

广东省建设工程标准定额站

粤标定函〔2022〕12号

关于征集《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标编制方案（征求意见稿）》意见的函

各地市建设工程造价管理机构：

为更好发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、促进经济高质量发展等方面的作用，满足人民群众美好生活需求，深入配合《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）〉的通知》（粤建节〔2021〕80号）落实，按照广东省住房和城乡建设厅指示要求，我站2022年拟组织开展《广东省城镇老旧小区项目估算指标》（以下简称“本指标”）的编制。本指标涵盖建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治、服务设施提升和片区联动改造等内容，按基础类、完善类、提升类三种改造类型进行开项。为确保本指标能够更好地服务于各地市老旧小区改造工作实际，请各地市建设工程造价管理机构积极报名参与编制工作并协助落实如下事项：

一、结合本指标编制方案征求意见稿（详见附件1）及辖区老旧小区改造项目的实际情况，提出需本指标体现的内容或解决的有关问题；

二、推荐你市较熟悉或办理这方面项目业务较多的 2~3 家企业参编（报名表见附件 2）；

三、收集并填报相关案例数据（见附件 2）。

上述内容请于 2022 年 1 月 26 日前以书面形式及电子邮件方式反馈。

附件：1.《广东省城镇老旧小区项目估算指标编制方案（征求意见稿）》

2.老旧小区改造专家报名表、案例收集表

广东省建设工程标准定额站

2022 年 1 月 19 日

（联系人：利葆珊；联系电话：020-83308179；邮箱地址：
zjt_biaodingzhan@gd.gov.cn；收件地址：广州市越秀区解放
北路 801 号桂冠大厦 1307 房）

附件1:

《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》 编制工作方案

为深入贯彻《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）精神，依据《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）、住房和城乡建设部办公厅《关于做好2021年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2021〕28号），更好发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用，满足人民群众美好生活需要，配合《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（2021年5月）的落实，组织开展《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》（以下简称“本指标”）的编制。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四、五、六中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美

好为目的。充分发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改，宜改即改，为完成城镇老旧小区改造任务提供计价技术支撑。

二、编制原则

本指标编制依照《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》(2021年5月)的改造原则，按基础类、完善类、提升类三种改造类型的改造重点进行项目设置。

(一) 规范性

本指标参照国家现行有关法规、标准、规范，依据《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》，结合我省各地区实际情况，搭建编制架构，划分编制内容、深度和层级，把握城镇老旧小区分类改造重点，明确编制要求。

(二) 科学性

本指标以我省建筑市场施工机械设备情况、正常施工技术条件、符合绿色施工标准的施工工艺、合理的施工工期和劳动组织形式为基础，按因地制宜、注重历史传承、坚持建管并重的原则，根据所在地区气候环境特点、小区类型等的不同，科学、合理制定指标内容，综合确定编制水平。

(三) 适用性

本指标改造内容分为基础类、完善类、提升类改造项目，适用全省各地改造标准的内容清单。

(四) 简易性

本指标应表现形式简明实用，方便操作，为投资决策提供直观明了的计价指引。

三、适用范围

本指标综合考虑了广东省各地区差异，体现全省城镇老旧小区改造整体水平，适用于各地市（区、县、镇）区域内老旧小区改造计价活动。

四、编制依据

- 1、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。
- 2、《广东省建设工程概算编制办法（2014）》。
- 3、《广东省建设工程计价依据（2018）》。
- 4、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012）》。

五、编制方法

组建编制组，制定包括项目划分、表现形式、计量单位、计算、复核、审查程序等内容的编制方案，广泛调研项目实际，收集已完或在建项目的案例数据，认真组织测算。

六、编制内容

“本指标”共八个部分。

目录

总说明

章说明

各章节综合指标

各章节单项指标

工程建设其他费用

预备费

附录

（一）目录内容

总说明

第一章 建筑本体修缮

- 1.1 建筑结构加固
- 1.2 楼梯和公共空间更新改造
- 1.3 建筑外立面改造
- 1.4 屋面整修
- 1.5 节能改造
- 1.6 无障碍设和适老化设施
- 1.7 更换和增设电梯
- 1.8 建筑配套设施改造

第二章 基础设施改造

- 2.1 小区道路整治
- 2.2 给排水设施改造
- 2.3 供配电和照明设施改造
- 2.4 智慧设施改造建设
- 2.5 燃气设施改造

2.6 环卫设施与垃圾分类

2.7 消防安全保障

2.8 无障碍通道设施改造

第三章 小区环境整治

3.1 小区风貌整治

3.2 公共空间改造

3.3 绿化环境整治

3.4 停车设施整治改造

3.5 标识系统改造

第四章 服务设施提升

4.1 文体活动设施改造

4.2 老人服务设施改造

4.3 功能性服务设施改造

4.4 长效管养

第五章 片区联动改造

5.1 道路交通设施连片改造

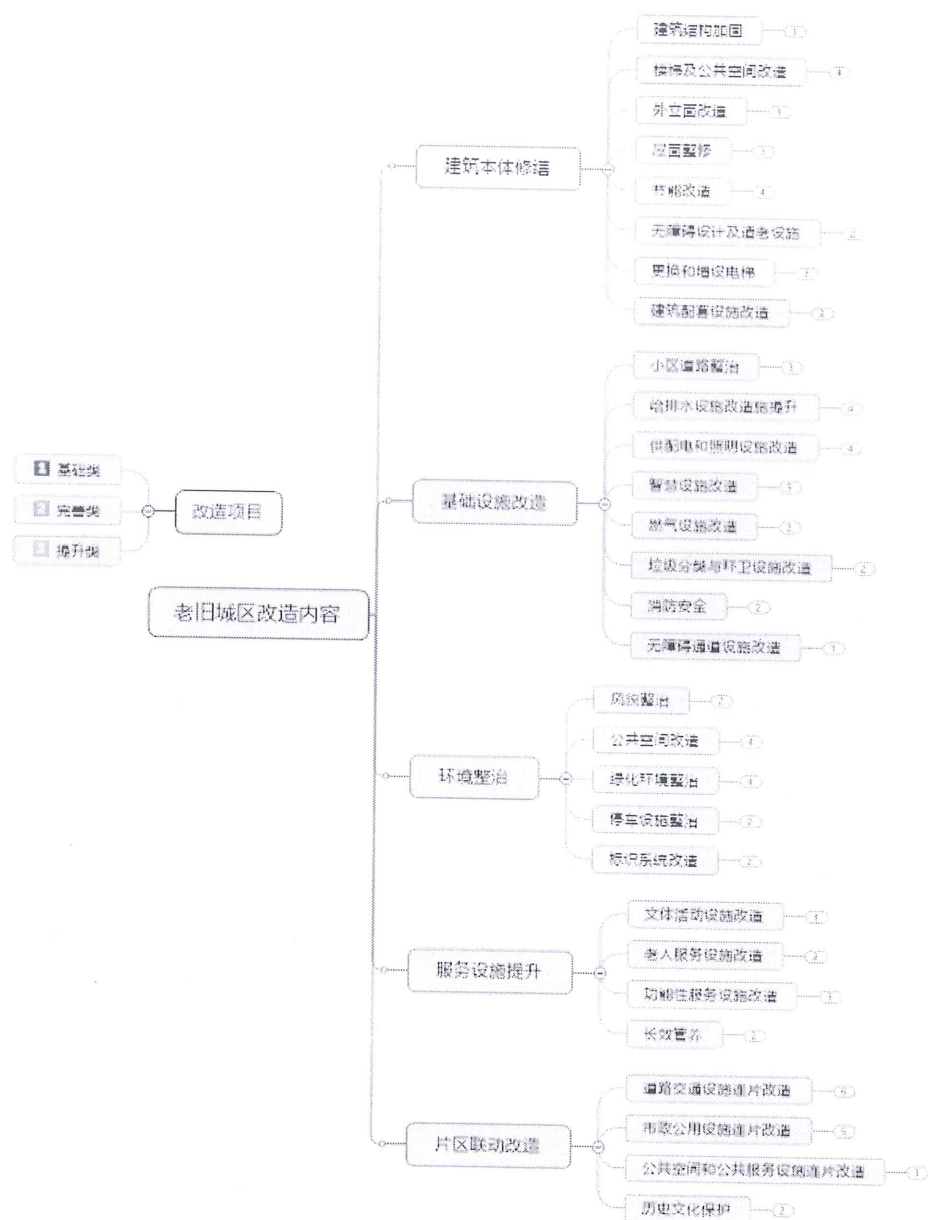
5.2 市政公用设施连片改造

5.3 公共空间和公共服务设施连片改造

5.4 历史文化保护

附录

术语



（二）总说明

对指标适用范围、编制依据、主要内容、估算指标包含费用、编制指标的人材机的基准日期、建设投资估算总表、指标的编号等统一说明。

建设投资估算总表

项目名称: XXXXX

序号	工程项目或费用名称	技术经济指标			估算总价	备注
		单位	数量	综合指标		
甲	工程费用					
一	建安费用					
1	各专业工程					
2					
3					
乙	工程建设其他费用					
1	建设单位管理费					
2	勘察设计费					
3	工程监理费					
					
					
丙	基本预备费					
	建设投资					

(三) 章说明

对各章指标适用范围、编制依据、综合指标、分部指标、修缮指标技术特征、指标建设内容、综合指标、分部指标、修缮指标的计量规则。指标的人材机的基准日期进行了统一说明。

(四) 各章节的综合指标

内容含各章综合指标的指标编号、项目名称、数量单位、建安工程费指标、指标包含内容,备注,计量规则。综合指标是建

成后可独立发挥作用的建筑物或构筑物等单位工程的估算造价指标。指标是全费用价格，包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、税金等。

（五）各章节的单项指标

内容含各章单项指标的指标编号、项目名称、数量单位、建安工程费指标、指标包含内容，备注，计量规则。单项指标是按部位、材料和工种进一步分解单位工程后的估算造价指标。指标是全费用价格，包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、税金等。

（六）工程建设其他费用

内容是工程建设其他费用组成和计算方法及标准。按需要选取计列。

（七）预备费

内容包括预备费及计算方法及依据。

（八）附录

需解释的术语、定义和说明、附带指标对应的图表及附加说明。

七、编制进度安排

1、 2022 年 1 月 31 日前：听取建议意见，明晰编制方向，撰写编制工作方案初稿。

2、 2022 年 2 月 28 日前：确定编制方案，确定参编单位，

召开方案预备会议。

3、 2022 年 3 月 15 日前：召开编制工作启动会议，进一步研讨学习编制工作方案，组建团队，划分任务，细化工作思路。

4、 2022 年 4 月 15 日前：开展调研，明确项目开项、收集案例数据，全面展开编制。

5、 2022 年 5 月 31 日前：丰富资料，进一步理清编制技术方法，完成编制初稿。

6、 2022 年 6 月 31 日前：召开初稿审查会，分析工程案例，组织测算。

7、 2022 年 7 月 31 日前：形成征求意见稿，征集社会意见；根据意见反馈，梳理解决问题。

8、 2022 年 8 月 31 日前：进一步完善编制内容，形成外审稿。

9、 2022 年 9 月 30 日前：召开技术审查会，进一步优化内容，形成报批稿。

10、 2022 年 10 月 31 日前：征求厅处室意见。

11、 2022 年 12 月 31 日前：报批。

2022年度广东省城镇老旧小区改造估算指标 专家信息报名表

[illegible]

老旧小区改造项目造价归档

单位：元

[illegible]