

加急

# 广州市住房和城乡建设局文件

穗建计〔2020〕315号

---

## 广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 城中村全面改造大型市政配套设施及 公共服务设施专项评估成本估算 编制指引的通知

各有关单位：

为完善《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13号），规范城中村全面改造涉及到的大型市政配套设施及公共服务设施成本的编制和审核工作，我局编制了《广州市城中村全面改造大型市政配套设施及公共服务设施专项评估成本估算编制指引》，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到

的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2020年9月18日

# 广州市城中村全面改造大型市政配套设施及 公共服务设施专项评估成本估算编制指引

第一条 为规范城中村全面改造中为区域服务的大型市政配套设施及公共服务设施等公益性专项建设成本核算方式，规范改造成本构成，科学测算项目改造成本，根据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2015〕56 号）《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6 号）《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13 号）等相关政策文件制定本指引。

第二条 本指引适用于本市行政区域内在城中村全面改造项目片区策划方案（改造实施方案）成本估算编制和审核阶段，对城中村进行全面改造中为区域服务的大型市政配套设施及公共服务设施等公益性专项建设的成本估算进行编制和审核。本指引配套《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13 号）使用。

片区策划方案（改造实施方案）涉及的专项评估内容，需经相关部门审核批准，方可纳入成本估算。在《广州市旧村庄全面

改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13号）中的小区配套设施费已包含的内容不得重复纳入大型市政配套设施及公共服务设施专项评估成本。

第三条 城中村全面改造大型市政设施及公共服务设施专项评估作为城市更新项目片区策划方案（改造实施方案）的专章，与片区策划方案（改造实施方案）同步编制，同步报审。项目实施单位在成本估算报审前可委托有关专家或第三方机构对成本估算进行审核（工作流程详见附件1）。

第四条 项目竣工验收后，由更新部门及相关部门组织对大型市政设施及公共服务设施开展结算审核，专项成本费用按照少不补多退的原则最终核定，结余部分由市、区按有关规定进行分成。

第五条 如专项成本发生的实际费用少于纳入改造成本的费用，由改造主体根据该专项成本的差额折算的融资面积所对应的房屋交市或区政府统筹，市或区政府向改造主体支付相对应的建筑成本费用，经市或区政府研究另有决定的，按决定要求执行。

第六条 城中村全面改造大型市政配套设施及公共服务设施等公益性专项建设专项评估成本估算指引内容有：改造范围内的道路工程、道路照明工程、道路绿化工程、交通设施、给水工程、污水工程、雨水工程、燃气工程、电力工程、通信工程、竖向工程、隧道工程、桥梁工程、高压线下地、海绵城市建设、环卫工

程、河涌建设工程等，以及改造范围外经认定可纳入改造成本的市政配套设施和公共服务设施：如教学楼（中学、小学、幼儿园）、医疗卫生设施（社区卫生服务站、社区卫生服务中心）-无地下室、消防站、派出所、街道办事处（社区管理中心、社区服务站）、垃圾收集站、变电站、福利设施（福利院）-无地下室、民政建筑（养老院）等。大型市政配套及公共服务设施的专项评估成本估算内容需按经审批的方案进行选用。属于经营性建设的内容，应由相应的企业投资主体负责出资，结合后续运营维护统筹考虑，不纳入改造成本。

第七条 广州市城中村全面改造大型市政配套设施及公共服务设施等公益性专项建设成本组成包含建筑安装工程费、工程建设其他费、基本预备费和相关的其他工程费用等，不含征地补偿、建筑拆除补偿等费用。

（一）建筑安装工程费包含分部分项工程费、措施项目费、其他项目费和税金。

（二）工程建设其他费包括但不限于：建设管理费、监理费、建设项目前期工作咨询费、研究试验费、勘察设计费、环境影响评价费、场地准备及临时设施费、工程保险费、招标代理服务费，以及各专业工程计价依据规定的费用。上述工程建设其他费用包含的内容应根据项目实际情况开列，不发生不开列。费用的计算按国家、省及市现行有关规定执行。

(三) 基本预备费按各专业工程计价依据、指标、指引的费率计算，没有相关规定的专业工程则结合旧村庄全面改造实际项目情况按 5%~8%计取。

第八条 广州市城中村全面改造大型市政配套设施及公共服务设施等公益性专项建设专项评估成本估算内容的编制，分别以国家、省及市现行的工程计价依据、工程定额、计费文件、概算指标及编制指引等作为相关计价依据。

第九条 广州市城中村全面改造大型市政配套设施及公共服务设施等公益性专项建设专项评估成本估算应基于项目各阶段专业工程的技术参数及条件进行编制。工程技术参数及条件要求、参考依据等可按照《广州市城中村全面改造大型市政配套设施专项评估成本估算编制指引一览表》《广州市城中村全面改造公共服务设施专项评估成本估算编制指引一览表》(详见附件 2、附件 3)。

第十条 本指引在执行过程中，如遇适用的法律、法规、规章和文件等计价依据变更，则应依据新颁发的法律、法规、规章和文件等计价依据执行。

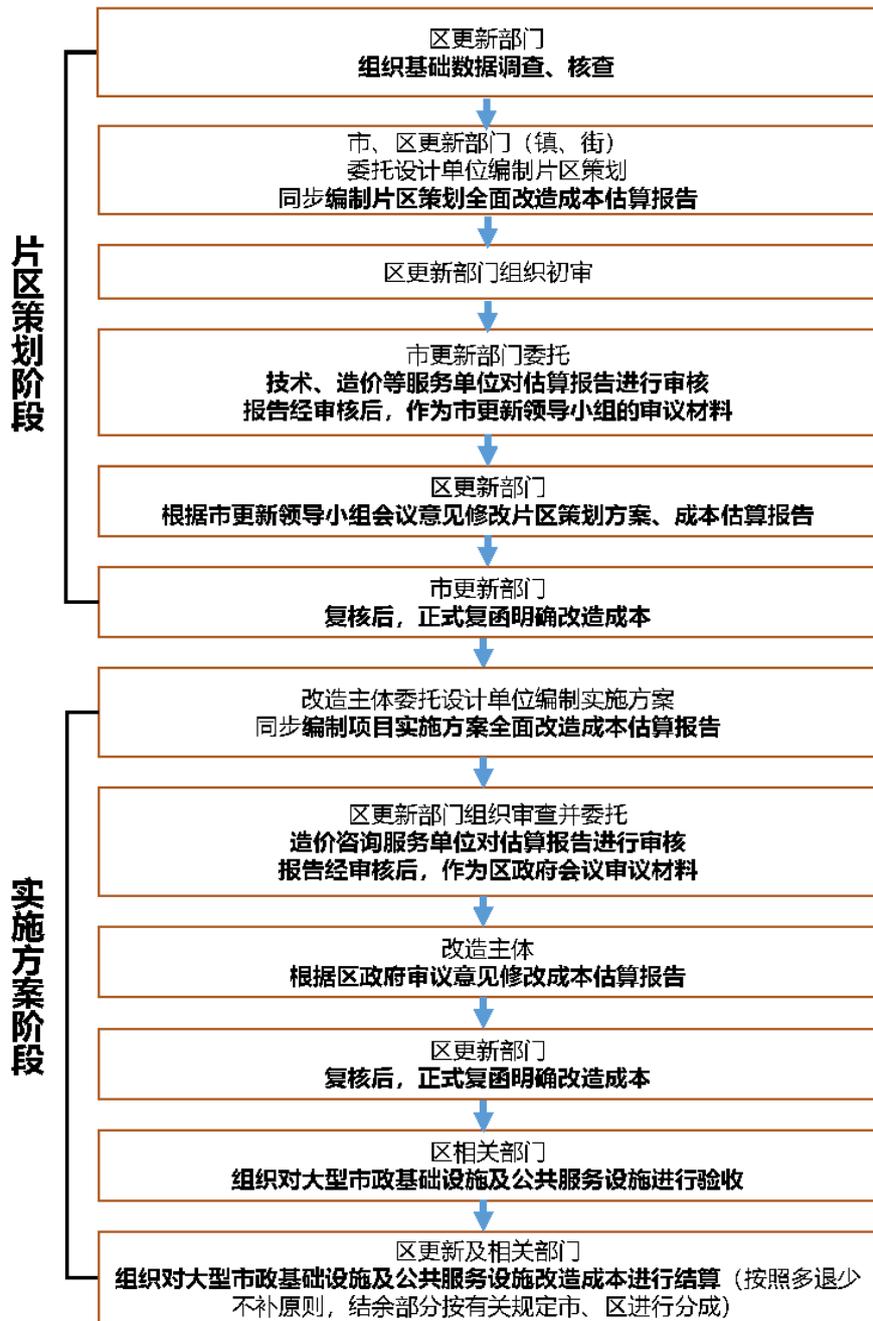
第十一条 广州市城中村全面改造大型市政配套设施及公共服务设施等公益性专项建设专项评估成本估算活动除遵守本指引外，尚应遵守国家、省及市有关专项评估的其他规定。

第十二条 本指引自发布之日起施行，有效期 3 年。相关法律

法规等政策依据变化或有效期届满，根据实施情况评估修订。

- 附件：1. 城中村全面改造大型市政基础设施及公共服务设施  
成本估算及审核工作流程
2. 广州市城中村全面改造大型市政配套设施专项 评  
估成本估算编制指引一览表
3. 广州市城中村全面改造公共服务设施专项评估成本  
估算编制指引一览表

## 城中村全面改造大型市政基础设施及公共服务设施成本估算及审核工作流程



(注:南沙区、黄埔区、增城区、空港委等具有审批权限的区可参照本流程自行审批)

附件 2

## 广州市城中村全面改造大型市政配套设施专项

### 评估成本估算编制指引一览表

序号	成本估算内容	提供项目参数及条件	成本估算参考依据	成本估算费用包含内容
1	市政道路工程	道路等级	《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》 (2019年)《广东省市政工程综合定额》(2018) 《广州市市政工程补充综合定额》(2019)	1、市政道路工程包含内容：车行道、非机动车道、人行道、路沿石、压条、一般挖土等。 2、道路软基处理等分项道路工程参考《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》(2019年)。
		道路类别		
		道路面积		
		道路长宽		
		路面结构形式(横断面)		
		常规路基处理		
2	市政道路照明工程	灯类型	《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》 (2019年)《广东省安装工程综合定额》(2018) 《广东省市政工程综合定额》(2018) 《广州市市政工程补充综合定额》(2019)	路灯主体安设、变压器、配电箱、照明电缆、基础浇筑、接地线敷设等。
		杆高		
		变压器容量		
		路灯数量		
3	市政道路绿化工程	绿化面积	《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》 (2019年) 《广东省园林绿化工程综合定额》(2018)	种植物及种植, 保养等。
		乔木胸径		
		灌木苗高、冠幅		

序号	成本估算内容	提供项目参数及条件	成本估算参考依据	成本估算费用包含内容
		种植乔木、灌木数量	《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019）	
4	交通设施及监控	交通设施及监控数量	《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》（2019年） 《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019）	标志杆、信号灯杆、龙门架、标志牌、信号灯、标线、拆改费用、交通监控等。
		交通设施及监控规格		
5	给水工程	现状情况	《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）	管廊（管沟）、管道、管线、管井、设备、土方开挖等。
		管道长度（距离）		
		管道规格		
		管道材质		
6	污水工程	现状情况	《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）	管廊（管沟）、管道、管线、管井、设备、土方开挖等。
		管道长度（距离）		
		管道规格		
		管道材质		
		平均埋深		
7	雨水工程	现状情况	《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）	管廊（管沟）、管道、管线、管井、设备、箱涵、土方开挖等。
		管道长度（距离）		
		管道规格		
		管道材质		
		平均埋深		

序号	成本估算内容	提供项目参数及条件	成本估算参考依据	成本估算费用包含内容
8	燃气工程	现状情况	《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）	管廊（管沟）、管道、管线、管井、设备、土方开挖等。
		管道长度（距离）		
		管道规格		
		管道材质		
9	电力工程	现状情况	电力建设工程定额和费用计算规定（2018年版） 国能发电力（2019）81号 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013） 《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019）	管廊（管沟）、管道、管线、电缆隧道、土方开挖、设备、电箱、工作井等，包含通风、照明、排水、消防、视频监控、环境监测等附属设施。
		回路		
		线缆长度（距离）		
		线缆规格		
		线缆材质		
		线缆敷设方式		
变电站	广州市城市更新“中改造”项目成本估算一览表			
10	通信工程	现状情况	信息通信建设工程预算定额（2017年版） 工信部通信[2016]451号	管廊（管沟）、管道、管线、管井、土方开挖、设备等。
		管道长度（距离）		
		孔数		
		线缆规格		
		敷设方式		
		运营商		
11	竖向工程	土方量	《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》（2019年）《广东省市政工程综合定额》（2018）	综合考虑现状地面标高与规划道路控制标高以及地坪标高的土方

序号	成本估算内容	提供项目参数及条件	成本估算参考依据	成本估算费用包含内容
			《广州市市政工程补充综合定额》（2019） 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018） 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）	平衡，包含挖、运、填方及土方购置等。
12	隧道工程	隧道长度	《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》（2019年）《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《广东省园林绿化工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019）	土石方、围护结构、桩基、隧道结构、路面铺装、隧道装饰、隧道机电设备安装、附属照明、附属交通等。
		隧道洞径		
		隧道洞数		
		敞开段和暗埋段长度比例		
		截面结构尺寸		
		工法（开挖方式）		
		埋深		
13	桥梁工程	桥梁结构类型	《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》（2019年）《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《广东省园林绿化工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019）	土石方、桩基、下部结构、上部结构、附属照明、附属交通、附属绿化等。
		桥梁长度		
		桥梁宽度		
		桥梁高度		
		桥梁跨径		
14	高压线下地	埋地方式	2015年《电网技术改造工程概算定额估价表》 2015年《电网拆除工程预算定额估价表》	管廊（管沟）、管道、管线、土方开挖、原有高压线拆除、破及修复路面、高压线下地安装等。
		用电负荷		
		容量		
		供电距离		

序号	成本估算内容	提供项目参数及条件	成本估算参考依据	成本估算费用包含内容
15	海绵城市建设	绿化面积	《广东省市政工程综合定额》（2018） 《广东省园林绿化工程综合定额》（2018） 《广州市市政工程补充综合定额》（2019） 《广东省安装工程综合定额》（2018） 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）	建筑与小区海绵城市建设 绿地系统海绵城市建设
		透水设施面积		
		调储容积		
16	环卫工程	设施面积	广州市城市更新“中改造”项目成本估算一览表	生活垃圾转运站、垃圾收集房、公厕等。
17	河涌建设工程	现状情况	广东省水利厅粤水建管[2017]37号 《广东省水利水电工程设计概（估）算编制规定》 《广东省水利水电建筑工程概算定额》 《广东省水利水电设备安装工程概算定额》	河涌整治（河通改造、清淤）及防洪排涝等。

备注：

1. 本表中所列出的成本估算内容是通常所发生的项目内容，实际工程不限于本表的项目内容。成本估算时，应根据改造项目实际开列项目内容，不发生时不计取，对于本表中未有列项的，具体项目发生时另行估算。
2. 《广州市市政工程主要项目概算指标及编制指引》（2019年）所包含的市政工程造价内容在具体指标中已备注说明，其中未包含的工作内容，具体发生时，应结合相关计价定额另行估算。
3. 属于公益性的大型市政配套设施方可列入旧村改造成本，属于经营性的设施不能列入旧村改造成本。
4. 在《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13号）中的小区配套设施费已包含的内容不得重复计算专项评估成本。

附件 3

## 广州市城中村全面改造公共服务设施专项评估成本估算编制指引一览表

序号	成本估算内容	提供项目参数及条件	成本估算指标 (元/m <sup>2</sup> )	成本估算费用包含内容
1	教学楼 (中、小学)	建筑面积	2928	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。
2	教学楼 (幼儿园)	建筑面积	2333	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。
3	医疗卫生设施 (社区卫生服务站、社区卫生服务中心) - 无地下室	建筑面积	3307	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。
4	消防站	建筑面积	3850	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。不含消防站设备费用。
5	派出所	建筑面积	2684	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。
6	街道办事处 (社区管理中心、社区服务站)	建筑面积	2684	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。
7	垃圾收集站	建筑面积	4088	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。
8	变电站	建筑面积	3293	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。不含变电工艺费用。
9	福利设施 (福利院) - 无地下室	建筑面积	4036	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。

序号	成本估算内容	提供项目参数及条件	成本估算指标 (元/m <sup>2</sup> )	成本估算费用包含内容
10	民政建筑 ( 养老院 ) - 有地下室	建筑面积	3310	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。
11	民政建筑 ( 养老院 ) - 无地下室	建筑面积	2864	建安成本基数包含初装修费用及暂列金额。

备注：

1. 本表中所列出的成本估算内容是通常所发生的项目内容，实际工程不限于本表的项目内容，成本估算时，应根据改造项目实际开列项目内容，不发生时不计取，对于本表中未有列项的，具体项目发生时另行估算。

2、属于公益性的公共服务设施方可列入旧村改造成本，属于经营性的设施不能列入旧村改造成本。

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年9月18日印发