(一)产权明晰,完成集体建设用地权属登记。

(二)符合土地利用总体规划、城乡规划。

(三)符合产业政策和土地供应政策,严格土地利用管制,严控新增集体建设用地规模。通过出让、转让、出租、转租方式取得的集体建设用地不得用于商品房开发和住宅建设。

(四)遵循依法、自愿、有偿、平等、公开的原则。

第四条 集体建设用地使用权转让、出租、转租和抵押时,其地上合法建筑物及其他附着物随之转让、出租、转租和抵押;集体建设用地上的建筑物及其他附着物转让、出租、转租和抵押时,其占用范围内的集体土地使用权随之转让、出租、转租和抵押。

集体建设用地上的建筑物及其他附着物流转时须取得合法的房地产权属证书。地上有违法建筑物及其附着物的,不得流转。

第五条 市国土房管局负责全市集体建设用地使用权流转工作的政策制定、监督管理和实施检查;各区分局、县级市局负责本辖区内集体建设用地流转的具体实施工作。

规划、城乡建设、财政、审计、农业、社会保障、民政等行政主管部门应当按照各自职责,对集体建设用地流转进行指导、监督和管理。

第二章 集体建设用地使用权的出让、出租、转让、转租

第六条 集体建设用地使用权出让、出租应具备以下条件：

- (一)持有集体土地所有权。
- (二)持有集体土地使用证。
- (三)取得合法的集体建设用地批准文件。
- (四)取得有效的用地规划许可文件。
- (五)取得本集体经济组织出具的同意流转的书面证明材料。
- (六)法律、法规规定的其他要件。

集体建设用地使用权转让时，应当持有集体土地使用证以及取得原出让合同出让方同意再次流转的证明文件。

集体建设用地使用权转租时，应当持有集体土地使用证或已经办理租赁登记手续。以及取得原租赁合同出租方同意再次流转的证明文件。

参照《广州市闲置土地处理办法》(市政府令 23 号)管理，集体建设用地使用权人延迟开发建设构成土地闲置的，在土地闲置期间，集体建设用地使用权不得转让、转租。

第七条 集体建设用地使用权出让、出租应当取得集体建设用地所有权人同意。集体经济组织应采取重大事项集体决议的方式，形成同意流转的书面证明材料。土地所有权确权至经济联社一级的，拥有该地块使用权的经济合作社一级的集体经济组织，可以持经济联社的批准文件进行集体决议。同意流转证明的取得程序如下：

(一)发布通告。本集体经济组织应当在集体经济组织成员会议或成员代表会议召开之日起提前 30 日发布通告，列明流转形式、流转价格、竞买人要求、流转收益收取方式等基本情况，并通知举行集体经济组织成员会议或成员代表会议的时间、地点、参加人员及提出异议的途径。

(二)召开集体经济组织成员会议或成员代表

会议。集体经济组织成员会议或成员代表会议对流转基本事项进行表决须取得本集体经济组织的 2/3 以上成员或者成员代表同意。

(三)进行公示。本集体经济组织将集体经济组织成员会议决议或成员代表会议决议进行公示，公示时间不得少于 15 日。公示期间，有 1/3 以上集体经济组织成员对集体经济组织成员会议或成员代表会议的决议提出异议的，不得办理流转手续。

(四)出具同意流转书面证明材料。经上述程序集体决议，可以进行流转的，由本集体经济组织出具同意流转的书面证明材料。同意流转书面证明材料应经公证机构公证。

第八条 取得同意流转书面证明材料后，集体建设用地使用权出让、出租的，集体建设用地所有权人或使用权人可以向土地行政主管部门提出纳入年度土地供应计划的申请。接受申请的土地行政主管部门应当依照相关规定，将其纳入年度土地供应计划。

第九条 集体建设用地流转应当在全市统一的交易平台进行。工业用地和商业、旅游、娱乐等经营性集体建设用地，以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当在房地产交易登记机构以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让、出租，并取得房地产交易登记机构出具的成交确认书或中标通知书。

其他用途的集体建设用地使用权的流转可以采用协议方式进行。

工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

第十条 集体建设用地使用权流转，应当依照核准内容和要求，参照流转合同的示范文本签订书面合同。

第十一条 集体建设用地使用权的受让人、承租人应当按照流转合同约定的期限交土地出让金或租金，并按规定缴交税费。

第十二条 集体建设用地使用权出让、出租的最高年限执行国有建设用地使用权出让、租赁的最高年限规定。

转让、转租的最高年限不得超过出让、出租的法定年限减去已使用年限后剩余的使用年限。

第十三条 集体建设用地使用权出让、转让后，双方当事人应当在合同签订后持相关材料，依照我市集体土地登记相关文件规定，向土地行政主管部门申请办理权属转移登记。

集体建设用地使用权出租后，双方当事人应当在合同生效后向土地行政主管部门申请办理租赁登记手续。

集体建设用地使用权转租后，经原租赁合同出租方的同意，双方当事人应当在合同生效后到土地行政主管部门申请办理租赁登记手续。

集体建设用地使用权的租赁合同发生变更的，应当到土地行政主管部门重新办理租赁登记手续。

集体建设用地使用权的租赁合同解除、终止，应当到土地行政主管部门办理合同注销登记手续。

第十四条 集体建设用地使用权人应当按照批准的土地用途使用土地。确需改变土地用途的，应当经集体建设用地所有权人和土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城乡规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经城乡规划行政主管部门同意。合同双方应当重新签订合同，调整土地出让金、租金，并办理相关土地变更登记手续。

第十五条 集体建设用地所有权人应当充分尊重集体建设用地使用权人的合法权益，在约定的出让、出租年限内不得收回土地使用权。

确因法定或约定原因需要解除合同、提前收回土地使用权的，集体建设用地所有权人应当按照有关规定对集体建设用地使用权人给予合理补偿或

根据合同约定补偿。

第十六条 集体建设用地使用权人要求继续使用土地的，应当至迟在土地使用权流转合同届满前一年内在合同另一方协商，合同另一方同意继续使用的，按本暂行办法的规定重新签订合同，支付土地出让金或租金，办理登记手续。

集体建设用地使用期限届满，使用权人未提出续期申请或提出续期申请未获批准的，土地所有权人可无偿收回土地。其地上建筑物、附着物按照集体建设用地使用权流转合同的约定处理。

第十七条 依法需要征收集体建设用地所有权的，集体建设用地使用权流转自有权审批的人民政府批准征收方案时终止。

征收主体应当依法给予集体建设用地所有权人补偿。集体建设用地所有权人应当根据集体建设用地使用权流转合同的约定，给予集体建设用地使用权人补偿。征收范围内的集体建设用地使用权不得流转。

第三章 集体建设用地使用权抵押

第十八条 集体建设用地所有权不得抵押。

第十九条 集体建设用地使用权抵押的，债务人不履行债务时，债权人有权依法处分抵押的集体建设用地使用权。

因处分抵押财产而取得集体建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当办理转移登记。

抵押权实现后，不得改变土地所有权性质。

第二十条 集体建设用地使用权抵押当事人应当委托具备土地估价资质、房地产估价资质的估价机构，对其抵押土地使用权及其地上建筑物、附着物进行价值评估。

第二十一条 集体建设用地使用权人应当按照以下程序进行集体建设用地使用权抵押：

(一)抵押双方签订抵押担保的主债权合同和抵押合同。

(二)向房地产交易登记机构申请办理土地抵押登记。

(三)房地产交易登记机构办理土地抵押登记并核发土地他项权利证书。

集体经济组织抵押集体建设用地使用权,应当按照本试行办法第七条规定取得同意流转书面证明材料。

第二十二条 集体建设用地使用权抵押合同双方应当在抵押合同签订后持相关材料,依照我市集体土地登记相关文件规定,向土地行政主管部门申请办理土地使用权抵押登记。

抵押权因债务清偿或者其他原因而灭失的,应当依照规定办理注销抵押登记。

第四章 地价、土地收益及税费管理

第二十三条 集体建设用地使用权的出让价格不得低于同区域、同类别国有土地使用权基准地价的30%。

转让集体建设用地使用权,应当向县级以上人民政府土地行政主管部门如实申报成交价格。

第二十四条 集体土地所有权人出让、出租集体建设用地使用权所取得的收益,归拥有集体土地所有权的集体经济组织成员集体所有,纳入其集体财产统一管理。其中50%以上应当存入规定的银行专户,专项用于本集体经济组织成员的社会保障支出,不得挪作他用。

具体实施办法由市社会保障行政主管部门会同农业、民政等部门制定。

集体建设用地转让和转租的收益,归原集体建设用地使用权人;出让、租赁合同另有约定的,依照约定。

第二十五条 集体建设用地有偿使用收益和

除集体经济组织成员社会保障支出后,剩余部分的使用,按照优先用于发展壮大集体经济的原则,由集体经济组织按法定程序提交成员大会讨论决定,使用情况应当向集体经济组织的成员公开。

按法定程序决定的收益使用方案,应报镇人民政府(街道办事处)备案。

第二十六条 集体建设用地使用权出让、转让、出租和转租,应当依法缴交有关税费;集体建设用地使用权转让发生增值的,应当依法缴交土地增值收益。具体标准参照有关规定执行。

第五章 法律责任

第二十七条 集体建设用地使用权人应该严格按照《建设用地批准书》规定的时间动工开发建设,逾期不建设或其他行为导致土地闲置的,土地行政主管部门应当责令改正,并按照本市有关规定进行处理。

集体建设用地所有权人对闲置土地负有直接责任的,在土地闲置状况改正之前,土地行政主管部门暂停办理其新增集体建设用地审批手续。

第二十八条 集体建设用地用于商品房地产开发和住宅建设,或不按照批准的用途使用集体建设用地的,应当按照违法用地和违法建设相关规定进行查处。

第二十九条 违反本试行办法第九条的规定,集体建设用地使用权不实行公开交易的,县级以上土地行政主管部门不得为其办理产权变更登记手续或核发土地他项权力证明书。

第六章 附则

第三十条 市国土房管局负责依据本试行办法制定流转交易登记管理细则,集体建设用地使用权流转合同示范文本等配套文件。

第三十一条 本试行办法有效期3年,自发布之日起实施。

关于加快发展绿色建筑的通知

穗府[2012] 1号

为进一步加强建设领域节能减排工作,促进资源节约型和环境友好型社会建设,实现低碳广州建设目标,根据《广东省民用建筑节能条例》等相关法规规定,市政府决定对全市符合特定条件和在一定区域范围内的房屋建筑实施绿色建筑技术。现就绿色建筑建设管理有关事项通知如下:

一、本通告中的绿色建筑,是指在建筑的全寿命周期内,因地制宜,通过技术进步和科学管理,最大限度地节约资源(节能、节地、节水、节材),保护环境和减少污染,为人们提供健康、适用和高效的使用空间及与自然和谐共生的建筑。

二、市建设行政主管部门牵头负责本市行政区域内绿色建筑的监督管理工作。制定全市绿色建筑发展规划和年度实施计划,依法组织编制本市绿色建筑设计、施工及验收技术导则和评价准则并监督执行。市建筑节能与墙材革新管理机构受市建设行政主管部门的委托,负责绿色建筑的具体管理工作。

发展改革、财政、国土、规划等有关行政主管部门,按照各自的职责,配合做好本通告的实施工作。

各区(县级市)建设行政主管部门及其建筑节能与墙材革新管理机构负责本区(县级市)行政区域内绿色建筑的监督管理和实施工作。

三、下列项目应当按绿色建筑标准进行规划、土地出让、立项、建设和管理:

(一)全部或部分使用财政资金,或国有资金占主导的新建(改建、扩建)房屋建筑项目(含保障性住房建设项目);

(二)旧城改造项目;

(三)进入重点项目报批绿色通道的其他房屋

建筑工程项目;

(四)中新广州知识城、白云新城、天河中央商务区(cbd)、天河智慧城、白鹅潭商务区、新城市中轴线南段地区、南站商务区、增城经济技术开发区、南沙新区、空港经济区、广州国际生物岛、大学城南区等城市发展新区的新建房屋建筑项目。

四、本市上述范围以外的其他房屋建筑项目应积极发展绿色建筑,道路桥梁、轨道交通、园林绿化、城市给排水及污水处理等市政工程项目应积极采用低碳、绿色、环保技术措施。

五、纳入绿色建筑建设范畴的十二层以下(含十二层)居住建筑和实行集中供应热水的医院、学校、宾馆等公共建筑应当安装太阳能热水系统。对于根据实际情况确实无法应用太阳能的建筑工程,建设单位应当从市建设行政主管部门公布的建筑节能专家委员会名单中遴选专家,组织审议,决定是否选用其他可再生能源技术或产品。

六、按照绿色建筑要求建设的项目,建设单位应当在项目建议书、可行性研究报告编制中设绿色建筑专题,确定与建设项目相适宜的绿色建筑级别标准,对拟采用的有关绿色技术进行可行性分析,并将实施绿色建筑成本费用列入投资估算;在工程规划、勘察设计、施工、验收及备案等环节严格执行建筑节能和绿色建筑相关技术标准、规范及技术措施。

七、市、区(县级市)规划行政主管部门应将绿色建筑理念纳入各层次城市规划中;要求规划编制单位编制绿色建筑项目的修建性详细规划及建筑规划方案时,依据项目绿色建筑的相应级别标准设

定绿色建筑专篇并明确实施绿色建筑的指标体系；并在规划审批时对绿色建筑规划指标予以把关。

市、区(县级市)国土房管行政主管部门在土地出让环节根据规划要求明确项目的绿色建筑要求。

市、区(县级市)发展改革行政主管部门对绿色建筑项目立项审批、核准或备案进行节能评估审查时予以把关。

八、建设工程项目投入使用一年后,按相关规划测评获得国家《绿色建筑评价标准》(GB/T50378)运行评价标识二星级以上(含二星)或者获得《广东省绿色建筑评价标准》(DBJ/T15-83)运行评价标识二星A级以上(含二星A级)的,项目建设单位可依据我市相关规定向市建设行政主管部门申请节能专项资金奖励。

九、使用太阳能等可再生能源占建筑能耗50%

以上的绿色建筑项目,纳入广州市战略性新兴产业发展专项资金扶持范围,并依法享受相应的税收优惠。

十、市建设行政主管部门应当根据国家及省的相关规定,对绿色建筑设计文件审查、实施过程监管、评价、标识等工作制定相应的管理细则。

十一、本通告自2012年2月10日起施行,有效期5年。有效期届满或者有关法规、政策依据变化的,根据实施情况依法评估修订。

自本通告施行之日起,符合第三条所列条件且尚未取得建设工程规划许可证的项目,均应实施绿色建筑标准。

广州市人民政府
二〇一二年一月十日

(上接第14页)

(十三)工程质量监督有关重要文件、资料、照片、视频。

监督机构应当按照提高信息化水平的要求,逐步建立工程质量监督电子档案。

第十四条 监督机构应当根据工程质量监督情况,对监督发现的工程质量问题及本地区工程质量状况进行统计分析,按季度向建设主管部门提交统计分析报告。

第十五条 建设主管部门和监督机构应当建立健全以抽查为主,以监督执法为特征的工程质量监督模式,采取差别化管理、信息化管理、施工现场和建筑市场联动管理、质量信用管理等方式,提高工程质量监督管理效能。

第十六条 监督机构考核和工程质量监督人员考核,按照以下方式进行:

(一)新设立的监督机构和新上岗的工程质量

监督人员,由省建设主管部门进行认证考核;

(二)省建设主管部门对所属省级监督机构,并委托所属省级监督机构对地级以上市监督机构、地级以上市建设主管部门对所辖县(区)监督机构,每三年进行一次验证考核;

(三)省建设主管部门对所属省级监督机构的工程质量监督人员,并委托地级以上市建设主管部门对本行政区域监督机构的工程质量监督人员,每两年进行一次验证考核。

省建设主管部门对受委托单位实施验证考核情况进行抽查。

第十七条 建设主管部门和监督机构工作人员在实施工程质量监督管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予行政处分;构成犯罪的,由有关机关依法追究刑事责任。

第十八条 本实施办法自2012年2月1日起施行。

关于发布广州市 2012 年 2 月机械设备 租赁价格信息的通知

穗建造价[2012] 13 号

各有关单位：

现予发布 2012 年 2 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、招标控制价、司法鉴定、处理工程造价争议及其他纠纷的依据。

广州市 2012 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	20000.00 元/月	30000.00	1.月租价格含 2 名司机工资。指挥员工资 2800 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、附着距离和工程高度会略有变化。
	QTZ 5012.5013	23500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5015.5513	25500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5515.5613	26500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6012	28500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6015.5022	31500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6515	38500.00 元/月	30000.00	
汽车起重机	QY 25	1800.00 元/台班		台班价格包括人工和燃油费，不含进退场费。
	QY 30	2500.00 元/台班		
	40t	3200.00 元/台班		
	NK500/50t	3700.00 元/台班		
	70t	6000.00 元/台班		
	80t	7000.00 元/台班		
	100t	10000.00 元/台班		
	120t	12000.00 元/台班		
履带起重机	250t	17000.00 元/台班		台班价格包括人工和燃油费，不含进退场费。
	300t	25000.00 元/台班		
	400t	35500.00 元/台班		
施工升降机	SCD100/100	13000.00 元/月	15000.00	1.月租价格不含司机工资，电梯司机工资 2800 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、附着距离和工程高度会略有变化。
	SCD200/200	16500.00 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 0.6m ³	1600.00 元/台班	500.00	台班价格包括 人工和燃油费(租期超过 4 天免进退场费)。
	斗容量 1m ³	2000.00 元/台班	500.00	
	斗容量 1.2m ³	2300.00 元/台班	500.00	
自卸汽车	装载质量 5t	1000.00 元/台班		台班价格包括 人工和燃油费。
	装载质量 10t	1500.00 元/台班		

广州市建设工程造价管理站

二〇一二年二月十三日

关于 2011 年第四季度建设工程 结算及有关问题的通知

增建[2012]1 号

各有关单位：

现将广州市造价站《关于 2011 年第四季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2012]2 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,将二〇一一年第四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[2012]2 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 2、3)外,其他按穗建造价[2012]2 号文中规定计算。

三、关于机械台班指导价问题

我市机械台班指导价按穗建造价[2012]2 号文规定执行。

附件:

- 1.《关于 2011 年第四季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2012]2 号)(略)
- 2.2011 年第四季度建设工程地方材料综合价格表
- 3.2011 年第四季度预拌混凝土综合价格表

增城市城乡建设管理局

二〇一二年二月三日

附件 2:

2011 年第四季度
建设工程地方材料综合价格表

材料名称	规格(mm)	单位	综合价(元)
圆 钢	Φ10 内	吨	4827.69
圆 钢	Φ12-25	吨	5002.21
螺纹钢	Φ10 内 HRB335	吨	5166.13
螺纹钢	Φ12-25 HRB335	吨	4889.53
螺纹钢	Φ25 外 HRB335	吨	4926.24
灰砂砖	240×115×53	千块	300.00
中 砂	一般工程用砂	立方米	67.02
中 砂(新塘镇适用)	一般工程用砂	立方米	68.39
碎 石	综合	立方米	70.23
石 渣(毛石)	综合	立方米	60.59
石 屑		立方米	44.51
石 灰		吨	255.00
松杂原木	Φ100-280(综合)	立方米	776.01
松杂枋板材	Φ80-180(4 米)	立方米	1337.24
杉原木	Φ60-180	立方米	781.72
杉木丁枋板	10 以上	立方米	1823.23
普通硅酸盐水泥	32.5Mpa (425)	吨	384.23
普通硅酸盐水泥	42.5Mpa (525)	吨	455.13
普通混凝土空心砌块	390×190×190	千块	2500.00
普通混凝土空心砌块	390×115×190	千块	1550.00
普通混凝土空心砌块	390×90×190	千块	1200.00
普通混凝土实心砌块	240×115×53	千块	300.00

附件 3:

2011 年第四季度预拌混凝土综合价格表

单位:元/m³

强度等级	普通混凝土	普通泵送混凝土	防水混凝土 S6-S8	防水泵送混凝土 S6-S8	防水混凝土 S10-S12	防水泵送混凝土 S10-S12	水下混凝土	水下防水混凝土	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混凝土的材料费用。

发现你身边最美的绿道

——广东十佳绿道旅游线路新鲜出炉



经过两年酝酿、反复斟酌、实地采风，综合多名权威专家学者以及护绿读者意见，由南方日报联手省旅游局、省住建厅共同举办的广东十佳绿道旅游线路评选活动正式结束。新鲜出炉的广东十佳绿道旅游线路风情万种，各具特色，值得我们一起细细品味。

环星湖绿道

串联七星岩的秀水美景

地点：肇庆

环星湖绿道全长 19.1 公里，是连接景区与城区的主要途径，同时位于城区“山、湖、城、江”主要轴线上，是体现城市优良的旅游、生态资源和地方人文特色的重要地段，已成为连接城市与山水的一道靓丽风景线。

环星湖绿道还包括一段“凌水”栈道，栈道整段设计体现为组织一个以人为本的、点线面相结合的宜人栈道系统。游径宽度由 3.5 米到 6.5 米，主要以滨水型亲水步行道、自行车道和观景平台为主要形式，让栈道可涉水而过，为游人和星湖提供更多“亲近的空间”。

点评：环星湖绿道已形成了“融在景中、景在链中”的游踪观光带，凸显山、湖、城、江浑然一体的特点，进一步提升了星湖景区的品质，增加了星湖景区的活动空间，方便市民游历。

深圳湾绿道

滨海风情好惬意

地点：深圳

这一城市绿道紧邻“红树林海滨生态公园”，而该公园也属于深圳红树林自然保护区的一部分。保护区面积 367.64 公顷，有 70 公顷天然红树林，22 种红树植物，是我国面积最小的国家级自然保护区，被国外生态专家称为“袖珍型的保护区”。此外，休闲带紧邻海边，也是深圳市区内离海和观海最近的地段。全线贯通的道路有 3 条——应援道（高潮位时会被淹没）、步行道和自行车道，还有 10 多座观海栈桥。走在海滨栈道上，可瞭望对岸香港的高楼大厦，视野开阔、景色美丽；海边海风徐徐，即使是南方炎热的夏季也不会觉得太炎热，而临近傍晚，则可观赏到落霞与千鸟齐飞、静水共长天一色的自然美景。

点评：从已开发度来看，现在每个周末都人气非常旺。有两个建议，一是希望有关部门能重新规划一些停车位；二是随着人流的增多，一些如烧烤等的流动摊档也多了起来，担心会影响自然保护区的环境。

地点：广州

增城绿道全长超过 50 公里，连接小楼人家、何仙姑景区、西江公园、增城广场、天然沙滩泳场、鹤之洲景区等景点。

为了让市民在逛绿道时能有不同感受，沿途还规划设计了风格迥异的观光带和主题路段：每隔 3-5 公里，林带就选择红、黄、蓝、紫、白等不同花色、不同花期治理观花树种，让游客眼前的花海将林四时不同，处处精彩，让人切身体验到“久在樊笼里，复得返自然”的惬意和舒畅。

点评：从增城市区到鹤之洲，再到小楼人家、何仙姑庙，最后到了白水寨，一路走来，100 多公里，休闲健身丰饶惬意舒服，带上装备，没有工作，没有学习，有的是舒展，是开心。增城的绿道建设的确不错，城市里的人，可以通过这样的方式，远离高楼快餐自然。相信这样的旅游方式会越来越受游客的选择。

游踪
环星湖
绿道

地点:佛山

从桂澜路一路南下列艇奇路,绿色的小河涌,火红绽放的木棉,让骑车到此的人都印象深刻。路经佛陈大桥,远眺东平水道,水面开阔,船舶排行,在大桥的西侧更是可以远眺红色的东平大桥以及世纪莲体育中心,让人心情豁然开朗。陈佛路被打造成了“花香产业街区”,一路绿影花香。经过碧桂园路段再往前

千灯湖·绿道

花香鸟语放飞心情

骑行便可见到世界上最大的蝴蝶抽象造型主门楼,这里便是花的海洋——陈村花卉世界。

而位于佛山四号绿道的精华段的南海千灯湖景区,是由人工湖、大堤体、历史观测塔、水上

茶亭、柏树茶店、溪流、山上观景塔、南水门、二十一世纪岛、凤凰廊、花迷宫,以及1300余盏景观灯构成的一个湖光山色相辉映、绿树倾流点缀其中的靓丽景观。

点评:沿佛陈公路一步约河堤骑车是非常惬意的事,这里空气和风景都很适合骑车。但不足的是部分路段还未修好,有些标示不大明显,但基本不影响骑行。

地点:东莞

8平方公里水面的松山湖,四周峰峦环抱,湖面碧波浩渺,闻鸟轻鸣,雨雾虹出时分,云蒸霞蔚,夏秋来此亦可到松山湖人造沙滩,湖水送清凉,沙滩晒太阳,更可入树影婆娑荔枝园采摘荔枝。

松山湖整体景区也很有吸引力,新月湾沟谷公园以绿色生态沟谷为主题,以动态水景和静态植物为轴线,集叠水、湿地、湖面为一体的生态绿道。整个沟谷公园采用动态水轴和静态绿道强烈对比的手段,动态的水轴包括溪流、湿地、湖面等景观。围绕着绿道系统,松山湖建成了桃源公园、月亮湖公园、沟谷公园等六大生态公园,正在加快建设湿地公园,通过优化树种,增加绿地,加强管理,全面提升园区生态景观。

点评:松山湖环境优美,空气好,很适合自行车比赛。香港只有单车径,没有绿道,相信东莞绿道的建设对自行车的推广意义很大。

松山湖·绿道

峰峦环抱闻鸟轻鸣

香洲绿道

城市魅力风光无限

地点:珠海

香洲绿道珠海南段主要依托情侣路,串联起16处城市功能区。如将军山公园、海滨公园、野狸岛公园、海天公园、凤凰山和板樟山天然景区、中山大学珠海校区等;北段1号绿道则深入唐家湾镇,重点挖掘唐家湾地区的历史、人文、科技、生态的内涵,将串起共乐园、会同村、栖霞仙馆、北师大珠海分校的山谷校园景区等多处著名景观与景点,共6类16处城市功能区。从珠海驿站沿着著名的珠海情侣路一直向北,抵达海天驿站,沿途经过海滨公园、珠海渔女等景点,海边美景无限,长堤椰影平添浪漫气氛。

点评:2010年11月15日上午,温家宝总理骑车体验了珠海绿道,认为“建设绿道为老百姓做了件大好事”。

黄埔绿道

南国古村显风韵

地点:广州

亮点之一是围绕区体育中心打造了突出体育健身元素的多功能绿道。这个以体育中心为轴点,利用周边的护林带和乌涌河两岸建成的绿道网,可以让市民、游客漫步绿道到达区体育中心、体育中心后花园、文涌湿地公园、区图书馆等,享受大沙地中心城区“城市会客厅”的美妙风光。亮点之二是以南海神庙为轴点,利用庙头涌、南湾涌、夏园溪的两岸和龙头山公园建成绿道网。长洲岛的绿道建设构思,是利用黄埔军校作为长洲绿道网建设的轴心,建立连通广州历史文化古迹、农家乐等游玩点与大学城绿道网,这也是黄埔区绿道建设所打造的亮点之三。在黄埔区的长洲岛上,租上一辆“自行车乐”的单车,可以穿行于多个文化旅游景点和古朴民居当中。

点评:黄埔绿道给人的感觉就是可以形成巨大的反差,如果你没有来到这个地方,你实在难以想象它就藏在广州,甚至藏在大学城的旁边。

银湖湾绿道

绿浪翻浪水乡情

地点：江门

新会银湖湾绿道贯穿银湖湾内各特色旅游资源，包括有银湖湾休闲广场、浩伦生态园、渔家风情庄园、和黄鹄休闲度假景区、湿地主题公园和围海大堤等。将与经过小鸟天堂、崖门古战场、慈元庙、杨太后陵、崖门炮台、古兜温泉度假区等6个景点的绿道贯通，形成长约57.8公里的休闲旅游风光带。

点评：在绿道上一路走来，游人不仅能欣赏到银湖湾特有的湿地生态风光和田园景色，还可以到三龙国水果种植场品尝新鲜的光公蜜水果，可以到渔家风情庄园看跳鱼和围蟹蟹，可以到银湖湾休闲广场放风筝，到浩伦生态园看奇花异果，可以到围海大堤观红树林、听惊涛拍岸。

大亚湾绿道

滨海韵律山河风光

地点：惠州

大亚湾绿道中段经滨海公园、渔人码头，渔港景色尽收眼底。途中的红树林风光不可不赏。在大亚湾区中兴中路旁，一大片红树林交织成绝美的水上森林，让人宛如置身绿色隧道。白色的鹭鸟时而展翅掠过红树林顶端，时而踏在湿地，低头觅食。除了鹭鸟，还有各种鸟类栖息在红树林，远远望去，红树林呈现出如诗的画面，水中倒影，又是如画美景。

东段经过风景最为秀美的霞涌旅游区，游人既可欣赏乌山头山林风光，也可远眺大海，观万顷碧波，或漫步于黄金海岸沙滩之上；该段绿道旁有不少海鲜酒家，累了不妨坐下品尝一下大亚湾海鲜。

点评：这里是拂的海风、美丽的霞涌，客家特有的好客情怀，令人留连忘返。还有不少市民请车观海景，周末在沙滩上品尝一番海鲜烧烤，别有一番风味。有自行车发烧友表示观海景又健身，受益颇多。

斗门绿道

郊野风情特色浓

地点：珠海

斗门绿道已建成彰显生态价值，传承本土特色，领略田园风光，体现山水禀赋的绿道通道。4号绿道珠海段串联了黄杨山、黄杨河、金台寺、黄杨大P道、白蕉水乡、莲洲生态保育区、斗门村、霞霞庄至御温泉。整个线路结合斗门区的自然和人文要素，充分利用黄杨山、黄杨河、白蕉水乡、莲洲、农田、城镇郊区、自然村等自然资源，以山间、农田边、河边、水塘边慢行道建设为主要内容，将4号绿道线建设成为郊野山水田园风光特色鲜明的绿道。

点评：由于斗门区拥有目前珠三角唯一的一块大沙田景观，因此该区绿道也是珠三角地区唯一一处在大沙田景观之内的绿道。此外，斗门区还有“水上明珠”、“黄泥鱼”两项国家级非物质文化遗产，起家庄、河山村两个广东省古村落，以及北部地区生态农业区和未来即将建设的南方影视基地等，因此，该区绿道建成全线贯通后可以带动旅游业的大发展。

摘自《南方日报》



广州公示历史文化名城保护规划

核心保护区新建建筑不得超过12米

1月4日,广东省广州市公示历史文化名城保护规划内容。此次规划首次划定了广州的历史城区面积为20.39平方公里,核心保护区新建建筑不得超过12米。为了让其有效实施,广州将结合投融资制度改革,多渠道筹集资金,建立名城保护的资金保障机制。

据了解,广州旧城历史风貌主要形成于1949年以前,因此年代为界,保护范围由东濠涌—小北路—环市中路—环市西路—人民北路—麓北路—广兰路—珠江(珠江大桥东桥—海傍内街)—海傍内街—新民大街—革新路—海傍西路—工业大道北—南田路—江湾路—江湾大桥形成了一个封闭环状地区。此次规划第一次系统、明确地划定了历史城区范围,面积为20.39平方公里。

规划明确了历史城区内建筑高度的要求:核心保护地区的面积约为2.5平方公里,原则上新建建筑高度控制在12米以下(住宅不超过4层,办公不超过3层);建设控制地带的面积约为2.5平方公里,原则上新建建筑高度控制在18米以下(住宅不超过4层,办公不超过4层);环境协调区的面积约为13平方公里,原则上新建建筑高度宜控制在30米以下(住宅不超过10层,办公不超过7层)。既有建筑的高度可维持不变,对高度超过30米的已建未建的项目,进行调查研究后,提出分类处理原则,并按分类别



别进行具体处理。

为了确保规划的有效实施,广州市政府将加大财政投入,结合投融资制度改革,多渠道筹集资金,建立名城保护的资金保障机制。制订和颁布历史文化名城保护相关的地方性法规,包括《广州历史文化名城保护条例》修订,《广州市历史文化建筑和历史文化风貌区管理办法》等,作为法律保障在城市管理工作中严格执行。

此外,广州将加快规划建设南越王宫博物馆、南粤先贤馆一期建设工程、广东民间工艺博物馆(陈家祠)扩建工程、横海楼保护和利用、十三行历史文化保护与利用工程、大小马站书院群复建保护与利用工程、三元里人民抗英斗争纪念馆改扩建工程、“三二九”起义指挥部旧址纪念馆扩建工程、辛亥革命纪念馆、孙中山大元帅府复建扩建工程等,保护好珍贵的历史文化资源。

摘自《中国建设报》

广州市 2011 年第四季度工程造价咨询 企业市场行为诚信综合评价排名

排名	企业编号	企 业 名 称	业绩	纳税	不良行为	总分
1	201178845	广州市新誉工程咨询有限公司	40	10	0	100
2	201175523	广州菲达建筑咨询有限公司	39	8	0	97
2	2011711543	广东华联建设项目管理咨询有限公司	37	10	0	97
2	201176757	广州建威工程造价咨询事务所有限公司	37	10	0	97
5	201174810	广州永道工程咨询有限公司	38	8	0	96
6	201175529	广州珠建工程造价咨询有限公司	40	4	0	94
7	201174616	广东飞腾工程造价咨询有限公司	36	6	0	92
7	201176622	广东建施工程管理有限公司	36	6	0	92
7	2011713441	广东省国际工程咨询公司	32	10	0	92
7	201175907	广州市国际工程咨询公司	32	10	0	92
11	201175785	广州市永隆工程造价咨询事务所有限公司	35	6	0	91
12	201174415	广东丰帆工程咨询有限公司	32	8	0	90
12	2011712692	广东中量工程投资咨询有限公司	32	8	0	90
14	20117587	中国建设银行股份有限公司广东省分行	27	10	0	87
15	201176404	广东拓腾工程造价咨询有限公司	30	4	0	84
16	2011927844	广东天耘工程造价事务所有限公司	31	2	0	83
17	201172133	广州恒生润业工程造价咨询有限公司	28	4	0	82
18	201174593	广东建伟工程造价咨询有限公司	27	4	0	81
19	2011714419	广州市吉光工程造价咨询有限公司	28	2	0	80
19	201176116	广州至衡建设造价咨询有限公司	26	4	0	80
19	201176226	广州市家正工程造价咨询有限公司	24	6	0	80
22	201175220	广东华禹工程咨询有限公司	21	8	0	79
22	2011711122	广州市财贸建设开发监理有限公司	19	10	0	79

续表:

排名	企业编号	企 业 名 称	业绩	纳税	不良行为	总分
24	201177513	广州市高科工程造价咨询有限公司	25	2	0	77
24	2011713144	广州市百业建设顾问有限公司	19	8	0	77
24	20117764	广东宏茂建设监理有限公司	17	10	0	77
27	201176947	广州海建工程监理公司	17	8	0	75
28	201176509	广州市新浩工程造价咨询有限公司	20	1	0	71
29	2011712973	广州同诚工程造价咨询有限公司	18	2	0	70
30	201174674	广州市诚业工程造价咨询有限公司	17	2	0	69
30	201178992	广州德监工程造价咨询有限公司	17	2	0	69
30	201176256	广州致合工程咨询有限公司	15	4	0	69
33	201177995	广州市名都建设工程造价事务所有限公司	13	4	0	67
33	2011712219	广东考能工程管理有限公司	7	10	0	67
35	2011712316	广州中联工程咨询有限公司	15	1	0	66
36	2011711922	广州筑正工程建设管理有限公司	7	8	0	65
36	201175889	广州诚信公路建设监理咨询有限公司	5	10	0	65
38	2011769	广州威朗工程咨询有限公司	13	1	0	64
39	2011713554	广州润知工程造价咨询有限公司	13	0	0	63
39	2011824990	广州宇丰工程造价咨询有限公司	12	1	0	63
39	201178277	广州市建银工程造价咨询有限公司	7	6	0	63
39	201176501	广州市云兴建设工程监理有限公司	5	8	0	63
43	201176608	广州市侨房工程建设监理有限公司	11	0	0	61
43	201171195	广州宏海工程造价咨询有限公司	10	1	0	61
43	201176217	广州市芳尊工程造价咨询有限公司	9	2	0	61
43	2011711710	广东省建筑工程监理公司	7	4	0	61
43	2011713267	广州蒙天工程顾问有限公司	7	4	0	61

续表:

排名	企业编号	企 业 名 称	业绩	纳税	不良行为	总分
43	2011928720	广东盛建工程事务咨询有限公司	5	6	0	61
43	201177118	广州市富新建设工程咨询有限公司	5	6	0	61
50	201171120	北京中外建工程管理有限公司	7	1	0	58
50	201176270	广州市成致投资咨询有限公司	7	1	0	58
50	2011715390	广州市利安建设工程项目管理有限公司	7	1	0	58
50	2011928882	广州城建开发工程造价咨询有限公司	6	2	0	58
50	20117741	广州非信工程造价咨询有限公司	2	6	0	58
50	201177430	广东天华华粤工程造价咨询有限公司	0	8	0	58
56	20111017236	广东华审造价工程师事务所有限公司	7	0	0	57
57	2011713694	广东天正工程咨询有限公司	5	1	0	56
57	2011711108	广州宏元建设工程有限公司	0	6	0	56
59	201177595	广州市恒顺工程造价事务所有限公司	0	4	0	54
60	2011111758	广东国众联工程造价咨询有限公司	3	0	0	53
60	201191527	广东广水工程造价咨询有限公司	2	1	0	53
60	201176515	中通建设工程咨询有限责任公司	2	1	0	53
63	2011714650	江苏文通工程投资咨询有限公司	2	0	0	52
64	201176375	广州恒诺造价师事务所有限公司	0	1	0	51
65	2012116329	广东诚安信工程造价咨询有限公司	0	0	0	50
65	2011922639	广东科信工程管理有限公司	0	0	0	50
65	201177316	广州鸿硕工程造价咨询有限公司	0	0	0	50
65	20117699	广州市南航工程顾问有限公司	0	0	0	50
65	2011831693	广州智捷工程顾问有限公司	0	0	0	50
65	20111026900	四川明华建设项目管理咨询有限责任公司 广州分公司	0	0	0	50

2012 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
20120001	大南路小学北教学楼、南教学楼、培智学校教学楼抗震加固工程施工总承包	广州市越秀区教育局	2012.1.4
20120002	桂花岗小学东教学楼、铁一小学 2 号楼、3 号楼抗震加固工程施工总承包	广州市越秀区教育局	2012.1.4
20120003	七十九中学南教学楼拆除重建、修建操场工程施工总承包	广州市越秀区教育局	2012.1.4
20120004	广州市怀圣寺光塔保泰维护工程施工专业承包	广州市伊斯兰教协会	2012.1.4
20120005	广东省审计厅办公大楼室内装修工程施工专业承包	广东省审计厅	2012.1.4
20120006	广州志愿者公园工程施工专业承包	广州市海珠区建设和园林绿化局	2012.1.4
20120007	海珠桥危桥维修工程设计施工总承包	广州市隧道开发公司	2012.1.6
20120008	工业大厦综合楼改造加建工程施工总承包	广州展维工程建设咨询服务有限公司	2012.1.9
20120009	汇侨第一小学教学楼维修加固(含内部结构更新)工程	广州市白云区教育局	2012.1.9
20120010	鹤边镇泰小学运动场改造工程	广州市白云区教育局	2012.1.9
20120011	广东省公安厅 2011-39 广安大厦装饰改造工程	广东省公安厅	2012.1.9
20120012	黄埔区重点项目拆迁安置新社区新溪地块二期一幼儿园和公建配套工程	广州市黄埔区代建项目管理中心	2012.1.10
20120013	广东技术师范学院新校区基础设施配套(之一)工程	广东技术师范学院	2012.1.11
20120014	新校区教室、办公室、会议室、宿舍、音体美功能室等专业装修工程施工专业承包	广州市铁一中学	2012.1.11
20120015	康吉保障性住房项目深涌整治和排水等配套设施工程施工总承包	广州市住房保障办公室	2012.1.12
20120016	省人大代表之家项目施工总承包	广东省人民代表大会常务委员会办公厅	2012.1.13
20120017	广州航海高等专科学校人防地下室工程施工总承包	广州航海高等专科学校	2012.1.13

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20120018	广州智慧城核心区—软件园高唐新建区东部孵化器和孵化中心二期永久用电工程施工专业承包	广州高新技术产业开发区天河科技园管理委员会	2012.1.16
20120019	广东省疾病预防控制中心异地新建项目园林绿化工程	广东省疾病预防控制中心	2012.1.17
20120020	黄埔区大田花园高低压配电工程施工专业承包	广州市黄埔区代建项目管理中心	2012.1.17
20120021	广州市轨道交通五号线动物园站地下车库机电安装与装修工程	广州市地下铁道总公司	2012.1.17
20120022	白天鹅宾馆更新改造第一期工程主楼结构补强施工专业承包	白天鹅宾馆	2012.1.17
20120023	颐乐天纪念中学运动场改造工程	广州市白云区教育局	2012.1.17
20120024	城管局办公用房改造装修工程施工专业承包	广州市白云区城市管理局	2012.1.19
20120025	广东农工商职业技术学院北校区体育馆、学生宿舍E-9、E-11工程、由坡景观休闲区项目施工总承包	广东农工商职业技术学院	2012.1.19
20120026	南沙坦华美路新建供水管道工程[沙河镇南沙坦广州畜牧场南面安装供水管工程(临时施工用水)]施工总承包	广州市天河区项目建设办公室	2012.1.19
20120027	广东工贸职业技术学院白云校区二期工程[学生宿舍(F-5A/F-5B/F-5C/F-6A/F-6B)]	广东工贸职业技术学院	2012.1.19
20120028	广东产品质量监督检验研究院总部基地(一期)工程施工总承包	广东产品质量监督检验研究院	2012.1.20
20120029	共育“团一大”纪念馆广场周边房屋外立面整饰工程施工专业承包	广州市国土资源和房屋管理局越秀区分局	2012.1.20
20120030	区城管局办公用房改造装修工程施工总承包	广州市白云区城市管理局	2012.1.20

2012 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	5235.50
2	圆钢	Φ10 外	t	5296.35
3	螺纹钢	Φ10 外 II 级钢	t	5326.28
4	螺纹钢	Φ10 外 III 级钢	t	5373.77
5	扁钢	综合	t	5160.00
6	等边角钢	综合	t	5395.80
7	平板玻璃	3	m ²	16.72
8	平板玻璃	5	m ²	35.53
9	平板玻璃	6	m ²	42.35
10	热轧薄钢板	2~2.5	t	5334.60
11	热轧厚钢板	6~7	t	5844.60
12	冷轧薄钢板	1~1.5	t	5936.40
13	石屑		m ³	46.41
14	碎石	10mm	m ³	67.32

续表

序号	名 称	规格	单位	参考单价(元)
15	碎石	20mm	m ³	69.11
16	碎石	40mm	m ³	68.53
17	石灰		t	255.00
18	中砂		m ³	53.16
19	汽油	综合	kg	8.91
20	柴油	综合	kg	7.65
21	杉原木	综合	m ³	783.64
22	松杂原木	综合	m ³	792.96
23	松杂直边板	脚手架用材	m ³	1259.46
24	电焊条		kg	4.53
25	石油沥青	30#	t	2990.00
26	细粒式沥青混凝土		m ³	1107.24
27	中粒式沥青混凝土		m ³	1100.00
28	商品普通混凝土	C15	m ³	295.95
29	商品普通混凝土	C20	m ³	305.00
30	商品普通混凝土	C25	m ³	315.00
31	商品普通混凝土	C30	m ³	330.00
32	商品水下混凝土	C35	m ³	365.00

广州市建设工程招

工程名称: ×× 学校综合楼

执行定额: 广东省建筑工程综合定额
广东省建筑工程计价办法

结 构		框架结构			
层 数		地上 6 层, 地下 1 层			
建筑面积		10237.12m ²			
基础形式		人工挖孔桩外径: Φ1500mm、Φ1900mm; 搅			
砖 砌 体		外墙、内墙: 加气混凝土砌块			
墙体厚度		外墙 120、200、240mm; 内墙 200mm、240mm			
桩、基础、梁、柱、板 混凝土等级	桩	人工挖孔桩 C30 商品混凝土			
	柱	矩形柱: C35、C30 商品混凝土; 构造柱: C20 商品混凝土			
	梁	基础梁: C30 抗渗混凝土; 过梁: C20 商品混凝土			
	板	有梁板: C30 商品混凝土			
外部装饰	外墙	240×60 劈开砖 (颜色综合考虑), 3 厚 1:3 水泥砂浆抹平			
	屋面	20 厚 (最薄处) 1:8 水泥加气混凝土碎料; CPE 卷材, 50 厚硬质聚氨酯泡沫塑料板隔 φ6 双向钢筋网 @150			
内部装饰	地面	楼地面 800mm×800mm 防滑耐磨砖; 25 厚 C15 混凝土结合层一道, 30 厚 1:3 干硬性水泥砂浆, 面			
工程造价(元)		27441455.42			单方
项目名称	挖土方 (m ³)	挖石方 (m ³)	挖基础 土方 (m ³)	土方 回填 (m ³)	人工 挖孔桩 (m)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	133.22	15.26	6.46	56.26	7.47
单位工程量经济指标 (元)	4.48	32.75	18.64	37.59	1443.02
项目名称	块料 地面 (m ²)	块料 墙面 (m ²)	块料 柱面 (m ²)	墙面 抹灰 (m ²)	天棚 抹灰 (m ²)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	57.51	98.02	2.23	57.59	86.26
单位工程量经济指标 (元)	147.35	148.41	150.19	29.11	26.21

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价

投标参考指标

额(2010年))
法(2010年))

计费标准: 福建省造价[2011] 45号文

管桩桩径:Φ550mm ;钢管桩:φ48×3.2

商品混凝土

凝土;矩形梁:C25 商品混凝土

水泥砂浆掺加强剂结合层,1-1.5 厚聚合物水泥基复合防水涂料,20

按设计值找坡,20 厚 1:2.5 水泥砂浆抹平,2 厚丙烯酸酯涂料,2 厚
热层,0.5 厚塑料薄膜隔离层,40 厚 C30UEA 补偿收缩细石混凝土

黑金沙花岗岩波打,花岗岩刷保护液、养护液,白水泥扫缝,素水泥浆
撒 2 厚素水泥

工程造价(含建筑、装饰工程)(元/m²)

2680.58

搅拌桩	钢管桩	梁	外墙 砌筑	内墙 砌筑	柱
(m)	(m)	(m³)	(m³)	(m³)	(m³)
141.44	28.21	1.81	6.98	5.94	5.21
43.55	37.09	441.52	391.87	360.87	493.01
内墙面 乳胶漆 (m²)	天棚面 乳胶漆 (m²)	钢筋 (t)	直形墙 (m³)	直形 楼梯 (m²)	有梁板 (m³)
41.20	67.46	8.90	5.75	3.80	28.26
15.72	16.58	6766.90	479.82	98.14	431.83

商价格信息)和市场价。

2012 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	4550.00	-2.78
圆 钢	Φ10 以外	吨	4610.00	-2.33
螺纹钢	Φ10 以外	吨	4630.00	-2.11
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5	吨	325.00	-1.52
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5	吨	390.00	-1.27
杉原木	Φ60~180	立方米	740.00	0.00
松杂原木	Φ100~280	立方米	730.00	0.00
中 砂		立方米	45.00	1.12
碎 石	10~30	立方米	47.00	2.17
石 灰	二八灰	吨	235.00	-2.08
灰砂砖	240×115×53	千块	250.00	0.00
2006 年材料价格指数			137.92%	-1.26
2010 年材料价格指数			118.07%	-1.26

注:

1、2006 年材料价格指数以《广东省建筑工程计价依据 2006》为统计基础,2010 年材料价格指数以《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。

可再生能源建筑应用 风生水起

可再生能源与建筑的结合已经成为发展节能建筑的必然趋势。以可再生能源为重要抓手,促进绿色建筑发展的时代已经到来。2011年,我国可再生能源建筑应用快速发展、成果显著,在既有建筑节能改造、绿色建筑、生态城等建设领域均有广泛应用。

示范应用 可再生能源建筑应用再发力

2011年,按照《国务院“十二五”节能减排综合性工作方案》的统一部署,住房和城乡建设部通过财政补贴、加大示范、集中连片推广等手段,继续实施可再生能源建筑应用城市示范及农村地区县级示范,大力推动可再生能源技术在建筑领域的应用;继续组织实施太阳能屋顶计划,扩大光伏建筑一体化示范规模。2011年,可再生能源建筑应用示范城市、农村地区可再生能源建筑应用示范县工作稳步推进。全国各地大力开展可再生能源建筑规模化应用,积极推进技术进步与产业发展。可再生能源建筑应用可谓风生水起。

可再生能源建筑应用工作离不开政策的支持。2011年3月,财政部、住房和城乡建设部联合发布《关于进一步推进可再生能源建筑应用的通知》(以下简称《通知》),政策效应进一步放大。《通知》提出,要切实提高太阳能、浅层地能、生物质能等可再生能源在建筑用能中的比重,到2020年实现可再生能源在建筑领域消费比例占建筑能耗的15%以上,并提出“十二五”时期,两部门将开展可再生能源建筑应用集中连片推广,进一步丰富可再生能源建筑应用形式,积极拓展应用领域。《通知》明确了“十二五”时期可再生能源建筑应用推广目标,提出了任务,为可再生能源建筑应用指明了方向。

在太阳能的强制安装政策方面,全国各地也作



了有益的尝试。目前,上海、深圳、济南、烟台等地政府已推行12层新建建筑太阳能的强制安装政策。还有一些省市正在研究,酝酿太阳能强制安装政策的出台。

各地积极行动 将可再生能源应用落到实处

在第七届国际绿色建筑与建筑节能大会上,住房和城乡建设部副部长仇保兴指出,要大规模地推广太阳能等可再生能源在建筑中的应用,助推绿色建筑的发展。2011年,住房和城乡建设部选择在部分可再生能源资源丰富、地方积极性高、配套政策落实的区域,继续实施可再生能源建筑应用城市示范及农村地区县级示范,取得了良好成效。全国各地根据自身条件,攻坚克难,在推进可再生能源应用方面作了大量的工作。

河北省2011年可再生能源建筑应用面积1117.58万平方米,应用比例为38.56%。截至目前,该省可再生能源建筑应用累计建筑面积达9357.8万平方米。河北省进一步加强太阳能光热建筑一体化应用,石家庄、保定、邯郸等市建成了一批高层建筑应用太阳能的示范项目。

广西壮族自治区编制了可再生能源建筑应用“十二五”规划,制定示范市、县可再生能源集中连片推广方案。同时,进一步加强对示范项目规划、设

计、施工、监理、验收、备案等环节的动态监管,鼓励采用太阳能热水系统成套技术,并与建筑进行一体化的设计和施工。逐步在新建、改建、扩建民用建筑中推广应用土壤源、可再生水源、海水源热泵供暖制冷技术。

山东推进可再生能源建筑应用技术研究及标准制订,逐步建立可再生能源建筑应用评价体系;探索推动可再生能源规模化应用的市场机制和模式,在建筑节能改造中推广应用太阳能光热技术,合理有序发展太阳能光电技术;鼓励有条件的地方使用污水源热泵进行建筑供热,实施一批太阳能光电、地源热泵、LED 照明示范工程。

安徽省住房和城乡建设厅公布《安徽省“十二五”可再生能源建筑应用规划》,“十二五”期间,全省推广可再生能源建筑应用面积将达 8000 万平方米以上,可实现节能 176 万吨标准煤,减少二氧化碳排放 445 万吨。“十二五”末,该省可再生能源建筑应用面积将占当年新建民用建筑面积的 40%以上。

努力开展新技术研发探索可再生能源建筑应用新模式

由于我国水曾在建筑领域进行规模化推广可再生能源应用,缺乏大规模推广经验和既定的模式,因此在实施过程中会遇到一些障碍,比如相关技术标准不完善、经济激励政策不健全、能力建设跟不上、施工运行管理监督不到位等,这些障碍不是简单就可以跨越的,需要循序渐进,逐步推进。而由于可再生能源建筑应用是一个新的领域,各地的发展良莠不齐。住房和城乡建设部 2011 年改进了政策支持方式,开展城市示范和农村地区示范,将资金切块下达到地方,实现由点到面的转变;采用集中连片的推广方式,发挥各地的优势和技术水平;鼓励各地以法规政策、技术标准、应用模式等方面加大力度。

2011 年,住房和城乡建设部在推动可再生能源

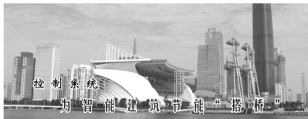
建筑应用过程中,也在逐渐地探索新模式。根据市场变化积极培育能源管理公司等新型市场主体。可再生能源建筑应用工程原则上实行建设、运营一体化模式,并采取合同能源管理、区域能源系统特许经营等市场化推广机制,为能源管理公司发展创造条件。对能源管理公司投资、运营的可再生能源建筑应用项目,可按推广应用面积等直接对能源管理公司予以财政补助。各地大力培育与可再生能源建筑应用直接相关的资源评估、专业设计、工程咨询、系统集成等配套产业,切实增强产业支撑能力,提高应用水平。

推广可再生能源建筑离不开技术进步与产业发展。2011 年,住房和城乡建设部努力提高可再生能源建筑应用技术水平,并做大做强相关产业,增强产业核心竞争力。鼓励新技术推广应用,在抓好成熟技术规模化推广应用的同时,切实加大对太阳能采暖制冷、餐厨生活垃圾及污泥沼气利用、工业余热及深层地热能梯级利用等新技术推广应用,加大技术研发及产业化支持力度。

展望 2012,可再生能源建筑应用工作将不断深入。在 2011 年 12 月 23 日召开的全国住房和城乡建设工作会议上,住房和城乡建设部党组书记、部长姜伟新指出,要继续抓好可再生能源建筑一体化、规模化应用。未来,在住房和城乡建设系统的努力之下,可再生能源建筑应用的力度将进一步加大,机制将不断地创新,并将依据各个地区的不同情况探索应用新模式。

摘自《中国建筑报》





据相关机构调查,在民用建筑中,电能的消耗情况大致如下:空调用电占到建筑用电 40%~50%;水泵电梯等设备用电占 10%~15%;照明用电占 15%~25%;其他设备用电占 10%~15%。从这些数据中可以看出,在建筑耗能方面,空调和照明占到了举足轻重的地位。因此,在这些方面挖掘节能潜力,将会收到很好的效果。

相关机构还对北京市大型公共建筑能耗进行了调查:其夏季空调室温每提高 1 摄氏度,可节电 5%~10%;对建筑设备进行合理改造,避免“大马拉小车”的现象,注重设备的运行效率,使之在最佳运行点运行,可节电 10%~20%。

利用智能控制系统进行节能,主要体现在对建筑设备的监控和照明设计及控制方面。这种思路在旧建筑改造和新建工程设计两方面,都具有关键意义。

在配电系统设计改造中,首先应注意三相负荷的平衡,避免严重三项负荷不平衡现象,造成不必要的线路损耗;个别回路季节性超负荷运行,这样既增加线路损耗又影响供电安全,对这些回路必须重点进行改造;及时检查配电系统无功补偿装置,

确保低压侧功率因数提高到 0.90 以上,降低无功损耗。其次,要注意抑制配电线路中的谐波电流。谐波电流是电流中无用的有害成分,它会在配电线路和变配电设备中产生电能损耗和伤害。谐波电流在导体内有集肤效应,致使电缆电线绝缘体产生快速老化并被烧毁的趋势。谐波电流还会导致变压器的铜损、铁损和噪声增加,温度升高,进而使变压器谐波负载容量下降,导致电机铜损、铁损增加,温度升高,产生机械共振。此外,谐波还可造成电源电流的畸变,使供电质量降低,严重影响电子设备及电器控制设备的可靠运行。针对谐波电流产生的诸多问题,在变压器低压侧装设无源滤波器,能有效滤除中性线和相线的谐波电流,保证系统正常安全运行,并降低能耗,提高供电质量。最后,建筑用电设备的能耗不可小视,对于效率低下、频繁使用的用电设备,从节能的角度来看,一定要进行有效控制或逐步更换;采用计算机监控设备对建筑群高压供电、变压器、低压配电系统以及备用发电机的运行状态和故障报警进行检测,并监测系统的电压、电流、有效功率等一系列参数,为节能和安全运行提供实时信息。

对于照明控制系统来说,笔者认为,应采用智能照明控制设备。智能照明控制从目前的技术发展情况来看,主要采用分布式集散控制方式,这是以计算机通信网络为平台组成的系统。采用计算机系统对建筑公共区域尤其是多功能厅等大开间、多场景的公共区域进行照明控制,将实现对整个照明系统的工作状态实时监控,对每个回路、每个灯具的状态和故障进行监视,并能方便地进行各种照明场景、模式的变换、调光以及更改。智能照明系统采用模块化结构,能对灯具起到全面的保护控制和状态参数检测,这是采用常规控制方式所不能达到的。它采用软启动和软关断技术,限制电网电压浪涌,提高灯具的使用寿命。采用智能照明系统管理可获得良好的节能效果,大量节约电能和运行费用。

此外,对于逐步发展起来的建筑能源管理系统,应主要针对功率大的设备或系统,如制冷机、冷冻水泵、冷却水泵、冷却塔等设备的效率和工况进行评估,通过分析对比,提出节能措施方案来降低能耗和运行成本。

在对既有建筑改造过程中,采用变频技术的现象逐渐增多。设备采用变频技术,虽然理论上能够有效节能,但系统效率并无太大改善,同时还将给供电系统带来更多谐波,不管什么系统,其初始状况由于设计考虑不周而存在一定缺陷,只依靠电气专业自动控制系统达到效果几乎是不可能的。

随着计算机技术、控制技术、网络技术、通信技术、显示技术和计算机软件技术的发展,建筑设备监控系统的性能更趋优异,成为实现建筑节能的有效方式和手段,可以全方位地对建筑各类机电设备进行最佳控制,在满足需要的前提下最大限度地实



现节能。目前,世界上已有施耐德、ABB、奇胜等专业公司推出包括变配电、暖通领域的智能监控系统以及智能照明控制系统。

这些专业化系统公司的强大支撑,无疑进一步明确了今后智能建筑领域的发展方向,也为该领域提供了行之有效的节能技术和手段。与此同时,笔者还要强调,能源管理系统的实施在很大程度上取决于管理制度、措施以及运行管理人员等更多方面的因素,而这正是人们常说的行为节能——加强空调系统的日常运行维护,减少因人员维护工作不当而造成的浪费,从而达到节能目的。系统设置只是为建筑节能打下基础,而更为重要的环节是运行管理。在建筑设备运行中节能,管理能够起到事半功倍的作用。

随着科学技术快速发展,智能控制系统不断更新,各项节能技术将日趋完善。但无论怎样,建筑节能同样存在“短板效应”。因此,各专业精心设计和密切配合仍然非常必要,这是力求系统达到最佳节能效果的最好办法。

摘自《中国建设报》

《广州市市政设施维修养护工程年度费用估算指标》(2011)于1月发布

经过“十年一大变”的建设,实施亚运人居环境综合整治,广州城市面貌崭露新颜,成为最有魅力的城市之一,城市基础设施建设得到了前所未有的快速发展。后亚运时期,基础设施维修养护管理工作的重要性日益突显。2011年起,广州市建设工程造价管理站组织编制各专业维修养护工程年度费用估算指标。继2011年9月编制发布《广州市城市绿地常规养护工程年度费用估算指标》(2011)后,今年1月,该站又发布了《广州市市政设施维修养护工程年度费用估算指标》(2011),以指导维修养护年度经费的制订,解决市财政部门拨款欠缺依据的难题。

基础设施养护的造价管理工作,是合理确定设施维修养护工程造价、指导维修养护年度经费制订,有效控制工程投资的重要计价依据和基础,在设施养护管理中起着重要的作用。但由于多年来“重建设轻管养”的管理观念,该项工作并未引起重视,管理不到位。不仅广东省内没有编

修养护年度经费的制订指引,国内各造价管理部门对这项工作也处于探索中。

2011年下半年,广州市建设工程造价管理站广泛收集资料数据和工程案例,并对有关数据进行严谨测算,在多次召开指标评审会议,反复征询论证后,完成了《广州市市政设施维修养护工程年度费用估算指标》(2011),于2012年1月发布实施。

《广州市市政设施维修养护工程年度费用估算指标》(2011)包含四部分内容:道路维护工程、桥梁维护工程、排水管道养护工程及隧道维护工程。广州市建设工程造价管理站通过动态管理方式,根据年度的人工费、机械费、材料费价格与最新的计价费用标准,并结合市场价格,对指标进行分析计算,于每年12月底前公布当年度的估算指标。

广州市建设工程造价管理站将继续开拓创新,计划上半年完成《广州市环境卫生工程年度费用估算指标》的编制工作,进一步完善设施维修养护造价体系。

2011 年度广东房地产市场分析报告

广东房地产市场分析课题组

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

一、市场运行概况

(一) 房地产开发投资

1. 完成开发投资

2011 年全年全省完成房地产开发投资 4899.19 亿元, 同比增长 33.9%, 比全国总体水平高 6 个百分点; 比 1-11 月份回落 1.7 个百分点, 但仍保持较快的增长势头。从走势看, 2010 年进入下半年后投资增速的明显回落, 一定程度上促使 2011 年投资增速持续高速增长(见图 1)。但另一方面, 在严厉的调控政策之下, 商品房销售相对不畅, 房地产企业的资金情况并不宽裕, 投资高速增长或是因为企业迫于前期投入而追加的后续投资。

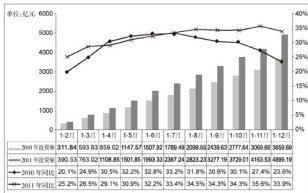


图 1: 2010、2011 年广东房地产开发投资走势对比

分用途看,办公楼投资增速在上半年连续3个月大幅提升之后逐步回落,但增速仍是各类投资中最高。在宏观经济结构处于调整转型的背景之下,房地产市场也将随之转型,商业地产日渐兴起。作为商业地产的传统模式之一,办公楼投资的快速增长反映出其中蕴藏着更多商机。但2011年银监会接连3次向金融机构下发商业地产信贷预警,上海银监局更是直接要求禁止个人消费信贷用于购买商业用房,意味着投资商业地产须承担更高的市场风险和政策风险。

商品住宅投资方面,全年保持在30%以上的速度稳步增长,理论上有利于减缓住房市场的供应压力。但在限贷、限价尤其是限购等政策仍将持续的情况下,商品住宅市场短时间内难以复苏,市场供求关系可能向局部供过于求转变,企业投资回报周期或将延长。

商业营业用房投资及其他投资增速在经历上半年的较大幅度波动之后,下半年趋于平稳。其中商业营业用房总体呈稳步上升,而其他投资则呈小幅回落趋势(见图2)。

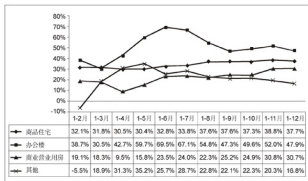


图2:2011年广东房地产完成开发投资同比增速走势按用途分

从近10年情况看,2011年商品住宅投资同比增加957.41亿元,接近2005年全年投资额,而其他年份同比均未超过500亿元;办公楼及商业营业用房投资虽然同比增速不低,但对绝对数量同比分别仅增长69.19亿元和107.15亿元,实际增加投资额不多。从各类用房投资占总投资比重上看,住宅投资占71.3%,办公楼及商业营业用房投资分别占4.4%和9.3%,广东房地产以住宅为主体的投资结构仍未发生改变(见图3、图4)。

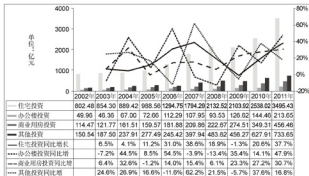


图 3: 2002-2011 年广东房地产投资走势按用途分

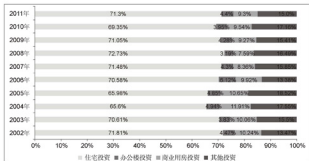


图 4: 2002-2011 年广东房地产投资结构

2. 开发资金来源

全年房地产企业本年到位资金小计 6889.45 亿元, 同比增长 19.9%, 较 1-11 月回落 4 个百分点, 增速连续两个月回落。从单月来看, 每月新增到位资金较为平稳。全年到位资金同比增速总体呈上行态势, 与 2010 年呈现反向走势, 说明 2010 年增速不断回落一定程度上成就了 2011 年增速的逐步上升 (见图 5、图 6)。

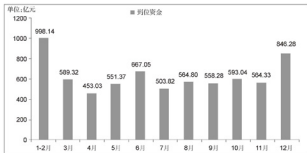


图 5:2011 年各月份广东房地产企业本年到位资金小计

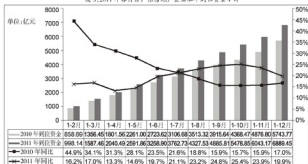


图 6:2010、2011 年广东房地产企业本年到位资金小计对比

其中,企业国内贷款中的银行贷款同比全年均为负增长,而非银行金融机构至年底则同比增长 63.4%。信贷政策的收紧使得企业的融资渠道受限,融资成本上升;自筹资金同比增速基本稳定在 35%左右的较高水平,反映出企业资金情况较为紧张;其他资金来源中,定金及预收款同比由年初的 66.6%降至年底的 34.1%,而个人按揭贷款全年同比下降 6.0%,则反映出严厉的信贷政策和限购措施已对销售产生抑制效应,不仅限制了投资型住房需求,同样也将相当一部分自住型需求拒之门外。数据反映,全年企业银行贷款和个人按揭贷款两项涉及银行的指标都呈现负增长(见图 7)。

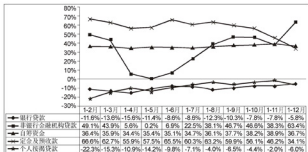


图 7: 2011 年广东房地产企业部分资金来源同比增长走势

从资金来源结构看,近 10 年数据反映,在正常年份,国内贷款所占比重约 20%,利用外资基本占 2%以内,自筹资金占 27%左右,其他资金约占 51%。其中,资金充裕程度与自筹资金占比逆相关,与国内贷款和其他资金占比正相关,与利用外资则无明显相关性。当其中两项指标同时明显比正常年份差时,企业资金压力也将凸显。如 2008 年自筹资金比重高达 33.22%,而其他资金比重仅为 42%,当时众多企业均面临资金链断裂情形。2011 年广东房地产企业国内贷款 1218.65 亿元,占到位资金 17.69%,占比为近 10 年次低;自筹资金 2162.76 亿元,占到位资金 31.39%,比重仅低于 2008 年;其它资金 3426.63 亿元,占 49.34%(见图 8、图 9)。综合上述数据,2011 年广东房地产企业资金面临压力,但稍好于 2008 年。

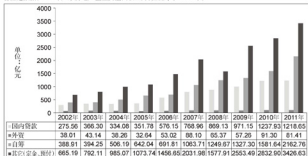


图 8: 2002-2011 年广东房地产业务各来源资金支持情况

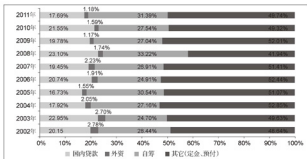


图 9: 2002-2011 年广东房地产业企业资金来源结构

从资金来源与完成投资情况看，在正常年份下，到位资金同比增速应略高于完成投资增速，而当前前者增速远低于后者，反映出企业的资金越紧张，反之则越充裕。依此判断，2011 年到位资金同比增速比完成投资增速低 14 个百分点，较 2010 年提高 7.4 个百分点，说明资金情况较为紧张。若将到位资金与完成投资的比值定义为资金充裕度，则 2011 年的资金充裕度为 141%，明显低于 2006、2007、2009、2010 年等市场火爆的年份，但仍高于 2008 年及 2005 年之前水平（见图 10）。考虑到 2009 年及之后年份企业信贷款项有相当部分将于 2012 年到期，还贷压力可能较大，企业资金状况仍存隐忧。

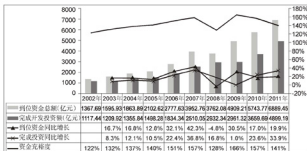


图 10: 2002-2011 年广东房地产业企业资金充裕度情况

(二)土地购置

截至 2011 年期末,全省房地产待开发土地面积 3500.88 万平方米,比 2010 年期末下降 13.2%。从购置情况看,上半年购置面积同比增速震荡上行,下半年开始急速回落落后于平稳,全年购置面积 2289.69 万平方米,同比增长 30.4%;土地成交价款 479.40 亿元,同比增长 28.3%。从 2004 年以来各年购置土地情况看,购置面积同比仅 2007 年和 2011 年实现增长,其他年份均为下降了;成交价款同比增速走势大致与购置面积相反;土地成交均价则震荡上走(见图 11、图 12)。近年土地出让价格大幅上涨,大幅提高商品房重置成本,为了促进房价合理回调,地方政府除了增加土地供应外,也应该主动降低起拍价格。

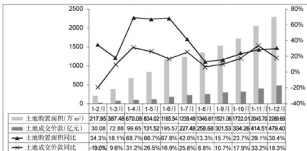


图 11: 2011 年广东房地产企业购置土地情况

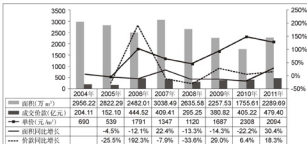


图 12: 2004-2011 年广东房地产企业购置土地情况

(三) 商品房建设

2011年,广东商品房房屋施工面积稳定增长,增幅自年初开始均维持在20%以上;新开工面积同比增速在前10个月基本保持在15%左右,至年底有所提升;竣工面积同比增速在年底的提升更为明显,一举扭转了一季度以来房屋竣工面积持续负增长的局面。全年看,全省商品房房屋施工面积36311.94万平方米,同比增长24.3%;其中新开工面积11968.66万平方米,增长21.0%。竣工面积5800.52万平方米,增长10.8%(见图13)。

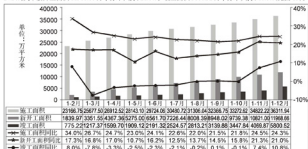


图 13: 2011 年广东商品房新开工、竣工面积情况

从近10年开发建设情况看,2011年商品房施工面积同比增幅首度超过20%,新增施工面积超过7000万平方米,比全年竣工面积还多约1300万平方米;其中新开工面积同比继上一年58%的高速增长后,仍保持21%的增速。在建工程的持续增加,意味着企业必须不断追加投入,资金状况值得关注(见图14)。

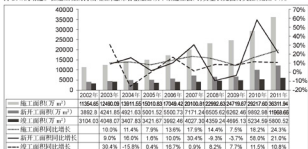


图 14: 2002-2011 年广东商品房建设情况

假设商品房项目的建设周期为两年,将当年的竣工面积与两年前的施工面积的比值视为竣工率(竣工面积/两年前施工面积),则2004—2008年的竣工率基本在80%左右;受2008年金融危机影响,2009年竣工率降至65.5%,说明在2010年甚至2011年相当一部分的资金须继续投入到此前的项目建设中;得益于2009年市场的快速反弹,2010年竣工率重回80%的“正常水平”,2011年则高达92.6%,为2004年以来最高(见图15)。根据市场经验判断,2011年严厉的调控政策对竣工率的影响将在2012年显现,加上企业借贷资金可能密集到期,资金压力的加大将促使2012年竣工率出现较大幅度回落。

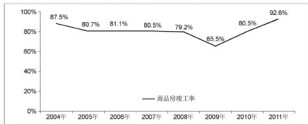


图 15: 2004—2011 年广东商品房建设项目竣工率走势

(四) 商品房交易

2011年,商品房批准预售面积8201.00万平方米,同比增长23.3%;销售面积7761.34万平方米,同比增长6.0%,销售率(销售面积/批准预售面积)为94.6%;销售额6175.63亿元,增长12.8%;销售均价7957元/平方米,增长6.4%;全年商品房销售市场总体上表现出“销量增幅持续回落,销售均价稳中有降”的运行态势(见图16、图17)。其中,商品住宅销售面积7003.72万平方米,同比增长6.9%;销售金额5331.46亿元,增长16.1%;销售均价7612元/平方米,增长8.6%。

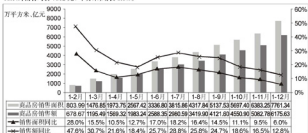


图 16: 2011 年广东商品房销售情况

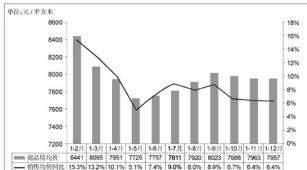


图 17: 2011 年广东商品房销售均价情况

从近 10 年销售情况看,2010、2011 年商品房销售面积同比增速低于除 2008 年以外的其他年份,仅分别增长 4.1% 和 6.0%;销售面积同比增速也有类似走势(见图 18),反映出宏观调控政策对市场的抑制效应明显。而在持续严厉的调控政策之下,市场前景将更为严峻。

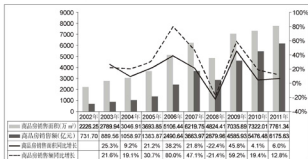


图 18: 2002-2011 年广东商品房销售情况

从商品房待售面积看,截至12月期末,全省待售面积为2639.78万平方米,同比增长32.8%,增速连续4个月大幅提升。其中,下半年同比增速与待售面积增速形成鲜明对比(见图19),说明下半年销售市场明显降温,去库存压力骤然加大。

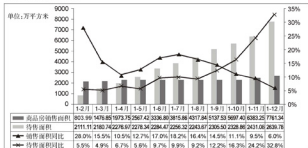


图 19: 2011 年广东商品房销售面积与待售面积走势对比

从近10年待售面积变化情况看,2011年总待售面积及住宅待售面积均创下新高,住宅面积同比增速甚至高于总体增速6.3个百分点,库存压力巨大。从商品房待售年限看,待售1年以内921.13万平方米,占总待售面积34.89%,明显高于前5年水平,说明市场新推产品销售欠佳;待售1-3年1387.29万平方米,占52.55%,较前两年有所回落;待售3年以上331.36万平方米,占12.55%,占比为历年最低。从商品房待售用途看,商品住宅待售面积1572.44万平方米,占总待售面积59.6%;办公楼89.80万平方米,占3.4%;商业营业用房536.34万平方米,占20.3%;其他441.20万平方米,占16.7%(见图20、图21、图22)。

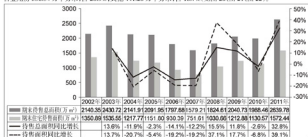


图 20: 2002-2011 年广东商品房、商品住宅待售面积变动情况

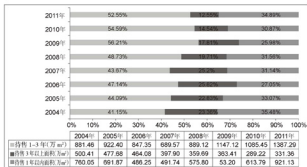


图 21: 2004—2011 年广东商品房待售面积结构(按年限分)

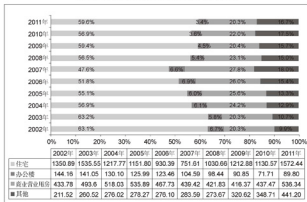


图 22: 2004—2011 年广东商品房待售面积结构(按用途分)

二、综述与市场前景展望

1.关于开发投资。2011年度广东房地产开发投资持续高位运行。受投资惯性影响,2012年第一季度可能继续保持较高增速。但受调控政策影响,2012年企业的资金状况或比2011年更显紧张,估计全年投资增速会有较大幅度回落。

2.关于资金状况。2011年度广东房地产到位资金状况受信贷政策紧缩影响显著,企业开发贷款及个人按揭贷款均为负增长,国内贷款占总额资金比重降至历史低位;而企业自筹资金持续高速增长及其所占比重明显提高,已反映出企业资金压力不断加大。但得益于销售款项仍有所增长,其他资金来源占比也基本达到正常水平,所以当年资金状况尚好于2008年时的最困难时期。2011年中央经济工作会议提出,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,并适时微调预测。这或能缓解社会流动性结构性不足,但房地产业仍将是调控重点,资金状况不容乐观,企业仍须及早拓宽融资渠道,积极应对市场变化。

3.关于开发建设。2011年度土地购置面积同比增长30.4%,但待开发土地面积同比下降13.2%,全年企业可开发用地储备量实际上在减少。2011年商品房竣工率达到历史新高,短期内减缓了市场住房供应压力。但施工面积大幅增长,意味着行业对资金的需求进一步加大,而信贷政策持续紧缩及销售市场前景不明势必促使在建工期延长、新开工项目



减少,长期而言难以保障住房市场供应的持续稳定。

4.关于房屋销售。2011年度商品房销售市场量价均现小幅增长,但下半年同比增速明显回落;而待售面积创历史新高,库存压力巨大。尽管房地产市场低迷对地方社会经济发展影响较大,但在中央政府“坚持调控决心不动摇、方向不改变、力度不放松”的表态之下,地方政府将继续严格执行调控政策。鉴此,2012年上半年商品房销售市场仍将维持甚至进一步萎缩,企业销售压力更大,降价促销或逐渐成为市场主旋律。

综上所述,在房地产调控政策基调保持不变的背景下,2012年房地产投资增速将有所回落,企业资金压力进一步凸显,商品房新开工项目减少、在建工期延长,商品房销售市场“以价换量”现象逐渐成为普遍。从长计议,在新的产业环境下开拓融资新渠道,改变以住宅为绝对主体的投资结构,拓展投资新方向,调整企业发展战略与营销策略,创新房地产流通方式,对业界来说是势在必行了。



广州花都④号绿道 一起去踏青

广州自亚运举办以来,绿道交通设施获得了空前提升,环保的单车绿道遍布全市。人们出游的方式更加环保多样。春天来临之际,我们也效仿古人骑马踏青,租上一部自行车,穿梭于郊外的春花红绿中。

首先要推荐的是离广州较近的北都④号生态绿道。北都既有碧波千顷、天蓝一色的水库,何乐而足地有自然田园,还有源远流长、底蕴丰富的历史文化景观,把2号和4号绿道把这些“明珠”串起来,形成一条独具特色的“生态人文”综合景观绿道。不过有2号绿道全长400多公里,比较耗时耗力,因此,50多公里的④号绿道更能让人体会休闲养生之乐。

自碧水秀美的芙蓉湖水库至④号绿道的起点,途经大市河、芙蓉新城、西全本库、新丰公路、狮岭镇草芥村、红棉大道,结束于天马河,全长约50公里。起点处的芙蓉绿道位于芙蓉度假区入口以西300米,设有自行车停放车场,广州首条文明绿道由此。在这里租上一辆新自行车一元50元。



从芙蓉绿道向南按路标经过一段沙石路进入芙蓉镇,绿道沿河而行,一路青山碧水,乡村羊肠小道,空气清新宜人,两声闻、狮山、鳌山、西樵、留园等景点相继而过。经过一个农贸市场有许多美味的小吃,凡此一隅的新都田园好吃实惠。出了小镇则进入全本库,郁郁的红棉绿道。中间还有多条溪流通幽静独揽绿道景观,两边是郁郁葱葱的绿林和静谧的乡水近路,两厢呼应,骑车的人陶醉其中。第二个绿道全长站就设在其中。沿着绿道继续往南走,幽静的景色渐变成颇有岭南风格的建筑,还有小战塔、同庆庙观、宏发大宅河等古建筑群延绵可见,行至天马

河公园,4号绿道便告停驻。

金碧辉下,轻松愉悦,不仅领略了北都的青山碧水,还真正感受到了春天百花绽放的气息。芙蓉湖水岸的芙蓉苑、湖秀生态林的杜鹃苑、天马河沿线的樱花林等把整条绿道变成了绚烂的花道。

龙溪万一条绿道,有2号绿道一半长约470公里的,北起流溪河国家森林公园,经增城、龙都、水浸、深圳,直至惠州增城。在这条绿道内约15公里,绿道横河分似。市民在绿道中能欣赏到流溪河郊外的生态湿地风光,包河花梨木家具基地、荔枝果园、永口桑梓等景点,是生态休闲、农庄体验为一体的生态绿道。

新技术 让高炉矿渣巧变“绿色水泥”

长期堆积如山的高炉矿渣曾让不少钢铁企业头痛不已,如今,在位于中国西部西安建筑科技大学粉体工程研究所高新技术的助推下,这些昔日的废弃物变成了市场上低成本、高质量的“绿色水泥”。

在江苏沙钢集团、山西长治钢铁集团、山东莱钢集团等钢铁企业中,由西安建大粉体所设计建成的各项技术指标居世界领先水平的数十条矿渣水泥生产线,年“吞”高炉矿渣 1200 万吨,不仅将这些昔日的废品转化成了低成本、高质量的“绿色水泥”,为企业新增经济效益 12 亿元,而且还创造了年减排二氧化碳 1200 万吨、节煤 1100 万吨、节约石灰石资源 1700 万吨等环保效益和社会效益。

高炉矿渣是炼铁过程中产生的废渣。据有关统计资料显示,2008 年中国共产生产炉矿渣近 3 亿吨,高炉矿渣总产出量按年 10% 左右的速度在增加。这些矿渣如果常年露天堆放,不仅要占用大量的土地,而且还会因扬

尘和其中的重金属离子随雨水等浸出对大气、土壤和地下水系造成严重的污染。

经研究发现,高炉矿渣的化学成分与水泥熟料相似,这就有可能将其转化成本泥。经过艰苦的研究和实践进一步发现,经过一定的物理化学处理后,用高炉矿渣制成的矿渣超细粉具有很高的活性,可直接作为混凝土的掺和料,不仅能等量取代水泥,而且能显著地改善和提高混凝土的综合性能,提高混凝土的抗腐蚀能力、耐久性和后期强度。尽管如此,但由于矿渣稠密的成本、工艺、设备等原因,海内外对高炉矿渣的资源化利用基本都属于低水平处理,远远达不到全面有效、节能减排的目的。因此,应用高新技术处理高炉矿渣势在必行。

从上个世纪 80 年代开始,作为“教育部生态水泥工程研究中心”的西安建大粉体研究所,在中国工程院院士、西安建筑科技大学校长徐德龙教授带领下,就高炉矿渣等工业废弃物资源

化开发进行了大量的研究和实践,摸清了高炉矿渣中高价值金属相与无机非金属相的分离规律,找到了提高高炉矿渣中无机非金属活性的规律和途径,掌握了高炉矿渣超细粉大比例替代水泥熟料制备高性能混凝土的配比和方法等,研究水平居国际领先水平。

近年来,西安建大粉体所先后共为全国数十家钢铁企业建成了各项技术指标居世界领先水平的矿渣水泥生产线,年处理矿渣 1200 万吨。现在,这种低成本、高质量的“绿色水泥”成了市场上的抢手货,并被广泛应用于京沪高铁、杭州湾跨海大桥等国家重点工程当中。

摘自《中国建材报(一)》



建设工程预决算审核问题及建议

卢伟鹏 台州市黄岩立信基建审计事务所,浙江 台州 318020

[摘 要] 在界定建设工程预决算审核的概念及内容的基础上,从审核依据的完整和效力、审核的关键步骤等方面分析工程预决算审核中应注意的问题,并提出相应建议。最后提出建立激励机制,对审核进行有效管理和加强工程造价管理的建议。

[关键词] 建设工程 预决算审核 依据 激励机制

中图分类号:F407.9 文献标识码:B 文章编号:1002-851X(2012)01-0023-03

1 引言

建设工程的预算即工程开工前按施工图编制的造价文件;决算即竣工后编制的造价文件。对工程预决算进行审核是工程项目管理的重要环节,目的是保证工程造价在合法(符合合同、计价依据、法律法规)前提下的准确性、合理性。

预算审核的依据资料是施工图、定额、清单计价规范、相关法律法规,以及涉及土壤类别、地下水状况、自然地面标高等地质勘探报告;此外,还要结合已有图纸会审记录、招标投标文件、合同、施工组织设计及相关会议纪要等资料。决算审核的依据资料,除以上文件外,还有竣工图、修改图、设计变更联系单、其他技术联系单、隐蔽工程验收单、经济签证单、索赔和反索赔文件、开竣工报告以及地基验槽记录等。

工程预决算审核的内容包括:工程量计算是否准确;定额、清单计价规范套用是否正确合理并符合投标承诺;人工、材料、机械台班计价是否符合合同、签证单或市场价;费率计取是否按合同约定或费用定额规定。

要做好工程预决算审核工作,审核者须具备建

设工程的相关专业知识,熟悉并理解定额、计价规范等计价依据及相关法律法规,具有一定的实践经验和良好的职业道德。本文就预决算审核应注意的问题提几点建议,供同行参考。

2 预决算审核应注意的几个关键问题

2.1 保证审核依据的完整和效力

2.1.1 审核资料的完整性、准确性

在施工实践中,作为审核依据的资料,特别是联系单、签证单、索赔和反索赔文件等资料,出具不完全的情况多有发生。凭借不完全的资料进行预决算审核会发生相应的误差。所以在接受工程预决算送审时,须要求建设方、施工方及监理方确保送审资料的完整性和准确性。一般来说,当资料的出具缺少工程造价专业人员参与时往往有所遗漏。例如资料出具者为建设方的施工专业管理人员,在出具资料的过程中,他们通常只注重工程实施的技术资料,而忽略不属于其专业范畴的计价方面的资料。针对此问题,审核方可在接收审核资料时对容易遗漏的内容作出提示,主要包括以下两方面:

(1)以书面形式补充口头作出的变更和约定。以口头指令形式作出的设计变更,在房屋工程中多

发生在装饰工程中,例如对建筑楼地面、墙面、天棚的设计变更;以口头指令形式确定或变更材料的品种,导致材料价格的确定或变更;以口头约定施工水电费用由谁提供等。口头变更在结构工程中较为少见。对口头形式的变更应要求以书面形式予以补充。

(2)补充书面确认。在审核依据资料时,如合同、联系单、签证单、索赔文件中有阐述不明确的地方,致使预决算相应部分难以准确计算,审核方须要求相关单位在还原其正确性和原意性的基础上加以澄清,并补充书面确认。

2.1.2 审查审核资料的效力

审核资料的效力是预决算审核的核心。资料的效力包括:负责人的有效签字、答复意见保证完整,会议纪要确保达成共识。施工组织设计合理等,下面分别进行分析:

(1)资料中缺少负责人签字。资料由负责人签字是其效力的重要保证。当资料缺少必要的签字时,应补充其签字,否则此文件的效力有瑕疵。

(2)联系单、签证单的答复意见栏中,只有答复人的签名,而无任何答复意见。只有答复人的签名,则表示答复人对联系单和签证单进行了阅读,通常情况下可以认为,签名即代表答复人同意单据内容,或认为单据内容属实。但地方人员可在无任何法律责任的情况下对答复意见进行任何符合其意愿的修改。对审核资料的公正性和准确性造成危害。针对此类情况,审核人应要求负责人补充答复意见,这不但可以保证资料的公正性,同时可以促进联系单、签证单的规范化,增加审核资料的效力。

(3)会议纪要。会议纪要可以作为预决算的依据。如果会议纪要的内容或其一部分内容并未经过与会者的一致同意或者会议纪要中只有与会者的签到签名。这种会议纪要的合约效力就存在问题。

作为预决算审核依据的会议纪要,需要保证其完整性和真实性,同时确保与会者对会议纪要中应按合同处理的内容达成一致意见,确保会议纪要具有法律效力。审核方应对会议纪要予以重视。

(4)施工组织设计。施工组织设计是施工前的计划性文件,可以作为预决算审核的依据。在实际施工中,施工计划容易因应实际可行性而发生改变。所以在决算审核中,对涉及施工组织设计中可能变更的内容,须经过查证,如有变更,应按经建设、监理单位同意的实际施工组织设计进行审核,并作补充签证。审核过程中要明确施工组织设计的真实性,保证其效力。

2.2 审核关键步骤

2.2.1 实地踏勘

施工图纸中,可能会有一些不明确的地方,如房屋工程中吊顶棚的高度,门窗侧立面面层的宽度,立面中外墙凸入部分其侧面的饰面;建筑物安装工程中给排水管、进户电线室外部分的长度等等。对此,在决算审核时需要审核者到实地察看、丈量,进行补充查证。实地踏勘应在审核过程中的中期进行,此时审核者对工程情况已经熟悉,并能准确制定踏勘目标,易于发现问题,取得理想的踏勘效果。

2.2.2 工程量审核

决算审核时有竣工图,但竣工图也许并不完全准确、详尽,所以在工程量审核时不能因有竣工图而放弃图纸会审记录、修改图、设计变更联系单及其他技术联系单等资料。竣工图的形式分为两种:一种是在施工图上加注变更内容。对这种竣工图,应按相关资料核对所注内容是否准确详尽;一种是重画的竣工图。对这种竣工图除了核对以上内容,还要核对施工图。如果送审决算的工程量计算书是

按变更后的工程从头计算,工程量可按核对后的竣工图审核;如果送审决算的工程量计算书是按施工图工程量另加变更工程量计算,工程量按施工图加各种设计变更原始资料审核更为方便。

审核方审核后须与预决算编制方进行核对。工程量审核较好的方法是按编制方的工程量计算书进行审核。按编制方工程量计算书的计算步骤进行重算,作出与其相对应的计算书(电算时);或只在重算发现差错时,在编制方的计算式上进行改正(手算时)。编制方看过后,只须标出其中审方改过的部分与审方核对就可以了。但是当编制方的工程量计算步骤不够简化时,审核方也可应用自己的方法进行审核,如应用统筹法计算工程量(参《建筑经济》2011年第7期《建筑清单工程量统筹法计算》)可简化计算。例如对于基础及基垫层、土方项目的审核计算,按编制方的计算式重算基础工程量后,当计算垫层、土方工程量时,可以引用重算基础中的相应数值来简化计算过程。

对送审预决算,一些地区如上海、杭州、绍兴等,不要求提交工程量计算书,此时审核方需自行重算工程量。编方要与审方核对,只有反过来重新审核审方计算书,或与审方会合一起重算工程量。这样造成工作量重复,降低了审核效率。但另一方面却可以促使审核者对资料进行全面细致的审核,难以出现疏审等情况,可以克服某些弊端。

2.2.3 全面审核

工程预决算中的任何地方都可能存在差错,所以审核必须全面。工程预决算,特别是决算一般由施工方编制,而施工方往往有多算倾向。有时预决算计算书中的前面部分非常准确,往往误导审核者忽视后面的内容,但多算部分往往正在后面。这种情况不少出现。所以,审核的全面性至关重要。

2.2.4 内部复审

工程预决算审核单位应设立内部复审制度。内部复审不但可以找出初审中的差错,使该项目的审核更加准确,还可以促使初审者更加谨慎进行审核。对工作量较大的工程量进行复审时,可采用抽样审核法。抽样审核一般将造价高的部分作为重点进行审核。对于非重点部分,可以运用快速测算法,如统筹法,将工程量相关的几个分项工程相联系,复审时首先准确计算其中一个分项工程的工程量,然后以这个分项工程工程量中的相关数值为基础,测算其他分项工程工程量,如出现异常,再返回复算出现异常的分项工程工程量,从而完成复审。

此外,积累构造相近的分项工程工程量(不是价格,价格会随时间和地区的不同而不同)准确含量的相关资料,例如构造相近的住宅。当遇到与资料中构造相近的复审项目时,把项目中的可比部分的分项工程工程量同资料中的数量作有调整性的对比,遇有异常,仔细复算出现异常的分项工程工程量。这样可以有效减少复审的工作量。

复审工作应尽量详尽、到位,不仅可以删除初审中的错误,同时可以在相应管理部门的配合下促进初审的准确性。

2.3 须特别注意斟酌的几种情形和解决办法

在保证审核资料的准确性、完整性和有充分效力的同时,本文针对一些常出现的具体问题给出如下建议:

(1)因施工技术或措施导致工程量、价变化及其计算规则。施工方单方采取的施工措施,造成工程量、价变化,责任在施工方,不能转嫁给建设方,故不得调整计算。例如土方工程,相对于定额工程量实施加大或缩小开挖,或把房屋独立基础、条形基础的土方进行大开挖,虽有地基验槽记录或签证

单载明开挖状况,这只能证明实际发生的情况,不具有改变计算的功效。土方工程量仍应按定额工程量计算规则计算,其增加的工程量由施工方承担,节约的工程量由施工方受益。

(2)无效合同。不是任何合同内容都具有约束力。《招标投标法》第四十九条规定,合同应按招标文件订立,招投标人不得再行订立背离合同实质性内容的协议;第五十九条规定:招投标人不按招标文件订立合同;或订立背离合同实质性内容的协议,责令改正。合同、补充合同、签证单(签证单经建施双方签字盖公章一致同意,也具合同性质)中如有上述内容,应视为无效。审核方可促使建施双方作出相应同等或以上签章的书面改正,也可参与改正过程的协调,并上报相关行政监管部门。

(3)工程项目计价明显过高或过低。《民法通则》第五十九条、《合同法》第五十四条规定,民事行为、合同条款有显失公平的,或当事人对合同有重大误解的,一方当事人有权请求人民法院或仲裁机关变更或撤销合同条款。在建设工程中,补充合同、取得一致意见的签证单、索赔文件中的量、价组成不合理导致计价明显过高或过低,或在作为合同附件的包干预算中,有定额套用错误、组价不合理、工料机计价不符合当时市场价格等情况,造成整个工程项目计价明显过高或过低,应属“显失公平”。当后补的联系单、签证单、索赔文件中的图示形状、尺寸、数量、价格明显不符实际,可算“对行为内容有重大误解”。以上变更或撤销的权力属于人民法院和仲裁机关,但作为工程造价审核单位,可以建议建施双方通过协商,调整相应内容,必要时可参与调节。

(4)经济签证单的签署与出单方不一致。除建设方对设计及设计变更具自主权外,建施双方的其他经济关系属于合同关系,双方处于平等地位。但

当经济签证单的签署与出单方的内容不一致时,现在通常以建设方的签署为定论,这样其合同内涵并未造成。所以对于上述经济签证,审核方所要求另一方在对方签署后加签同意;如该方对签署内容有不同意见,可再作协商。经济签证宜在取得协商一致后作出。

3 结语

在保证审核依据、审核步骤的同时,有关部门可建立相关的激励机制,促使审核过程的严谨、全面。对工程预决算审核单位的付费办法要有相关规定;按工程项目的难易和工作成效,即按工程项目的繁简及对送审造价核减、核增数额的大小进行计算。这种算法具有合理性,对工程预决算审核单位具有激励作用。仅对审核单位进行激励是不够的,应把激励措施落实到具体审核人员,对其计酬也应按上述办法实施,促使审核人员注重工作实效,也有利于对其进行有效的管理。

让工程造价专业人员参加工程实施阶段全过程的跟踪管理,可以从源头避免或减少工程预决算资料不完整、内容不明确及不合理、效力有缺陷等失误,避免或减少因隐蔽工程、事过境迁难以还原真相情况的发生。可以通过审定施工过程中分阶段结算,使分期付款得到准确的控制,并避免不当施工组织措施的采用,避免超越投资限额而增加费用的设计变更。

工程造价的管理,一般是要委托造价咨询机构或聘用造价专业人员进行,这些机构和人员限于外部环境条件以及自身因素,要把造价管理做到完善,往往颇为难。所以完善工程造价管理,还有待相关部门从制度、机制上规范各方行为,通过教育、培训提高人员素质,改善行为风气。

建筑装饰工程造价管理与控制研究

李耀亭 国投新登郑州煤业有限公司,河南 登封 452477

[摘要] 装饰工程造价管理是建设管理面临的新课题。通过分析装饰工程造价管理的现状,从装饰工程市场管理、设计、招标、施工、结算五个方面提出装饰工程造价管理与控制的措施。

[关键词] 装饰工程 造价管理 控制 措施

中图分类号:F407.9

文献标识码:B

文章编号:1002-851X(2012)01-0026-03

1 引言

随着国民经济的飞速发展及人们物质文化生活水平的不断提高,建筑装饰工程已经从建设工程中分离出来而形成一个新兴行业——建筑装饰业。有关资料表明,建筑装饰工程造价在建筑工程造价中的比重已与土建工程持平并有超出土建工程的发展趋势,比较高档的建筑装饰工程的工程造价是土建工程的几倍,甚至数十倍。从建筑装饰工程涉及的范围来说,它关系到千家万户,有影响到社会公共安全和公共利益的可能;从政策和技术层面来讲,作为一个新兴行业,建筑装饰业各项政策与制度、规范与标准尚未健全,技术及人才缺乏,有待加强与完善。作为装饰工程管理重要部分的工程造价管理更是如此,强化装饰工程的造价管理已成为建设管理面临的新课题。本文结合我国建筑装饰工程的工程造价管理现状,在总结理论与实践的基础上,从装饰工程的设计、材料采购、招标投标、工程施工及工程结算五个方面对建筑装饰工程造价管理与控制进行探讨。

2 建筑装饰工程造价管理与控制过程中存在的问题

2.1 设计阶段

(1)承包方式及管理存在的缺陷。现行的装饰

工程承包方式,除大中型工程采用设计与施工相分离的承包模式外,大部分装饰工程均采用设计—采购—施工一体化的承包模式。可以说,目前的装饰市场中,装饰企业无论是否具备设计资质,都在从事着设计业务。装饰企业自行设计,自己施工,在选材和施工工艺方面都会有利己行为,这种制度的缺陷与管理的缺失,必须导致设计阶段工程造价的失控。

(2)设计人员与技术短缺。装饰工程的设计是一种艺术设计,设计人员需要经过多年的学习和实践,才能创作出好的作品。而目前的建筑装饰设计市场中,设计人员素质参差不齐,正规设计单位少,边设计边施工甚至无设计就开始施工的现象屡见不鲜。这种现象割裂了建筑装饰产品的艺术性与整体性,势必造成装饰工程造价的失控。

(3)设计深度不够、图纸不详。如:工程设计没有详细的施工图纸,而仅靠效果图盲目施工,没有细致的工程预算,仅列出项目大概做法和综合单价,就签订合同进行施工。

(4)新材料、新工艺、新技术不够适应。随着时代进步,装饰工程的新材料、新工艺、新技术不断涌现,但在一定程度上也影响着设计阶段的工程造价管理。一方面表现在设计人员对新材料、新工艺、新

技术了解不够,或为获得高额利润,不考虑工程实际,一味追求新材料、新工艺,造成工程造价的不合理;另一方面表现在工程造价计价依据不能与新材料、新工艺、新技术同步,造成计价依据滞后而影响设计阶段工程造价。

(5)设计费用高。相对于土建工程,装饰工程的设计费用较高。如郴州地区,有的中档写字楼设计费就达每平方米100多元。

2.2 材料采购环节

(1)市场因素。装饰材料造价占装饰工程造价的80%左右,而目前的装饰材料品种、规格繁多,质量参差不齐,价格千差万别,即使同一规格、同一型号、同一质量的产品,因生产厂家不同,价格差别也非常大。如塑钢窗,因材质及钢衬厚度、玻璃规格与生产厂家不同,每平方米价格差近百元。花岗岩价格更是每平方米从几十元到几千元不等。以次充好、偷工减料现象在装饰工程材料采购阶段屡见不鲜,同时,装饰材料价格也是引起工程索赔的主要因素之一。

(2)采购方式的影响。目前,装饰工程的材料采购,多数由施工单位选定样品,经业主确认后由施工单位自行采购,也有施工单位和业主共同采购的情况,但采购供应商一般由施工企业提供,业主看样后确认。无论哪一种方式,都是影响工程造价的重要因素。

2.3 招标阶段

工程招标阶段,工程造价的管理涉及到合同条款、工程计价方式和材料价格的选择,控制目标是中标价与合同价和结算价的统一。

招标阶段影响装饰工程造价的因素主要表现在:

(1)合同计价方式的选择不实际。如在图纸不详或工程量难以确定的情况下,采用总价合同。

(2)材料预算价格与市场脱节。按现行的招标投标规定,招标单位不得在招标文件中指定材料生产厂家,只能就材料的性能和技术规格或参照标准做出要求。这一规定,没有考虑装饰工程特殊性,对装饰工程造价的影响很大。如:某一简单装饰工程项目,因地砖及门窗材料的价差,就引起工程造价超出合同价30%左右。

(3)招标文件内容不完整,对项目施工过程中可能出现的问题预计不够。目前,装饰工程的投标报价多数采用综合单价加管理费、税金的报价方式,只有大中型项目才采用工程量清单的报价方式。这种综合单价,除招标文件有要求外,很少有综合单价组价表。

(4)施工企业资质条件。装饰工程施工企业资质必须满足工程实际需要,就高不就低。而实际市场上装饰企业多数为挂靠企业,不具备资质,招标文件如对施工企业资质要求不明确,就会使资质不满足的企业趁虚而入,给后期的工程质量留下隐患。

2.4 施工阶段

(1)工程变更更多,变更程序缺失。由于装饰工程突出实际效果,与土建工程相比,施工阶段变更更多,但变更程序不规范,签证不及时现象比较普遍。实际案例中,因施工阶段的工程变更引起的索赔在装饰工程中所占比重非常大,结算时因此发生的纠纷也很多。

(2)使用材料与设计、招标阶段确定的材料不一致。部分装饰企业为了增加利润,施工阶段实际使用的材料虽然品牌、规格等技术性能指标与设计招标阶段的约定相同,但材料实际质量差异较大。

(3)工程索赔时间滞后。按合同规定,工程变更的索赔应在一定时间内提出,但实际部分装饰工程的索赔到工程结算时也没有向监理和业主提出。

(4)工程资料管理滞后且混乱。工程资料是工程建设过程中的各种信息记录,它应真实综合地反映工程施工的实际情况,是工作质量和工程质量的综合反映。工程资料不但是最终评定工程质量的依据,也是竣工结算的依据。但目前许多装饰工程的资料不能与工程同步,严重滞后,某些工程到竣工时,除图纸与合同外没有任何工程资料。

2.5 结算阶段

装饰工程结算阶段存在的主要问题是久拖不决,其原因除业主方资金短缺有意拖欠外,主要是施工阶段工程资料签证手续不全或合同条款缺陷等引起结算纠纷。

3 建筑装饰工程造价管理与控制

3.1 制度建设与市场管理

装饰工程主管部门应完善装饰行业的管理制度,强化对装饰市场的管理。一是强化装饰工程资质管理,严格按设计与施工资质管理的规定,对设计单位和施工单位进行管理,禁止无资质或超资质范围承接工程,做到设计和施工资质的分离;二是根据装饰材料及行业的发展状况,及时对新材料、新工艺、新技术进行认定,形成行业标准或推荐性标准,根据这些标准及时补充完善工程造价计价资料、工程造价计价标准或依据,以推动建筑装饰行业的进一步发展;三是推行设计人员执业注册和设计图纸审查制度,杜绝无证设计或无资质设计。四是建立工程造价及装饰材料信息管理与发布制度,做到工程造价能适应装饰市场发展需要。

3.2 设计阶段

(1)设计的深度要满足实际施工的需要。设计阶段对工程造价的影响达75%以上,因此在设计阶段应有效控制装饰工程的工程造价,使设计深度满足装饰工程施工的需要,装饰设计不但要有详细的装修效果图,更应该有详细的施工图纸和节点做

法,做到施工的每一工序都有设计资料,操作有据可依。

(2)正确选择装饰材料。根据装饰工程项目的特点,合理选择装饰材料,并对所选择的材料品种、规格、性能做出详细、精确的描述。如:对铝合金型材要精确到厚度及质量要求。

(3)精选新材料、新工艺。装饰工程市场,新材料、新工艺层出不穷,良莠不齐。好的工艺和材料,会推动装饰行业的发展,有利于工程造价的管理,不成熟的材料与工艺会影响装饰工程的工程造价,因此,在设计阶段,对新工艺和技术要慎重选择。

3.3 招标投标阶段

(1)招标文件要完整。招标阶段是装饰工程实施的起点,决定着装饰工程实施阶段的成败,对装饰工程建设十分重要。招标文件要内容完整,详细规划与安排工程实施过程中的每个阶段,对竞标企业资质、工程进度、造价、安全、信息管理做出详细要求。

(2)精选承包方式和合同计价方式。设计招标应在方案招标的基础上确定设计单位,尽量做到设计单位与施工单位的分离。

装饰工程受艺术因素的影响,结构比较复杂,部分工程量在施工前不能准确计算,因此,必须选择适合的合同计价方式。一般应选择综合单价合同,并对工程变更计价办法做出约定。只有在工程工期短、工程图纸齐全、工程量能准确计算、材料品种、规格、单价确定的情况下才选择固定总价的计价方式。

(3)准确编制招标控制价。招标控制价是竞标企业编制投标文件的依据,也是评标委员会评标的重要依据之一。更是业主方对工程投资的最高限价,因此,必须准确编制。

准确编制招标控制价,一是计价依据选择要准

确,符合装饰工程有关计价规定;二是做好人工、机械、材料价格的市场调查,尽量使进入招标控制价的人工、机械、材料价格与施工阶段的价格基本一致,与市场实际吻合;三是招标控制价或某文件要完整。

3.4 施工阶段

(1)聘请监理公司对工程进行全程监理。由于装饰工程材料品种多,隐蔽工程量大,二次装修又是在旧建筑物上进行,因此施工过程中容易出现较多问题,且导致较多的甲、乙双方纠纷。引入工程监理,可充分利用监理单位的管理经验,减少工程纠纷,控制施工阶段工程造价。

(2)制订严格的工程变更和签证程序。设计变更是工程施工过程中争议的焦点和难点,也是引起工程造价纠纷的重要因素,因此,装饰工程施工过程中,要制订严格的工程变更管理程序,无论哪一方提出工程变更,都要经过论证与经济评价,通过设计单位变更,且变更后要在合同规定的时间进行索赔签证。

(3)强化隐蔽工程的管理,做到资料与施工同步。装饰工程隐蔽工程对工程造价影响很大,如:吊顶的主次龙骨是否与设计一致,墙面的木龙骨是否做防腐处理、材质、规格是否符合设计要求,都会影响到工程造价,因此必须加强施工过程中隐蔽工程的验收与签证。

(4)强化装饰材料管理。按设计和招标阶段确定的材料品种、规格、质量标准采购装饰材料。特殊材料由业主、监理、施工单位三方看样,确定样品后,封存样品,由施工企业按样品采购,监理、业主方按样品验收,以避免工程中实际使用的材料与样品不一致而影响工程造价。

(5)工程造价政策的调整。工程施工过程中,工程造价计价政策的调整如税收政策的调整、规费的

调整,对装饰工程造价也有一定的影响。

3.5 结算阶段

(1)做好结算资料的收集。工程结算是工程效益的最终总结,必须做好充分准备,才能达到预期的目标。要在成立结算组织的基础上,做好结算资料收集,为工程结算提供充分的证据,从而在解决争议时有据可依。

(2)及时编制和报送工程结算。工程结束后,有的施工单位因结算准备不充分成为多结算工程款,迟迟不报送结算,施工单位应重视资金的时间价值,及时报送竣工结算,办理结算手续。

(3)及时办理结算手续。久拖不决,是工程结算普遍存在的问题,之所以存在这一问题,除业主方原因外,还在于施工不及时,不主动。为此,要督促业主按合同约定的时间办理结算手续。

4 结语

建筑装饰业作为一个新兴的行业,其工程造价管理是我国工程造价管理行业面临的一个新课题,完善装饰工程的市场管理,强化设计阶段的工程造价管理,减少施工过程中的工程变更和材料变更,做到施工资料与工程施工同步及监理单位的全程监督等,是控制装饰工程造价的有效措施。

参考文献:

- [1]全国造价工程师执业资格考试培训教材编审委员会.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,2009.
- [2]李耀平.水泥项目施工合同计价与控制研究[J].中国水泥,2010(8).
- [3]廖建东.政府代建项目工程造价管理与控制[J].建筑经济,2011(2).
- [4]住房和城乡建设部.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.

名词解释 双语释译

施工合同条件中部分词语定义(14)

15. 竣工试验

15.1 承包人的义务

承包商应在工程第 5.6 款(竣工文件)和第 5.7 款(操作和维护手册)的规定,提供各种文件后,按照本条和第 7.4 款(试验)的要求,进行竣工试验。

承包商应提前 21 天将准备进行每项竣工试验的日期通知工程师。除非另有商定,竣工试验应在此通知日期后的 14 天内,在工程师指示的某日或某几日内进行。

除非专用条件中另有说明,竣工试验应按下列顺序进行。

(a)启动前试验,应包括适当的检查和(“干”或“冷”)性能试验,以证明每项生产设备能够安全承受下一阶段(b)试验;

(b)启动试验,应包括规定的运行试验,以证明工程或单位工程能够在所有可利用的操作条件下安全地操作;

(c)试运行,应证明工程或单位工程运行可靠,符合合同要求。

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

15. Tests on Completion

15.1 Contractor's Obligations

The Contractor shall carry out the Tests on Completion in accordance with this Clause and Sub-Clause 7.4 [Testing], after providing the documents in accordance with Sub-Clause 5.6 [As-Built Document] and Sub-Clause 5.7 [Operation and Maintenance Manuals].

The Contractor shall give to the Engineer not less than 21 days' notice of the date after which the Contractor will be ready to carry out each of the Tests on Completion. Unless otherwise agreed, Tests on Completion shall be carried out within 14 days after this date, on each day or days as the Engineer shall instruct.

Unless otherwise stated in the Particular Conditions, the Tests on Completion shall be carried out in the following sequence:

(a) pre-commissioning tests, which shall include the appropriate inspections and (“dry” or “cold”) functional test to demonstrate that each item of Plant can safely undertake the next stage; (b);

(b) commissioning tests, which shall include the specified operational tests to demonstrate that the Works or Section can be operated safely and as specified, under all available operating conditions; and

(c) trial operation, which shall demonstrate that the Works or Section perform reliably and in accordance with the Contract.



(左起：冯航、陈广言、罗峰)

发 展 与 合 作

广州、深圳、佛山三地工程造价行业协会在穗研讨交流

2011年12月29日，由广州市工程造价行业协会发起，广州市工程造价行业协会、深圳市造价工程师协会、佛山市工程造价协会在广州成功举办三地行业协会交流会。会议由广州市工程造价行业协会秘书长许锡雁主持，广州市工程造价行业协会冯航会长、深圳市造价工程师协会陈广言会长、佛山市工程造价协会严伟锋会长等三地造价协会领导和广东省工程咨询协会易勇秘书长及三地工程造价咨询单位代表等20多人参加了会议。广州市建设工程造价管理站罗峰站长、佛山市建设工程造价管理站余建平站长等领导出席了会议，并作重要讲话。

“发展与合作”成为这次会议的主要议题。会议就工程造价行业的发展和协会应开展的主要工作进行交流、探讨，与会代表还对工程造价协会应发挥其桥梁纽带作用、加强行业自律、服务好会员单位、当好政府助手及配合开展行业管理进行充分讨论，也对如何开展工程造价咨询业务和加强咨询人才培养与管理进行经验交流。与会者认为，通过三地工程造价行业的交流活动，建立不同地域的行业交流平台，对提升工程造价管理水平、促进工程造价行业的健康发展具有重大的意义。



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