

# 《龙岗区建筑物拆除及建筑废弃物综合 利用管理暂行办法》政策解读

## 一、修订背景和必要性

《龙岗区建筑物拆除和建筑废弃物综合利用管理暂行办法》（深龙府办规〔2017〕2号，以下简称《暂行办法》）于2017年4月印发，2017年6月1日起施行。为做好《暂行办法》实施效果评估，我局于2018年1月进行了实施效果调研，向区相关职能部门、各街道办及在龙岗政府在线网站公开征集《暂行办法》实施效果意见和建议。根据反馈意见及实际情况，为进一步完善我区建筑物拆除及建筑废弃物综合利用管理，结合《深圳市房屋拆除工程管理办法》，对《暂行办法》部分条款进行了适当调整、修改。

## 二、基本原则

明确我区建筑废弃物的管理的四项原则：坚持源头减量化、资源化、再利用原则；坚持分类管理、集中处置原则；坚持谁产生、谁付费、专业化处置原则；坚持统筹协调、属地管理原则。源头减量是长期目标，专业化处理处置和综合利用是有效途径，谁产生、谁付费是体现排放主体承担社会责任义务。

## 三、主要内容

《暂行办法》包含了第一章《总则》、第二章《招投标和发包管理》、第三章《拆除施工组织管理》、第四章《相关主体职责》、

第五章《综合利用管理》、第六章《附则》等六个章节，共 50 条。从适用范围、基本原则和监管机构职责、项目管理模式、项目招标和发包管理、项目计价方式、项目备案、建筑物拆除现场核查、建筑废弃物联单管理、再生建材使用、项目监管以及建筑废弃物综合利用扶持激励等方面作了相关规定。

#### 四、适用范围

本办法适用于龙岗区范围内在土地整备、城市更新项目及危旧房屋整治改造、违法建筑拆除行动中实施的建筑物(含建筑物、构筑物、管网、市政设施、临时建筑等及其附属设施，以下通称建筑物)拆除施工及其建筑废弃物排放与处置活动的管理。

保密、应急抢险以及建筑面积 500 平方米以下小型房屋等工程的建筑物拆除及建筑废弃物综合利用管理不适用本办法。

#### 五、实行建筑物拆除与建筑废弃物综合利用一体化

建筑物拆除项目实行拆除与综合利用一体化模式：以建筑物拆除及建筑废弃物综合利用为整体项目，按“拆除+现场综合利用”或者“拆除+清运+综合利用”一体化模式实施项目总承包，由建筑废弃物综合利用企业主导并联合具有相应施工资质的施工企业、具有建筑废弃物运输资质的运输企业作为项目总承包方，或者由同时具备施工、运输资质的建筑废弃物综合利用企业单独作为项目总承包方。为加强对建筑废弃物综合利用管理，原则上建筑废弃物综合利用企业需已纳入《深圳市建筑废弃物综合利用企业信息名录》，且应当到区建设主管部门办理信息采集；建筑废弃物运输车辆需符合我市泥头车“两牌两证”管理要求。

## 六、项目总承包招标控制价组成方式及投标报价编制要求

为有效应对市场价格波动影响，灵活调节项目相关取费标准，保障项目各方合法合理权益，《暂行办法》明确建筑物拆除及废弃物综合利用项目总承包招标控制价组成方式及投标报价编制要求：项目总承包招标控制价由拆除施工费用、建筑废弃物处理费、建筑废弃物运输费（采用现场综合利用方式的除外）、建筑废料回收费用（按核减计算）等 4 项组成；拆除施工费用、建筑废弃物运输费按工程量清单计价，其中拆除施工费用根据市场询价、建筑废弃物运输费根据深圳计价标准编制综合单价，建筑废料回收费用、建筑废弃物处理费按工程建设其他费计价并根据市场询价编制综合单价。

## 七、规范项目招投标和发包管理

建筑物拆除及废弃物综合利用项目实施主体（项目发包方）按要求进行项目总承包、监理招投标及发包。招标文件应按龙岗区建筑物拆除及废弃物综合利用项目招标文件范本编制。项目发包方应严格按资金来源及规模等条件和要素，来确定是否需要公开招标、邀请招标或其他发包形式，不得将项目化整为零或者其他形式规避招标。招标范围如下：

（一）根据《暂行办法》第七条，龙岗区范围内利用龙岗区国有资金（含财政性资金）投资实施的建筑物拆除及废弃物综合利用项目总承包，属于下列情形之一的，必须进入政府设立的公共资源交易平台进行招标：

（1）拆除建筑总面积在 80000 平方米及以上或者合同估算

价在 400 万元人民币及以上的；

（2）需采用爆破方式进行拆除的；

（3）法律、法规和规章规定的其他应当招标的。

未达到《暂行办法》第七条规定限额标准的，但依据龙岗区政府规定必须履行相关发包程序的，应当遵守有关规定。在项目发包管理配套文件发布实施前，可以公开招标或邀请招标。

（二）龙岗区集体资金投资实施的建筑物拆除及废弃物综合利用项目，达到《暂行办法》第七条规定限额标准的，可以邀请招标。

（三）其他建筑废弃物拆除及废弃物综合利用项目，是否实行招标由发包人自行决定，但应按照“拆除+现场综合利用”或者“拆除+清运+综合利用”。

## 八、实行建筑废弃物减排及处理方案备案与房屋拆除备案一体化

我区将建筑废弃物减排及处理方案备案与房屋拆除备案实行一体化备案管理。拆除工程开工前，建设单位应按龙岗区建筑物拆除有建筑废弃物综合利用项目备案指南向区建设主管部门申请拆除备案。

## 九、加强项目拆除工程验收及新建工程再生建材使用管理

建筑物拆除及建筑废弃物综合利用项目完工后须进行验收。由项目实施主体（项目发包方）会同总承包、监理等单位及时组织验收，辖区街道办事处对项目实施情况进行核查，包括总承包单位有关手续及拆除完成情况、建筑废弃物分类和综合利用实施

等履约情况，以及拆除面积及建筑废弃物处理量等，并将核查的实施情况报区建设主管部门。

《暂行办法》第四十一条要求，在技术指标符合设计要求、同类产品质量标准及满足使用功能的前提下，应当引导新建工程在指定工程部位全面使用再生建材。在市政项目、房屋建筑项目及配套室外工程中（如路基和基坑回填、基础和地下室砌筑、稳定层、垫层、道牙及人行道和广场地面铺装、室外工程和地下室砌筑等分项工程等等），全面使用再生骨料、再生骨料混凝土制品等再生建材替代同类的传统原生建材。使用再生建材的相关费用列入建安工程成本。（一）龙岗区国有资金（含财政性资金）投资的新建工程再生建材使用总量原则上不应低于上述工程部位同类建材需求总量的50%。（二）引导社会资金投资的拆除重建类项目的新建工程合理使用（回用）再生建材。鼓励建设单位（发包人）在建筑物拆除及废弃物综合利用项目、新建工程承包合同中约定回用各类再生建材数量、比例要求。

建设单位、设计单位应按要求编制新建工程施工图建筑废弃物综合利用设计专篇，应当引导在指定工程部位全面使用再生建材，并明确再生建材使用范围、部位、品种、面积数量、比例、产品技术标准和规范、技术指标等要素。审图机构应按照有关要求加强对施工图设计文件落实再生建材使用设计内容的审查。区施工质量监督机构应加强建设工程再生建材使用情况的监督检查，并在出具工程质量监督报告的同时，出具再生建材使用情况核查意见给区建设主管部门。

## 十、建立激励扶持政策

为进一步促进建筑废弃物综合利用,提高建筑废弃物综合利用企业和再生建材使用单位的积极性,《暂行办法》提出的建立建筑废弃物综合利用激励扶持机制,对建筑废弃物处理、再生建材使用环节给予适当的资助和奖励。按《深圳市龙岗区经济与科技发展专项资金支持循环经济和节能减排实施细则》执行。

## 十一、政策解读责任人

按照“谁起草、谁解读”的原则,龙岗区住房和建设局为《暂行办法》解读责任主体,龙岗区建筑废弃物监管中心责任日常解读,承担常态化解读工作,咨询电话:28589896。

深圳市龙岗区住房和建设局  
2018年5月22日