



工程咨询服务

上海市建设工程咨询行业协会特刊刊登
网址: www.sceca.sh.cn



欢迎关注
协会微信公众号
“SCGA”



主持人: 王铭辉
电话: 021-63234015 传真: 021-63214266 E-mail: wmm1872@sina.com

行业传真

行业动态

为青年经营管理人才脱颖而出搭建平台

河南省建设监理协会成立青年经营管理者工作委员会

河南省建设监理协会青年经营管理者工作委员会第一届委员会第一次全体会议近日在郑州召开。河南省建设监理协会会长孙惠民出席会议并讲话,秘书长耿春、副秘书长杨春爱、张清出席会议。协会青年经营管理者工作委员会全体成员参加会议。

会议指出,近年来,一大批优秀的青年经营管理者脱颖而出,逐渐成为河南省建设监理行业的中坚力量。成立青年经营管理者工作委员会是该协会做出的重要决定,旨在通过工作平台,让青年经营管理者交流互鉴,共同成长,一起进步,努力发展成为河南建设监理行业的中坚力量。成立青年经营管理者工作委员会是该协会做出的重要决定,旨在通过工作平台,让青年经营管理者交流互鉴,共同成长,一起进步,努力发展成为河南建设监理行业的中坚力量。

孙惠民在讲话中勉励青年经营管理者要紧跟时代步伐,投身行业实践,抢抓历史机遇,努力创造无愧于时代、无愧于社会、无愧于青春的辉煌业绩!就行业青年经营管理者人才的成长,孙惠民提出殷切希望,一要刻苦学习本领。

树立“终身学习”的理念,把学习当成一种生活方式和生活态度。具体到监理行业,希望青年人才刻苦钻研监理业务知识,广泛学习建设行业方方面面的政策法规,成为能独当一面、有看家本领的“专家型”管理人才。二要勇于担当作为。要到生产一线、经营前沿、重点项目等岗位上,积累经验,实打实、硬碰硬的锻炼,经风雨、见世面、长才干。当前,行业的发展正处在爬坡过坎、转型升级的关键时期,行业发展政策深入调整,咨询服务模式深刻变化,信息技术不断推广与运用……这些都是我们行业企业冲破发展瓶颈、开拓创新的努力方向。青年人接受新鲜事物快,要在干事创业中不断锻炼提升自己,真正成为企业的中坚、行业的担当。三要强化作风建设。要养成严谨务实的作风,高标准严格要求自己,用心做事、用心付出,把事情做到精益求精。同时,要强化自身修养,正心明道,当老实人,讲老实话,做老实事,把工作当事业做,在各自的岗位上干出不平凡的业绩来,忠诚企业,热爱企业,回报企业。

会议表决通过了协会《青年经营管理者工作委员会工作办法》。该《办法》明确了青年经营管理者工作委员会的工作任务,委员条件、评选、权利、义务、机构、负责人、职责、经费等内容。

会议通过无记名投票选举产生了青年经营管理者委员会负责人。河南宏业建设管理股份有限公司总经理张飞当选主任委员,冯月、王鹏辉、蒋青松、朱新雨、郭建辉、周经纬当选副主任委员。

聚焦行业青年人才培养以及做好2023年青年经营管理者委员会工作,与会人员进行了深入交流。协会秘书处还向青年经营管理者工作委员会全体成员赠送了学习书籍《我在通用汽车的岁月》。

该书历经数十年的考验而成为经典的伟大商业著作,一直被当作管理者的手册来使用,并被喜爱它的人视为“管理训练”的最好著作。希望青年经营管理者在阅读本书的过程中能收获属于自己的启发。

该协会表示,将加大工作力度,充分发挥专业委员会平台作用,努力优化服务青年经营管理者人才的工作机制,创新工作方法,在凝聚青年经营管理者力量、推动青年经营管理者发展、维护青年经营管理者权益等方面积极作为,为行业青年经营管理者人才的成长与发展营造良好的氛围。

(豫建)



河南省建设监理协会青年经营管理者工作委员会第一届委员会第一次全体会议

安徽省第二届工程监理职业技能竞赛决赛收官

安徽省第二届工程监理职业技能竞赛决赛日前在安徽省安庆市落幕。来自全省各地市的17支代表队及海外团队、200余名选手齐聚赛场,同台竞技,展示精湛的行业技能和优秀的职业素养,呈现出新时代安徽监理技术人才的风采。安徽省建设建材工会(文明办)主任、一级调研员程德旺,安徽省住房和城乡建设厅建筑市场监管处二级调研员辛祥、安徽省建设建材工会(文明办)四级调研员邱亮,安庆市住房和城乡建设局党委委员、总工程师李远东,安徽省建设监理协会会长崔苗一以及各市建设主管部门、协会部分副会长出席开幕式。

本次竞赛由安徽省住房和城乡建设厅、安徽省总工会主办,安徽省建设监理协会、安徽省建设工程项目管理协会、安

庆市住房和城乡建设局承办。决赛共设置3个组别个人赛及团队赛,涌现出一批监理行业能工巧匠,检验了安徽省监理行业队伍的整体技能水平,充分展现当代安徽监理人良好的职业形象和精神风貌。

经过客观题、主观题、抢答赛、理论+实操的激烈角逐,裁判的客观评审,最终决出了注册监理工程师、专业监理工程师、监理员以及项目监理团队一、二、三等奖及优秀奖。

竞赛大力宣传和传承工匠精神,彰显了技能人才的认可与尊重,激发了参赛选手的荣誉感、责任感和使命感;以竞赛优秀选手为榜样,对齐标准补短板,对齐标杆提水平,努力促进行业水平提升,为加快推进建设监理行业高质量发展作出新的更大贡献!

(皖监)

中国建设监理协会化工监理分会《化工石油工程》编写工作第一次会议在安吉召开

中国建设监理协会化工监理分会2023年《化工石油工程》编写工作第一次会议日前在浙江安吉召开。

中国建设监理协会副会长兼秘书长王学军、中国建设监理协会化工监理分会顾问余津勃等领导出席会议并讲话,编写委员会及相关人员共30余人参加了会议。会议由浙江安吉工程咨询管理有限公司董事长赵志红致欢迎辞。会议对注册监理工程师继续教育修编教材《化工石油工程》初稿进行了审定,对《化工石油工程》教材下一步编写章节内容进行了布置。

王学军对《化工石油工程》教材修编工作给予了充分肯定,并提出修编工作要坚持三点:一要有利于监理工程师掌握新材料、新工艺、新技术和新的管理方式;二要以施工阶段监理为主,有利做好监理

工作;三要有利更好地促进监理履职,保障工程质量安全,尤其是做好关键环节的监理工作。会上,与会代表针对《化工石油工程》的修编思路,以及目前章节内容充分展开了讨论并提出合理化的建议。

王红综合大家意见,在总结讲话中对教材修编工作提出七条思考与建议:一是确定教材的定位,该书为化工石油工程专业注册监理工程师继续教育用书;二是要借鉴其他专业的编写方法并创新,结合化工专业实际,增加全过程项目管理内容,增强教材的实用性;三是将重复内容进行合并,引用规范要简洁明了;四是教材框架设置要科学,条目要合理;五是“施工技术”名称待确定,内容写多少,“五新技术”是否编进教材需要研究确定;六是案例格式要统一;七是教材要有安全管理,信息化管理,智慧化监理等方面的知识。希望编委会全体人员继续努力,不负行业重托,全力做好修编工作。

(化工监理分会)

行业纵横

城市更新投资决策综合性咨询服务的实践探索

——以上海市A镇“城中村”改造项目方案编制为例

一、引言

中国进入了新型城镇化发展阶段,城市发展内涵由以往的增量建设转变为注重存量利用。城市更新成为推动中国新型城镇化的重要支柱,其重要性被纳入《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中,其本质要求是加快推进改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区,并将城市更新与推动城市空间结构优化和品质提升结合起来,提升城市综合竞争力。

我国城市更新起步于20世纪80年代的旧改,之后一些大中城市经历了“退二进三”和房地产热潮中的“棚户区”改造。城市更新是一个复杂的系统工程,一般都有着用地规模大、权属关系复杂、投资周期长、业务流程烦琐、专业性要求高、资金需求量大等特点。因此,城市更新项目实施方案是否科学合理,直接关系到项目的成败。城市更新项目也不同于一般的房地产开发项目,在整体方案编制阶段需要充分考虑一、二级联动开发的特点。为高效地推进项目,需要专业服务机构有效整合协调各方资源。条块分割的单一业务服务机构往往难以担此重任,而融通估价咨询、国土规划、城市规划、设计、造价、测绘、工程咨询等各个业务链的综合咨询机构,可以充分发挥技术集成优势支撑城市更新方案编制。“城中村”改造是典型的城市更新形式,笔者所在的咨询机构是一家综合性咨询机构,为上海市北部郊区A镇老街“城中村”改造项目方案编制提供了全过程的专业服务,对一些难点进行了探索。

政策路径、经济测算(方案编制)、规划设计招商运营四个方面相辅相成,缺一不可。本项目的难点主要有三个。

1. 政策不完善不明确

城市更新工作政策属性非常强。国家层面和上海市层面出台了一系列的城市更新政策,由于“城中村”改造工作涉及土地、规划、出让金、税费、征收、配套费用等方面方面的政策,而且与现行的土地流转政策、土地出让政策存在一定的出入,一级开发成本的结转、相关财务费用的结算等方面无相关的实施细则,这些都带来了较大的不确定性。深入理解“城中村”改造政策是项目实施的前提,政策的宏观把控、理解和应用是提供高品质专业服务的基础。

2. 资金平衡测算的准确性和时效性难以保证

“城中村”改造项目普遍具有用地规模大、权属关系复杂、投资周期长、业务流程烦琐、专业性要求高、资金需求量大等特点,由此也引发了资金平衡的难题,“城中村”改造方案能否可行最关键的就是投资收益是否能平衡。经济测算的准确性决定了改造方案的可行性,而经济测算需要地块面积、权属信息、人口结构、经济指标、环境指标等多方面的数据,各个环节都具有高度的专业性,涉及征收评估、工程咨询、房地产评估、城市规划、财务会计等多个专业内容,而且需要整体联动,动态调整,以保证准确性与时效性。

3. 规划方案复杂多变

“城中村”改造项目应该充分发挥规划引领作用,在现行政策框架下,结合区域发展要求和项目实际情况,合理确定相关规划指标。而且规划方案调整是与资金平衡测算动态联动的,为了共同寻找和实现项目的最高最佳利用,“城中村”改造项目实施方案需要多次论证,循环往复,模拟推演,直至解出该项目的最高最佳利用。“城中村”改造项目基础设施落后,需要考虑规划衔接、用地评估、住宅平衡、人口和人均住房面积、社区级公共服务设施、市政设施等多方面的因素,项目管理和规划难度较大。

造价团队测算房屋建设成本。房地产评估团队评估测算土地出让金成本和开发完成后房地产租售收入。可行性研究团队根据上述团队工作成果进行项目整体经济测算,进行方案汇总比选和确定。城市规划团队在政策允许范围内进行城市规划方案设计和调整。

- (二) 践行高效沟通

咨询服务中信息对称和信息交互尤为重要。综合咨询机构充分发挥自身的专业优势,为委托方提供“一揽子”全过程的专业服务,作为一个“咨询总包”的角色,深度参与项目。

对委托单位来说,只需要与提供一体化专业服务的“咨询总包”一家沟通,中间环节由综合咨询机构内部沟通,沟通效率大大提高。对审批监管单位来说,同样只需要审核同一单位的整体实施方案,减少了意见层层传达,提高了审批速度。对整个业务流程来说,集团内各团队的联席会议制度保证了业务流程全面理顺与高效推进,建立实时沟通微信群,专属信息发布制度,项目应急制度等,大大提高了项目的时效性。

- 四、加强“城中村”改造相关政策梳理

上海市人民政府于2014年3月印发了《关于上海市开展“城中村”改造的实施意见》(沪府〔2014〕24号),就本市开展“城中村”改造在“实施范围、指导思想、基本原则、改造方式、主要目标、政策措施、组织保障”等六个方面做了明确而细致的规定和要求。2020年9月上海市住建委等十二部门印发了《关于进一步推进本市“城中村”改造工作的通知》(沪建房管联〔2020〕476号),进一步细化完善了相关政策措施。

1. 土地政策

“城中村”改造地块由农村集体经济组织自行改造,或引入合作单位共同改造的,经营性土地形成“净地”后,可采取定向挂牌方式出让。定向挂牌出让的出让地价原则上不低于基准地价,具体由估价机构进行市场评估。

2. 规划政策

在符合城乡规划和土地利用规划的前提下,经对环境容量、城市景观、综合交通、公共配套等要求充分评估论证,在满足地区规划技术标准、符合公共利益以及周边条件允许的情况下,可对“城中村”改造地块建设规划指标给予适当支持。适当支持的口径往往需要经过多次沟通论证,综合考虑多方因素来确定。

3. 土地出让金政策

对市有关部门认定的“城中村”改造地块,涉及经营性土地出让的,市、区政府取得的土地出让金后,在计提国家和本市有关专项资金后,剩余部分由各区政府统筹安排,用于“城中村”改造和基础设施建设等。土地出让金具体的返还比例根据相关的政策的细则,最高可返还土地出让金的80.75%用于“城中村”改造项目的基础设施建设投资。

4. 税费政策

对符合条件的“城中村”改造地块,政府免除了城市基础设施配套费等所有行

政事业性收费和政府性基金,而供电、通讯、市政公用事业等企业也相应减少收入,管网扩容等经营性收费。在进行测算时应考虑免征城市基础设施配套费和公用事业经营性收费的优惠政策。

5. 征收政策

本项目既涉及集体土地又涉及国有土地,两类所涉及的技术规范是不同的,集体土地征收房屋补偿安置,按照《上海市征收集体土地房屋补偿规定》等计算;国有土地上房屋征收和补偿,参照《上海市国有土地上房屋征收和补偿实施细则》来计算。

深入理解以上各项政策,为“城中村”改造方案的编制、规划调整提供了政策依据。通过沟通掌握好政策实施口径,充分地用好这些政策,奠定着项目能落地推进的基础。

- 五、提高项目资金平衡测算的准确性

“城中村”改造方案的可行性在相当大的程度上受制于资金平衡,因此,提高项目成本收益测算的准确性是工作重点,项目团队为此进行了一些探索。

1. 地块收储成本匡算

该项工作由征收评估团队负责。征收评估团队在充分掌握上海市、区级政策以及所属镇街具体操作细则的基础上,通过详尽细致的摸底调查,结合委托方提供的基础资料,再加上多年的数据积累和实践经验较为准确地估算了土地征收成本。

2. 建设成本测算

该项工作由工程造价团队负责。在项目前期阶段缺少资料的情况下,需要尽可能地合理地进行建设成本测算。本项目具体困难主要有两点。一是地下车库如何设定。在没有设计图纸的情况下,只有地块面积和多个比选容积率的情况下,来估算出对应的4组地下室面积及其人防面积、设定地下开挖深度和基坑围护措施。如:本项目要考虑基坑围护,需要覆盖1.5米的土方,地下室开挖深度达到6米,采取相应的施工围护措施和对应的估算指标,以便更为准确计算建安成本;二是地上建筑面积中要考虑不可售配套面积,根据造价工程师多年实践经验和数据积累,结合本项目具体的情况,合理考虑不可售配套面积,以便准确地计算销售收入。

3. 土地出让价格评估

由房地产评估团队对形成“净地”的经营性土地出让价格进行市场价评估,为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。根据项目的特点,估价人员在现场查勘和市场分析的基础上,本次评估土地使用价格采用剩余法、公示地价系数修正法及成本逼近法进行评估。根据不同规划条件下,即不同的用途设定和容积率设定,土地出让价格和房地产价值做出相应的动态调整。

4. 资金测算和平衡

该项工作由可行性研究团队总体把控。一是估算总投资,可行性研究团队综合征收评估团队匡算的土地征收成

广东8部门印发《广东省工程建设项目招标投标交易规则》

日前,广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息化厅等8部委印发《广东省工程建设项目招标投标交易规则》(以下简称《通知》)。《通知》共7章40条,包含总则、招标与投标、开标、评标与定标、特殊情况处理、系统与信息安全、监督管理、附则。其中明确招标人可依法选择是否要求投标人提交投标保证金。保证金形式包括现金、金融机构保函、保证保

险等。鼓励优先采用电子保函,保证保险等替代现金保证金。发生特殊情况时,如在开标前恢复系统运行的,招标投标活动继续进行。如开评标活动无法按时开展,招标人可以按照招标文件中明确的补救方案进行办理。招标文件未明确补救方案的,招标人应及时向行政监督部门报告并确定解决方案。

(广发)

- 二、项目基本情况及难点

- (一) 项目地块基本情况

A镇老街地块“城中村”改造项目位于上海市北部郊区,共涉及3个地块,总体改造范围(含带征地块)用地面积7.75公顷;其中集体建设用地面积6.16公顷,占总面积的79.52%,满足《关于进一步推进本市“城中村”改造工作的通知》(沪建房管联〔2020〕476号)文件中“集体建设用地(包含“征而未拆”集体建设用地)占比应达到70%以上”的要求。故符合列为“城中村”改造项目的要求。

- (二) 项目地块存在的问题和发展诉求

本项目所在地A镇是一个“城中村”问题与矛盾较为突出和典型的地区。随着上海城市建设的不断推进,A镇在改革开放以来完成了从城郊接合部向完全城市化地区的根本性转变。但与此同时也催生了“城中村”问题,外来人员不断增加,出现了大量的违章搭建,环境脏、乱、差,市政设施配套不足,社区居住品质低,社会治理难度大,严重地影响到了A镇的城市面貌与整体形象。

从高质量发展的要求看,迫切需要进行整体改造,完善市政基础设施,改善环境质量,优化空间结构,推进产业转型升级。

- (三) 项目工作的难点

一个城市更新项目是否能够落地实

施,政策路径、经济测算(方案编制)、规划设计和招商运营四个方面相辅相成,缺一不可。本项目的难点主要有三个。

1. 政策不完善不明确

城市更新工作政策属性非常强。国家层面和上海市层面出台了一系列的城市更新政策,由于“城中村”改造工作涉及土地、规划、出让金、税费、征收、配套费用等方面方面的政策,而且与现行的土地流转政策、土地出让政策存在一定的出入,一级开发成本的结转、相关财务费用的结算等方面无相关的实施细则,这些都带来了较大的不确定性。深入理解“城中村”改造政策是项目实施的前提,政策的宏观把控、理解和应用是提供高品质专业服务的基础。

2. 资金平衡测算的准确性和时效性难以保证

“城中村”改造项目普遍具有用地规模大、权属关系复杂、投资周期长、业务流程烦琐、专业性要求高、资金需求量大等特点,由此也引发了资金平衡的难题,“城中村”改造方案能否可行最关键的就是投资收益是否能平衡。经济测算的准确性决定了改造方案的可行性,而经济测算需要地块面积、权属信息、人口结构、经济指标、环境指标等多方面的数据,各个环节都具有高度的专业性,涉及征收评估、工程咨询、房地产评估、城市规划、财务会计等多个专业内容,而且需要整体联动,动态调整,以保证准确性与时效性。

3. 规划方案复杂多变

“城中村”改造项目应该充分发挥规划引领作用,在现行政策框架下,结合区域发展要求和项目实际情况,合理确定相关规划指标。而且规划方案调整是与资金平衡测算动态联动的,为了共同寻找和实现项目的最高最佳利用,“城中村”改造项目实施方案需要多次论证,循环往复,模拟推演,直至解出该项目的最高最佳利用。“城中村”改造项目基础设施落后,需要考虑规划衔接、用地评估、住宅平衡、人口和人均住房面积、社区级公共服务设施、市政设施等多方面的因素,项目管理和规划难度较大。

- 三、创新项目组织形式实现高效沟通

笔者所在的综合咨询机构具备城乡规划资质、土地规划资质、土地登记代理资质、工程造价资质、测绘资质、房地产估价机构一级资质、土地评估全国范围执业资质、从事项目策划、规划设计、造价咨询、征收评估咨询、房地产估价咨询、调查测绘等专业服务。为了更好地完成本项目,在项目组织和运作方面进行了一些探索。

- (一) 创新组织形式

集团在深入了解委托方需求的基础上,建立了集团总经理领导下,总工程师负责的联席会议制度,设立了征收评估团队、工程造价团队、房地产评估团队、可行性研究团队、城市规划团队等多个专业团队参与该项目。各团队的主要分工如下:

征收评估团队测算征收成本。工程

本、房地产评估团队测算的土地出让金成本、工程造价团队测算的房屋建安工程费,再测算基础设施建设费、契税、市政配套费用、销售成本、财务成本等,形成项目总投资估算。二是测算营业收入,根据房地产评估团队的工作成果,即房地产开发完成后房地产价值,沿用房地产评估团队设定的开发运营期和增长率,算得开发运营期项目经营总收入。三是编制现金流量表及测算收益率,根据投资成本和营业收入的测算,编制项目的总体现金流量表,制定资金来源和使用计划,算得项目所得税后财务内部收益率。四是确定改造主体及投资计划,确定改造方式为以农村集体经济组织改造为主体,可引入合作单位共同改造开发。

- 六、合理调整确定项目规划指标

“城中村”改造项目应充分发挥规划引领作用,结合区域发展要求和项目实际情况,在项目经济测算的引导下,合理明确相关规划指标。

1. 项目规划调整方向

本项目规划调整方向是将城市发展备用地(X)调整为经营性用地,在实现项目经济测算效益的同时平衡好规划指标调整对人口规模、公共服务设施和市政设施的影响。主要是项目1号地块规划用地性质拟由城市发展备用地(X)调整为三类住宅组团用地(Rr3),用地面积37573平方米,容积率2.5;2号地块规划用地性质拟由城市发展备用地(X)调整为C2(商业服务业用地)C8(商务办公用地),用地面积6712平方米,混合用地建筑量比例C2≥80%,C8≤20%,容积率2.0。同时规划好住宅平衡地块和其他联动地块。

2. 规划方案的确定

本规划方案主要的技术难点在1号地块三类住宅组团用地容积率确定,该规划指标的确定,将直接影响项目的整体收益。在经济测算的引导下,主要比选了容积率2.0和容积率2.5两个方案。在上海郊区同地段住宅容积率一般为1.6~2.0,容积率2.5在一定程度上突破现有的规划政策,但是为了实现项目的经济测算平衡,确保

“城中村”改造方案的可行性,在通过绿地率、建筑密度、日照分析等规划调整的论证基础上,从规划衔接、用地评估、住宅平衡、人口和人均住房面积、社区级公共服务设施、市政设施等各个角度进行了整单式的评估,充分利用好“城中村”改造政策对于建设规划指标的支持,最终确定了规划容积率指标。

3. 控制调整

通过以上评估分析,确保调整后住宅组团用地不超过镇指引指标;商办地块占比不超过镇指引指标。通过增加经营性用地,规划方案的调整,反复论证人口布局和城市布局重新排布的合理性,实现规划指标的镇域内跨社区平衡,从而达成经济利益与公共利益的平衡。

- 七、结语和建议

为了更好地为城市更新项目投资决策提供依据,综合咨询机构需要继续加大科研人才、质量管理、技术创新、数字化建设等多方面的生产要素与资源投入,加强咨询机构的综合服务能力,为委托单位提供决策支持。咨询机构应该做好顶层服务。在城市更新领域,专业咨询服务的委托单位既有政府部门,也有市场主体,还有集体经济组织。综合咨询机构在咨询工作中的角色定位、思维角度、能动性应当转变,应当站在委托单位的立场,以前瞻的角度和视野,先于委托单位之前梳理委托单位的需求,提出解决路径并经委托单位认可后执行。主动替代被动,前瞻服务。例如就本项目后续仍可以给政府部门提供产业发展指引编制服务、基础调查测绘服务、产权权属登记代理、用地政策的制定或解读、出让地正式评估服务等;可以给市场主体提供勾地前期沟通咨询服务、项目审批流程代理、项目基础设施投资建设咨询服务、建筑改造工程造价咨询服务;可以给集体经济组织提供投资咨询顾问、资金金融服务等。综合咨询机构应积极参与顶层政策设计,拓展自身业务边界,更好地为我们建设美好城市提供专业服务。

(作者单位:上海同测工程咨询有限公司)