广州建设工程造价信息

GUANGZHOU JIANSHE GONGCHENG ZAOJIA XINXI

GZZJ

2013.5

2013年5月28日 总第256期

广州市建设工程造价管理站 主管 主办

弘扬雷锋精神，建设幸福广州

雷锋——伟大的共产主义战士，社会主义时期优秀青年的光辉典范。其在短暂一生中所体现出来的无私奉献的高尚品德、艰苦奋斗的优良作风、刻苦学习的钉子精神，给我们留下了宝贵的财富。雷锋精神是中华民族传统美德与时代精神的完美结合，在新的历史时期，雷锋精神更加具有强大的生命力和感召力。

在毛主席题词“向雷锋同志学习”50周年之际，我站党支部董才章书记带领全站团员青年、部分干部职工于3月21日参观了《弘扬雷锋精神，建设幸福广州》图片展。大家一起走近雷锋、认识雷锋、学习雷锋，决心大力弘扬雷锋精神，为建设文明幸福广州贡献力量。　　（杨林 报道）

粤东地区建设工程造价管理站到我站调研

4月中旬，粤东地区4个造价管理站和清远市造价管理站的同行们分别到我站调研，了解我站招标控制价备案、造价咨询行业管理及造价咨询企业诚信综合评价系统的具体运作情况，共同探讨“如何发挥行业协会作用，建立行业信用评价体系，监管造价咨询企业及从业人员的从业行为”的有效途径，并就造价管理机构的组织架构、职责权限等问题进行交流。

（杨林 摄影、张湘翎 报道）

目录

CONTENTS

广州建设工程造价信息

2013年第5期

总第256期

2013年5月28日出版

主管 主办

广州市建设工程造价管理站

总编辑:董才章

编 辑:邓达廉、杨 林

通讯员:(排名按姓氏笔划)

王红霞、徐金昔、

黎 炜、穆 岚

网 址:www.gzgczj.com

封 面:广州·鹤洞大桥

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

关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知 1

(2013年3月21日,建标[2013]44号)

住房城乡建设部通知要求切实做好保障性安居工程建设管理工作 13

关于开展美丽宜居小镇、美丽宜居村庄示范工作的通知 14

(2013年3月14日,建村[2013]40号)

广州市绿色建筑和建筑节能管理规定 16

(2013年3月29日,广州市人民政府令第92号)

广州市公共租赁住房保障制度实施办法(试行) 22

(2013年1月25日,穗府办[2013]3号)

广州市建筑工程劳务分包管理办法(试行) 32

(2013年3月22日,穗建筑[2013]428号)

关于发布广州市2013年5月机械设备租赁及销售价格信息的通知 35

(2013年5月13日,穗建造价[2013]47号)

关于2013年第一季度建设工程结算及有关问题的通知 36

(2013年4月20日,增建[2013]17号)

综合报导

琶洲会展产业孵化基地启动 39

重点加强对金沙洲地区公共配套设施建设的监督 40

地铁成本上升 每公里超5亿元 42

2013年5月份造价管理信息工作例会综述 43

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.gzzjxx.com

广州建设

金融城建广州最大地下空间拟花44亿 44
地铁六号线首期隧道全线贯通 45
8条深隧治污水 46

招标控制价动态

2013年4月份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 48
2013年4月广州市招标控制价备案工程主要材料价格统计数据 51
广州市建设工程招投标参考指标——× ×实验楼 53

建材信息

2013年4月份广州市主要建筑材料市场价格及其价格指数 54
LED产业发展新趋势 监控显示应用优势凸显 55

节能减排

节能率再上台阶究竟难在哪 57

房地产信息

国土部：杜绝暴力征地行为 制定合理补偿标准 58
增加中小套型商品房供应 60

工作研究

建设工程造价管理工作思路和做法 61

关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知

建标[2013]44号

各省、自治区住房城乡建设厅、财政厅，直辖市建委（建交委）、财政局，国务院有关部门：

为适应深化工程计价改革的需要，根据国家有关法律、法规及相关政策，在总结原建设部、财政部《关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（建标[2003]206号）（以下简称《通知》）执行情况的基础上，我们修订完成了《建筑安装工程费用项目组成》（以下简称《费用组成》），现印发给你们。为便于各地区、各部门做好发布后的贯彻实施工作，现将主要调整内容和贯彻实施有关事项通知如下：

一、《费用组成》调整的主要内容：

（一）建筑安装工程费用项目按费用构成要素组成划分为人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金（见附件1）。

（二）为指导工程造价专业人员计算建筑安装工程造价，将建筑安装工程费用按工程造价形成顺序划分为分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金（见附件2）。

（三）按照国家统计局《关于工资总额组成的规定》，合理调整了人工费构成及内容。

（四）依据国家发展改革委、财政部等9部委发布的《标准施工招标文件》的有关规定，将工程设备费列入材料费；原材料费中的检验试验费列入企业管理费。

（五）将仪器仪表使用费列入施工机具使用费；大型机械进出场及安拆费列入措施项目费。

（六）按照《社会保险法》的规定，将原企业管理费中劳动保险费中的职工死亡丧葬补助费、抚恤费列入规费中的养老保险费；在企业管理费中的财务费和其他中增加担保费用、投标费、保险费。

（七）按照《社会保险法》、《建筑法》的规定，取消原规费中危险作业意外伤害保险费，增加工伤保险费、生育保险费。

（八）按照财政部的有关规定，在税金中增加地方教育附加。

二、为指导各部门、各地区按照本通知开展费用标准测算等工作，我们对原《通知》中建筑安装工程费用参考计算方法、公式和计价程序等进行了相应的修改完善，统一制订了《建筑安装工程费用参考计算方法》和《建筑安装工程计价程序》（见附件3、附件4）。

三、《费用组成》自2013年7月1日起施行，原建设部、财政部《关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（建标[2003]206号）同时废止。

附件：

1.建筑安装工程费用项目组成（按费用构成要素划分）

2.建筑安装工程费用项目组成（按造价形成划分）

3.建筑安装工程费用参考计算方法

4.建筑安装工程计价程序

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国财政部

2013年3月21日

附件1：

建筑安装工程费用项目组成
（按费用构成要素划分）

建筑安装工程费按照费用构成要素划分：由人工费、材料（包含工程设备，下同）费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金组成。其中人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费和利润包含在分部分项工程费、措施项目费、其他项目费中（见附表）。

（一）人工费：是指按工资总额构成规定，支付给从事建筑安装工程施工的生产工人和附属生产单位工人的各项费用。内容包括：

1.计时工资或计件工资：是指按计时工资标准和工作时间或对已做工作按计件单价支付给个人的劳动报酬。

2.奖金：是指对超额劳动和增收节支支付给个人的劳动报酬。如节约奖、劳动竞赛奖等。

3.津贴补贴：是指为了补偿职工特殊或额外的劳动消耗和因其他特殊原因支付给个人的津贴，以及为了保证职工工资水平不受物价影响支付给个人的物价补贴。如流动施工津贴、特殊地区施工津贴、高温（寒）作业临时津贴、高空津贴等。

4.加班加点工资：是指按规定支付的在法定节假日工作的加班工资和在法定日工作时间外延时工作的加点工资。

5.特殊情况下支付的工资：是指根据国家法律、法规和政策规定，因病、工伤、产假、计划生育假、婚丧假、事假、探亲假、定期休假、停工学习、执行国家或社会义务等原因按计时工资标准或计时工资标准的一定比例支付的工资。

（二）材料费：是指施工过程中耗费的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品或成品、工程设备的费用。内容包括：

1.材料原价：是指材料、工程设备的出厂价格或商家供应价格。

2.运杂费：是指材料、工程设备自来源地运至工地仓库或指定堆放地点所发生的全部费用。

3.运输损耗费：是指材料在运输装卸过程中不可避免的损耗。

4.采购及保管费：是指为组织采购、供应和保管材料、工程设备的过程中所需要的各项费用。包括采购费、仓储费、工地保管费、仓储损耗。

工程设备是指构成或计划构成永久工程一部分的机电设备、金属结构设备、仪器装置及其他类似的设备和装置。

（三）施工机具使用费：是指施工作业所发生的施工机械、仪器仪表使用费或其租赁费。

1.施工机械使用费：以施工机械台班耗用量乘以施工机械台班单价表示，施工机械台班单价应由下列七项费用组成：

（1）折旧费：指施工机械在规定的使用年限内，陆续收回其原值的费用。

（2）大修理费：指施工机械按规定的大修理间隔台班进行必要的大修理，以恢复其正常功能所需的费用。

（3）经常修理费：指施工机械除大修理以外的各级保养和临时故障排除所需的费用。包括为保障机械正常运转所需替换设备与随机配备工具附具的摊销和维护费用，机械运转中日常保养所需润滑与擦拭的材料费用及机械停滞期间的维护和保养费用等。

（4）安拆费及场外运费：安拆费指施工机械（大型机械除外）在现场进行安装与拆卸所需的人工、材料、机械和试运转费用以及机械辅助设施的折旧、搭设、拆除等费用；场外运费指施工机械整体或分体自停放地点运至施工现场或由一施工地点运至另一施工地点的运输、装卸、辅助材料及架线等费用。

(5)人工费:指机上司机(司炉)和其他操作人员的人工费。

(6)燃料动力费:指施工机械在运转作业中所消耗的各种燃料及水、电等。

(7)税费:指施工机械按照国家规定应缴纳的车船使用税、保险费及年检费等。

2.仪器仪表使用费:是指工程施工所需使用的仪器仪表的摊销及维修费用。

(四)企业管理费:是指建筑安装企业组织施工生产和经营管理所需的费用。内容包括:

1.管理人员工资:是指按规定支付给管理人员的计时工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资及特殊情况下支付的工资等。

2.办公费:是指企业管理办公用的文具、纸张、帐表、印刷、邮电、书报、办公软件、现场监控、会议、水电、烧水和集体取暖降温(包括现场临时宿舍取暖降温)等费用。

3.差旅交通费:是指职工因公出差、调动工作的差旅费、住勤补助费,市内交通费和误餐补助费,职工探亲路费,劳动力招募费,职工退休、退职一次性路费,工伤人员就医路费,工地转移费以及管理部门使用的交通工具的油料、燃料等费用。

4.固定资产使用费:是指管理和试验部门及附属生产单位使用的属于固定资产的房屋、设备、仪器等的折旧、大修、维修或租赁费。

5.工具用具使用费:是指企业施工生产和管理使用的不属于固定资产的工具、器具、家具、交通工具和检验、试验、测绘、消防用具等的购置、维修和摊销费。

6.劳动保险和职工福利费:是指由企业支付的职工退职金、按规定支付给离休干部的经费,集体福利费、夏季防暑降温、冬季取暖补贴、上下班交通补贴等。

7.劳动保护费:是企业按规定发放的劳动保护用品的支出。如工作服、手套、防暑降温饮料以及在有碍身体健康的环境中施工的保健费用等。

8.检验试验费:是指施工企业按照有关标准规定,对建筑以及材料、构件和建筑安装物进行一般鉴定、检查所发生的费用,包括自设试验室进行试验所耗用的材料等费用。不包括新结构、新材料的试验费,对构件做破坏性试验及其他特殊要求检验试验的费用和建设单位委托检测机构进行检测的费用,对此类检测发生的费用,由建设单位在工程建设其他费用中列支。但对施工企业提供的具有合格证明的材料进行检测不合格的,该检测费用由施工企业支付。

9.工会经费:是指企业按《工会法》规定的全部职工工资总额比例计提的工会经费。

10.职工教育经费:是指按职工工资总额的规定比例计提,企业为职工进行专业技术和职业技能培训,专业技术人员继续教育、职工职业技能鉴定、职业资格认定以及根据需要对职工进行各类文化教育所发生的费用。

11.财产保险费:是指施工管理用财产、车辆等的保险费用。

12.财务费:是指企业为施工生产筹集资金或提供预付款担保、履约担保、职工工资支付担保等所发生的各种费用。

13.税金:是指企业按规定缴纳的房产税、车船使用税、土地使用税、印花税等。

14.其他:包括技术转让费、技术开发费、投标费、业务招待费、绿化费、广告费、公证费、法律顾问费、审计费、咨询费、保险费等。

(五)利润:是指施工企业完成所承包工程获得的盈利。

(六)规费:是指按国家法律、法规规定,由省级政府和省级有关权力部门规定必须缴纳或计取的费用。包括:

1.社会保险费

(1)养老保险费:是指企业按照规定标准为职工缴纳的基本养老保险费。

(2)失业保险费:是指企业按照规定标准为职工缴纳的失业保险费。

(3)医疗保险费:是指企业按照规定标准为职工缴纳的基本医疗保险费。

(4)生育保险费:是指企业按照规定标准为职工缴纳的生育保险费。

(5)工伤保险费:是指企业按照规定标准为职工缴纳的工伤保险费。

2.住房公积金:是指企业按规定标准为职工缴纳的住房公积金。

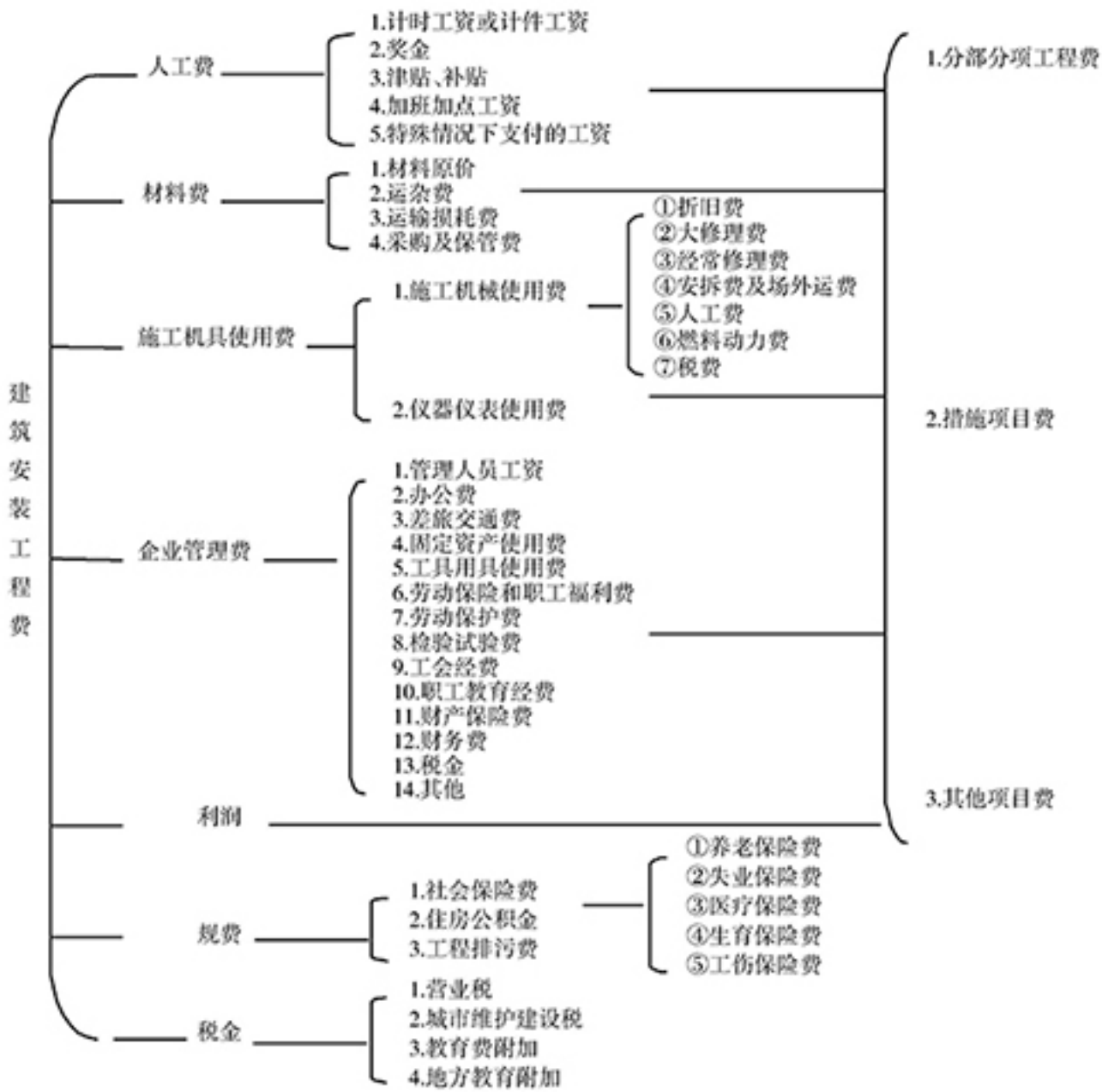
3.工程排污费:是指按规定缴纳的施工现场工程排污费。

其他应列而未列入的规费,按实际发生计取。

(七)税金:是指国家税法规定的应计入建筑安装工程造价内的营业税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育附加。

附表

建筑安装工程费用项目组成表
(按费用构成要素划分)



附件 2：

建筑安装工程费用项目组成
（按造价形成划分）

建筑安装工程费按照工程造价形成由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金组成，分部分项工程费、措施项目费、其他项目费包含人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费和利润（见附表）。

（一）分部分项工程费：是指各专业工程的分部分项工程应予列支的各项费用。

1.专业工程：是指按现行国家计量规范划分的房屋建筑与装饰工程、仿古建筑工程、通用安装工程、市政工程、园林绿化工程、矿山工程、构筑物工程、城市轨道交通工程、爆破工程等各类工程。

2.分部分项工程：指按现行国家计量规范对各专业工程划分的项目。如房屋建筑与装饰工程划分的土石方工程、地基处理与桩基工程、砌筑工程、钢筋及钢筋混凝土工程等。

各类专业工程的分部分项工程划分见现行国家或行业计量规范。

（二）措施项目费：是指为完成建设工程施工，发生于该工程施工前和施工过程中的技术、生活、安全、环境保护等方面的费用。内容包括：

1.安全文明施工费

①环境保护费：是指施工现场为达到环保部门要求所需要的各项费用。

②文明施工费：是指施工现场文明施工所需要的各项费用。

③安全施工费：是指施工现场安全施工所需要的各项费用。

④临时设施费：是指施工企业为进行建设工程施工所必须搭设的生活和生产用的临时建筑物、构筑物和其他临时设施费用。包括临时设施的搭设、维修、拆除、清理费或摊销费等。

2.夜间施工增加费：是指因夜间施工所发生的夜班补助费、夜间施工降效、夜间施工照明设备摊销及照明用电等费用。

3.二次搬运费：是指因施工场地条件限制而发生的材料、构配件、半成品等一次运输不能到达堆放地点，必须进行二次或多次搬运所发生的费用。

4.冬雨季施工增加费：是指在冬季或雨季施工需增加的临时设施、防滑、排除雨雪，人工及施工机械效率降低等费用。

5.已完工程及设备保护费：是指竣工验收前，对已完工程及设备采取的必要保护措施所发生的费用。

6.工程定位复测费：是指工程施工过程中进行全部施工测量放线和复测工作的费用。

7.特殊地区施工增加费：是指工程在沙漠或其边缘地区、高海拔、高寒、原始森林等特殊地区施工增加的费用。

8.大型机械设备进出场及安拆费：是指机械整体或分体自停放场地运至施工现场或由一个施工地点运至另一个施工地点，所发生的机械进出场运输及转移费用及机械在施工现场进行安装、拆卸所需的人工费、材料费、机械费、试运转费和安装所需的辅助设施的费用。

9.脚手架工程费：是指施工需要的各种脚手架搭、拆、运输费用以及脚手架购置费的摊销（或租赁）费用。

措施项目及其包含的内容详见各类专业工程的现行国家或行业计量规范。

（三）其他项目费

1.暂列金额：是指建设单位在工程量清单中暂定并包括在工程合同价款中的一笔款项。用于施工合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、工

程设备、服务的采购，施工中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的工程价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。

2.计日工：是指在施工过程中，施工企业完成建设单位提出的施工图纸以外的零星项目或工作所需的费用。

3.总承包服务费：是指总承包人为配合、协调建设单位进行的专业工程发包，对建设单位自行采购的材料、工程设备等进行保管以及施工现场管理、竣工资料汇总整理等服务所需的费用。

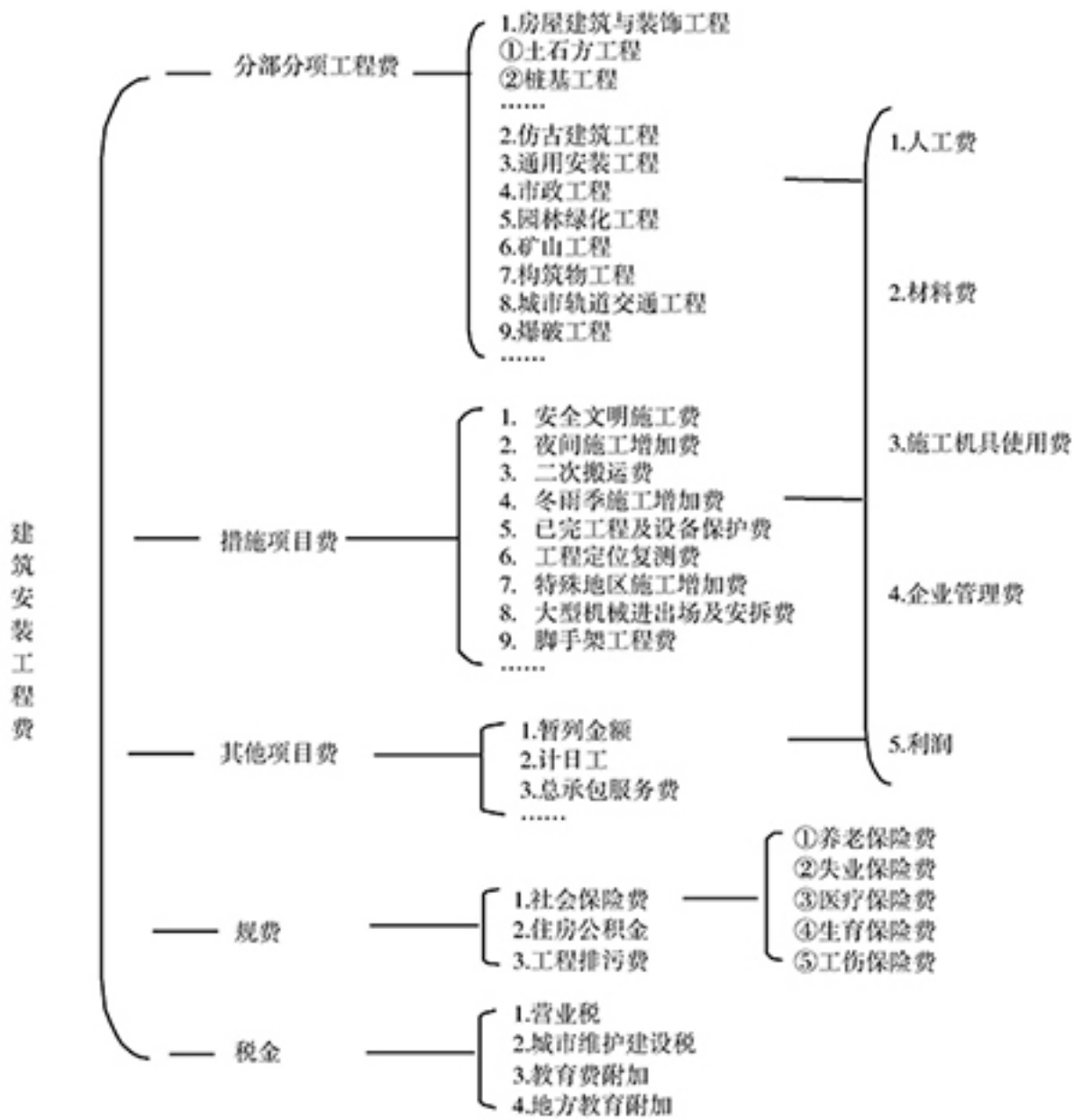
（四）规费：定义同附件1。

（五）税金：定义同附件1。

附表

建筑安装工程费用项目组成表

（按造价形成划分）



附件 3：

建筑安装工程费用参考计算方法

一、各费用构成要素参考计算方法如下：

（一）人工费

公式 1：

人工费 =∑（工日消耗量 × 日工资单价）

$$日工资单价=\frac{生产工人平均月工资(计时、计件)+平均月(奖金+津贴补贴+特殊情况下支付的工资)}{年平均每月法定工作日}$$

注：公式 1 主要适用于施工企业投标报价时自主确定人工费，也是工程造价管理机构编制计价定额确定定额人工单价或发布人工成本信息的参考依据。

公式 2：

人工费 =∑（工程工日消耗量 × 日工资单价）

日工资单价是指施工企业平均技术熟练程度的生产工人在每工作日（国家法定工作时间内）按规定从事施工作业应得的日工资总额。

工程造价管理机构确定日工资单价应通过市场调查、根据工程项目的技术要求，参考实物工程量人工单价综合分析确定，最低日工资单价不得低于工程所在地人力资源和社会保障部门所发布的最低工资标准的：普工 1.3 倍、一般技工 2 倍、高级技工 3 倍。

工程计价定额不可只列一个综合工日单价，应根据工程项目技术要求和工种差别适当划分多种日人工单价，确保各分部工程人工费的合理构成。

注：公式 2 适用于工程造价管理机构编制计价定额时确定定额人工费，是施工企业投标报价的参考依据。

（二）材料费

1.材料费

材料费 =∑（材料消耗量 × 材料单价）

材料单价 =［（材料原价 + 运杂费）×〔1+ 运输损耗率（%）〕］×［1+ 采购保管费率（%）］

2.工程设备费

工程设备费 =∑（工程设备量 × 工程设备单价）

工程设备单价 =（设备原价 + 运杂费）×［1+ 采购保管费率（%）］

（三）施工机具使用费

1.施工机械使用费

施工机械使用费 =∑（施工机械台班消耗量 × 机械台班单价）

机械台班单价 = 台班折旧费 + 台班大修费 + 台班经常修理费 + 台班安拆费及场外运费 + 台班人工费 + 台班燃料动力费 + 台班车船税费

注：工程造价管理机构在确定计价定额中的施工机械使用费时，应根据《建筑施工机械台班费用计算规则》结合市场调查编制施工机械台班单价。施工企业可以参考工程造价管理机构发布的台班单价，自主确定施工机械使用费的报价，如租赁施工机械，公式为：施工机械使用费 =∑（施工机械台班消耗量 × 机械台班租赁单价）

2.仪器仪表使用费

仪器仪表使用费 = 工程使用的仪器仪表摊销费 + 维修费

（四）企业管理费费率

(1)以分部分项工程费为计算基础

$$企业管理费费率(\%)=\frac{生产工人年平均管理费}{年有效施工天数\times人工单价}\times人工费占分部分项工程费比例(\%)$$

(2)以人工费和机械费合计为计算基础

$$企业管理费费率(\%)=\frac{生产工人年平均管理费}{年有效施工天数\times(人工单价+每一工日机械使用费)}\times100\%$$

(3)以人工费为计算基础

$$企业管理费费率(\%)=\frac{生产工人年平均管理费}{年有效施工天数\times人工单价}\times100\%$$

注:上述公式适用于施工企业投标报价时自主确定管理费,是工程造价管理机构编制计价定额确定企业管理费的参考依据。

工程造价管理机构在确定计价定额中企业管理费时,应以定额人工费或(定额人工费+定额机械费)作为计算基数,其费率根据历年工程造价积累的资料,辅以调查数据确定,列入分部分项工程和措施项目中。

(五)利润

1.施工企业根据企业自身需求并结合建筑市场实际自主确定,列入报价中。

2.工程造价管理机构在确定计价定额中利润时,应以定额人工费或(定额人工费+定额机械费)作为计算基数,其费率根据历年工程造价积累的资料,并结合建筑市场实际确定,以单位(单项)工程测算,利润在税前建筑安装工程费的比重可按不低于5%且不高于7%的费率计算。利润应列入分部分项工程和措施项目中。

(六)规费

1.社会保险费和住房公积金

社会保险费和住房公积金应以定额人工费为计算基础,根据工程所在地省、自治区、直辖市或行业建设主管部门规定费率计算。

社会保险费和住房公积金=∑(工程定额人工费×社会保险费和住房公积金费率)

式中:社会保险费和住房公积金费率可以每万元发承包价的生产工人人工费和管理人员工资含量与工程所在地规定的缴纳标准综合分析取定。

2.工程排污费

工程排污费等其他应列而未列入的规费应按工程所在地环境保护等部门规定的标准缴纳,按实计取列入。

(七)税金

税金计算公式:

税金=税前造价×综合税率(%)

综合税率:

(一)纳税地点在市区的企业

$$综合税率(\%)=\frac{1}{1-3\%-(3\%\times7\%)-(3\%\times3\%)-(3\%\times2\%)}-1$$

(二)纳税地点在县城、镇的企业

$$综合税率(\%)=\frac{1}{1-3\%-(3\%\times5\%)-(3\%\times3\%)-(3\%\times2\%)}-1$$

(三)纳税地点不在市区、县城、镇的企业

$$综合税率(\%)=\frac{1}{1-3\%-(3\%\times1\%)-(3\%\times3\%)-(3\%\times2\%)}-1$$

(四)实行营业税改增值税的,按纳税地点现行税率计算。

二、建筑安装工程计价参考公式如下

(一)分部分项工程费

分部分项工程费=∑(分部分项工程量×综合单价)

式中:综合单价包括人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费和利润以及一定范围的风险费用(下同)。

(二)措施项目费

1.国家计量规范规定应予计量的措施项目,其计算公式为:

措施项目费 = Σ(措施项目工程量 × 综合单价)

2.国家计量规范规定不宜计量的措施项目计算方法如下

(1)安全文明施工费

安全文明施工费 = 计算基数 × 安全文明施工费费率(%)

计算基数应为定额基价(定额分部分项工程费 + 定额中可以计量的措施项目费)、定额人工费或(定额人工费 + 定额机械费),其费率由工程造价管理机构根据各专业工程的特点综合确定。

(2)夜间施工增加费

夜间施工增加费 = 计算基数 × 夜间施工增加费费率(%)

(3)二次搬运费

二次搬运费 = 计算基数 × 二次搬运费费率(%)

(4)冬雨季施工增加费

冬雨季施工增加费 = 计算基数 × 冬雨季施工增加费费率(%)

(5)已完工程及设备保护费

已完工程及设备保护费 = 计算基数 × 已完工程及设备保护费费率(%)

上述(2)~(5)项措施项目的计费基数应为定额人工费或(定额人工费 + 定额机械费),其费率由工程造价管理机构根据各专业工程特点和调查资料综合分析后确定。

(三)其他项目费

1.暂列金额由建设单位根据工程特点,按有关计价规定估算,施工过程中由建设单位掌握使用、扣除合同价款调整后如有余额,归建设单位。

2.计日工由建设单位和施工企业按施工过程中的签证计价。

3.总承包服务费由建设单位在招标控制价中根据总包服务范围和有关计价规定编制,施工企业投标时自主报价,施工过程中按签约合同价执行。

(四)规费和税金

建设单位和施工企业均应按照省、自治区、直辖市或行业建设主管部门发布标准计算规费和税金,不得作为竞争性费用。

三、相关问题的说明

1.各专业工程计价定额的编制及其计价程序,均按本通知实施。

2.各专业工程计价定额的使用周期原则上为5年。

3.工程造价管理机构在定额使用周期内,应及时发布人工、材料、机械台班价格信息,实行工程造价动态管理,如遇国家法律、法规、规章或相关政策变化以及建筑市场物价波动较大时,应适时调整定额人工费、定额机械费以及定额基价或规费费率,使建筑安装工程费能反映建筑市场实际。

4.建设单位在编制招标控制价时,应按照各专业工程的计量规范和计价定额以及工程造价信息编制。

5.施工企业在使用计价定额时除不可竞争费用外,其余仅作参考,由施工企业投标时自主报价。

附件 4：

建筑安装工程计价程序
建设单位工程招标控制价计价程序

工程名称：　　标段：

序号	内 容	计算方法	金 额(元)
1	分部分项工程费	按计价规定计算	
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
2	措施项目费	按计价规定计算	
2.1	其中：安全文明施工费	按规定标准计算	
3	其他项目费		
3.1	其中：暂列金额	按计价规定估算	
3.2	其中：专业工程暂估价	按计价规定估算	
3.3	其中：计日工	按计价规定估算	
3.4	其中：总承包服务费	按计价规定估算	
4	规费	按规定标准计算	
5	税金(扣除不列入计税范围的工程设备金额)	(1+2+3+4)×规定税率	
招标控制价合计 =1+2+3+4+5			

施工企业工程投标报价计价程序

工程名称：　　标段：

序号	内 容	计算方法	金 额(元)
1	分部分项工程费	自主报价	
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
2	措施项目费	自主报价	
2.1	其中:安全文明施工费	按规定标准计算	
3	其他项目费		
3.1	其中:暂列金额	按招标文件提供金额计列	
3.2	其中:专业工程暂估价	按招标文件提供金额计列	
3.3	其中:计日工	自主报价	
3.4	其中:总承包服务费	自主报价	
4	规费	按规定标准计算	
5	税金(扣除不列入计税范围的工程设备金额)	(1+2+3+4)×规定税率	
投标报价合计 =1+2+3+4+5			

竣工结算计价程序

工程名称：　　标段：

序号	汇总内容	计算方法	金 额(元)
1	分部分项工程费	按合同约定计算	
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
2	措施项目	按合同约定计算	
2.1	其中:安全文明施工费	按规定标准计算	
3	其他项目		
3.1	其中:专业工程结算价	按合同约定计算	
3.2	其中:计日工	按计日工签证计算	
3.3	其中:总承包服务费	按合同约定计算	
3.4	索赔与现场签证	按发承包双方确认数额计算	
4	规费	按规定标准计算	
5	税金(扣除不列入计税范围的工程设备金额)	(1+2+3+4)×规定税率	
竣工结算总价合计 =1+2+3+4+5			

住房城乡建设部通知要求切实做好保障性安居工程建设管理工作

为贯彻落实党中央、国务院关于加快推进住房保障工作的要求，住房城乡建设部近日下发通知，就切实做好2013年城镇保障性安居工程建设和管理工作提出具体要求。

加快落实年度建设任务，积极推进棚户区（危旧房）改造

2013年，全国城镇保障性安居工程建设任务是基本建成470万套、新开工630万套。通知指出，各地住房城乡建设（住房保障）部门要会同有关部门，督促市、县尽快将确定的年度建设任务落实到具体项目，抓紧开展立项选址、征收补偿、勘察设计、施工手续办理等前期工作。加快完善城镇保障性安居工程项目库，及时录入2013年度新开工、基本建成项目。

按照国务院提出的本届政府任期内改造各类棚户区（危旧房）1000万套以上的目标，通知要求，各地住房城乡建设（住房保障）部门要在当地政府领导下，主动加强与有关部门的沟通协调，明确职责，协力推进棚户区（危旧房）改造。加快推进集中成片棚户区改造，着力抓好资源型城市及独立工矿区棚户区改造，积极推进非成片棚户区、零星危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。到"十二五"期末，力争基本完成集中成片棚户区改造。

不断提高规划设计和工程质量水平，努力增加保障房有效供应

按照通知要求，各地要合理规划选址，尽可能将保障性安居工程安排在交通便利、配套设施齐全地段及住房供需矛盾突出、外来务工人员聚集的区块。落实工程质量责任，严格执行基本建设程序、标准规范和工艺流程，确保工程质量。自2014年起，直辖市、计划单列市及省会城市保障性住房建设，要全面执行绿色建筑标准，提高保障性住房安全性、舒适性和健康性。

通知强调，要把加快建设进度、完善配套设施放在重要位置，切实增加有效供应，让困难群众及早入住。加大配套设施投入力度，做到配套设施与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用，确保竣工项目及早投入使用。加快完善市政基础设施和公共服务设施，方便群众入住后工作、生活的需要。未按规划完成基础设施配套，达不到入住条件的项目，不得组织验收；验收不合格的，整改前不得投入使用。

完善保障房分配与管理机制，切实做好住房保障统计及信息公开工作

通知明确，要完善保障性住房分配管理政策，使困难群众能够获得住房保障、最困难群众优先获得住房保障。适当上调收入线标准，有序扩大住房保障覆盖范围。2013年年底前，地级以上城市要明确外来务工人员申请住房保障的条件、程序和轮候规则。全面实施住房保障档案管理制度，抓紧建立住房保障对象信用管理制度，完善失信惩戒办法。

对于住房保障统计及信息公开工作，通知提出，要严格按照国家统计局及住房城乡建设部明确的统计范围、指标口径和填报要求，（下转第15页）

关于开展美丽宜居小镇、美丽宜居村庄示范工作的通知

建村[2013]40号

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市、计划单列市建委（农委），新疆生产建设兵团建设局：

为贯彻党的十八大关于建设美丽中国、增强小城镇功能、深入推进新农村建设的精神，住房城乡建设部决定开展美丽宜居小镇、美丽宜居村庄示范工作。现将有关事项通知如下：

一、充分认识开展美丽宜居小镇、村庄示范的重要意义

美丽宜居小镇是指风景美、街区美、功能美、生态美、生活美的建制镇。美丽宜居村庄是指田园美、村庄美、生活美的行政村。美丽宜居小镇、村庄的核心是宜居宜业，特征是美丽、特色和绿色。建设美丽宜居小镇、村庄是建设美丽中国的重要行动和途径，是村镇建设工作的主要目标和内容，是推进新型城镇化和社会主义新农村建设、生态文明建设的必然要求。各地要充分认识开展美丽宜居小镇、村庄示范工作的重要性、紧迫性，以高度的历史责任感，创造性地做好有关工作。

二、切实把握开展美丽宜居小镇、村庄示范的基本要求

（一）把握示范的指导性要求。美丽宜居小镇、村庄示范是村镇建设的综合性示范，体现新型城镇化、新农村建设、生态文明建设等国家战略要求，展示我国村镇与大自然的融合美，创造村镇居民的幸福生活，传承传统文化和地区特色，凝聚符合村镇实际的规划建设管理理念和优秀技术，代表我国村镇建设的方向。要认真组织学习《美丽宜居小镇示范指导性要求》、《美丽宜居村庄示范指导性要求》（见附件），把握要领，按照指导性要求做好示范村镇的规划建设管理。我部将组织培训，宣传讲解指导性要求，省级建设主管部门也要组织好相应的培训。

（二）把握示范的主要原则。开展美丽宜居小镇、村庄示范，既要打造景观美，更要创造生活美；尊重村镇原有格局，不要拆村并点；以整治民居建筑、整治街区环境和完善基础设施为主，不要一味建新村新镇；以民为本、打造生活中心，不要以形象为本、打造行政中心或工业中心；保持和塑造村镇特色，不要盲目照搬城市模式；保护传统文化的真实性和完整性，不要拆旧建新、嫁接杜撰；努力实现绿色低碳，不要贪大求洋；尊重民意，居民参与，不要代民做主，强行推进。既要重视基础设施建设，更要重视管理和服务，建立运行维护机制。

（三）加强指导和支持。各级建设主管部门要做好美丽宜居小镇、村庄示范的遴选和推荐，注重做好指导和帮助。研究制定本地区美丽宜居小镇和美丽宜居村庄的特色和具体要求，组织专家组，为示范村镇的规划编制和修编出谋划策，提供咨询设计

方案和适宜技术，深入示范村镇开展指导和检查，帮助实施建设。统筹各类项目和资金，支持示范村镇建设。中央支持地方的农村危房改造、村庄规划试点、重点流域重点镇污水管网建设以奖代补、传统村落保护发展、城镇棚户区改造等资金和地方的村庄环境整治、重点镇建设等支持资金可向示范村镇倾斜。建立领导协调机制，建设主管部门与水利、交通、环境、农业等部门共同参与，将各类建设项目按照统一规划予以实施，各司其职。

三、积极组织做好美丽宜居小镇、村庄示范申报

省级建设主管部门要按照村镇自愿申报的原则，参照《美丽宜居小镇示范指导性要求》、《美丽宜居村庄示范指导性要求》，选择自然风景和田园风貌、村镇人居环境、经济发展水平、传统文化和地区特色等条件较好，且当地政府重视并支持、村镇领导班子较强、民风良好的村庄和镇作为示范候选点，创建示范。

我部每年组织一次示范申报，通过组织专家评审、居民满意度调查等方式，将具备示范条件的镇和村庄列入中国美丽宜居小镇、中国美丽宜居村庄示范名单并予以公布。

每年公布的中国美丽宜居小镇、中国美丽宜居村庄示范名单包括之前公布的示范村镇，对经我部组织检查认定确已达不到指导性要求的示范村镇，不再列入示范名单。

2013年示范申报的具体要求另行通知。

联系人：陈伟、唐兰

电　话：010-58934567（兼传真）

附件：

1. 美丽宜居小镇示范指导性要求（略）

2. 美丽宜居村庄示范指导性要求（略）

中华人民共和国住房和城乡建设部

2013年3月14日

（上接第13页）开展城镇保障性安居工程统计工作。健全进度和分配环节各项数据的报送机制，确保真实、完整、及时。要健全住房保障信息公开制度，做好年度建设计划、开竣工项目、计划完成情况、分配退出等各环节信息的公开工作，保障群众的知情权、参与权和监督权。

以改革创新的精神推进住房保障工作，严肃住房保障工作纪律

通知强调，要健全鼓励民间资本参与租赁型保障性住房建设和运营的机制。探索政府监管、市场运作、高效持续的保障性住房管理制度。创新住房保障工作绩效考核办法，引导市、县切实加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭的基本需求。探索建立存量保障性住房资产监管制度。

通知同时要求，严格落实住房保障目标责任制、考核问责制、违规责任追究制，严格执行招标投标、资金管理、质量安全等工程项目管理的各项规定，严格执行保障性住房分配、使用管理的各项规定。严禁以任何形式向住房不困难的家庭提供保障性住房。严肃查处擅自改变保障性安居工程用途、套型面积等违法违规行为。对督促检查、专项检查和审计中发现问题的，要督促市县制订措施限时整改。同时，要举一反三，认真排查工作中的薄弱环节和存在问题，切实规范保障性安居工程建设和管理。

广州市绿色建筑和建筑节能管理规定

（2013年3月29日广州市人民政府令第92号）

第一章 总 则

第一条 为推动绿色建筑发展，加强建筑节能管理，降低建筑能耗，提高建筑能源利用效率，根据《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《民用建筑节能条例》、《广东省民用建筑节能条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内推广绿色建筑、实施建筑节能以及相关监督管理活动，适用本规定。

第三条 推广绿色建筑和实施建筑节能应当遵循节约资源、因地制宜、经济合理、安全可靠和绿色环保的原则。

第四条 本市各级人民政府应当加强对推广绿色建筑和实施建筑节能工作的领导，积极培育绿色建筑和建筑节能服务市场，健全绿色建筑和建筑节能服务体系，推动绿色建筑和建筑节能技术的开发应用，做好绿色建筑和建筑节能知识的宣传教育工作。

第五条 市建设行政主管部门负责全市的绿色建筑和建筑节能监督管理工作，并组织实施本规定。市绿色建筑和建筑节能管理机构具体负责全市的绿色建筑和建筑节能管理工作。

区、县级市建设行政主管部门依照职责分工，负责本辖区内绿色建筑和建筑节能监督管理工作，并可以根据实际情况确定本级的绿色建筑和建筑节能管理机构。

发展改革、规划、国土房管、工商、质监、财政等行政主管部门按照各自职责，协同实施本规定。

第六条 建筑行业组织应当发挥职能作用，开展绿色建筑和建筑节能的宣传培训、信息交流、咨询服务等工作，建立行业自律机制，提高行业整体素质。

第七条 市建设行政主管部门应当根据国民经济和社会发展规划，结合城市建设和经济发展的实际需要，组织编制市绿色建筑发展规划和建筑节能专项规划，报市人民政府批准后实施。

市建设行政主管部门应当根据市绿色建筑发展规划和建筑节能专项规划的要求制定年度工作计划，年度工作计划由各级建设行政主管部门组织实施。

第八条 市人民政府对全市绿色建筑和建筑节能工作实施考核评价制度，制订工作目标和考核指标，定期对有关行政主管部门以及各区、县级市人民政府的绿色建筑和建筑节能目标完成情况进行考核评价。

区、县级市人民政府应当对本辖区的绿色建筑和建筑节能工作开展考核评价。

第二章 一般规定

第九条 规划行政主管部门在编制城镇详细规划时，应当在总体布局、建筑朝向、绿地设置中充分考虑自然通风效果、绿化覆盖率、绿色建筑等级目标等因素。

第十条 市建设行政主管部门可以会同市质监行政主管部门根据气候条件和经济发展水平，组织制定优于国家和省标准、适用于本地区的绿色建筑和建筑节能规范。

第十一条 下列项目应当按照绿色建筑标准

进行立项、土地出让、规划、建设和管理：

（一）全部或者部分使用财政资金，或者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）海珠生态城、国际金融城、中新广州知识城、白云新城、天河中央商务区、天河智慧城、白鹅潭商务区、南站商务区、琶洲片区、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）2014年起，本市范围内新建、改建、扩建的单体面积超过2万平方米的机场、车站、宾馆、饭店、商场、写字楼等大型公共建筑。

鼓励上述范围以外的其他建设项目执行绿色建筑标准。

第十二条 本规定第十一条第一款第（三）项确定的城市发展新区应当由新区所在地的区、县级市人民政府或者该新区的管理委员会根据区域总体规划组织编制区域能源、市政、水资源综合利用等专项规划，并在控制性详细规划中实施。

第十三条 市建设行政主管部门应当建立本市公共建筑能耗监测平台，并结合建筑能耗统计、能源审计结果，根据建筑形式、规模以及使用功能制定不同类型公共建筑的能耗定额控制指标，作为建筑规划、设计、运行管理的控制指标。具体办法由市建设行政主管部门制定，报市人民政府批准后实施。

第十四条 质监、工商、建设等行政主管部门应当加强对建筑节能材料和产品生产、销售、使用等环节的监督管理。

市建设行政主管部门应当将建筑节能材料和产品纳入建设系统企业诚信综合评价体系内容，并按照国家、省建筑节能材料和产品的推广目录，结合本市实际情况，制定本市建筑节能材料和产品的推荐目录，鼓励建设单位优先选用推荐目录中的建筑节能材料和产品。制定推荐目录的具体工作可以委托市绿色建筑和建筑节能管理机构承担。

第十五条 建立合同能源管理服务引导机制，运用市场手段促进建筑节能。市建设行政主管部门应当结合本市实际，依据国家和省相关政策制定本市建筑节能领域合同能源管理服务的具体实施办法。

第十六条 鼓励在建筑中推广应用太阳能热水、太阳能光伏发电、自然采光照明、热泵热水、空调热回收等可再生能源利用技术。

新建12层以下（含12层）的居住建筑和实行集中供应热水的医院、宿舍、宾馆、游泳池等公共建筑，应当统一设计、安装太阳能热水系统。不具备太阳能热水系统安装条件的，可以采用其他可再生能源技术措施替代。确实无法应用可再生能源技术措施制备热水的，建设单位应当向建设行政主管部门提出书面说明，由建设行政主管部门组织专家进行评估，并在20个工作日内做出评估结论并予以公示。专家评估结论认为应当采用可再生能源技术措施的，建设单位应当按照专家评估结论实施。

新建别墅、农村居民自建住房等独立住宅，应当安装太阳能热水系统。

全部或者部分使用财政资金，或者国有资金占主导的新建、改建、扩建房屋建筑项目，应当至少采用一种再生能源利用技术。

第十七条 对采用集中供冷的民用建筑逐步推行按照用冷量收费制度，末端独立用户应当安设分户计量装置和室内温度调控装置，实现分户计费。设计单位应当选用具有温度设定以及调节功能的空调制冷设备。

新建以及实施节能改造的国家机关办公建筑和大型公共建筑项目，建设单位在项目验收前应当安装与本市公共建筑能耗监测平台联网的用能分

项计量装置。

计量装置应当依法检定(或者校准)合格。

第十八条 市建设行政主管部门应当编制绿色数据中心建设导则,指导数据中心的建设,提高能源利用效率。

新建、改建、扩建数据中心应当按绿色数据中心建设导则设计、施工和验收,施工图设计文件中应当包含绿色节能专篇。

第十九条 市建设行政主管部门应当组织建筑工业化试点建设,完善建筑工业化的设计、施工、验收标准,并会同相关部门制定激励政策,逐步推行建筑工业化,降低建筑建造能耗。

第三章 建设过程管理

第二十条 发展改革行政主管部门对固定资产投资项目进行审批、核准或者备案时,应当要求建设单位提交节能评估材料。节能评估材料应当包括绿色建筑和建筑节能相关章节,明确项目执行绿色建筑和建筑节能的标准、确定绿色建筑等级目标、将绿色建筑和建筑节能成本费用列入投资估算。不符合强制性节能标准的项目,不得批准或者核准建设;建设单位不得开工建设;已经建设的,不得投入生产、使用。

第二十一条 规划行政主管部门在核发建设用地规划许可证或者提供用地规划条件时,对大型公共建筑项目和建筑面积超过20万平方米的居住建筑小区项目,应当明确必须执行国家、省、市有关标准规范规定的规划用电指标,并予以载明。

第二十二条 市、县级市国土房管行政主管部门在建设项目土地划拨或者出让时应当将建设用地用电指标、建筑能耗指标、绿色建筑等级等指标载入土地使用权划拨决定书或者出让合同。

第二十三条 建设单位在进行建设工程项目设计发包时,应当在委托合同中明确要达到的绿色建筑等级和建筑节能目标、公共建筑能耗定额控制指标和可再生能源利用要求。依法应当招标的项目,还应当将绿色建筑和建筑节能内容作为评标的重要依据。

设计单位、施工图设计文件审查机构应当按照相关法律法规、技术标准和公共建筑能耗定额控制指标进行绿色建筑、建筑节能和可再生能源利用的设计、审查。经审查不符合建筑节能强制性标准的,建设行政主管部门不得颁发施工许可证。

第二十四条 绿色建筑、建筑节能和可再生能源利用设计审查合格的项目应当向项目受管辖的绿色建筑和建筑节能管理机构办理建筑节能设计备案。

第二十五条 建设行政主管部门应当采取措施将绿色施工内容纳入文明施工管理范畴。施工单位在工程开工前,应当编制绿色施工方案。

绿色施工方案应当包括建筑节能各分项工程施工工法和技术措施、质量控制与验收方案、建筑节能材料检测方案以及降低施工能耗、水耗,减少废弃物排放、减少噪音污染的措施等内容,报监理单位同意后实施。

第二十六条 建设单位应当委托具有相应资质的工程质量检测机构对建筑节能工程进行材料和设备的见证取样检测和工程现场实体检测。工程质量检测机构应当按照建筑节能强制性标准进行检测,不得出具虚假的检测报告。

第二十七条 建设工程质量监督机构应当严格按照《民用建筑节能条例》和国家、省、市的有关规定对建筑节能工程施工质量进行日常监督。

市绿色建筑和建筑节能管理机构应当对建筑节能工程全过程实施情况进行抽查,并对抽查情况进行通报。

第二十八条 以下类型建筑工程的建设单位

应当委托有资质的能效测评机构进行建筑能效测评：

（一）列入国家、省、市级节能示范工程的建筑；

（二）需按绿色建筑标准建设的建筑；

（三）新建、改建、扩建或者实施节能改造的国家机关办公建筑和大型公共建筑。

建筑能效测评分为理论值测评和实测值测评，理论值测评应当在竣工验收前完成，实测值测评应当在建筑物投入使用后2年内完成。经测评达到建筑节能强制标准要求的，由市绿色建筑和建筑节能管理机构根据测评结果核发相应的建筑能效标识证书，作为享受有关优惠政策的依据。

市绿色建筑和建筑节能管理机构应当定期公告建筑能效标识信息，并对建筑能效标识的真实性和使用情况进行监督检查。

第二十九条 建设单位组织工程竣工验收时，应当通知市绿色建筑和建筑节能管理机构到场进行技术指导，对是否符合绿色建筑和建筑节能标准进行查验，验收报告中应当包含绿色建筑和建筑节能专项内容。以下情况不得通过竣工验收：

（一）未按已经审查通过的建筑节能施工图设计施工的；

（二）不符合建筑节能验收标准强制性规定的；

（三）依照本规定第十一条需按绿色建筑标准建设的项目未按绿色建筑相应等级设计标识施工的；

（四）依照本规定第二十八条应当进行能效测评的项目未提交理论值能效测评标识的；

（五）其他违反建筑工程验收相关规定的。

建设行政主管部门应当对竣工验收资料进行审核，对不符合建筑节能强制性标准的项目，不予办理竣工验收备案并说明理由。

第三十条 本市推行绿色建筑竣工标识制度。在施工过程中全部按照绿色建筑设计标识规定的技术措施实施并通过竣工验收的项目，由市建设行政主管部门颁发相应等级绿色建筑竣工标识。

第三十一条 建设单位应当在施工现场公示建设项目采用的节能措施、节能材料和设备、节能设计指标等信息。

房地产开发企业应当在销售现场公示所销售房屋的能耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息，在住宅使用说明书、质量保证书上载明公示的内容，并在房屋销售合同中约定。

第四章 使用过程管理

第三十二条 建筑所有权人、使用权人或者其委托的物业服务企业应当对建筑围护结构保温隔热系统、建筑用能系统、可再生能源利用系统等节能设施进行日常维护，对建筑能耗进行监测控制。

对共用建筑节能设施，凡是纳入物业服务管理和维护范围的，应当在物业服务合同中约定。

第三十三条 市建设行政主管部门负责建立本市建筑能耗统计工作制度，市绿色建筑和建筑节能管理机构具体负责开展能耗调查、统计和分析，建立建筑基本信息和能耗信息数据库。

市国土房管行政主管部门应当在每年3月31日前将上一年度全市国家机关办公建筑和大型公共建筑的产权人名称、地址、建筑面积等基本信息及时更新后报送市建设行政主管部门。

国家机关办公建筑和大型公共建筑的产权人或者受委托的物业服务企业，应当在每年3月31日前将上一年度的能源消耗总量以及分类明细报送市建设行政主管部门。

供电、供气、供水等企业应当在每年3月31日前将上一年度民用建筑用电、用气、用水分类统计数据报送市建设行政主管部门。

第三十四条 建筑所有权人、使用权人或者其委托的物业服务企业应当确保建筑用能分项计量

装置正常运行，并按要求向市公共建筑能耗监测平台传送相关能耗数据。

第三十五条 市建设行政主管部门应当根据全市国家机关办公建筑和大型公共建筑的能耗统计情况制定年度能源审计计划并予以实施。以下建筑应当进行能源审计：

（一）被列为省、市重点用能对象的；

（二）国家机关办公建筑、政府投资和以政府投资为主的公共建筑未达到建筑节能强制性标准，需要进行节能改造的；

（三）单位能耗超过同类型建筑单位能耗限额的；

（四）法律、法规规定应当进行能源审计的。

第三十六条 市建设行政主管部门对能源利用效率低的建筑，应当督促其所有权人、使用权人或者其委托的物业服务企业限期整改，提高能源利用效率。以下既有建筑应当进行节能改造：

（一）国家机关办公建筑、政府投资和以政府投资为主的公共建筑未达到建筑节能强制性标准的；

（二）单位能耗超过同类型建筑单位能耗限额，经过能源审计具有节能潜力的公共建筑；

（三）法律、法规规定应当进行节能改造的。

国家机关办公建筑、政府投资和以政府投资为主的公共建筑实施节能改造的，应当委托具有相应资质的设计单位或者其他能源服务单位制定节能改造方案。鼓励国家机关办公建筑节能改造优先采用合同能源管理模式。

第三十七条 除历史文化保护建筑外，纳入施工许可报建范围的装修装饰工程，应当同步实施节能改造。涉及外墙、外窗、屋面、空调系统、照明设备等与建筑能效相关的部位整体改动的，改造后建筑的整体性能或者所涉及部位的热工性能和能效指标应当符合建筑节能强制性标准。

第五章 激励措施

第三十八条 市、区、县级市人民政府应当安排资金，用于绿色建筑和建筑节能相关工作。

第三十九条 达到二星以上(含二星)等级的绿色建筑，按照新的办法核定计算容积率。具体办法由市建设行政主管部门会同市规划行政主管部门制定，报市人民政府批准后实施。

第四十条 获得国家和省财政资金补贴的建筑节能项目，由建设行政主管部门会同财政部门按照节能专项资金或者其他专项资金的有关规定给予奖励。

第四十一条 市建设行政主管部门建立绿色建筑和建筑节能示范工程推广制度。优于国家和地方标准规定的绿色建筑和建筑节能项目可以向市建设行政主管部门申报市级示范。经评定为示范工程的，授予广州市绿色建筑或者建筑节能示范工程称号。

第四十二条 对为本市建筑节能做出贡献的集体和个人纳入市节能先进集体和先进个人评选，由市人民政府按照有关规定给予表彰和奖励。

第六章 法律责任

第四十三条 建设单位有下列情形之一的，由建设行政主管部门或者其委托的绿色建筑和建筑节能管理机构责令改正，并处以2万元以上10万元以下罚款：

（一）违反本规定第二十三条第一款规定，未在委托合同中明确要达到的绿色建筑等级和建筑节能目标、公共建筑能耗定额控制指标和可再生能源利用要求的，或者未将绿色建筑和建筑节能内容作为评标重要依据的；

（二）违反本规定第三十一条第一款规定，未按规定公示建设项目采用的节能措施、节能材料和设备、节能设计指标等信息的。

第四十四条 设计单位、施工图设计文件审查机构违反本规定第二十三条第二款规定的，由建设行政主管部门依照《中华人民共和国节约能源法》、《民用建筑节能条例》和《广东省民用建筑节能条例》等法律、法规的有关规定进行处罚。

第四十五条 施工单位违反本规定第二十五条第一款规定，未在工程开工前编制绿色施工方案的，由建设行政主管部门纳入企业诚信综合评价体系进行考核。

第四十六条 工程质量检测机构违反本规定第二十六条规定，未按照建筑节能强制性标准进行检测的，或者出具虚假检测报告的，由市建设行政主管部门责令限期改正，处以2万元以上10万元以下罚款，并纳入企业诚信综合评价体系进行考核，5年内禁止其在本市从事工程质量检测业务。

第四十七条 建筑所有权人、使用权人或者其委托的物业服务企业违反本规定第三十三条至第三十五条规定，拒绝配合开展建筑能耗统计、能耗监测、能源审计工作的，由建设行政主管部门责令限期改正，并处以1万元以上5万元以下罚款。

第四十八条 有关行政主管部门及其工作人员违反本规定，在绿色建筑和建筑节能工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由任免机关或者监察机关按照管理权限依法给予处分；涉嫌构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条 违反本规定的行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第七章 附则

第五十条 本规定中部分术语解释如下：

（一）绿色建筑，是指在建筑的全寿命周期内，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、高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑；

（二）建筑节能，是指在民用建筑和需要采暖或空调的工业建筑的规划、设计、建设、改造、使用过程中，在保证建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，采取有效措施，降低能源消耗，提高能源利用效率的活动；

（三）民用建筑，是指非生产性的居住建筑和公共建筑，包括住宅、办公楼、学校、商店、旅馆、医院等；

（四）工业建筑，是指生产用的各种建筑物，包括车间、生活间、库房等；

（五）需采暖或空调的工业建筑，指因生产工艺需要，如制药、制烟、电子设备生产等，或为保证工人工作环境热舒适性需要而安装采暖或空调设施的工业建筑；

（六）大型公共建筑，是指单体建筑面积在2万平方米以上的公共建筑；

（七）绿色数据中心，是指机房、IT系统、机电设备、数据应用管理等的设计取得能源效率最大化和环境影响最小化的数据中心；

（八）建筑工业化，是指通过现代化的制造、运输、安装和科学管理的大工业的生产方式，来代替传统建筑业中分散的、低水平的、低效率的手工业生产方式；

（九）能效测评，是指对反映建筑能源消耗量及其用能系统效率等性能指标进行检测、计算，并给出其所处的水平；

（十）合同能源管理，是一种以减少的能源费用来支付节能项目全部成本的节能投资方式，其允许用户使用未来的节能收益为工厂和设备升级，降低目前的运行成本，提高能源利用效率。

第五十一条 有关部门应当在本规定公布施行之日起1年内制定相关配套实施文件。

第五十二条 本规定自2013年6月1日起施行。

广州市公共租赁住房保障制度实施办法(试行)

穗府办[2013]3号

第一章 总 则

第一条 为完善本市住房保障体系,加快发展公共租赁住房,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《印发关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》(粤府办[2010]65号)和《印发广东省住房保障制度改革创新方案的通知》(粤府办[2012]12号),结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的公共租赁住房保障制度,是指按照规定的条件通过发放住房租赁补贴、提供公共租赁住房等方式,以解决本市城镇户籍低收入家庭住房困难为主的住房保障制度。

本办法所称的住房租赁补贴,是指住房保障部门向符合条件的保障对象按照规定的标准发放的货币补贴。

本办法所称的公共租赁住房,是指由政府或政府组建的住房保障投资公司筹集、管理,限定建设标准、租金标准、供应对象,面向符合条件的住房困难家庭出租的保障性住房。

第三条 本市市辖十区建设、分配、管理公共租赁住房,发放租赁补贴,实施公共租赁住房保障制度,适用本办法。

第四条 市政府统筹全市公共租赁住房保障工作,对涉及全市公共租赁住房保障的重大事项进行决策、协调和监督。

各区政府负责统筹辖区内公共租赁住房保障的具体实施工作,确保公共租赁住房保障机构、人员、经费等落实到位。

第五条 市住房保障办公室(以下称市住房保障部门)是全市公共租赁住房保障行政主管部门,负责研究制定本市公共租赁住房保障发展规划、年度计划和相关政策,负责组织和监督公共租赁住房筹集、资格审核、房屋分配和后续监管等工作,指导各区住房保障部门开展公共租赁住房保障相关工作,组织实施本办法。

民政部门负责审查核实公共租赁住房保障申请家庭的经济状况;住房保障部门负责审查核实其住房困难状况;发展改革、国土房管、城乡建设、规划、财政、物价、人力资源和社会保障、人口计生、公安、税务、金融、住房公积金、监察、审计等政府相关职能部门按照职责分工,协同做好公共租赁住房保障相关工作。

各区住房保障部门负责辖区内公共租赁住房筹集、住房租赁补贴计发、房源配租、房屋使用后续监管以及违规使用等违规行为的查处工作,并会同民政等相关职能部门做好保障资格复核、资格期满审查、骗取住房保障等违规行为的查处等相关工作。

各街道办事处(镇政府)负责辖区内公共租赁住房保障的申请受理、资格初审等工作,相关工作经费纳入市区两级财政预算。

第二章 建设管理

第六条 市住房保障部门应按照"以需定供"原则,制定公共租赁住房中长期建设发展规划和年度建设计划,经市政府批准后向社会公布。

第七条 公共租赁住房通过新建、改建、购买、租赁、接管以及接受捐赠等方式筹集。

第八条 新建的公共租赁住房可以集中建设，也可以在普通商品房项目或结合“三旧”改造项目按需配建，配建的具体项目和比例在年度土地出让计划和年度“三旧”改造实施计划中确定。

国土部门应在建设项目用地出让合同中，明确配套建设的公共租赁住房总建筑面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、建设时序、配建方式、交楼时间及方式、产权管理、物业管理、违约责任等内容。

配建的公共租赁住房原则上集中建设，与所在项目的商品房统一规划、同步建设、同步配套和同步交付。建成的公共租赁住房按照土地出让合同约定管理，并向全市符合公共租赁住房保障条件的家庭供应。

第九条 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划，所需新增建设用地计划指标优先安排，单列下达，实行“应保尽保”。收回的闲置土地，优先安排用于公共租赁住房建设。

第十条 政府投资建设的公共租赁住房用地，采取划拨方式供应。

住房保障部门经批准后可以试行利用集体建设用地建设公共租赁住房，其建设用地使用权按照《广州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》取得。

公共租赁住房项目配套的经营性设施，按本市土地出让金规定征收土地出让金。

第十一条 公共租赁住房以满足基本居住需求为原则。新建的成套公共租赁住房，单套建筑面积控制在60平方米以下，以40平方米左右为主；以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范，人均住房建筑面积不低于5平方米。

第十二条 公共租赁住房项目近期建设实施规划（或项目建议书）、可行性研究报告应当按照国家、省、市有关规定进行编制，充分论证项目建设的必要性和可行性。为完善保障性住房周边配套，鼓励保障性住房与周边配套市政公用设施整体立项、同步实施。

第十三条 对于独立建设的保障性住房建设项目，在控制建筑密度，保证日照、通风、消防和绿地率的前提下，可按照本市保障性住房规划审批有关容积率规定的上限执行。

公共租赁住房项目设计必须按规划要求配置足够的配套公共服务设施和市政公用设施，配套公共服务设施比例应不小于住宅建筑面积的6%。配套经营性公共服务设施比例应不大于住宅建筑面积的65%；周边地区配套公共服务设施缺乏且用地面积≤3公顷的地块，可以适当增加配套经营性公共服务设施比例，但不超过住宅建筑面积的10%。

第十四条 纳入年度建设计划的公共租赁住房项目，纳入市重点项目管理，按市重点建设项目报批绿色通道规定办理审批事项。

第十五条 公共租赁住房工程严格按国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。工程项目实行分户验收制度和质量终身负责制。建设单位须在建筑物明显部位设置质量责任永久性标牌，接受社会监督。

第十六条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”。住宅部分应整体确权，由房屋登记部门在

房屋所有权证上注明“公共租赁住房”字样及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记，但可以依法整体抵押、整体(整幢)转让，转让后公共租赁住房性质不变。

经营性配套设施可以独立登记，可以依法转让、转租。

第十七条 公共租赁住房资金来源除公共财政预算资金外，土地出让净收益用于公共租赁住房建设的资金按照国家规定的比例足额提取，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的余额以及单位住房基金增值收益，全部用于公共租赁住房保障。

第十八条 充分利用现有资源，搭建保障性住房投融资平台。组织开展金融创新试点，探索通过公共租赁住房股权信托基金、发行债券、社保基金、保险资金、纳入国家住房公积金贷款试点城市等渠道，筹措各类低息、中长期贷款。

第十九条 公共租赁住房建设一律免收各项行政事业性收费和政府性基金，并落实建设、买卖(购买或转让住房作为公共租赁住房房源)、经营等环节免征城镇土地使用税、土地增值税、契税、印花税、营业税、房产税等政策规定。

第二十条 公共租赁住房租金收入和配套设施租金收入，应当按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入应优先专项用于偿还公共租赁住房贷款本息、维护和管理支出以及弥补物业服务经费按政府指导价规定标准计算的不足部分。租金收入用于上述款项的不足部分由财政安排。

第三章 准入管理

第二十一条 公共租赁住房保障原则上以家庭为单位申请。每个家庭确定1名申请人，其他家庭成员为共同申请人。申请人应年满18周岁且具有完全民事行为能力，共同申请的家庭成员应当具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系。

具有本市市区城镇户籍，年满30周岁的单身人士，可独立申请；孤儿年满18岁后，可独立申请。

第二十二条 申请公共租赁住房保障应当同时符合下列条件：

(一)申请人及共同申请的家庭成员应当具有本市市区城镇户籍，并在本市工作或居住。

申请人配偶非本市市区城镇户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请的家庭成员。

户籍因就学、服兵役等原因迁出本市市区的，可作为家庭成员共同申请。

(二)申请时上一年家庭可支配收入、家庭资产净值符合政府公布的收入标准(具体收入标准详见附件1)。收入标准实行动态调整，由市住房保障部门根据本市经济社会发展水平和住房价格水平，参照城镇居民人均可支配收入的60%左右确定，报市政府批准后公布执行。

(三)在本市无自有产权住房，或现自有产权住房人均建筑面积低于15平方米；租住的直管房、单位自管房人均建筑面积低于15平方米（或人均居住面积低于10平方米）。

(四)申请人及共同申请的家庭成员须在申请之日前5年内在本市没有购买、出售、赠与、受赠、离婚析产或自行委托拍卖过房产(以下简称房产产权转移)。

申请人及共同申请的家庭成员因重大疾病等原因造成经济条件特别困难，在申请之日前5年内转移房产产权(不含转移给直系亲属及兄弟姐妹)，

现需申请公共租赁住房保障的，应提供二级以上（含二级）医院专科医生诊断及住院等相关证明材料。

（五）申请人及共同申请的家庭成员未享受过购买安居房、经济适用住房、拆迁安置新社区住房、落实侨房政策专用房购房优惠政策。

第二十三条 符合以下情形的住房或住房份额，其面积纳入申请对象自有产权住房面积核定范围：

（一）拥有合法产权的住房，含宅基地住房；

（二）已办理预购商品房预告登记的住房；

（三）通过继承方式取得但未办理继承手续应继承份额的住房；

（四）已签订拆迁安置协议但未回迁的住房；

（五）其他实际取得的住房。

第二十四条 市、区（县级市）政府每年安排一定数量公共租赁住房，通过积分制解决部分异地务工人员住房困难，具体数量和准入条件由市住房保障部门会同市人力资源管理部门另行公布。

第二十五条 公共租赁住房保障由申请人向户籍所在地提出申请，街道办事处（镇政府）负责受理、初审及公示，经区住房保障部门会同区民政部门复核后，报市住房保障部门会同市民政部门公示和批准（具体申请程序详见附件4）。

第四章 住房租赁补贴和配租管理

第二十六条 政府通过发放住房租赁补贴或提供公共租赁住房解决符合条件的公共租赁住房保障对象的基本居住需求。家庭自有产权住房人均建筑面积超过9平方米不足15平方米的，政府不予提供公共租赁住房，直接发放差额住房租赁补贴。保障对象领取住房租赁补贴后可以通过市场租赁住房等途径解决基本居住需求。

第二十七条 住房租赁补贴标准按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，并实行动态化管理，由市住房保障部门根据本市经济社会发展水平、保障对象收入层次以及市场租金水平等因素进行调整，报市政府确定后向社会公布（住房租赁补贴标准见附件2）。

第二十八条 区住房保障部门应每月将住房租赁补贴存入保障对象提供的银行账号，并将辖区内住房租赁补贴发放明细情况报送市住房保障部门。

第二十九条 已承租直管房或单位自管房的家庭，在领取住房租赁补贴后应当在3个月内向产权单位退回原租住的直管房或单位自管房。逾期不腾退的，停发住房租赁补贴。

第三十条 公共租赁住房实行轮候分配。住房保障部门对经审核取得公共租赁住房轮候资格的申请对象实行轮候管理，轮候配租程序由市住房保障部门另行制订细则并公布。

申请人和共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。配租房型应与申请对象人数相对应。

第三十一条 公共租赁住房的租金以单套建筑面积计算，租金标准参照市场租金水平，由市住房保障部门会同市物价部门确定并公布。

承租政府筹集的公共租赁住房的，政府根据承租家庭的收入分档次发放租金补助（具体标准见附件3）。

民政部门认定的低保、低收入或市总工会认定的特困职工住房困难家庭，或政府已有文件明确可享受租金优惠政策的对象按优惠租金计租，不予发放租金补助。

第三十二条 承租公共租赁住房应签订租赁合同，合同期限为3年。租赁合同应载明房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、合同

解除、违约责任以及双方权利义务等。承租人应当按照租赁合同约定及时缴纳租金和其他费用，合法使用住房。

第三十三条 已承租直管房或单位自管房的家庭，在承租并入住公共租赁住房后，应当在1个月内退回原租住的直管房或单位自管房；逾期不退的，根据合同约定收回所承租的公共租赁住房。

第三十四条 物业服务费由承租人承担。政府建设的公共租赁住房应由住房保障部门统一设定物业服务标准和收费标准，收费标准若低于市物价部门制定的政府指导价，政府给予适当补贴，具体补贴标准和方式由财政部门会同住房保障部门确定。

配建的公共租赁住房与所在商品房项目应纳入统一的物业服务管理，按照同等待遇原则，共享小区公共服务和配套设施。

第五章 退出管理

第三十五条 享受公共租赁住房保障后，保障对象出现下列情形之一的，应当按规定退出公共租赁住房保障：

（一）家庭收入、资产超过规定标准的；

（二）购买、受赠、继承或通过其他途径获得住房，不再符合本办法规定的住房困难标准的；

（三）出现其他不符合公共租赁住房保障条件的情形的。

第三十六条 住房租赁补贴资格每3年审查一次；承租政府提供的公共租赁住房的，承租人应当在租赁合同期满之日前3个月提出续约申请，并进行资格期满审查（期满审查程序详见附件5）。

保障对象不按规定参加资格期满审查的，住房租赁补贴、租金补助自发放期限届满的次月起暂停发放，按优惠租金计租的保障对象自租赁期限届满的次月起按市场租金水平计租。保障对象补交期满审查资料后，经审核仍符合保障条件的，从审核通过次月起享受对应的保障，停发的住房租赁补贴、租金补助不予补发；经审核不再符合保障条件的，取消公共租赁住房保障资格。

第三十七条 未到资格期满审查期，家庭收入（享受保障期间连续12个月累计收入）、资产、人口和住房等住房保障条件发生变化而影响到公共租赁住房保障资格和标准的，保障对象应当自改变之日起30日内如实向户籍所在街道办事处（镇政府）申报，街道办事处（镇政府）、区住房保障部门及区民政部门应按程序核定，并将核定情况报送市住房保障部门。经审核，不再符合享受公共租赁住房保障条件的，取消享受公共租赁住房保障资格；仍符合享受公共租赁住房保障条件的，按对应的保障标准调整住房租赁补贴或租金、租金补助。

第三十八条 经核定不再符合公共租赁住房保障资格的家庭，按以下办法取消公共租赁住房保障：

（一）领取住房租赁补贴的，给予6个月的过渡期（第四十一条、第四十二条情形除外），过渡期内发放住房租赁补贴的50%，过渡期满停止发放住房租赁补贴。

（二）承租政府提供的公共租赁住房的，承租人应在30日内结清有关费用并腾退公共租赁住房；暂时无法腾退的，给予6个月的过渡期（第四十一条、第四十二条情形除外）。其中，承租公共租赁住房后计发租金补助的，过渡期内发放租金补助的50%；享受优惠租金承租公共租赁住房的，过渡期内按公房成本租金标准的50%计租。6个月过渡期满，承租人须腾退公共租赁住房；确实无法腾退的，可

申请续租1年，但停止发放租金补助，并按公共租赁住房租金标准计租；1年后仍无法腾退的，经申请改按公共租赁住房租金标准的12倍计租。不提出续租申请的，必须腾退公共租赁住房。

（三）因购买、受赠、继承或通过其他途径获得住房，不再符合住房困难标准而被取消公共租赁住房保障资格的，立即停止发放住房租赁补贴、租金补助及在30日内结清有关费用并腾退出公共租赁住房。有特殊原因确实无法腾退的，应当提出续租申请并说明原因，经批准后改按公共租赁住房租金标准的12倍计租。

承租人拒不退出公共租赁住房或不按规定缴交租金的，出租人可依法向人民法院起诉。

第三十九条 公共租赁住房承租人主动申请退出公共租赁住房的，应向出租人或其委托机构提出解除租赁合同的书面申请。

第六章 监督管理

第四十条 市和区住房保障部门、街道办事处（镇政府）应当建立公共租赁住房管理信息系统，并会同民政部门完善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，并通过群众举报、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，加强公共租赁住房保障资格监管和住房使用情况巡查。

第四十一条 申请人虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料申请、骗取住房租赁补贴或骗租公共租赁住房的，取消其申请或公共租赁住房保障资格，由住房保障部门追回已发放的住房租赁补贴、租住公共租赁住房的，由住房保障部门追回已发放的租金补助，由出租人收回房屋。其中，承租人按照优惠租金标准缴纳租金的，出租人在收回房屋的同时按市场租金追缴占用公共租赁住房期间的房屋租金。上述虚报、瞒报、提供虚假证明材料的情况载入本市个人信用联合征信系统，自公共租赁住房保障申请或资格取消之日起5年内不再受理该申请人及共同申请的家庭成员住房保障申请；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

对出具虚假证明的单位或个人，由住房保障部门提请其上级主管部门或其他有权监管部门依法追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十二条 有下列情形之一的，取消公共租赁住房保障资格，停止发放住房租赁补贴或租金补助，并由出租人收回房屋，自公共租赁住房保障资格取消之日起5年内不再受理申请人及共同申请的家庭成员住房保障申请，并依法追究相关人员责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

（一）申请人擅自将承租的住房转让、转租、出借、调换的；

（二）无正当理由连续拖欠租金3个月或累计拖欠租金6个月的；

（三）无正当理由连续空置住房3个月以上的；

（四）擅自对承租的住房进行装修和扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的；

（五）故意损坏承租的住房及其附属设备的；

（六）在公共租赁住房内或楼宇公共部位存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品等危害公共安全物品，经住房保障部门警告后不及时整改的；

（七）其他违反法律、法规规定的情形。

第四十三条 在普通商品房项目及“三旧”改造项目中配套建设公共租赁住房的土地使用权受让人未按合同约定进行同步建设、同步交付公共租赁

住房或擅自改变公共租赁住房位置、面积、户型和设计的，按照合同约定依法追究其违约责任，并由规划或者建设等部门依照各自职权责令限期改正。

第四十四条 政府相关职能部门和街道办事处（镇政府）工作人员在规划、计划、资格审核、房源筹集、配租和监督管理等工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，追究其相关责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

对公共租赁住房工作中的行政管理行为有异议的，可以向有关部门投诉、申诉，或依法提请行政复议、行政诉讼。其中，对公共租赁住房审核部门作出的不予受理、审核不通过的决定有异议或不服的，可以向上一级住房保障部门投诉、申诉，或依法提请行政复议、行政诉讼。

第四十五条 违反本办法，法律、行政法规规定了行政处罚的，由有关行政管理部门按照职责依法处罚。

第七章 附 则

第四十六条 自本办法实施之日起，廉租住房并入公共租赁住房管理，统一归类为公共租赁住房。

在本办法实施前已签订廉租住房租赁合同且未到期的，按合同约定执行，不予发放租金补助。租赁期满后，审查符合承租政府筹集的公共租赁住房条件的，改签公共租赁住房租赁合同，按公共租赁住房的有关规定进行管理；不符合承租政府筹集的公共租赁住房条件的，应当腾退原住房，暂时无法腾退的，可给予12个月的过渡期，过渡期内按公房成本租金标准计租，过渡期满仍不腾退的，按公房成本租金标准的12倍计租。

在本办法实施前已领取廉租住房租赁补贴的，从本办法实施之月起按新标准计发住房租赁补贴。若选择政府提供的公共租赁住房，应提出书面申请，经批准后进入轮候，轮候期间停止发放住房租赁补贴。

第四十七条 政府设立的开发区、工业园区、产业园区管委会可集中配套建设公共租赁住房，面向园区用人单位或就业人员（含外来务工人员）出租。出租人应参照本办法的规定，结合实际制定公共租赁住房准入、分配及监督管理方案，报送所在区住房保障部门后实施。

第四十八条 非政府投资建设的公共租赁住房，经批准可纳入本市公共租赁住房建设计划，按照国家和省的相关规定执行。

第四十九条 人才公寓纳入公共租赁住房管理，具体实施办法由市人才管理部门会同市住房保障部门另行制订。

第五十条 从化、增城市参照本办法，制订相应办法。

第五十一条 本办法自2013年5月1日试行，有效期3年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件：

1.申请公共租赁住房家庭月可支配收入、家庭年可支配收入、建筑面积及家庭资产净值限额标准

2.住房租赁补贴标准

3.租金补助标准

4.公共租赁住房保障申请程序

5.公共租赁住房保障期满审查程序

广州市人民政府办公厅

2013年1月25日

附件 1

申请公共租赁住房家庭月可支配收入、家庭年可支配收入、建筑面积及家庭资产净值限额标准

保障对象	家庭组成（人口数）	家庭规模调节系数	家庭月可支配收入限额(元)	家庭年可支配收入限额(元)	人均建筑面积（m^2）	申请人家庭资产净值限额（万元）
低收入	1	1.2	2066	24795	在本市无自有产权住房，或现自有产权住房人均建筑面积低于 15 平方米；租住的直管房、单位自管房人均建筑面积低于 15 平方米（或人均居住面积低于 10 平方米）。	13
	2	1.1	3788	45458		24
	3	1	5166	61989		33
	≥4	0.9	6199	74388		44

申请人家庭资产审核内容

银行存款	含现金和借出款
土地、房产	现自有的住宅、商业及工业物业，停车位及已协议买卖的房产，以出让方式取得的土地，且房产、土地与借贷情况无关，价值以现估价值为准。
汽车	自用和经营用车辆，价值以现估价值为准。
投资类资产	含企业股份、股票、各类基金、债券等投资类资产。
收藏品	字画、古币、瓷器等古董，黄金、白银等贵金属，邮票、货币等收藏品。
备注	1.拥有资产的申请人及其家庭成员必须提交有关的证明文件(包括纳税证明)以供查阅。 2.申请人在申报家庭资产时，应当将价值 800 元以上的上述物品全部统计在内。 3.申请人须书面同意主管部门审核包括申请人银行存款在内的所有资产。

备注：可支配收入是指申请户用于最终支出和其他非义务性支出以及储蓄的总和，即居民家庭可以用来自由支配的收入。它是家庭总收入扣除交纳的所得税、个人交纳的社会保障费以及申请户的记账补贴后的收入。计算公式：

可支配收入 = 家庭总收入 – 交纳所得税 – 个人交纳的社会保障支出 – 记账补贴

附件 2

住房租赁补贴标准

住房租赁补贴计算公式为：住房租赁补贴 =（人均保障建筑面积标准 - 人均自有产权住房建筑面积）× 家庭人口 × 补贴标准 × 收入补贴系数 × 区域补贴系数，其中：

一、人均保障建筑面积标准：15 平方米；

二、家庭人口计算标准：1 人户按 1.5 人计算，2 人及以上按实际人数计算（超生子女未缴纳社会抚养费或缴纳社会抚养费未满 5 年的除外）；

三、补贴标准：每平方米建筑面积 20 元；

四、收入补贴系数：

（一）经民政部门认定的低保、低收入家庭以及经市总工会认定的特困职工家庭，补贴系数为 1.3；

（二）家庭年人均可支配收入低于或等于 9600 元的，不含上述第（一）点家庭，补贴系数为 0.9；

（三）家庭年人均可支配收入高于 9600 元、低于或等于 15600 元的，补贴系数为 0.7；

（四）家庭年人均可支配收入高于 15600 元、低于或等于 20663 元的，补贴系数为 0.5；

（五）家庭年人均可支配收入高于 20663 元、低于或等于 24795 元的，补贴系数为 0.3。

五、区域补贴系数：

（一）户籍地为越秀、荔湾、海珠、天河区的保障对象，补贴系数为 1.1。

（二）户籍地为白云、黄埔、萝岗、南沙、番禺、花都区的保障对象，补贴系数为 0.9。

附件 3

租金补助标准

租金补助计算公式为：租金补助 =（承租公共租赁住房建筑面积 - 自有产权住房建筑面积）× 补助标准。其中，补助标准为：

一、家庭年人均可支配收入低于或等于 9600 元，补助标准为公布的公共租赁住房租金标准 × 0.8。

二、家庭年人均可支配收入高于 9600 元，但低于或等于 15600 元，补助标准为公布的公共租赁住房租金标准 × 0.7。

三、家庭年人均可支配收入高于 15600 元，低于或等于 20663 元，补助标准为公布的公共租赁住房租金标准 × 0.6。

四、家庭年人均可支配收入高于 20663 元，低于或等于 24795 元，补助标准为公布的公共租赁住房租金标准 × 0.5。

附件 4

公共租赁住房保障申请程序

一、申请受理

本市市区城镇户籍申请人向户籍所在地街道办事处（镇政府）递交《广州市公共租赁住房保障申请表》及户籍、收入、资产、住房等相关证明材料申请相应的保障方式；递交申请时须选择领取住房租赁补贴自行解决住房问题或轮候公共租赁住房；申请承租公共租赁住房的申请人须选择拟承租公共租赁住房的区域意向。

申请材料齐全的，街道办事处（镇政府）应予以受理，并出具受理凭证，街道办事处（镇政府）受理

后录入住房保障管理系统。对申请不予受理的，街道办事处（镇政府）应书面告知并说明理由。

申请人应当如实申报家庭收入、资产和住房状况，并对申报信息的真实性负责。

二、初审及公示

街道办事处（镇政府）应当自接到申请资料之日起20个工作日内对申请人家庭的户籍、家庭人员结构、婚姻生育状况等情况进行初审及在申请受理所在地公示，公示时间不少于5日。

对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内向街道办事处（镇政府）实名举报，街道办事处（镇政府）应当自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经初审不通过或公示异议核实成立的，应书面告知申请人并说明理由。

经公示无异议或经核实异议不成立的，街道办事处（镇政府）将申请资料和审核意见提交区住房保障部门。

三、复核

区住房保障部门自收到初审材料之日起30个工作日内会同区民政部门进行复核，并提出复核意见。其中区民政部门负责对家庭收入资产情况的审查核实，区住房保障部门负责对家庭住房困难的审查核实。

经复核合格的，将复核合格的申请家庭情况报送市住房保障部门；不合格的，书面告知申请人并说明理由。

四、公示

市住房保障部门将复核合格的申请家庭情况在市国土房管局网站上进行公示，公示时间不少于5日。公示内容包括收入、住房、家庭资产、保障方式、应核发补贴金额以及拟申请承租房屋区域等相关情况。对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内向市住房保障部门书面提出，市住房保障部门应当会同市民政部门自接到异议之日起10个工作日内组织完成调查核实。经核实异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

五、批准

经公示无异议或经核实异议不成立的，市住房保障部门应当在2个工作日内批准申请人取得公共租赁住房保障资格。

附件5

公共租赁住房保障期满审查程序

一、申报

享受住房租赁补贴及承租政府公共租赁住房的保障对象须在住房租赁补贴发放期满或租赁合同期满之日前3个月向户籍所在街道办事处（镇政府）申报家庭收入、资产、人口和住房等情况。

二、核实及公示

街道办事处（镇政府）于10个工作日内对辖区内的保障对象申报情况进行调查核实，核实后对符合条件的保障对象进行公示，公示时间不少于5日。

对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内向街道办事处（镇政府）实名举报，街道办事处（镇政府）应当接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经审核不通过或公示异议核实成立的，应书面告知保障对象并说明理由。

经公示并核实情况（含经审核不通过或公示异议核实成立的），街道办事处（镇政府）加具初审意见后提交区住房保障部门。

三、复核

区住房保障部门会同区民政部门于30个工作日内对街（镇）核查情况进行复核，核定保障对象公共租赁住房保障资格和住房租赁补贴或租金补助金额后报送市住房保障部门。经复核不通过的，区住房保障部门应书面告知保障对象并说明理由，并报市住房保障部门取消其保障资格。

广州市建筑工程劳务分包管理办法(试行)

穗建筑[2013] 428号

第一章 总 则

第一条 为规范建筑工程劳务分包活动,维护建筑市场秩序,促进建筑业持续和谐发展,保证工程质量和施工安全,根据《中华人民共和国建筑法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》(建设部124号令)、《建设部关于建立和完善劳务分包制度发展建筑劳务企业的意见》(建市[2005]131号)等有关规定,并结合本市实际,制定本办法。

第二条 凡本市行政区域内从事建筑工程劳务分包活动,实施对建筑工程劳务分包活动的监督管理,适用本办法。

本办法所称建筑工程,是指各类房屋建筑及其附属设施的建造工程、内外装修工程和与其配套的线路、管道、设备的安装工程,以及市政基础设施工程。

本办法所称劳务分包是指施工总承包或专业承包企业(以下简称劳务发包人)将其承包工程中的劳务作业依法分包给劳务分包企业,由劳务分包企业组织建筑技术作业承包班组(以下简称班组)实施或劳务发包人直接选择班组,与班组成员签定劳动合同、缴纳社保金,由发包人组织实施的活动。

建筑技术作业承包班组是指为共同完成建筑生产劳务作业任务(劳务作业包括木工、砌筑、抹灰、石制作、油漆、钢筋、混凝土、脚手架、模板、焊接、水暖电安装、钣金、架线等作业),而由一定数量的操作人员或工作人员在有统一指挥、明确分工和密切配合的基础上所组成的一个工作集体,其人员应持有相应专业技能资格证书和其他建筑专业相关证件,持有专业技能资格证书的工人允许带一名学徒。

第三条 市建设行政主管部门负责本市行政区域内建筑工程分包活动的监督管理,委托市建设宣传教育和建筑业劳保金管理中心(以下简称市建设宣教劳保中心)具体负责建筑工程劳务分包活动中除行政处罚以外的监督管理工作。

第四条 各区、县级市建设行政主管部门按照工程监督管理职责分工负责本辖区内建筑工程劳务分包活动的监督管理。

第二章 劳务分包市场信息管理

第五条 市建设行政主管部门负责建立广州市建筑劳务市场管理信息系统(以下简称劳务管理信息系统),收集和免费发布劳务发包计划、劳务分包企业及班组长诚信档案、诚信评价得分、劳务发包、承包等信息,并提供免费查询服务。劳务管理信息系统开发以及日常管理、维护由市建设宣教劳保中心及广州市城乡建设信息中心共同负责。

第六条 具备法定资质的劳务分包企业在广州建设工程交易中心办理A类IC卡并建立诚信档案,其信息即传入劳务管理信息系统。

第七条 劳务分包企业应当为其建筑技术作业承包班组长(以下简称班组长)在市建设宣教劳保中心建立诚信档案,班组长由已在广州建设工程交易中心办理A类IC卡的施工总承包企业推荐并在劳务管理信息系统登记。班组成员在劳务作业前应取得"广州市建设工程平安卡"。劳务发包人直接选择的班组,劳务发包人应为其成员在市建设宣教劳保中心建立诚信档案,班组成员由劳务发包人推

荐并在劳务管理信息系统登记。班组成员在劳务作业前应取得"广州市建设工程平安卡",劳务发包人应与班组成员签定劳动合同、缴纳社保金。

第八条 劳务分包企业内部应建立班组档案,其属下班组长发生变动的,劳务分包企业应在5个工作日内向市建设宣教劳保中心办理诚信档案变更。

第三章 劳务发包及承包

第九条 劳务发包人进行劳务分包时,应当在劳务管理信息系统中选择劳务分包企业或班组长,并在劳务管理信息系统登记分包的劳务分包企业、班组长及其工作内容。

劳务分包企业进行劳务作业时,应当在劳务管理信息系统中选择班组长,并在劳务管理信息系统中登记班组长姓名及该班组的工作内容。

第十条 劳务发包人将劳务作业发包给劳务分包企业的,应与劳务分包企业签订劳务分包合同,合同应明确约定工程范围、建设工期、工程质量、工期要求、安全生产责任、文明施工要求、劳务分包价款数额、计价方式和标准及结算方式、承包商付款担保及分包商履约担保、劳务人员工资支付连带责任的内容、执行条件和期限、监控方式、分包人的现场作业和管理人员意外伤害保险、向分包人拨付劳动保险金等事项。

第十一条 建设单位在申办施工许可证时,应向建设行政主管部门提供总承包单位的劳务分包合同。

劳务发包人直接在劳务管理信息系统中选择班组的,在签订劳动合同、缴纳社保金后,班组将视为该劳务发包人自有队伍,建设单位在申办施工许可证时,应向建设行政主管部门提供劳务发包人在劳务平台中选择的班组人员花名册、劳动合同文本、社保缴纳证明等相关材料。

第十二条 施工总承包企业支付劳务分包企业的款项,优先认定为工人工资。劳务分包企业在收取款项时,应同时向劳务发包人出具广州地区相关税务发票。

第十三条 劳务分包合同管理及备案应按照国家及省、市有关规定执行。

第四章 监督与管理

第十四条 工程监理单位应就所监理工程的劳务分包合同报备凭证及劳务发包人自有队伍的劳动合同、社保缴纳证明等进行审查核验,对违反有关规定的应予记入监理日志,并不得签发开工令;已进场施工的,应责令其退场;拒绝退场的应向建设行政主管部门报告。

建设工程质量安全监督机构应对监理企业的上述工作进行监督。

第十五条 建设单位、工程监理单位发现工程施工过程中有违法分包行为的,应及时向建设行政主管部门报告。

第十六条 劳务发包人应当按劳务分包合同约定的时间、计价方式和标准、结算方式向分包人及时足额支付建筑工程劳务分包价款,不得违约拖欠、克扣或拒付。发包人不得要求分包人垫资、带资施工。

劳务发包人应当督促劳务分包企业按要求落实管理人员,建立健全劳动用工管理制度,并加强对劳务分包企业与劳动者签订劳动合同、按时发放工资、作业人员持证上岗等情况的检查,发现未与劳务分包企业签订劳动合同、未经过培训的人员,应当禁止其在施工现场从事施工作业。

第十七条 劳务发包人应在每月支付劳务分包企业劳务进度款项的同时,将相应文件在工地公示栏予以公示,公示期三天,公示文件内容应当包括:劳务分包企业申请进度款时间、申请金额、劳务发包人批复时间、批复金额、资金到帐时间、劳务分

包企业发放的工人工资发放表。未按要求实施的，工程监理单位应向建设行政主管部门报告。

第十八条 进入施工现场的施工作业人员应按照国家及省、市有关规定持证上岗。

第十九条 市建设行政主管部门负责建立劳务分包企业和班组长诚信评价体系，实行定期和不定期评价，评价具体标准及办法另行制定发布。

第二十条 参与评价的单位分不定期评价单位和定期评价单位两种。不定期评价单位包括建设行政主管部门（包括市、区及县级市）、市建设宣教劳保中心、建设工程质量安全监督机构（包括市、区及县级市），在工程项目建设过程中随机进行评价；定期评价单位包括班组长所属的劳务分包企业、班组长所在工程项目的项目经理等，在工程项目建设过程中定期进行评价。

第二十一条 诚信评价形成劳务分包企业和班组长两个序列的评价结果，汇总在建筑业企业诚信综合评价系统及劳务管理信息系统中予以公布排名。

第二十二条 有关评价主体对劳务分包企业和班组长的工程质量、现场劳务秩序、持证上岗、经济纠纷、工资支付等情况进行评价。

第二十三条 各级建设行政主管部门、相关部门及个人，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守、干预劳务承发包行为的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 奖惩措施

第二十四条 经诚信评价为不合格档次的劳务分包企业和班组长，三年内不得进入广州市建筑劳务市场。

第二十五条 评价标准中设置“好评”选项，“好评”指数积分积累到一定幅度内的劳务分包企业和班组长（标准另行制定），可兑换免费技能培训名额、劳保金统筹部分补助缴纳社保名额等奖励，奖励办法另行制定。

第二十六条 建设工程项目建设过程中，劳务分包企业、班组长发生下列情况之一的，由建设行政主管部门依法查处。

（一）拖欠工人工资引发群体性事件或因此造成其他恶劣社会影响的；

（二）聘用工人不签订劳动合同的；

（三）使用无劳动技能证书的工人数量超过现场工人总数50%的；

（四）聘用的班组长，未在市建设宣教劳保中心建立诚信档案的；

（五）不为作业工人办理广州市建设工程平安卡的；

（六）发生重大安全生产事故，被相关行政部门调查认定应承担主要责任的；

（七）聘用已暂停资格的劳务承包班组承担建筑劳务的。

（八）违反法律、法规的其他建筑用工行为的。

第二十七条 劳务发包人聘用未在广州建设工程交易中心办理A类IC卡劳务分包企业的，或直接聘用未在市建设宣教劳保中心建立诚信档案的班组长的，由建设行政主管部门依法处理，并根据有关建筑业企业诚信评价规定予以扣分。

第二十八条 工程监理单位未执行本办法第十四条、第十五条的，由建设行政主管部门依法处理，并根据有关建筑业企业诚信评价规定予以扣分。

第六章 附 则

第二十九条 本办法自发布之日起施行，有效期3年，有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

广州市城乡建设委员会

2013年3月22日

关于发布广州市2013年5月机械设备租赁及销售价格信息的通知

穗建造价[2013] 47号

各有关单位：

现予发布广州市2013年5月部分机械设备的租赁及销售价格信息。该信息只是反映建筑工程机械租赁和销售市场行情，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2013年5月机械设备租赁及销售价格信息

单位：元

设备名称	型　号	新设备销售价格	设备租赁价格	进退场费	备　注
塔式起重机	QTZ 4812	210000.00	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、装拆、顶升附着、吊车台班、检测、验收等费用。 3、月租和进退场费，根据工地现场状况、附墙距离和工程高度会略有变化。
	QTZ 5012、5013	250000.00	23500.00元/月	30000.00	
	QTZ 5015、5513	398000.00	25500.00元/月	30000.00	
	QTZ 5515、5613	450000.00	26500.00元/月	30000.00	
	QTZ 6012	600000.00	28500.00元/月	30000.00	
	QTZ 6015、5022	800000.00	31500.00元/月	30000.00	
	QTZ 6515	950000.00	38500.00元/月	30000.00	
	QTZ 7030	2300000.00	45000.00元/月	60000.00	
汽车起重机	QY25	900000.00	2000.00元/日		日租价格包括人工和燃油费，不含进退场费
	QY30	1350000.00	2500.00元/日		
	40t	1600000.00	3500.00元/日		
	NK500/50t	2150000.00	4000.00元/日		
	70t	3000000.00	6500.00元/日		
	80t	3550000.00	7000.00元/日		
	100t	4000000.00	12000.00元/日		
	120t	4580000.00	15000.00元/日		
	200t	8700000.00	30000.00元/日		
履带起重机	250t	9700000.00	25000.00元/日		日租价格包括人工和燃油费，不含进退场费
	300t	13000000.00	28000.00元/日		
	400t	19750000.00	35500.00元/日		
施工升降机	SCD100/100	250000.00	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、装拆、顶升附着、吊车台班、检测、验收等费用。 3、月租和进退场费，根据工地现场状况、附墙距离和工程高度会略有变化。
	SCD200/200	290000.00	17000.00元/月	15000.00	
电动吊篮	ZL500	8600.00	2250.00元/月		月租价格包括人工费，不含进退场费
	ZL800	10000.00	2750.00元/月		
挖掘机	斗容量0.6m³	800000.00	1400.00元/日	500.00	日租价格包括人工燃油费（租期超过4日免进退场费）
	斗容量1m³	1300000.00	1800.00元/日	500.00	
	斗容量1.2m³	2200000.00	2100.00元/日	500.00	
自卸汽车	装载质量5t	240000.00	1000.00元/日		日租价格包括人工和燃油费
	装载质量10t	330000.00	1500.00元/日		
	装载质量15t		1800.00元/日		
	装载质量18t		2000.00元/日		
	装载质量20t		2500.00元/日		
混凝土输送泵	输送量15 m³/h	425000.00	11.00元/m³		
	输送量30 m³/h	445000.00	11.00元/m³		
	输送量45 m³/h	495000.00	11.00元/m³		
	输送量60 m³/h	565000.00	11.00元/m³		
	输送量80 m³/h	585000.00	11.00元/m³		

广州市建设工程造价管理站

2013年5月13日

关于2013年第一季度建设工程结算及有关问题的通知

增建[2013]17号

各有关单位：

现将广州市造价站《关于2013年第一季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2013]30号)转发给你们，经调查测算和征求多方面的意见，现结合我市实际，将二〇一三年第一季度我市建设工程造价结算及有关事项通知如下：

一、关于人工日工资价格问题

我市人工日工资单价按穗建造价[2013]30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[2013]30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[2013]30号文规定执行。

附件：

1、《关于2013年第一季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》(穗建造价[2013]30号)(略)；

2、2013年第一季度建设工程地方材料综合价格表；

3、2013年第一季度预拌混凝土综合价格表。

增城市城乡建设管理局

2013年4月20日

附件 2：

2013 年第一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	4045.23
圆　钢	Φ12~25	吨	4208.61
螺纹钢	Φ10 内　HRB335	吨	4447.04
螺纹钢	Φ12~25　HRB335	吨	4096.17
螺纹钢	Φ25 外　HRB335	吨	4205.41
灰砂砖	240×115×53	千块	330.00
中　砂	一般工程用砂	立方米	78.95
中　砂(新塘镇适用)	一般工程用砂	立方米	71.57
碎　石	综合	立方米	70.38
石角(毛石)	综合	立方米	62.67
石　屑		立方米	43.49
石　灰		吨	255.00
松杂原木	Φ100~280(综合)	立方米	773.09
松杂枋板材	Φ80~180(4 米)	立方米	1343.54
杉原木	Φ60~180	立方米	773.38
杉木丁枋板	10 以上	立方米	1833.96
普通硅酸盐水泥	32.5Mpa（#425）	吨	350.00
普通硅酸盐水泥	42.5Mpa（#525）	吨	420.00
普通混凝土空心砌块	390 × 190 × 190	千块	2720.00
普通混凝土空心砌块	390 × 115 × 190	千块	1840.00
普通混凝土空心砌块	390 × 90 × 190	千块	1480.00
普通混凝土实心砌块	240 × 115 × 53	千块	350.00

附件3：

2013年第一季度预拌混凝土综合价格表

单位：元/m³

强度等级	普通混凝土	普通泵送混凝土	防水混凝土S6-S8	防水泵送混凝土S6-S8	防水混凝土S10-S12	防水泵送混凝土S10-S12	水下混凝土	水下防水混凝土	水下泵送混凝土	水下防水泵送混凝土
C10	295	305								
C15	305	315								
C20	310	320	320	330	325	335	330	335	340	345
C25	325	335	335	345	340	350	340	340	345	350
C30	335	345	345	355	350	360	355	360	355	370
C35	355	365	365	375	370	380	375	380	375	390
C40	375	385	385	395	390	400	395	400	395	410
C45	390	400	400	410	390	415	410	415	410	425

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。

琶洲会展产业孵化基地启动

3月13日，广州琶洲会展产业孵化基地启盛园区正式启动，这标志着中国首家会展经济主题园区在羊城诞生。广州市海珠区人民政府副区长曾赤鸣表示，海珠区将以启盛园区为核心带动轴，将区内各有关科技产业园区串起来，扩大孵化基地范围，打造一个国家级会展产业示范区。

目前琶洲地区拥有两个世界第一、三个亚洲第一的展会，以及2036家会展企业

首期使用建筑面积22800平方米

据了解，广州琶洲会展产业孵化基地启盛园区首期投入使用建筑面积为22800平方米，重点引进国际、国内会展产业上下游相关机构和企业。“启盛园区作为琶洲会展产业孵化基地的第一个园区，启动后，将建设会展知识产权中心、会展营销策划中心、会展交流培训中心、会展金融服务中心、会展监测认证中心等八大服务中心，逐步构建一站式会展服务平台，助力会展企业蓬勃发展。”

广州市海珠区经济贸易局局长方奕涛介绍，琶洲会展产业孵化基地有两个功能：一是“前线阵地”，集聚组展企业和会展服务企业，提供公共服务平台，第一时间获取商机、第一时间开展工作、第一时间提供服务。二是“企业摇篮”，培育、壮大会展企业，发挥企业的集聚和辐射效应，进一步延伸会展产业链条，提升企业效益。

去年琶洲会展业实现增加值42.82亿元

统计显示，2012年，琶洲地区共举办展会180场，展览面积761万平方米，同比分别增长30.0%和12.9%，其中10万平方米大展13场，比去年同期增加了1场。全年会展业实现增加值42.82亿元，同比增长11.8%。“琶洲以展扬名天下，这里拥有全球最大的展馆集群，两个世界第一、三个亚洲第一的展会，以及2036家会展企业（全区数量），为海珠区赢得了‘国际展都’的称号。去年，广州市委市政府更确立了建设国际会展中心城市的战略目标，琶洲作为广州市会展业发展的核心区，肩负起广州会展业的规模进一步扩大，层次进一步提升的重责。”

摘自《信息时报》

重点加强对金沙洲地区公共配套设施建设的监督

借鉴同德围改造的成功经验，金沙洲地区在综合整治的过程中也成立了咨监委，4月26日，市建委、白云区政府、金沙洲咨监委联合召开咨监委第一次工作会议，向全体委员和新闻媒体通报金沙洲地区公共配套设施建设各项工作进展情况，听取和收集委员们的意见和建议，并讨论逐步建立咨监委议事工作制度，充分发挥咨监委在项目实施过程中的咨询监督作用。

16项重点工程正按计划推进

会上，市建委、白云区、市地铁总公司等部分项目牵头单位通报了金沙洲综合整治部分工作的进展情况，金沙洲地区近期重点建设任务共16项，包括扩建金沙洲大桥、实施路北辅道建设、实施地铁六号线首期工程等，这16项工程已取得了初步成果，现正按计划推进当中。

除此之外，广州市还将以金沙洲地区为试点，建立房地产和土地开发地块规划配套公共设施同步建设监督制度。由政府相关部门牵头，对所有房地产和土地开发项目规划配套的公共设施建设进行监督，同步规划、同步设计、同步建设，对其中环卫、消防、变电等公众厌恶型设施要求提前交付使用。同时跟进金沙洲地区各出让地块基础设施同步配套和交付使用工作。

金沙洲大桥扩建明年六月将完工

为改善金沙洲地区交通拥堵，金沙洲大桥拓宽工程已经开工。该项目西起金沙洲收费站，东接内环路增槎路放射线，全长约1.1公里，在现有金沙洲大桥南侧新建一座宽12.5米的桥梁。目前该工程共有64根桩基础（水中桩12根），累计完成桩基础共14根；水上钢栈桥约2500平方米已全部完成。同时，4根墩柱的混凝土浇筑也已完成。现在完成的产值占总产值的30%左右。按照计划，该工程今年11月

开始主桥上部结构的挂篮施工，争取2014年6月底工程完工。

据广州市地铁总公司介绍，轨道交通工程六号线分为首期和二期段，西起白云区的金沙洲，向东穿越荔湾区、越秀区之后，折向东北进天河区、萝岗区。首期工程是从白云区浔峰岗至天河区的长坂，已被广州市委、市政府明确今年广州市的十大工程项目之首，必须在年内开通，目前正全力推进6号线首期工程建设。

据悉，6号线首期工程线路全长24.5公里，其中高架部分2.9公里，过渡段0.3公里，其余21.3公里为地下线。目前六号线土建工程除沙河站跟一德路站以外，主体工程已全部完成。4月23日坦尾站最后基坑的完成，标志着6号线的隧道在4月底以前按计划已全部贯通，剩余的主要有一德路站。目前，六号线金沙洲区段3个车站浔峰岗、横沙、沙贝的土建、机电都基本完成。按照计划，六号线6月底前轨道必须铺通，8月底电通，9月到12月，按照国家住建部规定必须调试3至6个月，到12月底将正式开通。

听民意贴民心 凝聚“洲民”利益

据悉，目前金沙洲咨监委共有29位成员，29位委员几乎全部都是金沙洲居民和常住人员，包括政协委员、专家学者、居民代表等界别。会上，咨监委的委员们分别对金沙洲的基础设施、社会管理、生活配套等五方面提出了很好的意见和建议。

市建委侯永铨主任表示，咨监委为政府和“洲民”架起了一座沟通的桥梁，通过这座桥梁，广泛征求大家对于金沙洲建设的意见和建议；通过这座桥梁，政府要听民声、疏民意、纳民智、解民忧，只有了解各阶层“洲民”的呼声，及时将“洲民”有代表性的意见和诉求反映到政府和实施执行单位，才能使建设工作满足“洲民”的需要，各项公共配套建设工程按计划科学、有序地组织实施。

他指出，咨监委顾名思义就是在“咨询”和“监督”上发挥重要作用。一是在“咨询”方面，广泛收集当地居民、村民和各方利益主体等公众的意见，统筹各方利益，使各个项目在决策时既体现科学性，又体现民意，将项目实施的意义和利害关系向“洲民”做好解释、说服工作，使实施过程真正顺利落实；二是在“监督”方面，全程监督各项建设工作，及时提出和收集反馈意见，不断完善实施措施，对工作效果进行客观评价，比如明确沟通渠道，设立举报信箱，网络调查或微博，随时接受“洲民”的监督。

摘自《广州建设》

地铁成本上升 每公里超5亿元

对客流预计不足导致三五号线高峰很堵

近日广州市审计局发布的《广州市地下铁道项目建设和运营绩效情况审计结果》显示，广州地铁2011年末的负债率为45.76%，已通车线路的综合造价为每公里3.85亿元，低于全国平均水平，但在建的线路成本已有所提高。审计发现多个问题，如三、五号线在科研阶段对客流预计不足，致使高峰时段拥堵严重；地铁130个车站中有近九成未配公厕等。

已通车线路造价低于全国平均水平

审计表明，地铁公司2011年末资产总额1097.44亿元，负债总额502.21亿元，所有者权益总额595.23亿元，资产负债率45.76%。至2011年末，已开通一号、二号等共8条线路。目前，尚有六号线首期、六号线二期、七号线一期、八号线（凤凰新村至文化公园）、九号线一期和广佛线（西朗至沥滘）共6个项目在建，预计建成后总里程93.8公里。

总的来说，地铁公司在建设和营运两个方面均取得了较好的经济效益、社会效益和环境效益。地铁前期建设成本控制较好，一至四号线每公里造价呈下降趋势，从一号线的6.63亿元降至四号线的2.43亿元。已通车线路的综合造价为每公里3.85亿元，低于每公里造价4至5亿元的全国平均水平。

五号线拉动越秀楼盘升值152%

审计报告指出，地铁依靠自身运营可维持日常运作，具有财务生存能力。2007年至2011年，地铁公司的运营累计产生现金净流入3.49亿元，在仅对运营、管理设备计提折旧而未对车站、洞体等建筑物计提折旧的情况下，运营产生净利润3.68亿元。

同时，地铁运营也拉动了经济增长，促进了沿线土地及物业的升值。相关研究结果显示，2008年6月至2010年11月，地铁五号线对天河、越秀、荔湾三个区沿线楼盘均带来升值的效益，其中对越秀楼盘的拉动最为明显，在地铁沿线250米-350米范围内的楼盘，升值高达152%。

近九成车站没公厕

不过，审计也发现，地铁在建线路的建设成本呈上升趋势，从四号线后，地铁造价出现拐点，在建的六号线首期、二期，将建的八号线北延段、十三号线首期每公里造价将突破现有水平；未来，随着材料价格、人力成本、拆迁费用的逐步提高，建设成本还可能进一步提高。

在今年的广州市"两会"上，市发改委主任潘建国就透露，新一轮的轨道交通建设成本可能还要激增，估计每公里超过5亿元。

审计发现三大问题

一是三、五号线的实际客流量与其可行性研究预测的客流量存在巨大差距，导致三、五号线高峰时段拥堵严重。

二是部分设施尚未完善，影响了客流的疏导，并给市民出行带来不便。比如，至2012年12月，在运营线路中已开通出入口431个，尚有41个未开通。在130个车站（换乘站按1个计）中，有114个未配公共卫生间，占比达87.69%。

三是征地、补偿工作对地铁建设周期、竣工验收和工程决算产生不利影响。在地铁的建设工期中，为保证其它工序必需的时间，用于征地工作的时间仅剩不到1年，加之实施过程中，常出现征拆对象不愿接受补偿方案、协商多次未果的情况，使征地时间突破了1年的时限，拉长了整个工期，影响了竣工验收和工程决算。

广州市审计局表示，已要求地铁公司认真检讨以往规划制定的机制和过程，对已出现的问题要研究解决措施。

摘自《南方日报》

2013 年 5 月份造价管理信息工作例会综述

5 月 10 日，每月一次的造价管理信息工作例会在本站会议室召开，参加会议主要有建设单位、施工单位及咨询企业，主要事项如下：

一、4 月份钢价格有所下降，Φ10 内圆钢较上期降 2.56%，为 3800 元 / 吨；Φ10 外圆钢较上期降 1.5%，为 3940 元 / 吨；Φ10 外螺纹钢较上期降 4.03%，为 3810 元 / 吨；复合普通硅酸盐水泥较上期升 3.23%，为 320 元 / 吨；普通硅酸盐水泥价格无变化。

二、合同备案系统已于 5 月 1 日正式启动，并已有项目成功备案，备案结果在广州市建设工程造价管理信息网首页及广州市建筑市场监管共享平台“工程库”查询。

需要办理合同备案，可查看广州市建设工程造价管理信息网首页“通知公告”栏目有关备案范围、CA 证书办理的通知，具体操作可通过“合同备案”导航条进入合同备案界面，阅读“办事指南”、“工作指引”、“温馨提示”。

三、4 月 16 日，我站参加了省造价总站召开的《关于人工动态管理研讨会议》，主要研究讨论人工单价调整机制的方法，会上提出讨论方案拟采用与市场的实物工程量人工费挂钩方式，随市场人工价格变化而变化；会议还讨论了人工单价动态管理的发展方向的问题，并探讨以后动态工资发布趋势不再采用综合工日形式，而是发布各种工种工资价格的可能性。

四、根据《关于征求〈房屋建筑与装饰工程消耗量标准〉修编项目划分意见的函》的要求，将相关资料分发到有关企业征求意见。

五、行业动态：

1.《广东省城市环境卫生作业预算定额(2013)》已呈省住建厅审批。

2. 4 月 18、19 日省站组织召开《广东省建筑工程概算编制办法》(报批稿)校审工作会议。

3.省建设厅正组织编制《广东省安装工程节能定额(2013)》，包括电气、给排水采暖、通风空调、建筑智能化、绝热工程五册。我站作为参编单位参与该定额的编制工作。

金融城建广州最大地下空间拟花44亿

主体工程为地下5层，开挖最深处达24.3米

地下空间分五层开发

●地下一层是商业

●二层为道路和停车场

●地下三层是新型公交、停车场和市政管廊

●地下四层、五层是轨道交通

被誉为广州第一大的国际金融城地下空间预计将耗资44亿7186万元，近日发布的地下空间施工公告中透露了这一数字。作为对比，已建成的珠江新城地下空间耗资为18亿元。

建设资金原则上为土地出让金

这份对金融城地下空间的基坑支护和土方开挖的招标公告显示，为了建设这个广州最大的地下空间，工程的总开挖面积高达14万平方米，相当于20个足球场大小，土石方开挖量约218万立方米，开挖最深处达地面以下24.3米。

招标公告附录的市发改委文件则显示，金融城地下空间主体工程为地下五层，总建筑面积为37.7万平方米，其中地下商业

面积21万平方米（含公共人行通道7万平方米）、车行道路面积3.6万平方米、地下车库10.8万平方米（规划停车位2700个），地下设备用房2.3万平方米等。

文件还显示，项目总投资估算为44亿7186万元，资金来源原则上是来自金融城土地出让金。作为对比，已建成的珠江新城地下空间耗资为18亿元。

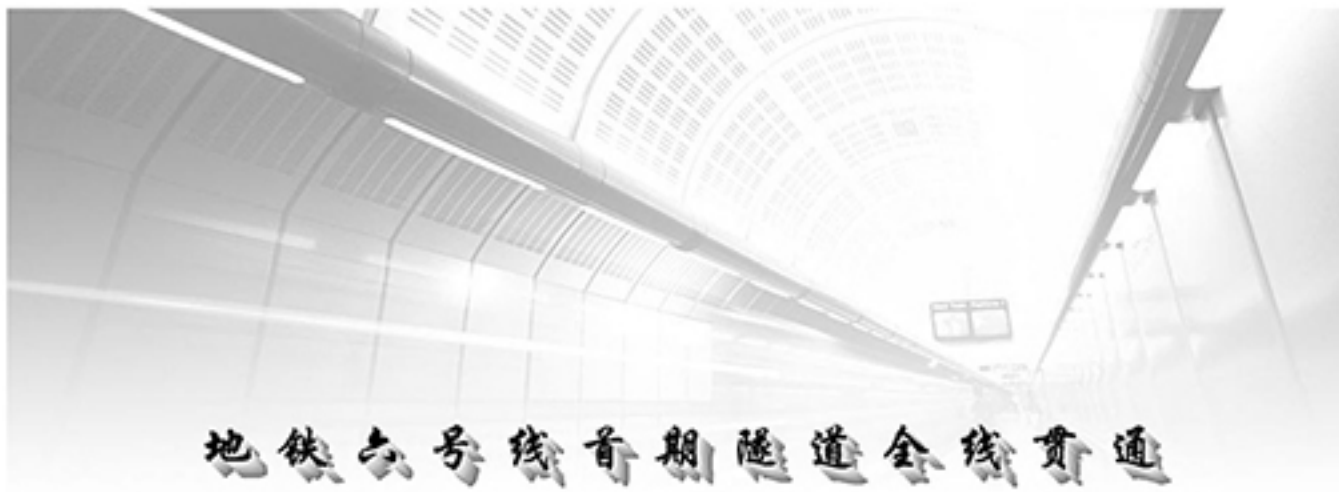
分5层开发 建设期拟为4年

上述文件透露的地下空间建设面积为37.7万平方米，比此前市政府公布的184.37万平方米要少，不过前者只包括了起步区的公共部分，未包括非公共部分的面积。按照规划，金融城地下空间是珠江新城的3.6倍，地下将分五层开发，其中地下一层是商业，二层为道路和停车场，地下三层是新型公交、停车场和市政管廊，地下四层、五层是轨道交通。

文件并未详细解释这44亿多的投资估算的详细计算方法，不过，按照投资估算的编制惯例，这一数字通常是由业主委托的建筑设计院计算得出的，计算过程一般是先估计该项目建设需要的原材料、人工、设备的总数，然后再分别乘以目前市场上的各项单价，最后加总而成。在这一数字出炉后，还需要交由市发改委及市财局审核才能执行。

在本次对金融城基坑支护和土方开挖进行招标后，预计不久后金融城地下空间将正式步入施工阶段，按照计划，整个地下空间的建设期为4年，建成后将形成集商业、文化、娱乐、展览于一体的地下商务交流空间。

摘自《南方都市报》



地铁六号线首期隧道全线贯通

日前，阻碍地铁六号线首期开通的“拦路虎”——广茂铁路改建明挖段终于完工，至此，地铁六号线首期隧道已全部贯通，预计今年底前可实现开通目标。但因征地拆迁未解决，沙河站建设依然进展缓慢。

广州地铁总公司介绍，由于六号线埋深较浅，正好下穿广茂铁路下的桩群基础，以暗挖隧道方式通过非常困难，再加上周边但尾站和西侧双桥路高架公路已建成，六号线的隧道位置也无法调整。因此，必须等完成广茂铁路改线后，六号线明挖隧道才具备施工条件。

据介绍，目前，六号线首期全线轨道铺设完成95%，全线22座车站中有21座车站进行装修及机电安装施工，车站装修及机电安装完成总量的86%。待车站装修、机电设备安装和轨道敷设完成之后，随即将进入全线联调阶段，为年底开通运营做足准备。

同时，备受关注的一德路站大部分土建工程已接近尾声，但车站斜通道及消防通道仍是最后的拦路虎。目前施工人员正在紧张施工，预计9月底可将通道修建完成，并马上交由机电施工人员进行机电安装和装修，力争年底六号线首期开通时，一德路站也同步投入使用。

摘自《广州建设》

8 条 深 隧 治 污 水

计划建设约90公里 预计花费约250亿元

东濠涌试验段最快10月前开工

加快发展促转型全面推进新型城市化·现在进行时

广州将在地下四五十米的地方挖一种大型的排水管道，这一被称为深层隧道的排水系统，因属国内首次出现的新鲜事物备受各界关注。“深隧”东濠涌试验段日前开始环评公示，引发部分专家和公众的不少疑问。市水务局特别召开通气会回应深隧建设焦点问题，并首次详细披露了深隧建设计划——将修建“一主七副”8条深层隧道，共约90公里，预计花费约250亿元，建成后将解决老城区内涝难题并大幅减少排入珠江的污染物。

1、广州为什么要建深隧？

解决内涝和排污

市水务局负责人表示，修建深层隧道是人口密集大城市解决内涝和污染问题的好方法。广州排水设施排涝能力不足：一是作为行洪排涝“主动脉”的河道大多行洪能力不足，二是市政排水系统标准偏低。这些都给城市内涝治理带来了不少困难。建设深层隧道排水系统，可以充分利用地下空间，大量减少拆迁，降低了工程实施难度，显著提高城市排水主渠道的行洪能力。

此外，通过亚运前系统治水，治理过的河涌基本实现了不黑不臭，但由于截污不彻底，部分河涌水质出现反弹，修建深隧是为进一步提升水环境。

深隧发挥削减污染功能时是依靠其较大的调蓄容积实现的，将溢流污水和初雨调蓄收集在隧道中储存，雨后送到污水处理厂处理。同时深隧有很大的过流能力，遇到强降雨天气可作为分洪通道进行排水，缓解城市内涝。

与雨污分流相比，深隧受客观条件限制少，而且能兼顾解决内涝问题。

2、深隧建设总体构思是什么？

1主7支共90公里

市水务局首次向媒体披露了深层隧道建设的规划——拟建1条临江主隧道（约30公里）、7条分支隧道（约60公里）和一座初雨污水处理厂，并与现有的大坦沙、猎德、大沙地3座污水处理厂衔接。旱季和小雨时，深层隧道作为部分污水输送通道；中等雨量时，深隧系统发挥调蓄治污功能；大暴雨时，深隧系统发挥防洪排涝功能。通过深隧实现两大目标：一是提高排水主渠道的排水标准，为全面提高城市排水标准创造条件；二是基本消除溢流污染和初雨污染，大幅改善河涌水质。

7条分支隧道包括：1.9公里的荔枝湾涌分支隧道、3.6公里的西濠涌分支隧道、2公里的东濠涌分支隧道、8.3公里的沙河涌分支隧道、4.1公里的猎德涌分支隧道、6.1公里的车陂涌分支隧道；还有一条石井河分支隧道因为条件较好将修建29.4公里浅层渠箱。此外，还将在黄埔区大濠沙岛建一座大型初雨处

理厂，处理深隧收集的大量雨水。

3、造价和维护费用会否太高？

比雨污分流便宜

正在环评公示的深隧东濠涌试验段每公里造价近3亿元。有市民质疑这个造价是否太高了？维护费用又如何？

市水务局负责人用"性价比高"来形容深隧。相对于实施雨污分流改造，在城市人口密集区建设深层隧道造价相对较低。据测算，东濠涌流域实施雨污分流需投资16.13亿元，建深隧投资将降至7亿元左右。至于深隧运行费用，"以东濠涌试验段为例，用于污水提升的电费一年50万元，沉淀物清洁20~30万元左右，一年维护费约120万元。"

深隧建设资金从何而来？市水务局表示，将采用财政拨款和融资相结合的办法。"搬迁沿线大坦沙、大沙地和猎德三个污水厂，可以腾出80万平方米建设用地，能赚300~400亿元。"该负责人强调，这只是解决资金问题的一个设想，并非三个污水厂马上要搬迁；像猎德三期、四期亚运前才做，马上搬迁没必要，但过一二十年情况又不一样。

4、建深隧安全性如何？

盾构技术很成熟

按照构想，深隧是比地铁还深的隧道，一般在地下三四十米，不少市民担心施工安全以及地质条件是否允许。

对此，市水务局负责人表示："建设'深隧'在技术上没问题，使用的是地铁的盾构技术，已经很成熟。而且越往地下深挖，对地面的影响将越小。"

市水务局提供的资料也显示，深隧施工管片设计借鉴了国外成功的经验，采用较为可靠的防水、防腐措施。对沿线的地下水位及建筑物安全影响极小。

该负责人说："我们没那么笨，一定要挖到几十米以下，根据地质条件可深可浅。像石井河因为河床较宽，可以设置浅层渠箱，不过这是下一步的计划。"

5、为什么选东濠涌试点？

用较少投入积累工程经验

市水务局表示，亚运前完成的整治，使东濠涌变身绿色生态长廊，成为广州治水的典范，选择东濠涌作为深隧工程的试点具有典型意义。

现在东濠涌一旦下雨就污染严重，有"晴天金沙江、雨天黑龙江"之称。市水务局负责人表示，东濠涌流域排水管道标准多为半年和一年一遇，河道及主干渠仅达到3年一遇，很容易发生"水浸"。初雨污染和溢流污染严重，开闸泄洪前，东濠涌水质可达到国家娱乐性景观用水标准；但开闸泄洪后，水质为劣五类。东濠涌试验段完工后，能很有效地改善东濠涌水质。

此外，作为试验段，东濠涌工程规模小，只有2公里左右，可以通过较少投入积累工程经验；而且该地段地质情况较好，工程建设难度相对较小，有利于控制工程风险。

6、深隧建设进度如何？

慎重推进，要经人大审议

深隧将在什么时候真正动工呢？市水务局负责人表示："我们对此非常慎重，将严格按照基建程序走，甚至更复杂。我们已经向市委、市政府汇报过，今年6月还要向人大汇报，作为重点议案进行审议。现在在初步设计阶段，如果顺利的话，估计在9、10月份开工建设。"

对于"一主七副"的建设，该负责人表示："本来有设想本届政府做完，但现在希望论证得更详细，估计要相当长一段时间，将根据财力、市民意见、轻重缓急等进行权衡。"

该负责人强调，深隧不是万能的，总共就90公里长，只能提高主要河道的排涝能力，减少污染，不能解决所有问题，"中心城区拆迁量太大，没有地方做，雨污分流新城区还是可以用。"

摘自《广州日报》

2013年4月份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
20130158	高精度多传感器三维地理数据采集仪的技术改造项目－天安总部中心13号厂房装饰装修工程	广州中海达卫星导航技术股份有限公司	2013.4.1
20130159	厂房工程1幢(自编号G1),产品展示、宿舍楼工程1幢施工总承包	佛山市南海区狮山汇邦装饰材料有限公司	2013.4.1
20130160	省委大院10号楼拆建及停车场工程施工总承包	中共广东省委机关事务管理局	2013.4.1
20130161	机关事务管理局部分办公室装修及防水补漏等工程施工专业承包	广州市人民政府机关事务管理局	2013.4.1
20130162	越秀游泳场体育设施改造工程施工总承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2013.4.2
20130163	广州白云机场综合保税区(中区)东侧绿化改造、卡口、隔离围网、巡逻通道扩改建、十字道路开口、跨渠钢桥工	广州白云国际物流有限公司	2013.4.2
20130164	黄埔区垃圾压缩站升级改造工程	广州市黄埔区城市管理局	2013.4.3
20130165	广州市轨道交通十四号线支线工程[施工4标]土建工程	广州市地下铁道总公司	2013.4.3
20130166	广州市轨道交通十四号线支线工程[施工1标]土建工程	广州市地下铁道总公司	2013.4.3
20130167	石基综合楼装修工程施工专业承包	广州市海珠区人民政府琶洲街道办事处	2013.4.3
20130168	广州市公安局白云山派出所迁建项目施工总承包	广州市公安局	2013.4.7
20130169	珠江三角洲城际快速轨道交通广州至佛山段工程[施工12A]土建工程	广东广佛轨道交通有限公司	2013.4.7
20130170	汇景财智中心工程施工总承包	广东省铁投置业发展有限公司	2013.4.8
20130171	广州市白云区石湖小学运动场改造工程	广州市白云区教育局	2013.4.9
20130172	白云山南景区锣鼓坑花景建设工程	广州市白云山风景名胜区管理局	2013.4.9
20130173	长堤大马路270号修缮工程施工专业承包	广州市国土资源和房屋管理局越秀区分局	2013.4.9
20130174	南粤先贤馆一期主体场馆建设项目施工总承包	广州兴华建设监理有限公司	2013.4.9
20130175	棠下保障性住房项目燃气管道工程(第二次)	广州市住房保障办公室	2013.4.10
20130176	谢家庄小学运动场改造工程	广州市白云区教育局	2013.4.10

续表

受理编号	项目名称	招标人	受理日期
20130177	太和二小和龙校区运动场改造工程	广州市白云区教育局	2013.4.10
20130178	广州市信息安全测评中心综合业务用房装修项目施工专业承包	广州市信息安全测评中心	2013.4.16
20130179	广州市中级人民法院迁建审判业务大楼基坑工程施工专业承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2013.4.16
20130180	莲花山休假村 8 号楼装修改造工程施工专业承包	广州市莲花山休假村	2013.4.17
20130181	中山五路 3-19 号、北京路 311-313 号商业大厦(地铁 JY3B 项目)永久用电工程	广州市地下铁道总公司	2013.4.17
20130182	南越国宫署遗址水井展示区抢险加固保护工程施工专业承包	南越王宫博物馆	2013.4.17
20130183	南湾小学运动场馆改造工程	广州市黄埔区南湾小学	2013.4.17
20130184	素社派出所业务用房装修改造工程施工总承包	广州市公安局海珠区分局	2013.4.17
20130185	广州市海珠区新港中路小学校园改造工程专业承包	广州市海珠区新港中路小学	2013.4.18
20130186	人行过街设施建设—中山大道东圃站西侧人行天桥工程、中山大道～东圃大马路人行天桥工程、中山大道棠下村东	广州市广园市政建设有限公司	2013.4.18
20130187	南汉遗址保护与展示工程(二区西)(含南越 1 号宫殿遗址模拟展示廊架)施工总承包	南越王宫博物馆	2013.4.19
20130188	白云区京溪麒麟岗站、高尔夫花园站、永福站、平沙站、长虹站、益寿路站、松北站、柯子岭站垃圾压缩站分类收	广州市白云区建设工程管理中心	2013.4.19
20130189	白云区京溪麒麟岗站、高尔夫花园站、永福站、平沙站、长虹站、益寿路站、松北站、柯子岭站垃圾压缩站分类收	广州市白云区建设工程管理中心	2013.4.19
20130190	南越国宫署遗址(曲流石渠)基坑综合治水	南越王宫博物馆	2013.4.19
20130191	荔湾区中小学校舍安全工程第七标段施工专业承包	广州市荔湾区教育局	2013.4.23
20130192	广州市第五中学运动场及科技教育基地改造工程(科技教育基地部分)施工专业承包	广州市第五中学	2013.4.23
20130193	科研办公楼(自编号 A)、科研实验楼(自编号 C)及科研实验、办公楼(自编号 E)各 1 幢(选矿实验室)及原	广州有色金属研究院	2013.4.24
20130194	广州乞巧文化博物馆工程	广州市天河区项目建设办公室	2013.4.25
20130195	广州市电子政务中心装修改造翻新工程	广州市电子政务中心	2013.4.25
20130196	荔湾区中小学校舍安全工程第九标段施工专业承包	广州市荔湾区教育局	2013.4.25

续表

受理编号	项目名称	招标人	受理日期
20130197	中国电信广州数据中心公共区域装修工程服务施工专业承包	中国电信股份有限公司广州分公司	2013.4.26
20130198	广州市妇联棠溪综合大楼整体维修工程	广州市妇女联合会	2013.4.26
20130199	2012 年荔湾区逸翠湾等 8 座垃圾压缩站分类收运升级改造工程	广州市荔湾区城市管理局	2013.4.26
20130200	中交－港湾大厦工程	中交四航局第二工程有限公司	2013.4.27
20130201	暨南大学番禺新校区一期工程首批建设项目图书馆工程施工总承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2013.4.27
20130202	暨南大学番禺新校区一期工程首批建设项目教学楼工程施工总承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2013.4.27
20130203	广发金融中心建设项目园林景观工程施工专业承包	广发银行股份有限公司	2013.4.27
20130204	广东出入境检验检疫局动物隔离场围墙工程施工总承包	中华人民共和国广东出入境检验检疫局	2013.4.27
20130205	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)外电引入施工工程(第二次)	中国移动通信集团广东有限公司广州分公司	2013.4.27
20130206	暨南大学番禺新校区一期工程首批建设项目学生－食堂工程施工总承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2013.4.27
20130207	广州建设工程交易中心二楼评标区及三楼办公室改造项目施工专业承包	广州建设工程交易中心	2013.4.27
20130208	广州市商贸职业学校南校区 7 号楼学生宿舍维修工程	广州市商贸职业学校	2013.4.28
20130209	广州市社会福利院儿童特殊教育康复楼项目施工	广州市社会福利院	2013.4.28
20130210	滘心小学运动场改造工程	广州市白云区教育局	2013.4.28
20130211	广州南客运站公交站(二期)配套市政建设项目(BT)	广州中运交通站场投资有限公司	2013.4.28
20130212	广州市轨道交通[五号线科韵路站Ⅲ号、广佛线西朗站Ⅵ号出入口通道]土建工程	广州市地下铁道总公司	2013.4.28
20130213	荔湾区中小学校舍安全工程东漖中学抗震改造工程施工专业承包	广州市荔湾区教育局	2013.4.28
20130214	广东省对外贸易经济合作厅机关食堂改造装修等工程施工总承包	广东省对外贸易经济合作厅	2013.4.28
20130215	广州市中心区交通项目领导小组办公室 15、16 楼办公室装修工程施工总承包	广州市中心区交通项目领导小组办公室	2013.4.28
20130216	珠江东横路改造工程施工总承包	广州市天河区市政建设项目管理办公室	2013.4.28

2013 年 4 月广州市招标控制价备案工程主要材料价格统计数据

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

序号	名　称	规格	单位	参考单价(元)
1	圆钢	Φ10 内	t	4053.96
2	圆钢	Φ10 外	t	4154.82
3	螺纹钢	Φ10 外 III 级钢	t	4163.63
4	扁钢	综合	t	4248.23
5	等边角钢	综合	t	4236.80
6	热轧薄钢板	δ3.5～4	t	4263.00
7	冷轧薄钢板	δ1～1.5	t	4630.80
8	平板玻璃	δ5	m^2	35.54
9	平板玻璃	δ6	m^2	37.39
10	石屑		m^3	46.81
11	碎石	10mm	m^3	70.38

续表

序号	名　称	规格	单位	参考单价(元)
12	碎石	20mm	m^3	68.28
13	碎石	40mm	m^3	63.85
14	中砂		m^3	59.60
15	汽油	综合	kg	8.88
16	柴油	综合	kg	8.35
17	杉原木	综合	m^3	772.72
18	松杂原木	综合	m^3	792.50
19	松杂直边板	脚手架用材	m^3	1273.95
20	电焊条		kg	4.53
21	石油沥青	30#	t	2834.00
22	商品普通混凝土	C15	m^3	301.78
23	商品普通混凝土	C20	m^3	319.30
24	商品普通混凝土	C25	m^3	339.00
25	商品普通混凝土	C30	m^3	348.00

广州市建设工程招

工程名称：××实验楼　　执行定额：《广东省建筑工程综合定
《广东省建筑工程计价办

结构		框架结构
层数		地下0层，地上6层
建筑面积		7250.5m²
基础形式		冲(钻)孔灌注混凝土桩：桩径D=600、800、10
砖砌体		外墙：加气混凝土砌块；内墙：陶粒混凝土砌
墙体厚度		外墙：200mm；内墙：100、200mm
桩、基础、梁、柱、板混凝土等级	基础	桩承台基础：C35商品混凝土
	桩	冲(钻)孔灌注混凝土桩：水下商品混凝土C3
	柱	矩形柱:C30商品混凝土、C35商品混凝土；构
	梁	基础梁：C30商品混凝土
	板	有梁板：C30商品混凝土
外部装饰	外墙	条行外墙砖
	屋面	25厚挤塑型聚苯乙烯保温隔热板；2mm厚合
内部装饰	地面	20厚白麻花岗岩；100厚花岗岩长条石；600 色防滑砖；20厚深灰麻花岗岩；20厚浅灰麻
工程造价(元)		15833523.01

项目名称	平整场地(m²)	挖基础土方(m³)	土方回填(m³)	冲(钻)孔灌注混凝土桩(m)	外
每100m²建筑面积工程量指标	22.17	5.52	45.15	31.78	5
单位工程量经济指标(元)	4.30	10.66	77.81	711.51	40
项目名称	石材楼地面(m²)	块料楼地面(m²)	块料墙面(m²)	石材墙面(m²)	地
每100m²建筑面积工程量指标	3.92	83.16	28.35	4.59	13
单位工程量经济指标(元)	745.86	137.51	144.49	757.19	2

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《2012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[2012] 48号文

000、1200、1500mm;桩承台基础
块
5
构造柱:C20商品混凝土
合成高分子防水涂料
×600抛光砖;800×800抛光砖;300×600防滑砖;400×400浅灰花岗岩

单方造价(含建筑、装饰工程)(元/m²)				2183.78	
外墙砌筑(m³)	内墙砌筑(m³)	桩承台基础(m³)	基础梁(m³)	柱(m³)	有梁板(m³)
5.16	8.98	3.16	0.10	3.88	23.51
01.95	507.15	476.24	431.54	486.88	438.49
墙面抹灰(m²)	天棚抹灰(m²)	带骨架幕墙(m²)	钢筋(t)	直行楼梯(m³)	直行墙(m³)
37.52	30.63	4.21	5.30	0.57	3.14
9.87	24.31	957.30	5876.01	502.75	482.10

商价格信息》和市场价。

招标控制价动态
ZHAOBIAOKONGZHIJIA DONGTAI

2013 年4 月份广州市
主要建筑材料市场价格及其价格指数

材料名称	规格	单位	市场采购价(元)	与上期对比(%)
圆 钢	Φ10 以内	吨	3800.00	-2.56
圆 钢	Φ10 以外	吨	3940.00	-1.50
螺纹钢	Φ10 以外	吨	3810.00	-4.03
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5	吨	320.00	3.23
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5	吨	380.00	0.00
杉原木	Φ60~180	立方米	740.00	1.37
松杂原木	Φ100~280	立方米	730.00	0.00
中 砂		立方米	65.00	0.00
碎 石	10~30	立方米	46.00	0.00
石 灰	二八灰	吨	260.00	0.00
灰砂砖	240×115×53	千块	290.00	0.00
2006 年材料价格指数 2010 年材料价格指数			130.00% 111.29%	-1.08 -1.08

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《广东省建设工程计价依据 2010》为统计基础,即省计价依据的材料价格水平为 100%。

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

LED产业发展新趋势 监控显示应用优势凸显

LED产业发展新趋势

1、产品技术的深化和产品的多元化

我国四川成都LED显示屏产业的技术基础和水平应该说还是相当先进的，主要产品和关键技术与国际同行业的先进水平能够保持一致，但工艺水平比较落后，在产品规范化、整机系统设计、可靠性、制造工艺、检测测试手段等方面与国外有明显的差距。

LED器件技术和性能不断提高，电子技术发展日新月异，这为四川成都LED显示屏产品的技术深化和提高带来良好的基础。同时LED显示在社会生活的各个领域得到了广泛的应用，半导体照明产业的发展更为LED显示产业带来良好契机，因此，LED显示市场发展前景乐观。

深化技术内涵，丰富产品体系，产品多元化，突出主导产品的优势将是四川成都LED显示屏产业发展的重要趋势。

2、常规产品的标准化和特定领域应用产品的专业化

相关标准的宣传贯彻和推广，将促进LED显示产品的标准化发展。常规LED显示产品中，标准化显示器件和控制系统等会得到更加广泛的采用，集成性的LED显示产品在产业中会占主要的地位，标准化LED显示产品的生产和市场技术服务的专业化分工将更为明显。在专业应用领域，LED显示产品为满足专业应用的需求，专业化水平将不断提升，结合应用需求的专业化产品将拓展形成LED显示的新产品和新的应用领域，如城市亮化工程的大面积LED显示、体育场馆的LED显示、交通领域的LED显示等。

3、产业内部的合理分工和新产业格局的形成

随着技术和市场的发展，我国的LED显示产业将会在调整中逐步提高并有合理的分工，形成新的产业格局。在整体产业链中，LED器件生产的龙头企业和显示产品生产的骨干企业的形成，将重新界定上下游产业的分工，突出体现专业化分工和协作。也许在半导体照明产业发展初期，LED器件生产企业和显示产品生产企业的专业化分工和协作的界定比较模糊，但随着市场的扩展和技术产品的成熟，这种界定将日渐清晰。

在四川成都LED显示屏产业中，产业内的企业群体将适当分类，逐步形成以关键控制系统技术研发为主的技术开发型企业，以规模化、标准化生产为主的产品制造型企业，以市场应用推广为主的技术服务型企业，以满足专业市场需求为主的专业应用型企业等。

LED显示屏在户外具有无可替代的价值

在所有广告媒体中，户外广告是最古老的媒体形式。它和贸易同时诞生并根植于城市，它与城市人们的经济、文化和社会生活息息相关，它是品牌和产品的传播媒介，它还是城市繁荣发达的亮丽标志。这些特性形成了户外媒体独特而无可替代的价值。

LED显示屏是上世纪90年代在全球迅速发展起来的新型信息显示媒体，它结合了现代高新技术，具有节能、环保、色彩鲜艳、可显示动态画面和文字、可

视范围广阔等一系列优势。户外LED屏广告画面面积大，视觉效果震撼，能充分吸引受众的眼球，是媒体与高科技的全新结合。这些改变铸就了户外媒体独特而无可替代的价值。

LED显示屏媒体同时具有有效到达率高的广告特性，与电视、报纸等媒体投放形式比较，价格相对较低。这些独特价值使得全彩LED显示屏媒体顺理成章地成为户外媒体新贵。如美国纽约时代广场CBD核心区域和日本东京银座的鳞次栉比的LED显示屏不仅有广告宣传营销的功能，也是全球知名大企业身份的象征——在行业内有霸主地位的企业才能够在这里播出广告，同时在这里播出广告的企业已让人们感知到了它的品牌在全球的地位。

与传统户外媒体不同，全彩LED显示屏并非只是单纯户外媒体，它同时兼具电视等媒体的特性和优势。并且，全彩LED显示屏并非只是单纯户外媒体和电视媒体的延伸，它拥有更大的创意空间和更广阔与消费者时空互动和沟通的立体空间，可以满足个性化需求，具有数字时代的传播概念，是一种独特的屏幕形式。

监控大屏对于建筑安全管理的重要性

随着我国经济社会发展水平的提高，建筑行业飞速发展，但建筑施工作业安全问题一直比较严峻，建筑行业的事故发生频率已高居全国各行业前几位。因此，在建筑施工作业过程中，安全管理是保证施工安全的一个非常重要的因素。

近年来智能化行业的飞速发展，大屏幕监控系统已打破过去“闭路电视系统”的模拟方式结构，实现实时、形象、真实地反映被监视对象的画面，成为人们在现代化管理中进行监视控制的一种极为有效的工具，其应用逐渐普及到各行各业，并在现代建筑中具有独特作用。具体表现为可以提升安全生产信息化管理水平，加强施工现场安全防护管理，实时监测施工现场安全生产措施的落实情况，确保施工全过程处于受控状态，从而可以及时消除安全隐患。

1、大屏幕监控系统应用于施工现场的必要性

在一些建筑工地中，有的施工单位经常为了赶工期或降低成本而忽视了安全生产，留下了安全隐患。为了确保建设工程的施工安全，传统的监督方法效率低下，已经不能适应近年来城市建设力度日益加大的新形势。加强建筑工地的安全监管手段，已是摆在建设安全监督部门面前的首要迫切任务。采用大屏幕监控系统，通过大屏幕实时监管工地施工现场，既减轻了监管人员的工作量，又加强了调控监管力度，提高了工作效率。

2、大屏幕监控系统原理应用于施工安全管理的必然性

通过大屏幕监控系统，施工企业可对本企业安装监控系统的建筑工地实施远程操控和实时查看；工地项目部、项目建设单位、监理单位可操控和使用大屏幕监控设备进行现场实时监管。是对目前安全工作传统管理模式的有益补充。

3、加强大屏幕监控系统的安装技术要求增强安全监管的有效性

通过对施工现场的合理布点，努力提高系统在实施远程监控的实用性、适应性和灵活性，最大限度地满足安全监督工作的不同需求，实现对施工现场及人员的全方位监视需要，是对监控效果的有效保证。

摘自《九正建材网》

节能率再上台阶究竟难在哪

在我国，目前建筑能耗约占全社会总能耗的1/3。我国北方采暖城市居住面积只占全国城市居住面积的10%，但建筑能耗却占到40%。而近期随着气候条件的变化，南方供暖呼声渐强，更为建筑能耗的下降平添不少压力。

“最近十几年，整个建筑行业的能耗增长非常快，而且都涉及民生。”住房和城乡建设部专家、北京市节能环保产品技术服务中心总工程师史勇说，相比发达国家，我国居民的建筑舒适标准还比较低。随着生活舒适标准的不断提高，建筑能耗还将大幅上涨。

积极性长期不足

在专家眼中没有绝对的节能建筑，5年前的节能建筑到了现在可能就称不上节能了。从我国建筑节能的设计标准发展来看，经历了节能30%、节能50%、节能65%三个阶段。虽然北京提出力争在“十二五”末实现节能75%的目标，但从全国来看，还有大量城市没有明确提出65%的目标。

“我国的建筑节能首先强调的是设计节能，但在施工阶段却做得不够好，监督也不够，导致建好的建筑与设计偏离。”史勇说。

另一个让史勇觉得紧迫的是建筑的外保温材料。大概10年前，史勇就在建筑工地上发现了这个问题。据他介绍，当时，建筑工地很少有不着火的，而着火的原因就是建筑的外保温材料不过关。

“在我国，建筑节能是政府在强推，缺少相关政策的引导，带来一些问题，有时是既达不到节能效果，还带来很多后患。建筑的外保温材料就是其中非常突出的一项。”史勇说，在国外，早就不允许将易燃的材料用作建筑的外保温，但在我国，好的外保温材料不能形成有效的供应，导致目前还有易燃的外保温材料在建筑中使用。

最重要的一点，在史勇看来，我国在推进建筑节能的过程中，新建建筑与既有建筑节能改造有着不同的政策待遇，导致大量开发商对建筑节能缺少积极性。“既有建筑的节能改造费用大部分是由政府出，而新建建筑节能补贴却仍未完全落地。这样一来，开发商觉得要增加成本，还需要面对市场风险，几乎没有积极性。”

在中国建筑科学研究院建筑设计院副院长曾捷看来，目前虽已经有一些地方出台了相应的节能建筑补贴措施，但如果能在税收政策上进行引导，则会让开发商更有积极性。除此之外，还需要让普通居民感觉到节能带来的好处。

住房和城乡建设部建筑节能与科技司建筑节能处处长张福麟最近发表文章，指出我国建筑节能还存在五大问题。在张福麟看来，在政府层面，建筑节能工作的考核没有纳入政府层面，相应的政策、资金难以落实；建筑节能法规与经济支持政策仍不完善，各地对建筑节能的经济支持力度远远不够。

而在具体操（下转第66页）

国土部：杜绝暴力征地行为 制定合理补偿标准

近日，针对个别地方相继发生的暴力征地事件，国土资源部办公厅下发《关于严格管理防止违法违规征地的紧急通知》，要求进一步加强征地管理，防止违法违规征地，杜绝暴力征地行为，保护农民的合法权益，维护社会和谐稳定。

各地不得强行实施征地

国土部下发的《通知》要求，要严防因征地引发矛盾和冲突。在促进经济发展和保护耕地的同时，要将被征地农民的合法权益放在首要位置，不得强行实施征地，杜绝暴力征地。

国土部要求各地开展全面排查，坚决纠正违法违规征地行为。重点检查征地程序是否严格规范、补偿是否符合规定要求、安置是否落实、是否存在违法违规强制征地行为等。对征地程序不规范、补偿不到位、安置不落实的，必须立即进行整改；对违法违规强行征地行为，要严肃查处。整改、查处不到位，不得继续实施征地。

制定合理征地补偿标准

国土部要求，要加强调查研究，完善征地政策措施。要求各地区深入调查研究，分析了解当前征地中存在的突出问题和原因，有针对性完善政策措施。

《通知》要求，要按照国家有关规定，制定与本地经济社会发展水平相适应的征地补偿标准，保障被征地农民得到合理补偿；要按照被征地农民权益不减少原则，实行留地安置或留物业安置等多种安置方式；指导农村集体建立公平合理的收益分配制度，防止少数人侵占集体土地收益；完善征地实施程序，落实征地信息公开要求，切实保障征地中农民的知情权、参与权等。

此外，对违法违规征地、采取暴力方式征地等侵害农民利益行为，引发群体性或恶性事件的，国土部称将按照有关规定对有关责任人员严肃追究责任。

■背景

征地管理相关通知

2000年以来发11次

公开资料显示，近年来国土部多次下发类似通知。据不完全统计，2000年以来，国土资源部等部门至少下发了11次与征地管理相关的通知。

2011年5月13日

下发《国土资源部办公厅关于切实做好征地拆迁管理工作的紧急通知》

2010年6月26日

下发《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》

2007年4月28日

下发《关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（劳动和社会保障部、国土资源部）

2006年6月21日

国土部下发《关于加快推进征地补偿安置争议协调裁决制度的通知》

2006年6月14日

国土部发布《关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知》

2006年5月30日

国土部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》

2005年7月23日

国土部下发《国土资源部关于开展制定征地统一年产值标

准和征地区片综合地价工作的通知》

2004年11月3日

国土部印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知

2002年7月12日

下发《国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知》

2001年11月16日

下发《国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知》

2000年2月1日

下发《国土资源部耕地保护司关于转变职能，发挥有关事业单位在征地工作中作用的意见》

■专家观点

土地管理法修正案今年可能难被审议

据新华社报道，全国人大常委会确定2013年立法工作计划和监督工作计划，土地管理法修正案草案为适时安排审议范围。有专家称，这意味着，土地管理法修正案可能未被纳入今年审议范围，土地管理法的修订将延期，而受制于上位法修改的《农村集体土地征收条例》制定日程也将因此推迟。

北京大学法学院教授沈岿表示，土地管理法草案的修订，"宁愿慢一点，因为修改草案公布以后，只改其中的一点，没有解决征收拆迁的关键性问题"。

沈岿教授称，他认为草案非常草率，没通过是应该的，"一部法律要提上修改议事日程非常难，如果提上了修改日程，又只是修改一小点，就太浪费了"。

关于土地管理法的修改，沈岿教授认为，涉及的问题很多，按照目前的法律，农村土地没法形成流转的市场，这就没有合理的市场价，所以补偿标准不好确定。其次，按照宪法规定，征收土地必须符合公共利益，但现在征地既有公共利益又有商业利益，一些为商业利益的征地尤其侵害了农民权益。

对于国土部下发的通知，沈岿认为，肯定是因为各地又有征地的恶性事件发生，国土部出面表态，"但实际上这种表态没有意义，法律不出台，征收条例也出不来"。沈岿表示，土地管理法的修订一定要配套土地财政制度改革、税收制度改革，不是国土部一家就能改革的，"这样表态性质的通知，也是无奈的表现"。

摘自《京华时报》

增加中小套型商品房供应

广东省房地产行业协会在广州举办广东房地产市场景气分析会，并同步首发《2013广东房地产蓝皮书》。《蓝皮书》指出，新型城镇化的加速，将有力推进房地产的转型发展，促使开发商集中度继续提升。

● 抓住城镇化发展契机

《蓝皮书》显示，2012年房地产行市场在经历了第一季度的低迷之后，随着经济环境的好转、银行贷款利率降低等利好影响，市场持续回暖，不少房企均交了一份不错的成绩单。2013年，一方面，宏观调控政策日趋严厉，对楼市影响深远；另一方面，十八大提出要推进新型城镇化建设，有序推进农业人口市民化，利好楼市。

据分析，我国城市化过程中表明，既有的模式难以为继，而以集约、智能、绿色、低碳为特征的新型城镇化将成为未来拉动经济增长的引擎。新型城镇化将推动工业化、农业现代化协同发展，形成有效需求支撑下的房地产有效供给，有望解决目前三四线城市房地产脱离城市工商业而过度发展的问题，实现房地产业与经济发展方式的同步转型，使得三四线城市在新型城镇化道路上适度发展。

因而，《蓝皮书》指出，要重新思考我国城市化的路径，走均衡城市化道路，不仅要实现软硬件（产业、就业、住房、环境、医疗）建设发展的均衡，更重要的是要对阻碍"城乡一体化"的现行制度进行改革，建设基于"城乡一体化"目标的体系，缩小城乡间之间的经济、社会属性的差别，推动城乡之间的资源互补与功能偶合，真正实现均衡的城市化。

● 开发商加速集中

省房协新闻发言人王韶在通报中表示，资金渠道来源和成本优势正在成为房企的核心竞争力。在现有环境下，传统发展模式难以为继，新型城镇化将催生新的发展模式；从市场占有率来看，开发商集中程度继续提升，强者恒强，中小型房企若不及时转型升级，将面临被兼并的困局。

他分析说，截至2012年三季度，全国房地产企业前十名所占的市场份额已经接近15%，前20名接近20%。同时，楼市回暖促进了大型房企销售和回笼资金，但一些中小房企资金链依然紧绷，不得不转让股权、债权，甚至抛售房产、在建项目等实物资产。龙头房企拥有更强的资金能力，其实行全国化布局战略，进驻更多的城市，将进一步挤压打压中小房企的生存空间。随着中国利率市场化的推进，更加市场化的民间信贷利率正在拉动银行存贷款利率曲线向其靠拢，同时，中间地带的信托和银行理财的规模日益扩张。内部收益率与融资利率的裂口大小正在催生房企竞争力的差异，从而推动市场的大洗牌，促使房企的集中度显著提升，龙头房企市场份额不断增加。

他同时指出，开放商应顺势而为，增加中小套型普通商品住房供应。从《蓝皮书》了解到，从2012年广东省房地产市场表现来看，90平方米以下的小户型极为畅销，2011、2012年销售率分别达到98.9%和95.6%。25日出台的"粤五条"也提出各地市要建立90平方米以下中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市。王韶呼吁房企要顺势而为，去库存的同时调整产品结构，增加中小套型普通商品住房供应。

摘自《金羊网－广东建设报》

建设工程造价管理工作思路和做法

彭少林　王博　华润新能源控股有限公司

一、概述

建设工程造价管理工作包括采购招标、合同管理、投资控制、计划统计四项工作内容。建立"以合同为中心，计划为前导，进度、安全、质量控制为主体，投资为动力"的管理机制，力求以合理(或较低)的资金投入，获得最大(或预定)的工程效益，实现资金使用效率的最大化。

采购招标、合同管理、计划统计要为工程安全、质量、进度、投资控制服务。投资本身是工程建设的控制目标之一，同时也能发挥其经济杠杆作用而为其他三个目标(质量、进度、安全)服务。

二、组织和制度建设

通过掌握和运用经济控制权、组织控制权，树立业主单位在工程建设管理组织体系中的核心地位。经济控制权主要通过定价、奖罚、结算和付款等过程实现；组织控制权主要通过选定承包商(或供应商)、审查承包商主要技术管理人员资质、审批工程分包等过程实现。

充分利用各种资源，从经济利益、企业荣誉、长期合作以及参建人员个人利益等方面入手，设立安全、质量、进度等目标考核激励机制，创造团结一致、共同奋斗、和谐共赢的工作氛围，充分调动参建各方及个人的积极性为工程建设而努力奋斗。除正式会议沟通外，还要建立各种非正式沟通途径，加强单位之间的协调，促进相互理解和合作。

充分发挥监理单位的作用，施工合同管理、投资控制方面的具体工作全部交给监理单位实施，鼓励、帮助、督促监理单位负起责任。监理单位主要负责执行、参谋，而业主单位则集中力量研究策略、做好决策、协调外部关系、抓关键环节、加强事前控制。

建立健全业主单位内部管理制度以及对参建单位的管理制度，形成完整、严密的制度体系，严格监督制度的执行，杜绝在采购招标、变更、付款时不按制度办事，事后再补手续的做法。收集整理国家、地方、行业法律法规、标准规范，组织学习贯彻，做到依法办事。与行业内优秀企业交流经验，以行业先进水平为起点，高屋建瓴，避免低水平探索。

三、采购招标

采购立项后，由商务部门牵头组织技术等部门成立采购小组，预先做好采购招标策划，广泛、多途径进行潜在供应商调查，了解市场行情，编制严密而公平的采购招标文件，严格执行招标法规和采购制度，重视合同谈判，签订严密而公平、有利于工程建设目标实现的合同，对供应商进行合同执行后评价，建立合格供应商库，确保引进够资质、有能力、讲信誉、能圆满完成任务的供应商，充分利用社会资源，保障工程建设顺利进行。

招标策略的内容包括标段划分、承包方式、资格条件、供应商入围、评标办法、风险预测及控制等方面。招标策划的目的是创造条件充分发挥市场竞争机制的作用。标段划分和承包方式(设计施工总承包、施工总承包、单价承包、总价承包)决定了标的

的吸引力;招标方式(公开或邀请)决定了竞争的范围;资格条件决定了投标人入围门槛;广泛、多途径引进潜在供应商决定了竞争的格局;评标办法决定了能否保证优者胜出。

招标公告一旦发布则不可逆,因此在招标前要落实招标策略,充分做好准备。通过合理划分标段、选择有利的承包方式增大标的吸引力;采用公开招标扩大竞争范围;通过潜在供应商调查引进有竞争力的投标人,掌握市场行情;实行资格预审确保入围投标人资质、能力、信誉符合要求;预先进行风险分析,制订风险对策,规避风险;编制严密而公平的招标文件,创造统一的竞争平台;合理确定技术、商务分值分配、评分标准,依法产生评标委员会等,这一切都是为投标竞争造势,做到心中有数。

编制招标文件要以国家或行业主管部门颁发的招标和合同文件示范文本为基础,总结自身招标和合同执行的经验, 参考其他类似工程的做法,聚集业主、设计、监理单位的智慧和经验,深入研究有利于工程建设目标实现的合同策略,在合同条款中贯彻安全、质量、进度、投资控制思路,编制规范、严密、公平、有利的招标文件,通过招标和合同谈判在合同中造成主动、有利的局势。

合同谈判是签订合同前的最后一步,要总结招评标过程中发现的漏洞和潜在风险,查明中标人在投标文件中埋下的伏笔,分技术、商务做好谈判预案。谈判时先技术后商务,技术为商务造势,下级为上级造势,自始至终保持一种张力,迫使对方让步。合同谈判虽不能改变合同总价,但是可以让承包商承担更多义务,或者放弃一些索赔。

广泛收集国家、行业有关收费标准及市场价格信息,建立价格信息库,分析技术参数与经济指标之间的关系,做到对市场价格行情心中有数,防止供应商漫天要价。

四、合同管理

以合同项目和承包单位作为合同执行管理的对象。明确工程建设的总目标,以及每个合同的质量、进度、投资分目标,对目标进行动态管理。以合同目标的实现保证工程建设总目标的实现。以下主要介绍承包商履约管理的内容和方法。

1、施工承包商履约管理的内容

(1)项目经理、主要技术、管理人员是否按合同要求到位,资质、能力是否满足工程需要。如果更换人员应报业主、监理审批,并不得低于原投标资历。

(2)主要施工机械设备是否按合同约定进场,数量、设备性能是否满足工程需要。

(3)主要材料是否按合同要求进场,数量、质量是否满足工程需要。

(4)审查工程分包,清查并处理违法分包、转包、挂靠借用资质,防范相关风险。

(5)跟踪工程安全、质量、进度、环境保护、文明施工情况,发现偏差时采取调整措施。

(6)变更、签证、索赔、结算管理。

(7)风险控制、履约担保及保险投保管理。

(8)处理承包商违约,调解履约纠纷、争议。

2、监理承包商履约管理的内容

(1)监理人员的数量、素质、专业配置情况,特别是总监理工程师及主要监理人员的能力与到位情况。

(2)监理单位试验、检测设备和测量仪器配置情况。

(3)监理单位现场监理情况,特别是重点部位、隐蔽工程、关键工序监理任务的完成情况。

(4)监理单位开展安全、质量、进度、投资控制,合同、信息档案、风险管理,以及现场组织协调等方

面的工作情况与服务效果。

3、勘察设计承包商履约管理的内容

(1)勘察设计人员的数量、素质、专业配置情况,特别是设计负责人及主要设计人员的能力与到位情况。设计负责人驻工地时间,重大事项院部重视程度。

(2)勘察设备、现场办公、出图设备配置情况。

(3)勘察设计成果提交的及时性,处理现场设计问题的主动性、及时性。

(4)勘察设计成果的质量,包括勘察设计成果是否存在大的错误,勘察设计深度、专业间的衔接,设计工程量和招标量差等。

(5)设计成果的经济性,优化设计缩短工期、降低造价。

(6)现场服务的责任心、主动性、及时性。

4、承包商履约管理的方法

(1)全面监督承包商履约,保证按照合同约定及预先确定的各种计划、设计、施工方案实施工程。

(2)收集实际数据和工程质量、进度、投资报表、报告,与工程目标(如合同文件、计划、设计等)进行对比分析,找出其中的偏差。

(3)分析偏差产生的原因,预测对合同目标的影响,采取调整措施,使工程实施一直围绕合同目标进行。

以上工作要定期或不定期进行,形成书面报告,根据检查结果设立一定的奖罚,将合同履行过程中的重大事项记录在册,以实现承包商履约过程的可控在控,保证合同目标实现。检查和纠偏结果作为承包商履约评价的依据,记入资信档案。

五、投资控制

投资控制目标分为总目标和执行目标两个层次。投资控制的总目标是把工程投资控制在概算范围之内并力求节约,每个合同投资控制的执行目标就是合同总价。

投资控制贯穿于工程建设的全过程,主要从概算、招标、签订合同、变更、索赔、调差、甲供材料核销、计量、预付款、进度付款、保留金、完工结算、竣工决算等环节进行控制:制订一套严密、完整的制度,从付款开始向前追溯到每一个影响投资的环节、每一个形成投资支出的数据、每一个涉及投资的文件都要进行严格把关,从而实现投资的全过程、全方位控制。投资控制的措施主要有:

1、建立"概算-执行概算-合同预算-合同结算-竣工决算"的控制体系

以概算控制执行概算、以执行概算控制合同预算、以合同预算控制合同结算、以合同结算控制竣工决算。定期将合同投资完成情况与概算、执行概算进行对比分析,防止超概算。根据合同执行过程中出现变更、索赔、调差等情况,动态调整合同工程量清单及价格,预测合同竣工结算金额。从而实现最终资金投入数额的可控在控,确保整个项目的竣工决算金额控制在概算范围之内。

2、做好技术方案比选,鼓励设计优先

对技术方案进行经济评价和方案比选,组织专家审查设计方案。严格控制设计修改,设立设计优化奖,鼓励设计、监理、业主单位提出设计优化。

3、加强工程变更管理

工程变更往往是造成投资超合同、超概算的主要原因,是投资控制的重中之重。工程变更管理分为"变更立项审批"和"变更价格审批"两方面。变更立项审批主要是从技术方面(包括技术经济分析)进行审查,解决"要不要变"的问题,属于事前控制。变更价格审批则是从造价方面进行审查,解决"变多少钱"的问题,属于事后控制。

理顺管理程序(见图1),规定变更的审批程序和权限。重点控制设计变更和施工单位提出的变更。所有变更都要经过监理单位评审,设计变更必须经过设计单位审核,变更超出监理单位授权时报业主单位审批。审批变更的唯一途径是《变更立项审批单》,设计图纸、设计修改通知单、会议纪要、监理文件等所有技术、管理文件中包含的变更必须通过《变更立项审批单》审批后才能实施。工程量签证单、施工组织设计不能作为变更的依据。设计、监理、业主人员现场口头指示必须经过《变更立项审批单》书面确认才能实施。未经审批的变更不得实施(紧急情况按合同规定执行),施工单位擅自实施变更后果自负。由于施工单位原因或风险造成的变更不能调整合同价格。

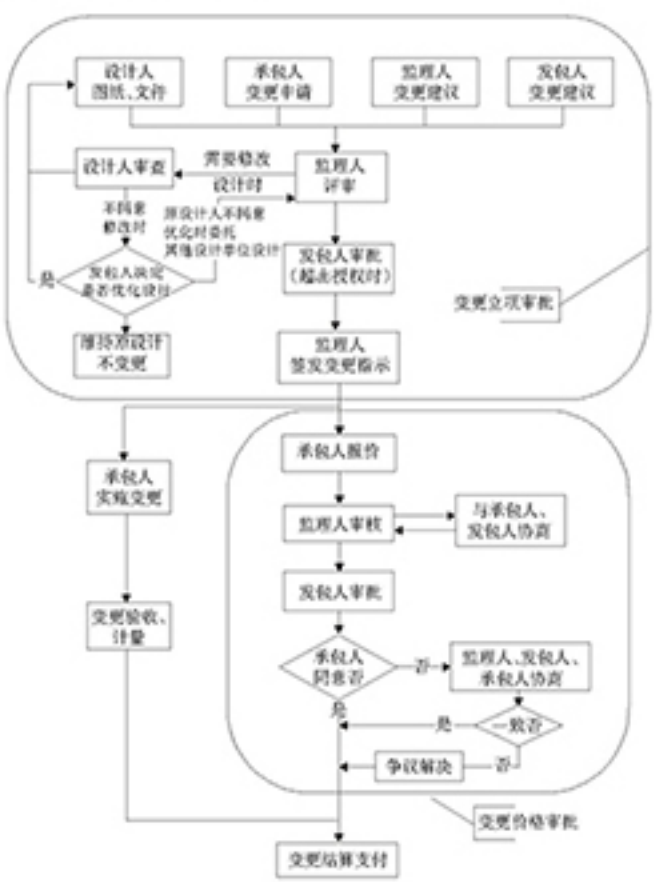


图1 工程变更流程图

变更计价遵循以下三条原则:第一,变更计价应符合国家有关法律、法规、技术规范、计价办法。第二,变更计价应执行合同约定的计价原则,变更价格水平应与合同价格水平保持一致。第三,变更价格公平合理,客观地反映施工成本及合理利润,使承包人不至于因变更而亏损,发包人也不至于因变更而增加不合理的费用。

区分合同范围内的变更和超出合同范围的变更,对于超出合同范围的变更应与施工单位协商处理,通常有两种做法:(1)当变更项目不大时,可以将超出合同范围的变更纳入原合同,执行原合同约定的计价原则;(2)当变更较大时,应签订补充协议,重新协商计价原则或价格。

4、加强索赔管理

提高业主、设计、监理、施工单位的技术、管理水平是索赔预控的前提,编制严密的合同文件是索赔预控的基础,认真履行发包人义务、严格控制发包人风险是索赔预控的重点,做好协调工作是索赔预控的有效手段。

施工阶段索赔预控的具体措施主要有:

(1)编制严密的招标文件。

合理划分施工标段,尽量减少标段之间的干扰,对于交叉作业较多的标段,比如厂房土建、装修、设备安装等可以考虑由同一家单位施工。在招标文件中明确发包人义务与承包人义务的界线,发包人提供的施工条件、配合工作等应有具体明确的时间、地点、内容。明确发包人、承包人各自承担风险的范围,一般原则是双方各自承担自身原因造成的损失。不可抗力风险由双方分担。

(2)严格按合同约定履行发包人义务。

主要包括:施工图纸和文件供应、测量基准点

的移交、施工用地的征用、施工合同中约定由业主提供的道路、供水、供电、通讯等条件，及时组织工程验收，按时支付工程款等。

(3)严格控制发包人风险。

做好自然灾害的防范、应急措施，做好保险投保、索赔工作，加强自身管理以及对设计人、监理人的管理，减少工作失误。

(4)规范发包人、监理人指令。

遵循工程建设的客观规律，加强科学管理，加强工作的预见性，提前工期的要求应合理，不随便对施工进行干预。

(5)加强设计管理，保证及时提供图纸。

设计图纸应便于施工，做好图纸会审，防止设计错误造成停工、返工。

(6)加强沟通与协调。

及时了解掌握施工现场的情况，及时协调发包人与承包人的关系，承包人相互之间的关系，以及与地方政府、群众的关系，及时协调解决施工中出现的问题，有预见性地避免或减少索赔事件的发生。

索赔报告的审核遵循"以事实为依据，以合同为准绳"的原则。要全面了解索赔事件的真实情况，做好现场记录，作为分析索赔是否成立和索赔费用计算的基础。根据合同中关于业主、施工单位各自承担的风险和责任范围，划分索赔的责任界线，确定哪些费用由发包人承担，哪些费用由承包人承担。

5、加强甲供材料核销管理

按照"进度计划工程量"乘以"单位工程量材料消耗量"计算出本期材料需求量，考虑合理库存后确定当月材料供应量，计算公式为：本月需用量 = 月进度计划工程量 × 材料单耗量 − 实际库存量 + 合理库存量。

材料供应按"月核销、年核销、总量核销"三级核销的原则进行控制。当"实际领用量 > 材料核销总量"时，超供部分的材料费由施工单位承担，按供应期内实际平均采购价格扣回材料费。当"承包人实际领用量 < 材料核销总量"时，少供部分应查明原因，如果属于降低质量标准方面的原因，相应减少结算工程量并追究施工单位责任。

6、加强计量与结算管理

单价承包合同计量控制思路："按形象进度暂结工程量。按设计总量控制暂结量，按竣工量清算暂结量"。工程计量分为"进度计量"和"完工计量"两个程序(见图2)，"进度计量"是进度付款的依据，

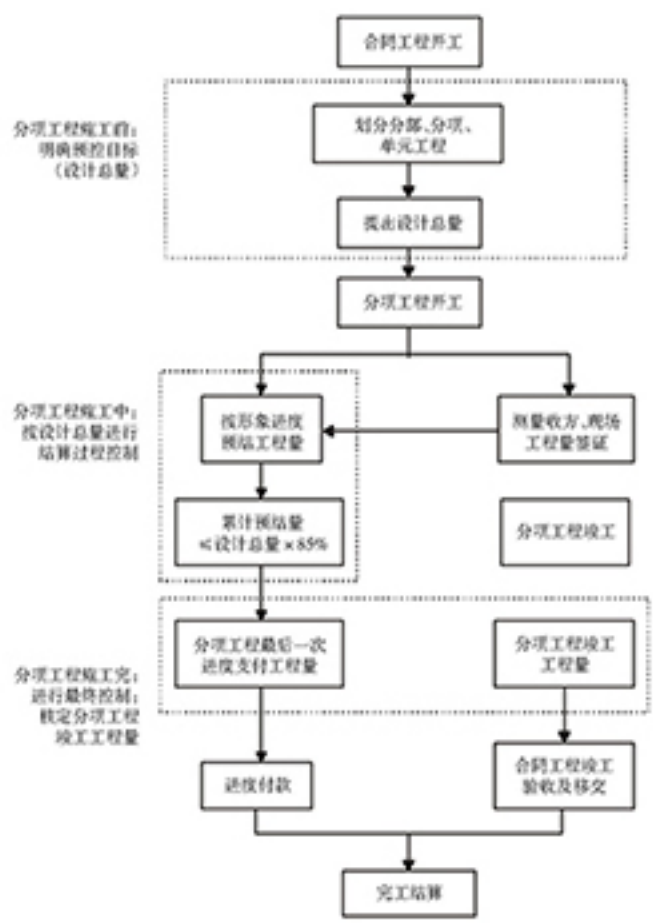


图2 计量与结算控制示意图

"完工计量"是竣工结算的依据。月进度支付工程量按已完质量合格工程的形象进度进行暂结，当暂结量达到设计总量的85%时暂停结算，待完成分项工程竣工验收、清算出竣工工程量后才能结清，每个清单项目最后一次进度支付工程量为竣工清算量减去累计预结量后剩余的量。分项工程完工时，对该分项工程的结算工程量进行最终清算。注重对工程量量测收方工作的监管，确保收方与实际符合，防止虚增工程量。

六、合同结算争议处理

每月组织召开一次业主、监理、施工单位领导和合同管理人员参加的合同结算会议(见图3)。会议主要协商确定大的变更、索赔的处理原则，以及履约、计价、结算方面的分歧和争议。

图3 沟通流程图

七、确保工作的合法性

招标、合同管理、投资控制工作必须严格执行国家有关法律、法规、技术规范、计价办法，严格执行公司规章制度，所有工作都必须在法律和公司制度框架内进行，确保各项工作的合法性。

在工程建设过程中，注重招标、合同执行、计价、结算资料的整理归档，将各项工作的合理性、合法性体现在纸质档案上。

(上接第57页)作层面，新建建筑执行节能标准水平仍不平衡，目前节能标准的水平较低。从执行建筑节能标准情况看，施工阶段比设计阶段差，中小城市比大城市差，经济欠发达地区比经济发达地区差。建筑节能工程施工过程中，外墙、门窗等保温工程施工不规范，管理不到位，存在质量与火险隐患。

在此之外，我国可再生能源建筑应用推广任务依然繁重。我国在建筑领域推广应用可再生能源总体上仍处于起步阶段，目前可再生能源建筑应用量占建筑用能比重仅在2%左右。

需以城市高度看建筑

中国科学院院士、中国工程院院士周干峙有一个观点，建筑节能要从规划、设计、使用做起。他到欧洲考察时，发现国外开会的地方，公共场所能不开灯就很少开灯，但在我国有的会议室，明明有窗户，却拉上窗帘再开灯。在周干峙看来，建筑的设计、建造、使用，要顺应自然规律，利用自然条件，不要反其道而行之。

从这个意义上说，仅仅是设计、施工阶段执行建筑节能标准，可能还不能真正实现节能的目标，还需要从更大的体系进行规划，还需要在建筑的使用上形成顺应自然规律的习惯。

曾捷说，目前，节能已经是建筑的强制性要求，但从"美丽中国"的概念来看，这样还不够，还需要从建筑节能这样一个点扩大到绿色建筑这样一个面，进而再扩展到生态城市这样一个体系，这样才能真正实现节能的目标。

摘自《金羊网－广东建设报》

2013
5

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