

建设工作手册

主编 朱中一 赵 晨

JIAN SHE GONGZUO SHOU CE

中国建筑工业出版社

建设工作手册

主编 朱中一 赵 晨

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工作手册/朱中一, 赵晨主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004

ISBN 7-112-06564-X

I. 建… II. ①朱…②赵… III. 建筑业-中国-手册 IV. F426.9-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 040143 号

建设工作手册

主编 朱中一 赵 晨

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京铁成印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 20 $\frac{1}{4}$ 字数: 541 千字

2004 年 5 月第一版 2004 年 5 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 42.00 元

ISBN7-112-06564-X

TU·5737 (12518)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书比较全面系统地介绍了建设工作实际运作的各项规定及申报、办事程序，包括了城乡规划管理；建筑市场与工程质量安全监督管理；城市市政公用基础设施管理；住宅与房地产管理；建设企业资质管理；建设执业资格考试与注册制度；建设工作领导机关的职责与服务单位的联络方式等。它为广大建设战线的读者，关心建设工作的读者，以及与建设工作相关的其他读者，提供了一部通俗易懂、检索实用的工具书。

《建设工作手册》编委会

主 编 朱中一 赵 晨

副主编 张 蕊 曲汝铎

编写人员 (按拼音字母顺序排列)

陆 玲	封 毅	李诚璞	刘翠美
浦 湛	秦 虹	彭 颖	曲汝铎
史大林	史曰景	王少清	王英顺
文林峰	温娟子	温永鹏	张 蕊
张永乐	赵 晨	赵路兴	赵志光
赵晓红	郑 翔	周 江	朱中一

主 编 的 话

值此中国建筑工程工业出版社建社 50 周年之际，谨以本书奉献给投身建设工作的同志们和读者朋友们！

赵晨

（中国建筑工程出版社社长）

2004 年 5 月

前 言

广义的建设工作内容宽泛，而本书的建设工作主要涉及与建设部职能机构对应的有关工作。这些建设工作，既为国民经济的建设提供了基础性条件，又与老百姓的生活息息相关，关系到人民群众的切身利益，可以说都不是小事；所以，提高政府机关工作人员的素质和办事效率，提高法规政策的透明度，提高人民群众参政和议政的能力，提高老百姓的知情权，也正是我们编写这本书的目的。

主要内容

这本书中概括了建设工作的多个方面，主要分成了七篇，前五篇分别介绍了城乡规划管理、建筑市场与工程质量安全监督管理、城市市政公用基础设施管理、住宅与房地产管理和建设企业资质管理，比较全面地系统地介绍了建设工作实际运作中的各项规定及申报、办事程序 and 操作方法等。

近年来职业资格开始为广大建设工作者所关注，第六篇专此对建设执业资格考试与注册制度进行了介绍，为建设者们提供了翔实的资料。

第七篇附录，公布了建设部门的职责以及联络地址，便于读者监督和反映民情，还公布了建设工作的相关部门的电话，以便于和他们联系和沟通。

主要特点

本书的编写，一是收集归纳了建设工作的最新资料和现行的法规政策、部门规章；二是对群众关心的住房问题，拆迁安置问题，物业管理问题，拖欠农民工工资问题等都作了介绍；三是编写上采用了条目化的方式，便于检索和查阅；四是突出了使用的方

便性，便于读者联系、查找；五是强调了实用性，内容通俗易懂、简明扼要，对工作或者在生活中碰到建设方面的问题，都可以在本书中找到解决问题的答案。我们衷心希望本书能够成为广大读者了解建设工作的一个窗口和平台。

虽然我们尽了最大的努力，但是由于水平所限，加之时间仓促，难免有这样那样的遗漏和谬误，希望建设领域的专家学者和广大的读者提出宝贵意见，以便在再版或者修订时更正和补全。

我们的信箱是 qrd@china-abp.com.cn

本书在编写过程中，承蒙建设部办公厅主任朱中一先生修改纲要目录；承蒙全国市长培训中心主任张鲁风先生的悉心指点和指正；承蒙建设部信息中心主任谢鸿昌先生的支持和帮助；承蒙建设部政策研究中心、建设部执业资格注册中心和建设部各单位的密切配合和支持，在此一并表示衷心的感谢！

本书编委会

二、城市道路桥梁管理	240
三、城市市容和环境卫生管理	250
四、城镇供热体制改革	262
五、城市客运交通管理	266
六、城市燃气管理	281
七、风景名胜区保护和管理	292
八、城市园林绿化管理	297
九、市政公用事业市场化和特许经营	307
十、城建监察	314
十一、城市建设档案管理	316
第四篇 住宅与房地产管理	319
一、城市房地产管理	319
二、城市房地产开发经营	327
三、城镇个人建造住宅管理	332
四、城市国有土地使用权出让转让管理	334
五、房地产的交易	347
六、城市房屋拆迁管理	360
七、商品房销售和预售管理	374
八、城市房屋租赁管理	382
九、城市房屋修缮管理	386
十、城市私有房屋管理	393
十一、城市新建住宅小区管理	396
十二、住房公积金管理	399
十三、城镇廉租住房管理	406
十四、城市房屋产权产籍管理	409
十五、物业管理	424
十六、城市危险房屋的管理	446
十七、城市居民住宅安全防范设施建设管理	449
十八、城市房屋便器水箱应用监督管理	450

十九、城市房屋白蚁防治管理.....	452
第五篇 建设企业资质管理.....	454
一、城市规划编制单位资质管理.....	454
二、外商投资城市规划服务企业.....	459
三、城市园林绿化企业资质管理办法.....	462
四、建设工程勘察设计企业资质管理.....	467
五、外商投资建设工程设计企业管理规定.....	474
六、工程建设项目招标代理机构资格认定.....	478
七、工程造价咨询单位管理.....	482
八、建筑业企业资质管理.....	486
九、外商投资建筑业企业管理.....	493
十、工程监理企业资质管理.....	497
十一、工程造价咨询单位资质管理.....	504
十二、房地产开发企业资质管理.....	508
十三、房地产价格评估机构资质管理.....	514
十四、城市房屋拆迁单位资质管理.....	517
十五、物业管理企业资质管理.....	520
第六篇 建设执业资格考试与注册制度.....	525
一、注册城市规划师.....	525
二、注册造价工程师.....	529
三、注册建筑师.....	533
四、注册结构工程师.....	539
五、注册建造师.....	543
六、注册土木工程师(岩土).....	550
七、注册土木工程师(港口与航道工程).....	556
八、注册化工工程师.....	561
九、注册公用设备工程师.....	567
十、注册电气工程师.....	572

第一篇 城乡规划管理

一、城市规划管理

城市规划一般分为总体规划和详细规划两个阶段。编制城市规划应当遵循《中华人民共和国城市规划法》确定的各项规划原则，符合有关标准和技术规范，并积极采用先进的规划设计方法和技术手段。承担编制城市规划任务的单位，应当符合国家关于规划设计资格的规定。编制城市规划应当对城市的国民经济与社会发展、自然环境、城市建设的历史与现状等情况进行深入调查研究，取得准确的基础资料。

（一）城市体系规划的编制和审批

1 城市体系是指一定区域范围内在经济社会和空间发展上具有有机联系的城市群体。城市体系规划的任务是：综合评价城市发展条件；制订区域城市发展战略；预测区域人口增长和城市化水平；拟定各相关城市的发展方面与规模；协调城市发展与产业配置的时空关系；统筹安排区域基础设施和社会设施；引导和控制区域城市的合理发展与布局；指导城市总体规划的编制。

2 城市体系规划一般分为全国城市体系规划，省域（或自治区域）城市体系规划，市域（包括直辖市、市和有中心城市依托的地区、自治州、盟域）城市体系规划，县域（包括县、自治县、旗域）城市体系规划四个基本层次。城市体系规划区域范围一般按行政区划划定。根据国家和地方发展的需要，可以编制跨行政地域的城市体系规划。城市体系规划应同相应区域的国民经济和社会长远计划、国土规划、区域规划及上一层次的城市体系规划相协调。城市体系规划的期限一般为二十年。

3 城市体系规划的编制：全国城市体系规划，由国务院城市规划行政主管部门组织编制。省域城市体系规划，由省或自治区人民政府组织编制。市域城市体系规划，由城市人民政府或地区行署、自治州、盟人民政府组织编制。县域城市体系规划，由县或自治县、旗、自治旗人民政府组织编制。跨行政区域的城市体系规划，由有关地区的共同上一级人民政府城市规划行政主管部门组织编制。

4 编制城市体系规划应具备区域城市的历史、现状和经济社会发展基础资料以及必要的勘察测量资料。资料由承担编制任务的单位负责收集，有关城市和部门协助提供。承担编制城市体系规划任务的单位，应当符合国家有关规划设计单位资格的规定。城市体系规划上报审批前应进行技术经济论证，并征求有关单位的意见。

5 全国城市体系规划涉及的城市应包括设市城市和重要的县城。省域（或自治区区域）城市体系规划涉及的城市应包括市、县城和其他重要的建制镇、独立工矿区。市域城市体系规划涉及的城市应包括建制镇和独立工矿区。县域城市体系规划涉及的城市应包括建制镇、独立工矿区和集镇。

6 城市体系规划一般应当包括下列内容：①综合评价区域与城市的发展和开发建设条件；②预测区域人口增长，确定城市化目标；③确定本区域的城市发展战略，划分城市经济区；④提出城市体系的功能结构和城市分工；⑤确定城市体系的等级和规模结构；⑥确定城市体系的空间布局；⑦统筹安排区域基础设施、社会设施；⑧确定保护区域生态环境、自然和人文景观以及历史文化遗产的原则和措施；⑨确定各时期重点发展的城市，提出近期重点发展城市的规划建议；⑩提出实施规划的政策和措施。

7 城市体系规划的成果包括城市体系规划文件和主要图纸。

①城市体系规划文件包括规划文本和附件，规划文本是对规划的目标、原则和内容提出规定性和指导性要求的文件，附件是对规

划文本的具体解释,包括综合规划报告、专题规划报告和基础资料汇编。②城市体系规划主要图纸包括城市现状建设和发展条件综合评价图,城市体系规划图,区域社会及工程基础设施配置图,重点地区城市发展规划示意图。③图纸比例:全国用1:250万,省域用1:100万~1:50万,市域、县域用1:50万~1:10万。重点地区城市发展规划示意图用1:5万~1:1万。

8 城市体系规划的审批:全国城市体系规划,由国务院城市规划行政主管部门报国务院审批。省域城市体系规划,由省或自治区人民政府报经国务院同意后,由国务院城市规划行政主管部门批复。市域、县域城市体系规划纳入城市和县级人民政府驻地镇的总体规划,依据《中华人民共和国城市规划法》实行分级审批。跨行政区域的城市体系规划,报有关地区的共同上一级人民政府审批。

(二) 省域城镇体系规划实施

1 省域城镇体系规划是省、自治区人民政府协调省域内各城镇发展,保护和利用各类自然资源和人文资源,综合安排基础设施和公共设施建设的依据。制定和实施省域城镇体系规划是加强区域发展宏观调控、引导和协调区域城镇合理布局,促进大中小城市和小城镇协调发展,积极有序地推进城镇化的前提和保障,是实现建设小康社会目标的基本要求。省、自治区建设行政主管部门是制定省域城镇体系规划的重要职能部门。省域城镇体系规划的编制和实施是省、自治区人民政府的重要职责。

2 各省、自治区建设行政主管部门要认真贯彻《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》(国发[2002]13号,以下简称13号文件)和国务院九部门《关于贯彻落实〈国务院关于加强城乡规划监督管理的通知〉的通知》(建规[2002]204号,以下简称204号文件)提出的“大力加强对城乡规划的宏观调控”的要求,做好省域城镇体系规划的制定和实施工作,在省、自治区人民政府的直接领导下,认真做好省域城镇体系规划的制

定工作。要把制定规划与综合调控区域城乡发展的具体任务紧密结合起来,把保护各类自然资源和人文资源,合理布局基础设施作为规划的重点。2003年9月30日以后,省域城镇体系规划未经批准的省、自治区,不得进行省、自治区内的城市总体规划和县域城镇体系规划的修编,不得新上各类开发区、大学城、科技园区和度假园区。

3 省域城镇体系规划要从全局出发,按城乡一体,协调发展的原则,认真确定城镇化和城镇发展战略,确定区域基础设施和社会设施的空间布局,确定需要严格保护和控制开发的地区,明确控制的标准和措施,确定重点发展的小城镇,提出保障规划实施的政策和措施。要按照204号文件和《城市规划强制性内容暂行规定》(建规[2002]218号)的要求,明确省域城镇体系规划的强制性内容,提高规划的可操作性。

省域城镇体系规划已经批准或编制工作已完成的省、自治区要抓紧开展跨市(县)城市密集地区的城镇发展和布局规划,划定需要严格保护的区域和控制开发的区域及控制指标,落实和深化省域城镇体系规划的各项内容,综合安排城市取水口、排污口、垃圾处理场、天然气门站和管网、电网、城市之间综合交通网、物流中心等基础设施建设。要编制区域绿地规划、区域供水规划、区域排水和污水处理规划、城市间轨道交通规划等具体指导区域性基础设施和公共设施项目建设的专项规划。

4 各类专门性规划,各市、县制定的城镇总体规划和县域城镇体系规划必须服从省域城镇体系规划的统一要求。区域重大基础设施和公共设施的建设,各类开发区,以及大学城、科技园、度假园区的设立和扩大,必须符合省域城镇体系规划。省内行政区划调整要符合省域城镇体系规划。各省、自治区建设行政主管部门要依据省域城镇体系规划,认真审查省、自治区内的城市总体规划和县域城镇体系规划。如确因经济社会发展需要,城市总体规划和县域城镇体系规划与省域城镇体系规划不一致的,要按13号文件规定修改和调整省域城镇体系规划。

5 规划已经国务院批复的省、自治区要抓紧制定省域城镇体系规划实施办法,明确实施省域城镇体系规划的目标和责任,明确规划实施管理的具体内容和标准,规范管理程序。要严格执行建设项目选址意见书分级审查制度。规划确定的重大建设项目和规划确定的需要严格保护限制开发的区域,以及各类开发区、大学城、科技园、度假区的设立,由各省、自治区建设行政主管部门核发项目选址意见书。上述项目,未取得由省、自治区建设行政主管部门核发项目选址意见书,地方城镇规划部门不得核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。如因特殊情况,项目选址与省域城镇体系规划不一致的,要按 13 号文件规定修改或调整规划。

6 各省、自治区建设行政主管部门要在省委、省政府直接领导下,认真贯彻落实国务院对规划的批复,制定各层次的深化规划和实施办法。要建立由省政府直接领导,有关部门共同参加的规划协调机构,负责审议省、自治区内各类资源保护与开发利用,区域重大基础设施建设,各类开发区设立和扩大等关系省域城镇体系规划实施的重大事项,加强省政府各部门在实施规划方面的协同和配合。

7 省建设行政主管部门每年要向省人大、省政府汇报省域城镇体系规划实施的情况,并报建设部备案。建设部将把对省域城镇体系规划实施情况的监督检查作为城乡规划检查工作的重要内容。对违反省域城镇体系规划的行政行为,要追究行政责任。

8 省、自治区建设行政主管部门要充实加强实施省域城镇体系规划的管理力量;要建立健全实施省域城镇体系规划的技术支撑机构,协助主管部门做好省域城镇体系规划深化,相关政策研究,对省、自治区内城镇总体规划和县域城镇体系规划的审查及项目选址意见书审核等日常管理工作;要积极开展省域城镇体系规划编制和实施工作的政策和技术培训;要建立省域城镇体系规划信息系统,加强对区域城镇发展、空间资源保护与利用情况的动态监控。

(三) 城市总体规划的编制和审批

1 城市总体规划的编制、纲要和任务

(1) 城市总体规划的编制：根据实际需要，在编制总体规划前可以编制城市总体规划纲要；大、中城市可以在总体规划的基础上编制分区规划。设市城市的总体规划由市人民政府负责组织编制。分区规划，详细规划由市人民政府城市规划行政主管部门负责组织编制。需要编制城市总体规划纲要的，由市人民政府负责组织编制。城市总体规划纲要的主要任务是：研究确定城市总体规划的重大原则，并作为编制城市总体规划的依据。

(2) 城市总体规划纲要应当包括下列内容：论证城市国民经济和社会发展条件，原则确定规划期内城市发展目标；论证城市在区域发展中的地位，原则确定市（县）域城镇体系的结构与布局；原则确定城市性质、规模、总体布局，选择城市发展用地，提出城市规划区范围的初步意见。研究确定城市能源、交通、供水等城市基础设施开发建设的重大原则问题，以及实施城市规划的重要措施。城市总体规划纲要的成果包括文字说明和必要的示意性图纸。

(3) 城市总体规划的主要任务是：综合研究和确定城市性质、规模和空间发展的形态，统筹安排城市各项建设用地，合理配置城市各项基础设施，处理好远期发展与近期建设的关系，指导城市合理发展。城市总体规划的期限一般为 20 年，同时应当对城市远景发展作出轮廓性的规划安排。近期建设规划是总体规划的一个组成部分，应当对城市近期的发展布局 and 主要建设项目作出安排。近期建设规划期限一般为 5 年。

(4) 城市总体规划应当包括下列内容：

① 设市城市应当编制市域城镇体系规划，县（自治县、旗）人民政府所在地的镇应当编制县域城市体系规划。市域和县域城镇体系规划的内容包括：分析区域发展条件和制约因素，提出区域城镇发展战略，确定资源开发、产业配置和保护生态环境、历史文化遗产的综合目标；预测区域城镇化水平，

调整现有城镇体系的规模结构、职能分工和空间布局，确定重点发展的城镇；原则确定区域交通、通讯、能源、供水、排水、防洪等设施的布局；提出实施规划的措施和有关技术经济政策的建议；

② 确定城市性质和发展方向，划定城市规划区范围；

③ 提出规划期内城市人口及用地发展规模，确定城市建设与发展用地的空间布局、功能分区，以及市中心、区中心位置；

④ 确定城市对外交通系统的布局以及车站、铁路枢纽、港口、机场等主要交通设施的规模、位置，确定城市主、次干道系统的走向、断面、主要交叉口形式，确定主要广场、停车场的位置、容量；

⑤ 综合协调并确定城市供水、排水、防洪、供电、通讯、燃气、供热、消防、环卫等设施的发展目标和总体布局；

⑥ 确定城市河湖水系的治理目标和总体布局，分配沿海、沿江岸线；

⑦ 确定城市园林绿地系统的发展目标及总体布局；

⑧ 确定城市环境保护目标，提出防治污染措施；

⑨ 根据城市防灾要求，提出人防建设、抗震防灾规划目标和总体布局；

⑩ 确定需要保护的风景名胜、文物古迹、传统街区，划定保护和控制范围，提出保护措施，历史文化名城要编制专门的保护规划；

⑪ 确定旧区改建、用地调整的原则、方法和步骤，提出改善旧城区生产、生活环境的要求和措施；

⑫ 综合协调市区与近郊区村庄、集镇的各项建设，统筹安排近郊区村庄、集镇的居住用地、公共服务设施、乡镇企业、基础设施和菜地、园地、牧草地、副食品基地，划定需要保留和控制的绿色空间；

⑬ 进行综合技术经济论证，提出规划实施步骤、措施和方法的建议；