

影响危旧房改住房改造项目建设成本的主要因素及应对措施

□ 李 游

[摘要] 为消除房屋安全隐患、集约利用现有住宅用地、改善居民居住条件、解决职工群众住房困难、促进社会经济发展，广西壮族自治区人民政府根据国家有关规定，结合广西实际情况，制定了一系列政策支持广西各地开展危旧房改住房改造工作。本文从以限价住房方式进行改造的广西危旧房改住房改造项目（以下简称为“改造项目”）的建设单位管理角度出发，列举该类型改造项目的特点及影响改造项目建设成本的主要因素，并对相关应对措施进行探讨，旨在为相关从业人员提供建议与参考。

[关键词] 改造项目；建设成本；项目管理

1 改造项目的特点

1.1 改造工作较难开展

符合改造条件的危旧小区的配套设施相对老化乃至缺失，小区生活环境较差，实际入住率较低，召集住户商议改造事务较为困难。当小区户数过多时，改造意见较难统一，工作较难开展。

1.2 会产生还建户临时安置补助费

危旧小区拆除改造前的原房屋业主为改造项目的还建户，在改造项目旧房拆除至新房交付期间，建设单位无法向还建户提供临时周转房的，需向还建户支付临时安置补助费。

1.3 改造项目建设成本由购买非还建面积的业主承担

改造项目建筑面积可分为还建面积及非还建面积，改造项目从项目筹备、项目立项至项目交付使用期间产生的所有合理合规的支出，均由购买非还建面积的业主承担。

1.4 建设单位专职办事人员较少，且项目管理经验欠缺

《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》指出：危旧房改住房改造工作由危旧房改住房土地使用权单位或者业主委员会（建设单位）负责组织协调和管理，然而改造项目的管理工作与房地产开发工作基本一致，有立项阶段、筹备阶段、前期阶段、运作阶段、结项阶段等不同阶段^[1]，项目协调管理难度不亚于房地产开发，而改造项目建设单位一般只配备少量职工负责或让职工兼任改造项目的管理工作，且职工的项目管理经验

相对欠缺。

1.5 非还建住房限制供应对象

根据广西壮族自治区住房制度改革委员会印发的《危旧房项目审批和住房供应办法》（桂房改〔2009〕6号）规定：改造项目非还建住房首先供应建设单位的无房户、住房面积未达标户；建设单位职工购房后有剩余住房的，再向同级政府的其他单位无房户、住房面积未达标户供应；如仍有剩余住房，则向当地城镇无住房的中低收入家庭供应。剩余住房对外调剂必须向项目当地房改部门办理相关调剂手续，申购人的申购资格材料也必须经过项目当地房改部门进行审核。

1.6 改造项目推广范围小，且配套政策不成熟

一是改造项目仅在广西范围内实施，推广范围较小，许多单位对改造项目的认识不足，与外单位首次沟通时，常常需要先向对方阐明改造项目的特点。二是改造项目的配套政策不成熟，部分实施细则仍在摸索阶段。据相关政府部门政务信息显示，截至2021年4月，仍未开放办理改造项目的不动产首次登记业务，且开放办理改造项目不动产首次登记业务的时间尚无法明确。

2 影响改造项目建设成本的主要因素

2.1 规划部门审批的规划设计条件

改造项目的规划设计条件由规划部门审批，规划设计条件中的用地面积、用地性质、计容面积、容积率等内容限定了改造项目非还建住房及配套商业、地下非人防停车位等可售物业建筑面积的上限，而改造项目非还建住房每平米建设成本基本算法如下：

[作者简介] 李 游，中国林业科学研究院热带林业实验中心。

$$\text{非还建住房每平米建设成本} = \frac{\text{总建设成本} - \text{可售物业收入}}{\text{非还建住房总面积}}$$

因此，当确定改造项目总建设成本时，可售物业收入越高（理论上可出售面积越大，收入越高）、非还建住房总面积越大，则非还建住房每平方米建设成本越低。

此外，当改造项目涉及土地出让时，规划设计条件也是计算项目所需交纳土地出让金的依据。土地出让金作为政府性基金收入的重要组成部分，从来都不是一笔小数目。

综上，规划部门审批的规划设计条件会对改造项目建设成本造成极大影响。

2.2 改造项目设计方案

设计方案是控制改造项目建设成本的关键。合理的设计方案能减小施工难度、减少建材消耗量、缩短建设工期等。据研究分析，设计阶段的设计费一般少于建设工程全寿命费用的1%，但对工程造价的影响最高可达75%以上；在设计阶段节约投资的可能性为88%，而施工后节约投资的可能性仅为12%；在满足同样功能的条件下，技术经济合理的设计，可降低工程造价5%~10%，甚至可达10%~20%^[2]。

2.3 给予还建户的补偿标准及还建住房所置换面积比例

给予还建户的补偿款主要有还建户搬迁费、还建户临时安置补助费等。当还建户的户数越多、给予还建户的补偿标准越高、建设工期越长，则产生越多的还建户补偿款。此外，给予还建户新建住房所置换的比例越大（最大比例为1：1.3）、改造项目所需还建的面积越多，非还建户所需承担的对应运还建面积的建设成本越高。

2.4 设计文件及招标文件的详尽情况

设计文件是编制工程预算书的依据，如因设计文件不详尽，出现不能满足项目最终的使用需求或无法满足相关验收条件的情况时，一般通过补充设计调整施工方案解决，届时将产生预算之外的费用。除此之外，如招标文件存在缺漏现象，后期进行结算时需补计缺漏内容，增加工程造价。以上两种文件的详尽程度会影响决策者对建设成本的把控。

2.5 房款收集情况

改造项目的建设资金主要由购买非还建住房的业主自筹，而非还建住房的申购资格需要房改部门进行审核。收集申购材料并提交房改部门审核需要一定时间，如因申购资格不能及时确定而出现申购人不愿预付房款

的情况，改造项目则可能需要贷款建设甚至停工。建设项目耗资巨大，贷款建设将产生大量的贷款建设利息；若改造项目被迫停工，因停工导致工期延长而产生额外的还建户的临时安置补助费，也会对建设成本造成较大影响。

2.6 给予代建单位的代建利润

代建单位在进行改造项目时可按土地价款和改造补偿安置费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、基础设施建设费用之和的最高不超过7%的比例来计算给予代建单位的代建利润，由于该4类费用之和数额巨大，因此给予代建单位的代建利润对建设成本的影响很大。

2.7 不可预见问题

改造项目一般以高层为主，工期较长，涉及面广，相关配套政策不完善，建设过程难免出现不可预见的问题，如未来开放办理改造项目不动产登记业务，办理过程中是否会出现巨额支出等问题？这些或多或少对改造项目的建设成本造成影响。

3 改造项目应对措施

3.1 深入研究优化设计方案

委托具有相应规划设计资格及业务范围的设计单位，按规划部门审批的规划设计条件进行总平及方案设计，深入研究以下内容。

（1）计容建筑面积可按规划部门审批的净用地面积与容积率计算得出，需要注意的是，规划部门审批的容积率一般为设计上限容积率，而容积率的数值过大将会导致小区的居住舒适度下降。如广州市一个典型住区的住户们对小区环境感受、整体空间和活动密度感知最满意的对应小区容积率数值为3、3.5^[3]。

（2）在总计容建筑面积中划分出规划部门要求设置的各类公共服务设施与改造项目拟配建的商业用房等建筑面积。征求还建户的意见，在剩余的计容建筑面积中确定还建户意向户型的建筑面积，再以还建户选定户型作为基础，确定非还建住房户型。非还建面积单价通过改造项目建设成本除以非还建面积所得，非还建面积越小，非还建面积单价越高，因此，非还建面积占总建筑面积的比例不宜过小。

（3）充分考虑住房户型、小区出入口、可售物业（商铺、车位等）等重要区域设置的合理性，避免出现不好用、不能用的情况，设计内容应详细具体，避免在施工过程中对建筑面积、建筑结构等内容进行变更。

（4）房改部门对以限价住房方式进行改造的改造项目的单套住房建筑面积限定在144m²以内，为避免违反

该条规定，应要求设计单位将改造项目单套住房建筑面积严格控制在144m²以内。对于结构复杂的设计方案，建议将单套住房建筑面积控制在140m²以内，合理预留部分设计余量，以确保设计单位、规划验收部门、房产测绘单位的面积数据偏差在合理范围内。

3.2 重视还建户临时安置补助费的统计与管理工作

在给予还建户的补偿内容中，还建户的临时安置补助费与改造项目建设工期有关，该费用应按在改造项目合理建设周期内（一般按还建户搬离旧房时间起至交付新房时间后，外加3个月的装修时间）共给予还建户临时安置补助费的总和并计入改造项目建设成本。同时，建议在与改造项目建设工期相关的合同中均写明“因建设工期延误所产生的临时安置补助费须由造成工期延误的责任方承担”，确保有责任方为之负责。

3.3 尽早解决房款收集问题

在实施改造项目前，应提前掌握本单位申购非还建住房职工的申购意向，如经本单位职工申购后仍剩余住房，应及时向房改部门申请向系统单位供应或向外单位调剂，尽早为每一套剩余住房找到申购人。着重核查申购户是否享受过任何地区、任何形式的政策性住房，如申购户未享受过该类住房，原则上在房改部门进行申购资格审核前即可基本确认为非还建户，可预先向其收集申购房款用于项目建设。同时，为开拓非还建户筹集资金的渠道，应积极配合申购人办理住房公积金的提取与相关贷款（含商业贷款）事务。

3.4 支出往大估算，工作难点对外转移

改造项目部分费用支出无法事先准确预估具体金额，在费用支出估算时，不能只考虑理想情况下的费用支出，应按可能出现的费用支出最大值进行考虑，以避免大额支出突然出现时，给申购人带来心理落差；对于改造项目中建设单位的工作难点，如办理报建、验收等手续，可将该类工作委托给代建单位代为办理，使代建单位充分履行其代建职责。

3.5 重视代建管理及建立责任划分、责任追究工作机制

如委托代建单位代为管理改造项目，则应着重考虑代建责任与代建利润的平衡关系，《广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见》（以下简称《意见》）只限定了代建利润的上限，具体对应的代建责任需由建设单位与代建单位共同协定，实际应根据不同的代建内容调整对应的代建利润。《意见》同时指出：赔

偿金、违约金、滞纳金和罚款不得计入非还建住房面积价格，因此，改造项目应建立健全的责任划分、责任追究工作机制，坚持有错必究、有责必问。

3.6 合理配置商业用房，做好商业用房的售价测算工作

改造项目所配置的商业用房面积越大，出售该部分商业用房所得收入越高，但实际配置过程中需要结合市场需求情况进行配置。商业用房的位置，应优先考虑布置在一层靠街边、人流量大的位置，要根据改造项目周边市场情况综合考虑项目配置面积大小情况，避免出现所配置商业用房无人问津的情况。

出售商业用房前，应对售价进行测算，售价中除了考虑利润，还要着重考虑商业用房的建设成本，建设成本大致包含商业用房对应的建筑安装工程费、商业用地相应的土地出让金和出售商业用房所需交纳的相关税金。

3.7 成立项目工作组

改造项目工作离不开一支负责、专业的管理队伍，组织动员成立职能齐全的项目工作组是改造项目成功的基础，按建设单位的主要工作内容划分，可分为项目决策组、行政法务组、工程财务组。项目决策组主要负责改造项目决策目标的确立，组织决策方案的制订，进行决策方案的抉择，领导决策方案的实施等；行政法务组主要负责改造项目相关的合同签订、项目外部事务的执行与推进、项目宣传对外联系等工作；工程财务组主要负责改造项目相关的询价采购、协调项目内外各参建单位推进项目建设、参与工程巡查与验收、对项目产生费用进行审核计算等工作。其中，对于改造项目中的经济业务，工程财务组成员需通过正确、完整的会计科目进行会计处理，会计科目要形成完整的勾稽关系。

4 结语

改造项目牵扯面广，各参建单位需各司其职、相互配合，做到事前有计划、事中有控制、事后有总结，做好影响改造项目建设成本的各项工作，维护好改造项目业主们的利益，才能做好建设改造项目。

[参考文献]

[1]庞然.房地产开发项目的管理研究——以南宁火车站广场大厦建设项目为例[D].南宁:广西大学,2008.
[2]吴艳华.结构与工程造价平衡关系的探索[D].郑州:郑州大学,2007.
[3]王玉顺.基于使用者的住区容积率研究[D].广州:华南理工大学,2012.