

4 解决路径探讨

4.1 与用地审批数据重叠解决意见

为避免土地审批数据之间的不一致性,土地管理部门计划与农业农村局和乡村经济管理站合作,执行深入且细致的现场核实工作。首先,有必要确保全部的审批文档以及相关的文件资料都是真实可靠的,并且具备合法效力。在农业农村局的组织牵头下,国土资源部正在与各相关方积极合作,他们的目标是在征用土地的区域内给予合适的补偿,并且同意再度与所有参与点签署土地承包经营权的合同。不动产登记交易中心会依照申请者提交的申请资料、政府上交的税务文档以及其他如新土地承包经营权合同等关键文件,严格按照合法流程记录土地承包经营权的任何变动,并据此出具新的土地不动产证书,以保证土地权属明晰,并维护所有相关方的合法利益。

4.2 与林权重叠解决意见

为应对与林权相关的信息重复问题,我们创建了一个“联合会审”系统以更准确地鉴别关键的权益数据。国土资源部携手林业部和农业部,共同执行严格的问题现场核查和核查任务,确保事件的安全。在这一连串的活动中,农业部发挥了决定性的作用,而国家与林业部分则展开了深入的合作和交往。通过当事人对地块进行深入的鉴别并结合实地地质的探测信息,我们根据地质类型的特征来明确地确定了合法权利的归属。最后,根据申请人所述,不动产登记交易中心严格遵循了相关的法律以及注册流程,成功为其提供了更新的不动产所有权证明。这种方法为“多证一地”的矛盾提供了一个高效的解决路径,并助力于保证土地管理的稳健和权益拥有者的合法权益。

4.3 与国有建设用地使用权重叠解决意见

在遭遇到与国有建设用地使用权发生矛盾的情况下,如果在土地承包经营权发证数据的逐步分析中发现与国有建设用地不符的标准,我们有必要完整执行所有相关的许可文件以及不动产发证的基本文件。在土地管理者、农业农村局以及乡镇级经管站的深入调查后,已确认农业农村局为主要的管理组织,同时国土资源部也给予了他们全面的支援和合作。一旦在发证区域内的土地已经获得了全额赔付,并决定重新与相关方签署土地承包经营权合同,不动产登记交易中心有责任根据当事人提供的申请文件、政府征收证明以及新建的土地承包经营权合同等关键文件,合法或按照法定要求完成相应土地承包经营权的更改、登记或注销手续。

4.4 与集体建设用地使用权重叠解决意见

当涉及集体土地承包权或集体土地使用受限的问题时,首要之务应确保所有的审批流程以及与不动产发放权相关的关键文件都得以完整执行。国土资源部将与农业农村局及

乡镇经济检查站联合开展深入的实地核查,之后该部门会作为领导者发挥作用,同时国土资源部门也会尽其所能协助完成这一职责。当当事人正式确认已经签发证书的承包土地消失并同意再次签署土地承包经营权合同后,不动产登记交易中心将依据当事人提交的相关申请、各村落证实文件以及最近更新的土地承包经营权合同等相关文档,按照既定的程序流程,为他们进行土地承包经营权的修改和登记。此外,还会颁发新的土地承包经营权的不动产证书,这意在进一步推动农村集体土地管理的规范和其合理的利用。

4.5 超出所有权界线解决意见

一旦土地的所有权超出了预定范围,如果在权益确定过程中因为调查精准性不佳或误差导致土地被破坏,相关土地所有权的村落集体应该主动介入并实地作出判断。然后,他们可以依据实际情况进行产权的调整,遵循既定程序整理登记材料,最终发起土地所有权的改变请求。当一个土地超出国有公路、河流或水库的划定界线,可以有两种应对方法:在集体与农户达成共识确定这部分地区的边界之后,应当立即调整农户的土地承包界限;如果集体观点与农户立场存在分歧,我们计划在国有公路和水库的权属确认阶段实施一系列的综合性措施,以确保土地所有权的明确和精确界定,减少土地使用中的纠纷,同时确保土地权益和土地资源得到妥善的规划与应用。

5 结论

在农村土地管理领域,土地承包经营权与其他土地使用权利之间的重合是一个关键问题,因此找到一个恰当的解决措施是至关重要的。通过对临沂市沂河新区试验性项目的深刻探究,我们识别出了问题交织的核心迹象和起因,并为解决这些问题提供了具有针对性的措施。为了解决权力冲突并加快不动产统一登记的进程,这些建议方案经过跨多部门的协作,并依据当事方的需求与相关法律文件作出了调整或取消登记的必要程序。在未来社会中,为了保障农村土地资源的合理利用和产权的明确和稳定,有责任持续改善相关制度机制,加强各相关部门之间的协同合作,并对新兴问题做出适应的解决策略,这样才能巩固农村土地制度的基础并促进其持续和健康的发展。

参考文献

- [1] 邓世赞,丁青,黄平.农村土地承包经营权纳入不动产统一登记研究——以湖南省为例[J].中国国土资源经济,2020,33(7):29-33.
- [2] 段海霞.京郊农村土地产权交易现状及制度创新[J].法制博览,2015(16):31-32+30.
- [3] 郭亮.地权纠纷与乡村治理的“困境”——来自湖北S镇的调查[J].北京行政学院学报,2010(4):10-15.

Research on Material Prices and Resource Investigation for Civil Construction Projects

Nasheng Lou

China Railway 17th Bureau Group First Engineering Co., Ltd., Qingdao, Shandong, 266000, China

Abstract

The cost of materials accounts for 50% to 70% of the total cost of the entire civil construction project. Effective control of material costs is crucial for the profitability of civil construction projects. From contracting to completion of construction, material cost control is of utmost importance. The investigation of material prices and resources is a prerequisite for material cost control. Only by conducting a thorough investigation of material prices and resources can one navigate material control with ease. Material investigation is a systematic work that requires the material management department of the civil engineering project construction unit to take the lead and actively participate in important prerequisite work. Many material managers lack experience in how to do a good job in material investigation. The paper provides a brief introduction to the significance, methods, and price composition of major materials in material market research, providing reference experience for material managers in related civil engineering projects.

Keywords

high-speed rail material control; material cost control; material price investigation

关于土建施工项目物资价格及资源调查的研究

娄纳圣

中铁十七局集团第一工程有限公司，中国·山东 青岛 266000

摘 要

物资成本占整个土建施工项目总成本的50%~70%，做好物资成本管控是土建施工项目盈利的关键，土建施工项目从承揽至施工结束，物资成本控制均是重中之重。物资价格及资源的调查是物资成本管控的前提，只有做好物资价格及资源的调查，才能在物资管控中游刃有余。物资调查是一项系统性工作，需要土建项目施工单位物资管理部门牵头主导，各部门积极参与的重要前提性工作，如何做好物资调查工作，很多物资管理者经验不足。论文从物资市场调查的意义、方法、主要材料的价格构成、做简要介绍，为相关土建项目的物资管理者提供参考经验。

关键词

高铁物资管控；物资成本控制；材料价格调查

1 引言

随着国家经济发展，基础建设工程的持续推进，目前土建施工项目的标段划分金额越来越大，动辄数十亿元，施工单位承建土建施工项目面临的成本管控风险也越来越大，物资采购成本控制也越来越重要。物资价格及资源的调查是物资成本管控和物资供应保障工作的一项重要前提，做好上述工作，将为项目进场的管控策划提供有力的支撑，论文从如何做好物资价格及资源的调查做相应介绍。

2 物资调查的意义

项目中标后，项目设备物资部部长应立即组织对周边物资资源、临时电力资源及政策、火工品资源及政策、设备

租赁市场资源、自有公司内部固定资产资源和周转材料资源进行调查，并立即查看投标合同清单价格，对相关的物资总量及价格、设备台班合同价、周转材料情况进行统计，为后续的设备物资管理策划打好基础。

项目中标后，各级领导会立即前来，对项目进行各种策略上的指导和帮扶，其间会举行各种会议，尤其是以上级集团公司名义中标的项目，会议频繁且持续时间长，其间会随时随地的询问物资调查情况、相关材料价格与合同清单价格对比情况，提前做好物资调查工作，可有效应对各级领导的询问，避免尴尬。

通过对设备物资市场的调查，可建立周边设备物资资源联系通讯录，尤其应建立将来招标的中标供货商以外的资源通讯录，可时时根据需要掌握相关资源及价格情况，如遇见环保督察、汛期涨水、大型运动会或政治会议召开影响周边物资供应，造成价格上涨，项目已中标的供货商会向项目

【作者简介】娄纳圣（1983-），男，中国安徽宿州人，本科，中级经济师，从事高铁施工项目全过程成本管控研究。

设备物资管理人员极力传递紧张情绪,纷纷联合或来函要求涨价,或减少供货制造市场上断货缺货的紧张氛围,逼迫项目部给予调价,此时项目物资管理人员可及时与通讯录客商资源进行咨询询价,方便决策。

项目上场之初,会有各种潜在意向供货商前来推销推广,一般潜在意向供货商(尤其是地材供货商)带领项目部相关管理人员前往料源地调查的材料价格、料源数量、料源质量均较大概率夸大,项目物资人员要持审慎相信的态度对待供应商带领前往调查的结果,一般均会夸大。只有项目设备物资部长独立组织调查,才能做到心中有数,调查结果也较为客观,可为拟定物资采购招标控制价及定标打好基础。

对于划分标段较多的国家大型重点工程,项目一旦进入上部结构施工,同期各标段的施工也均进入大干阶段,周边为各标段服务的相关模板厂家也同步进入满负荷运转状态,一旦项目进入赶工,将会增加模板等周转材料需求,如自有中标供货商供应或赶工能力不足,此时前期调查的资源可作为备用资源。

3 物资市场调查的准备工作

①提高思想认识。项目设备物资管理人员应认识到,做好市场调查是设备物资管理工作的前提,应做到不推诿、不畏缩,做好市场调查是设备物资管理部门的本职工作,应亲力亲为,对地材应做到实地踏勘。

②如一工程划分很多标段,应立即联系各标段设备物资部长建立独立的联系群,打通沟通渠道,相互咨询相关资源。

③查看对上合同清单,对主要物资的量价应建立汇总台账,可有针对性进行市场调查,针对调查情况应初步估计材料价格盈亏情况。

④查看主要施工图纸,研究图纸对材料质量的主要要求。

⑤收集相关已完工项目的历史资料,一般为各公司近期已完工的周边类似项目的物资设备进出台账。

4 主要物资价格及市场资源调查的方法

4.1 钢材、水泥

钢材、水泥为大宗材料,一般占项目物资采购成本的50%~60%,以通过“我的钢铁网”和“我的水泥网”网络调查为主要方式,以实地调查为必要手段^[1]。

钢材的价格最为透明,一般登录我的钢铁网均能够查到目前和近三年内的钢材的挂网价格和行情趋势,钢材的实际采购价格和我的钢铁网的挂网价格上下浮动不大,经笔者统计2015年湖州高铁施工项目钢筋采购价格为网价下降160元/吨,2019年济南高铁施工项目为网价上浮50元/吨,2023年聊城高铁施工项目为网价上浮180元/吨,2024年遂宁高铁施工项目为网价上浮95元/吨,以4000元为基准计算,一般账期采购钢材结算价格为网价上浮2.5%。此账

期一般为货到三个月内支付70%,剩余款项6个月内支付完毕。上述项目钢材结算价格,参照钢铁网发布的工程所在地同材质同型号的钢材的挂网价格为基准,进行加减综合费用来结算。如采用现金预付的方式采购钢材,钢材的结算价格能够下降5%~10%。

水泥的价格较为透明,登录“我的水泥网”可查当前水泥价格,经笔者统计2019年济南高铁施工项目水泥结算价格为网价下降30元/吨,2023年聊城高铁施工项目为网价下降70元/吨,2024年遂宁高铁施工项目为网价下降92元/吨,以网价480元为基准计算,一般账期采购水泥结算价格为网价下降70元/吨较为普遍,平均下浮率14.5%。上述项目水泥结算价格,参照我的水泥网发布的工程所在地同材质同型号的水泥的挂网价格为基准,进行加减综合费用来结算。如采用现金预付的方式采购水泥,水泥的结算价格能够下降5%~10%。

目前我国钢材和水泥的产能均为过剩状态,在全国范围内钢材和水泥的资源一般较为丰富。项目上场后应对周边300km范围内的水泥资源进行调查,设备物资管理人员应按要求进行调查,在参考挂网价格的基础上,根据经验进行有针对性的调查,外省市水泥一般对发往相邻省市的水泥有较大幅度的价格优惠,能够弥补运距上的费用增加。设备物资管理人员,要通过网络搜索周边水泥资源,进行电话和实地调查,不能忽视邻近市、省份的水泥资源的调查,以便合理决策。

4.2 地材、粉煤灰

碎石、砂等地材占项目物资总成本的约为20%,粉煤灰等掺合料占物资总成本约3%,上述材料均为地域性材料,一般很难查到公开挂网价格,近几年来,陆续有部分网站开始提供地材和粉煤灰的挂网价格查询服务,但可参考性较低,挂网价格与实际采购价格相差较大;施工所在市一般会每月发布当地上月的造价信息资料,可前往市造价信息管理所订阅“造价信息杂志”,杂志一般当月会公布上月的地材、粉煤灰等材料的采购价格,此价格仅作为参考,经笔者查询多期各地的造价信息杂志的地材采购价格波动不大(一般持平不变,或仅波动1~2元/吨),与实际市场的采购价格尚有偏差,不能反映实际市场情况^[2]。

为了控制地材和粉煤灰的采购成本,保障供应,尤其需要物资管理人员着重实地调查。项目设备物资管理人员进场后,应与施工所在地商混站立即建立联系,与商混站采购人员深入沟通,可从商混站索要地材、粉煤灰供货资源,以便与当地地材生产商、供货商及时建立联系通道。一般商混站的付款较为及时,并在当地经营多年,其材料的采购价格较低。从商混站调查的地材和粉煤灰的采购价格,一般均为采购最低价格,但商混站的材料质量参差不齐,如施工项目为高铁等国家重点项目,还应应对相应料源进行具体检测,根据检测结果,采取协商改善质量等措施。

项目设备物资管理人员进场后,应立即对周边的所有

石矿、码头进行实地调查，应与相应厂商的销售人员取得联系，尽量加入对方的销售群，销售人员对地材的挂牌价格一般会时时发到销售群中或朋友圈中。

一般新到施工项目后，周边环境陌生，熟人较少，为提高调查效率，降低调查难度，设备物资管理人员，可在商混站门口或施工工地门口拦截运输货车，与司机直接沟通，与车队长建立联系，询问相关资源及价格，有经济条件的可直接购买 1~2 车地材（相关费用可与财务商议进行零星报销处理），货车车队长，参与周边所有资源的运输，通过车

队长能够调查到最优资源和最优价格^[3]。

4.3 塑料制品

土工格栅及土工布，一般通过铁建商城、鲁班采购网、阿里巴巴网站能够选择到最优供货商。在及时招标的情况下，应尽量避免线下采购，可通过网络平台公开询采所需的零星土工材料。

土工格栅原材料主要为聚乙烯（HDPE）、聚丙烯（PP）、聚酯纤维（PET），均为石油制品。常用的规格主要为，主要如表 1 所示。

表 1 土工格栅原材料常用规格

名称	规格	单位面积重量（g/m ² ）	原材料价格	
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/HDPE/US80	350	8475 元 / 吨	2.97 元 /m ²
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/HDPE/US120	500	8475 元 / 吨	4.24 元 /m ²
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/HDPE/US160	650	8475 元 / 吨	5.51 元 /m ²
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/HDPE/US180	750	8475 元 / 吨	6.36 元 /m ²
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/PP/US80	250	7600 元 / 吨	1.90 元 /m ²
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/PP/US120	350	7600 元 / 吨	2.66 元 /m ²
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/PP/US160	450	7600 元 / 吨	3.42 元 /m ²
单向拉伸塑料土工格栅	GGR/PP/US200	550	7600 元 / 吨	4.18 元 /m ²
双向拉伸土工格栅	GGR/PP/BS30-30	260	7600 元 / 吨	1.98 元 /m ²
双向拉伸土工格栅	GGR/PP/BS40-40	400	7600 元 / 吨	3.04 元 /m ²
双向拉伸土工格栅	GGR/PP/BS50-50	500	7600 元 / 吨	3.80 元 /m ²
双向经编涤纶土工格栅	GGR/PET/BK30-30	120	7500 元 / 吨	0.9 元 /m ²
双向经编涤纶土工格栅	GGR/PET/BK50-50	170	7500 元 / 吨	1.275 元 /m ²
双向经编涤纶土工格栅	GGR/PET/BK80-80	270	7500 元 / 吨	2.025 元 /m ²
双向经编涤纶土工格栅	GGR/PET/BK100-100	330	7500 元 / 吨	2.475 元 /m ²
双向经编涤纶土工格栅	GGR/PET/BK200-200	670	7500 元 / 吨	5.025 元 /m ²

土工格栅的市场价格较为混乱，主要原因为市面上部分不良厂商为了谋取中标，采用低价进场，随后偷工减料，减少原材料的用量，以便谋取盈利，或采用仅供应少量合格品供检查使用，剩余多数产品以次充好，随后一旦施工单位自检不合格或上级单位抽检不合格，供货厂商将极尽辩解，搅乱局面，以谋取高额非法利益。一旦出现上述情况，将给物资管理人员带来较为烦躁的负面情绪，为避免上述情况，土工材料采购时应适当提高履约保证金的比例，物资进场验收时采用计收方式为主，过磅复核为辅，遇见过磅重量

小于理论重量的应及时清退，对供货商不能保质保量的供货的，应及时没收履约保证金。

遇见土工材料检测不合格，供应商会极尽辩解“市面上部分指标所有厂家均不满足，规范有问题”，遇见此问题物资管理人员应审慎相信，一般均在为偷工减料诡辩。

4.4 零星材料

较为零星的螺栓、电料、劳保材料不满足招标条件的，均可通过阿里巴巴等网络平台进行调查及询价采购。

最为普通的螺栓，河北邯郸市场目前的出厂裸价为 4.4