

广州

建设工程造价信息

GUANGZHOU JIANSHE

GONGCHENG ZAOJIA XINXI



GZZZ 2015. 6
2015年6月28日 总第281期

广州市建设工程造价管理站 主管 主办

市造价站组织干部参观

“广东省国家安全教育展”

5月13日下午，市造价站组织干部前往毛泽东创办农民运动讲习所旧址纪念馆参观了“广东省国家安全教育展”。在参观中，通过丰富的文字、图片、典型案例和展会讲解员的重点介绍，认真学习了我们党几十年来在隐蔽战线的光辉历史。



通过这次国家安全教育活动，大家深刻认识到我们要在复杂多变的国际局势和在尖锐激烈的国际竞争中立于不败之地，就必须加强反间谍工作，切实增强安全保密意识，抵御境外间谍情报机关发动的谍战攻势，挫败其策反、渗透、窃密的阴谋，维护国家安全和社会政治稳定，保障社会主义现代化建设事业的顺利进行。



（杨林 摄影报道）

市造价站召开造价咨询 企业诚信评价工作调研会

为开展广州地区工程造价咨询企业市场行为诚信综合评价现有体系的绩效评价和即将启动的新体系的构建工作，6月10日上午，由我站杨树荣站长主持，召开了专题调研会，第一批受邀的造价咨询企业负责同志参加了会议。会上，梳理了造价管理行业中的难点，及如何对造价成果文件的质量进行考评等问题，大家都积极地献言建策。同时就诚信评价工作的宗旨和意义、评分标准的权重点、各项得分的要求等问题进行了深入探讨。

下一步，我站将结合专家提供的宝贵意见进行整理，草拟诚信评价文件（征求意见稿），并广泛征求有关各方的意见。



（李妍摄影 肖丽报道）

目 录

CONTENTS



广州建设工程造价信息

2015 年第 6 期

总第 281 期

2015 年 6 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、杨 林

通讯员：王红霞、王 锐、

肖 丽、穆 岚、

梁伟鸿

网 址：www.gzgczj.com

封 面：广州·华南理工大学

亚热带建筑物 国家

重点实验室

广东省资料性出版物登记证号

粤内登字 A 第 10414 号

内部资料·免费交流

政策法规

广东省人民政府关于支持广州南沙新区加快开发建设的
若干意见 1

粤府〔2015〕49 号

广东省人民政府关于加快推进城市基础设施建设的实施
意见 7

粤府〔2015〕56 号

广州市供电与用电管理规定 14

广州市人民政府令第 121 号

财政部 国土资源部 住房城乡建设部 中国人民银行 国家
税务总局 银监会关于运用政府和社会资本合作模式推进
公共租赁住房投资建设和运营管理的通知 22

财综〔2015〕15 号

广东省住房和城乡建设厅关于贯彻落实《住房城乡建设
部关于加强建筑工人职业培训工作的指导意见》的实施
意见 26

粤建人函〔2015〕1085 号

关于印发《广东省建设领域工人工资支付分账管理暂行
办法》的通知 28

粤人社规〔2015〕3 号

中价协关于规范工程造价咨询服务收费的五点意见 31

中价协〔2015〕26 号

广州市建设工程造价管理站

建筑定额科:(020)83630305

审价科:(020)83630981

材料价格信息科:(020)83630620

传 真:(020)83630321

办 公 室:(020)83630223

造价信息编辑部:(020)83630114

传 真:(020)83630355

市政安装定额科:

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:广州市东风中路318号

嘉业大厦十四楼

邮 编:510030

承印:广州德艺彩印有限公司

联系电话:(020)87648617

地 址:广州市天河区白沙水

路129号一楼103

邮 编:510650

综合报导

第十届珠三角房博会在广州隆重举办 32

增城撤市设区 广州加速东进 37

广州最大公办养老院即将动工 41

我市召开蒸压加气混凝土高精砌块及板材应用技术交 42

流会

我市举办首期建筑产业化技术培训班 43

2015年6月份造价管理信息工作例会综述 44

广州建设

广州下一个十年 打造互联网高地 45

广州将打造珠江两岸自主创新示范带 49

招标控制价动态

2015年5月份广州市房屋建筑工程和市政基础设施 51

工程施工招标控制价备案情况

建材信息

2015年5月份广州市主要原材料市场价格 55

新材料 新技术 新工艺四则

城市生活垃圾变水泥原料 职工科技创新项目实用又 56

赚钱

中意建筑垃圾做建材 3D打印建筑现身苏州 56

智能工厂率先在水泥业建成 推进信息化和工业化深度 57

融合

美新科学家研制可弯曲微小柔陶瓷 58

工作研究

建筑节能对工程造价的影响解析 59

浅论工程造价的全过程控制 62

广东省人民政府关于支持广州南沙新区 加快开发建设的若干意见

粤府〔2015〕49号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻《广州南沙新区发展规划》（以下简称《发展规划》），加快建设国家战略新区，打造粤港澳合作新载体和中国21世纪海上丝绸之路建设的重要平台，现提出如下意见：

一、授予南沙新区部分省级经济社会等管理权限

（一）对法律、法规和规章规定由省政府及省有关部门行使的经济调节、市场监管、社会管理、公共服务等行政管理职权，除确需由省级行政机关统一协调管理的事项外，原则上下放或委托南沙新区管理机构依法实施（南沙新区管理机构设立前，由南沙开发区管委会、南沙区政府依法实施）。具体由省编办会省有关部门以负面清单形式按规定程序办理。

（二）对法律、法规和规章规定不得委托或下放以及需省综合平衡的省级管理事项，南沙新区管理机构与省建立直接请批关系，与广州市人民政府为报备关系。

二、加大对南沙新区的财政支持力度

（三）2012-2016年，省财政将来源于南沙区的省级公共财政预算收入超过2011年基数部分以专项补助形式返还南沙区，专项用于南沙新区的基础设施建设。

（四）对南沙新区上缴的新增建设用地有偿使用费和海域使用金省级部分的50%，安排省级专

项补助，由南沙新区按照国家 and 省关于新增建设用地有偿使用费和海域使用金的管理规定，专项用于高标准基本农田建设、基本农田经济补偿以及广东海洋经济综合试验区发展规划和试点方案等相关支出。

（五）对南沙新区上划省金融保险营业税超2014年基数部分，按超过基数的50%安排省级专项补助，专项用于南沙新区开发建设。

上述（三）、（四）、（五）所列三项财政政策重叠部分不重复计算补助。

（六）南沙新区服务业重点建设项目，省可在国家发展改革委核定规模和扶持项目范围内从现有相关专项资金予以支持。

三、支持南沙新区开展金融创新

（七）支持在南沙新区设立粤港澳金融合作示范区，全面开展金融业综合经营、外汇管理、国际金融、科技金融、融资租赁等金融改革创新试点，在内地金融业逐步扩大对港澳开放的过程中先行先试，试点设立各类有利于增强市场功能的创新型金融机构。

（八）落实《中国人民银行发展改革委财政部商务部港澳办台办银监会证监会保监会外汇局关于支持广州南沙新区深化粤港澳金融合作和探索金融改革创新的意见》，推动有关实施细则尽快出台，并做好相关组织实施工作。

（九）支持南沙新区、自贸试验区南沙片区开展与商贸、旅游、物流、信息等服务贸易扩大开

放相适应的金融创新；支持开展跨境双向人民币投融资业务；拓展跨境贸易人民币结算业务，推动以人民币作为跨境大额贸易和投资计价、结算的主要货币。

(十) 支持开展航运和海洋工程金融业务创新与试点，组建航运产业基金、航运金融租赁公司、海洋工程装备金融租赁公司、航运保险机构。支持开展保险市场业务创新，开展自保公司、相互制保险公司等新型保险公司试点。

(十一) 鼓励境内外金融机构将法人机构注册地或国际性、全国性管理总部、业务运营总部落户南沙新区。

(十二) 支持省内各金融机构在南沙新区加快网点建设，大力发展新区村镇银行，鼓励引导社会资金和民间资本在南沙新区设立融资租赁公司、小额贷款公司、担保公司和典当行，支持试点设立民营银行。

(十三) 支持南沙新区建立碳期货交易市场，开展碳期货交易业务；支持省属交易平台在南沙新区集聚发展，推行大宗商品现货交易所试点。

(十四) 支持广东省贵金属交易中心在南沙新区建设跨境贵金属交易市场，面向国际市场推出人民币计价的跨境贵金属交易产品。以贵金属交易中心为平台，调动和利用港澳及世界贵金属资源，积极拓展白银等商品类贵金属交易，条件成熟时推出钻石等名贵珠宝交易。

四、支持南沙新区创新土地和海洋管理制度

(十五) 将省城乡规划行政主管部门对南沙新区建设项目（跨南沙新区行政区划范围内的除外）选址意见书核发权限下放南沙新区。省土地利用年度计划指标安排继续对南沙新区予以倾斜支持。

(十六) 在国家统一部署下，支持南沙新区开展土地管理改革综合试点；在南沙新区开展土地

利用总体规划定期评估和适时修改试点，强化规划实施的动态管理；支持南沙新区开展建设用地审批改革试点，试点方案报国土资源部同意后实施。稳步推进农村土地管理制度改革，创新村集体留用地开发模式，探索开展城乡建设用地增减挂钩、村集体经济股份固化等试点工作。

(十七) 支持南沙新区开展土地金融政策创新试点工作。鼓励南沙新区开展土地租赁、作价入股等土地有偿使用试点，对产业用地的供地方式、供地年限和地价实行差别化管理。支持设立土地信托机构，开展多币种信托基金试点。

(十八) 支持南沙新区用海用岛审批制度改革，优化围填海和用海用岛项目申报程序。

(十九) 探索开展用海项目凭海域使用权证书按程序办理项目建设手续试点。支持南沙新区海域物权制度改革，推进海域资源市场化配置进程，完善海域使用权招拍挂制度，探索建立海域物权二级市场。支持南沙新区开展用海管理与用地、供地管理衔接试点，填海所形成陆域直接按建设用地实施管理。

(二十) 支持南沙新区重大用海项目建设，对重大项目用海的围填海计划指标给予倾斜。

五、支持南沙新区构建区域交通枢纽

(二十一) 支持南沙新区打造连接珠江口东西两岸城市群的区域综合交通枢纽，将庆盛、万顷沙交通枢纽及重要交通通道纳入国家及省相关规划。积极推进广中珠澳城际铁路、湾区东线城际铁路的规划研究工作。优化完善深茂铁路、中山—南沙—虎门城际轨道、肇庆—南沙城际铁路等站场方案，支持深中通道项目立项建设。加快建设南沙新区与广州中心城区快速轨道交通。

(二十二) 支持南沙港区发展江海联运、铁海联运。争取在2015年上半年开工建设广州南沙港铁路，支持省内二类口岸和进出境货运车辆检查

场与南沙港区联运对接，积极争取国家有关部委安排专项资金支持广州港深水航道拓宽工程建设，推动珠江口及珠江沿线港口群资源整合。

(二十三) 适时研究推进南沙公务机场建设。

六、支持南沙新区发展现代服务业

(二十四) 加快推进南沙新区与港澳地区服务业合作试点。支持南沙新区在 CEPA (内地与港澳关于建立更紧密经贸关系的安排) 框架下，积极探索港澳机构合资、合作、独资开展出版物发行出版、版权交易等业务，在涉外、涉港澳营业性演出、电影制作、发行和放映等方面率先取得突破。支持探索港澳机构在南沙新区成立演出经纪机构，兴建演出、娱乐、影视等经营场所，积极发展新媒体与全媒体。支持建设南沙滨海休闲体育圈。

(二十五) 率先落实 CEPA 框架下运输、物流、货物检验等方面的政策措施，积极争取实行贸易便利化、航运服务、离岸贸易、离岸金融等先行先试政策，设立免税商品购物区。

(二十六) 争取国家支持南沙保税港区发展境内外维修、保税货物出区展示展销、融资租赁、期货交割等新型保税服务业务以及开展跨境电子商务等新型业态。建设国家服务贸易促进创新示范区。

(二十七) 争取国家支持，允许港澳专业人士直接在南沙新区从业 (执业)，探索实行职业技能“一试三证”模式 (考生通过一次鉴定考核后，可同时获得国家职业资格证书、港澳官方资格证书及国际权威认证资格证书)。具体办法由省人力资源社会保障厅会同有关单位研究制定，报经国家主管部门批准后实施。

(二十八) 支持南沙新区集聚国际教育和国内外高端医疗资源。支持南沙新区开展教育国际合作交流综合改革试验，探索创新与港澳及国际知

名高校合作办学模式，引进高水平的职业培训机构，开展职业技能培训合作办学。扩大开放医疗服务市场，积极引入先进管理模式，支持外国医疗机构、公司、企业和其他经济组织及港澳台服务提供者在南沙开办中外合资、合作医院及独资医院，允许省属知名医院以品牌和技术入股等多种形式在南沙合作开办营利性医疗机构，发展高端医疗服务产业。

(二十九) 支持南沙新区创新项目管理模式，在工程咨询、项目开发、工程建设、物业管理等方面探索建立与国际接轨的管理制度，进一步推动工程咨询、工程设计、测量、测绘和建设等领域对港澳地区扩大开放。具体办法由省住房城乡建设厅会同有关部门及南沙新区管理机构研究制定。

(三十) 以穗港澳合作为纽带，建设南沙粤港澳数据服务试验区，试点开展离岸数据服务，将南沙新区打造成面向全球的数据服务先行区。除涉及国家安全等敏感信息外，推动与港澳地区共享空间地理信息、政务信息。

(三十一) 争取国家在南沙新区试点，允许港澳地区具备执业资格的领队、导游人员在南沙新区的旅游企业从事领队、导游工作。

(三十二) 重点扶持广州航运交易所发展现代航运服务业以及航运金融业，加快航运服务集聚区建设，搭建区域性航运交易平台。鼓励境外船员服务公司入驻南沙新区，建立船员外派公共服务平台。

(三十三) 支持国内外知名企业在南沙新区设立总部或地区总部，落户南沙新区的外资服务业企业的服务地域范围覆盖全省。省重点支持的服务项目优先考虑落户南沙新区，加快形成现代服务业集聚发展的效应。

(三十四) 支持南沙新区主办或承办大型国际

性会议以及商业旅游、展览、论坛、体育赛事和大型文化活动等对外交流事项。

七、支持南沙新区开展科技创新

(三十五) 支持在南沙新区建设省部产学研结合示范区，优先考虑国家和省科技服务、智慧产业、装备制造、海洋产业、文化创意等重大创新平台和关键领域产业化项目在南沙布点。支持南沙新区国家“科技兴海”产业示范基地建设，加快建设中国科学院南海海洋研究所主体园区暨广州深蓝产业创新中心、中国科学院广州工业技术研究院二期及广州市香港科技大学霍英东研究院。省重大科技专项重点支持南沙新区围绕产业发展需求，集中力量突破一批关键技术。

(三十六) 规划建设粤港澳创新产业基地，深化与港澳科技联合创新，鼓励联合承担国家、省科技项目，联合开展重大科技公关。支持在南沙新区设立面向港澳及海外的国家级科技成果孵化基地，鼓励港澳科研组织在南沙设立分支机构。支持南沙新区企业参与粤港澳科技合作、省重大专项以及科技创新平台建设等。推进广州市香港科技大学霍英东研究院的粤港科技合作平台建设。

(三十七) 积极推动在南沙新区建设功能丰富、规范高效的区域技术产权交易市场。

八、支持南沙新区实施绿色发展

(三十八) 支持南沙新区创新管理模式，制定土地节约集约、节能减排、资源利用、绿色交通等低碳生态指标体系，推广低碳技术。探索建立生态发展激励机制，创建循环经济示范区、国家新能源示范基地和国家级节能环保产业园，把南沙建设成为规划一流、设施完善、生态和谐的现代化新区。

(三十九) 引导周边区域主动按《发展规划》要求，在产业布局、项目安排、城市规划等方面

与南沙新区形成有机衔接，促进周边区域与南沙新区产业、环境协调发展。

九、支持南沙新区优化口岸通关环境

(四十) 优化口岸资源，完善口岸配套设施，建设粤港澳口岸通关合作示范区。探索与港澳间人员往来便利化新措施，积极配合国家有关部门尽快出台南沙新区通关制度创新政策具体实施细则和办法，积极为南沙新区工作人员出入境提供更加便捷的通关服务。具体办法由广州市政府牵头研究制定，省口岸办配合。

(四十一) 支持南沙新区发展邮轮、游艇等现代旅游服务业，在南沙新区开展粤港澳游艇便利化通关试点工作，探索粤港澳地区游艇注册登记、牌照互认及出入境管理新模式，试点发展面向华南、辐射全国、着眼世界的游艇交易市场。

(四十二) 争取国家有关部门同意在泛珠三角区域内，选取符合条件的港口作为启运港，以南沙保税港区作为出口口岸试行启运港退税政策。

(四十三) 积极争取国家支持南沙新区开展船舶登记政策创新，并在船舶进出口岸智能查验、船舶安全监管模式创新，鼓励船舶使用清洁能源等方面先行先试。探索实现穗港两地船舶信息共享、进出港引航资源共享等机制，实现全程无缝船舶交通助航服务。简化南沙港区与香港葵涌码头船舶进出境手续，提高通关效率。

(四十四) 支持在南沙新区部分区域实行“分线管理”。推动商事登记制度等业务改革，创造南沙保税港区便利通关环境。在南沙新区口岸查验单位实行“三互”试点，实现口岸管理单位信息互换、监管互认、执法互助，建立大通关协调制度信息共同享用，同一部门内部统一管理标准，不同部门之间配合监管执法、互认监管结果，形成具有国际竞争力的管理体制。推行通关作业无纸化，加快通关速度。加快电子口岸建设，在南

沙率先实行国际贸易“单一窗口”试点，简化省内不同关区与南沙保税港区之间货物往来手续，探索创新转关模式，增强南沙保税港区货源聚集与物流辐射能力。

十、支持建立粤港澳共同推进南沙新区开发合作机制

（四十五）将南沙新区发展纳入粤港、粤澳合作联席会议年度会议议题，商讨粤港、粤澳共同推动南沙新区开发的重点工作，推动南沙新区成为 CEPA 先行先试和粤港澳海洋经济合作圈的重点区域。

（四十六）支持南沙新区创新与港澳合作机制，共同规划建设园区，在中国（广东）自由贸易试验区和 CEPA 政策框架的基础上，设计园区政策框架，实施更大程度的先行先试和更高水平的开放政策，积极对接香港服务业，探索港澳主体参与南沙新区开发建设的便利化投资机制，打造自贸试验区升级版。

十一、支持南沙新区加快形成法治化国际化营商环境

（四十七）支持中国（广东）自由贸易试验区广州南沙新区片区加快《中国（广东）自由贸易试验区总体方案》有关制度创新的落实，重点推动面向国际扩大服务业开放、金融改革创新、口岸监管模式创新、人才管理改革创新、行政审批和事中事后监管改革、社会管理服务创新等方面展开制度创新探索，率先形成可复制的改革试点经验。

（四十八）支持南沙新区率先实施企业投资项目准入负面清单管理改革试点，对负面清单以外的内资项目实施告知性备案管理。在自贸试验区范围内，对外商投资实行准入前国民待遇加负面清单的管理模式。

（四十九）支持南沙新区率先建立与港澳营商

环境基本接轨的经济管理体制，建立对接港澳的服务业市场准入、执业和监管标准，逐步替代对港澳 CEPA 项下服务业的前置性审批。

（五十）积极推动粤港澳法律服务合作，支持港澳法律服务机构在南沙新区设立分支机构，支持粤港澳律师事务所在南沙新区设立合伙型联营律师事务所。经批准设立的境外律师事务所驻南沙新区的代表机构及其代表，应邀可成为广州市律师协会特邀会员。具体办法由省司法厅会有关部门及南沙新区管理机构研究制定。

（五十一）支持在南沙新区规划选址建设国家检验检测高技术服务业集聚区和国家质检中心。支持国内外知名检验检测认证机构在南沙新区设立总部或地区分支机构，开展检验检测认证国际化交流，促进港澳与内地在中医药、建筑建材、食品及珠宝等检测认证领域的合作发展，探索推动检验检测认证机构国际互认。具体措施由省质监局会有关部门及南沙新区管理机构研究制定。

（五十二）在整合现有资源的基础上，探索在南沙新区开展试点设立法定机构，积极创新公共事务管理服务机制。

（五十三）优先将进驻我省的国际组织、知名机构，尤其是 21 世纪海上丝绸之路沿线国家地区合作组织和机构布局在南沙新区，在南沙新区规划建设广州新领事馆区，支持南沙新区在我省构建对外合作交流新格局中发挥更大作用。

十二、支持南沙新区构建现代社会治理服务体系

（五十四）将境外组织、个人独资或与国内组织、个人合资合作设立养老机构的审批管理权限委托给南沙新区。

（五十五）支持南沙新区开展居住服务改革试点，为在南沙新区稳定生活工作的港澳人士提供与户籍居民相同的基本公共服务，并积极探索外

来人口的户籍准入新政策，争取在南沙新区率先建立粤港澳公共服务共享体系。

(五十六) 大力推行政府购买公共服务，支持在南沙新区大力发展社会组织，推进社会组织承接政府职能，制定转移社会管理与服务职能的指导意见和转移事项目录，建立相应的动态调整机制和公示制度，将更多的公共事务交给社会组织承担。

(五十七) 支持在南沙新区试点建立以公民身份证号码和组织机构代码为基础的信用记录平台，建立和完善社会诚信体系和行为规范，发展信用中介服务机构。

(五十八) 支持南沙新区与港澳构建社会管理服务领域合作平台，建立多元合作机制，探索以专职为主体、专兼结合的社会工作者队伍。支持南沙新区引入港澳社工专业人才。支持南沙新区向国家申请允许港澳个人或组织在南沙发起成立经济类、社会服务类、公益慈善类社会组织，允许港澳服务提供者在南沙新区以独资民办非企业单位形式举办民办社工机构或设立办事处、分支机构，允许港澳台人士担任在南沙新区登记成立的社会组织除法定代表人之外的负责人。具体办法由省社工委、省民政厅、省港澳办、省法制办会同有关部门及南沙新区管理机构研究制定。

十三、支持南沙新区创建人才管理改革试验区

(五十九) 支持南沙新区作为全国人才管理改革试验区，加快建设“粤港澳人才合作示范区”，推动建立南沙新区粤港澳人才工作联盟，创新人才引进、培养、评价、使用、薪酬、激励体制机

制。加强人才引进、就业等方面的服务，吸引包括香港、澳门在内的海外专业人才在南沙新区集聚发展。

(六十) 试行聘用港澳高级管理人员到南沙新区担任业务助理或顾问。

(六十一) 支持南沙新区设立专项资金，对南沙开发建设的特殊人才予以补贴。

(六十二) 支持南沙新区管理机构与港澳特区政府部门及相关培训机构建立人才交流和培训机制，开展国家职业资格证书认证。

(六十三) 积极推进和扶持高水平、国际化的人力资源服务机构优先在南沙新区布局。

十四、加强组织领导

(六十四) 广州市作为南沙新区开发建设的主休，要按照《发展规划》确定的功能定位和发展重点，抓紧推进重点任务和相关项目的组织实施。省加强对推进南沙新区开发建设的统筹领导，建立由省发展改革委牵头的部门间联席会议制度，省有关部门、广州市、相关地市和南沙新区参加，加强对南沙新区开发建设的统筹协调，解决南沙新区开发建设中遇到的问题。省各有关部门要加强与国家部委的对接，积极争取国家对南沙新区开发建设的支持。省发展改革委要加强统筹协调，会同省有关部门加快制定完善相关配套措施，加强对《发展规划》实施情况进行跟踪分析和督促检查，会同广州市适时开展实施评估，并及时将实施情况上报省委、省政府。

广东省人民政府

2015年4月30日

广东省人民政府关于加快推进 城市基础设施建设的实施意见

粤府〔2015〕56号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻落实《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），进一步完善我省城市基础设施建设，提高城市综合承载力、运行效率和城市发展质量，现提出以下实施意见：

一、总体要求

遵循城市发展规律，结合本地区自然状况和经济社会发展水平，系统推进城市基础设施建设。坚持先规划、后建设，规划编制与规划实施并重；坚持先地下、后地上，正确处理城市“面子”与“里子”的关系；坚持重安全、保民生，推进城市基础设施平战结合、军民融合，增强城市减灾防灾能力和公共服务供给能力；坚持绿色低碳、集约智能，提升城市生态环境质量；坚持机制创新，采取多元化投融资方式建设和运营城市基础设施；坚持建设和管理并重，提高城市基础设施运行效率。

二、科学编制和实施城市基础设施建设专项规划

（一）科学编制专项规划。各地级以上市要依据城市总体规划科学编制城市基础设施专项规划，并做好与土地利用总体规划等各类规划的衔接。到2016年6月底，各地级以上市要完成城市综合交通、公共交通、地下管线、排水防涝、供水、供电、燃气、垃圾、污水、绿地系统、防洪、通

信等城市基础设施专项规划的编制（修编）和审批工作，并将各专项规划纳入国民经济和社会发展“十三五”规划以及城市近期建设规划、年度实施计划；各县（市）要根据本地实际完成相关专项规划的编制（修编）和审批工作。经批准的各项专项规划要及时向社会公布，修改专项规划须执行法定程序。

（二）强化专项规划实施。各地级以上市要按照城市近期建设规划、年度实施计划，认真组织实施城市基础设施专项规划，严格执行城市道路红线、绿地绿线、基础设施黄线、水系蓝线等管理规定，统筹好财政资金和项目安排。城市新区建设、旧城区和城中村改造以及房地产开发项目要按照专项规划和国家有关标准规范要求，配套建设城市基础设施。优先保证城市基础设施建设用地，不得擅自改变其用地性质和规模，并在拟建城市基础设施地块周边立牌公告。加强城市规划管理创新，定期开展专项规划实施情况评估，及时纠正违反规划行为，将专项规划实施纳入城乡规划督察范围，提高规划的科学性、权威性和严肃性。

（三）加强区域城乡基础设施规划统筹。省域城镇体系规划和珠三角等城市群（区域）规划要统筹考虑区域性基础设施建设，预留交通、电力、燃气、通信、污泥、垃圾、防洪等重要区域性基础设施和廊道用地，建立完善跨区域城市基础设施建设协调机制，促进区域性基础设施共建共享。

统筹城乡基础设施规划建设，加快推进水、电、路、气、通信等基础设施城乡一体化。

三、完善城市交通基础设施

(一) 加快城市公共交通基础设施建设。各地要按照《广东省人民政府关于城市优先发展公共交通的实施意见》(粤府〔2013〕120号)要求，根据城市发展需要科学确定城市公共交通模式，积极发展以快速公共汽车、现代有轨电车等公共汽(电)车为主体的大容量地面公共交通系统，有条件的特大城市、大城市有序推进城市轨道交通和城际轨道交通系统建设，充分发挥轨道交通作为公共交通的骨干作用。到2017年，广东省城市轨道交通新增运营里程250公里。城市中心区新建、改建道路要研究设置公共交通专用道或优先车道。各地要结合实际合理规划建设机场、港口、火车站等综合公共交通枢纽，完善公共交通调度中心、首末站、停靠站、公共停车场、换乘枢纽、充电桩、充电站及城市水上客运码头等配套服务设施建设，实现城市内外公共交通便利衔接。现有停车场、加油(气)站可根据实际需求改建、加装充电设施，推进新能源推广应用。

(二) 加强城市道路建设和桥梁安全管理。加快城市组团之间及城市出入口的快速路建设，打通丁字路和封闭街区，提升道路网络密度，提高城市道路网络连通性和可达性。加强城市道路保养，落实城市道路占用挖掘管理制度，因地制宜推广非开挖管道施工技术，减少城市道路开挖。全面落实城市桥梁管养责任，建立桥梁动态监控系统，定期开展城市桥梁安全监测，及时整治安全隐患。加强路桥涵洞隧道安全管理，完善应急处置措施。2017年底前，各地级以上市全面完成城市危桥加固改造，建成市域桥梁信息系统，做到一桥一档，做好与省城市桥梁信息系统的对接，实现城市桥梁信息的动态更新和管理。

(三) 加快步行和自行车交通系统建设。落实“行人优先”理念，按照机动车与非机动车分离、行人与非机动车分离的原则，改造或新建城市道路断面，构建连续、系统的步行和自行车交通系统。2016年6月底前，各城市完成中心城区步行和自行车交通系统专项规划编制和审批。近期重点做好步行、自行车交通系统与居住区、公交枢纽、重要文体和商业等公共设施的无缝衔接，加强行人过街设施、自行车停车设施、道路林荫绿化、照明、标识等设施建设，切实改善出行环境，不断提高步行和自行车绿色出行比例。

四、加强城市地下管网建设管理

(一) 建立完善地下管线综合管理机制。各地要按照《广东省人民政府办公厅关于加强城市地下管线建设管理的实施意见》(粤府办〔2014〕64号)要求，建立健全城市地下管线综合管理协调机制，明确牵头部门，统筹推进城市地下管线建设。2015年底前，各地级以上市完成城市地下管线普查，建立综合管理信息系统，编制完成地下管线综合规划，力争用5年时间完成城市地下老旧管线改造。到2017年底，各地级以上市结合新区建设、旧城改造、道路新(改、扩)建，在重要地段和管线密集区优先建成一批地下综合管廊工程项目。对规划建设地下综合管廊的区域，凡在管廊中已预留管线位置的，不得再另行安排管廊以外的管线位置，已建成使用的现有管线，应逐渐迁移至管廊内。创新地下综合管廊投资建设运营管理体制，鼓励采取政府与社会资本合作模式(PPP)，吸引社会资本参与地下综合管廊的投资建设和运营管理。

(二) 加强城市供水设施建设。加强城市饮用水水源保护和备用水源建设，合理利用本地水资源，慎重开展跨区域调水工程建设。加快水厂处理工艺升级改造，提高水源、水厂水质监测能力

和应急供水能力。加强以城带乡的城乡区域联网供水建设,改善农村饮水条件。深入开展节水型城市(单位)创建活动,逐步更换使用年限超过50年、材质落后和漏损严重的老旧供水管网,加强节水技术、工艺、设备和器具的推广使用。2017年底前,各地级以上市关闭城市公共供水管网覆盖范围内的自备水井,全省城市完成应急备用水源建设规划和老旧管网普查、改造计划编制审批工作,实现城市公共供水普及率达到97%和水质达标双目标,城市供水企业全部具备国家《生活饮用水卫生标准》42项常规指标以上的检测能力,珠三角9市及粤东、粤西、粤北地区至少各有1家供水企业具备106项指标的检测能力。

(三)推进城市电力设施建设。加强城市电力设施建设,保障变电站等设施建设用地,预留和严格保护输电线路等走廊。加强城市配电网建设,实现各电压等级协调发展,在广州、深圳、珠海等市加快推进城市智能电网建设,逐步实现电力系统与用户双向互动。加强城市智能配电网关键技术与试点示范应用。

五、加快生活污水和垃圾处理设施建设

(一)加快污水处理设施建设。按照“厂网并重”原则,加快污水处理设施及配套管网建设。到2017年底,广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山等地区建制镇及其他地区中心镇,县级以上集中式饮用水源保护区内的建制镇,重要水库和主要供水通道两岸敏感区对水质影响较大的建制镇建成污水处理设施,城镇污水处理率达到85%,2020年达到90%。粤东西北地区县一级实现污水处理设施及配套管网建设全面规划、全面覆盖,不留死角。

(二)提升完善城镇污水收集系统。以重污染河流、城市重污染河涌和运行负荷及进水浓度不达标的污水处理厂为重点,分类制订污水管网建

设和改造计划。珠三角地区城市加强截污系统的精细化改造,重点开展初雨收集处理和污水截留处理;粤东西北地区城市以完善次支管建设为重点,不断扩大污水收集范围。广州、深圳市建成区到2017年底前,各地级市城市建成区到2020年底基本实现污水全收集、全处理。

(三)同步推进污泥处置及再生水利用设施建设。按照“无害化、资源化”要求,加快推进污泥处置设施建设,沿流域建设区域性、高标准污泥处理处置中心,提高全省污泥处理能力和水平。将污泥处置费纳入污水处理成本,相应调整提高污水处理费标准。制订污泥利用鼓励政策,加快推进列入《广东省城镇污水处理及再生利用设施建设“十二五”规划》的污泥处理处置工程和再生水利用工程建设。到2017年底,现有污泥处理处置设施完成达标改造,再生水利用率力争达到15%;到2020年底,各地级以上市污泥无害化处理率达到90%,全省再生水利用率达到20%。

(四)理顺污水管理体制。各地级以上市、各县(市、区)要明确城镇生活污水处理工作的牵头部门及相关部门的职责分工,进一步理顺和整合污水处理厂及配套管网规划、建设、维护管理等职能。各地级以上市污水处理职能部门要加强对所辖县(市、区)污水处理工作的统筹和指导。

(五)加快生活垃圾处理设施建设。推广垃圾焚烧综合处理园区建设,实现资源循环利用和土地集约利用。鼓励有条件的相邻市、县共同规划建设垃圾焚烧设施。高标准建设处理能力强、密闭负压除臭的集中转运站,提高机械化收运水平,实现垃圾收集运输密闭化。加强县域统筹,实现城乡生活垃圾处理设施和保洁服务全覆盖,建立完善农村生活垃圾收运处理长效机制。积极推动广州、深圳创建国家生活垃圾分类示范城市,鼓

励珠三角其他城市加快开展生活垃圾分类试点工作，推动粤东西北地区开展全省农村生活垃圾分类减量试点工作。2015 年底前，各地级以上市“十二五”规划确定的生活垃圾无害化处理场（厂）项目全部建成或开工建设。到 2017 年末，全省城乡生活垃圾无害化处理率达到 90%，其中珠江三角洲地区达到 95% 左右、粤东西北地区达到 90% 左右。到 2020 年末，全省城乡生活垃圾无害化处理率达到 98%。

六、增强城市基础设施防灾避险功能

（一）完善城市排水防涝及防洪设施建设。各城市要加快完善城市排水防涝及防洪管理体制和工作机制，依据城市总体规划和区域防洪规划，按照流域、区域、城市的防涝防洪要求，综合考虑城市上游水库、城市堤防、河道整治、附近蓄滞洪区、分洪河道等要素，合理建设城市排水河道、内湖、洼地、排水管网、抽水泵站等排涝工程体系，利用 10 年左右时间建成较完善的河流、河涌与市政排水管网有效衔接、系统联动的三级排水防涝防洪体系。提高城市适宜水面率，加大易涝点整治力度，加快修订或编制暴雨强度公式。在人口密集、内涝易发的特大城市和大城市，排水防涝设施建设应采用国家标准的上限，并结合城市发展实际适度超前提高有关建设标准。沿海、临近江河城市要根据城市发展规模和水文观测资料等合理确定城市标高和防洪（潮）的标准，加强城市堤防、水闸、排涝泵站等防洪（潮）基础设施建设。

（二）推进城市基础设施平战结合和军民融合。城市人民政府应当根据城市发展和人防以及应急防灾、公共安全等需要，组织编制城市地下空间开发利用规划。城市地下交通干线、地下管线以及其他地下工程建设应当兼顾人防需要。城市中心区、人口密集区、商业繁华区和重要目标

毗邻区要配套建设人防疏散掩蔽设施，并与地铁、隧道、过街通道及地面大中型服务场所等公共设施连片成网，形成地上与地下相配套、专用与兼用相结合的区域防护格局。城市水源、水库、供水、供电、供气、交通、信息等重要基础设施建设要落实有关防护和安全要求，做到同步规划、同步建设。结合城市综合防灾减灾体系建设，统筹规划建设防灾避险公园。2017 年底前，珠三角地区各县（市、区）建成 1-2 个具有一定规模，水、气、电设施齐备，功能完善的防灾避险公园。

（三）加强燃气、消防等设施安全保障。加快城市燃气管网规划建设，将城市燃气管网纳入市政综合管网统一规划，提高城市燃气普及率。到 2017 年，各地级以上市城市燃气普及率达到 96%。全面开展各类燃气设施和管网现状普查，制订改造计划，加快改造材质落后、漏损、违规交叉、占压高压管线、违规穿越等有安全隐患的燃气管网。落实燃气安全管理责任，建立健全燃气设施巡查维护、隐患排查治理和应急制度，提高事故防范和应急处置能力。科学编制和严格落实城市消防规划，合理布设生产、储存易燃易爆危险品的单位和场所，推进消防站、消防供水、消防通信、消防车通道等公共消防设施建设与城市基础设施建设同步发展。

七、加强城市生态园林建设

（一）建设省城公园体系。推进城市公园、湿地公园、乡村公园、森林公园、风景名胜区、带状河道海岸绿地、环城防护林带绿地、城乡楔形绿地等各类公园绿地建设，与绿道连通形成有机的生态绿地网络，构建分布均衡、功能完备、城乡一体的省城公园体系。合理规划建设动植物园、儿童公园、雕塑公园等不同主题的公园和街头游园绿地。因地制宜配置体育健身设施，规划建设

社区体育公园。到 2017 年底，全省城市人均公园绿地面积达 16 平方米，公园绿地服务半径覆盖率达到 70%。

(二) 提升城市绿地综合功能。开展城市园林绿化增绿提质行动，提升城市绿地生态环保、美化景观、休闲游憩、文化传承、科普教育等综合功能。按规划合理建设城市绿地，改造现有城市绿地，合理配置灌木乔木，优先选用优质本土阔叶树种，提高城市绿化覆盖率。开展屋顶绿化、垂直绿化等立体绿化建设，将立体绿化纳入绿地率统计、绿色建筑评价等。加强城市古树名木管护，规范大树移植。在城市绿化建设中推广低影响开发模式，大力推行下沉式绿地、植草沟和具有蓄滞渗透功能的雨水花园建设。2017 年底，全省争创 1-2 个国家生态园林城市，努力实现地级以上市全部建成国家园林城市，建成一批省级园林县城、城镇。

八、加快城市信息化基础设施建设

(一) 大力推进通信设施建设。在符合安全、环保要求且不影响正常使用的情况下，城市地铁、车站、机场、码头、图书馆等公共基础设施应开放用于支持通信管线和通信基站等信息通信基础设施建设。对信息化发展总体规划或者专项规划确定建设公众通信基站的建筑物、构筑物和公用设施，设计、审图及建设等相关单位应按照有关标准和规范要求，预留基站和室内无线分布系统所需的机房、电源、管道和天面的空间，并与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。加快推进以广州、深圳为中心、珠江口东西两岸各市为节点的信息基础设施布局，加强全省通信管线、基站等信息基础设施的共建共享。加强高端大型数据中心的建设力度，支持有条件的地级市、县加快建设大型数据中心。

(二) 推进光纤入户和三网融合。严格执行国

家有关标准，将光纤到户纳入房屋综合验收环节，切实加强光纤到户规划、设计、施工、验收以及验收备案管理，全面落实新建住宅建筑光纤到户，并加快以共建共享方式对既有住宅建筑进行光纤到户改造。积极推动各类新建商业建筑和大型园区参照光纤到户国家标准进行建设，对已完成通信配套设施建设或需要进行光纤接入改造的住宅小区、商业楼宇、大型园区，要采取共建共享的方式，避免重复建设。加快推进广电、电信双向业务进入实质性商用化阶段，积极培育三网融合新业态。统筹推进移动通信、无线局域网、新一代移动通信无线宽带网络、下一代广播电视网络(NGB)发展。加强网络基础设施的统筹规划和共建共享，实现机房、管道、基站、室内无线分布系统等网络基础设施资源的高效利用。扩大无线局域网(WLAN)在重要区域和公共场所的覆盖面，提高热点地区大流量移动数据业务承载能力。推动开放公共建筑、公共设施，支持公共无线接入网建设。

九、推进绿色低碳城市基础设施建设

(一) 合理规划建设绿色生态城区。在城镇新区建设、旧城更新和棚户区改造中，强化绿色节能环保理念，建立包括绿色建筑比例、生态环保、公共交通、土地集约利用、可再生能源和再生水利用、废弃物回收利用等指标的绿色建筑规划指标体系，积极引导绿色生态城区建设，大力发展绿色建筑和低碳便捷的公共交通体系，提高城镇供排水、防涝、雨水收集利用、供气、环境等基础设施建设水平。

(二) 推进新能源、分布式能源建设。逐步改变能源发展方式，将分布式能源建设作为改善能源结构、促进节能低碳的重要发展方向，推动能源可持续发展。在城市的不同功能片区，有选择地制订分布式能源专项规划，以城市新区、中央

商务区、工业园区等为重点发展分布式能源，建设绿色低碳环保城市。统筹安排工（产）业园区热电冷联供和天然气分布式能源、电厂余热利用、区域供冷等项目建设，提高清洁能源应用比例和能源利用总能效。工业园区和产业聚集区根据区域集中供热供冷建设规划，以及用热用电用冷需求、资源条件、环境、经济性等因素，合理选择集中供热供冷方案，实现供热供冷用能清洁经济高效。工业园区大力发展利用太阳能、风能等可再生能源，因地制宜开展生物质能利用研究，逐步提高可再生能源的消费比例。推广绿色照明，提高城市节能减排的管理水平。

（三）推进海绵型城市建设。各地应根据当地自然地理条件、水文地质特点、水资源禀赋状况、降雨规律、水环境保护与内涝防治要求等，合理确定低影响开发控制目标与指标。推广应用低影响开发建设模式，最大限度地保护原有的河流、湖泊、湿地、坑塘、沟渠等水生态敏感区，严禁违法围填河道和湖库，按照占补平衡的原则保持水域面积不减少，增加可渗透地面面积，维持城市开发前的自然水文特征，建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能的海绵型城市。积极创建国家海绵城市试点。到2020年，珠三角及沿海地区城市的水域面积不低于10%，山区城市不低于6%，硬化地面中，可渗透地面面积比例不低于40%。

（四）推进城市绿色物流配送体系建设。适应居民消费方式的变化及电子商务快速发展的趋势，优化物流配送中心布局规划，完善物流基础设施和配套服务功能，建设配送网络平台，构建资源集约、低碳高效、功能完善、保障有力的城市配送体系。逐步完善区域物流布局，加强农产品批发市场、商贸网点和物流园区等城市货运（物流配送）设施、节点建设，规划建设一批枢纽型的

现代物流园区、配送中心。广州、深圳等中心城市加快现有城市配送设施规划整合和改造升级，开展大型公共配送中心试点建设，鼓励企业共享自由配送设施。

十、提高城市基础设施建设投融资、运营和管理水平

（一）建立多元化投融资渠道。各地政府要加大城市基础设施建设管理的资金投入力度，集中财力建设非经营性基础设施项目。积极创造条件，优化市场配置，通过直接融资、间接融资、特许经营、投资补助、政府购买服务等方式，鼓励社会资本参与有一定收益的公益性城市基础设施投资和运营。创新省级融资模式，打破地域分割，重点支持粤东西北地区城市基础设施建设，探索设立绿色发展基金，重点支持垃圾污水处理设施、地下综合管廊、绿色建筑、绿色生态城区建设等绿色发展项目。积极争取中央各类专项补助资金，以及国内外各类银行和非金融机构贷款。

（二）创新城市基础设施投融资和运营模式。推广使用政府与社会资本合作模式（PPP）开展城市基础设施投资建设和运营，形成政府主导、社会参与、公办民办并举的公共服务供给模式，切实提高公共服务供给水平和效率。发挥省级统筹作用，对粤东西北地区垃圾污水处理等城市基础设施项目进行捆绑打包，统一组织开展项目投融资、建设和运营。完善城市公用事业特许经营管理制度，规范社会资金参与城市基础设施建设运营。

（三）加快推进市政公用产品和服务价格改革。完善市政公用产品和服务价格定价和调整机制，推动按行业平均成本、企业合理利润和居民承受能力确定市政公用产品和服务价格。建立健全市政公用产品和服务价格定价成本定期监审制

度和价格动态调整制度。研究建立供水、供气等行业上下游价格联动机制，完善城镇居民生活用水、用电、用气阶梯价格制度。严格控制市政公用产品和服务收费减免范围，对减免收费部分，各地政府应按照市场规则进行合理补偿。

（四）建设智慧城市管理系统。按照集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化建设总体要求，运用新一代信息技术，推动城市管理和服务体系向智慧化、标准化和精细化发展。以解决城市基础设施建设管理的实际问题为切入点，积极发展民生服务智慧应用，重点推进城市公共管理信息服务平台及典型应用、智慧社区（园区）、城市网格化管理服务等领域的智慧应用建设，有效提高城市运行效率，促进城镇发展质量和水平全面提升。

十一、加强组织领导

城市人民政府作为城市基础设施建设管理的

责任主体，要按照国务院部署和本实施意见要求，切实加强组织领导，建立统筹协调工作机制，尽快开展城市基础设施现状评估，建立城市基础设施建设项目库，制订具体实施方案，明确工作目标、工作进度安排和责任分工，全面系统推进城市基础设施建设管理工作。各地级以上市城市基础设施现状评估报告和实施方案于2015年12月底前报省住房城乡建设厅备案，并按季度向省住房城乡建设厅报送重点项目进展情况。省住房城乡建设厅要会同省有关部门，加强对城市基础设施建设管理工作的检查指导，积极协调解决工作当中遇到的困难和问题，及时汇总各地城市基础设施重点项目建设进展情况报告省人民政府。

广东省人民政府

2015年6月4日

广州市人民政府令

第 121 号

《广州市供电与用电管理规定》已经 2015 年 4 月 7 日市政府第 14 届 159 次常务会议讨论通过，现予以公布，自 2015 年 7 月 1 日起施行。

市长 陈建华

2015 年 5 月 7 日

广州市供电与用电管理规定

第一章 总 则

第一条 为加强本市电网规划与建设，维护供电与用电秩序，保障供电企业和用户的合法权益，根据《中华人民共和国电力法》、《电力供应与使用条例》和《电力设施保护条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内的电网规划与建设、电力设施保护、供电与用电活动，适用本规定。

第三条 供电与用电遵循安全、节约、有序原则。

第四条 各级人民政府应当加强对电网建设和电力设施保护的领导，建立电网建设、电网风险管控及电力设施保护协调机制，协调解决电网规划与建设、电网风险管控、电力设施保护、供电与用电中的有关问题，维护本地区供用电正常秩序。

第五条 电力行政主管部门负责供用电和电力设施保护的监督管理工作，组织实施本规定。

电力行政主管部门可以委托符合《中华人民共和国行政处罚法》第十九条规定的组织，依法

查处危害电力设施和扰乱供用电秩序的违法行为。

发展改革、建设、规划、土地、林业园林、价格、环保、质监、公安、安全生产监督管理等行政管理部门和城市管理综合执法机关在各自职责范围内协同实施本规定。

第二章 电网规划与建设

第六条 电网发展规划由市电力行政主管部门会同发展改革、建设、规划、土地、环保等行政管理部门以及供电企业编制，报市政府批准后实施。

电网专项规划由市电力行政主管部门会同城乡规划行政主管部门编制，涉及空间布局和用地需求的，经市发展改革、环保、土地行政管理部门审查后，由电力行政主管部门报市人民政府批准后实施。电网专项规划的内容应当与其他规划相互衔接、符合总体规划，并纳入控制性详细规划。

第七条 区域规划调整导致用电负荷显著变化的，应当对电网专项规划组织修编，并报原批

准机关批准后实施。

市电力行政主管部门会同市发展改革、建设、规划、土地、环保等行政管理部门建立用电需求预测机制，并将有关信息告知供电企业，市电力行政主管部门和供电企业可以据此提出对电网专项规划的修编建议。

第八条 电网专项规划确定的电力设施用地，应当纳入控制性详细规划。如调整控制性详细规划导致电力设施用地发生变化的，规划行政管理部门应当征求供电企业的意见，并将供电企业的意见随控制性详细规划调整草案一同提交市城市规划委员会审议。

新建开发区、居住区和成片改造地区，应当在控制性详细规划中预留设置变电站、配电站及电力线路的用地。新建、改建、扩建的大型建设项目，应当按照规划行政管理部门的要求，在建设用地范围内预留变电站或者配电站的位置。

市土地行政管理部门在确定具体地块用途时，应当对控制性详细规划中预留的变电站、电力线路的用地性质进行调整，使其满足变电站建设要求。

第九条 市、区人民政府应当对电力设施用地进行储备。电力设施建设单位需要用地时，向市土地行政管理部门提出用地申请，符合国家《划拨用地目录》的，按划拨方式供地。

任何单位和个人不得违法占用或者改变建设项目中规划预留的变电站、配电房、地下电力线路以及其他地下供电设施用地，不得阻挠电网建设。

第十条 市建设行政管理部门应当会同市规划行政管理部门及供电企业制定各电压等级变电站建筑物的典型设计，确定变电站用地面积、建筑物的外观尺寸等技术指标，并推广应用。在中心城区内难以提供独立用地的地块，鼓励变电站

与商场、酒店等项目一体化设计。

在城市广场、公园等公共场所，条件许可的，应当建设半地下或者地下式变电站。

第十一条 除因技术和规划原因难以实施外，在下列地区的建设用地上新建电力管线应当采取地下埋设方式进行，现有的 110 千伏和 220 千伏电力架空线应当逐步改造为地下埋设：

(一)西二环、北二环高速公路以南，东二环高速公路以西，佛山水道、珠江后航道、黄埔航道以北范围以及番禺区市桥街、沙头街、东环街、桥南街，花都区新华街，白云区建制镇以及上述范围以外的中心镇的中心区范围内的 110 千伏及以下电压等级的电力线路；

(二)华南北路、广汕公路以南，东二环高速公路以西，佛山水道、珠江后航道、黄埔航道以北范围以及番禺区市桥街、沙头街、东环街、桥南街，花都区新华街，白云区建制镇的中心区范围内的 220 千伏的电力线路；

(三)中新广州知识城、南沙新区明珠湾区、南沙新区蕉门河中心区以及自贸园区范围内的 220 千伏及以下电压等级的电力线路。

城市道路在新建、改建、扩建时，道路建设单位按规划要求采用同步建设电缆管沟方式的，项目建议书和初步设计图、施工图等相关设计资料中的电缆管沟建设方案应当征求供电企业的意见。电缆管沟建成后，道路建设单位应当将管理权和使用权无偿移交给供电企业，供电企业自接收之日起负责电缆管沟的维护、管理工作。采用同步建设地下管线综合管廊方式的，道路行政主管部门应当统筹安排电力等管线设施的敷设。

在城市规划上有特殊要求的区域，政府与供电企业双方同意下地的现有架空线路，由政府与供电企业根据相关约定，结合规划要求，按供电企业提供的建设要求完成电缆管廊的投资及建设。

土建完成后，由供电企业出资将架空线路下地。

第十二条 220 千伏及以下架空输电线路工程建设涉及房屋等建筑物的，如因实施拆迁安置困难，经区人民政府同意，在满足国家规定的安全距离和环保要求的情况下，可以采用跨越方式通过，不征收拆迁房屋等建筑物，但应当采取增加杆塔高度等技术措施，并与相关权利人充分协商，保证被跨越房屋的安全和相关方合法权益不受侵害。对不满足国家规定，确需拆除线路通道内原有房屋等建筑物的，应当征收并予以拆除。

前款规定或者其他电网建设需要征收土地或者房屋的，由区人民政府依法组织实施征收和补偿工作。电网建设、电力设施及其附属设施需要使用他人土地，但不需要征收土地或者房屋的，由电网建设单位或者电力设施产权人与相关权利人签订协议，并一次性支付地上附着物补偿费及占用期间的土地使用费。

第十三条 电网建设跨(穿)越或者占用市政道路、铁路、轨道交通设施、公路、河涌等有关设施的，应当按照国家和省、市有关规定办理审批手续。造成损失的，按照已发生的直接损失或者因调整建设规划造成的损失予以一次性补偿。涉及城市道路挖掘的，按原建设标准自行修复，并对修复质量进行检测。

新建架空电力线路穿越林地，国家电力设计规程要求砍伐出通道的，建设单位应当与林权人协商并达成补偿协议。林权人应当向林业园林行政主管部门提出采伐申请，林业园林行政主管部门予以依法审批。砍伐后，任何单位或者个人不得在上述通道内再种植危及电力设施安全的高杆植物。

因架空电力线路建设，需对影响电力线路安全运行的城市树木进行修剪、迁移、砍伐的，建设单位应当报林业园林行政主管部门批准，实施

修剪、迁移、砍伐所需费用和对林权人的补偿由建设单位承担。修剪、砍伐后，林权人应当保持树木自然生长最终高度和架空电力线路导线之间的距离符合安全距离要求。

第十四条 新建建设项目应当同步建设永久供电配套设施，供电配套设施的建设应当符合国家标准和行业标准。

房地产开发企业应当按照一户一表要求建设住宅小区永久供电配套设施，并提供符合城市规划要求及建筑设计规范的配电设施用房及通道。

第十五条 房地产开发项目中的配套变电站用房，应当与开发项目同步规划和审批，与开发项目主体工程同步设计、建设、验收。分期开发的，应当与首期主体工程同步设计、建设、验收。城市更新项目首期仅用于建设安置用房的，经市人民政府同意，配套变电站用房可以不与首期主体工程同步建设，但应当在被拆迁户回迁之前完成建设。配套变电站用房建成后，建设单位应当以土建工程成本价向供电企业移交并配合供电企业办理产权转移登记。

房地产开发项目配套变电站用房的建设规模、标准等，土地行政管理部门应当在房地产开发项目土地出让合同中明确。

新建住宅项目，房地产开发企业应当在销售现场公示住宅小区建设范围内的高压电力设施建设规划。

第三章 电力设施保护

第十六条 区人民政府应当根据国家、省、市的相关规定和本辖区的实际情况，建立健全电力设施保护制度，加强电力设施保护工作。

在建电力设施保护区范围，按规划批准的供电设施建设范围，根据国家规定确定；已建成供电设施的电力设施保护区，由供电设施产权人提请电力行政主管部门划定并予以公告。

控制性详细规划应当标明已建成供电设施的电力设施保护区范围。

供电设施建设单位或者产权人应当在电力设施保护区内依法设置电力设施保护标志和安全警示标志,标明电力设施保护区范围及警示事项。

任何单位和个人不得破坏电力设施保护标志和安全警示标志。

第十七条 公安机关应当会同电力行政主管部门,工商等部门以及供电企业开展打击盗窃、破坏电力设施的违法犯罪专项行动,依法查处违法收购电力设施、设备行为,并加强视频监控、自动报警等技防工作的规划、管理、指导和监督。

第十八条 供电企业应当通过电视、报刊、互联网站等多种形式,广泛宣传电力设施保护工作,鼓励群众参与保护工作,奖励举报行为。

供电企业应当采取有效的技术防范措施,推广应用电力设施安全防范的新技术、新成果,防止和减少破坏电力设施以及盗窃电能的情况发生。

第十九条 市电力行政主管部门应当会同供电企业组织编制本市大面积停电处置应急预案,组织开展电网大面积停电处置演练,根据供电企业电网风险评估情况,对广州电网可能发生三级及以上的电网风险事件向社会发布电网风险信息,并负责组织有关部门和单位,做好电网风险联动管控和风险处置工作。

供电企业应当制定各类电力供应突发事件的应急处置预案,建立应急救援组织,配备救援器材设备,并组织定期演练,完善预警机制。

专变用户、住宅小区应当编制应对突发停电事件的应急预案,配备应急人员,制定并落实应急措施,定期进行应急演练和消防演练。

第二十条 对电力设施保护区内可能危及电

网安全的植物,供电设施产权人应当通知有关单位和个人砍伐或者修剪,同时通知林业园林行政管理部门。植物所有权人砍伐树木或者修剪直径5厘米以上的枝条,应当依法向林业园林行政管理部门办理审批手续。出现植物高度不满足国家规定的安全距离,可能引起火灾或者大面积停电等重大险情时,供电设施产权人可会同电力行政主管部门先行砍伐、修剪。砍伐、修剪林木的,应当在完成后30个工作日内将砍伐情况报告当地林业园林行政管理部门;砍伐、修剪城市树木的,应当在完成后5个工作日内补办审批手续。电力设施建设时已对保护区内树木予以补偿的,砍伐、修剪植物的费用由植物所有权人承担;未进行补偿的,砍伐、修剪植物的费用由供电设施产权人承担。

在电力设施上擅自搭建广告牌、通信线路等物件或者违法设置建(构)筑物遮蔽电力设施,危及电网安全的,当事人应当按照供电设施产权人的通知及时清理障碍物。情况紧急的,供电设施产权人可以自行拆除,拆除费用由侵权人承担,给供电设施产权人造成损失的,应当予以赔偿。

违反国家规定,在电力设施保护区内新建建(构)筑物或者堆放物品的有关单位或者个人,应当按供电设施产权人的要求,拆除建(构)筑物或者清理堆放物品,情况紧急或者不按要求排除妨碍的,供电设施产权人可自行清理,但事后应当告知有关单位或者个人,并报电力行政主管部门备案。

第二十一条 规划行政管理部门审批电力设施保护区内的建设项目时,应当征求供电设施产权人意见。

工程施工影响范围内存在电力设施的,建设单位和施工单位应当及时通知供电设施产权人,并按照国家、行业标准及供电设施产权人的具体

要求,及时采取保护措施并承担相应费用。电力设施因工程施工必须拆除、迁移的,按照《电力设施保护条例》第二十二条处理。

第二十二条 在供电设施上发生人员触电伤亡事故的,供电企业应当派员到场处理,属于生产安全事故的,向安全生产监督管理部门及时报告;属于治安、刑事案件的,向公安机关及时报案。公安机关和安全生产监督管理部门按照职责分工负责勘察事故现场,查明事故性质,认定事故责任,并对事故责任人依法处理。

第四章 电力供应与使用

第二十三条 供电企业应当依法向用户连续供电,并严格执行国家规定的电能质量标准、计量标准和电价。

供电企业应当按照电力行政主管部门要求,保障社会大型活动的电力供应。电力供应紧张期间应当保障居民生活用电。

供电企业应当与用户在供电前签订书面供用电合同,本规定实施前非居民用户与供电企业已经建立供用电关系,但尚未签订供用电合同的,应当自本规定实施之日起6个月内补签供用电合同。

第二十四条 向供电企业提出非居民用电类别的用电申请,应当向供电企业提供以下资料,由供电企业与申请人协商确定供电方案并办理用电手续:

(一)身份证明文件;

(二)用电地址的土地或者物业的权属证明文件,或者用电工程项目批准文件;

(三)电力用途、用电负荷、用电范围等文件;

(四)公用电房物业权属文件。

办理新装或者增容用电、临时用电、变更用电或者终止用电等用电业务的具体条件、程序,由供电企业根据国家规定制定细则,报市电力行

政主管部门备案和公布。供电企业应当在营业场所公示用电办理程序、服务规范、电价、收费项目和标准,并提供与用电相关的技术资料查询服务。

第二十五条 用户投资建设的供电配套设施及有关用房和线路走廊,应当按照供电方案,报规划行政主管部门批准后建设。工程竣工验收合格并经供电企业检验合格的,方可接电送电。

用户对供电可靠性或者供电质量有特殊要求的,供电企业在供电能力许可的情况下应当提供相应的电力,用户应当配备保安电源,并制定应急预案。

第二十六条 用户应当按照价格行政主管部门核定的电价和用电计量装置的记录以及供用电合同约定的方式按时交纳电费。

供电企业应当采用现场抄录、电能量遥测或者集抄等方式,按一定周期抄录用户的用电量。

经供用电双方协商,用户可以采取以下方式交纳电费:

(一)先用电,后交纳电费;

(二)预购电量或者预交电费。

第二十七条 供电企业的用电检查人员依照国家规定实施现场检查,现场检查结束后,用电检查人员应当将用电检查结果或整改要求书面告知用户。

用户存在危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序行为的,供电企业有权制止并要求用户及时整改,用户拒绝整改或者情节严重的,供电企业有权中止供电并报请电力行政主管部门依法处理。

用电检查人员实施现场检查时,应当出示用电检查证;未出示的,用户有权拒绝。

第二十八条 供电企业依法出具的电力设施安全检查通知、用电检查结果通知、违章用电通

知、催缴电费通知、停电通知等业务文书，用户应当签收；拒绝签收的，供电企业可以采取邮寄、公告或者留置的方式送达。

第二十九条 住宅用户实行一户一表计量用电的，供电企业应当抄表到户。涉及多个用户的公用电费分摊时，供电企业依照国家规定对独立装表计费的水泵、电梯以及走廊、楼梯照明等公用电量制定分摊办法，报价格行政管理部门备案后实施。

第三十条 用电计量装置应当经法定计量检定机构或者经授权的计量检定机构依法强制检定合格方可安装，安装使用的计量装置应登记造册，报区质量技术监督部门。

用户应当妥善保管用电计量装置及其检定密封、检定标识，未经供电企业同意，不得擅自更动。

用户对用电计量装置准确性有异议的，供电企业应当与用户协商解决。协商不成的，可向质量技术监督部门申请仲裁检定，并由其指定计量检定机构处理。

第三十一条 用户应当对其所有的受电和用电设施的安全运行负责，加强用电安全管理，对受电和用电设施进行检查、检修和试验，及时消除安全隐患，避免危害电网安全。

专变用户、住宅小区应当建立健全安全用电管理制度和操作规程，配备足够的有资质的电工，规范设置受电装置标识和安全警示标识，落实安全用电责任制。

用电设施产生谐波、冲击负荷影响供电质量或者干扰电力系统安全运行的，用户应当按供电企业要求采取有效措施予以消除；用户不采取措施或者采取措施不力，产生的谐波、冲击负荷仍超过国家标准的，供电企业可以按照国家规定拒绝其接入电网或者中止供电。

第三十二条 各级人民政府及有关部门应当提倡节约用电，加强节约用电监督管理。用户应当自觉节约用电，采取各项有效措施，提高电力使用效率。年用电量 2000 万千瓦时的用户应当加强电能定额、计量和考核等基础管理，设立节约用电管理岗位，制定节约用电计划和措施，健全年度电能消费统计和电能利用状况分析报告制度。

供电企业应当配合相关行政管理部门开展节能管理工作，并根据国家规定实施电力需求侧管理。

第三十三条 任何单位和个人不得以任何方式窃电，禁止教唆、指使、胁迫或者协助他人窃电，以及向他人传授窃电方法和生产、制造、销售、安装窃电装置或者私自更改变压器铭牌参数用电等窃电行为。

用户被窃电的，供电企业应当协助提供有关用电量等情况。

第三十四条 物业服务企业或者其他负有管理职责的单位，不得以用户欠缴物业管理费用或者其他原因为由中断用户的正常用电。

对欠缴电费的住宅小区和重要用户停电的，供电企业应当提前 7 日将停电通知书送达用户，并同时报送同级电力行政主管部门。

第三十五条 因以下原因，有关行政管理部门作出停电决定的，应当书面通知供电企业停电对象、时间、范围，并抄报电力行政主管部门，供电企业应当执行停电决定，涉及居民生活用电的除外。

- (一)依据国家规定决定淘汰、关闭企业；
- (二)环保行政管理部门依法查处环境违法企业；
- (三)城市管理综合执法机关依法对违法建设作出停止建设或者限期拆除的决定；
- (四)电力行政主管部门按照国家和省人民政府

的有关规定,对高能耗、环境污染严重等列入国家限制类、禁止发展类的企业或者生产设备的用电,决定限制用电或者终止供电;

(五)根据国家法律、行政法规、地方性法规规定,行政管理部门依法作出停电决定的其他情形。

供电企业根据本条规定停电的,应当以公告、信函、短信、传真、电子邮件等方式提前通知用户,作出停电决定的政府主管部门应当派员参与。

第五章 法律责任

第三十六条 电力行政主管部门依法对供电企业和用户执行电力法律、行政法规的情况进行监督检查。

电力行政主管部门应当配备电力监督检查人员,并有权向供电企业或者用户查阅有关资料,进行现场检查。

第三十七条 违反本规定第九条第二款,占用规划预留的变电站、配电房、地下电力线路以及其他地下供电设施、通道等电力建设用地从事违法建设的,由城市管理综合执法机关依据《广州市违法建设查处条例》予以查处。

上述违法行为违反土地管理法律法规应当予以查处的,国土行政主管部门应当依照《中华人民共和国土地管理法》及有关规定进行处罚。

第三十八条 房地产开发企业违反本规定第十五条第三款规定,没有在售房现场公示住宅小区建设范围内的高压电力建设规划的,由国土行政主管部门责令限期改正,并处以3万元以上5万元以下罚款。

第三十九条 违反本规定第十六条第五款规定,破坏电力设施保护标志或者安全警示标志的,电力行政主管部门应当责令其改正、停止违法行为、修复被破坏的电力设施保护标志和安全警示

标志。

第四十条 供电企业违反本规定第十九条第二款规定的,电力行政主管部门应当责令限期改正,并予以警告;拒不改正的,处以1万元以上3万元以下罚款。

专变用户违反本规定第十九条第三款的,电力行政主管部门应当责令限期改正,并予以警告;拒不改正的,处以1万元以上3万元以下罚款。

第四十一条 违反本规定第二十条第一、三款规定,在电力设施保护区内修建建筑物、构筑物或者种植植物、堆放物品,危及电力设施安全的,区人民政府应当根据电力设施产权人的申请,依据《电力法》规定,组织有关行政管理部门强制拆除有关建(构)筑物、砍伐种植物或者清除堆放物品。

违反本规定第二十条第二款规定拒不清理广告招牌、通信线路或者违法设置的建(构)筑物的,城市管理综合执法机关应当根据供电设施产权人的申请依法拆除,供电设施产权人应当派员参与拆除。

第四十二条 建设单位和施工单位违反本规定第二十一条第二款规定,未及时通知供电设施产权人或者采取保护措施,危害供电设施安全的,由电力行政主管部门责令限期改正,并予以警告;拒不改正或者擅自拆除、迁移电力设施的,处以5万元以上10万元以下罚款。

第四十三条 供电企业违反本规定第二十三条第一款,不执行政府定价的,由价格行政管理部门依照《中华人民共和国电力法》、《中华人民共和国价格法》及有关规定进行处罚。

第四十四条 用户存在本规定第二十七条第二款规定危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序行为的,电力行政主管部门应当依据《电力法》责令其改正,给予警告;情节严重或者拒绝

改正的,责令供电企业中止供电,并处以3万元以上5万元以下的罚款。用户擅自转供电力的,责令其改正,没收其违法所得,并可处以违法所得两倍以上五倍以下的罚款。

用户违反本规定第三十条第二款擅自更动用电计量装置及其检定封、检定标识的,由电力行政主管部门责令限期改正,并予以警告;拒不改正的,处以1万元以上3万元以下罚款。

第四十五条 供电企业违反本规定第三十条第一款,使用未经强制检定合格电能计量装置或未按该款规定程序办理计量装置备案的,由质监行政主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处以2万元以上5万元以下罚款。

第四十六条 违反本规定第三十三条第一款实施窃电的,窃电者应按所窃电量补交电费,并承担补交电费三倍的违约使用电费。电力行政主管部门应当责令停止违法行为,并处以应交电费两倍以上五倍以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十七条 物业服务企业或者其他负有管理职责的单位违反本规定第三十四条,中断用户正常用电的,由电力行政主管部门责令立即恢复供电,并处以2万元以上5万元以下罚款。

第四十八条 国家工作人员和供电企业用电检查人员违反本规定不履行职责,或者玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊的,由监察机关或者所在单位依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

单位或者个人违反本规定,应当给予治安管理处罚的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十九条 本规定下列用语的含义:

(一)用户,是指与供电企业订立供用电合同的用户,或者虽没有订立供用电合同但存在事实供用电关系的用户。

(二)电网发展规划,是结合一定时期城市经济和社会发展的需要,在用电负荷预测基础上,为满足用电需求和电网安全需要,制定的一定期限内电网项目建设规划。

(三)电网专项规划,是根据城市远景空间布局、用地性质、开发强度测算的区域最终饱和用电负荷需求,结合城市规划,提前对城市变电站和电缆、架空电力线路等电网建设用地和输电线路走廊等编制的规划。

(四)土建工程成本价,包括变电站用房设计、监理、施工等费用和向政府交纳的相关税费。

(五)三级及以上电网风险事件,是指危害后果可能造成广州中心城区负荷损失达到6%以上,或者从化、增城区负荷损失达到40%以上的电网风险事件。

(六)专变用户,是指以自己投资、安装、并由其专用的变压器接电用电的用户。

(七)非居民用电类别申请,是指除居民生活用电以外的一般工商业用电、大工业用电、农业生产用电等性质的用电申请。

(八)集抄,是指利用低压电力用户集中抄表系统进行电量抄录。

第五十条 本规定自2015年7月1日起施行,原自2008年9月1日施行的《广州市供电与用电管理规定》同时废止。

广州市人民政府

2015年5月19日

财政部 国土资源部 住房城乡建设部 中国人民银行 国家税务总局 银监会关于运用政府和社会资本合作 模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知

财综〔2015〕15号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国土资源厅（局）、住房城乡建设厅（委、局），中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市、计划单列市国家税务局、地方税务局、银监局，新疆生产建设兵团财务局、国土资源局、建设局：

为贯彻落实党的十八届三中全会精神，提高公共租赁住房供给效率，按照《财政部关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金〔2014〕76号）和《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113号）有关要求，现就运用政府和社会资本合作模式（Public-Private Partnership）推进公共租赁住房投资建设和运营管理的有关事宜通知如下：

一、充分认识运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的重要意义

政府和社会资本合作模式是政府与社会资本在公共服务领域建立的一种长期合作关系，通过这种合作和管理过程，可以更有效地为社会提供公共服务。运用这种模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理，有利于转变政府职能，提升保障性住房资源配置效率；有利于消化库存商品

住房，促进房地产市场平稳健康发展；有利于提升政府治理能力，改善住房保障服务。运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理，作为一项政策创新和制度创新，对于稳增长、调结构、惠民生具有十分重要意义，各地要充分认识这项工作的重要性，积极有序开展试点工作。

二、运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的基本目标和原则

（一）基本目标。通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式，有效提高公共租赁住房服务质量和效率。

（二）基本原则。

1. 政府组织，社会参与。政府根据本地区公共租赁住房需求状况，制定公共租赁住房发展规划和年度计划，组织合适的公共租赁住房项目开展政府和社会资本合作试点，选择社会资本参与投资建设和运营管理公共租赁住房。

2. 权责清晰，各司其职。在公共租赁住房项目合同中，明确政府与社会资本的各自责任，按照合同约定承担相应的权利、义务、责任和风险。

3.激励相容，提高效率。通过综合运用多种政策手段，建立动态调整的租金价格机制，确保社会资本具有稳定合理的投资回报；建立严格的绩效评价机制，对项目运作、住房保障服务质量和资金使用效率等进行综合考核评价，确保公共租赁住房项目建设运营达到预期效果。

三、公共租赁住房项目政府和社会资本合作模式和条件

（一）公共租赁住房政府和社会资本合作项目的基本模式。运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理，主要是政府选择社会资本组建公共租赁住房项目公司，项目公司与政府签订合同，负责承担设计、投资建设、运营、维护管理任务，在合同期内通过“承租人支付租金”及必要的“政府政策支持”获得合理投资回报，依法承担相应的风险；政府负责提供政策支持，定期调整公共租赁住房租金价格，加强公共租赁住房工程建设及运营维护质量监管。合同期满后，项目公司终结，并按合同约定作善后处理。政府对项目公司承担有限责任，不提供担保或承诺。

（二）公共租赁住房政府和社会资本合作项目的基本条件。适合运用政府和社会资本合作模式的公共租赁住房项目应当同时具备以下条件：1.已纳入住房保障规划和年度计划。2.项目规划所在区域交通便利，学校、医院等公共基础设施配套齐全。3.户型建筑面积符合公共租赁住房条件。户型建筑面积以40平方米左右的小户型为主，单套建筑面积控制在60平方米以内。4.承租公共租赁住房的保障对象数量稳定。5.保障对象按市场租金水平向项目公司缴纳住房租金。6.政府按保障对象支付能力给予分档补贴及其他政策支持。7.公共租赁住房运营期限不少于15年。

四、公共租赁住房政府和社会资本合作项目

的适用范围

适用政府和社会资本合作模式的公共租赁住房项目主要包括：（一）政府自建自管项目；（二）政府收购的符合公共租赁住房条件的存量商品住房项目；（三）符合公共租赁住房条件且手续完备、债务清晰的停工未完工程项目；（四）以企业为主建设管理的公共租赁住房项目。

对于存量和在建的项目，特别是债务规模比较大的政府融资平台公司持有的公共租赁住房，应当在科学评估的基础上，采取招投标、拍卖、挂牌等法律法规规定的方式将公共租赁住房资产整体转让给项目公司，实行规范的政府和社会资本合作模式运作，转让收入优先用于偿还对应的存量政府债务；对于拟新建和收购的项目，从规划、设计、投资建设、运营、管理全过程均可按政府和社会资本合作模式运作。

五、规范运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理

（一）建立公共租赁住房政府和社会资本合作项目库。各地应认真梳理、科学甄别适合政府和社会资本合作模式的公共租赁住房项目，建立项目储备库。政府和社会资本合作的公共租赁住房项目由市县财政部门会同同级住房保障部门从存量和新增项目中筛选。

（二）做好项目前期论证和准备工作。市县财政部门会同同级住房保障部门引入第三方中介机构和专家，对拟实施政府和社会资本合作的公共租赁住房项目进行必要性、可行性、经济性、合规性评估和物有所值评价，论证项目是否满足政府和社会资本合作项目的必要条件。在此基础上，财政部门应组织开展政府和社会资本合作项目财政承受能力论证工作，通过识别、测算项目的各项财政支出责任，科学评估项目实施对当前及今后年度财政支出的影响，为项目财政预算管理提

供依据,以保障政府切实履行合同义务,有效防范和控制财政风险,促进项目可持续发展。

(三) 选择合作伙伴。按照《中华人民共和国政府采购法》、《财政部关于印发〈政府和社会资本合作项目政府采购管理办法〉的通知》(财库〔2014〕215号)等有关法律法规规定,综合考虑企业资质、经营业绩、技术和管理能力、资金实力、服务质量、信誉等因素,择优选择公共租赁住房项目合作伙伴。

(四) 筹组项目公司。按照“政府引导、企业主导、市场运作、利益分享、风险分担”的原则,由合作企业组建项目公司,具体负责公共租赁住房项目的设计、投资、建设、运营、维护和管理。

(五) 签订合作合同。合同的主要内容应当包括:公共租赁住房项目名称、建设规模、投资规模、资金筹集、合作期限、户型结构、运营期限、维修维护责任;住房保障服务的数量、质量和标准;公共租赁住房租金价格及调整机制;合同期满后项目移交的内容、方式、程序及验收标准,涉及资产处置的,应当事先约定政府与社会资本收益分享比例;建设和运营管理的风险分担机制;项目终止的条件、流程和终止补偿;违约责任;争议解决方式等内容。

(六) 建立监管和绩效评价机制。政府对公共租赁住房政府和社会资本合作项目运作、服务质量和资金使用效率等进行全过程监管和综合评价,认真把握和确定服务价格和项目收益指标,加强成本监审、考核评估、价格调整审核,引入第三方进行社会评价,评价结果向社会公示,并作为项目价格、政府补贴、合作期限等调整的依据。

六、构建政府支持政府和社会资本合作模式公共租赁住房的政策体系

(一) 财政政策。市县财政部门统筹运用各级

政府安排用于公共租赁住房的资金,通过贷款贴息方式支持公共租赁住房政府和社会资本合作项目购建和运营管理,具体贴息办法按照财政部印发的《城镇保障性安居工程贷款贴息办法》(财综〔2014〕76号)规定执行。同时,根据公共租赁住房保障对象的支付能力给予分档补贴,重点对城镇低收入住房困难家庭发放租赁补贴,配合同级住房保障部门督促保障对象按照合同约定的市场租金水平向项目公司缴纳住房租金。对于试行公共租赁住房政府和社会资本合作项目试点的地区,中央财政不改变城镇保障性安居工程资金分配方式。

(二) 税费政策。对公共租赁住房建设按照国家现行有关规定免收各项行政事业性收费和政府性基金;落实现行有关公共租赁住房购建和运营管理税收优惠政策。

(三) 土地政策。一是新建公共租赁住房建设用地可以租赁方式取得,租金收入作为土地出让收入纳入政府性基金预算管理。二是对于新建公共租赁住房项目,以及使用划拨建设用地的存量公共租赁住房项目,经市县人民政府批准,政府可以土地作价入股方式注入项目公司,支持公共租赁住房政府和社会资本合作项目,不参与公共租赁住房经营期间收益分享,但拥有对资产的处置收益权。三是在新建公共租赁住房政府和社会资本合作项目中,可以规划建设一定比例建筑面积的配套商业服务设施用于出租和经营,以实现资金平衡并有合理盈利,但不得用于销售和转让。

(四) 收购政策。对于收购符合公共租赁住房条件的存量商品住房项目,按照政府搭桥、公司主导、双方自愿、保本不亏的原则确定收购价格;也可以按当地公共租赁住房建设成本及合理收益率确定收购价格。

(五) 融资政策。一是银行业金融机构要在房

地产开发贷款大项下建立公共租赁住房开发贷款的明细核算，对公共租赁住房贷款单独核算、单独管理、单独考核，根据自身实际，在依法合规、风险可控的前提下，加大对政府和社会资本合作模式公共租赁住房试点项目的信贷支持力度。二是鼓励社保基金、保险资金等公共基金通过债权、股权等多种方式支持项目公司融资。三是支持项目公司发行企业债券，适当降低中长期企业债券的发行门槛。四是支持以未来收益覆盖融资本息的公共租赁住房资产发行房地产投资信托基金（REITs），探索建立以市场机制为基础、可持续的公共租赁住房投融资模式。

七、扎实做好政府和社会资本合作模式公共租赁住房项目实施工作

（一）落实工作责任。财政部会同住房城乡建设部、国家税务总局等相关部门完善落实财税支持政策；国土资源部会同财政部完善落实土地供应支持政策；人民银行、银监会指导督促金融机构做好金融服务工作。地方各级财政、住房保障、国土、人民银行、银监会等部门，按照职责分工落实工作责任。同时，地方各级财政部门要会同住房保障部门结合本地区实际情况，制定政府和社会资本合作模式公共租赁住房项目试点方案，指导项目具体实施工作。

（二）建立工作机制。各级财政、住房保障、国土、人民银行、银监会等部门，要建立政府和

社会资本合作模式公共租赁住房部门联席会议，专门研究解决运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理过程中出现的问题，联席会议各部门要加强协作，密切配合，确保各项政策措施落到实处，规范开展政府和社会资本合作模式公共租赁住房项目试点。

（三）开展项目试点。2015年，各地区应当抓紧组织开展政府和社会资本合作模式公共租赁住房项目试点工作，政府和社会资本合作模式公共租赁住房试点项目由市县财政部门会同同级住房保障部门筛选，报省级财政部门会同住房保障部门共同审核确认后实施。对于市县筛选的公共租赁住房项目，每省可选择一定数量的项目开展试点。对于拟实施的试点项目，省级财政部门应当会同住房保障部门将项目区位、投资规模、建筑面积和套数、合作方式、合作期限、资金来源等情况报财政部、住房城乡建设部备案。

中华人民共和国财政部

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国住房和城乡建设部

中国人民银行

国家税务总局

中国银行业监督管理委员会

2015年4月21日

广东省住房和城乡建设厅关于贯彻落实《住房城乡建设部关于加强建筑工人职业培训工作的指导意见》的实施意见

粤建人函〔2015〕1085号

各地级以上市及顺德区住房城乡建设主管部门，各有关单位：

为贯彻落实《国务院关于加强发展现代职业教育的决定》（国发〔2014〕19号）和中央城镇化工作会议精神，住房城乡建设部发布了《关于加强建筑工人职业培训工作的指导意见》（建人〔2015〕43号）。为提升我省建筑工人技能水平，现结合我省实际情况制订如下实施意见，请一并贯彻执行。

一、指导思想

以习近平总书记系列讲话精神为指导，坚持以人为本，以服务建筑业发展为宗旨，确立我省建筑施工企业在工人职业培训工作中的主体地位，充分调动企业和工人的积极性，着力提升我省建筑工人素质和技能水平。注重产教融合、校企合作，加快培养我省大批高素质建筑业技术技能人才和新型产业工人。

二、基本原则

（一）充分利用现有培训资源，发挥市场机制作用

充分利用我省已建立较完善的建设行业培训网络体系，发挥培训资源优势。同时加强市场引导，鼓励社会力量包括建筑施工企业参与建筑工人职业培训，促进建筑工人职业培训与社会需求紧密对接。

（二）建立企业自主培训考核机制，发挥企业主导作用

探索建立建筑施工企业自主培训考核机制，调动建筑施工企业提升职工技能水平和综合素质的积极性、主动性；探索建立建筑工人工资水平与职业培训等级相挂钩机制，充分调动建筑工人参加职业培训、获得相应等级证书的积极性。

（三）建立校企合作机制，培养新型产业工人

发挥我省建设类职业培训学校的作用，建立培训学校与建筑施工企业合作机制，推动教育教学改革与产业转型升级衔接配套。探索建立我省建筑业现代学徒制度，开展建筑施工企业招工即为培训学校招生试点，加快培养新型产业工人队伍。

三、总体目标

到2016年底，我省建筑施工企业及其控股的劳务公司中的建筑业技术工人在专业和数量上满足《建筑业企业资质标准》（建市〔2014〕159号）要求；一级资质及以上的建筑施工企业实现自有工人全员培训、持证上岗。到2020年，实现全行业建筑工人全员培训、持证上岗。到2025年，基本形成以中级技工为主体，高级技工为骨干，技师、高级技师为龙头，老、中、青比例合理，职业化程度较高的产业工人队伍。

四、实施办法

（一）明确职责分工

根据广东省机构编制委员会办公室《关于对住房和城乡建设领域现场专业人员职业标准统一考核评价工作纳入省住房城乡建设厅权责清单意

见的函》（粤机编办字〔2015〕404号）要求，省住房城乡建设厅负责做好建筑专业人员岗位培训考核的指导监督工作，相关培训、考核评价等具体工作交由有关协会及培训机构负责。

（二）实行分级分类培训

根据《建设工程质量管理条例》和《建设工程安全生产管理条例》有关要求，依据职业技能标准实行建筑工人分级分类培训、全员持证上岗。建筑施工特种作业人员的培训考核按原渠道由省建筑安全协会组织实施，并发放原证书。省建设教育协会按照住房城乡建设部统一样式印制《职业培训合格证》，并负责《职业培训合格证》的编码和管理工作。

1. 技师和高级技师培训考核。由有关协会负责组织培训、考核，发放《职业培训合格证》，加盖有关协会印章。

2. 中级和高级技工培训考核。由我省经认可的培训机构负责培训、考核。积极推进我省大型建筑施工企业自设培训机构，负责本单位（本系统）及长期协作的劳务企业建筑工人的培训考核。企业自设培训机构要达到相应的条件，并报有关协会备案。经上述机构培训考核合格者，发放《职业培训合格证》，加盖相关培训机构（含大型建筑施工企业自设培训机构）印章。

3. 普工和初级技工培训考核。由我省建筑施工企业的自设培训机构负责培训、考核，发放《职业培训合格证》，加盖自设培训机构印章。鼓励企业充分利用建筑工地上农民工业余学校、自有培训场所等开展安全生产和施工技术交底教育，并根据实际情况利用施工淡季或工闲业余时间开展技能提升培训。

（三）确保教育培训质量

有关协会要制订建筑工人培训考核实施细则，加强巡查管理，提高教育培训质量。要组织专家

根据住房城乡建设部的培训大纲，编创教材和题库，实现教学科学化和标准化。要利用省建设信息中心的信息系统和技术力量逐步推广网络教育，着力解决建筑工人的“工、学”矛盾。

（四）创新考培模式

针对我省建筑业生产中操作性强、材料消耗大、成本高的岗位或工种，可采取集中培训与施工现场培训、分阶段培训与一次性培训、师傅带徒弟与集中辅导、基地或施工现场阶段性测试与模块化考核相结合等灵活多样的形式，将培训、实操训练、考核评价与现场施工结合起来。实现优秀培训教育资源共享，不断探索建立高效实用、成本低廉的培训模式。

（五）建立工程项目生产人员配备标准

各地级以上市住房城乡建设主管部门要逐步建立和推行工程项目生产人员配备标准，各工程项目应配备一定数量、比例的相应级别技术工人，主要生产岗位须具有高级工及以上技术工人。项目配备人员标准由各市根据本地实际情况确定。

（六）规范收费行为

我省建筑施工企业要依法切实履行职工教育培训责任，提供足额教育培训经费，确保建筑工人培训经费足额合理使用。各培训机构必须严格按照物价主管部门批准的收费标准收费，杜绝乱收费现象发生。

（七）建立信息化服务

依托省建设信息“三库一平台”和有关协会“信息管理系统”两个平台，录入人员培训考核具体情况，规范建筑工人职业培训与考核管理，方便企业资质申报和现场管理查询，及时掌握建筑工人的结构比例及流动情况，提升我省建设教育信息化服务水平。

广东省住房和城乡建设厅

2015年6月1日

关于印发《广东省建设领域工人工资支付分账管理暂行办法》的通知

粤人社规〔2015〕3号

各地级以上市人民政府，顺德区人民政府，各有关单位：

经省政府同意，现将《广东省建设领域工人工资支付分账管理暂行办法》印发给你们，请结合实际贯彻执行。

广东省人力资源和社会保障厅 广东省财政厅
广东省住房和城乡建设厅 广东省交通运输厅
广东省水利厅 广东省总工会
广东省代建项目管理局 广东省通信管理局
中国人民银行广州分行
2015年3月30日

广东省建设领域工人工资支付分账管理暂行办法

第一条 为规范我省建设领域的工资支付行为，预防和解决建设领域拖欠劳动者工资问题，维护劳动者合法权益，根据《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《广东省工资支付条例》、《广东省劳动保障监察条例》和《建设领域农民工工资支付管理暂行办法》等有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 我省建设领域的工人工资支付与工程款支付分账管理适用本办法。

本办法所称建设项目，包括土木工程、房屋建筑、装修装饰、交通、水利、市政公用、通信、

铁路、电力等项目。

第三条 建设领域的工人工资支付实行专户管理，以银行转账方式支付工资。

工程总承包单位和施工单位（包括专业分包和劳务分包，下同）对建设项目工程款中的工人工资与其他款项实行分开银行账户管理，在商业银行设立工人工资支付专用账户用于支付工资。工人工资支付专用账户的开立、使用和管理应按照人民银行相关规定执行。

工人工资支付专用账户内的资金除发放工人工资外，不得用于其他用途，不得开通网上银行

等电子支付渠道，不得提取现金。

第四条 建设单位（业主单位或代建项目管理单位）对建设项目的工人工资支付情况进行监督，并及时协调解决工人工资发放中存在的问题。

建设单位与施工总承包单位在签订项目施工合同时，应当对施工总承包单位设立工人工资支付专用账户、拨付工资款项方式以及建立劳动用工管理台账等事项作出明确约定。

建设单位应当按照合同约定，按时足额将工程款中的工资款项拨入施工总承包单位的工人工资支付专用账户。

第五条 施工总承包单位将建设项目分包给其他施工单位的，应当按照本办法第四条规定执行。

施工总承包单位应当对施工单位支付工人工资情况进行监督，并及时协调解决工人工资发放中存在的问题。

第六条 施工单位应当在建设项目开工前，在项目所在地商业银行设立工人工资支付专用账户，并在用工之日起15日内为每个工人办理工资个人账户。

施工单位应当通过工人工资支付专用账户，依法按时足额将工人工资直接支付到工人的工资个人账户，并按月将工人工资支付明细表报施工总承包单位和建设单位备案。

施工单位应当建立用工管理台账，真实、准确记录工人名册、劳动合同、劳务合同、工程进度、工时、劳务承包款和工人工资支付情况等信息，并保存两年以上备查。

施工单位发现施工总承包单位、建设单位未按照约定拨付工资款项到工人工资支付专用账户的，可以向人力资源社会保障部门和建设项目行

政主管审批部门反映。

第七条 建设项目行政主管审批部门在审核施工许可申请时，应当依法核实建设资金已落实等施工许可证申领条件，并督促建设单位在签订建设项目施工合同时，应当约定施工总承包单位、施工单位设立工人工资支付专用账户。

第八条 建设项目施工所在地的县级以上住房城乡建设、交通运输、水利、市政、代建等部门以及通信等具有行政管理职能的单位，在依法实施行业监督管理的同时要求建设单位、施工总承包单位和施工单位建立工人工资分账管理制度。

审批建设项目施工许可证或开工报告的行政主管部门，牵头负责监督该建设项目实施工人工资支付分账管理。

通信、铁路、电力等建设项目由本系统内上级部门审批的，由系统属地管理单位牵头负责监督该建设项目实施工人工资支付分账管理。

第九条 建设项目施工所在地的县级以上人力资源社会保障部门和总工会负责对建设领域的工人工资支付进行监督。

第十条 施工总承包单位、施工单位开立工人工资支付专用账户时，应当按照开户银行要求提供相关开户资料。

开户银行应协助施工总承包单位、施工单位做好工人工资支付专用账户的开立、使用、销户以及工人工资个人账户开办工作，加强对专户监管，确保专户资金专门用于支付工人工资。

第十一条 人力资源社会保障部门对连续拖欠工人工资2个月以上或者累计拖欠达3个月以上的施工总承包单位、施工单位实施重点监察，依法作出行政处罚后记入劳动保障守法诚信档案，并将行政处罚结果通报当地征信系统管理部门和

各行政主管部门。征信管理部门及时录入当地征信系统，住建、交通、水利、通信等行政主管部门予以公布，并按规定对其市场准入、招投标资格和新开工项目施工许可等进行限制。

以逃避支付工人劳动报酬为目的，采取隐匿财产、恶意清偿、虚构债务、虚假破产、虚假倒闭或其他方法转移、处分财产；逃跑、藏匿；隐匿、销毁或篡改账目、职工名册、工资支付记录、考勤记录等与劳动报酬相关的材料；或者以其他

方法逃避支付劳动报酬，涉嫌犯罪的，移送公安机关追究刑事责任。

第十二条 各级总工会对建设单位、施工总承包单位和施工单位遵守本办法的情况进行监督，发现违法行为的，有权要求改正，并及时向人力资源社会保障部门通报。

第十三条 本办法自 2015 年 5 月 1 日起施行，有效期 3 年。各地可结合本地实际制订实施细则。

中价协关于规范工程造价咨询服务收费的五点意见

中价协〔2015〕26号

各省、自治区、直辖市建设工程造价管理协会，
中价协各专业委员会：

为贯彻落实党的十八大、十八届三中全会精神和国务院关于进一步简政放权、推进职能转变的要求，根据《国家发展改革委关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1573号）精神，各地将陆续放开部分建设项目服务收费标准。应会员单位对工程造价咨询服务收费的有关诉求，为保证工程造价咨询成果质量，减少企业恶性竞争，维护委托方权益，促进工程造价咨询行业的健康发展，现就工程造价咨询服务收费事宜提出如下五点意见：

一、地方已发布收费标准且未取消的，按地方规定的收费管理办法和标准执行。

二、已取消收费标准或未发布收费标准的地区，工程造价咨询企业应本着“公开透明、规范收费”的原则，根据服务类型、服务内容、深度及质量要求自行制订相应的收费标准。工程造价咨询企业应将收费标准张贴在公司醒目位置，并到各地协会、各专业委员会进行告知性备案，实行明码标价、自觉接受委托人、行业协会及社会的监督。

三、工程造价咨询企业有义务在签订咨询合同前向委托方告知服务流程及业务规程、服务项目和收费标准及计费方式等。工程造价咨询服务费可由委托双方在收费标准基础上，依据服务成本、服务质量和市场供求状况等协商或竞争确定。

服务收费标准应体现中介机构的资质等级、社会信誉度以及项目服务的复杂程度，保持合理的差价。工程造价咨询企业不得违反规定，在收费标准外设立收费项目、扩大收费范围、提高或降低收费标准，进行价格欺诈和过度差异化。

四、各省协会和中价协专业委员会要发布建设项目各阶段及全过程工程造价咨询服务的项目类别、服务内容、深度要求、收费计取基数等基本格式，但不得设定或指导费率，以指导本地区或本行业工程造价咨询企业自行制定收费标准。对于违反地方收费标准，没有按前款规定制定和公开收费标准，以及低于或高于企业自行设立自身收费标准20%的，要纳入不良信用信息记录，且与信用评价工作联动。

五、鼓励各协会为企业提供更多样化、深层次的行业收费信息服务，收集和定期发布市场价格监测信息，引导企业有序竞争，维护正常的市场秩序，保障市场主体合法权益。

各地造价协会和中价协各专业委员会，应根据本意见、行业执业准则、国家有关标准、协会的操作规程及造价咨询成果文件质量标准等制定实施办法，加强对工程造价咨询服务质量和收费执行情况的检查，并将执行中的有关问题反馈到我协会。

中国建设工程造价管理协会

2015年5月14日

第十届珠三角房博会在广州隆重举办

5月22-24日第十届珠三角房博会在广州保利世贸展览馆举办。珠三角房博会以“价值提升生活，品牌引领未来”为主题，展览面积近万平方米，到场观众3万多人，吸引了粤黔滇三省众多知名品牌开发商携近200个楼盘参展。

展会由广东省房地产行业协会主办，广东省各市、县（区）房地产协会合办，中国房地产业协会和广东省住房和城乡建设厅指导，河南省、湖北省、湖南省、广西、海南省、四川省、贵州省、云南省、福建省、江西省房地产业协会，重庆市房地产业协会，重庆市房地产开发协会，香港房地产协会，澳门房地产联合商会等单位支持。



市场回暖迹象明显房企促销热情大涨

数据反映，广东商品房市场延续着1季度的反弹态势，在国家一系列稳定住房政策的支持下，市场回暖态势明显，今年1-4月全省商品房销售面积、销售额已超过2013年同期水平，再次创下

历史新高。从市场库存情况看，截至今年4月期末，广东商品房待售面积5980.49万平方米，同比增长33.8%；比1季度期末增加42.46万平方米。数据反映，尽管当前市场销售形势明显好转，但市场供应更为充足，后市去库存压力不减，房企促销热情大涨，给出优惠相当给力，吸引了不少市民进场参观。

品牌房企积极参加万科极小公寓摆现场

据广东省房协新闻发言人、副秘书长黄毅文介绍，本届房博会，恒大地产、富力地产、越秀地产、碧桂园集团、颐和集团、万科地产、敏捷地产、合富辉煌等为市民所熟悉的品牌房企携旗下新盘悉数登场。万科主推万科云城米酷公寓，把样板房直接搬到房博会现场，供市民体验。近200个参展楼盘分别来自广东省广州、中山、佛山、惠州、东莞、河源、江门、湛江、珠海、清远、肇庆等珠三角城市以及来自贵州省和云南省。



产品类型既包括符合刚需的洋房和郊区物业，又有符合改善性需求的别墅和休闲旅游度假产品，涉及少量投资产品和商铺。可以说是刚需，改善，旅游休闲，养生养老，高铁沿线物业一网打尽。

中山专区倡导“快工作慢生活”房价珠三角9市最低

中山的房地产多年来也稳健发展，供应量及成交量巨大，而房价更是位居珠三角九个城市的最低，是名副其实的珠三角房地产洼地，发展潜力巨大。本届房博会中山专区有近40家中山优秀房地产企业为广州市民带来近80个楼盘展示。专区负责人表示，本次中山市楼盘联展给广州市民展示的不仅是好房子，更希望为广州市民提供一种生活理念——“快工作，慢生活”。珠三角同城之后两地城际间的融合，有望让中山成为广州市民一片全新的、幸福感极高的“居住乐土”。让广州市民感受并且了解到中山优美舒适的人居环境，在快节奏的工作压力下，享受美好的慢生活。对此，广东省房协副秘书长、新闻发言人黄毅文认为，这是房企顺应市场潮流，以合理的价格积极销售，降低库存的积极表现。

贵州展区：载歌载舞尽显贵州情怀

贵广高铁开通后，区域内的楼市也“赶搭”上了高铁快车。本届房博会，作为新客，贵州组团以“生态、绿色、避暑、养生”为主推，16家房企携各州市代表项目在博览会期间精彩亮相，配以精彩的少数民族歌舞表演，供市民现场体验山水腹地旅游、养老地产及各大精品项目的生态魅力、贵州情怀。

贵州省凯里市相关负责人表示，第一次组团来参加珠三角房博会，是希望通过此次活动，让珠三角市民能够认识这座坐落于贵州省东南部的

美丽城市——凯里，从而吸引更多市民及企业前往居住、投资，共同把贵州打造成珠三角的“后花园”。



云南展区：戴上“眼镜”，瞬间360度虚拟看房

云南组团结合领先的互联网技术，以全新的模式参加第十届珠三角房地产博览会，逐步实现互联网与房地产企业的对接，借助先进的传媒手段、技术，将云南的生态环境优势、旅游、宜居、养生地产项目推向全国，为企业搭建一个展示营销平台，为广大购房需求者提供一个了解云南，了解楼盘，快捷、方便的看房、选房的服务平台。期间，云南省房地产业协会给参观者及同行带来了很多创新地产展示营销展项，如“AR云地产”楼盘展示及辅助营销管理系统，通过手机或IPAD扫一扫地产楼盘便可直接从平板或手机上看到可交互的房屋3D模型，新奇、好玩、实用让售楼变得很轻松。还有虚拟骑行、AR增强现实眼镜OculusRift、AR互动沙盘、互动茶儿等供参观者亲身体验。

轻松订购海外好房移民投资不用愁

海外专区作为房博会的组成部分，将为投资者、海外开发商及移民咨询中介提供一个面对面交流互动的平台，从而引导和促进海外投资市场的良性发展。来自美国、加拿大、英国、西班牙、

澳大利亚、柬埔寨、葡萄牙、英国、马来西亚、泰国等 20 多个国家的约 300 多个房地产项目亮相，不但要展示各国充满异域风情的优质地产项目，还要组织详细的移民投资说明会，介绍海外置业的相关知识和注意事项，解决意向移民置业者的困扰。

新增云贵和城市专区首设养老专区

随着高铁的开通，城市和省际之间的时间距离大幅拉近，正逐步改变中国人的各种习惯，沿着高铁置业成为了一种新的时尚和潮流。第十届珠三角房博更是吸引了贵州省、云南省的前来组团参展。以专区的形式向广东人民展示贵州和云南的风土人情和宜居环境；中山、佛山随着广珠轻轨的开通，越来越多的广州人开始置业两地，佛山受广佛同城以及佛山放松限购等利好消息的影响，成为越来越多在广州工作的都市新人置业首选。

省土木学会专区携 30 多种新材料新技术亮相房博会

本届房博会上，广东省土木建筑学会专区携 26 家参展企业亮相房博会，参展单位均以创新型高新企业为主，聚集与房地产行业密切关联的企业进行技术交流和产品推广；同期还举办前沿应用技术及产品的推广，组织四新技术交流会等系列活动。

随着人口老龄化进展加快，养老地产成为房企转型升级的一个方向，众多房企已经开始进入该领域，本届房博会首次开辟养老专区，向社会展示更加符合老年人居住习惯的理想住所。越秀地产股份有限公司、广州颐和家园投资管理有限公司、美好家园康养投资有限公司、广东永爱养老产业有限公司、广东颐康智能科技有限公司、广州城市建设开发设计院有限公司、何设计建筑设计事务所(深圳)有限公司、深圳六维生命健康管理有限公司、河源巴登新城投资有限公司等企业参展。

展·会结合，打造广东房地产嘉年华



品牌、品质、服务、创新、共赢，打造大湾区精品楼盘。
粤、闽、琼三省近 200 楼盘齐聚房博，
品牌房企、知名楼盘、豪华楼盘、国际品牌房企齐聚
20 多个海外国家 300 多个楼盘应接不暇
来，还有购房送首付哦！

第十届珠三角房博会
广东楼市第一展·专业买家第一站
2015年5月22-24日 广州琶洲·保利世贸博览馆

本届房博会除了设置品牌房企专区、海外置业专区、黔滇专区、城市专区、养老专区、广东省土木学会专区等六大专区外，同时还策划组织第十届珠三角房博会开幕式、置业分享会、四新技术交流会、午餐会暨宜居中山推介会、高铁改变生活——轨道交通与房地产发展高端论坛、颁奖典礼暨云南、贵州推介会、首届珠三角不老节、中山大学现代商业综合体开发及运营高级总裁班、

广东养老地产高端论坛、健康养老地产跨界重构突破营，以及参观考察等系列活动，打造广东地产界上半年最值得期待的行业盛会。

1. 开幕式暨改善型置业趋势论坛：高端物业市场复苏明显

房博会开幕式邀请省内外房地产主管政府部门、房地产协会、品牌房企、海外投资企业等单位负责人、媒体记者出席开幕式，现场人气火爆，

其中“改善型置业趋势”论坛较为人关注，该论坛由合富房地产经济研究院院长龙斌主持，广东中原地产项目部总经理黄韬、中旗房地产顾问有限责任公司董事长陈仁科、颐和地产副总裁赵永爽、越秀地产广州公司副总经理伍岳峰、中铁贵州旅游文化发展有限公司副总经理胡永清、佛山市百恒盛投资有限公司总经理严锐军就高端房企市场、房地产投资展开了精彩的讨论。

中旗房地产顾问有限责任公司董事长陈仁科表示，当未来股市出现下跌时，人们会将股市中所得的资金转向房产，这就会促成楼市的“小高潮”。越秀地产广州公司副总经理伍岳峰也称，在国家金融政策的支持下，预计房地产会有平稳增长。合富房地产经济研究院院长龙斌则给出了具体数据，他表示，广深两地高端物业市场复苏，价格平稳，目前是入手的绝好时机，预料在股市影响下，楼市不久将迎来一波高歌猛进的势头，改善型市场呈现出红火场面。广东中原地产项目部总经理黄韬表示，目前是买房的好时机，广深中心区已经基本没有新增建设用地供应，市区物业买少见少的趋势在未来会进一步加剧。“高端项目优质地段和景观资源，加上买少见少以及不断上升的土地成本，是价格坚挺成交向好的有力保证”。值得关注的是，省房协副会长、颐和地产董事赵永爽在论坛上宣布，“购买颐和地产全国范围旗下楼盘，购房者拥有‘3年后无条件退房’权力”这吸引了不少媒体和市民的关注。

2. 举办“高铁改变中国——轨道交通与房地产发展”高端论坛

论坛邀请广州同创卓越房地产顾问有限公司总经理赵卓文作主题为《高铁与房地产价值重塑》的演讲、广州市城市规划勘测设计研究院总建筑

师胡展鸿作主题为《高铁周边产品定位与设计》的演讲，并邀请广东省房地产行业协会会长蔡穗声、云南省房地产业协会会长韩忠庆、贵州省房地产业协会会长彭贤伟、广州市城市规划勘测设计研究院总建筑师胡展鸿等嘉宾进行沙龙讨论。中南六省，西南四省（市），港澳，广东各市房地产协会及企业，相关国家和地区驻粤机构负责人，相关专家学者和政府领导 300 多人报名参会，省内外 40 多家主流媒体参与报道。

3. 首届珠三角不老节“萌萌哒”

不老节缘起于 2007 年台湾 17 位长者骑摩托车环岛的壮举在台湾激起了热烈反响，他们平均年龄 81 岁，突破体能障碍，用 6 个月的准备，完成 1139 公里骑摩托车环岛的梦想，激励了台湾推广不老梦想系列活动，引导社会弘扬孝道、提升长者尊严、成功播种不老精神。2015 年，至道中国携手广东省房地产行业协会，将“不老精神”引入祖国大地，在第十届珠三角房博会上举办首届“珠三角不老节”。揭幕仪式活动中有活泼趣味的舞蹈、不老精神的交流、养老展览评优，从个人到社区的不老精神的标杆颁奖等等，来自广州、河源等地 10 多支“任性”活力队伍上台竞演，300 多位萌友置身其中感受不老的快乐。

4. 广东养老地产实践项目分享会共话养老产业蓝海

当前，中国的老龄化趋势已不容忽视，政府也对养老问题愈加关注，不断出台政策鼓励社会资本进入养老产业。此外，不少地方政府也在努力打造“9073”的养老格局，即居家养老、社区养老、机构养老的人数分别占 90%、7%、3%。

广东养老地产高端论坛之广东养老地产实践项目分享会吸引了近 250 位省内外各界关注养老

事业的单位负责人、企业精英参会。活动邀请了顾和集团、保利集团、碧桂园集团、美好家园、广东永爱、深圳何设计等企业或其合作代表做分享，从养老地产的投资开发、装修设计、部品配置、运营管理、服务内容等多个方面全面深入剖析，以广东养老地产实践项目中总结经验和教训，共话广东养老产业新蓝海。

5. 中国健康与养老跨界突破营打造养老产业资源对接大会

5月24日，广东省房协联合至道中国、全经联商学院等机构共同举办中国健康与养老跨界突破营暨合作方资源对接大会，邀请乌丹星、曾远明、郭玉群三位顶级导师，六个创新模式创始人/主责人，四个标杆项目运营高管、多个产业投资金融机构将悉数出席健康养老跨界重构突破营，带来融投资、开发模式、营销运营三个层面核心矛盾的指导突破。

6. 四新技术交流会引领行业前沿

第十届珠三角房博会四新技术交流会是以房博会为平台，联合建筑领域和房地产领域进行“新技术、新工艺、新设备、新材料”的交流和推广。东莞市土木建筑学会资深专家邱成子先生带来《寻找二十一世纪中国好建筑——珠三角生态房的实践》的报告，广东建科建筑工程技术开发有限公司岩土分公司常务副总经理古兰芳女士带来《CM 三维高强复合地基技术》的报告，为大家

简单介绍 CM 三维高强复合地基在特别情况下的应用。随后广州市吉华勘测股份有限公司总经理、岩土工程高级工程师、注册土木工程师彭炎华、广东省基础工程集团有限公司项目经理张新化高级工程师、深圳市民乐管业有限公司、深圳市优力可科技有限公司研发中心经理黄兴涛、广州市泰基工程技术有限公司总经理/高级工程师倪光乐、佛山市鑫航装饰材料有限公司总经理吴中愿、广州鸿力复合材料有限公司李果成销售副总经理、浙东建材集团副总裁，教授级高工，张日红博士等一批专家领导也发表了演讲，对土木工程方面的新产品以及新技术进行推介交流。

7. 第十届珠三角房博会颁奖晚宴暨云南、贵州推介会

第十届珠三角房博会颁奖晚宴暨云南、贵州推介会星光熠熠，致力于搭建泛珠三角房地产业界精英沟通交流平台。除了举行云南、贵州推介会，介绍云南、贵州风土人情及房地产发展新机遇外，晚宴期间还表彰“2015 泛珠三角房地产最具品牌影响力项目、2015 泛珠三角房地产最具升值潜力项目、2015 泛珠三角房地产最受消费者关注项目、广东省养老示范项目、广东省社区养老示范项目”等 61 个优秀项目。期间，贵州专区精彩的民俗表演获得阵阵掌声，赋予了这场晚宴美好的意义。

摘自《广东省房地产业协会》



增城撤市设区 广州加速东进

提东部最大“绿洲” 将建以东拓“桥头堡”

5月29日，增城举行撤市设区挂牌仪式，正式成为广州城区的一员，1616平方公里的土地纳入广州市辖范围，一个全市域城市化的大广州正在脱颖而出。

“增城此次撤市设区，是广州新一轮行政区划调整的重要组成部分，是省委、省政府及市委、市政府着眼于全省和广州的发展大局作出的重大战略决策。”在挂牌仪式上，广州市市长陈建华说，增城撤市设区是广州行政区划管理体制机制的一次再创造，不仅有利于增城更好地融入广州发展的大战略、大格局中，也必将为广州进一步拓展发展空间、优化资源配置，在未来的城市竞争中形成新的发展优势提供有力的支撑。

作为穗莞深连接线上的重要一环、广州东部最大的“绿洲”，增城在短短十余年间从阡陌纵横的县域崛起为广州的现代化生态城区。如今，增城正在抓住行政区划优化调整的机遇，加快交通基础设施建设，增强城市综合服务功能，建成广州向东拓展发挥辐射带动作用的“桥头堡”。

城市研究学者、暨南大学管理学院教授胡刚分析，增城撤市设区，再加上接下来萝岗和黄埔合并为新黄埔区，广州的东部将得到明显的提升，广州“东进”的步伐提速，进而有利于辐射珠江东岸的东莞、惠州等城市。

广州东进步伐再加速

在不少广州人的记忆里，30年前，广州区划调整设置天河区，天河从人们印象中“菜地多过房子”的郊区，到经济总量连续多年高居全市第一的“带头大哥”，其发展令人刮目相看。而今，广州新一轮区划调整又开始酝酿新的变革，新的增城区29日正式挂牌成立，翻开了广州城市发展史新的一页。

“当前，增城再次迎来了腾飞的新机遇。”广州市委常委、增城区委书记欧阳卫民说，在省和广州市大力支持下，经过一年多来的精心筹备，增城撤市设区各项工作目前已经“万事俱备”。

欧阳卫民说，增城将坚持规划引领发展，全面对接广州中心城区以及周边城市，重点抓好整体研究，系统谋划产业发展、交通组织、空间布局、城市功能，加快推进城市中轴线、广州教育



城等重点区域的规划建设，提升城市承载力，为广州辐射带动珠三角东岸、粤东地区提供新的空间。

翻开地图，增城东邻惠州、南接东莞、西连广州中心城区，处于广州市城市空间发展战略的“东进”轴上。

在关注广东区域经济的研究者看来，增城撤市设区，新黄埔区成立，广州东部板块的“胎动”将再次加速广州东进的步伐。

“广州东部山水自然条件优越，土地资源丰富，增城地处穗莞深港珠三角城市群生长轴，目前区划和交通两大问题已逐步破解，广州东部山水新城将迎来真正的大发展。”胡刚说。在胡刚看来，从大广州发展的高度打量新一轮的行政区域调整，天河、黄埔、萝岗、增城四区市整合成天河、新黄埔和增城三区后，广州东部产业带的产业链可能会更加完整，最终形成一个东部科技产业圈，为广州东翼插上一双腾飞的翅膀。胡刚对比数据发现，在新一轮行政区划调整之后的广州，市区面积扩大一倍多，总面积甚至超越上海，大广州未来的承载能力将大大增强。

对此，增城区区长罗思源告诉笔者，增城面积 1616.47 平方公里，约占全广州的五分之一，拥有广州最年轻国家级开发区，可利用开发土地资源广阔，增城的建设用地规模达到 242.39 平方公里，通过实施“三旧”改造、低丘缓坡等政策措施，推动土地节约集约利用，预计可以盘活约 100 平方公里土地，可为广州城市拓展、产业转移提供了广阔的空间。

在这 1616.47 平方公里的土地上，新增城的规划蓝图已经方向初定。增城区规划局局长蒋万芳说，增城将建设成为经济结构合理、社会进步文明、基础设施完善、生态环境良好的规模适中、

宜居宜业、具有吸引力与竞争力的生态城市。

按照规划，增城将以舒适宜居、快乐宜业为目的，追求“人口规模适中，城市发展有序”。到 2020 年，增城将可以容纳规划服务人口 235 万人，远景控制在 300 万人以内。

在珠三角城市群生长轴上“掘金”

在工信部电子五所增城总部新区施工现场，一辆辆大型运输车在工地穿梭，几台桩机正在刚平整好的土地上打桩。

工信部电子五所增城总部项目负责人说，这里将打造军民融合发展创新基地高端发展平台，主要依托电子五所的军工电子和装备公共技术服务大平台、北斗卫星应用产品检测公共服务大平台、智能制造公共服务大平台、电子信息共性技术服务大平台、生产资料交易平台五大服务平台，为工业企业“参军”提供全方位的技术咨询服务。

他表示，未来，这五大服务平台将开足马力，服务珠三角的制造业转型。珠三角“机器换人”浪潮袭来，智能制造公共服务大平台计划设立工业机器人研究院，为珠三角的制造企业提供工业机器人的技术支持等。

纳入大广州的新增城不仅迎来新的转型机遇，更在区划调整中成为广州增强中心城市辐射力的落地平台之一。



胡刚说，从广州、东莞、深圳到香港的这条中心轴线串起珠三角城市群发展，而增城是珠三角城市群生长轴上的“黄金潜力点”，未来在这里加强广州与东莞、惠州等地的合作对接，前景广阔。

事实上，增城的决策者已经意识到了这一点。增城未来的发展规划提出，增城要成为辐射穗东、服务莞北、带动惠西的动力城市。

“珠三角加快一体化发展，有利于充分释放增城区位优势。”增城有关负责人分析说，增城北部与从化比邻，南部与东莞隔东江相望，东部与惠州博罗、龙门接壤，西部与萝岗区相邻。增城可以发展商贸、物流、居住等产业，为以工业经济为主的萝岗提供生产生活服务；增城可以承接东莞的产业外溢，开展高新技术产业方面的合作，并利用自身的生态优势为东莞提供生态旅游服务；借助惠州电子、汽车产业基础，拓展珠三角东部产业带，提升“广—增—惠”经济走廊；与从化联手发展生态旅游业，实现叠加优势。

胡刚表示，东莞发达的制造业可以与增城等地产业形成互补合作，而广州的科研力量、教育文化等优势资源可以通过增城辐射到东莞，服务珠三角各城市。他还认为，增城目前已成为广州城市化快速发展的重要区域，其开发建设主要集中在新塘镇、中新镇和荔城街，正形成以荔新公路、新新公路、广汕公路（荔城至中新段）为轴的城市化发展“金三角”地区。

中山大学港澳珠江三角洲研究中心副主任林江说，增城一直是广州与莞惠合作的桥头堡，做好与莞惠合作的对接，可以体现在区域经济发展中的价值。

广州“新东站”串起珠江东岸发展轴

从空中俯瞰，规模庞大的广州东部交通枢纽

站仿佛一只振翅的巨大蝴蝶，随时准备为刚刚成立的增城区带来一场极速发展的风暴。在位于增城新塘镇的工地上，工程车辆来回穿梭，整个工地已经变成了一个硕大的深坑，地下盾构机掘进不止，正在打通增城连接广州城区的快车道。

“广州火车站改造已经提上议事日程，未来，这里将承接广州火车站的一部分功能。”增城相关负责人说。

事实上，日前，广州已有的大型综合交通枢纽主要集中在中心城区，如广州站、广州东站、广州南站。随着广州城市空间的拓展，产业带东移，东部副中心的发展，以及城镇群一体化的快速推进，珠三角地区应进一步加强广州东部地区的对外辐射能力，满足日益增长的交通需求。在这样的背景下，将新塘站打造成为广州东部地区的综合交通枢纽已迫在眉睫。

按照规划，广州东部交通枢纽将是铁路、城际和地铁一体的重要节点，除广深铁路线外，在建的有穗莞深城际一期、地铁13号线；规划的有广汕铁路、穗莞深城际轨道新塘经白云机场至广州北站、地铁16号线等。

“目前在建项目地铁13号线已全面启动建设，穗莞深城际轨道已分段进场施工，地铁16号线已纳入广州市2015—2025年建设计划方案、广汕铁路将在2015年下半年开工建设。”工作人员指着巨幅效果图告诉笔者。

呼啸而至的高铁、地铁改变着广州这座国家中心城市的空间格局，广州“半小时生活圈”的愿景在增城似乎已经触手可及。

增城市轨道交通规划建设办公室专职副主任曹民坚介绍，2017年底前通车的地铁13号线（广州市中心城区—黄埔区—新塘镇）、21号线（天河公园—增城广场）和纳入广州市2015—2025年建

设计划的 23 号线，将高效解决广州中心组团与东部发展组团的交通需求，13 号线新塘站到广州市中心城区只需要 30 分钟左右，21 号线增城广场到天河公园只需 40 分钟左右，年内启动的广汕铁路增城站到广州天河区只需要 20 分钟，2017 年增城将真正融入广州市“半小时生活圈”。

落户增城的广州东部交通枢纽中心背后，四通八达的轨道路网构筑起北朝广州白云机场、南向虎门、深圳等珠江口东岸经济发展轴线。

曹民坚说，随着穗莞深城际、广汕铁路、京九客专引入增城，广州现状铁路“四主二辅”客运系统已不能满足东向客车的引入要求，需要广州在东部地区规划一个主要客运枢纽门户实现对外联结，这个枢纽门户就是国铁新塘站与增城火车站相结合形成的“广州东部大交通枢纽中心”。

曹民坚指出，通过广汕铁路实现广州市辐射惠州、汕头等粤东地区的战略目标；通过穗莞深城际形成广州与东莞、深圳等城市的“珠三角一小时生活圈”；通过京九客专（广河客专）实现广州地区与华东地区的互联，以此巩固广州在华南、华东地区乃至全国的主要交通枢纽地位。以国铁新塘站与增城火车站相结合形成“广州东部大交通枢纽中心”，构筑起一个广州市城市功能外拓的战略要地，成为名副其实的广州对外“东大门”。

在蒋万芳等增城干部看来，一条要素资源的流通带正在快速形成，身处其中的增城将在更大的区域联动格局中找到发展的动力。

“从增城市政府出发，30 分钟内可达全市各个镇街，60 分钟可达广州和深圳两大国际机场以及周边铁路货场和港口，1 个半小时左右可达珠三角

任何一个城市。增城将从真正意义上发挥广州东部交通枢纽中心的功能，成为人流、物流、资金流汇聚的珠三角东岸战略次中心。”蒋万芳这样说。

专家表示，高铁、轨道交通的建设将改变广州东部的时空视野，为增城乃至整个广州东部区域打开全新的开放窗口和发展格局。

链接

增城轨道交通布局

国铁 4 条——广深铁路动车组（和谐号）、广州铁路枢纽东北货车外绕线、广汕铁路、京九客专支线

地铁 4 条——地铁 13 号线、地铁 21 号线、地铁 16 号线、地铁 23 号线

城际轨道 1 条（2 个项目）——穗莞深城际轨道一二期（新塘至洪梅段）、穗莞深城际轨道新塘经白云机场至广州北站

客运枢纽 3 座——广州东部交通枢纽、增城广场交通枢纽、增城火车站交通枢纽

货运站场 3 座——增城货运站（东北货车外绕线）、石龙货站（广深铁路）、江龙货站（广深铁路）

新型有轨电车——规划线路十条（总长 175.5 公里，设站 182 座）

增城交通的“306090”

30 分钟——到达广州市中心城区

60 分钟——到达广州和深圳两大国际机场以及周边铁路货场和港口

90 分钟——到达珠三角任何一个城市

摘自《南方日报》

广州最大公办养老院即将动工

总建筑面积 108803 平方米，设床位 1800 张

广州公办养老机构中规模最大的“广州市第二老人院项目一期工程施工总承包”项目最近在广州公共资源交易中心顺利完成招标，意味着这一省重点建设项目即将正式开工建设。

广州市第二老人院一期项目投资额约 4.99 亿元，选址广州市萝岗区九龙镇镇龙村，总建筑面积 108803 平方米，设置床位 1800 张。该项目主要建设内容包括各项功能建筑、相关配套设施、其他基础设施及南侧山体边坡支护工程等。具体功能建筑包括综合服务大楼、介护楼、康复护理楼、老人食堂、失智老人疗养楼、职工食堂、介助疗养楼、自理疗养楼、职工宿舍、后勤服务楼等建筑物（其中最大单体建筑面积 49579 平方米，地上 12 层，地下 1 层，建筑物总高度 44.4 米）。

广州市第二老人院主要面向中低收入老年人，广州市户籍的“三无”（无劳动能力，无生活来源，无赡养人和扶养人、或者其赡养人、扶养人确无赡养和扶养能力）、低收、困难老人将优先入住。该院将为老年人提供生活起居、文化娱乐、康复训练、医疗护理、心理辅导等专业养老服务，实现医养乐相结合的模式。

目前，广州已进入中度老龄化社会，广州市第二老人院项目的建设迫在眉睫，建成后将成为广州市规模最大的公办养老机构，有利于缓解养老床位紧缺的现状，促进广州市社会养老服务体系的建设。

摘自《南方日报》



我市召开蒸压加气混凝土高精砌块 及板材应用技术交流会

助推绿色施工 促进建筑产业现代化发展

5月27日，广州市建筑节能与墙体革新管理办公室组织召开蒸压加气混凝土高精砌块及板材应用技术交流会。市住建委、市住保办以及各区相关职能部门、建设各方代表相关科研院所约100人参加了会议。

据了解，本次会议旨在通过技术交流会的形式搭建设计、施工、生产、应用企业交流平台，促进高性能的新墙材与施工工艺在广州推广应用，助推绿色施工、促进建筑产业现代化发展。会上，原中国建筑东北设计研究院原高连玉总工程师、同济大学苏宇峰博士、万科地产何宝伟高级工程师先后介绍了蒸压加气混凝土高精砌块及板材生产原理、优化设计方案、施工安装工艺要点和工程应用案例，现场解答了相关新墙材设计及应用方面的疑问。会后，与会人员实地参观了广州市发展环保建材有限公司蒸压加气混凝土高精砌块和板材生产线及应用示范墙，部分参会代表对薄浆干砌免抹灰施工工艺表现出浓厚的兴趣，并直观的感受了高性能蒸压加气混凝土制品的节能隔音效果，会议获得了广泛的好评。

据悉，蒸压加气混凝土高精砌块与普通砌块相比，外观更加平整，运用薄浆干砌技术可以减



少砂浆的使用，一方面减少了墙体空鼓开裂的风险，增加了建筑室内使用面积，另一方面减少施工用水，提高现场文明施工水平，提高施工效率，实现墙体工程的绿色施工。蒸压加气混凝土板与传统板材相比，用途更加广泛，不仅适用于建筑内外墙，而且可以用充当建筑楼面板、屋面板，全方位运用于建筑的各个部位，其工厂化生产、装配化施工的建造模式配合标准化设计能极大的推动我市建筑工业化的发展。据了解，蒸压加气混凝土高精砌块与板材已在广州万科的多个项目使用，成效显著，其中万科白云新城更是成为广州市首个“绿色建筑示范”、“绿色施工示范”双料称号的工程项目。

摘自《广州城建网》

我市举办首期建筑产业化技术培训班

5月29日，由广州市住房和城乡建设委员会主办、广州市建筑节能与墙材革新管理办公室承办的首期“广州市建筑产业化技术培训班”在广东省立中山图书馆召开，全市建设、设计、施工、建材等企业约200余人参加了学习，在广州掀起了建筑产业化发展的新热潮。

会上，市住建委副主任陈亚新指出，积极推进新型建筑产业现代化，是贯彻落实国家和省、市绿色建筑行动方案的工作要求，对降低建筑能耗，推进广州市建筑业转型升级具有重要意义，希望全市建设行业企业要提高认识、加强学习、把握机遇，加快推进广州市建筑产业化发展。

培训会邀请了三位国内建筑产业现代化行业内的知名专家——上海中森公司李新华总监、深圳华阳公司龙玉峰总监、卓达建材集团丁成章总工程师现场授课，详细讲解了国内外建筑产业现代化发展现状和政策、建筑产业化项目的技术体系以及保障性住房模数化、标准化和信息化设计的研究成果等内容，并紧密结合上海、深圳等地工程



案例，拓宽了参会人员的视野，增强了对建筑产业化的认识，得到了一致好评。

据悉，我市近些年来通过政府引导、企业参与的方式已经启动了建筑产业化相关工作，在2013年发布的《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》中明确提出鼓励推行建筑工业化，并完成了《墙板通用技术条件》和《装配式轻钢结构住宅技术指南》等建筑产业化技术指南的编制，建立了建筑产业化示范工程补贴制度，先后有南沙府前花园、万科东荟城等项目采用工业化方式建造，奠定了我市建筑产业化发展的良好基础，预计今后几年，我市将迎来蓬勃发展的新局面。

摘自《广州城建网》



2015 年 6 月份造价管理信息工作例会综述

6月5日,工作例会如期进行。

5月份合同备案229个,合同金额99.20亿元。其中施工合同96个,合同金额86.58亿元;劳务分包43个,合同金额4.55亿元;监理68个,合同金额1.35亿元;合同结算11个,结算金额2.73亿元;补充协议、变更合同10个,合同金额3.99亿元;合同终止1个。

与4月份对比,5月份主要原材料市场中:线材跌幅在6.04%左右,螺纹钢跌幅在5.70%左右,型钢跌幅在2.16%左右,热轧厚钢板跌幅在1.91%左右,热轧薄钢板跌幅在2.33%左右,焊管跌幅在1.44%左右,流体管跌幅在2.06%左右,冷轧不锈钢卷板微跌,球墨铸铁跌幅在2.46%左右,电解铜升幅在3.45%左右,铝锭微跌,锌锭升幅在2.86%左右,复合普通硅酸盐水泥P.C跌幅在5.25%左右;普通硅酸盐水泥P.O跌幅在5.63%左右,中砂升幅在5.88%左右,碎石和松杂枋板材不变,汽油升幅在10.14%左右,柴油升幅在13.74%左右,高密度聚乙烯HDPE升幅在2.88%左右,三型共聚聚丙烯PP-R跌幅在2.23%左右,重交沥青升幅在1.03左右。

琶洲布局千亿级电商和互联网产业集聚区

广州下一个十年 打造互联网高地

5月底，全国的眼光聚焦到了琶洲电子商务和移动互联网产业总部区，这个面积约为16.3公顷的空地，将引进腾讯、阿里巴巴、复星、唯品会、小米、YY语音、国美、苏宁等电商和移动互联网巨头。

随着千亿级别的总部区即将破土动工，广州准备好了吗？

广州不是简单地将琶洲总部区作为产业聚集区，如果仅此目标，这与任何一个工业园区教科书式的做法并无不同，广州要培育的总部区是希望这些业界大腕带来互联网技术革新，让广州站在新的互联网高地上。

在移动互联网产业布局中，广州相比北京和深圳优势并不突出，广州凭什么说服上述的大腕进驻广州？答案之一落在广州的智能制造业上。

今年中国广州国际投资年会上，中国机械工业集团有限公司决定将国内唯一一家智能装备产业研究院落户广州，国机集团看中的是广州发展智能装备的条件已经成熟。

中国的下个十年是“互联网+”融合的十年，广州的下个十年是互联网技术与智能制造融合的十年，这也是广州要培育的新互联网高地的十年。

未来，广州应顺畅互联网思维创新的工作思路和机制，推动物联网、大数据技术在工业领域

的集成创新和应用，推进制造方式的互联网化，并且带动制造业创新销售和服务模式。

一个融合了互联网与智能制造的图景，正在激发广州打造互联网高地的雄心。

琶洲地块吸引互联网巨头进驻

从广州的珠江北岸行车开过华南大桥，以西是规划中的琶洲A区，在华南大桥和正在动工建设的宝境广场中间有着一片面积大约为16.3公顷的空地。这片空地从5月底以来不断引发广州遐想。一个千亿级的电子商务和移动互联网产业总部聚集区将从这里开始“引凤筑巢”。

5月底，琶洲A区10宗商务设施兼容商业设施用地进行拍卖，总起拍价97.5亿元。其中有6



1918 创意商务空间和 YOU+ 国际青年社区的
红火体现出众创空间的需求量快速增长。

宗地块“点名”要求电子商务、电商平台企业入驻，并且要求竞买人是2014年营业收入不低于100亿元人民币的电子商务企业，另外有2宗地块要求竞买人必须为从事计算机软件开发行业的企业，还有2宗地块的竞买人是2014年中国品牌500强企业。

消息一出街，业界一片惊叹。琶洲打造的千亿级电子商务和移动互联网产业聚集区，将是中国新的互联网高地。浙江赛伯乐投资管理有限公司总裁陈斌得知消息后，最后下定决心将在琶洲岛上引进自己的公司。

中国互联网BAT三大巨头中的腾讯、阿里巴巴两家互联网公司明确表示进驻琶洲。另外，根据政府规划，这个总部区计划引进小米、唯品会、苏宁易购、复星集团等诸多知名企业。

此前，小米科技CEO雷军与广州市领导进行过会面，谈及琶洲的电商与互联网产业总部区时，雷军表示“愿意加强合作”。作为全国非上市但估值最高的科技公司，它的到来也令人对琶洲的前景浮想联翩。

广州本土互联网科技企业广州欢聚时代公司（网络上通称“YY语音”）正在争取成为琶洲总部区的一员。这几年来，这个已经成立有十年之久的移动互联网通讯语音软件服务提供商，借着网络游戏的快速普及，2012年11月21日在美国纳斯达克上市。2015年第一季度，欢聚时代净营收为人民币11.503亿元，同比增长72.6%。

对于YY语音来说，进驻琶洲总部区能更好与互联网企业互动与交流。YY语音一位负责人称，移动互联网产业正在带动全球范围内经济复苏，广州基于电商和移动互联网产业聚集，琶洲总部区的区域创新系统将成为城市的一个创新系统。而YY语音希望借助互联网产业的聚集，对企业发展起到良性提升，同时也可以寻求与更多

电商企业合作。

互联网与智能制造亟需深度融合

去年，广汽研究院一款新车型设计整整缩短了两年的时间。帮助缩短时间的正是有着“最快大脑”之称的“天河二号”。在超级计算机的帮助下，广汽的新车型设计5个月便告完成，并模拟实现优化设计、防撞性能测试。

在广州，众多智能制造正在尝试通过超算技术达到缩短设计时间。“天河二号”拥有六大服务平台，其中一个“黎各的全数字设计与制造应用服务平台”。

超算与智能制造的融合让广州看到另一种可能，将互联网思维引入到智能制造业中去。

广州已经在行动。2014年，广州通过了《全市电子商务与移动互联网集聚区总体规划布局的意见》，提出了“1+1+9”电商与移动互联网集聚总体规划布局意见。一个“1”是指琶洲的电子商务和移动互联网产业总部区，另一个“1”是荔湾区白鹅潭互联网产业集聚发展区，“9”是指广州的黄埔、天河、白云、南沙等9个区将建设关注于电子商务或互联网的产业基地。

将互联网接入智能制造必将是广州面对中国制造2025使命必须面对的问题，如果广州解决了互联网与智能制造的融合，广州将有机会占领新的互联网高地。

广州对培育新的互联网高地既有热情，又迫在眉睫。广州与北京和深圳相比，互联网创新投入和创新环境得分并不算突出，广州的优势在于拥有成熟的智能制造业。

在今年3月底举行的中国广州国际投资年会上，中国机械工业集团有限公司总经理徐建表示，国机集团即将成立国内唯一一家智能装备产业研究院落户广州。

广州的智能制造能否成为引领珠三角及至全

国的“最强大脑”，关键在于与互联网融合。徐楚认为，通过一系列电商和互联网产业的平台搭建，广州制造业将会呈现出智能产品、智能制造、在线服务以及基于互联网的新型商业模式等几大鲜明特征。

目前，广州正在顺势而为，以互联网思维创新工作思路和机制，推动互联网与制造业深度融合。不但是推动物联网、大数据技术在工业领域的集成创新和应用，而且推进制造方式的互联网化，并且鼓励制造业创新销售和服务模式。

培育产业聚集区迎接创业大军

在琶洲电商和移动互联网产业总部区中，阿里巴巴旗下核心教育培训部门淘宝大学、微商领袖联盟等已经决定落户，这意味着未来电商人才和电商创业人才将可能从广州起步。谁也无法预测，在这些人才当中，未来将诞生多少个“马云”式人物。

“1+1+9”产业聚集区未来将为广州引进电商和互联网人才，仅在琶洲电商和移动互联网总部区里，预计未来将有8万名高端人才在此就业，而每一家大型企业将带动50—100家相关企业向总部区靠拢，形成内外创业，内外孵化的体系。

大型企业落户电商和互联网产业聚集区，不得不做出这样的考虑：跟大型企业相关的大小公司能够在当地以较低的成本存活。

对于大多数创客们来说，广州具备良好的创业环境，创业和生活成本比较低，而广州科技研发资源却很丰富。拥有独特优势的广州，随着产业聚集，创新创业的基础将更加雄厚，并最终形成溢出效应。

当前，广州的琶洲总部区有必要向北京中关村学习经验。中关村是中国移动互联网产业的绝对高地，现在的中关村已经形成了人才溢出效应，从中关村辞职下海创业的互联网人才比比皆是。

中关村创业人员对办公空间、人才、资本等创业服务有着巨大的需求，在此背景下，车库咖啡、36氪、3W咖啡等创新型孵化器应运而生，企业成长所需的人力、资金、市场等“养分”都能从这些创业服务企业中一一获取，创业因此变得更简单。

反观广州，创新创业聚集地还不够多，在电商和互联网产业快速增长的今天，广州要培育上述产业聚集区，创新创业培育基地应该提前谋划。

最近，广州的1918创意商务空间红火起来，在这里，创业者最低只需要1000元就可以拎包入驻带办公家具的写字间。这家“全能”的创业孵化器还有连锁店，网点覆盖了天河、海珠、越秀和黄埔等核心商务区，累计进驻的创业型企业超过2000家。

广州的YOU+国际青年社区同样建有创业社区，通过融合租住、办公、休闲的方式主打创业牌，目前北上广三城均有创业社区。广州甚至有创业者退掉珠江新城的房子，专程住在创业社区内为创业梦想打拼。

从1918创意商务空间和YOU+国际青年社区的红火，可以看出众创空间需求量已经在广州快速增长。随着以企业为主的电商和移动互联网巨头的项目落户广州，广州的人才结构将更加丰富，如日前广州的微信团队、YY团队等已经带来了人才的聚集。

广州要释放更多空间，以迎接电商和移动互联网产业的创新创业大军到来。

■观察眼

引导草根创业

释放民间活力

广州以传统经济为主，自古以来都是中国的商贸大港，企业主要是传统型或贸易型，在思维上拥抱移动互联网，比上海和北京慢了一拍。

有研究显示：广州的移动互联网创新投入和创新环境虽然名列国内6大城市行列，但是投入和环境比起北京和深圳还有不足。从去年起，广州通过电子商务和移动互联网产业的“1+1+9”规划布局，特别是毗邻广交会的琶洲A区电子商务和移动互联网产业总部区启动拍地，成功吸引了众多业内巨头进驻，千亿级的琶洲电子商务和移动互联网产业总部区呼之欲出。

移动互联网产业的发展最重要的是抢占先机。但也存在很大的机缘巧合，阿里巴巴在杭州是因为马云发现了这样的机会。所以广州移动互联网产业的发展在把握时机的同时也需要时间的沉淀。

在移动互联网产业的发展浪潮中，广州有优势，也有短板，要形成移动互联网产业的引领辐射效应，广州还需发挥固有优势、弥补短板、突破瓶颈。

广州移动互联网产业的短板显而易见，没有一家叫得响的互联网巨头扎根广州。但是广州的特色是满天星星，今天没有巨头，不代表明天没有巨头。广州的低调务实，可能会产生隐形冠军。移动互联网变化太快，所以不用恐惧巨头，作为创业者最主要的是差异化竞争，把优势发挥到极致。

广州的优势也极为明显，特别是代表着中国

制造2025的智能制造在广州已经成熟起来，国机集团将首个智能装备产业研究院落户广州便是例证。

近期，更有一批国内外智能装备巨头汇集广州。全球机器人“四大巨头”中的德国库卡、日本发那科、日本安川已经在广州设立项目，瑞典ABB机器人也已达成合作意向；国机集团的中国智能装备研究院已经落实用地。广州还在谋划与全球制造业龙头GE共建一个工业4.0样板项目，为珠三角企业提供可借鉴可推广的工业互联网模式。

综观广州互联网产业短板和智能制造的优势，“1+1+9”规划布局既是搭建移动互联网平台，更是为广州互联网技术与智能制造的深度融合留下接口。从这个意义上讲，广州在未来十年内，可抓住打造互联网高地的机遇。

目前，广州以众创空间为代表的投资孵化机构仍然不够集中，广州应逐步发展移动互联网产业的创新孵化机构，把广州投资创业的生态环境做好，进而更好地引导草根创业，把民间的活力释放出来，增强移动互联网创业氛围。政府也应该在政策方面加强支持，以便吸引更多优秀的外地创业者聚集。

摘自《南方日报》



广州将打造珠江两岸自主创新示范带

首届科交会在5月22日开幕。作为省会城市、华南区域中心城市、全省科教龙头，广州领衔珠三角国家自主创新示范区的决心显而易见。21日，记者从广州市科创委获悉，2014年广州规模以上工业高新技术产品产值8001.36亿元，同比增长9.1%，高于规模以上工业1.2个百分点，占GDP比重47.9%；六大战略性新兴产业增加值1647.68亿元，同比增长10.3%，高于规模以上工业2.4个百分点，占GDP比重9.86%。广州市将加大培育和扶持力度，今后三年广州高新技术企业达2500多家，进入快速增长期。

优势创新集群成效凸显

创新驱动发展是当下广州的主旋律，紧紧扭住高新技术企业这个“牛鼻子”是关键。

2014年，全市1656家高新技术企业主营收入达3815亿元。广州着重围绕生物医药、移动互联网、新材料、新能源等新兴产业和技术优势领域，大力开展政产学研协同创新，开展关键、核心技术攻关，形成与产业、用户上下游互相衔接的创新集群。

围绕生物健康产业，广州形成“三优一特”

发展模式（生物医药、生物制造和健康服务业三个优势产业集群及生物技术服务一个特色产业领域），组织开展了广州市生物与健康产业发展情况调研，率先开展了生物与健康产业统计指标体系研究。为进一步整合广州地区健康医疗科研、诊疗资源和服务优势，相关部门搭建了广州健康医疗协同创新平台。

从2014年起，广州设立市健康医疗协同创新重大专项，市财政连续5年每年安排1亿元，支持健康医疗领域协同创新和成果转化。

此外，广州也大力支持科技型中小企业发展，科技型中小企业创新基金专项安排4110万元支持150个创新项目；推动源头创新，鼓励进行原始性创新和前沿探索性研究，2014年科学研究专项共遴选250个项目，支持经费2000万元。

支持科技型企业“专、精、特、新”

日前，广州形成了从国家级高新技术产业开发区到各类科技园区、科技企业孵化器的创新载体，近年来被授予国家电子信息产业基地、新材料产业国家高技术产业基地、国家汽车及零部件产业基地、国家生物产业基地、国家外包服务示

范城市、国家软件产业基地等数十个国家级产业基地称号。特别是广州高新区、南沙新区成为广州创新发展的双引擎。

据介绍，广州市孵化器初步形成了以国家级孵化器为龙头、省市级孵化器为主体、涵盖全市的科技企业孵化器网络。孵化器的专业化、特色化发展优势明显，目前已形成了覆盖软件、生物医药、环保、工业设计、光机电、动漫、创意等多个技术领域的专业孵化器。

广州市委、市政府提出，广州要充分发挥广州高新区和南沙新区创新双核引领作用，围绕国

家“一带一路”“互联网+”“中国制造2025”“智慧城市”等新的发展战略部署，利用广州高新区创新资源密集、产业发展先进、创业孵化活跃、科技服务完备的比较优势和南沙新区集合国家新区、自由贸易试验区、“一带一路”三大国家级发展优势，用足用好国家各项优惠政策，充分释放政策红利，促进创新创业要素自由流动，支持科技型企业走“专、精、特、新”的发展道路，积极推进沿珠江两岸打造广州自主创新示范带，让广州创新驱动发展驶上快车道。

摘自《南方日报》



2015 年 5 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

登记号	工程名称	建设单位	备案日期
GZ-2015-0340	珠光路商住楼项目样板房和售楼部装修工程施工专业承包	广东粤海房地产开发有限公司	2015.05.07
GZ-2015-0341	广州市海珠区邓世昌纪念小学校园维修改造工程项目	广州市海珠区邓世昌纪念小学	2015.05.07
GZ-2015-0342	广州广汽获原模具冲压有限公司整体搬迁扩能及股权调整建设项目	广州广汽获原模具冲压有限公司	2015.05.06
GZ-2015-0343	广东省技工教育示范基地首期工程非世行贷款项目市政配套工程施工总承包	广州市市政工程设计研究总院	2015.05.08
GZ-2015-0345	广东省技工教育示范基地首期工程非世行贷款项目建筑安装工程施工总承包	广州市市政工程设计研究总院	2015.05.08
GZ-2015-0346	广州市南沙区少年宫项目用地及软基处理工程	广州南沙开发区土地开发中心	2015.05.06
GZ-2015-0348	广州市流花展馆北区项目施工专业承包工程	广州市城投资产经营管理有限公司	2015.05.11
GZ-2015-0349	南沙港快线细沥出入口绿化景观建设	广州市林业和园林绿化工程建设中心	2015.05.08
GZ-2015-0350	广州市文物保护单位旧民居建筑之多宝路 221 号和 219 号修缮工程施工专业承包	中国致公党广东省委员会	2015.05.12
GZ-2015-0351	广州市海珠区逸景幼儿园中区幼儿园园区改造工程施工总承包	广州市海珠区逸景幼儿园	2015.05.14
GZ-2015-0352	广州白云国际机场扩建工程二号航站楼机电安装工程 (二标段)	广东省机场管理集团有限公司 工程建设指挥部	2015.05.13
GZ-2015-0353	广州白云国际机场扩建工程二号航站楼机电安装工程 (三标段)	广东省机场管理集团有限公司 工程建设指挥部	2015.05.13
GZ-2015-0354	广州汽车集团乘用车有限公司 B-18-1 焊涂通廊 2、B-18-2 焊总通廊工程、B-27 加油站 2 工程施工总承包	广州汽车集团乘用车有限公司	2015.05.13
GZ-2015-0355	广州汽车集团乘用车有限公司公用站房 2 工艺设备安装及厂区天然气管道安装工程施工专业承包	广州汽车集团乘用车有限公司	2015.05.14
GZ-2015-0356	广州白云国际机场扩建工程二号航站楼机电安装工程 (一标段)	广东省机场管理集团有限公司 工程建设指挥部	2015.05.14
GZ-2015-0357	粤剧艺术博物馆项目永久用电工程	广州市荔湾区文化广电新闻出版局	2015.05.14
GZ-2015-0358	广州市海珠区穗花幼儿园幼儿园综合改造工程施工总承包	广州市海珠区穗花幼儿园	2015.05.14
GZ-2015-0359	广州汽车集团乘用车有限公司 20 万辆/年产能扩建调整项目厂区道路、雨水排水系统及厂区路灯配电系统工程施工总承包	广州汽车集团乘用车有限公司	2015.05.15

续表

登记号	工程名称	建设单位	备案日期
GZ-2015-0360	广东科学技术职业学院珠海校区新建教师家园工程施工总承包	广东科学技术职业学院	2015.05.06
GZ-2015-0361	广州市越秀外国语学校(北校区)运动场改造及加建100米跑道工程专业承包	广州市越秀外国语学校	2015.05.08
GZ-2015-0363	黄埔区下沙小学校园维修改造工程	广州市黄埔区下沙小学	2015.05.14
GZ-2015-0365	广州西岭二次雷达工程土建及配套工程施工总承包	中国民用航空中南地区空中交通管理局	2015.05.18
GZ-2015-0367	广东科学技术职业学院珠海校区学生公寓26、27、28栋工程施工总承包	广东科学技术职业学院	2015.05.15
GZ-2015-0372	帽峰山景区天湖小广场及亲水栈道建设工程	广州市帽峰山景区管理处	2015.05.19
GZ-2015-0373	大沙街社区卫生服务中心标准化建设工程	广州市黄埔区卫生局	2015.05.15
GZ-2015-0375	广州市越秀区海珠中路小学(大成校区)1、2号综合楼维修加固工程施工总承包	广州市越秀区教育局	2015.05.15
GZ-2015-0376	公园绿道野战场段地质灾害治理应急抢险工程	广州市流溪河国家森林公园管理处	2015.05.11
GZ-2015-0377	广州市粮食储备加工中心后续工程仓储设备采购和相关服务项目	广州市粮食集团有限责任公司	2015.05.15
GZ-2015-0380	中山大学孙逸仙纪念医院教学楼学生宿舍装修	中山大学孙逸仙纪念医院	2015.05.07
GZ-2015-0381	广东省城市建设高级技工学校长福校区学生宿舍楼修缮工程	广东省城市建设高级技工学校	2015.05.19
GZ-2015-0382	南粤先贤馆一期主体场馆外电配电工程施工总承包	广州兴华建设监理有限公司	2015.05.12
GZ-2015-0383	广州市纺织服装职业学校赤岗校区教学楼内部翻新改造工程施工专业承包	广州市纺织服装职业学校	2015.05.21
GZ-2015-0384	黄埔区下沙小学运动场改造工程	广州市黄埔区下沙小学	2015.05.21
GZ-2015-0385	市教育局番禺职院7号电房建设工程施工总承包	广州番禺职业技术学院	2015.05.20
GZ-2015-0386	南沙区金洲小学球场及配套附属设施改造项目	广州市南沙区教育局	2015.05.22
GZ-2015-0389	广州汽车集团乘用车有限公司20万辆/年产能扩建调整项目厂区消防工程施工专业承包	广州汽车集团乘用车有限公司	2015.05.22
GZ-2015-0390	2015年广州花山机楼消防系统更新改造项目-消防工程施工专业承包	中国电信股份有限公司广州分公司	2015.05.22
GZ-2015-0391	广州市公安局站西北街46号用电扩容工程	广州市公安局	2015.05.19
GZ-2015-0392	广州市越秀区滨水消防应急取水设施建设项目	广州市越秀区市政和水利管理所	2015.05.22

续表

登记号	工程名称	建设单位	备案日期
GZ-2015-0393	广州振业城项目施工总承包及施工总承包管理与配合服务	广州市振发房地产开发有限公司	2015.05.25
GZ-2015-0394	城际中心(含商务办公、商业、珠三角城际轨道交通调度指挥中心)施工总承包	广东省铁投置业发展有限公司	2015.05.25
GZ-2015-0396	线路设备大修	广州市地下铁道总公司	2015.05.22
GZ-2015-0398	广州市白云区第一人民医院污水处理池修缮改造工程	广州市白云区第一人民医院	2015.05.22
GZ-2015-0399	创业孵化园暨创业教育产学研基地修缮工程施工总承包	广州番禺职业技术学院	2015.05.25
GZ-2015-0401	食养坊至恩宁路河涌沿线社区环境改造工程	广州市荔湾区河涌管理所	2015.05.25
GZ-2015-0402	中国农业银行广东省分行营业部后台中心室内装修改造工程	中国农业银行股份有限公司广东省分行营业部	2015.05.26
GZ-2015-0403	市教育局番禺职业技术学院实训基地工程装修项目施工总承包	广州番禺职业技术学院	2015.05.27
GZ-2015-0404	广东燕隆乳业科技有限公司日产 600 吨乳品生产基地项目	广东燕隆乳业科技有限公司	2015.05.27
GZ-2015-0405	广东省食品药品检验所迁址项目装饰装修工程施工专业承包	广东省食品药品检验所	2015.05.27
GZ-2015-0406	珠光路商住楼项目消防工程施工专业承包工程	广东粤海房地产开发有限公司	2015.05.28
GZ-2015-0407	广州市新穗学校二期园林绿化、学生宿舍楼、北门宣传墙工程	广州市新穗学校	2015.05.25
GZ-2015-0408	广州市中级人民法院迁建审判业务大楼项目地铁保护结构工程施工总承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2015.05.27
GZ-2015-0409	华南国际港航服务中心项目精装修工程	广州海进明珠实业投资有限公司	2015.05.28
GZ-2015-0410	同和派出所业务技术用房装修改造工程	广州市公安局白云区分局	2015.05.28
GZ-2015-0412	暨南大学番禺新校区二批临电箱变工程	暨南大学	2015.05.27
GZ-2015-0413	三元里街补建消防栓供水管网改造工程	广州市白云区人民政府三元里街道办事处	2015.05.27
GZ-2015-0414	广州汽车集团乘用车有限公司公用站房 2 工艺设备安装工程施工专业承包	广州汽车集团乘用车有限公司	2015.05.28
GZ-2015-0415	广州大学大学城校区学生宿舍翻新改造四期工程(标段二工程)施工总承包	广州大学	2015.05.28
GZ-2015-0416	广州大学大学城校区学生宿舍翻新改造四期工程(标段一工程)施工总承包	广州大学	2015.05.28
GZ-2015-0417	广东省对外贸易职业技术学校改扩建工程施工总承包	广东省对外贸易职业技术学校	2015.05.28
GZ-2015-0418	蚌湖第二小学运动场改造工程施工专业承包	广州市白云区人和镇蚌湖小学	2015.05.19

续表

登记号	工程名称	建设单位	备案日期
GZ-2015-0420	广州日报印务中心空调系统改造安装工程及结构补强工程	广州日报社	2015.05.27
GZ-2015-0422	天河区体育东路小学力迅校区升级改造工程施工总承包	广州市天河区项目建设办公室	2015.05.29
GZ-2015-0425	榄核镇榄九路扩建工程（首期工程）道路绿化工程施工专业承包	广州市南沙区基本建设办公室	2015.05.29
GZ-2015-0426	广州市康宁果园场施工总承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2015.05.29
GZ-2015-0427	榄核镇榄九路扩建工程（首期工程）交通工程施工专业承包	广州市南沙区基本建设办公室	2015.05.29
GZ-2015-0428	榄核镇榄九路扩建工程（首期工程）照明工程施工专业承包	广州市南沙区基本建设办公室	2015.05.29
GZ-2015-0429	市教育局商贸学校南校区2号楼维修工程施工总承包	广州市商贸职业学校	2015.05.29
GZ-2015-0430	海珠区环岛新型有轨电车试验段琶醍旧码头加固施工项目	广州有轨电车有限责任公司	2015.05.28
GZ-2015-0435	幼儿园升级改造工程施工总承包	广州云翼教育信息咨询有限公司	2015.05.28
GZ-2015-0437	广州市食品药品监督管理局审评认证中心业务用房装修项目	广州市食品药品监督管理局审评认证中心	2015.05.27
NS-2015-0018	2013年度南沙区榄核镇农村生活污水治理工程（沙角村）	广州市南沙区榄核镇人民政府	2015.05.27
NS-2015-0019	2013年度南沙区榄核镇农村生活污水治理工程（雁沙村）	广州市南沙区榄核镇人民政府	2015.05.07
NS-2015-0021	蕉门社区卫生办公区消防系统安装工程项目施工专业承包	广州市南沙区机关行政事务管理办公室	2015.05.10
NS-2015-0022	区属中小学校、幼儿园校舍及附属设施改造项目施工专业承包工程	广州市南沙区教育局	2015.05.12
NS-2015-0023	黄阁东路附属工程照明完善工程施工专业总承包	广州市南沙区基本建设办公室	2015.05.11
NS-2015-0024	黄阁东路附属工程电力管廊完善工程施工总承包	广州市南沙区基本建设办公室	2015.05.11
NS-2015-0025	南沙儿童公园建设工程（二期）施工	广州市南沙区园林局	2015.05.14
NS-2015-0026	广州外国语学校广场配套设施改造项目施工总承包	广州市南沙区教育局	2015.05.14
NS-2015-0027	南沙区东涌镇大简村简北路建设工程	广州市南沙区东涌镇人民政府	2015.05.11
NS-2015-0028	东涌镇启新路污水泵房及排污管工程	广州市南沙区东涌镇人民政府	2015.05.16
NS-2015-0029	广州市南沙区大岗镇蔬菜基地农田机耕路标准化建设项目	广州市南沙区大岗镇人民政府	2015.05.20
NS-2015-0031	东涌镇鱼窝头敬老院改建工程	广州市南沙区东涌镇人民政府	2015.05.28

2015 年 5 月份广州市主要原材料市场价格

材料名称	规格	单位	市场价格 (元)	与上期对比 (%)
线材	Φ10 以内	吨	2518.00	-6.04
螺纹钢	Φ10 以外	吨	2614.00	-5.70
型钢	综合	吨	2853.00	-2.16
热轧厚钢板	8-30	吨	2824.00	-1.91
热轧薄钢板	1.5-6	吨	2599.00	-2.33
焊管	Φ48*3.25	吨	2740.00	-1.44
流体管	20#	吨	3947.00	-2.06
冷轧不锈钢卷板	304	吨	14924.00	-0.43
球墨铸铁	Q10-Q12	吨	2142.00	-2.46
电解铜	1#	吨	45359.00	3.45
铝锭	A00	吨	13156.00	-0.72
锌锭	0#	吨	16744.00	2.86
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5	吨	289.00	-5.25
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5	吨	302.00	-5.63
中砂	工程用砂	立方米	90.00	5.88
碎石	10-30	立方米	105.00	0.00
松杂枋板材	周转用料	立方米	1280.00	0.00
汽油	92#	吨	9060.00	10.14
柴油	0#	吨	6831.00	13.74
高密度聚乙烯 HDPE		吨	11420.00	2.88
三型共聚聚丙烯 PP-R		吨	10500.00	-2.23
重交沥青	70#~90#	吨	2950.00	1.03

注：本市场价格并未包括市内运输、保管、财务等费用，不能作为建设工程材料价格预结算的依据，只能作为建设工程材料价格变动的参考数据使用。

新材料 新技术 新工艺四则

城市生活垃圾变水泥原料 职工科技创新项目实用又赚钱

利用水泥窑协同处理城市生活垃圾，不仅能减少气体污染，还能把垃圾用作水泥原材料；通过新技术改进生产线，每年节约用煤 1200 吨。近日受到表彰的一批全市职工科技创新奖项目，看似专业难懂，其实都与我们息息相关。表彰项目大多已被应用于生产生活，创造了巨大的经济和社会效益。

如何处理生活垃圾是城市管理的一大难题。中材国际工程股份有限公司获奖的“水泥窑协同处理城市生活垃圾技术”就是处理生活垃圾的一个好办法。项目负责人蔡玉良向记者介绍了该技术的原理。生活垃圾运来后，进入他们的封闭设备，先是进行分选处理，将垃圾分成 4 种类别，就近进入专门设置的污水处理车间进行处理。目前，这一技术已在江苏溧阳试运行一年多，每天可接纳和消解 450 吨城市生活垃圾，吃掉了溧阳整个城市的垃圾。

可乐、啤酒是很多人的最爱。但大家可能不知道，一直以来，这些碳酸饮料在工厂灌装时，都要先降温再升温，才能顺利出厂。但南京轻工

业机械厂通过技术创新，现在常温下就可灌装了。

该项目负责人管金岳介绍说，他们通过对水中气体进行处理的方式，公司 30 条生产线，每年节约 1200 吨标准煤，减少 300 吨二氧化碳排放，节省成本 70 多万元。

中意建筑垃圾做建材 3D 打印建筑现身苏州

这其实不是最早实现由建筑垃圾再生骨料利用 3D 打印技术制成建筑的新闻了，早在去年，上海就曾利用相同的技术盖起了几幢一层建筑，而此次是相同技术上的又一种突破，因为这标志了建筑垃圾再生骨料不再只能用在低标号建筑当中，苏州这次利用建筑垃圾再生骨料，制成了一栋 6 层居民楼，这充分验证了建筑垃圾制成再生骨料质量的可靠性。同时，建筑垃圾制成房子成本可降低 50%，即环保而且节约投入。

利用建筑垃圾再生骨料制成建筑，首先要保证建筑垃圾再生骨料的可靠性，是什么来保证骨料的合格呢？原来，有一种特殊的专门针对建筑垃圾处理的大型设备——建筑垃圾破碎筛分站，苏州当地正是运用了这种设备才将建筑垃圾制成合格的再生骨料。这种建筑垃圾破碎筛分站可将建

筑垃圾粉碎、除铁、筛分后，制成几种不同规格的再生骨料，这些再生骨料中的其中一种，就被用于 3D 打印建筑当中。

中意矿机是我国著名的建筑垃圾处理设备供应商，为杭州、南京、永康提供了性能卓越的固定式、移动式建筑垃圾破碎筛分站设备，利用 P1 型建筑垃圾专用破碎机，将大块的混凝土、砖、瓦、石料等咬碎、除铁、然后经过筛选，就把原本的建筑垃圾变成了再生骨料。公司 14 年发布新产品 YPC 系列建筑垃圾破碎筛分站是经过复杂的验证与分析，结合多年建筑垃圾处理设备生产经验与客户反馈，最终研制成功的新一代建筑垃圾骨料制造设备，相较于之前的设备，对大块建筑垃圾的破碎能力更加有效，同时产出的细集料产量更大。

苏州应用建筑垃圾制造建筑案例的成功运用，使我国各城市正在从事建筑垃圾处理及再生骨料生产的厂家企业更加有信心，在未来，新兴技术与环保意识联合，定能发挥出更多建筑垃圾再生骨料的用途。

智能工厂率先在水泥业建成 推进信息化和工业化深度融合

1 月 29 日，工信部发布的《信息化和工业化深度融合专项行动计划(2013~2018 年)》，提出针对建材行业生产工厂特点，制定智能工厂标准。建材智能工厂将在水泥业率先建成，工信部将在水泥行业选取 2—3 家先进企业，建设建材行业智能工厂示范工程。

为深入贯彻党的十八大关于信息化和工业化深度融合的战略部署，落实《信息化和工业化深度融合专项行动计划(2013~2018 年)》，大力推进原材料工业两化深度融合，加快促进原材料工业转型升级，工信部制定了《原材料工业两化深度

融合推进计划(2015~2018 年)》。

《计划》第五部分重大工程中，第三点为智能工厂示范工程，其中对建材智能工厂进行了阐述。在水泥行业选取 2~3 家先进企业，建设基于自适应控制、模糊控制、专家控制等先进技术的智能水泥生产线，实现原料配备、窑炉控制和熟料粉磨的全系统智能优化，并在工业窑炉、投料装车等危险、重复作业环节应用机器人智能操作。开展具有采购、生产、仓储、销售、运输、质量管理、能源管理和财务管理等功能的商业智能系统应用(BI)。

根据《计划》，建材行业将深入推进两化融合管理体系贯标工作。制定完善建材等分行业的企业两化融合水平测评指标体系和等级评定办法，开展年度测评工作。建立企业贯标工作、年度测评工作推广和跟踪反馈机制，通过企业贯标和等级评定，推动原材料工业两化融合不断向更高阶段跃升。建材等主要行业组建两化融合标准化工作委员会，做好标准体系研究及技术归口工作。基于建材生产物料消耗、质量检测、设备运行、能源管理、环保监测等全生命周期的在线监测与管控集成解决方案。推动原材料工业大宗商品物流信息化发展，壮大建材等专业物流和供应链服务业，增强原材料工业供应链协同管理能力。推动大数据在建材等企业经营决策中的应用，实现产品、市场和效益的动态监控、预测预警，提高行业管理水平和企业决策科学水平。鼓励骨干企业在工业生产经营过程中应用商业智能系统(BI)和产品生命周期管理(PLM)，提升生产制造、产品研发、供应链管理、营销及服务环节的资源优化配置能力和智能决策水平。

《计划》提出，到 2018 年，大中型建材企业数字化设计工具普及率达到 80%。建材行业重点发展关键生产装备的研发设计与制造工艺综合集

成，加快普及产品全生命周期数字化设计模式，实现网络环境下的协同研发设计和集成应用；加快推广水泥回转窑控制系统在线仿真技术，在玻璃深加工制品、建筑卫生陶瓷、石材、新型房屋等领域推广计算机辅助设计(CAPP)、产品数据管理(PDM)等应用系统，开展创意设计和产品定制生产。

在关键工艺流程数控化工程方面，到2018年，水泥行业应用优化控制系统生产线达到50%。建材行业重点推广水泥生产分布式控制系统(DCS)、现场总线技术、窑头和筒体温度检测控制系统、窑尾加料控制技术，平板玻璃原料配料控制系统、三大热工(熔窑、锡槽、退火窑)设备自动控制系统、在线缺陷检测与智能化自动切割分片系统，陶瓷原料制备、窑炉控制、压机控制等系统，玻纤池窑计算机控制技术。

美新科学家研制可弯曲微小柔陶瓷

美国和新加坡的科学家制造出了一种非常微小的陶瓷，不仅弯曲后不会破碎，且具有形状记忆，可广泛应用于生物医学和燃料电池领域。其研究成果已发表在最近的《科学》杂志上。

早在上世纪50年代，科学家们就首次知道了

这种拥有形状记忆的材料。该研究的领导者、麻省理工学院材料科学和工程学教授克里斯托弗·舒解释道，拥有形状记忆意味着：当这种材料被弯曲接着被加热时，它们会回复到原初的形状。

“人们一直认为金属和某些聚合物才具有这种属性，从来没有想过陶瓷也会有。”从原理上来说，陶瓷的分子结构是可以使其具有形状记忆的，但陶瓷脆弱易碎是个障碍。最新研究表明，要让陶瓷能够弯曲并拥有形状记忆，关键在于要让其变得很小。

研究人员通过两个关键的方式做到了这一点。首先，他们制造出了肉眼看不见的小陶瓷，接着，再使单个晶粒跨越整个结构，并剔除了晶粒的边界，因为碎裂更有可能发生在这些边界上。最终，他们制造出了微小的陶瓷样本。这种最新材料兼具金属和陶瓷的双重优点：金属的强度低但非常容易变形，陶瓷的强度大但几乎无法弯曲，新研发出来的陶瓷则兼具陶瓷的强度和金属的柔软性。

最新研究所使用的陶瓷材料主要由氧化锆制成，不过同样的技术应该也适用于其他陶瓷材料。这种新型陶瓷有望用来制造微米和纳米设备，也可用作生物医学领域广泛使用的微观激励器，且可广泛应用于工程领域。



建筑节能对工程造价的影响解析

中国建筑西南设计研究院有限公司 万燕然

随着中国建筑行业的高速发展,能源的消耗也越来越大。在建筑行业当中,建筑节能具有的现实意义带有很大的经济性质。建筑节能的目标,是提高建筑设备的能效系数,降低能量经由建筑物外围护结构的损失,同时充分利用可再生能源,以便在保证建筑功能的前提下,降低能源消耗、环境负荷。

一、建筑结构节能对工程造价的影响

1. 暖通空调系统的节能对工程造价的影响

暖通空调系统在整个生命周期内的用能成本,约占整个建筑能耗的35%以上。因此,暖通空调系统的节能对降低建筑能耗、节约能源有着重要的意义。为减少暖通空调系统的节能措施对造价的影响,需要在进行暖通空调系统设计时进行多方面的考虑。

在实际环境中,随着室外温度的不断变化,以及用户对室内温度设定值的经常调节,使得暖通空调系统的负荷也不断变化。因此应对暖通空调系统进行相应的动态调节,例如将比例积分微分(PID)控制器的增益因子优化和调节模糊控制器的新型设计方法运用到暖通空调系统中。

盲目的使用容量过大的设备在整个工程上来说就是建设投资及运行能耗上的浪费。因此,工

程中应根据设计冷、热负荷选择容量相当的设备,并确定合理的安全系数,这是降低暖通空调系统能耗的有效措施之一。另外,在暖通空调系统中应用变频器控制风机和水泵也是有效的节能方法。这是因为当变频器使风机和水泵的速度降下来的时候,可减少的电动机能耗是非常巨大的(可以认为节约的电能与电动机转速的三次方成正比)。

2. 屋面工程的节能对工程造价的影响

在建筑物的屋面工程实施过程中,若采用挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板、水泥聚苯板等新型的保温隔热材料来取代传统的混凝土架空隔热板以及其它一些节能材料和措施,每平方米建筑物的造价提高约8—10元,但节能投资仅占工程土建造价的1.5%—2.0%左右。此外,在供热采暖方面和外窗节能的能够方面,节能建筑从长期来讲,不仅不会抬高工程造价,反倒有利于建筑的环保、可持续发展。

3. 工程施工的管理力度缺乏

建筑围护结构节能主要是在建筑设计阶段时,根据对建筑所处地区的地理特性、目前的节能技术水平以及寿命周期成本等因素的分析,对建筑的平面布置、朝向、体形与建筑的窗户玻璃、墙体与屋顶等因素进行综合考虑,选取适当的建筑

材料和建筑结构,以达到节能的目的。在建筑物的围护系统方面,数据表明,通过建筑物围护结构的节能设计加强建筑围护结构的保温作用,将减轻采暖通风空调系统的负担,减少系统的运行和维护费用,使暖通空调系统能以较小的负荷实现更令人满意的舒适度。相关数据表明:采用多孔粘土砖加保温砂浆的外墙构造,每年节约用能费用约为15元/平方米;若采用水泥聚苯板,每年节约用能费用可提高约60元/平方米,节能投资占工程造价的8.7%~10%,回收年限约为6~9年;若采用纤维增强聚苯板,则每年节约用能费用仅提高约50元/平方米,但节能投资也仅占工程上造价的7.4%~9.6%,回收期约为5.6~7年。

二、建筑节能及工程造价现状分析

工程造价的控制管理工作一直贯穿于节能建筑设计以及建设的各个环节,从一定程度上可以说,节能建筑工程造价管理水平的高低会直接影响到建筑节能降耗的效果。现阶段我国工程造价控制不力最突出的一个表现就是工程造价管理部门无法跟上时代发展的步伐,改革未落到实处。工程造价管理机构对工程造价富有管理和改革的职能,然而工程造价管理机构的管理还没有及时跟上经济发展的一些政策要求,工作的重点仍放在如何进行定额管理,发布建筑材料信息价格等方面,对如何控制使用造价却鲜有规划。其工程造价改革的职责还远远没有达到其职能要求。其次,工程造价管理机构观念陈旧落后,管理机制也繁杂,这严重制约着造价管理工作的效率,使得我国很多地区的造价管理机构难以实现工程造价可控的目标。同时我国建筑企业由于资金短缺、人才缺乏,基础管理难以达到理想的效果,并且企业管理信息化远远落后于时代的发展,导致工程造价管理工作目标的盲目性,从而其建造成本

难以实现有效的控制。当然,正是由于经营管理理念的落后,使得在建筑节能方面的造价控制成为难题,即便在工程实施过程中有很好的设计理念,也会因为造价管理工作不力而大打折扣,令建筑节能不能准确的操作和实施。

三、节能建筑的造价控制措施

数据表明,建筑物采取节能措施必然会造成建造成本的相对和绝对增加,但一般来讲,采取建筑物节能措施的投资可在建筑物使用的5~7年之中收回,这是由节能建筑节省的能源消耗减少造成的结果。节能建筑的造价控制措施主要体现在以下几个阶段:

1. 工程可行性的研究阶段

国家计委、国家经贸委、建设部于1997年颁布了《关于固定资产投资工程项目可行性研究报告“节能篇(章)编制及评估”的规定》,在这一规定中,将节能方案作为单独的一部分进行了编写。证明了它的可行性。造价管理和控制的相关人员,应当对节能方案的总体造价进行编制和评价,然后将评价的结果交给相关人员,以便进一步实施和优化,这样有利于选出最优的施工方案。

2. 节能建筑的设计阶段

通常来讲,当工程建设项目进入设计阶段的时候,其工程造价和投资的多少已经基本确定。但通常为了更好地对工程的造价和成本进行控制,在建筑的设计阶段,经常会采用限额设计。相关的造价管理人员在分配限额时就要充分考虑工程修建中节能措施的采用以及节能因素对工程成本和限额的影响,在设计中可以对不同项目的限额进行适当、合理的调整。

3. 节能建筑的施工阶段

施工阶段是将施工方案付诸实践的关键阶段。在施工阶段,对建筑物施工材料的选取、施工工艺的选择以及相关节能措施在施工中的运用都会

对工程的造价和成本造成直接影响。现阶段,我国的相关部门会定期公布以及更新国家推广使用民用建筑节能的新技术、新工艺以及新材料和新设备目录,这就要求相关的造价管理和控制人员及时掌握、了解和利用市场信息,采用这些经济、廉价的施工材料和施工工艺,不仅经济实用,有效降低了项目工程的造价,同时也使节能措施在采用的同时还控制了成本的增加。

四、节能建筑进行造价管理的建议

1. 加强宣传和服务力度。

要加强与节能建筑相关的政策、法规、技术标准以及配套政策的宣传,同时还应建立全生命周期的造价管理体系,节能建筑的各项政策都应当在工程造价的控制和管理部门得到切实的落实,做好各项管理的服务工作,使工程造价的管理科学化。

2. 完善节能建筑监管。

在相关建设体系的完善中,监督体系的完善是必不可少的关键一环,节能建筑的实施也不例外。虽然制定了保证节能建筑实施的相关规定,但这些规定的有效实施还需要有效的监督来保证。需要建立完善的监督体系,对工程项目的施工人员进行监管,保证节能措施的有效合理采用。

五、结束语

相关部门应当明确责任,完善相应的行业规则,对相关的工程造价进行有效的治理。避免为了追逐利益最大化,不惜牺牲自己行业的职业道德,甚至是不惜触犯我国的法律法规。而且,在收集信息过程中,应当坚持覆盖而广的原则。只有保持信息资源的宽广性,各种工程造价管理工作才能发挥应有的效用、实现预期的效果。同时,我们应当借鉴国外一些成熟的做法,取其精华,为我所用,为我国的工程建筑实现质的飞跃打下坚实的基础。



浅谈工程造价的全过程控制

中审联工程造价咨询有限公司 陈 晶

1 引言

从经济效益来说,业主和承包商有两种不同的出发点:对于业主来说,就是以尽可能少的投资或以同样多的投资获得较大的投资效益;对于承包商来说,则是在建成符合业主或国家规定的标准要求的建设项目的同时,尽可能地降低成本以赚取更多的利润。两者既有矛盾又有联系。工程造价控制就是在这一矛盾的对立统一的运动过程中进行的。

2 我国工程造价构成

工程造价是工程项目按照确定的建设内容、建设规模、建设标准、功能要求和使用要求等全部建成并验收合格交付使用所需的全部费用。

我国现行工程造价的构成主要划分为设备及工、器具购置费用(由设备原价、设备运杂费组成)、建筑安装工程费用(由直接费、间接费、利润、税金组成)、工程建设其他费用(由土地使用费、与项目建设有关的其他费用、与未来企业生产经营有关的其他费用组成)、预备费(由基本预备费、涨价预备费组成)、建设期贷款利息、固定资产投资方向调节税等几项。

3 工程造价的全过程控制的内容

全过程控制的内容包括前期立项的必要性研究,可行性研究及报告编写,设计方案经济比较

及概算编制,施工图审核及预算编制,招投标及合同签订,施工过程造价确定及控制,各个阶段的索赔处理,竣工结算等,结合投资理论和实际情况灵活运用专业的科学方法,在达到建筑物最佳使用功能的前提下,取得最佳投资效益,使造价控制在最佳范围以内(3%),避免各种因素所造成的隐性的无谓的浪费。要变事后控制为事中控制和事前控制,造价控制越早介入效果越好,以达到对工程造价实施有效的、全过程、全方位的动态管理的目的。

控制主要包括以下几方面:

3.1 工程造价控制的关键在于投资决策和设计阶段,即事前控制

长期以来,我国普遍忽视建设工程前期工作阶段的造价控制,而往往把控制工程造价的主要精力放在施工阶段,这只能是被动控制。要有效的控制工程造价,必须把重点转移到前期阶段上来,从项目投入阶段就开始控制,可以起到事半功倍作用。影响建设工程造价的主要阶段是设计阶段,在设计阶段主要从以下几方面进行造价控制。

3.1.1 实行设计方案招标或方案竞选

设计对工程造价的影响的权重最大,所以必须重视设计阶段控制。设计招标有利于竞争和设

计方案的选择,通过招标选择设计方案的范围扩大,从而保证设计的先进性、合理性、准确性。部分设计师由于种种原因在设计中有重技术轻经济倾向,导致因设计不合理造成工程造价偏高或投资失控。造价工程师应在设计阶段介入,对设计方案、结构体系、材料选用等提出建设性意见,做到强强结合。设计招标还有利于控制项目投资,缩短设计周期,降低设计费,通过设计招标评定出技术先进,功能全面,结构合理,安全适用,满足建筑节能及环境要求,经济实用,造型美观的设计方案。

3.1.2 推行限额设计

可以促使设计单位改善管理,优化结构,提高设计水平,真正做到用最小的投入取得最大的产出。将整个项目按设施部位或功能的不同,分为若干单元,设计人员根据限定的额度进行方案筛选与设计。这种限额设计能有效地控制整个工程的造价。为使限额设计达到预期目的,应该做到参与设计人员必须是有经验、懂技术经济的设计师,其设计的成果必须是实用、先进,而且造价合理。技术人员缺乏经济观念,设计思想保守,是设计成果的经济性得不到充分体现的原因。

3.1.3 价值工程的应用

价值工程是用来分析产品功能和成本的关系的,使之以较低的总成本,可靠的实现产品的必要功能,从而提高产品价值的技术经济分析方法。通过功能和价值的关系,将技术问题和经济问题紧密结合起来,是力求以最低的产品寿命周期成本实现产品必要功能的一种管理方法。一般来说,提高产品价值的途径有几种:一是提高功能,降低成本,这是最理想的途径。二是功能不变,降低成本。三是成本不变,提高功能。四是功能略有下降,但成本大幅度降低。五是成本略有上长,但功能大幅度提高。运用价值工程原理,在科学

分析的基础上对方案实行科学决策,选择技术上可行、经济上合理的设计方案。价值工程的主要特点是:从使用者的功能需求为出发点,对所研究对象进行功能分析,使设计工作做到功能与造价统一,在满足功能要求的前提下,降低成本。

3.1.4 建立激励机制,明确设计责任

对由设计单位的原因造成投资失控或损失浪费,应在合同中明确其应承担的经济责任;反之,因设计合理而节约工程投资的,应给予一定的奖励,实行优质优价。这样做有利于加强设计人员的经济意识,树立设计人员高度的责任感,也有利于控制工程造价。

3.1.5 工程发包阶段的工程招投标是有效控制造价的关键环节

工程建设领域实行招投标制,是为了适应市场经济的客观要求,通过竞争机制,优化资源配置,低成本,高质量,高效率地完成工程建设。在工期和质量都得到保证和满足的前提下,招标方的目的就是选择投标报价最低或者评标价最低的投标人,因此,价格的竞争作为招投标工作的核心内容无疑成为双方关注的焦点。一是工程项目招标文件的编制,应该做到内容严谨、完整、准确,所提招标条件应公平合理,符合有关规定。招标文件既是投标单位编制投标文件的依据,又是招标单位与中标单位签定承发包合同的基础。该文件提出的各项要求,对工程招标乃至承发包双方都具有约束力。二是要编制好标底,工程标底要保证质量,把工程标底控制在合理造价的下限。应反复审查造价水平的合理性,是否在投资控制的范围内。三是中标后合同条款的签定应严谨、细致、工期合理。工程承包合同是工程建设质量控制、进度控制、投资控制的主要依据,应明确建设工期、工程质量、工程造价、材料设备供应责任、拨款结算、交工验收、质量保证期、

违约责任等内容。要对合同全部内容仔细阅读和审查,保证合同内容的完整性、严谨性和周密性,保证合同内容符合法律法规要求,要重视承包方有关义务的条款和支付、质量、工期、变更索赔等条款,尽量减少甲乙双方责任不清日后扯皮的现象。

3.2 工程实施阶段即事中控制是控制造价的重要环节

施工阶段的工程造价确定与控制是实施建设工程全过程造价控制的重要组成部分,在实际的工程管理中采取有效措施加强施工阶段的造价控制,对管好有效资金,提高投资效益有着重要意义。

3.2.1 对施工单位的施工组织设计进行审核,选择技术上可行,经济上合理的施工方案进行施工

应该结合工程项目的性质和规模、工期的长短、工人的数量、机械装备、材料供应情况、运输、地质、气候条件等各项具体的技术经济条件,对承建单位指定的施工组织设计、施工方案、施工进度计划进行优化,最后选定最合理利用人力、物力、财力、资源的方案。正确处理工程造价和工期、质量的辩证统一关系,提高工程建设的综合经济效益。在实际的基建管理中,往往认为施工组织设计只与施工单位有关系,与建设单位没关系,这是错误的,要知道,施工组织设计是竣工结算的重要依据。

3.2.2 加强图纸会审,及时发现问题和解决问题

提前发现问题,及时出具变更,防止窝工返工现象发生。确保工程签证的客观、准确、及时,严格签证的审核制度,确保签证的质量,由于现场管理人员对现行造价制度、定额了解不够深入,往往造成签证与现行造价规范矛盾,通过签证的会签可以很好地解决。另外,就是加强材料价格的信息管理,对主要材料价格必须经过甲方认可,

这就要求基建管理人员深入了解市场,掌握第一手资料。

3.2.3 严格控制工程变更程序

工程变更不可避免,应制定一套完善的计量、支付、变更的管理办法,突出事前控制,强化事中控制,完善事后控制。完善设计变更程序,避免设计频繁出变更。工程变更的费用和变更方案是联系在一起的,因此,在说明变更处理方案的同时,必须同时说明相应的变更价款,从而使业主决策时心中有数,避免造价失控。施工单位往往在设计变更中大做文章,特别是固定单价合同的项目,一般通过设计变更来改变组成综合单位的内容,从而达到改变单价目的,但给业主造成不必要的费用增加。

工程变更的管理实质也是工程索赔的管理。索赔通常指在合同履行过程中,对于并非自己的过错,而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失向对方提出经济补偿或时间补偿的要求。它属于经济性补偿行为,而不是惩罚。不能仅仅认为是约定价款的增减,更应理解为承包方的索赔和业主反索赔。在国际工程中一般施工索赔都要达到合同价款的10%~15%,有的甚至更多,由此可见,索赔的预防和处理对工程投资控制至关重要。在工程项目实施过程中,索赔事件的处理关系到业主和承包商的利益,作为造价工程师在处理此类事件中要以合同为前提,以事实为依据,必须利用自身的造价控制水平和合同管理能力,在善待不利者的基础上客观、公正地解决索赔事件。同时,工程师在处理索赔过程中,应兼顾费用、工期和质量三者关系,不能忽视任何一方。既要维护双方的利益,又把工程造价控制在满意的范围内。引起索赔的事件和因素很多,应分清主次和责任归属,核对工程变更和现场签证的准确性、完整性和完成的时点,尽量避免和减少索赔事件

的发生。如地下室排水费、安全防护栏杆等费用属于技术措施费、安全施工措施费,在合同总价中包干使用,故不允许再以签证形式重复计取。而实际施工中,由于在雨季施工,排水次数增加,作为成熟承包商能够预见的,而某些施工方却有意无意要求监理和业主办理现场签证。

3.3 工程结算阶段即事后是有效控制工程造价的必要手段

工程结算是指对建设工程的发承包价款进行约定和依据合同约定进行工程竣工价款结算的活动。工程价款的结算方式有:按月结算、竣工后一次性结算、分段结算等。做好工程竣工结算工作是竣工结算施工阶段投资控制的最后环节,是全面反映项目实际造价和投资效果的文件。在工程结算时,要以工程量是否准确、单价的确定是否合理、费用的计取是否必须三方面为重点,结合合同、招投标文件、协议、会议纪要以及地质勘察资料、工程变更及签证、材料设备价格签证、隐蔽工程验收记录等工程资料,按照有关规定进行计算核实。尤其注意以下几方面:

3.3.1 施工图与竣工图的区分

施工图是工程项目招标的依据和工程施工的基础,竣工图是对竣工工程的具体记录,包括了施工过程中发生的设计、联系单等变更,两者有着本质的区别,尤其是一些大中型复杂的工程,两者项目出入会更大,有些施工企业最终的竣工图不能和现场百分百符合,有意无意把已取消的施工项目仍列入造价,计取工程费用,需要注意。

3.3.2 技术标与商务标的结合

目前,在招标中多采用实物工程量清单招投标,施工企业根据建设单位提供的工程量清单报价,其报价包括计算完成分部分项工程量所发生的直接费、间接费、利润和税金的总和,技术标内的施工组织设计或施工方案确定的数量,由施

工企业在商务标里以非实物形态竞争性费用的形式自主择项报价或包含在综合单价里,可计价时,一些施工企业又往往把属标内应考虑的技术措施费的一些项目列入造价,计取工程费用。

3.3.3 联系单与签证单的统一

工程变更联系单是施工过程中图纸改变的依据,在施工过程中,由于建设单位把关不严,变更联系办理不及时,时间一长,就会模糊不清或不齐全,有些施工企业就利用联系单来做文章,办理有利于乙方的联系单,故意删改、省略不利于己的内容。签证单内容重复导致重复计费等都需要一一甄别,此类现象往往为多计费用埋下伏笔。

3.3.4 结算是否多计费用

取费也是关系造价的一个很重要的因素,因为取费的基数很大,所以往往差之毫厘,谬之千里。取费应根据当地工程造价管理部门颁发的文件及规定,结合相关文件如合同、招标投标书等来确定费率,审核时应注意取费文件的时效性,执行的取费表是否与工程性质相符,费率计算是否正确,价格差价调整是否符合文件规定等等,如计算时的取费基数是否正确?是以人工费为基础还是以直接费为基础?对于费率下浮或总价下浮的工程,在结算时特别要注意变更或新增项目是否同比例下浮等。有无虚设费用,如施工单位自身原因返工的项目;施工现场临时设施项目,施工单位现场用工等;有的工程在建造过程中没有使用大型机械和特种机械,但竣工造价中却列入许多大型机械进退场费等费用;有的工程根本不需要抢时间进度,但竣工造价中却列入了夜间施工增加费、赶工措施费等费用。

4 BIM在工程造价全过程控制中的作用

BIM(Building Information Modeling 建筑信息模型)在工程造价咨询业的作用越来越被人们所认可。

BIM 是建筑业革命性公共平台，它在建筑业中具有举足轻重的地位，将对建筑业带来深刻的变化。这是由 BIM 的特点决定的：BIM 的特点是多维可视，动态变化，信息共享。

美国建筑科学院对 BIM 的定义是：BIM 是一个建设项目的数字表达和可以分享的知识资源，内容既包括项目的物理信息也包括项目的功能信息，目的是为各种各样的决策提供可靠的基础。时间是从项目概念产生到拆除的整个生命周期。BIM 技术正好与全面造价管理理论相对应和耦合，BIM 是虚拟化的建筑信息载体，在建筑生命周期内，相关人员不仅在它上面加载信息也可任意提取所需信息。BIM 技术为全面造价管理提供强大的技术支持，而全面造价管理又使得 BIM 技术有用武之地。它能提供模拟施工、碰撞检查、设备管理等增值服务，如碰撞检查可以在施工前检查出各种管道设备排布是否存在冲突，从而避免返工和各种额外索赔，对造价控制的贡献率将达 20% 左右，仅模型信息共享就可减少大量的人力成本和提高工程信息利用率和信息透明度。尤其是大型复杂工程，整个工程的施工要涉及到无数张图纸，毕竟人的能力和精力是有限的，这就导致图纸之间或多或少的会存在些矛盾，需要不断的完善更新，再加上人员的流动，施工工期的影

响，最终会导致很多重复工作，降低效率，出错几率也大大上升了。而应用 BIM 能很大程度上改变这种现状，由于此模型为立体模型，包含的信息量巨大，远远超过传统平面图纸所含的信息量，单个系统如何运作，配置是否合理，不同系统之间是否存在冲突等全部都一目了然。可以说 BIM 就是一套实物的等比例缩小模型，这使得很多工作都变得简单化甚至傻瓜化了，使得从业者的工作效率得到了成倍的提高。

我国 BIM 应用正处于初级阶段，随着软件的完善，观念的更新，最重要的是其无与伦比的优势，BIM 必将应用于整个项目的各个环节，全方位无死角的工程设计将大大减少施工中的不必要变更，简化管理，节省造价，对于造价合理控制起到决定作用。

5 结束语

工程造价控制是一项系统工程，需要进行全过程、全方位的管理和控制，并运用最先进实用的手段争取做到未雨绸缪，防患于未然，既能避免损失，降低造价，又能减少浪费。建设工程造价控制的好与坏，直接关系到建筑工程的质量、建筑项目的进度，建设项目的成功与否。所以，要有效控制好工程造价，协调好质量、进度和安全等关系，才能取得最好的投资效益和社会效益。



2015
6



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:广州市东风中路318号嘉业大厦10楼

发送电话:020-83199446 83193925

邮编:510030

网址://www.gzgczj.com