

建筑五金与门窗

上海市建筑五金门窗行业协会会刊

2025年1月20日

第一期

(总第463期)

会长: 朱立成

秘书长: 方中武

主办单位:

上海市建筑五金门窗行业协会

大统路938弄7号20楼2001室

电话: (021) 56554829 56554187

56554723

传真: (021) 56554709

网址: www.shwjmc.com

E-mail: shwjxh@126.com

邮编: 200070

目录

协会信息

- 上海市建筑五金门窗行业协会第七届第五次会员代表大会顺利召开 1
- 上海市建筑五金门窗行业协会召开七届七次理事会 4
- 协会党支部召开党员会议总结今年党建工作并就明年工作作了部署 5
- 协会召开宝山地区门窗企业座谈会 6

综合信息

- 从中央经济工作会议看2025年中国经济着力点 7
- 提升建筑施工安全管理工作水平 10
- 切实深化城市安全韧性提升行动 11
- 城中村改造政策支持范围扩大 12
- 政策暖风持续激发楼市活力 13
- 老旧小区改造为城市细胞注入新活力 15
- 工程款拖欠之以房抵债的权利路径及冲突分析 16

门窗信息

- 超低能耗建筑节能附框应用技术解析 19
- 应关注门窗设计对于实现建筑碳中和的重要作用 23
- “碳中和”建筑门窗幕墙密封条行业的发展“蓝海” 24
- 门窗五金助力建筑绿色环保低碳,大有可为 25

门窗销售价格信息

- 2025年第一季度上海市建筑门窗参考价格 26

钢设备专委会信息

- 【行业动态】上海市建筑五金门窗行业协会钢设备专业委员会应邀参加2024全国建筑物资租赁承包行业东莞年会 28
- 2024年1-9月盘扣式脚手架行业调研报告 29
- 【价格信息】2024年第四季度本市建设工程用承插型盘扣式、钢管、扣件租赁及生产销售价格信息 32

小知识

- 秋冬季预防肺炎 33

建筑施工交易信息

- 施工项目交易信息 34

上海市建筑五金门窗行业协会第七届第五次会员代表大会顺利召开

2025年1月6日下午，上海市建筑五金门窗行业协会第七届第五次会员代表大会在青松城四楼百花厅顺利召开。上海市工业经济联合会党委副书记、执行会长黄国伟，上海市住房和城乡建设管理委员会政策研究室张利洁副处长，上海市住房和城乡建设管理委员会建筑节能和建筑材料监管处刘世奇科长，协会会长朱立成，副会长杨牛、徐劲松、陈国东、王晓丽、王耀忠、狄峡、张维汉、监事刘雁斌，上海市建筑建材业管理总站和相关协会领导以及会员企业代表出席了会议。

会议由协会秘书长方中武主持，协会常务副秘书长钱经纬向大会作2024年协会工作报告，报告主要从以下十二个方面向大会作了汇报，一、了解会员企业情况帮助解决难题。二、组织参观交流，引领企业进步、促进行业发展。三、加强门窗市场的管理，协助政府做好相关工作。四、做好成品窗推进工作，促进本市门窗高质量发展。五、加强协会自身建设，发挥协会的服务功能。六、承担社会责任，化解社会矛盾。七、与兄弟协会加强合作，共同搞好行业工作。八、协会专业委员会工作。九、协会的党建工作。十、本市门窗行业目前的现状。十一、今后行业的发展趋势。十二、2025年协会的工作打算。会上副会长杨牛

向大会作了2024年协会财务收支情况的报告。参加会议的会员代表认真审议表决通过了2024年协会工作总结和2024年协会财务收支情况。

会上上海市住建委建筑节能和建筑材料监管处刘世奇科长对上海实施成品窗政策进行了解读。他指出2023年年底发布和去年6月1日正式实施了《民用建筑外窗应用技术标准》，另外市住建委在去年7月印发了《关于落实建筑外窗工程全面应用成品窗的通知》引起了广泛和高度关注，我们这个标准和文件为提升上海门窗的质量和打响上海门窗的品牌创造了一个很好的机遇。今天想借此机会对于执行口径再做几点提示，一是明确在2025年3月1日之前，窗框已上墙安装的项目（已通过建材信息系统开展建筑外窗信息报送的项目），允许此项目按原设计要求，继续供应原规格外窗施工。对于2025年3月1日，外窗未进场项目（未开展建筑外窗信息报送的项目），应按新标准和通知要求执行。二是2025年3月1日起，新建、改建、扩建的房屋建筑工程非成品窗不再出具现场进场复试检测报告。三是对于工业建筑（厂房）项目用外窗允许已经通过建筑成品窗备案企业可以申请工业建筑用建筑成品窗备案。四是对于2024年6月1日之前外窗供应合同已签订，但



2025年3月1日外窗未进场项目（未开展建筑外窗信息报送的项目），建议仍应按新的标准和通知要求执行。

会上，上海市工业经济联合会党委副书记、执行会长黄国伟作发言时对协会2024年工作给予了肯定，在当前他认为首先大家要认真学习中央经济工作会议精神，增强信心。第一个是对经济形势怎么看，从宏观上看中国作为世界第二大经济体，今年还是能确保5%的经济增长。第二个是经济工作怎么干，中央已经提出了九大措施，其中对我们这个行业也有利好影响。我想虽然我们行业目前面临很多问题和困难，但企业还是要创新转型，推动我们门窗企业和行业高质量发展。在注重实体经济发展同时企业可以尝试抱团取暖、关注投资安全和资本市场。在谈到加强协会党建工作时他指出，协会党建工作应在保证行业协会的发展方向，在住建委政策业务的指导下，把行业协会党组织的工作开展好。协会负责人把好关，在会长的领导下、协会秘书处做好企业的服务工作。今年是十四五的收官之年，明年又是十五五的开局之年，期间正好是协会的换届。要把行业发展战略定位好，上海作为一个重要的产业聚集地和经济中心应起到研发和龙头带动作用。

市住建委政策研究室张利洁副处长在会上发言时指出，过去一年上海市建筑五金门窗行业面临多重挑战。在大家共同努力下，协会在不断加强自身建设，持续规范内部管理，充分发挥桥梁和纽带作用，积极参与标准制定和实施，为会员企业争取政策支持，推动技术创新，促进行业健康有序的发展等方面做了大量工作。面对新的机遇和压力她也对协会提出了几点希望。一是进一步加强和政府部门的沟通与联系，及时向会员企业传达政府部门的政策和市场信息。二是进一步完善为会员服务的机制、丰富服务内容和

提升服务质量，为会员企业提供更加专业实用的培训和指导。三是进一步加强行业自律和诚信体系建设，维护市场秩序、营造良好的行业风气，推动行业健康有序发展。四是进一步推动行业技术创新和转型升级，提升产品技术含量和附加值，推动行业向自动化、智能化、绿色化发展。五是进一步加强协会自身建设和服务水平，通过加强宣传推广进一步扩大协会的知名度和影响力。

协会会长朱立成在发言时对各位领导和会员代表前来参加会议表示由衷的感谢！他认为在大家的共同努力下，尽管面临很多困难，但行业仍在不断发展。今年新推出了成品窗就是要求我们企业要努力上一个新台阶。新的标准对企业来说既是挑战也是推进，从长远来看是有利的，尤其是对真正想做好产品的企业来说是个很好的发展机遇。3月1日将实行新的备案证时间紧迫，希望还没办理新证的企业要抓紧时间去办理。

会上陈国东副会长宣读了协会七届五次会员代表大会决议，会议应到250人，实到213人，会议有效。会议一致通过了2024年协会工作总结和2024年协会财务情况报告，大会要求对2025年协会工作应关注十四五和十五五期间国家和政府对实体经济支持的利好，关注重视城市旧改市场及家装市场，加大对成品窗应用规程进行宣贯并推广应用，组织行业互动学习，帮助企业培养生产骨干，坚持做好党建工作等方面作为2025年协会工作方向和工作重点的决议。会议还要求协会全体会员认真学习和贯彻党的二十届三中全会精神并以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，按照十二届市委六次全会部署，结合我们行业实际和企业情况，帮助企业在我国经济由高速增长向高质量发展阶段转变中，克服困难扎扎实实地做好我们的工作。

协会信息



上海市建筑五金门窗行业协会召开七届七次理事会

2024年12月25日下午，上海市建筑五金门窗行业协会七届七次理事会在青松城大酒店黄山厅举行，协会七届理事会理事出席了会议。会议由秘书长方中武主持，协会常务副秘书长钱经纬向理事会汇报了秘书处2024年开展的主要工作，协会副会长陈国东向理事会作了2024年协会财务收支情况报告。经过到会理事们的认真审议一致通过了协会秘书处2024年工作报告和2024年财务收支情况的报告。会议还就当前企业在申办成品窗备案中希望解决哪些问题听取了理事的意见。协会秘书处会将理事们认为希望解决的成品窗备案中遇到的问题集中归纳向政府相关部门反映。会上协会会长朱立成作发言时指出，明年3月1日以后使用新的门窗备案证，对成品窗有新的规范要求，包括按门窗

产品的供货方式，这对大家来说是有好处的，资金回拢也会提前。另外还要提醒大家要赶紧办理备案证，不要等明年3月1日之前集中办理，否则会报备不进去。刚才大家讨论很激烈，企业只供应成品窗，安装由总包负责做，这点文件也有明确，至于总包仍要门窗厂安装那另当别论，不过要签合同，最终由总包负主要责任。会议最后副会长徐劲松宣读了七届七次理事会决议，会议肯定了秘书处2024年的协会工作总结和2024年协会财务收支情况报告，对2025年协会工作提出继续加大对成品窗应用规程进行宣传并推广应用，组织行业互动学习，帮助企业培养生产骨干，坚持做好党建工作，做好协会换届改选工作等方面作为工作重点。



协会党支部召开党员会议总结今年党建工作 并就明年工作作了部署

2024年12月23日协会党支部召开全体党员会议就协会党建工作开展情况作了回顾总结并对明年如何进一步加强党的建设、进一步发挥党组织应有的作用作了认真部署。协会党支部书记钱经纬主持了会议。

钱经纬书记在会上指出今年协会党支部认真贯彻党的二十大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想，按照上级党委的统一部署和要求，抓好协会党组织自身建设，发挥好党组织应有的作用。协会党建工作主要有以下几方面：一、抓实学习，增强党员自身素质和政治站位。党支部把抓好党员学习做为增强党建工作的一大抓手。今年年初组织党员认真学习领会习总书记考察上海重要讲话精神，切实把党员的思想 and 行动统一到总书记重要讲话精神上来，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力。今年四月党中央发出《关于在全党开展党纪学习教育的通知》，协会党支部按照上级党组织的要求认真落实，制订了“开展党纪学习教育行动计划”，购买学习资料下发给党员并认真组织学习，使党员加深了理解提高了认识，明确了做为党员要时常对照党章找差距，时刻遵循党纪党规，时刻牢记自己的党员身份做好群众的表率。今年下半年党的二十届三中全会召开，协会党支部根据上级党委的统一部署，组织党员认真学习全会精神及全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》以下简称《决定》，深入学习习近平总书记关于全面深化改革的一系列新思想、新观点、新论断，通过学习使全体党员深刻认识全会精神和通过的《决定》在我党历史上具有的里程碑意

义，是新时代新征程中推动全面深化改革向广度和深度进军的一次总动员。同时也更深刻领悟了“两个确立”的决定性意义和坚决做到“两个维护”，增强“四个意识”，坚定“四个自信”的深刻内涵。二、融入日常，提升协会服务功能。为了使协会党建融入协会日常工作、发挥在社会组织中的积极作用，党支部以“服务”为切入点。一方面服务政府当好政府的参谋和助手。(1)、认真做好市住建委设在协会的门窗材料备案咨询窗口的服务工作。(2)、配合政府部门在本市全面实施建筑成品窗、参与编制成品窗地方标准。多次召开座谈会听取企业意见完善地标的修订，配合宣贯成品窗在本市的顺利实施。(3)、向政府部门提交《门窗行业发展报告》和本市门窗企业的基本情况。提出加强和完备对防火窗整窗检测报告的建议。另一方面服务企业做好帮手。(1)、走访企业、召开座谈会了解企业的困难和诉求。以帮助解决、提醒和向上级领导反映争取获得政策支持等形式给予落实。(2)、组织参观交流使企业获取好的经验、最新信息，从而拓展改革发展思路。(3)、坚持以党建服务为出发点，承担协会的社会责任。为保护消费者权益协同消保委解决居民的投诉，为维护社会安定广泛征询行业产品价格信息提供给警方，协助警方解决民事纠纷。三、党建引领，推动行业健康发展。(1)、协会党支部围绕协会中心工作，为贯彻落实二十届三中全会精神，以建设好房子为目标，引领和助推本市建筑门窗科技创新，质量进一步提升，并与长三角三省一市相关协会共同举办“长三角建筑门窗高性能技术创新与发展大会”，加深了

相互间的交流与合作，推动了长三角一体化发展，也为我国门窗行业的进步起到示范引领作用。(2)、为推动实现国家双碳战略目标，提升建筑门窗的节能性能，呼吁并积极投入参与推进成品窗的实施应用。四、加强党建增强凝聚力。党支部十分注重党组织的政治核心和党员的先锋模范作用。通过加强党纪学习教育教育党员要牢牢守住纪律规矩的底线，使党员真正起到示范引领和带头模范作用。此外支部还通过凝聚和团结协会更多群众一起活动一起进步，通过组织情聚归集，引导党员和群众在思想和行动上与党中央保持一致。

协会党支部坚持党建引领，不断扩大在社会组织的影响力和作用力，充分发挥党组织的政治功能和政治作用，积极参与协会三重一大及日常的管理，推动协会工作和行业的发展。

在谈到明年的工作，钱书记指出明年协

会党支部将在上级党委的统一部署和领导下抓好党建。继续以党的二十届三中全会精神和习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，坚决拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，使全体党员在思想上和行动上与党中央保持一致。协会党支部将继续从抓学习入手，认真学习党的二十届三中全会精神和习近平总书记全面深化改革的一系列新思想、新观点、新论断。筑牢共产党员的信仰之基，升华党性境界。继续抓党员队伍建设，严格按照《中国共产党纪律处分条例》和从严治党的要求，开展党纪学习教育，激励党员努力践行初心使命，勇于担当作为。继续发挥党组织在社会组织中的政治核心和引领作用，以服务政府、服务企业、服务社会为抓手，围绕服务大局、推动经济社会高质量发展，推动行业不断向前发展。

协会召开宝山地区门窗企业座谈会

11月底，协会在上海新泉玻璃幕墙工程有限公司会议室召开宝山地区座谈会，协会宝山地区20余家会员企业代表出席了座谈，协会常务副秘书长钱经纬主持了会议。会上，会员企业代表围绕当前企业的经营情况、所遇到的痛点难点包括新成品窗的推广实施、在备案证申办过程中所遇到的困难畅所欲言。会员代表表示，目前企业遇到的主要困难是资金收不回，甚至2020年的款子至今仍未拿到，没有资金也难以去接业务。有的开发商钱付不出用房子和实物作抵押。有的项目最后尾款至今收不回。在谈到成品窗备案时，有企业代表觉得成品窗备案检测成本费用太高难以承受。针对企业代表提出的

问题和困难，协会负责人认为现在大家提出的资金难等已经是共性问题，因此协会也再次提醒企业要仔细评估后对资金有风险的项目尽量不要去接，如果有业务的话企业最好只加工门窗产品而不要去负责安装，这样将安装与加工区分开来，对分清质量责任和付款都对企业有利。另外上海推广实施成品窗对质量要求更严，对企业来说也应作出正确选择，要么提升产品创自己的品牌，要么转型升级去开辟新的市场。与会代表对协会的衷肯提醒表示感谢，表示将重新评估、正确定位、尽力克服当前的困难，去探索适合企业的发展之路。

从中央经济工作会议看2025年中国经济着力点

中央经济工作会议12月11日至12日在北京举行。习近平总书记出席会议并发表重要讲话，总结2024年经济工作，分析当前经济形势，部署2025年经济工作，为中国经济高质量发展把舵定向。

坚定信心不断深化对经济工作的规律性认识

今年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年。

“经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进，经济社会发展主要目标任务即将顺利完成。”中央经济工作会议这样总结今年经济运行情况。

会议认为，实践中，我们不断深化对经济工作的规律性认识：

“党中央集中统一领导是做好经济工作的根本保证”；

“必须统筹好有效市场和有为政府的关系”；

“必须统筹好总供给和总需求的关系”；

“必须统筹好培育新动能和更新旧动能的关系”；

“必须统筹好做优增量和盘活存量的关系”；

“必须统筹好提升质量和做大总量的关系”。

会议提出的“根本保证”“五个统筹”，进一步丰富和发展了习近平经济思想，为做好明年经济工作提供了根本遵循。

“这些规律性认识，既是应对当前困难挑战、巩固经济回升向好态势的重要着力点，也是促进经济结构转型升级、推动高质量发展的科学方法论。”国家发展改革委

济研究所副所长郭丽岩说。

南方科技大学副校长金李认为：“深化对经济工作的规律性认识，科学分析当前经济形势，有助于我们采取更加有效举措，有力破解发展难题，稳定发展预期，提振社会信心，充分调动各方面积极性，凝聚推动高质量发展的合力。”

实施更加积极有为的宏观政策

会议要求，明年要坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，系统集成、协同配合，充实完善政策工具箱，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。

中国财政科学研究院研究员石英华表示，针对明年较为复杂的国内外形势，会议释放了宏观政策将更加积极有为的信号，有利于进一步坚定各方发展信心，稳定市场预期，积极主动应对困难挑战，有助于确保高质量完成“十四五”规划目标任务、为实现“十五五”良好开局打牢基础。

提高财政赤字率，确保财政政策持续用力、更加给力；加大财政支出强度；增加发行超长期特别国债……会议明确，要实施更加积极的财政政策。

“会议围绕财政赤字、财政支出、超长期特别国债、专项债等多种政策工具作出积极部署，惠当前也利长远。通过实施更加积极、更加给力的财政政策，将进一步加大逆周期调节力度，积极对冲外部不确定性，为明年经济稳定增长、持续向好提供支撑。”石英华说。

会议提出，要实施适度宽松的货币政策。“我国货币政策从‘稳健’调整为‘适度宽松’，是基于当前经济形势的需要和明年经济工作的谋划，有助于增强逆周期调节

效果，提振市场信心，推动经济回升向好。”上海金融与发展实验室主任曾刚说。

对于会议提出的“适时降准降息”，曾刚认为，在适度宽松的货币政策基调下，降准降息将为我国经济提供更强逆周期调节支持，有助于保持流动性合理充裕，降低社会综合融资成本，进一步扩大内需，释放消费和投资潜力。

会议强调要打好政策“组合拳”。中国税务学会常务理事、学术委员会委员罗志恒表示，当前宏观经济治理的复杂性上升，必须用系统性的思维、方法和措施，强化政策统筹和部门协同，围绕经济社会发展主要目标出台取向一致的宏观政策，形成各方面共同推动高质量发展的强大合力。

全方位扩大国内需求

扩大内需，既是应对外部冲击、稳定经济运行有效途径，也是增强发展主动性的长久之策。会议将“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求”摆在明年9项重点任务之首。

“当前，国内需求不足的挑战仍然较大。需要注重改善居民收入、提升消费能力，进而提振消费，扩大国内需求。”国务院发展研究中心宏观经济研究部第二研究室主任李承健说。

“推动中低收入群体增收减负”“适当提高退休人员基本养老金”“加力扩围实施‘两新’政策”“积极发展首发经济、冰雪经济、银发经济”……围绕大力提振消费，会议作出系列部署。

李承健表示，随着消费品以旧换新及一揽子增量政策效应逐步显现，汽车、家电、家居等大宗消费回升较快。要持续巩固消费回暖势头，积极培育定制消费、体验消费、服务消费等新引擎，不断拓展消费新空间。

投资既是当前的需求，也是未来的供

给。加强自上而下组织协调，更大力度支持“两重”项目；适度增加中央预算内投资；大力实施城市更新……会议作出系列部署。

“不管是从建设现代化的产业体系，还是从满足人民群众美好生活需要的角度看，我国投资都蕴藏着巨大的潜力空间。”郭丽岩表示，要更加注重投资的精准性和有效性，充分发挥政府投资的带动放大效应，持续优化投资结构，激发社会投资活力。

以科技创新引领新质生产力发展

会议强调，“以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系”，释放了创新驱动发展的鲜明信号。

加强基础研究和关键核心技术攻关，超前布局重大科技项目，开展新技术新产品新场景大规模应用示范行动；开展“人工智能+”行动，培育未来产业；加强国家战略科技力量建设……会议从多个方面作出具体部署。

“综合整治‘内卷式’竞争，规范地方政府和企业行为”，会议的这一表述引人关注。

中国社会科学院工业经济研究所副研究员李伟表示，走出“内卷”困境就不能忽视产业发展规律和自身条件，要因地制宜发展新质生产力，不同地区、不同技术路线、不同产业类型都要结合各自的特点和优势，采取不同发展路径，避免一哄而上、泡沫化。

会议指出，针对产业转型升级的瓶颈制约，推动新旧动能平稳接续转换。

李伟表示，传统产业转型升级为先进技术和新兴产业发展提供市场空间，新兴产业发展壮大也离不开传统产业在生产工艺、制造设备等方面的支撑保障。推动新旧动能平稳接续转换，就要增强产业发展的接续性，积极运用数字技术、绿色技术改造提升传统产业，实现传统产业改造提升和新兴产业培育发展的双赢。

以改革开放增强发展内生动力

“出台民营经济促进法”“开展规范涉企执法专项行动”“制定全国统一大市场建设指引”“促进平台经济健康发展”“统筹推进财税体制改革”“深化资本市场投融资综合改革”……会议提出，发挥经济体制改革牵引作用，推动标志性改革举措落地见效。

商务部国际贸易经济合作研究院副院长崔卫杰表示，会议的系列重要部署聚焦当前经济重点领域关键环节、深层次矛盾和紧迫性问题，着力打通堵点，补齐短板，形成可预期的制度安排，有利于牵引和带动其他领域改革，形成破除深层次体制机制障碍的强大合力。

会议还提出，扩大高水平对外开放，稳外贸、稳外资，部署“有序扩大自主开放和单边开放”“积极发展服务贸易、绿色贸易、数字贸易”“持续打造‘投资中国’品牌”“稳步推进服务业开放”等具体举措。

当前外部环境不稳定、不确定和难预料因素增多，我国外贸外资发展承压。崔卫杰说，会议提出的一系列举措适应了我国开放重点从制造领域拓展至服务领域的发展趋势，也适应了数字经济和数字贸易发展新形势，有利于发挥外贸发展和吸引外资的创新优势，进一步激发增长潜能。同时，这一系列举措制度型开放特征明显，将进一步倒逼国内制度改革与创新，以高水平对外开放的制度建设推动改革向体制机制的“深水区”“无人区”迈进。

会议提出，加大区域战略实施力度，增强区域发展活力。郭丽岩说，要深入实施区域重大战略，通过自贸试验区建设稳步推进制度型开放，推动形成更高层次改革开放新格局，培育新的增长极。

加大保障和改善民生力度

“统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴”“协同推进降碳减污扩绿增长”“加大保障和改善民生力度”……会议多项部署聚焦群众关切，增进民生福祉。

会议明确，“健全粮食价格形成机制”“进一步深化生态文明体制改革”“加强自然灾害防治体系建设”“促进重点群体就业”“推动义务教育优质均衡发展”“实施医疗卫生强基工程”。

“在发展中保障和改善民生是中国式现代化的重大任务，一系列部署涵盖城乡融合发展、经济社会发展全面绿色转型等，既着眼当下，解决好人民群众急难愁盼，也着眼长远，不断满足人民高品质生活需求。”金李表示，落实好会议部署，各方要细化任务，推动利民惠民举措落实落细。

保障和改善民生，需要统筹好发展和安全。会议指出，有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。

“房地产是需要化解风险的重点领域之一，近期政策成效初步显现。”中国宏观经济研究院研究员刘琳表示，在行业恢复发展的关键时刻，会议提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”“加力实施城中村和危旧房改造”“盘活存量用地和商办用房”等措施，坚持从供需两端持续发力的政策思路，将有助于延续当前向好势头，进一步把政策利好转化为市场信心和发展效益。

明年经济工作的大政方针已定，关键在于抓好落实。会议强调，要加强党对经济工作的领导，坚持干字当头，增强信心、迎难而上、奋发有为，确保党中央各项决策部署落到实处。

提升建筑施工安全管理工作水平

党的二十届三中全会强调，要统筹发展和安全。作为安全监管重点行业的建筑业，也需要更高水平的安全发展。目前，建筑施工安全形势依然严峻。本文对主体责任、监管责任和社会责任三者关系进行分析，研究人与建筑施工安全管理工作的关系，讨论建筑施工生产安全事故的直接原因和间接原因，为如何做好建筑施工安全管理提供方法论。

主体责任、监管责任和社会责任的关系

建筑施工安全管理需要依靠主体责任、监管责任和社会责任的综合治理。主体责任是内因，是主要矛盾，起决定性作用；监管责任和社会责任是外因，是次要矛盾。主要矛盾和次要矛盾是辩证统一的关系，既要坚持全面抓，也要坚持重点抓。

全面抓 不能忽略次要矛盾

在重点抓主体责任时，还要抓监管责任和社会责任。主体责任落实好了，监管责任和社会责任会变得更加轻松。次要矛盾虽然起不了决定性作用，但也会影响主要矛盾，对整个建筑施工安全管理工作产生影响。

当下，监管责任更多是独立运行的状态，监管部门和监管人员把自己的责任单纯地定位为监督管理，忽视了促进主体责任落实能力的真正提升，缺少与主体责任之间的高质量沟通联系，对主体责任的积极影响做得还不够。具体体现为：对安全隐患具体怎么整改指导说明不到位；对为什么会出现安全隐患，没有查找深层原因；对相关参与者是否真正整改到位没有追踪等。

新形势下如何落实好监管责任？一是要明确监管的目的为查问题、查整改情况、提升主体责任落实能力；二是要提升监管人员查

问题、查整改情况的主动意愿和能力；三是促进由单纯监管向服务型监管转变，促进主体责任高效长效落实。

重点抓落实主要矛盾主体责任

能否做好建筑施工安全管理工作，主体责任起决定性作用。主体责任落实不好，监管责任和社会责任做得再好，整个建筑施工安全管理工作也只会处于被动状态，不会有质的提升。

主体责任能否落实好的主观能动性在参建单位方面，所以，各参建单位要真正具备做好建筑施工安全管理工作的意愿和能力。

人和建筑施工安全管理工作的关系

正确理解人和建筑施工安全管理工作的关系，才能更准确地把握和全面落实建筑施工安全观。建筑施工安全管理工作的的发展，既应该为了广大参与者，也应该依靠广大参与者。

做好建筑施工安全管理工作是为了广大参与者

建筑施工是安全高危行业，如果建筑施工安全管理不到位，各方参与者的生命安全、财产安全将得不到保障。因此，为了广大参与者，必须做好建筑施工安全管理工作。

做好建筑施工安全管理工作要依靠广大参与者

事在人为，建筑施工安全管理的主体责任、监管责任、社会责任的落实也需要依靠人。因此，建筑施工安全管理工作的基础在“抓人”，要先“抓人”后“抓事”。如果建筑施工安全管理者、务工人员、监管人员等参与者存在对安全问题重视程度不高、认识水平不高、专业素质不高等问题，将会导

致规章制度标准规范执行不到位、建筑施工安全管理成效大打折扣。

事故的直接原因和间接原因

对于建筑施工生产安全事故，我们要透过现象看本质，才能更好地指导今后的工作。

分析大量建筑施工生产安全事故的调查报告发现，事故的直接原因一般是一线作业人员的操作不当，但这只是表面现象。作业人员未经安全教育培训、安全技术交底不到位、无专项施工方案、监理人员履职不到位等各种间接原因是隐藏在背后的问题。

直接原因和间接原因之间是一种相辅相成的关系，作业人员不当操作的出现往往会反映出一些间接工作的不到位。反之，隐藏在背后的工作做不好，作业人员的操作质量便得不到保障。

所以，对于整个建筑施工安全生产工作而言，只整治表象，只针对某个直接责任

人，而不对隐藏在背后的间接原因进行深入整治，效果必然不能如意。既整治表象又深挖隐藏在背后的间接原因，确保涉及人员全覆盖，效果才会事半功倍。

无论是参建单位还是监管部门，都应该运用“表象与真相并治法”，不能片面强调一线作业人员学习操作技能，不能只检查技术措施的正确性，而是在发现问题后，还要把隐藏在背后的原因找到，从人员在岗履职、安全教育培训、安全技术交底、监理单位履职、建设单位履职等方面入手，检查是哪些方面出了问题，做到“表象与真相并治”。

研究总结这些关系，为如何有效开展建筑施工安全管理工作提供了理论基础。将有利于帮助参与者跳出思维迷局，将有利于参与者快速高效认清如何更加有效地开展建筑施工安全管理工作，从而快速指导提升建筑施工安全管理工作。

切实深化城市安全韧性提升行动

城市安全事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。我国存量房屋规模大，老龄化问题凸显，城市基础设施也进入集中老化期，加之极端天气、公共卫生事件等外部冲击，迫切需要防范化解安全风险，提升城市安全韧性。党的二十届三中全会提出，深化城市安全韧性提升行动，这是增强城市抵御自然灾害、处置突发事件和危机管理能力的关键一招，是切实保障人民群众生命财产安全的重要举措。

尊重科学规律。城市发展是一个自然历史过程，有其自身规律，做好城市工作，首

先要认识、尊重、顺应城市发展规律，端正城市发展指导思想。要立足城市自身发展情况、面向人民需求、顺应时代要求，因地制宜、精准施策，保证工作经得起历史的检验、人民的检验。城市要为居民提供高品质的生活空间，以人民为中心是合规律性与合目的性的有机统一，要坚持人民城市人民建，人民城市为人民，问需于民、问计于民，深入实施城市更新行动，推动一大批老旧管道更新改造等民生工程，让人民群众在城市生活得更安心、更舒心、更美好，用人民群众满意度来检验城市安全韧性水平。

坚持系统观念。城市是一个复杂的巨系统，牵一发而动全身，必须坚持系统观念，统筹协调各个环节、各方力量，形成提高城市安全韧性的合力。无论是规划、建设还是管理，都要把安全放在第一位，要建立高位协调机制，从构成城市诸多要素、结构、功能等方面入手，整体提升各环节、全流程城市安全韧性。“部、省、市、县”各级单位要通力合作，加强各个部门密切联合，强化政策协同、落实工作责任，形成齐抓共管的工作格局，推动城市安全源头治理、系统治理。

依靠制度创新。制度管长远、管根本，是保障城市安全韧性的重要因素。要从“机制、体制、法治”“责、权、利”“人、财、物”的角度夯实基础、深化改革，从制度层面保障城市安全。明确提升城市安全韧性行动任务，建立健全城市体检与城市更新一体化推进机制，坚持“先体检、后更新”，查找影响城市安全韧性的短板弱项。强化提升城市安全韧性的行动保障，建立健全房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度，加强房屋和市政工程建设、运行使用全过程质量安全监督、落实安全责任终身追究

制，构建安全风险分级管控和隐患排查治理的双重预防机制，切实提高发现问题、解决问题的意愿和能力，让城市安全管理有依据、有保障。

强化科技赋能。现代城市运行系统日益复杂，迫切需要抓住数字化发展机遇，

以科技赋能城市安全管理。要推动新一代信息技术与城市房屋、基础设施建设深度融合，加快构建智能高效的现代化治理体系，对城市运行状态进行常态监测、动态预警、精准溯源、协同处置，科学防范燃气爆炸、房屋倒塌、路桥坍塌、城市内涝、管网泄漏等事故，对安全隐患做到早发现、早预警、早处置，推动风险防控从被动应对转向主动预防，从“人海战术”转向智慧防范，提高城市安全运行保障能力，推动城市安全发展。

提升城市安全韧性是“必修课”。要坚持人民至上、生命至上，更好统筹发展和安全，守住安全底线，把安全发展理念贯穿城市工作全过程，把守护好人民群众生命安全和身体健康作为城市发展的基础目标，以高水平安全护航高质量发展，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

城中村改造政策支持范围扩大

住房和城乡建设部、财政部近日联合印发通知，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到近300个地级及以上城市。

10月17日，住房和城乡建设部部长倪虹在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，提出通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。本次通知印发后，这项政策将加速落地。

一是扩大城中村改造政策支持范围。通知明确，地级城市资金能平衡、征收补偿方

案成熟的项目，均可纳入政策支持范围。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等，确保项目顺利推进。

二是推进城中村改造货币化安置。通知强调，各地要结合当地房地产市场形势，统筹考虑商品房的存量和增量，从实际出发，稳妥推进城中村改造货币化安置，城市危旧房改造可参照执行。通过货币化安置等方式实施城中村改造，能够更好地满足群众自主选择房型、区位等需求，缩短群众在外过渡时间，让群众尽早住上新房；对城市来讲，

可以消除安全隐患，改善居住环境，完善城市功能；同时，在当前房地产市场供求关系发生重大变化的情况下，也有利于消化存量商品房。

三是将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进。当前，我国城市发展已经进入了城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，由外延粗放式发展向内涵集约式发展转变。城中村改造是城市更新的重要内容。通知要求，各地要落实好城中村改造财税、土地、金融等支持政策，严格落实“一项目两方案”，即每个项目都要制定完备的征收补偿方案、资金平衡方案等，这样既能避免新增地方政府债务风险，又能确保征收工作顺利推进、切实维护群众合法权益，推动各项支持政策尽快落地见效，将充分释放我国新型城镇化的巨大潜力，形成新的经济增长点。

政策暖风持续激发楼市活力

一线城市向来是楼市的“风向标”。记者近日走访北京、上海、广州、深圳楼市发现，在政策利好带动下，刚需和改善性需求积极入市，一线城市楼市持续活跃，止跌回稳态势正在显现。

销量持续上涨

10月25日晚上7时许，记者来到北京团结湖链家签约服务中心，发现大厅灯火通明，11个签约室全部显示“正在使用”，准备签约的客户仍陆续到来。

“10月份签约量明显增长，市场热度持续。在政策加持下，买卖双方的谈判速度和

效率加快。以前签一单要5小时左右，现在1.5至3小时就能签约。”北京团结湖链家签约服务中心分理部负责人高尚告诉记者。

记者10月27日走访上海楼市发现，降低置业门槛的政策效应正在显现。在位于浦东新区三林板块的招商臻境项目，社保年限“3改1”的政策实施后，有些缴纳1年多社保的新市民提前实现购房计划。一些原来因首付不够选择观望的客户，在新政后实现了置业计划。

上海市房管局提供的统计数据显示，10月1日至25日，上海市新建商品住房成交

3115套、37.1万平方米，环比分别增加36.7%、42.3%；全市二手住房成交16957套、140.3万平方米，环比分别增加53.1%、50.7%。

在深圳，10月13日、19日，龙华区深业上城学府、光明区中建观玥项目先后“日光”。深圳市住建局统计的数据显示，10月1日至26日，深圳市新建商品住宅网签认购10030套，合计102.93万平方米，日均认购量约390套、近4万平方米，这是近年来深圳新房市场交易量的新高。

止跌回稳态势显现

多位专家表示，在多方努力下，市场的整体观望情绪改善，市场信心有所恢复。

“一线城市不论是新房还是二手房，看房量、到访量大幅上升，成交周期明显缩短。”易居房地产研究院副院长严跃进说，“十一”黄金周，全国1000余家房企的近2000个项目（楼盘）参加促销，营造了良好的市场氛围。

在10月27日结束的广州房博会上，近40家房企携120个楼盘参展。其中，最吸引人的是超过100套的“一口价”房源，涵盖高端改善盘、刚需盘，更不乏一些品牌房企的准现楼盘。

广东中原地产代理有限公司项目部总经理黄韬说，在今年最后一个季度，尤其是11月下旬和12月，预计开发商将继续推出促销计划，推动市场迎来一波成交回暖。

作为新市民和外来人口集中的城市，一线城市的刚需和改善性需求体量大。象屿集团沪浙区域副总经理韩润极说，新政不仅激发了购房者的购买意愿，也为房地产行业的未来调整方向提供了有力指导，尤其是针对刚需和改善型楼盘，市场反馈尤为明显。

深圳市房地产中介协会监测的数据显

示，新房市场热销，二手房市场也印证了市场复苏步伐，预计10月二手房网签量将突破8000套。据乐有家监测，“十一”黄金周期间，二手房议价率降至8%，尤其是500万元至800万元房源的议价率收窄明显。

促楼市巩固筑底

住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说，房地产组合拳政策效果持续显现，一线城市房地产市场回暖。这将有助于引领二三线城市房地产市场，从整体上提升房地产市场的信心和活跃度。

楼市虽然活跃，但分化也仍然存在，如何更好地巩固企稳回暖态势？

上海链家交易管理中心签约分理三部负责人王远强表示，在楼市新政刺激下，一线城市住房成交量实现“脉冲”式增长，价格则处于相对稳定状态。部分前期降幅较大或品质较好的房源，价格有所回升；部分老旧小区房源，“以价换量”成交明显。

广州地铁地产执行总经理韦明翀认为，市场存量下降表明市场流通性在改善，这是市场回稳的关键因素。“开发商更应专注于提升产品质量和整体运营服务。除了政策的支持，开发商还可以通过提供优惠、调整佣金等手段来促进成交。”韦明翀说。

深圳市房地产业协会相关负责人表示，将进一步倡导会员企业抢抓政策红利“窗口期”，提升市场活力，促进市场交易“量增价稳”。

“中国的房地产在系列政策作用下，经过3年的调整，市场已经开始筑底。”在日前举行的国新办发布会上，住房城乡建设部部长倪虹说，接下来，要同心协力，把组合拳打好，狠抓落实，让政策效果充分显现，让人民群众能够享受政策红利。

老旧街区改造为城市细胞注入新活力

街区是城市的细胞，是城市形态结构和功能构成的基本单元，承载着居住、商业、文化、休闲等综合功能。老旧街区具有独特的建筑风貌和文化底蕴，代表了城市的记忆和特色，是城市发展中留下的宝贵财富。但随着城镇化进程加速，老旧街区的发展面临诸多挑战，其保护和改造成为城市更新的重要组成部分，对提升城市居民生活品质具有重要意义。

与古为新，坚持老旧街区本土化改造。要把老城区改造提升同保护历史遗迹、保存历史文脉统一起来，既要改善人居环境，又要保护历史文化底蕴，让历史文化和现代生活融为一体。在老旧街区更新过程中，要最大化挖掘地域文化特色，用建筑语言发扬当地的文化、传承历史记忆，在物质上、风貌上保留历史肌理。要赋予城市老旧街区新的文化内涵，形成独特的项目文化和体验，契合街区的地域文化、社会结构和生态环境，留住人和生活。比如，重庆市南岸区后堡社区更新中保留了“南坪关”、后堡长廊等原有载体，同时引进“城市插件”，既保留了原有的生活与文化，让居民能够继续享受熟悉的烟火气，又通过商业运营，为社区注入了新的活力，提高了造血功能，实现了一半在地、一半再生。

共治共享，坚持多元协同合作更新。我国城市更新理念已从“拆改留”变为“留改拆”，产权破碎化成为阻碍市场主体参与老旧街区改造的关键堵点。针对老旧街区中建筑类型多样、权属性质复杂、经营主体多元等特点，需要加快形成产权和使用权归集的有效路径，激活多元力量参与。南京市小西

湖片区改变过去整个区域一次性完成改造的做法，根据空间格局及居民产权关系，以院落和单栋建筑为单位，采用小尺度、渐进式和“一房一策”等方式进行微改造。对于愿意出让产权的，按政策给予补偿；对于保留产权且出租给建设方的，腾出的空间用于公共配套；对于保留产权且愿意进行改造的，按照产权人付费、政府补贴的办法，由多方共同讨论改造方案。老旧街区改造不是独角戏，而是交响曲，居民可自主选择空间功能，全过程参与公共空间设计并合作建设，形成目标共商、过程共建、成果共享的城市更新格局。

业态焕新，坚持打造创新体验场景。老旧街区更新，既要重视引入新场景新业态，激发带动消费新活力，又要重视原有业态的保留升级，实现共融共生。特别是要满足多元化消费需求，让老街区成为标志性文化打卡点和城市会客厅，激活区域价值。南京市建邺区新城科技园内的西城夜未央项目，将两块城市绿地改造为特色主题街区，营造年轻人喜爱的新潮社交场所和生活方式，为年轻人提供了多层次、多元化的休闲娱乐空间。北京市朝阳区The Box朝外年轻力中心项目采用了艺术、科技、娱乐文化相结合的商业模式，通过文化、社群和生活方式的综合性运营，为年轻消费者提供多元互动体验，构建数字文化创新体验中心。

激活城市细胞，改善老旧街区风貌、提升功能、唤醒活力。我们要以创新路径为老街注入新的生命力，让民生改善与历史传承相得益彰，市井烟火与现代时尚交织成趣，高质量推进城市更新行动。

工程款清欠之以房抵债的权利路径及冲突分析

以房抵工程款的流程

1. 前期：房屋尽调，查明权属

承包人在与发包人(房企)签订以房抵债协议之前，需对抵债房屋进行尽调，建议委托律师到房屋所在地的不动产登记中心查询抵债房屋的具体情况，包括抵债房屋权属状况、权利负担情况(抵押或查封)、建设情况、使用情况等，确认抵债房屋是否能够办理备案登记、过户、交付。

2. 中期：签署协议，网签备案

承包人在确认抵债房屋产权清晰、不存在任何权利负担后，与房企签署以房抵债协议。协议中应明确抵顶的工程款数额、抵债房屋情况、抵债数额、是否消灭工程款旧债、更名流程、交付和过户的条件、违约责任等内容。承包人或者其指定的购房消费者与房企签订商品房买卖合同并进行网签备案，由承包人给房企开具工程款收据和发票，房企给购房人开具购房款收据和发票。

3. 后期：交付房屋，产权登记

在以房抵债协议和商品房买卖合同签署完毕并完成抵债房屋网签备案后，承包人或购房消费者应及时催促房企交付房屋并进行产权变更登记，避免抵债房屋被查封、抵押或者另行销售，导致以房抵债协议无法继续履行。抵债房屋完成交付、产权变更至承包人或购房消费者名下，工程款清欠方能完成。

以房抵工程款的权利顺位

根据《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》(法释[2023]1号)的规定，商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款(在一审法庭辩论终结前支付全部价款)，或者在房屋不能交付且无实际交

付可能的情况下，各权利的顺序如下：

1. 商品房消费者的房屋交付请求权/价款返还请求权

2. 建设工程价款优先受偿权

3. 抵押权

4. 其他债权

从权利顺位的角度来看，以房抵工程款的方式可以理解为消费者尝试将建设工程价款优先受偿权向房屋买受人权利进行过渡，以此获得更往前的顺位，最大程度保障工程款的清偿。

①买受人权利—以房抵工程款→②承包人建设工程价款优先受偿权—③抵押权人抵押权—④其他所权人的权

但在以房抵债协议履行的过程中，因为协议履行的程度不同、抵债房屋的情况不同，实践中容易产生买受人、承包人、抵押权人的权利冲突。承包人通过以房抵工程款能否将建设工程价款优先受偿权向前过渡，继而享有买受人权利？如果以房抵债协议无法履行，承包人是否还能向后继续享有建设工程价款优先受偿权，保障工程款的清偿？上述权利冲突的分析和化解将影响承包人工程款的最终清偿。

以房抵工程款的权利冲突

冲突一：承包人通过以房抵工程款能否将建设工程价款优先受偿权向前过渡，继而享有买受人权利？

1. 工抵房完成过户，以房抵债完成，清欠完成。

我国施行物权公示主义，不动产物权一经转移登记，即具有法律效力。在正常的以房抵债流程中，抵债房屋过户至工抵房的购房人名下，工抵房的购房人取得抵债房屋的

所有权，成功过渡为买受人的权利。此时，以房抵债协议履行完毕，工程款清欠完成。

2.工抵房未完成过户，房屋另售后过户，清欠未完成。

如果工抵房被房企一房二卖，并且房企将房屋过户给后手的买受人。该种情况下，基于债的相对性，以房抵债协议和商品房买卖合同不能对抗合同以外的第三人，以房抵债的债权不能对抗所有权。因此，工抵房的购房人不能对抗已完成过户的房屋买受人，也就无法过渡为买受人的权利。此时，以房抵债协议无法履行，工程款清欠没有完成。

3.工抵房未完成过户，购买人为消费者购房人，符合条件可以排除执行。

工程实务中，房企通常将房屋抵顶给总包单位，总包单位抵顶给分包单位，分包单位抵顶给下手的施工人或供应商，最终和房企签订商品房买卖合同的主体有两种情况，一种是抵债方，另一种是商品房消费者。

如果工抵房由消费者购房人与房企签订商品房买卖合同，根据《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释[2023]1号）的规定，消费者购房人的生存权排在各种权利的第一顺位。如果银行作为抵押人申请执行异议排除执行。法院在执行异议程序中适用《执行异议和复议规定》第二十九条进行审查，消费者购房人只要符合“法院查封前签订合法有效的买卖合同、房屋用于居住且名下无其他住房、已支付房款超过总价款的50%”的三个法定条件，即可排除执行。

4.工抵房未完成过户，购买人为抵债方，抵债方能否排除执行存在争议。

如果与房企签订商品房买卖合同的主体不是消费者购房人而是抵债方，当抵押权人查封抵债房屋并进入执行程序时，抵债方能否排除对房屋的执行，司法实践中存在争

议。

肯定观点认为，法院应适用《执行异议和复议规定》第二十八条的规定进行审查，抵债方购房行为满足该条规定的四个条件，则可排除另案债权人的执行。

否定观点认为，《执行异议和复议规定》第二十八条保护的是真实不动产买受人对该不动产享有的物权期待权。以房抵债协议并非第二十八条中规定的买卖合同，以房抵债协议目的在于消灭债权，而非单纯的房屋买卖行为，无法体现将债权债务关系转化为买卖房屋关系的真实意思表示，因此在房屋并未完成权属登记的变更手续前，权利人仅是作为债权人享有债权请求权，基于债的平等性原则，其所享有的一般债权较执行债权并不具有优先实现的价值利益。

因此，为了工抵房的购房人顺利过渡为买受人权利，以此完成工程款的清偿，建议承包人签订以房抵债协议后，由消费者购房人与房企签订商品房买卖合同，合同签订后尽快完成房屋占用、取得房款收据，在无法完成过户的情况下，保留要求房企过户的相关证据。

冲突二：以房抵债协议无法履行，承包人是否还能向后继续享有工程价款优先受偿权，保障工程款的清偿？

以房抵债协议无法履行，承包人是否还能向后继续享有工程价款优先受偿权，还是工程款只能滞后于抵押权变成了普通债权，司法实践中存在争议。

1.肯定观点认为，以房抵债是行使工程价款优先受偿权的方式，工抵房的购房人享有工程价款优先受偿权，可以排除抵押权人的强制执行。

如果抵债房屋系承包人承建的项目，且承包人签订以房抵债协议明确表示对承建项目行使建设工程价款优先受偿权，抵债房屋

可被认定为工程款债权的物化载体，承包人对抵债房屋享有的建设工程价款优先受偿权可以对抗抵押权人的强制执行。

最高院在(2020)最高法民再352号判决书中认为：“建机工程公司与大邑银都公司就案涉房屋签订《商品房买卖合同》，建机工程公司以冲抵工程款的方式购买案涉房屋，其实质是通过协商折价抵偿实现建机工程公司就案涉项目房屋所享有的建设工程价款优先受偿权，建机工程公司与大邑银都公司以案涉房屋折价抵偿欠付工程款，符合《中华人民共和国合同法》第二百八十六条规定的建设工程价款优先受偿权实现方式。紫杰投资公司对大邑银都公司享有的是普通借贷债权，而建机工程公司作为案涉房屋享有建设工程价款优先受偿权，建机工程公司工程款债权优先于紫杰投资公司的普通债权得到受偿。”

2.否定观点认为，以房抵债并非《民法典》第八百零七条规定的行使建设工程价款优先受偿权的方式，工抵房的购房人不享有建设工程价款优先受偿权，不能排除抵押权人的强制执行。

有观点认为，除非以房抵债协议中明确行使建设工程价款优先受偿权，否则单纯签署以房抵债协议不能认定承包人行使了建设工程价款优先受偿权，不能排除抵押权人的强制执行。最高院在(2019)最高法民再359号判决书中认为：“《房屋顶账协议书》约定以工业大厦103、107号房屋的所有权及地下库房(01、02、03、04、05、06)使用权抵顶工程款1416071元，该协议中并无苏里格路桥公司行使建设工程价款优先受偿权的意思表示。二审判决认定‘《房屋顶账协议书》系苏里格路桥公司行使其建设工程款优先受偿权的行为’，并据此认定苏里格路桥公司对案涉房产的权利优于光大银行呼和浩特分行对案

涉房产的抵押权，依据不足。”

还有观点认为，工程价款优先受偿权是承包人就建设工程折价或者拍卖的价款优先受偿的权利，这种优先权仅是债权实现的顺位优先权利，而非所有权等实体权利，不能阻止执行标的的转让、交付，不属于“足以排除强制执行”的民事权益，不能排除抵押权人对房屋的执行。最高院在(2019)最高法民申3207号裁定书中认为：“建设工程价款优先受偿权的基础权源从本质上属于债权，只是相对于普通债权而言具有优先性而已，因此该权利并不足以排除强制执行，也不应作为当事人提起案外人执行异议之诉的权利基础。建设工程价款优先受偿权属于法定优先权，承包人可以申请参与到执行程序中，主张对执行标的物享有优先受偿权，而不应以案外人身份提起执行异议之诉。”

因此，为避免承包人因签订以房抵债协议而丧失了工程价款优先受偿权，需要在以房抵债协议中明确约定该协议是行使建设工程款优先权的方式，同时抵债房屋需为承包人所承建。

承包人以房抵工程款应尽可能地注意上述权利冲突，避免房企的其他权利人对抵债房屋提出权利主张，导致以房抵债协议履行不能，工程款清欠无法完成。



超低能耗建筑节能附框应用技术解析

一、节能附框的应用有什么重要意义

近年来被动式超低能耗建筑发展极为迅速，伴随着各地、各气候区超低能耗建筑节能设计标准的陆续发布，以及从国家到地方的发展超低能耗的激励政策不断升级，各地区为响应国家“双碳目标”政策也分别制定了本地区的发展超低能耗建筑十四五规划目标，预计2025年全国将完成超低能耗建筑至少超过5000万平方米，部分地区从2025年开始将全面执行超低能耗建筑节能设计标准。

对于实现超低能耗建筑的技术路径，不同地区设计标准都结合本地区的气候特点、生活环境和习惯等因素，分别建立了不同的技术指标体系。在整个建筑外围护体系中，局部细节设计，例如门窗安装热桥的因素也是不可忽视的。而控制门窗安装热桥的有效措施之一就是使用结构和热工属性良好的节能附框作为建筑门窗与建筑结构之间的过渡安装构件，通过具体节点处理，最大限度的降低安装热桥所带来的能耗损失。

2021年开始，上海地区明确提出了建筑外窗安装应采用节能附框预埋的安装方式。后期超低能耗建筑实施过程中，均采用节能附框作为外窗与结构洞口之间的连接构件，并根据建筑形式、技术要求、洞口墙身具体特点采用不同规格、不同材质、不同性能的节能附框安装形式。

节能附框所处的位置和发挥的作用是至关重要的。结构上，决定着超低能耗门窗的安装强度和安全；热工上，严重影响建筑门窗安装后与洞口形成的线性传热所带来的能耗损失以及后期的使用舒适度、耐久性等一系列问题和隐患。因此，节能附框选型、节能附框安装方式以及设计关键点，对于将

来超低能耗门窗使用过程的稳定性和可靠的使用寿命、降低外窗的系统风险，至关重要。

二、节能附框的基本要求是什么

建筑门窗与洞口的连接部位一直是建筑外围护结构中比较薄弱的环节，也在实际建筑运行中经常发生水密气密性和冷桥带来的结露、发霉等问题。采用节能附框可以有效提高超低能耗建筑门窗洞口的施工质量，同时也可规范洞口尺寸，有利于成品窗的批量生产和安装，提高施工安装效率。

节能附框作为建筑门窗洞口的一部分，和洞口形成一个整体。附框材质也多种多样，每种材料的附框性能指标和检验方法都有所差别，在实际项目应用中如果对附框设计要求不够明确，经常会造成附框没能发挥应有的作用，仅仅成为一个简单的连接过渡结构构件。有时甚至出现适得其反，因为附框的应用带来更多的诸如漏水、冷桥等问题。因此需要规范不同材质附框的使用方法、使用条件，针对不同材质附框的性能指标及其材料特性作出要求，并同时规定其对应的试验方法及检验规则，使得附框的应用更加标准化、规范化。

2021年3月9日发布的GB/T39866-2021《建筑门窗附框技术要求》对于建筑门窗附框各类材质的性能指标和试验方法做出更加具体的规定，尤其针对不同材质的附框关键性能指标值和分级进行了规定，以保证附框产品的有效应用。例如，钢和铝附框对抗拉强度、耐盐酸性、耐碱性及耐盐雾腐蚀性等进行了规定；木塑、玻纤增强塑料和钢塑复合附框对密度、吸水率、硬度、强度、弯曲弹性模量、高低温反复尺寸变化率、耐

候性、甲醛释放量等关键指标进行了规定；木附框则重点考虑了防腐剂透入度和型材握螺钉力等性能；石墨聚苯附框则是重点规定了表观密度、压缩变形强度和握螺钉力。同时，对应规定了每项性能指标的试验方法。

三、超低能耗建筑中常见的节能附框有哪些特性

低热导性：主体构造采用非金属材料制成，预埋或预先安装在门窗洞口中，主体构造材料的导热系数很低，通常低于 $0.2\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ ，其中保温性能更加优秀的是硬泡聚氨酯材料和石墨聚苯材料的节能附框，其主体材料导热系数低于 $0.05\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ ，能够有效的降低门窗洞口的安装热桥，提升洞口整体热工性能，降低边部安装位置的结露、发霉、脱落等系统风险。

高强度：节能附框作为门窗安装过渡的连接构件，承载较强的荷载，其抗压强度、握钉力强度、角部抗破坏强度等核心指标都要非常优秀。因此节能附框不易选用软性或较为脆性的材料制作，避免发生门窗安装后自重较大带来的承压脆裂等问题，这些都会影响到后续的水密性、气密性等使用问题。

多种规格：附框通常作为门窗洞口安装的一个标准构件，与建筑PC预制过程密不可分，通常归属于建筑门窗洞口预制阶段的使用材料。节能附框作为一款独立产品，往往可以适配于多品类的门窗系统，因此具备多种标准规格可选。每种门窗也通常可以适配不同规格和品类的附框产品。根据安装节点的需要，附框的宽度可以比窗框的宽度略小或略大。

疏水防水性能：附框预埋或后置安装于墙内洞口内，对于使用过程中的冷凝水汽等需要具备一定的疏水特性，不宜采用容易吸水，或产生形变的材料，要具备较好的热稳定性、适中的热膨胀系数。

四、超低能耗建筑节能附框选用应重视哪些关键指标

超低能耗建筑对于门窗洞口节能要求较高，使用优质的节能附框是控制安装热桥的有效技术措施。超低能耗门窗通常系列比较大，框比较厚，玻璃配置高，整体门窗的自重较大。节能附框的质量特性、安装工艺、施工精度等对于超低能耗门窗后期使用可靠性的影响是至关重要的。

节能附框作为超低能耗建筑门窗洞口的一种结构连接构件，承载着实现超低能耗门窗与建筑结构可靠连接、热工改善、水密气密等重要功能指标，对于超低能耗建筑门窗使用可靠性、耐久性有着重大影响，因此在超低能耗门窗附框选型时，有以下几点核心指标需要重点关注：

1、超低能耗门窗节能附框的抗压强度要求高，如此厚重的超低能耗门窗，其重量承载至关重要，如果附框采用脆性材料且全空心构造，不增加承载措施的话，其抗压强度无法满足节能附框标准要求，将来承压后，使用过程中一旦造成断裂损坏，势必会造成批量窗体易于下坠，下底部开裂渗漏水等隐患问题。

2、超低能耗门窗的节能附框握钉力要求高：如此重的门窗是要通过螺钉穿过窗框，直接连接到附框上的，如果附框的握钉力达不到附框标准的要求，将来存在窗框脱落等重大隐患。因此在附框的断面构造中，应该有增加握钉能力的辅助措施，比如填充实芯木块、钢片反向锁紧装置、钢管增强等措施，需要注意的是实际使用过程中，这些增强措施是否能够有效的实施，充分的发挥作用，达到和设计及检测报告一致的使用效果。

3、超低能耗门窗用附框的角部抗破坏能力要求高：附框结构作为窗框与墙体结构过渡构件，通过一系列措施进行水密性和气密

性加强,但是如果附框角部破坏了,将来从洞口的角部会出现渗漏水系统性风险。因此也要特别关注附框的组角工艺是否可靠,角部的螺钉或角码是否可靠,角部是否具有增强水密性的措施等等。

4、超低能耗门窗节能附框的保温性能是根本要求:附框的应用,一方面实现更高效率的施工安装,另一方面通过附框低热导性改善窗框与墙体连接处的安装热桥,进一步改善洞口非透明部分的温度场,实现更好的热工性能,降低结露风险和隐患,从而提高门窗使用的舒适性、可靠性、和健康性(减少发霉隐患)。如果附框选型时不关注附框的节能属性,对于超低能耗门窗安装后的安装线性热桥不加以模拟计算或控制,最终会在外围护结构的立面热成像检测中发现其对整体结构热工性能的影响。目前部分地区超低能耗整窗保温性能的计算不涵盖附框安装之后的热桥计算,因此对于附框本身的热工性能不够重视,对于夏热冬冷地区,高温潮湿,结露发霉的隐患也是存在的,因此也是建议对超低能耗节能附框的结构安全及热工安全给与更大的关注。

五、超低能耗建筑节能附框的安装方式有哪些

根据不同项目的具体施工特点和节能设计要求,超低能耗项目实施过程中通常有以下两种常见的附框安装方式,各具不同的优势特点。

1、PC预埋的安装方式。这是附框最基本也是最常规和标准的安装方式。将附框及相关连接构件组合后,由PC厂完成与墙体构件的预制。以硬质聚氨酯节能附框为例,根据洞口尺寸要求,将附框通过专用聚氨酯胶及角码进行角部连接后,将预埋连接构件与附框组合后,由PC厂家同墙体构件一起完成浇注预制。附框与墙面可以平齐或突出20mm左

右。预制节点见图5-1的PC预埋硬泡聚氨酯附框节点示意图:

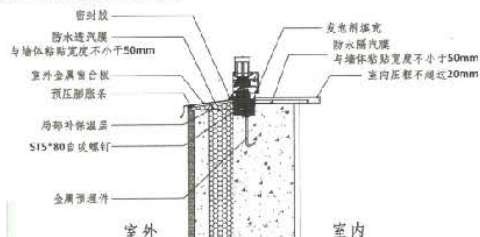


图5-1 PC 预埋硬泡聚氨酯附框节点示意图

2、附框的后置安装。部分项目的附框安装因为施工工序和时间节点等因素,不得不采取洞口预制完成后再行安装附框的方式。这种方式有的洞口预留洞口进行附框安装,有的直接将附框安装于洞口平面上。其基本安装工艺是将附框根据洞口设计尺寸进行切割,再用锚栓按照既定节点工艺固定到实体洞口四周,缝隙做好发泡填充密封,通常附框安装与洞口的外侧平齐。安装节点见图5-2。

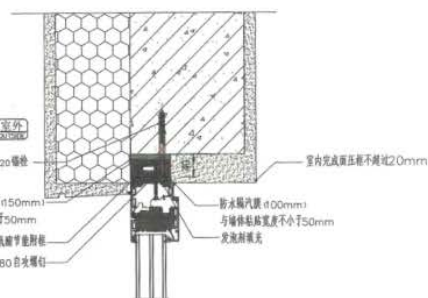


图5-2 附框后置安装节点示意图

后置安装的一般问题在于没有最大化发挥出节能附框对窗框进场周期灵活可控的贡献,同时附框后置安装对于洞口制作精度,与附框尺寸规格的匹配度控制要求更高。超低能耗门窗安装过程,配合防水透汽膜和防水隔汽膜的施工要求,附框后置安装通常要求与窗框同时进场并施工,加大了项目整体施工工序的控制难度。另外附框后置安装对于洞口可视面非透明部分的宽度增加,“一定程度”的缩减了窗口面积,对于洞口的采光性

能、冬季太阳得热等都会带来不利影响。

六、超低能耗建筑节能附框应用实例

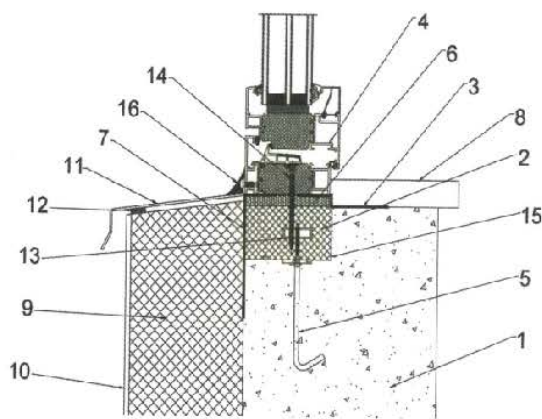
我们以硬泡聚氨酯节能附框为例，对超低能耗门窗附框实施过程中一些问题作以介绍。

硬泡聚氨酯附框是一款综合性能优秀、稳定可靠的附框产品。采用硬泡聚氨酯发泡工艺与内部加强附件(钢制件或铝制件)一体浇筑而成的一种保温型的附框。可整段或分段预埋或预先安装在门窗洞口中，用于固定或支撑门窗的杆件系统；结构示意图见图6-1。

硬泡聚氨酯附框具备一些突出的特点，也特别适合对于超低能耗门窗洞口的附框选型要求。

1、材料的导热系数极低，通常低于 $0.05W/(m^2 \cdot K)$ ，附框综合热工性能优秀。有效的降低洞口安装热桥带来的不利影响。通过模拟可以看出其安装后非透明部分线性传热系数极低。

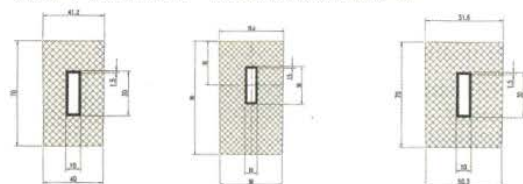
2、具备优秀的物理特性，该附框结构接近实芯体，中部为钢质结构，强度较高，具备承受较大荷载的抗压图强度。中部壁厚1.5mm的钢管对于螺钉的握钉力更高，通常大于2300N，形成可靠的安装强度。



6-1 硬泡聚氨酯附框示意图

图中：1、混凝土墙；2、聚氨酯节能附框；3、发泡剂；4、窗体；5、附框预埋件；6、防水隔汽膜；7、防水透汽膜；8、装修完成面；9、保温墙；10、漆饰面；11、窗台板；12、密封带；13、方管；14、第一螺钉；15、第二螺钉；16、第三螺钉。

3、硬泡聚氨酯附框的组角工艺。下图为硬泡聚氨酯附框常见的规格及构造。



硬泡聚氨酯附框根据墙体结构不同有两种组角方式：

角部组角采用专用聚氨酯胶水结合角码或螺钉，即形成较高强度，也确保了连接缝隙的密封性能。将节能附框45度切割，聚氨酯断面涂抹专用聚氨酯胶，插入角码，拼装后拧入角码螺丝进行固定。



4、硬泡聚氨酯附框安装要点

按照标准施工工艺要求，首先要在附框四周固定钩型预埋件，使用ST4×40盘头自攻螺丝固定于附框内铝方管腔体上(方管中心距离附框外侧35mm)。通常预埋件距附框两端不超过150mm，预埋件之间距离不应大于500mm。

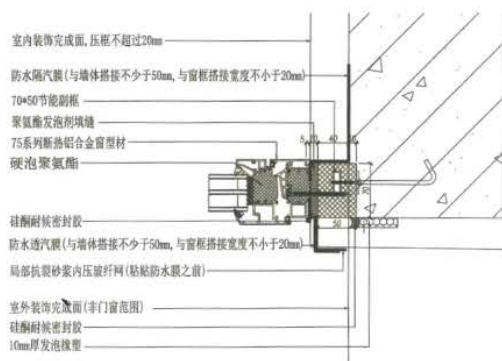
在混凝土墙板制模时，应根据设计要求及附框规格确定准确位置；若采用非金属模板时应在附框高宽方向采用辅助框或木板条辅助支撑。

附框采用非预埋方式安装时应符合下列规定：墙体洞口应预留对应附框规格槽口，应

在室内外粉刷、找平、刮糙等湿作业完工前安装附框。应使用木楔将附框临时固定，垂直度、水平度应符合尺寸偏差要求；附框周边与墙体接缝处使用微膨胀防水砂浆塞缝密实。

5、硬泡聚氨酯附框应用项目节点示例

硬泡聚氨酯节能附框在上海等地区超低能耗项目上已有广泛应用，下图为上海某大型超低能耗住宅项目的外窗洞口附框安装节点图参考。



该项目外窗采用WG75Light系列铝合金聚氨酯复合窗，窗框传热系数低于 $1.05W/(m^2 \cdot K)$ ，配置三玻两腔双层单银高透

LOW-E，充氩气配置暖边间隔条。整窗传热系数可实现 K 值 $1.2W/(m^2 \cdot K)$ 。采用硬泡聚氨酯节能附框预埋安装工艺，安装后洞口综合传热系数低于 $1.25W/(m^2 \cdot K)$ ，安装线性传热 $\Psi_{install}$ 低于 $0.030W/(m \cdot K)$ ，充分满足该超低能耗项目对于外窗洞口的各项技术指标要求。

结语

超低能耗和近零能耗建筑标准不断更新升级，对于门窗的节能指标要求也越来越高。同时我们也注意到，新的标准和规范将更加重视对于洞口施工后整体性能的保障措施，尤其对于关键部位的施工节点、关键连接构件的技术细节提出更加明确、细致的技术要求。节能附框作为超低能耗门窗安装的工艺必不可少的构件之一，其设计选型和施工安装过程对于超低能耗建筑验收以及项目后期运行可靠性的影响，也越来越被重视。我们通过对目前市场上常见的超低能耗建筑节能附框进行梳理，以及节能附框关键质量特性的分析，更加清晰的了解各品类节能附框的技术优势及特点，对于项目设计选型提供更具实用价值的参考。

应关注门窗设计对于实现建筑碳中和的重要作用

随着建筑节能技术的发展，建筑要实现碳中和目标，主要采取的措施是：一是减少能源需求；二是高效且有效地利用能源；三是使用可再生能源；四是当碳中和不达标时，被动向外购买补偿。按照这个思路，我想谈谈门窗设计需要考虑的方面，同时也提请广大设计人员，要关注门窗设计对于建筑碳中和的重要作用。

一是要通过门窗合理化设计最大化利用

自然能源，帮助建筑减少能耗和排放。

二是门窗设计如何高效且有效地利用能源。关于“高效”，我认为就是门窗的性能应该使用大数据等工具，采用备案制，目前太多的性能停留在检测站和来样合格状态，淘汰仅仅数据合格的门窗需要强有力的监督和准许机制。关于“有效”，我理解为应将门窗和整体建筑联合起来评估，一味地提高某个部件或者某个性能都是有失偏颇的，应

该根据气候和使用习惯，调整建筑供应方式和测量方式，进而培养全民节能生活习惯。还有就是加强材料研究，尽量找到与建筑同寿命的建筑材料或者框体材料，或者满足建筑耐久性要求的材料，以避免框体更换导致的建筑损坏。

三是要做好门窗整体的生命周期评估。门窗的节能不应该仅仅停留在制作好的门窗

对现有建筑的影响，应该将材料选择和部件都采用生命周期评估，材料和制作过程的耗能不容忽视。另外还应考虑到门窗失去功能后材料的降解和对其他影响的综合考虑。

四是提供差异化消费方案。差异化对于门窗设计可以理解为标准窗数量或者标准窗比例，针对不满足要求的设计或者项目采用高收费。鼓励逐步提高门窗标准化的比例要求。

“碳中和”建筑门窗幕墙密封条行业的发展“蓝海”

最近围绕“碳中和”的概念，各行各业可谓“齐发力”，使得这一词汇迅速从“前卫视觉”走向了“大众视线”。那么，作为传统制造业细分领域之一的橡胶密封条行业，在全国“碳达峰”、“碳中和”背景下，将迎接怎样的行业变革，又将为“碳中和”做出哪些贡献呢？

在响应“碳中和”推动行业绿色低碳发展上，沈阳瑞得塑胶制造有限公司已经行动起来，为中国橡胶密封条做出了表率。沈阳瑞得塑胶制造有限公司作为建筑门窗、幕墙密封胶条专业制造商，在聚焦密封条主业的同时，以高度的责任感，积极履行社会责任，将企业发展模式建立在资源可持续的基础上，探索密封条行业生产者责任延伸制度。

瑞得塑胶 2021年采用先进的生产工艺和技术装备，打造“低碳经济，绿色制造”的工厂工艺，全封闭的混炼胶的原料输送系统，并配合精准的称量和全自动的生产操作，将环保、安全、零污染排放贯穿生产的每一环节。从生产源头上实现废弃物的减量化、资源化、无害化。瑞得建立水冷却资源

再循环利用体系，实现零排放的水资源保护。综合计算每生产一吨密封条综合能耗降低15%，废气排放量减少95%，从而增强公司可持续发展后劲。

早在2004年，沈阳瑞得就在建筑门窗幕墙密封行业内积极推行海绵复合密封产品的企业，随着建筑节能的要求和发展，这款产品无论是形状结构还是产品的性能已经达到了新的高度，并能满足当下的低能耗建筑门窗的高保温要求，在建筑门窗上的应用越来越多。特别是有表面涂膜工艺产品其在门窗上的应用使门窗的节能和使用寿命提升10%左右，这是建筑门窗、幕墙胶条行业节能减排中心的一个强心剂，可强力推动低能耗建筑门窗的发展。

随着绿色发展理念逐渐深入人心，建筑门窗、幕墙密封条行业将朝着应用新能源、新材料方向发展已成为行业的共识。尽管现阶段许多新兴技术的可靠性和稳定性尚需一段时间的验证，但以当前中国密封条行业技术迭代的速度来看，未来新能源、新技术、新工艺在橡胶密封条行业的应用有望快速扩展。

门窗五金助力建筑绿色环保低碳，大有可为

随着我国双碳目标的提出和推进，各行各业都在积极制定各项措施以支撑上述目标的达成。门窗作为建筑能耗大户的一份子，五金又在门窗中起到核心的作用，所以五金在促进节能减排、绿色发展方面是大有可为的。现主要从窗型设计、五金选用、五金生产三方面简说一下个人的观点：

一是窗型设计的低碳。窗型的开启形式对节能的影响非常大，如内平开窗、内平开下悬窗K值做到 $1.0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ ，相对推拉类窗型就更具有可行性和推广性。所以，推荐优先使用节能性能较好的内平开窗、内开下悬窗等开启形式。

二是五金选用的低碳。同样的开启形式，五金配置差异也会影响整窗的节能性能。例如隐藏式合页能够利用门窗的胶条实现完整密封，来提升整窗的密封性能。因此，在门窗五金的选型设计时，应优先选用此类能够有效提升整窗性能的五金品类。另外，5G技术使智能家居进入快车道，门窗五金产品利用智能技术，可根据实际需求进行适时的调整，如遇风、雨自动闭，根据温度适时调整开启状态，最大限度的避免能源浪费。

三是五金生产的低碳。五金生产过程中通过设备的优化、管理的迭代能够做到电力、水、气的合理应用并持续进步。从绿色、低碳、环保的视角看，我们最需要关注的是五金的表面处理。一般的五金表面处理分为电镀和喷涂。电镀工艺已全面淘汰了毒性大、对环境污染较严重的6价格，由危害性较小、污染程度低的3价格替代；并且电镀产业生产区域统一规划，水、气等统一做集中

处理和监控，能够做到最大限度提高环境友好度。喷涂环保工艺目前大部分企业还是采用结构简单、经济的“活性碳吸附工艺”和“水洗+光氧”处理工艺。这两种处理工艺存在效果差且需要定期更换吸附剂，易燃，危废等危害。也有少部分企业采用了“活性碳吸附+催化燃烧”工艺，这个工艺比上面两种工艺在持续处理效率上有很大的提升，但也存在吸附剂更换频率高，不易脱附和易燃、危废等危害。当然条件允许的话可以采用“分子筛转轮吸附+RT0/CO”或“蜂窝分子筛固定床吸附+RT0/CO”工艺，持续处理效率高，转化率高，处理效果有保障，对绿色环保低碳有很大的帮助。

门窗产品从窗型的设计、材料(五金)的选用、材料(五金)设计生产整个链条都以绿色、低碳作为重要指标指引，门窗从业人员应群策群力共同为低碳目标努力为国家实现碳达峰、碳中和目标贡献一份力。鉴于在门窗五金领域从事多年的少许经验，提出上述内容供大家参考，希望能起到抛砖引玉的作用。



门窗销售价格信息

2025年第一季度上海市建筑门窗参考价格

整窗K值	材质	玻璃配置	系统配置	单位 (元/m ²)	备注
≤1.6	铝合金	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1285.70	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于39mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗：1h 1500元/m ² 防火窗：甲级3200元/m ² ，乙级3000元/m ²
			75系列外平开/上悬窗	1285.70	
			75系列内开内倒窗	1397.50	
			75系列平开门	1621.10	
			160系列提升推拉门	2068.30	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1486.94	
			75系列外平开/上悬窗	1486.94	
			75系列内开内倒窗	1598.74	
			75系列平开门	1822.34	
			160系列提升推拉门	2269.54	
≤1.4	铝合金	5Low-e+12Ar+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1621.10	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于39mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 窗框四周与结构室内粘贴防水隔气膜、室外侧粘贴防水透气膜 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗：1h 1850元/m ² 防火窗：甲级3550元/m ² ，乙级3200元/m ²
			75系列外平开/上悬窗	1621.10	
			75系列内开内倒窗	1732.90	
			75系列平开门	1956.50	
			160系列提升推拉门	2403.70	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1822.34	
			75系列外平开/上悬窗	1822.34	
			75系列内开内倒窗	1934.14	
			75系列平开门	2157.74	
			160系列提升推拉门	2604.94	
≤1.2	铝合金	5Low-e+12Ar+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	90系列内平开窗	1956.50	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于54mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 窗框四周与结构室内粘贴防水隔气膜、室外侧粘贴防水透气膜 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗：1h 2500元/m ² 防火窗：甲级4200元/m ² ，乙级3800元/m ²
			90系列外平开/上悬窗	1956.50	
			90系列内开内倒窗	2068.30	
			90系列平开门	2291.90	
			160系列提升推拉门	2739.10	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	90系列内平开窗	2157.74	
			90系列外平开/上悬窗	2157.74	
			90系列内开内倒窗	2269.54	
			90系列平开门	2493.14	
			160系列提升推拉门	2940.34	

门窗销售价格信息

≤1.0	铝合金	5Low-e+12Ar+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	100系列内平开窗	2291.90	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于64mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 窗框四周与结构室内粘贴防水隔气膜、室外侧粘贴防水透气膜 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗:1h 3200元/m ² 防火窗:甲级5000元/m ² , 乙级4550元/m ²
			100系列外平开/上悬窗	2291.90	
			100系列内开内倒窗	2403.70	
			100系列平开门	2627.30	
			160系列提升推拉门	3074.50	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	100系列内平开窗	2493.14	
			100系列外平开/上悬窗	2493.14	
			100系列内开内倒窗	2604.94	
			100系列平开门	2828.54	
			160系列提升推拉门	3275.74	
≤1.6	铝木	Low-e三玻两腔冲氩气钢化中空玻璃	75系列内、外平开窗	1950.00	木多铝少, 断桥铝、指接实木
	木铝			2200.00	铝多木少, 铝合金、集成实木
	实木		70系列内、外平开窗	2050.00	实木复合外高分子, 集成实木
≤1.3	铝木	Low-e三玻两腔冲氩气钢化中空玻璃	85系列内、外平开窗	2400.00	木多铝少, 断桥铝、指接实木
	木铝			2600.00	铝多木少, 铝合金、集成实木
	实木		80系列内、外平开窗	2350.00	实木复合外高分子, 集成实木
≤1.0	铝木	双Low-e三玻两腔冲氩气暖边钢化中空玻璃	100系列内、外平开窗	2900.00	木多铝少, 断桥铝、指接实木
	木铝			3200.00	铝多木少, 铝合金、集成实木
	实木		95系列内、外平开窗	2800.00	实木复合外高分子, 集成实木
≤1.6	塑料	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	70系列平开窗	827.32	型材: 海螺型材, 五金件: 广东坚朗五金
≤1.4	塑料	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	80系列平开窗	872.04	
≤1.0	塑料	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	90系列平开窗	916.76	

说明:

- 1、以上各类材质的门窗均应执行现行产品标准。
- 2、建筑门窗面积以洞口尺寸计算（不包括特殊窗型）。

上海市建筑五金门窗行业协会

地址: 上海市大统路938弄7号2001室 邮编: 200070
 电话: 56554187 56554723 传真: 56554709

上海市建筑五金门窗行业协会钢设备专业委员会应邀参加 2024全国建筑物资租赁承包行业东莞年会

2024年12月2日，上海市建筑五金门窗行业协会建筑模板脚手架建设工程钢设备专业委员会应邀参加了中国基建物资租赁承包协会2024全国建筑物资租赁承包行业东莞年会。大会以“筑基新质引领，智融共创未来”为主题，在东莞市搭建起一个汇聚行业智慧、共商发展大计的重要平台，吸引了来自全国各地的协会成员、企业代表、科研院所及相关机构嘉宾齐聚一堂，探讨基建物资租赁承包领域的新趋势、新机遇与新挑战。

会上，行业内专业人士表示，党的二十届三中全会推动经济高质量发展的部署影响深远，建筑业地位关键，当前国内外环境复杂，国内经济处于结构调整转型关键期，虽面临挑战，但政治局会议后的增量政策已增强市场信心与活力。就此提出推动行业高质量发展三点建议：一是加大科技创新，并完善相关技术标准规范与培训；二是强化行业协作，构建资源共享平台，促企业形成战略联盟，共享技术与市场资源，提升资源利用率、降低成本、增强竞争力；三是践行绿色发展理念，倡导使用环保材料，减少碳排放，健全回收体系，推动行业绿色、低碳、循环发展。

中国基建物资租赁承包协会喻迺秋会长在年会中作了题为《筑基新质引领，智融共创未来，共绘基建物资租赁承包行业新图景》报告。喻会长从以下几个方面向大会作了详细报告。一是2024年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，国民经济运行总体平稳、稳中有进。二是行业面临的经济环境复杂，房地产市场信心提振，基础设施投资增长。三是行业基本情况方面，2024年中

期全国基建物资租赁承包行业收入同比上升，但企业数量下降。四是行业运行发展指数持续调整，部分企业面临严峻挑战。同时，行业在贯彻新发展理念中的创新、协调、绿色、开放、共享五个方面取得新成果。五是下一步工作思路，喻会长强调要加快发展新质生产力、推进数字化转型、扶持中小企业发展、增强标准引领示范作用、助力布局海外发展、构建公平竞争的市场环境。

参会企业代表也各自为主题发表了精彩演讲。东莞市河北商会会长、共未来集团有限公司董事长张志华以《在经济形势的变革中，建筑实体企业的机遇与挑战》深入分析了当前经济形势下建筑实体企业所面临的宏观环境变化，如经济增速换挡、政策法规调整、市场需求升级等对企业经营带来的影响。他指出，这些变革既带来了市场竞争加剧、成本压力上升等严峻挑战，也孕育着绿色建筑兴起、数字化转型加速、“一带一路”等国际合作拓展等前所未有的发展机遇。建筑实体企业应敏锐洞察市场变化，积极调整经营策略，加强技术创新与管理创新，提升核心竞争力，方能在变革浪潮中站稳脚跟、实现突破。企业可加大在节能环保建筑材料与技术方面的研发投入，顺应绿色建筑发展趋势；利用数字化技术优化项目管理流程，提高运营效率和质量管控水平；借助“一带一路”倡议机遇，积极拓展海外市场，参与国际基础设施建设项目等。

中建四局物流发展有限公司总经理助理兼市场管理部经理任子丰在以《浅谈租赁行业“共享仓储”模式》为题，介绍了租赁行业“共享仓储”模式的创新理念和实践探

索。“共享仓储”模式通过整合行业仓储资源，实现资源共享、信息互通、优化配置，有效解决了租赁企业仓储设施闲置与不足并存的问题，提高了仓储资源利用效率，降低了企业运营成本，为租赁行业的创新发展提供了新的思路 and 模式。

杭州热联安智科技服务有限公司平台业务部总监庄旻昊在《共享平台的数智化运营，促进行业高效协同发展》的报告中，阐述了共享平台数智化运营在促进建筑物资租赁承包行业高效协同发展方面的重要作用。通过构建数智化共享平台，实现了租赁物资信息的实时共享、交易的在线撮合、物流配送的精准调度以及企业信用评价的透明化，提高了行业资源配置效率和市场交易效率，促进了企业之间的协同合作与互利共赢。

天津鼎维固模架工程股份有限公司董事长刘辉从客户视角出发，探讨了中国企业

“出海”过程中需要关注的问题。他通过对海外客户需求、市场竞争格局、项目实施风险等方面的分析，提出了企业要以客户为中心，加强市场调研和客户关系管理，提供个性化、高品质的产品和服务，提高客户满意度和忠诚度。同时，他强调企业要注重品牌建设和国际市场推广，提升企业国际知名度和美誉度。

同时在新质赋能建筑创新发展分论坛中，众多行业内的领军人物与技术专家纷纷登台，全面展示了基建物资租赁承包领域在技术创新与应用实践方面的前沿成果与最新动态。上海建工七建集团有限公司机械施工工程公司总经理卫天笑、上海宝冶集团有限公司工程物资设备分公司项目管理部经理杨宗良主持了论坛。

为了解上海会员单位在外省市的项目经营情况，专委会参会人员东莞和广州的在建项目进行了考察。

2024年1-9月盘扣式脚手架行业调研报告 (连载)

(接上期)

04 行业内卷引发价格战，警惕劣质产品造成安全隐患

同质化内卷愈演愈烈，部分企业不得不通过降低价格来占领市场。随着价格探底，急于逐利，个别厂家无视国家行业标准，立杆降低品质选用Q235材料，构配件采用不合格材料及废料加工，存在焊接质量问题，镀锌不足问题等，甚至有用旧钢管脚手架改制盘扣脚手架的现象，给行业带来了长期的风险和安全隐患。各地监管部门也多次通报不合格盘扣产品，时刻敲响安全警钟。

抵制伪劣产品，行业自律和协会作用更加彰显。中国模板脚手架协会多次呼吁：质量是行业的生命，抵制淘汰劣质产品，维护行业利益，净化行业土壤，稳定规范秩序，才能使我们的行业行稳致远。

05 施工方案设计能力不足，系统化解方案欠缺

承插型盘扣式钢管脚手架因其独特的结构优势、高效的搭设效率以及卓越的安全性，逐渐成为现代高层建筑、桥梁、隧道等大型工程项目中不可或缺的重要支撑系统。

然而，在盘扣施工方案的设计过程中，仍存在设计原则不明确、材料选型不严谨、搭设流程不规范、安全措施不足、验收标准不明确等问题，系统化解决方案的欠缺，也制约了行业的整体发展。

四、行业未来展望与建议

01 新形势下机遇与挑战并存

2024年，国家已发布诸多促进房地产行业发展的相关政策：党的二十届三中全会为房地产业发展指明了中长期改革方向，租购并举住房制度有望加快建立；政治局会议定调楼市政策方向，提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，房地产“一揽子”新政聚焦稳市场、去库存；国常会再次明确“对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进”；住房“以旧换新”政策不断升级，效果正在显现。

中共中央政治局9月26日召开会议，降低存款准备金率，实施有力度的降息，促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

国务院新闻办公室2024年10月8日举行新闻发布会，针对当前一些企业生产经营困难，加大助企帮扶力度，切实优化营商环境，帮助企业渡过难关。针对楼市持续偏弱，采取综合性政策措施，促进房地产市场止跌回稳。

在危机中育新机，在变局中开新局。形势和政策是企业发展的“风向标”，唯有审时度势，方能行稳致远。希望各会员单位要立足自身优势，主动思考、积极探索、敢于突破，牢牢抓住市场机遇，为长期发展积蓄势能。盘扣市场也将进一步加速自身产品、

应用持续升级迭代，不断提升性价比、效率优势，市场占有率进一步得到提升。

02 数智化转型助力行业高质量发展

加快推进新型工业化，培育壮大先进制造业集群，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展，这赋予了盘扣行业重要战略意义。

盘扣式脚手架产品数量多、服务业态体系庞大、数据基础差、对数智化认识较弱、对数据管控能力不强，这些都是盘扣式脚手架企业经营管理的痛点。租赁企业的数智化、制造工厂的数智化、监管的数智化、计算方案的数智化、产品与力学设计的数智化已迫在眉睫。通过数智化手段提高生产效率、优化供应链管理、降低经营成本、提供解决方案、提升精细化管理，助力行业高质量发展。

03 盘扣市场更加规范，科技创新引领盘扣体系新产品

标准建设方面，盘扣的工标（JGJ/T231）和产标（JG/T 503）都进行了修编，《承插型楔式钢管作业架技术标准》、《高强盘扣脚手架应用技术规程》和《高强盘扣脚手架构件》都已发布。标准的不断完善将为行业的发展保驾护航。

采用 BSF620 热轧高强钢制作的盘扣脚手架取得进展；铝合金盘扣脚手架重量轻，灵活性强，中国模板脚手架协会标准《盘销式铝合金脚手架》T/CFSA07:2021已实施；日本采用 SKT700 材质管材取代 SKT500 材质管材，其壁厚由 2.4mm 降低至 1.8mm，韩国发展了 ES700 脚手架系统。国内企业研发了屈服强度 1350MPa 为主材的钢管脚手架系统，实现以高强盘扣替代传统盘扣的搭设方案。

协会积极倡导建立盘扣产品认证体系，携手众多盘扣头部企业开展盘扣年限课题研究，解决行业共性热点问题。相信随着各大建筑施工企业和盘扣专业分包公司经验的日益丰富，技术资料的累积，必将辐射传递，

提升盘扣行业的技术管理水平。

04 提升产品质量和服务水平，模架一体化承包模式将持续深入

当前盘扣行业的市场竞争空前激烈。产品与服务的质量是决定企业胜负的关键因素。企业要想在激烈的市场竞争中脱颖而出，就必须不断提升自身的产品和服务质量。包括优化产品设计、提高生产效率、加强质量控制、完善售后服务等方面，不断提升客户的满意度。

长期以来，协会是模架一体化承包模式的积极倡导者。人才的培养、技术的储备、市场的竞争，模架一体化的综合优势将愈发明显，高强钢盘扣、高承载力塔式支撑架、盘扣架上部水平支撑体系的不断创新研发，将吸引更多的企业向高效应用转型，模架一体化承包模式将持续深入。

05 积极探索、理性布局海外市场

由于国内房地产市场经济的大幅下滑，经营模式同质化严重导致国内内卷情况愈演愈烈，且结款周期一拖再拖。近年来，越来越多的企业开始积极布局海外市场。东南亚、中东、中亚等国家和地区成为国内盘扣企业出海的首选市场。

协会调研，目前盘扣在海外的租金是国内租金的2-3倍，且回款率高、账期短。国内一些盘扣企业已经深耕海外多年并取得相关产品认证。虽然海外市场备受青睐，越来越多的国内企业选择走出去，但是出海之路并不是一帆风顺，目前也存在诸多风险。例如属地法律的不健全导致诉讼周期长；监管不当导致物资丢失风险大；海外经营开发成本高；“许可证”门槛日趋严格，越来越多的国家及地区开始重视行业安全和产品质量问题，开展各类产品的标准体系认证工作等。

对于还未出海或计划出海的企业，要有充足的准备和足够的决心，试错成本预估、

相关出海手续筹备、属地化法律及市场调研、出海成本的预算制定、属地化市场资源拓展等相关因素都将决定海外市场的未来发展前景。

06整合资源、抱团取暖、树立信心

作为制造行业，盘扣企业应树立“抱团取暖”、“生态共建”意识，通过优势互补、资源共享，共同谋划。近年来，由中国模板脚手架协会发起，先后在肥城、临朐、郑州、献县、乐亭等多个地区和当地政府合作，由当地龙头企业牵头共同成立模架产业基地，通过做大规模，摊薄生产成本、管理成本、市场营销成本。面对复杂多变的市场环境，企业之间要从恶性竞争、过度竞争走向理性竞合。中国的盘扣市场，联合重组从一开始就不是零和游戏，而是共生多赢之举。只要我们大家坚定信心、加强内部产业环境建设，强化产业链和供应链的建设，强化自主创新能力，就一定能够推进盘扣行业健康发展和持续繁荣！

结语

建筑业在生存环境、生产方式、发展方向等方面都在日新月异的变化之中。认识、接受这些新变化，在新变化中找准自身定位，是全行业迎来新发展的关键。面对激烈的市场竞争环境，企业应提高风险危机意识，合理投资，重点把握现金流，防止“内卷式”恶性竞争，保证产品及服务质量，筑牢价格底线，要认清当前形势与以往下行周期相比的特殊性和严峻性，盘扣企业经营者对当前面临的形式要有理性的判断、现实的选择、积极的应对。需要结合当地和自身特点去创新发展道路，要有全方位、全过程创新的理念，不但要重视技术创新、产品创新，也要重视商业模式创新、人力资源创新、管理制度创新等工作。即使在减量发展阶段，只要行业有为自律，也会有发展的空间和机遇，待到山花烂漫时，昂首跨步向前进！

2024年第四季度本市建设工程用 承插型盘扣式，钢管、扣件租赁及生产销售价格信息

根据本市承插型盘扣，钢管、扣件脚手架部分协会会员单位，2024年第四季度上报合同租赁价格，经五金协会钢设备专委会对承插型盘扣式钢管脚手架按照权重比例进行加权平均值统计，以及对钢管、扣件脚手架进行均方根平均值核算统计分析，分别得出四季度承插型盘扣式钢管脚手架和钢管、扣件脚手架租赁参考价。

具体价格信息如下：

一、承插型盘扣式钢管脚手架租赁参考价

产品名称	计量单位	租赁单价（元/月）
承插型盘扣式钢管脚手架	吨	74

注：租赁单价为裸价，不含税及其他费用。

二、钢管、扣件脚手架租赁价格

2024年第四季度钢管租赁价格：每米最高价0.008元/天，最低价0.004元/天，平均价0.0058元/天，与去年同比下跌0.0017元/天，下跌率为22.67%，与上季度环比下跌0.0003元/天，下跌率为4.92%，钢管租赁参考价为0.0059元/天。

扣件租赁价格：每套最高价0.005元/天，最低价0.002元/天，平均价0.0032元/天，与去年同比下跌0.0011元/天，下跌率为25.58%，与上季度环比下跌0.0003元/天，下跌率为8.57%，扣件租赁参考价为0.0032元/天。

钢管、扣件脚手架租赁参考价

产品名称	计量单位	租赁单价（元/天）
钢管	米	0.0059
扣件	套	0.0032

注：租赁单价含3%税，不含其他费用。

三、协会会员生产经营企业提供钢管、扣件、扣件配件销售平均价格

产品名称	计量单位	规格/型号	销售平均单价（元）
钢管	吨	Φ48.3/Q235	3402
扣件	套	直角	5.00
扣件	套	旋转	5.40
扣件	套	对接	5.40
扣件配件	套	M12、T型螺栓、螺母、垫圈	0.37

注：销售单价不含税及其他费用。

上海市建筑五金门窗行业协会
建筑模板、脚手架、建设工程钢设备专业委员会
2025年1月6日

地址：上海市大统路938弄7号402室

电话：56551286、56557067

邮箱：gkj803@163.com

秋冬季预防鼻炎

鼻炎是指鼻腔黏膜和黏膜下组织发生的炎症，它可以由病毒、细菌、变应原以及各种理化因子和全身性疾病所引起，主要表现为鼻塞、鼻痒、打喷嚏、流鼻涕、嗅觉下降、头痛、头昏等。

鼻炎一年四季均可发作，多见于秋冬季节，季节变换时更容易发生。目前，我国鼻炎的发生率呈上升趋势，严重影响患者日常的工作和生活。本文教大家如何预防鼻炎。

避免接触过敏原。花粉过敏者、刺激性气味过敏者应该避免接触过敏原，春季尽量不去园林、野外，外出最好戴口罩。避免接触过多的化学物质、化妆品等。对宠物毛过敏者，尽量不要在家中饲养宠物。接触宠物后，一定要洗澡。

注意鼻腔卫生。戒掉挖鼻孔的不良习惯，不用力擦鼻子。此外要注意鼻腔的卫生。鼻塞时不可以强行擤鼻，正确的擤鼻方法是，紧压一侧鼻翼，轻轻擤出对侧鼻腔的分泌物，以免引起鼻腔毛细血管破裂而发生鼻出血。

饮食管理。饮食要清淡，多喝热水，避免食用海鲜、辛辣、烧烤等刺激性的食物。戒烟限酒，不饮用冰凉的饮料。

改善生活习惯。经常清洗地毯、床上用品、窗帘、毛绒玩具，勤晒被子。保证作息规律，避免熬夜，劳逸结合。做好保暖措施，注意增减衣物。保持空气流通，定期开窗通风。房间保持适宜的温度和湿度，空气干燥时，可以使用加湿器。

加强锻炼。运动可以提高身体素质，促进体内的血液循环改善，同时确保鼻甲内的血流不出现阻滞。

科学用药。有些药物可以暂时缓解鼻塞的症状，但效果很快就消失，因此反复地使用药物容易形成恶性循环，最终导致药物性鼻炎。

清洗鼻腔。通过正规渠道购买生理盐水、洗鼻器，自行按照说明书使用。需要注意的是，洗鼻器要定期清洗消毒，以避免不必要的细菌感染。

患病不要拖。有病不要拖，要积极地治疗，避免疾病导致的抵抗力下降，降低鼻炎发生的风险需要提醒的是，如果鼻炎治疗不及时，可能会引起急性中耳炎、急性咽炎气管炎等并发症，影响患者的学习和工作等。鼻炎的预防要从日常生活中小事做起，患病后及时接受治疗，这样才能从根本上杜绝鼻炎发生。



施工项目交易信息

序号	建设单位	项目名称	总包价(万元)	中标单位
1	长三角一体化示范区新发展建设有限公司	新建金泽镇培爱路北侧 02-01 地块动迁安置房项目	57298.543	上海建工七建集团有限公司
2	上海张江智芯城市建设有限公司	张江高科 汇康天地项目施工总承包工程(除桩基)	138074.2837	上海建一建集团有限公司
3	上海市浦东新区教育局	上海市浦东教育发展研究院新建工程	86461.5722	上海建工智慧营造有限公司
4	上海浦东土地控股(集团)有限公司	张家浜楔形绿地 C2d-04 地块配套社区卫生服务中心新建工程项目	13518.3921	上海建工二建集团工程建设有限公司
5	上海浦江仓储有限公司	郭桥粮库改扩建项目	102822.0227	上海建一建集团有限公司
6	上海中医药大学附属龙华医院	上海中医药大学附属龙华医院航头院区二期(暨国家医学中心)	111642.0273	上海建工四建集团有限公司
7	上海飞机制造有限公司	C919 大型客机批生产条件能力(二期)建设项目总装 一体化及配套工程	251662.5518	中国建筑第二工程局有限公司
8	上海市宝山区杨行镇人民政府	上海市宝山区杨行蕴川社区 06-06 地块初中新建工程	19806.7978	中铁二十四局集团有限公司
9	上海市青浦区第一中学	青浦一中改扩建项目	12628.8888	上海建深建设集团有限公司
10	上海张投尧荷科技发展有限公司	张江创新药基地 A04C-01 地块专业化标准厂房四期项目(除桩基)	46290.0092	上海建工智慧营造有限公司
11	上海临港宝山经济发展有限公司	东方生命港·宝山药谷(01-08 地块)项目	30013.4554	中国二十冶集团有限公司
12	上海粤华房地产有限公司	粤亮湾景苑五期	17324.5	中铁十局集团有限公司
13	上海张投尧睿科技发展有限公司	张江创新药基地 A04B-02 地块专业化标准厂房三期项目(除桩基)工程	47145.1097	上海建一建集团有限公司
14	上海象宸房地产开发有限公司	闵行区浦江镇 MHP0-1316 单元 01-03 地块新建项目	50216.2464	上海紫宝建设工程有限公司
15	上海象宸房地产开发有限公司	闵行区浦江镇 MHP0-1316 单元 01-02、03-02 地块新建项目	65645.2157	浙江海滨建设集团有限公司
16	上海市普陀区人民政府真如镇街道办事处	真如镇街道社区文体活动中心新建工程项目	17398.7592	上海鼎兴建筑安装工程有限公司
17	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	浦东新区“十二五”保障房三林基地 03-02 地块配套初中新建工程	10811.2929	上海市浦东新区建设(集团)有限公司
18	中交新风溪(上海)城市建设发展有限公司	凤溪社区“城中村”改造项目安置基地 04-02 地块项目	35646.1965	中交第二公路工程局有限公司

建筑 施 工 交 易 信 息

序号	建设单位	项目名称	总包价(万元)	中标单位
19	中交新风溪(上海)城市建设发展有限公司	凤溪社区“城中村”改造项目安置基地 04-05 地块	46757.5196	中交一公局集团有限公司
20	中国联合网络通信有限公司上海市分公司	2024 年中国联通上海临港数据中心二期基础机电新建工程装修工程	9751.1793	中铁上海工程局集团有限公司
21	中储粮上海青浦直属库有限公司	中储粮青浦仓储设施项目二期工程	17843.526	上海建工集团股份有限公司
22	上海浦发臻寓公寓管理有限公司	浦东新区国际医学园区 PDP0-1501 单元 19-07 地块租赁住房项目施工总承包(除桩基工程)	48551.5856	上海市浦东新区建设(集团)有限公司
23	上海飞机制造有限公司	大飞机展示中心建设项目	1654.4424	江苏牧马人建设工程有限公司
24	上海市浦东新区人民政府浦兴路街道办事处	浦兴路街道“精品城区”建设专项包(2024 年第一批)	4538.68	上海浦东路桥(集团)有限公司
25	上海金源荟能源科技有限公司	上海金桥临港综合产业区区域供冷供热项目 1 号能源站项目	9837.6688	上海市安装工程集团有限公司
26	上海柏钰企业发展有限公司	北科创生物技术产业园修缮工程(二期)项目	10015.1908	上海宝冶集团有限公司
27	上海交通大学	上海交通大学闵行校区垃圾分拣储运站项目	1045.6786	上海虹圳建设有限公司
28	上海市宝山区杨行镇人民政府	上海市宝山区杨行蕴川社区 05B-06 地块配套幼儿园	3708.0618	诸安建设集团有限公司
29	上海东润鸣熙置业有限公司	宝山区 W12-1301 单元 100-01 地块项目	29890.027	中建港航局集团有限公司
30	上海安亭联投经济发展有限公司	嘉定区安亭镇 2102 地块厂房新建工程(消防改造)	1034.9756	通州建总集团有限公司
31	上海城建职业学院	上海城建职业学院奉贤校区扩建工程(一标段)	30112.364	中国建筑第八工程局有限公司
32	松江区叶榭镇东勤村村民委员会	叶榭镇东勤村综合服务中心新建工程	1643.603	上海麒盛建设工程有限公司
33	上海市青浦区体育局	西岑科创中心体育中心新建工程	32997.5075	上海建工智慧营造有限公司
34	上海同济堂药业有限公司	上海同济堂药业有限公司生产车间扩能改造项目标段 2	441.9904	上海元吉相建设工程有限公司
35	上海建庆置业有限公司	杨浦区 C090202 单元 O2-07 地块商品住宅项目	11280.0343	上海培成建设集团有限公司
36	中国金融期货交易所股份有限公司	交易所大楼 18 层装修项目	1023.4876	上海中虹建业建设发展有限公司
37	上海市测绘院	崇明浅层地热能科学实验场	564.3578	上海御兵建筑工程有限公司
38	上海市徐汇区华泾镇人民政府	华泾市民中心城市更新项目	33348.6028	上海汇成建设发展有限公司