安徽省地方标准编制说明

|  |  |
| --- | --- |
| **标准名称** | 《保障性住房工程造价指标指数分析标准》 |
| **任务来源****（项目计划号）** | 《安徽省市场监督管理局关于下达2022年第二批安徽省地方标准制修订计划的通知》（皖市监函〔2022〕550号），项目计划号为2022-2-128项。 |
| **负责起草单位** | 安徽省建设工程造价管理协会 |
| **单位地址** | 合肥市包河区紫云路996号安徽省城乡规划建设大厦11楼 |
| **参与起草单位** | 安徽省建设工程造价管理协会；合肥市建设工程造价协会；安徽安瑞工程咨询有限责任；安徽中技工程咨询有限公司；安徽华普工程造价咨询有限公司；安徽宝申工程项目管理咨询有限公司；安徽省招标集团股份有限公司；安徽安天利信工程管理股份有限公司；安徽鼎信项目管理股份有限公司；安徽欣安工程建设项目管理有限公司；合肥功成造价咨询有限责任公司；安徽双泽工程造价咨询有限公司；国华工程科技（集团）有限责任公司；安徽远帆项目管理咨询有限公司；安徽凯吉通工程咨询有限公司。 |
| **编制情况** |
| **1、编制过程简介** |
| **调研准备阶段：**2022年5月～2022年7月，进行相关标准规范查询、整理、技术调研；进行广泛调研征求各方意见，整理相关问题，并进行综合分析。**标准编制阶段：**2022年7月12日，召开《保障性住房工程造价指标指数分析标准》（以下简称《标准》）标**准编制启动会**，正式成立编制组。2022年7月20日，召开了编制组第一次会议（内部讨论会），根据7月12日会议要求进行任务安排及相关事项讨论。2022年7月～9月，编制组按照分工进行《标准》草案编制。2022年9月20日，召开**标准大纲审查会**，组织专家对标准大纲、工作方案进行了审查。2022年9月28日，召开了编制组第二次会议（统稿研讨会），各责任单位汇报情况并讨论确定《标准》草案。2022年10月10日，召开了编制组第三次会议（草案专家意见反馈），编制组就《标准》专家提出的标准草案预审意见进行讨论反馈，对标准相关内容再次进行讨论，提出修改意见。2022年10月18日，召开了**标准草案专家研讨会**，对草案内容进行相关审阅，经过认真讨论、质询，形成审查意见。2022年10月29日，召开了编制组第四次会议（项目成果集中修改会），编制组根据10月18日专家论证会意见，对《标准》条文进行了逐章逐条讨论，修改形成了《保障性住房工程造价指标指数分析标准（征求意见稿）》及相关材料。 |
| **2、项目现状及编制标准的目的和意义** |
| **项目现状：**2020年住建部印发《工程造价改革工作方案》，明确提出“加快建立国有资金投资的工程造价数据库”，“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”。近年来，我省建筑业信息化、数字化发展步伐逐步加快，但尚未有统一的工程造价指标指数分析标准，使得工程造价数据库的规范建立以及大数据的分析和交换丧失前提条件。今年“两会”代表也提出“加快传统产业数字化转型升级和数字赋能，是深化供给侧结构性改革的重要抓手，是传统产业实现质量提升、效率提高、动力增强的重要途径，越来越成为经济社会发展的核心驱动力。”因此，建立统一的工程造价指标指数分析标准体系刻不容缓。现阶段不少省市造价管理部门、行业协会尝试建立工程造价大数据，但就整体而言，缺少可执行的工程造价指标指数分析标准，仍处于初级阶段，其主要存在的问题有：1. 信息采集方法落后，工作繁琐效率低

建设工程数据采集是造价管理部门的一项重要工作，也是非常重要的造价信息来源，但目前许多地方由于技术原因没有开展这项工作，或虽然有开展但仍采用人工传输，台帐记录的方式，这样不但备案数据的质量无保证，数据得不到有效的利用，而且也加大备案双方的工作量，造成社会资源的浪费，效率相当低。1. 自成体系，重复建设

就已有造价领域的信息化建设情况来看，普遍存在着不同地区、不同部门、不同管理部门和各企业之间都自成体系的情况，各系统之间缺乏统一的数据交流标准和有效共享机制，造成信息资源相互闭塞和重复建设。1. 材料信息量少时效差，缺乏有效的管理机制

现有许多造价信息只停留在最简单的发布人材机价格信息和简单的造价指标阶段，且发布时间间隔较长，信息明显滞后于市场的变化，时效不强。这些数据对工程计价虽有一定的指导作用，但对造价宏观调控、规范工程计价和引导市场竞争价值较低。1. 历史工程数据难以积累，数据未得到充分利用

对造价管理部门而言，数据还没有进行深入的挖掘和综合利用，缺少历史数据的积累和对比分析；对企业而言，还没有建立起指标库，数据还分散在各个“孤岛”，指标分析数据也只是零散存在于个别管理人员头脑中。没有利用现代数据库技术对数据进行深入的挖掘，没有利用专业的造价指标统计分析软件对现有造价数据进行充分利用。1. 指标数据粗糙，缺乏指导性

目前大部分指数根据结构类型和主要用途分析了一些简单的指标指数，最根本的问题在于造价成果文件及指标归集缺少可执行的标准，不能进行详细的分析，也无法进行横向、纵向的对比，对工程造价的指导意义有限。保障性住房建设在我省已推行多年，我省工程造价咨询企业已积累了丰富的建设经验和工程数据，同时工程建设过程中，配套使用的工程造价咨询信息化软件已十分成熟。这些基础性的积累为全省保障性住房工程造价指标指数分析标准的制订提供了坚实的基础。**编制本标准的目的（必要性）：**为规范我省保障性住房工程造价指标指数的分类、分析与测算方法，提高保障性住房工程造价指标指数在建设项目宏观决策、行业监管中的指导作用，更好地服务建设工程相关主体，促进保障性住房工程造价指标数据的共享与利用，加快推进数字化运用进程，制定本标准。**编制本标准的意义：**我省尚未有统一的工程造价指标指数分析标准，本标准创新针对装配式建筑统一了指标收集标准，在全国范围内具有领先性、创新性。针对我省现有大量保障性住房项目和和新建项目，制订可执行的造价成果的指标归集、分析标准及工程计价作业指引，解决现有造价数据标准不统一问题，对造价量价指标进行横向、纵向的对比及详细分析整理，将会对后续项目的概算批复、结算审计等都将具有很强的指导意义。标准出台后，将促进我省建筑业数字化改革，解决现有造价数据标准不统一问题，指导我省保障性住房工程造价指标指数的分类、分析与测算方法，为保障性住房建设领域的数据交换及分析应用提供支撑和保障。 |
| **3、制定标准的原则和依据，与现行法律法规、标准的关系，特别是强制性标准的协调性** |
| 1、原则《标准》的编制应与目前技术相匹配并具有一定前瞻性，同时满足保障性住房工程造价指标指数分析需求，需遵循下列原则：（1）全面性原则。本《标准》整合了多本国标与省标的相关要求，并根据目前实际情况，引入了一些行业新问题、新情况的解决方案，具有很强的全面性。（2）先进性原则。目前我国进入一个数字化飞速发展的时代，各项规范内容更新速度快，本次《标准》编制需把握当下的实际情况，适度带有前瞻性，具备与时俱进的要求。（3）实用性原则。本《标准》的编制希望在制订可执行的造价成果的指标归集、分析标准基础上，能够尽量减少不必要的工作环节与要求，便于工程造价指标指数收集的可执行性，为规模化的开展保障性住房工程造价数据交换及分析应用提供保障。2、主要依据**标准规范类**（1）《标准化工作导则》GB/T 1.1 2009第1部分：标准的结构和编写的要求编制（2）(建设工程项目管理规范》GB/T 50326 -2017（3）《建设工程监理规范》GB/T 50319- 2013（4）《建筑工程造价咨询规范》GB/T 51095（5）《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500 2013（6）《岩土工程勘察规范》GB 50021（7）《建设工程文件归档规范》GB/T 50328-2014（8）《项目后评价实施指南》GB/T 30339-2013（9）《城市基础设施管理》GB/T 32555 2016（10）《公共租赁住房运行管理标准》JGJ/T 433-2018（11）《建筑信息模型应用统一标准》 GB/T 51212（12）《建筑信息模型施工统一标准》GB/T 51235（13）《建筑信息模型设计交付标准》GB/T 51301**法规及规范性文件**（1）《中华人民共和国建筑法》（2）《中华人民共 和国招标投标法》（3）《中华人民共和国城乡规划法》（4）《中华人民共和国民法典》（5）《建筑工程质量管理条例》（6）《建设工程勘察设计管理条例》（7）《中华人民共和国招标投标法实施条例》 (国务院令第613号)（8）《工程咨询行业管理办法》(发改委 2017年第9号令)（9）(房屋建筑和市政基础设施工程勘察文件编制深度规定》(2020 年版)（10）《国务院关于促进建筑业持续健康发展的意见》(国办发[2017]19号)（11）(安徽省人民政府办公厅关于推进工程建设管理改革促进建筑业持续健康发展的实施意见》(皖政办(2017) 97号)3、现行法律法规、标准的关系依据国家标准《建设工程造价指标指数分类与测算标准》（GB/T 51290-2018），参考住房和城乡建设部标准定额司发布的《房屋建筑与装饰工程特征分类与描述标准》、《通用安装工程特征分类与描述标准》（征求意见稿）。本标准结合国家标准，对本省保障性住房项目制订更有针对性的分析标准。本标准与现行相关的法律、法规、标准相协调，无冲突。本标准技术要求不低于强制性国家标准的相关技术规定，并与有关标准协调配套。 |
| **4、主要条款的说明，主要技术指标、参数、试验验证的论述** |
| **（一）主要章节、条款的说明**主要内容包括：总则、术语、基本规定、工程造价指标指数分类、工程造价指标测算、工程造价指数测算、工程量清单计价作业指引；附录A导引；附录B导引。适用于我省保障性住房项目的工程计价作业及工程造价指标指数分类、编制、分析与测算。“1 总则”：主要阐述本规程编制的目的、适用范围和与国家地方法律法规标准相适应性的表述。“2 术语”：对本标准中采用的术语给出定义和含义解释。“3 基本规定”：主要对工程造价指标指数分析标准的基本要求进行规定。“4 工程造价指标指数分类”：主要介绍工程造价指标指数分析标准的分类和编码。“5 工程造价指标测算”：明确造价指标测算方法，包括数据统计法，典型工程法和汇总计算法。“6 工程造价指数测算”：明确工料机价格指数、单项工程造价指数、建设项目造价综合指数测算方法。“7 工程量清单计价作业指引”：主要介绍工程量清单计价作业指引的划分及相关要求。附录 A 保障性住房指标指数附表样式附录 B 保障性住房工程量清单计价作业指引表样式本标准用词说明：表示标准中严格程度的用词。引用标准名录：编写本标准所引用的相关标准条文说明：主要说明正文规定的目的、理由、主要依据及注意事项等。**（二）主要技术指标、参数、试验验证的论述****3 基本规定**3.0.1 用于测算指标的保障性住房工程造价数据应为实际工程的造价数据，适用于投资估算、设计概算、施工图预算、最高投标限价、合同价、竣工结算、财务决算等数据类型的指标编制。3.0.2 工程造价指标的取定时间：采用成果文件的编制时间或建设工程合同约定的时间。3.0.3 工程造价指标指数应区分工程分类、造价类别、价格取定期等进行测算。3.0.4 工程造价指标测算方法分为：数据统计法、典型工程法、汇总计算法。3.0.5 工程造价指数测算方法为指数法，指数包括：工料机价格指数、单项工程造价指数、建设工程造价综合指数。3.0.6 工程项目特征描述应按建设项目、单项工程分级完善，对保障性住房工程造价指标指数影响较大的特征信息与参数进行描述。3.0.7 工程造价指标应区分工程类别、项目重要特征信息等进行数据归集，形成不同维度的典型工程造价指标和行业指标数据，为行业主管部门发布行业指数、制订政策文件提供数据支撑，可用于新建项目的投资估算或设计概算评审、限额设计需求、成果文件质量检查的参考。3.0.8 工程造价指数在实际项目应用，经合同约定或合同双方同意，可用于保障房建设项目中的工料机差价调整或合同价调整、建设项目和单项工程的投资估算、项目概算评审、工程建设价格纠纷调解的参考。**4 工程造价指标指数分类**4.0.1 保障性住房工程造价指标，根据工程造价成果文件及建筑面积信息等，反映保障性住房项目真实工程经济指标和工程技术指标。4.0.2 保障性住房工程造价指数，由保障性住房工程造价经济类指标加上时间参数计算得出，包括：工料机价格指数、单项工程造价指数、建设项目造价综合指数。4.0.3 保障性住房工程造价指标表包括工程类别及编码表、工程特征描述表、工程经济指标表、工程技术指标表、辅助分析表。1 工程特征描述表包括：建设项目工程概况表、单项工程特征描述表2 工程经济指标表包括：建设项目总投资指标表、建设项目建安工程造价指标表、单项工程造价指标表、单位工程经济指标表3 工程技术指标表包括：单项工程主要工程量指标表、单项工程主要工料机消耗量指标表4 辅助分析表包括：单位工程工料机造价分析表4.0.6 建设项目总投资指标表建设项目总投资指标表是以建设项目为单位计算的整体项目及组成的工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期贷款利息的单位造价指标、造价占比。4.0.7 建设项目建安工程造价指标表建设项目建安工程造价指标表是是按项目建筑面积、主要功能性单位或自然计量单位计算得出整体项目的建筑安装工程费及组成的各单项工程的单位造价指标、造价占比。4.0.8 单项工程造价指标表单项工程指标明细表是由多个单位工程或多个层级子项逐项计算得出不同层级的单位造价指标、造价占比，以及不同层级的人工费、材料费、综合管理费及利润、措施费、不可竞争费、其他项目费及税金等各类费用的单方造价、造价占比。 4.0.9 单位工程经济指标表 工程经济指标按工程建筑面积计算得出的单位工程造价的单位指标、相关单位指标、占造价比例。按专业类别与部位分为房屋建筑与装饰工程经济指标表、安装工程经济指标表及室外工程经济指标表。4.0.10 单项工程主要工程量指标表 单项工程主要工程量指标按工程建筑面积计算得出的单项工程实体主要构件或要素的工程量、单位指标、相关单位指标。4.0.11 单项工程主要工料机消耗指标表单项工程主要工料机消耗指标是按单项工程建筑面积计算得出的生产过程中消耗的工日用量、材料用量及机械台班数量及费用的单位指标、占造价比例。 4.0.12 单位工程工料机价格分析表单位工程工料机价格分析表是按工程建筑面积计算得出的人工费、材料费、机械及设备费在同一个单位工程中的定额价格、市场价格、调整幅度。**7 工程量清单计价作业指引**7.0.1 本标准制订的保障性住房工程量清单计价作业指引，明确计价文件层级划分及各分部分项工作内容的清单列项及定额套用作业标准，提高工程造价数据积累的规范性，为保障性住房建设领域的造价数据交换及分析应用提供支撑和保障。7.0.5 保障性住房工程计价作业指引主要包括建筑与装饰工程、安装工程、室外总体工程的分部分项清单项目计价指引，具体内容见附录B。1 建筑与装饰工程分为：地上工程建筑及装饰工程、土石方工程、基坑支护工程、地下室工程建筑及装饰；2 安装专业分为：电气工程、建筑智能化工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程、电梯安装工程、燃气工程；3 室外工程分为：室外道路工程、室外排水工程、室外绿化工程、室外景观工程、室外安装工程等。 |
| **5、标准中如果涉及专利，应有明确的知识产权说明** |
| 无 |
| **6、采用国际标准或国外先进标准的，说明采标程度，以及国内外同类标准水平的对比情况** |
| 无 |
| **7、重大分歧意见的处理经过和依据** |
| 无 |
| **8、贯彻标准的要求和措施建议（包括组织措施、技术措施、过渡办法、实施日期等）** |
| 为使标准能切实发挥技术指导作用，规范建设工程文件的收集与归档，统一建设工程竣工联合验收中档案的验收与移交，确保建设工程档案的真实、完整、准确、可靠，建议：（1）由行业行政主管部门组织标准的贯彻实施，安排相关计价软件按本标准进行相应调整，组织省内对标准实施各方开展宣传、培训、标准发放等工作。在全省范围内对标准实施各方主体开展宣贯培训，推动标准的落地，并有针对性进行实地考察、收集标准运用实施情况。（2）本标准为首次制定，建议实施宣贯后根据需求进行组织培训。在标准实施过程中，不断总结，发现标准执行中的问题，适时进行修订，不断修改完善，提升标准技术水平，进一步提高标准的科学性、合理性、协调性和可操作性。（3）做好跟踪调查，定期对标准的执行情况、实施情况进行调查评估，及时发现标准在执行中的问题，以便在修订时修改完善，不断提升标准水平，提高标准的科学性、合理性、协调性和可操作性。 |
| **9、废止现行相关标准的建议** |
| 无 |
| **10、其他应予说明的事项** |
| 无 |