

# 浅谈安居房项目的造价管理

任一菲

中国建筑科学研究院有限公司 北京 100013

**摘要:** 随着社会的不断发展,人们对于自己的居住生活环境有了更高的要求。不再拘泥与有地方住,而是要住好,住的舒适。但社会的贫富差距导致了不是所有人都可以拥有属于自己的住房,因而为了顺应时代潮流,满足人们的生活要求,出现了安居房等一系列政策性住房。本文以某省安居房建设标准为例,结合安居房的特点,分析安居房项目的造价管理。

**关键词:** 安居房; 成本分析; 造价管理; 工程管理

## 1 政策背景

社会保障性住房是我国城镇住宅中较为特殊的一类住宅,它通常是指根据国家的有关政策、法律法规的规定,由政府统一规划、统筹安排,提供给中低收入的人群使用,且对该类型住房的建造标准和销售价格或租金标准设定限价,起到社会保障性作用的住房。主要分类有以下几类:

### 1.1 经济适用房

经济适用房是政府以划拨的方式提供土地,免收政府性基金、免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费,能享受税收优惠政策,以政府指导价出售给有一定支付能力的低收入住房困难家庭。这类低收入家庭是有一定的支付能力,购房人拥有一部分或有限的产权。

### 1.2 廉租房

廉租房是指政府或某类机构拥有,用政府确定的低价租金租赁给低收入家庭。低收入家庭对廉租住房没有产权只有使用权,是非产权的保障住房。

廉租房只租不售,出租给城镇居民中的收入者。在房价疯涨、经济适用房走入困境、百姓居住难的背景下,廉租房便成为社会关注的焦点,成为了低收入家庭住房的“救命稻草”。

### 1.3 公共租赁住房

公共租赁住房指通过政府或其委托的机构,按照市场价向中低收入的住房困难家庭提供租赁的住房,同时,政府对承租家庭支付相应标准的租房补贴。这类住房的目的是解决家庭无力购买经济适用房的、但收入高于享受廉租房标准的低收入家庭的住房困难。

### 1.4 定向安置房

定向安置房是政府在进行城市道路建设或其他公共设施建设项目时,对被拆迁住户进行安置所建造的房屋。安置的对象是被拆迁的城市居民,也包括征地拆迁房屋的农业居民

### 1.5 两限商品房

两限商品房,顾名思义“两限”即“限房价、限套型”的商

品类住房。为解决城市居民自住需求,保证中小套型、中低价位的普通商品住房土地供应,经城市人民政府批准,在限制套型比例、限定销售价格的基础上,以竞价的方式,招标确定住宅项目的建设单位,由中标单位按照约定标准建设、按照约定价位面向符合条件的居民销售的中低价位、中小套型普通商品住房。但两限房其实并不是严格意义上的“保障性住房”。

### 1.6 安居商品房

安居商品房是指实施国家“安居(或康居)工程”而建设的住房。是国家安排贷款和地方自筹资金建设的面向广大中低收入家庭,特别是对4平方米以下特困户提供的销售价格低于成本、由政府补贴的非盈利性住房。

## 2 安居房的建设特点

从以上政策背景可以看出,这一类政策性住房的一个普遍特点都是强调由政府统一规划、统筹安排,提供给中低收入的人群使用,且对该类型住房的建造标准和销售价格或租金标准设定限价。那么安居房就必然有不同于其他普通商品住房的特点。以某省的安居房建设技术标准为例,该省的安居房主要有以下一些设计特点:

### 2.1 全寿命周期管理

从项目需求调研、选址到设计、审图、质量、成本的标准,从交房、维护到宣传认知,全寿命周期都有可参考的要求标准,使项目出现的问题较少,项目质量较高,后期评价也更好。

### 2.2 因地制宜

该省处于高温高湿的气候条件,多发台风,金属构件材料容易腐蚀生锈,蚊虫肆虐,对正常生活有较大影响。

### 2.3 一般项目的“通病”

建设类项目的通病在于二次拆改、装修污染、管道串味、管道构件渗漏裂等问题。

### 2.4 其他政策性住房的特点

## 3 安居房的解决措施

针对以上的特点以及结合一般商品住房项目的特点,该建设

标准围绕“建的好，管得好，住的好”的系统思维，有针对性的提出了解决措施：

(1) 加强地下室通风，引入采光通风，下沉庭院，采光天窗。增加套内自然通风，设置南北通透户型，形成穿堂风降温祛湿。配置风扇灯一体化，改善室内风环境和热环境，不影响净高。增加厨卫通风，设置厨房小窗扇补风，增加卫生间自然通风排出废气。

(2) 根据全寿命期的需求指定精细化设计标准，过程透明化，把控施工质量，消除住户对房屋品质、隐蔽工程的疑虑，避免渗、漏、裂。明确洁具、水龙头、线缆、开关、五金件等部品部位的最高品质要求，从根源上杜绝二次拆改。明确材料单项污染物限值、污染物总量限值。场地设置遮阳措施，建筑构件自遮阳。

(3) 外围护和附属设施锚固牢固，提高入口反坡高度，地库开口避开台风主风向。提高栏杆高度、抱儿童防坠落。结合雨棚挑出长度大于1米，出入口外门凹入1米，使挡雨和防坠落结合。设置绿化缓冲带，防坠物伤人。

(4) 选择不锈钢、PPR管等耐腐蚀材料，增加涂料防腐性、耐候性要求；地漏水封，阻断传播通道，定期消毒，减少蚊虫繁殖。

(5) 从防疫防病角度，增加防疫空间，设置登记消毒测温缓冲区，无接触存取快递柜。单元楼设置无接触门禁，刷卡乘梯，二维码可溯源。空间设计便于消毒、隔离，洁具、地漏水封防传染。设置AED急救箱，提高突发事件的应对处置能力，增强自救、互救能力，设置区域覆盖，醒目的标识。

(6) 设置智能信报箱，设置垃圾分类桶，严格分类，设置电动充电桩，鼓励“一桩多充，提高效率。增加健身设施，健身步道。

(7) 设置光伏构件遮阳，上册阳台遮阳、水平构件遮阳。调整室外机位置、增加冷凝水回收利用。增加光伏阳台一体化微系统。

(8) 外装简约，推荐耐候涂料外墙，控制面砖、石材外墙，禁止玻璃幕墙。内装简约，居室涂料墙面、厨卫面砖墙面。

(9) 标准化施工，采用装配式设计、模数化设计，构件少规格多重复，厨卫标准化。

#### 4 安居房的造价管理

根据以上的解决措施，对于安居房的工程管理主要在于造价的管理、成本的控制。

##### (1) 成本增量

楼板厚度：楼板由100厚增加至120厚，每平米楼板综合单价增加约40元；

耐久性材料：采用耐久性材料如防水腻子、金属材料等，单价增加约20元/平米；

防疫措施：设置地漏水封、单元无接触设施等，单价增加约10元/平米；

节水器具：采用效率2级的节水器具，单价增加约2-3元/m<sup>2</sup>

冷凝水回收利用系统：增加相关管线、设备、构筑物，暂估约50万/套。

风扇照明一体化：参考欧普，按瓦数、度档次不同灯具单价在200-300元，普通照明灯具单价在100-200元。

光伏：设置太阳能路灯、分户光伏应用，单价增加约15元/平米。

##### (2) 成本减量

结构设计精细化：采用分离式配筋、适度减少竖向构件等措施，单价约减少10元/m<sup>2</sup>。

装配式标准化模数化：减少模板类型、规模化生产等，单价约减少10-20元/m<sup>2</sup>。

给排水管材：采用PPR给水管材较不锈钢每米道综合单价减少约17%；

采用UPVC排水管材较铸铁每米道综合单价减少约26%。

地下室通风：采用优化通风设施，地下车库通风单价约减少20元/m<sup>2</sup>。

(3) 按照标准建设后的建安成本，工程费单方造价约4210-5200元/m<sup>2</sup>，工程建设其他费、预备费约占总投资13%-15%，建设投资单方造价约4760-5870元/m<sup>2</sup>。

| 序号 | 项目名称    | 单位             | 单方造价(元/单位) | 备注           |
|----|---------|----------------|------------|--------------|
| 一  | 建安工程费   | m <sup>2</sup> | 4210~5200  | 适用于带地下室的安居小区 |
| 二  | 工程建设其他费 | m <sup>2</sup> | 350~420    | 约占总投资8%~10%  |
| 三  | 基本预备费   | m <sup>2</sup> | 200~250    | 约占总投资5%内     |
| 四  | 建设投资    | m <sup>2</sup> | 4760~5870  | 不含土地费、建设期利息等 |

#### 5 结束语

随着社会不断发展，安居房作为国家为提高公民的各项生活权益、提高居民的生活水平的一类保障性政策住房，是一项利国利民的好事。安居房伴随着科学技术、施工技术的发展，如何既能满足“两高、两好、两节”的住房建设特点，又能更好更优化的对安居

房项目进行管理控制，仍需不断探索和研究。

#### 参考文献：

[1]DBJ 46-062-2022《海南省安居房建设技术标准》

[2]麦晓娣 张东红 肖天崑 限价安居房高层住宅项目成本及其控制策略的研究 建筑经济 2023.6