

湛江部署开展工程造价改革试点

2023年底基本形成市场定价机制

广东建设报讯 记者刘洁报道：近日，湛江市住房和城乡建设局官网发布《湛江市工程造价改革试点工作实施方案》（以下简称《实施方案》），明确提出，到 2023 年底湛江市基本形成工程造价市场定价机制，到 2025 年底进一步完善工程造价市场竞价机制。

根据《实施方案》，将在湛江市的房地产开发项目和部分国有资金投资的房屋建筑、市政公用工程项目中选取工程造价改革试点，从开拓计价模式的新思路、探索工程计量和计价规则的改进工作、创新完善工程计价依据发布机制、加强工程造价数据的积累和应用等方面工作中分析存在问题，总结经验教训。

通过试点开拓计价模式的新思路

《实施方案》指出，各县（市、区）住房城乡建设主管部门要坚持因地制宜，从市情出发，借鉴先进地区经验做法，积极引导试点项目试行清单计量、市场询价、自主报价、竞争定价等工程计价

方式，并在工作计划中予以明确。试点项目的估算、概算、预算、最高投标限价等造价成果可通过市场询价，结合类似工程造价数据、造价指标指数等编制和确定。在确保项目投资可控的情况下，试点项目可不编制最高投标限价，推动投标人根据自身实际成本竞争报价。

借鉴“粤港澳大湾区”城市及国际通行做法，湛江市住房和城乡建设局会同财政、发展改革等有关部门制定完善湛江市房屋建筑和市政公用工程投资估算、概算编制依据。通过试点项目分析总结现有工程量清单计量、计价规范中与市场定价机制不一致的条款和工程量清单计量、计价受定额约束限制的规定，及时上报省住房城乡建设厅。

创新完善工程计价依据发布机制

《实施方案》要求，加快转变政府职能，搭建市场价格信息发布平台，统一信息发布标准和规则，鼓励有条件的企事业单位和行业组织根据市场实际和

有关规定进行修订、完善和补充工程计价依据，报省建设工程标准定额站组织评审后统一发布和动态管理，逐步形成“规则统一、行业共编、数据共享、动态调整”的计价依据体系；进一步做好市场价格信息采集、编审工作，及时发布本地区人工、材料、项目等市场价格信息和工程造价指标指数，以及投资咨询、勘察、设计、监理、造价、招标代理和全过程工程咨询等服务费用的市场价格信息；积极构建多元化工程造价信息服务方式，支持有条件的企事业单位和行业组织制订发布企业（团体）市场价格信息和工程造价指标指数，供市场主体参考。

继续扎实做好“四价备案”工作，以筹建“湛江市建设工程材料设备询价单位数据库”为契机，加快建立湛江市国有资金投资项目的工程造价数据库，按地区、工程类型、建筑结构等分类发布人工、材料、项目等造价指标指数，利用大数据、人工智能等信息化技术为概预算编制提供依据。加快推进工程总承包和全过程工程咨询，综合运用造价

指标指数和市场价格信息，控制设计限额、建造标准、合同价格，确保工程投资效益得到有效发挥。

强化建设单位造价管控主体责任

《实施方案》要求，强化建设单位造价管控主体责任，各县（市、区）住房城乡建设主管部门应当引导建设单位结合工程实际，综合运用自身形成的或市造价事务中心发布的市场价格信息和工程造价指标指数，或者第三方提供的工程造价信息数据，有效控制设计限额、建造标准、合同价格；推动建设单位实施贯穿项目立项、勘察设计、施工、竣工等各环节的多层次全费用工程量清单，以目标成本管控为核心，实现市场化、动态化全过程造价管理；引导采用工程总承包和全过程工程咨询服务模式的项目建设单位、总承包单位、全过程工程咨询服务单位，按照《广东省建设项目全过程造价管理规范》（DBJ/T15-153-2019）要求，实施全过程造价管控。

（下转 03 版）

深圳二手房成交价
参考价格机制显威力

广东建设报讯 记者唐培峰报道：8月16日，国家统计局发布 2021 年 7 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。数据显示，全国 70 个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体回落，其中，深圳二手房价格已连续 3 个月下跌。自今年 2 月出台二手房成交价参考价格机制以来，深圳二手住宅成交量呈下跌趋势，据深圳市住房和城乡建设局官网数据显示，今年 7 月份，深圳全市二手房商品房成交量为 3155 套，同比下降了 75.77%，其中，二手商品住宅成交量为 2557 套，同比下降了 79.07%，创近 17

价格持续下跌 市场降温明显

个月新低。

据了解，曾经深圳的一、二手房价格倒挂现象在全国范围内比较突出，二手房市场存在如挂牌价虚高、热点区域投机炒作等乱象，而二手房成交价参考价格机制的出台，对于解决二手房市场乱象发挥了明显的作用。有深圳房产中介业内人士告诉记者，自二手房指导价政策出台后，商业银行在参考价的引导下发放贷款，而二手房参考价往往低于实际成交价，因此二手房可贷款额度减少，首付水涨船高，让不少有购买意向者望而却步，

前来看房或咨询的客户明显减少，买卖双方都呈现观望状态。

深圳二手住宅成交量持续低迷，最先受到影响的便是房地产中介行业，据深房中协数据统计，今年上半年，深圳已有 2300 名星级从业人员离开房产中介行业。深房中协认为，下半年房地产中介行业的竞争压力依旧持续走高，但整个行业并非“暮气沉沉”。以长期坐“冷板凳”的盐田区为例，近期，该区网签占比不降反升，有业内人士指出，在此次调控中交易受创严重区域多为此前市场炒卖严重的区域，如今这些区域在调

控中所受到的“阵痛”也是让市场重归平稳健康必须经历的“代价”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，深圳二手房市场明显降温，体现了去泡沫的导向，具有非常强的信号意义。他表示，二手房势必将有非常明显的降温，“各地若二手房炒作多，将成为今年下半年房地产秩序管控的重点，类似数据下，部分房东也会下调预期，至少挂牌和定价方面不会太强势。而新房项目的增多以及租赁市场的政策推出，也会对二手房市场产生冲击”。

河源开展公共租赁住房
住房安全生产大检查

广东建设报讯 记者誉建业报道：日前，河源市住房和城乡建设局成立督导小组，在全市范围内开展公共租赁住房安全生产大检查，聚焦公共租赁住房消防、电梯、用水、用电、用气等环节，调动了街道社区、物业管理单位等力量全面清查安全隐患。督导组重点检查了公共租赁住房以及配套商铺消防安全管理制度的落实情况，公共租赁住房质量安全情况以及使用情况。实地察看了公共租赁住房的疏散通道、安全出口是否畅通，消防泵供水系统、消防栓配材器材、手提式灭火

器等消防器材是否配备齐全并保持完好有效，是否存在私接乱拉电线、违规停放电动自行车充电、充电桩设置不规范、住户违规用火、用电，是否存在地基塌陷、墙面开裂、倾斜及下水管网不畅通等安全隐患。河源市住房和城乡建设局相关工作人员表示，对本次检查中发现的问题，将严格督查督办，逐项整改，并配合有关部门建立健全房屋安全使用应急管理机制，做好安全生产各项应急预案，保证房屋的安全使用和运行，守住群众生产生活的安全红线。



督导组开展检查