

中国城市建设综合 开发的理论与实践

中国城科会城建经济专业委员会 编

中国城市建设综合开发 的理论与实践

中国城科会城建经济专业委员会 编

张克孝 徐绪涛 杜家祺 主编



湖北科学技术出版社

鄂新登字 03 号

中国城市建设综合开发的理论与实践
中国城科会城建经济专业委员会 编

湖北科学技术出版社出版发行

武汉市齐联印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 18.75 印张 604 千字

1993 年 9 月第 1 版 1993 年 9 月第 1 次印刷

ISBN—5352—1275—1/Tu·7

印数:1—20000 定价:22.00 元

编委会名单

顾 问 廉 仲 谭庆璉 储传亨 叶维钧 张启成
包宗华 李梦白 戴治国 张福忱 丁道三
赵书然 徐绪沐

主 任 张耀儒

副主任 张克孝 区广权 许竞贤 刘成意 王国库
苏则民 齐志正 白心和 张希发 曹洪文
杨清斗 夏继刚 马行元 宋枝旺 吴俊辉
陈培生 何 征 陈启中 李泽民

委 员(按姓氏笔划排列)

王文华	王如松	王明国	王宗瑞	王殿英	孔祥楨
石新民	刘光曼	刘仲尧	刘德惠	卞以才	华文润
毕赤兵	李文棋	李东序	李相辉	李相基	李浦兴
李碧传	杨凤祥	吴乌皮	肖作海	杨宗福	谷玉贵
严世明	陈义林	陈金城	金中文	金更生	金显吉
周德源	季善益	柯长坤	胡国焜	胡建文	姜 震
姚金龙	袁永强	顾庭勇	常海龙	常德智	程有志
彭业荣	彭前友	董宝鑫	褚祥泰		

主 编 张克孝 徐绪沐 杜家琪

副主编 刘仲尧 罗平凡

编 辑 兰毓柱 王东靖 张怡中 易耀武 章松新 程新启

本书作者

第一篇：第一章 肖卫东 第二章 周天亮 第三、四章 章松新

第二篇：第一、二、四、六章 杜家琪 第三章 李泽民、杜家琪 第五章 罗平凡 第七章 吴乌皮

第三篇：王明国

第四篇：第一章 章松新 第二章 余国铮 第三章 肖卫东 第四章 周天亮

第五篇：第一章 余国铮 第二、四章 高建柏、谢若峰 第三章 江海、代旭光、詹敏

第六篇：第一章 刘科、朱朝亮 第二章 李保祥、王明国、刘庆茂 第三章 许远明、罗正英、李保祥、肖卫东 第四章 李斌

第七篇：高建

参与本书研究、撰稿的同志还有：

李相基 李文棋 杨凤祥 邹本能 兰毓柱 张明亮 王东臻
张心樵 李杰 谢晓波 孙宇代 杨龙光 李发锁 程雁君
刘凌汉 陈兴文 刘淑静 曾青

序

研究城市建设综合开发的理论与实践,是非常急需而有意义的事情。

随着城市建设经济体制改革的深入,城市建设兴起了综合开发的热潮,特别是国家制定“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的城市建设的基本方针以后,确定了城市建设综合开发的主导地位,城市建设综合开发事业得到了迅速的发展。到1992年,全国城市建设综合开发面已经达到35%左右。城市各类经济技术开发区、居民住宅小区如雨后春笋,星罗棋布;包括住宅在内的各类房屋建筑、特别是高层建筑,拔地而起,改变了城市的面貌;城市交通、能源、邮电通讯、上下水等城市基础设施,大量兴建;商业贸易、文化教育、体育卫生等社会公共服务设施大幅度增加;生态环境保护、城市安全防护设施也得到加强和改善。城市建设的飞速发展,推动了城市化的进程。沿海城市蓬勃发展,出现了平地兴起的深圳式的新城;各地区中心城市纷纷崛起,特大城市呈前所未有的发展之势;一系列以轻纺工业为主的“明珠城”出现,中小城市大量涌现,遍布全国各地。从1980年到1991年全国城市总数由223个猛增到470个,增长了一倍多。其中:特大城市由15个发展到31个,增长了一倍;中等城市由70个发展到122个,增长也较大;小城市由108个发展到292个,增长了一倍半以上。现在,一个以大城市为核心,大城市带动中小城市、沿海城市带动内地城市

发展的城市体系正在形成。

城市是经济发展和社会进步的主要标志。城市现代化建设不仅表现在城市发展的数量上,更重要的是表现在城市建设的质量上。我国城市建设和城市发展虽然成绩斐然,但是我国城市现代化建设水平还不高,与国际上现代化城市比较,还有很大差距。在城市建设上,发展也不平衡,还有许多问题存在,如城市的生产能力、运载能力、负荷能力需要大力增强;城市的产业结构、资源配置需要更加合理;城市生活社会化程度、科学管理水平需要极大提高;城市生态质量也尚待提高;城市规划和建设中的问题,需要不断解决等等。在此种情况下,如何避免先进国家在城市现代化过程中所走过的弯路,防止城市发展中曾经出现过的各种弊端,提高我国城市现代化建设的水平,这些只能在实践中解决。实践的发展需要理论,城市建设综合开发也需要理论指导。我们从事城市建设的各级领导、专家、学者、广大理论工作和实际工作者,要勇敢的担负起这个责任,加强城市科学的研究,加强城市建设经济的研究,不断地总结实践经验,探索客观规律,完善有中国特色的社会主义城市建设的理论体系,指导我国城市现代化建设科学健康的发展。

80年代产生的城市建设综合开发,经过几年来的发展,为我们科学的研究城市建设问题,提供了极为丰富的材料,开辟了城市建设理论研究的广阔前景。第一,城市建设综合开发是我国城市建设经济体制改革的产物,是从城市建设的指导思想到建设方式、管理体制的一项重大变革,它将随着改革深化不断的发展和完善;第二,城市建设综合开发的实践表明,它有利于坚持城市建设与经济建设的协调发展,能妥善处理城市生产与生活、近期目标与长远规划、局部建设与城市整体发展、新区开发与旧城改造、实际需要与可能发展的关系,克服了过去分散建设中的种种弊端,能得到良好的综合效益,提高城市现代化建设水平;第三,城市建设综合开发,也有利于城市建设市场经济体制的确立与发展。当今世界,没有政

府宏观调控的市场经济已不复存在,现代市场经济作为高度社会化和市场化的商品经济,与政府的经济手段、行政手段、法律手段的调控和干预是密不可分的。城市建设综合开发作为政府行为,是通过规划、协调、指导和参与而发挥调控市场作用的。综合开发企业,是自负盈亏、自求发展、自担风险的独立经济法人,其市场行为,除了受到宏观调控的制约外,更主要的是受价格、竞争、供求、风险等市场机制的调节。所以,城市建设综合开发与市场经济体制的推行是并行不悖的;第四,城市建设综合开发,反映了现代化城市建设的客观规律。随着科学技术的进步,社会分工的深化,社会生产更加复杂化,城市的职能也不断的分化和增多,已由单项功能向多项功能转变,各项功能的相互联系、相互制约,构成了现代化城市是一个多功能的综合体,是一个巨大的系统工程。而城市建设综合开发正是反映了这一客观的不以人们意志为转移的客观规律,所以说城市建设综合开发是一条必由之路。

近几年以来,中国城科会城建经济专业委员会,对城市建设综合开发进行了大量的研究工作,先后于1990年4月在珠海市和1992年4月在重庆市、成都市召开了两次专题学术研讨会,交流了76篇学术论文,并且通过《城建经济》杂志发表和交流了这方面内容的一百多篇文章。在此基础上,又组织了专家、学者、理论工作和实际工作者,经过近一年的时间,收集了大量的材料,经过认真的分析研究,编写了《中国城市建设综合开发的理论与实践》(初版)。这部著作就是汇集上述研究资料加以系统化和提高的一个重要成果。

“事莫明于有效,论莫定于有证。”(王充:《论衡》)这部著作是基本上体现了这一宗旨的。第一,坚持理论与实践相结合。各项研究成果是建立在群众实践的基础上的。全书经过对各项研究成果的比较印证,系统地探讨了城市建设综合开发在城建指导思想、建设方式、管理体制的变革,阐述了它的地位和作用,分析了现代城

市建设的客观规律,论证了它的理论和政策依据,不仅使人们知道怎样做,而且使人们知道为什么要这样做,用理论去指导实践;第二,坚持了宏观与微观相结合。全书贯穿了既分析政府行为,又分析企业行为,把宏观调控与微观管理协调起来;第三,坚持了国内与国外相结合,既注重总结国内各城市综合开发的经验,也注意介绍国外一些成功的作法;第四,坚持历史与现实相结合。既回顾了综合开发的发展历程,又分析了当前形势和面临的问题,提出了进一步发展综合开发的设想。所以,这部著作既有一定的理论深度,又有可操作性,是一部难得的参考工具书。

我国的城市建设综合开发事业还在不断地发展,实践中还会有很多新的发现。由于时间和空间的局限,这部著作只能体现目前的研究成果,随着时间的推移和新的实践,必然会对某些结论要作出修订、补充、甚至改写。此书作为初版的用意所在,就是以此作为“垫基石”,让广大从事这方面工作的同志在此基础上继续研究,希望大家在实践中,不断拿出具有新的水平的研究成果。我们将吸取大家输送的“营养”,使这部书再版时更加充实、更加完善。愿大家爱护她,支持她。

谭文雄
一九九三年七月

前 言

“一夜好风吹，新花一万枝”。改革开放的春风，带来了我国经济大发展，也带来了城市建设欣欣向荣。

八十年代初，我国城市建设经济体制改革，产生和兴起了城市建设综合开发的新方式，特别是“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的城市建设综合开发方针的确立与实施，揭开了城市建设的新篇章。城市建设综合开发事业，在全国各城市如火如荼，蓬勃发展。一大批包括住宅在内的各类房屋建筑，按城市规划拔地而起，遍布全国东西南北；城市基础设施、社会公共服务设施，以及城市土地开发……等，硕果累累。城市建设综合开发的实践，已经证明了它是在社会主义市场经济条件下进行城市现代化建设的有效方式，是我国现代化城市建设的必由之路。

为了发展城市建设综合开发事业，有必要认真地总结实践的成功经验，并加以推广，有必要科学地把实践中带规律性的经验上升到理论，研究探讨城市建设综合开发的客观规律，以形成指导城市建设综合开发具体实践的方法论，从而完善我国城市建设的理论体系。出于这样的目的，我们编写了本书。全书分为城市建设综合开发的绪论篇、内容篇、规划篇、市场篇、资金篇、管理篇、效益篇七个部分，共 28 章、98 节。是目前我国公开出版发行的第一部关于中国城市建设综合开发理论与实践的专著。在编写过程中，我们注重突出以下几个特点：

1、注意理论性。本书广泛收集了有关学者研究的最新成果,比较系统地探讨了城市建设综合开发的概念与特点,地位和作用,以及方针政策和理论依据。力求材料详实,观点鲜明,具有新意。并且注意了理论在实践中的针对性,澄清模糊认识,摒弃片面思想,既丰富理论,又服务于实践。

2、着重指导性。本书全面论述了城市建设综合开发的内容,介绍了城市土地开发、房屋建造、城市基础设施建设、环境保护设施建设,以及新区开发和旧城区改造等,体现了不同内容的不同特点,有利于指导综合开发和单项开发建设工作;强调了城市规划对城市建设综合开发的指导作用,以及规划的科学性和超前化要求,具有普遍的指导意义;同时,具体介绍了城市建设综合开发的管理工作,操作性强,既有实用价值,又不失理论探讨的意义。

3、重视现实性。对当前实践中的“热点”“难点”,如城市建设综合开发的市场建设、市场机制、宏观调控、市场行为,以及涉外开发等问题,进行了有益的探讨,现实性较强。

4、关注历史性。简要介绍了城市建设综合开发国内外发展的历史,以及我国城市建设综合开发的现状,使读者从历史的发展中进一步认识城市建设综合开发的必要性,对需要了解沿革的读者有较大的参考价值。

5、努力把宏观与微观、定性与定量结合起来。全书既注重城市建设综合开发的宏观研究与总体经济形势的分析,又注重具体综合开发企业的微观经济活动的分析与研究。如城市建设综合开发的投资决策,资金筹措与运用,效益预测和考核等,就是从宏观与微观、定性与定量结合编写的。

上述特点,反映了本书立论明确,条理清晰,体系严谨,而且内容丰富,总结了许多实践经验,提出了不少实际问题,从理论上作了阐述或回答,并引进了一些先进的科学测定方法,无疑将对今后的城市建设综合开发起到重要的指导作用。因此,可以说这是一本

符合我国当前经济改革和城市建设工作需要的好书。对于从事城市建设和城市经济工作的各级领导,对于从事城市建设综合开发及其相关的建筑业、房地产业和市政工程等行业的广大管理干部、经济工作者,以及大专院校的相关专业的教师、研究生、培训人员,都有重要的参考价值和实用价值。

受本书编委会委托,由张克孝、徐绪沐、杜家琪同志任主编,刘仲尧、罗平凡同志任副主编,编写人员有教授、副教授、大专院校教师,也有博士和硕士研究生等理论工作的专家学者,还有工程师、经济师、会计师以及从事城市建设综合开发的实际工作者 43 人。全书总纂工作由武汉城建学院副教授杜家琪同志负责,具体编辑工作由编辑部担任。书稿编辑后,经过了国家建设部法制顾问、研究员李梦白教授审阅,并提出了许多宝贵的修改意见。

本书在编写大纲、组织编写和出版过程中,得到了中国城科会城建经济专业委员会的主委、常务副主委、副主委、秘书长以及武汉市建委领导和《城建经济》编委的关怀和支持;得到了中南财经大学教授陈启中、重庆建筑工程学院教授何征、武汉城建学院教授李泽民、武汉大学教授孔祥桢的热诚指导,在此表示衷心地感谢。

由于我们的理论水平有限,编写时间仓促,本书中存在不足之处,甚至错误,在所难免。敬请专家和读者批评指正,以便我们在再版时加以充实和纠正。

编 者

1993 年 6 月

目 录

序	(I)
前言	(V)

第一篇 绪 论

第一章 城市建设综合开发的概念与特点

第一节 城市建设综合开发的概念	(2)
第二节 城市建设综合开发的特点	(9)
第三节 城市建设综合开发是我国城建体制的重大改革	(14)
第四节 城市建设综合开发的分类	(19)

第二章 城市建设综合开发的地位、作用、目的、要求

第一节 城市建设综合开发的地位与作用	(28)
第二节 城市建设综合开发的目的与要求	(34)

第三章 城市建设综合开发的政策和依据

第一节 城市建设综合开发的方针和政策	(39)
第二节 城市建设综合开发的理论依据	(47)
第三节 城市建设综合开发的现实依据	(54)

第四章 城市建设综合开发的历史与现状

第一节 国外城市与房屋建设综合开发的历史	(67)
----------------------------	--------

第二节 我国城市建设综合开发的历程和现状	(75)
----------------------------	------

第二篇 城市建设综合开发的内容

第一章 城市土地开发

第一节 城市土地与城市土地价值	(85)
第二节 城市土地特征	(88)
第三节 城市土地的开发和再开发	(91)
第四节 城市土地的有偿使用	(96)
第五节 城市土地有偿转让制度的发展、评价和对策 ..	(102)

第二章 城市房屋开发

第一节 基本概念和主要程序	(112)
第二节 房屋开发项目的投资决策	(115)
第三节 综合开发的前期工作和工程管理	(127)
第四节 房地产开发经营管理	(136)

第三章 城市经济、技术产业区的开发

第一节 城市经济、技术产业开发区的概念	(143)
第二节 城市经济、技术产业开发区的分类、选点与布置	(144)
第三节 城市经济、技术开发区的方针政策	(146)
第四节 城市经济、技术开发区的实践	(147)
第五节 城市经济、技术开发区的建设与管理	(149)

第四章 旧城区改造

第一节 旧城区改造的意义和作用	(154)
第二节 旧城区改造的原则和形式	(158)
第三节 旧城区综合再开发的规划布局	(164)
第四节 旧城区综合再开发的实施	(173)

第五章 城市基础设施和社会公共配套设施的开发与建设

第一节	城市基础设施的性质、特点、地位和作用·····	(185)
第二节	城市基础设施开发建设的原则与要求·····	(195)
第三节	城市基础设施的经营管理·····	(205)
第四节	城市社会公共配套设施的开发与建设·····	(210)
第六章 城市建设综合开发与城市环境		
第一节	城市环境保护的意义·····	(216)
第二节	城市建设综合开发与城市环境的关系·····	(222)
第三节	城市环境保护设施的建设和发展·····	(226)
第七章 城市涉外开发的实践与研究		
第一节	城市涉外开发的概念·····	(233)
第二节	我国涉外开发的现状分析与发展·····	(234)
第三节	城市涉外开发的积极作用·····	(238)
第四节	涉外开发的管理·····	(242)

第三篇 城市综合开发的规划、计划、设计

第一章 城市规划

第一节	城市规划的内容、特点与任务·····	(246)
第二节	城市规划的实施与综合开发计划·····	(250)
第三节	城市建设综合开发是实现城市规划的有效保证·····	(253)
第四节	搞好城市土地利用规划为城市建设综合开发创造条件·····	(256)

第二章 城市综合开发的详细规划与建筑设计

第一节	函义与内容·····	(261)
第二节	城市建设综合开发的规划与设计的有机结合·····	(263)
第三节	详细规划、建筑设计和城市设计的有机结合·····	(265)

第四节	开发规划设计市场,择优选择规划设计方案	(266)
-----	---------------------------	-------

第四篇 城市建设综合开发市场

第一章 城市建设综合开发市场的概念、结构和意义

第一节	城市建设综合开发市场的形成、概念及特征	(268)
第二节	建立城市建设综合开发市场的意义	(272)
第三节	城市建设综合开发市场的结构	(276)

第二章 城市建设综合开发市场运行机制

第一节	市场机制的内容、特点和功能	(281)
第二节	市场机制在城市综合开发中的表现	(286)
第三节	城市综合开发市场机制实现的条件	(290)

第三章 城市建设综合开发市场的宏观调控

第一节	城市建设综合开发市场宏观调控的必要性	(295)
第二节	城市建设综合开发市场宏观调控的内容	(301)
第三节	城市建设综合开发市场宏观调控的手段	(305)

第四章 城市建设综合开发企业市场行为

第一节	城市建设综合开发市场调查	(312)
第二节	城市建设综合开发市场预测	(318)
第三节	城市建设综合开发市场决策	(325)

第五篇 城市建设综合开发投资 及资金的筹集与管理

第一章 城市建设综合开发投资决策

第一节	综合开发投资决策概述	(331)
第二节	综合开发投资决策程序	(337)
第三节	综合开发企业投资财务预测	(342)

第四节	综合开发企业投资财务决策·····	(349)
第二章	城市建设综合开发投资体制	
第一节	我国城市建设投资的历史与现状·····	(355)
第二节	城市建设综合开发投资体制改革·····	(365)
第三章	城市建设综合开发的资金来源	
第一节	城市建设综合开发资金筹集的意义和任务·····	(371)
第二节	政府投资·····	(377)
第三节	城市土地有偿使用收益·····	(379)
第四节	社会集资·····	(382)
第五节	债券和股票·····	(387)
第六节	银行借款·····	(393)
第七节	外资·····	(397)
第四章	城市建设综合开发资金管理	
第一节	加强城市建设综合开发资金管理的必要性·····	(402)
第二节	加强城市建设综合开发资金管理的原则和措施·····	(405)
第三节	城市建设综合开发资金管理体制·····	(409)
第四节	提高城市建设综合开发资金使用效率的途径·····	(417)

第六篇 城市建设综合开发体制与管理

第一章 城市建设综合开发的机构设置

第一节	城建综合开发区的建设·····	(422)
第二节	城建综合开发区的管理·····	(427)

第二章 城市建设综合开发工程质量管理

第一节	综合开发工程技术质量管理·····	(432)
第二节	实施工程招标、投标制·····	(439)
第三节	工程监理制·····	(444)