

惠州房地產實務

PRACTICES ON HUIZHOU REAL ESTATE



惠州國際貿易中心

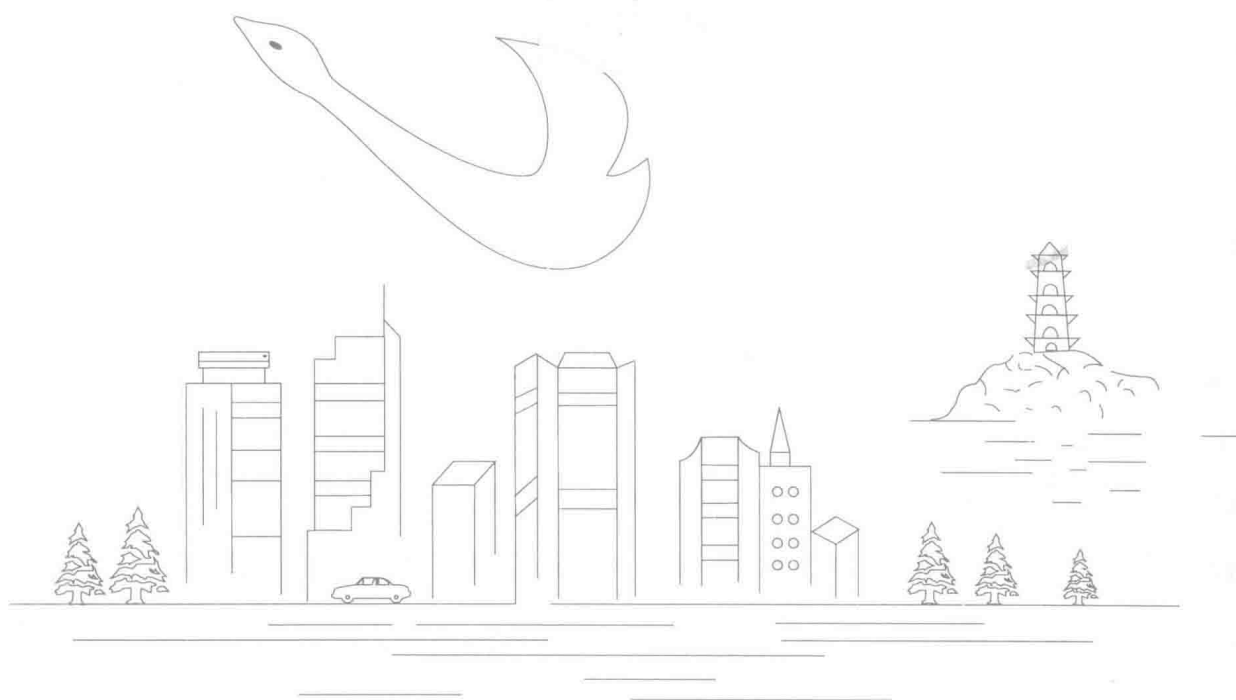
惠州市建設委員會
編
惠州市國土局

華南理工大學

惠州房地產實務

PRATICES ON HUIZHOU REAL ESTATE

惠州市建設委員會 編
惠州市國土局



華南理工大學出版社

【粵】新登字 1 2 號

書 名：《惠州房地產實務》

編 者： 惠州市建設委員會
惠 州 市 國 土 局

顧 問：莊禮祥

主 編：吳國偉

編 委：	宋正春	邵吉盛	李劍峰	任 德	李友來
	麥鏡如	袁暖江	張計省	巫 翮	鄧秉森
	劉家駒	王景欽	陳偉平	吳國偉	

攝影設計：惠州市國信服務公司

責任編輯：秦峰 盧永強

開 本：8 5 0 × 1 1 6 8 1 / 1 6

印 張：8 · 5

字 數：3 9 4 · 6 千

版 次：1 9 9 3 年 7 月 第 1 版 第 1 次 印 刷

出版發行：華南理工大學出版社

廣告許可証：【9 3】粵工商廣臨字 4 2 號

書 號：I S B N 7 - 5 6 2 3 - 0 5 4 9 - 8 / F · 6 6

定 價：5 0 元

封 面：惠州國際貿易中心

把惠州建設得更加美好

李鵬

一九九零年
二月十七日

发展房地产业事业美化惠州
王光英



王光英副委員長題詞

振興惠州經濟
抓好房地產建設

程思遠



一九九三年夏

程思遠副委員長題詞

目 錄

前 言	(1)
第一章 惠州概況	(2)
第二章 城市規劃	(6)
第一節 惠州市規劃局科室設置及 其業務範圍	(6)
第二節 “惠州一大亞灣” 規劃綱要簡介	(6)
第三節 市區規劃區內申請建設用 地的有關程序和規定	(7)
第四節 業務申報程序	(7)
第五節 附錄有關法規、資料	(11)
第三章 土地管理	(15)
第一節 惠州市國土局業務科室設 置及其業務範圍	(15)
第二節 審批程序與轉讓手續	(16)
第三節 附錄有關政策、資料	(18)
第四章 建設管理	(48)
第一節 惠州市建設委員會職能范 圍及其有關科室（站）職 責	(48)
第二節 審批程序與有關規定	(50)
第三節 附錄有關政策、資料	(56)
第五章 投資計劃管理	(65)
第一節 惠州市房地產投資計劃的 主管機構	(65)
第二節 項目審批與呈報提交資料	(65)
第三節 附錄有關資料	(65)

第六章 公用事業管理	(67)
第一節 惠州市公用事業局業務設 置及其業務範圍	(67)
第二節 報建程序	(67)
第三節 附錄有關法規	(67)
第七章 房產管理	(71)
第一節 惠州市房產管理局的科所 設置及其業務範圍	(71)
第二節 有關業務須知	(72)
第三節 附錄有關法規	(74)
第八章 房地產相關的事務	(78)
第一節 登記註冊 稅務	(78)
第二節 金融 價格	(93)
第三節 公路 消防 環保	(97)
第四節 供電 供水 通訊 管道 燃氣	(100)
第五節 林地管理 園林綠化	(105)
第六節 防洪 防震 城市管理	(108)
第七節 評估 公証 保險	(110)
第九章 風景名勝區指南	(117)
第十章 重點港口開發區簡介	(119)
第十一章 重點工業區工業城素描	(121)
附錄 部分法規 資料目錄	(122)
度量衡量	(125)
通訊一覽表	(127)
房地產常用用語	(129)
後 記	(130)

前 言

惠州自一九八八年經國務院批准為沿海經濟開放區以來，經濟建設取得了長足的進步。惠州憑借她獨特的經濟地理的綜合優勢，大力加強基礎設施建設，切實改善投資環境，吸引一批大型工業項目的落戶。在電、汽、化（即電子、汽車、石油化工）三大支柱產業的支撐和帶動下，房地產業也隨之迅猛發展起來。在鄧小平同志視察南方的重要談話和黨的十四大精神鼓舞下，特別是最近，國務院給予惠州三項更加開放政策（批准惠州港對外國籍船舶開放、批准建立大亞灣經濟技術開發區和仲愷國家高新技術產業開發區。）這對投資惠州的有識之士，無疑更增強信心。

房地產是一門新興熱門產業，專業性強，一般公民和從事房地產工作時間不長的人員，對有關法規、政策知識還了解不多，他們都迫切希望能借助有關資料熟悉房地產政策和各項業務。

為了配合“惠州——大亞灣”軟件建設，促進惠州房地產在市場化、法律化、規範化的軌道上發展，幫助廣大的房地產業工作者都熟練地進行房地產工作，讓社會上更多關心房地產的人了解房地產知識，參與房地產事業，使惠州房地產業產生良好效益，惠州市建設委員會與惠州市國土局聯合編寫了這本《惠州房地產實務》。本書詳細介紹了房地產的主管部門的任務、工作範圍、辦事程序、房地產政策、法規以及相關事務等，它為方便海內外人士了解惠州房地產基本情況，投資惠州將有所幫助。它是房地產專業人員的必備手冊，是關心房地產人士的良師益友、實用參考書。

由于編者水平有限，錯漏之處在所難免，懇切希望讀者批評指正。

編者

一九九三年五月

第一章 惠州概況

惠州，位于廣東省東南部，珠江三角洲的東北端，東經 $113^{\circ}39' - 115^{\circ}25'$ ，北緯 $22^{\circ}33' - 23^{\circ}57'$ ，南臨南海大亞灣并毗鄰香港、深圳，北連河源市，東接汕尾市，西鄰東莞市和廣州市郊縣，在歷史上稱謂“粵東門戶”。

這里東江和西枝江橫貫市中部，淡水資源充足，海岸線長223公里，港灣多、水深、水面平、腹地寬廣，具有建設現代化深水良港的優越條件；境內北部山地多、中部、西部和沿江地帶多中積平原，東部和南部為丘陵；土地遼闊。

惠州屬亞熱帶季風氣候，北回歸線橫貫全市，境內雨量充沛，陽光充足，氣候溫和，年平均降雨量1700毫米，年日照普總數2000多小時，年平均氣溫 22°C ，7月份均溫 28.3°C ，1月份均溫 13°C 。四季長青，全年無霜期達350天左右。

一九八八年國務院批准惠州為沿海經濟開放區。現轄惠城區、大亞灣、惠陽、惠東、博羅、龍門（二區四縣），總面積1.12萬平方公里，城鄉人口239.3萬，其中市區人口27.5萬人。惠城區是市政府所在地。

惠州是曆史名城，在隋唐已是“粵東重鎮”，至今1400多年，一直是東江流域政治、經濟、軍事、文化中心和商品集散地。

惠州不但地下資源豐富，物產繁多，而且旅游資源豐富，自然景色眾多，有被譽為“豐城山色半城湖”的鵝城風光，有被稱作嶺南群山之首的羅浮仙境，有被比作“苧蘿西子”的惠州西湖；有被贊為“北回歸線上的綠寶石”的南昆山，有碧波萬頃的大亞灣，龍潭飛瀑的湯泉勝景，有建于明代的平海古城，還有全國唯一的港口海龜自然保護區。

惠州是中國除深圳外距離香港最近的中等城市港口，水路距香港僅47海浬。海、陸、空交通四通八達十分方便。其中有：水路沿東上航河至河源、龍門；下航可達石龍、廣州，惠州至廣州每天有高速氣墊客來往。廣梅汕鐵路，惠州至長沙客貨運車已開通。惠州港3.5萬噸級通用碼頭，已投入簡易使用，惠州港至香港中環碼頭的客運航班入營運。廣汕公路惠州段改造工程已全線雙幅貫通、惠州至深圳四車道、封閉式的高速公路惠州段已通車，澳、霞沿海一級公路現已通車，國家一級標準的惠澳鐵路，通港大道、金龍大道、科技大道、博羅大橋已進入施工。離惠州城區22公里的惠陽機場可起降三叉戟、圖154波音等大型飛機。擴建、新建了長達15公里的三大出口路段。全市84個鄉鎮公路改造已完成400公里水泥路面，一個海陸空立體交通網路已逐步形成。

惠州市自來水廠有50個，供水管道757公里，生產能力115萬噸/日，年供水量6601萬噸，其中市區有水廠2個，供水管道116825米，供水範圍30平方公里，日供水量可達10萬噸，供水普及率99.8%，基本滿足生產和生活用水的需要。正在新建日產18萬噸的河南岸自來水廠，首期規模6萬噸/日，即將投入使用。為了解決大亞灣地區供水問題，市府專門成立“淡澳開發區供水工程籌建處”，斥資2億元人民幣，調西枝江水倒流淡水河進新橋水庫，并新建日產9萬噸自來水廠，工程正加緊進行。近期規劃在江北新區新建兩個供水能力共20萬噸/日的水廠也正進入基礎建設階段。

惠州電力市主要來自廣東電網和惠東白盆珠水電廠。到1992年止，已相繼投入使用和投資有：220KV變電站1座，主要變容量27萬千伏安；110KV變電站14座，主要變容量37.3萬千伏安；1104伏以上輸電電線路441.87公里。裝機容量3.84萬千瓦的惠州發電廠，11萬伏澳頭變電站、22萬伏淡水變電站、220千伏惠陽秋長變電站，110伏惠州中星變電站，總投資2.5億元發電量1.95萬千瓦天堂山水利樞紐工程；75兆瓦投資2900萬美元的梅湖熱電廠；104兆瓦投資5億元的城區小金口電廠。目前，全市建成和正在建設中的電力有55萬千瓦。為了適應惠州經濟發展需要，惠州到1995年電網建設投資相當于建國43年的總和，供電能力比現有增加三倍以上，用電負荷將達到34萬千瓦，供電量達20億千瓦時，形成一個電壓等級齊全、電網結構合理、供電保障安全的電力網路。

惠州市郵電通信事業近几年有了迅猛發展，市區與惠陽縣、惠東縣、博羅縣、龍門縣、大亞灣已實現市話聯網。長途可直通國內600多個大中小城市和180多個國家和地區。開辦了磁卡電話、公眾傳真

、用戶電報、特快傳遞、郵政快件和郵政儲蓄等新業務。1992年全市完成郵電業務總量為2.27億元，電話交換機總容量達118866門，程控電話56256門，移動電話2.4萬門，無線尋呼機（BB機）20300戶。完成了惠陽、惠東S／240擴容工程，市又應急擴容2.4萬程控電話工程和長途6000線工程以及建成惠州移動電話交換局等一批重點工程。

惠州，由于其良好的投資環境和優惠政策及其經濟的崛起，引起了國內外投資者的極大興趣，八十年代末，我國最大的獨資企業—熊貓汽車（中國）公司到惠州落戶；九十年代初，投資50億美元的我國最大的合資企業南海石化項目又選址在惠州，裝機容量400萬千瓦；總投資40億美元的我國最大天燃氣發電廠，已選址在惠州的稔平半島。開放至今，已有二十多個國家和地區的商人在惠州投資，創辦了四千多家外資企業。

近年來，黨和國家領導人對惠州更是給予極大的關懷，九十年代伊始的一年多時間里，中共中央總書記江澤民、國家主席楊尚昆、國務院總理李鵬、全國人大委員長萬里、中共中央政治局常委宋平等黨和國家領導人，先后視察了惠州，給惠州人民以巨大的鼓舞，從而揭開了惠州新的一頁。

1992年，國務院副總理朱鎔基、鄧家華；中央軍委副主席劉華清、全國人大副委員長陳慕華先后視察惠州。他們對惠州的改革開放和經濟建設給予充分肯定。

1992年，在市委、市政府的領導下，在鄧小平同志視察南方的重要談話和黨的十四大精神鼓舞下，惠州市改革開放和現代化建設進入蓬勃發展的新階段，惠州經濟在九十年代再上新台階有了一個良好的開端，據統計，全年國內生產總值84億元，比上年增長33%，社會總產值182億元，增長36%；國民收入68億元，增長33%，工農業總產值實績為132.99億元，按1990年不變價格計算為134.8億元，增長37.9%。

惠州工業原有基礎比較薄弱。改革開放后，惠州人民充分利用各種有利條件和優勢，扎扎實實辦實事打基礎，大刀闊斧地改善投資環境，廣泛開展外引內聯，使工業有了突破性進展。1992年全市實現工業總產值99.87億元（不變價為108.56億元）比上年增長45.6%。目前，已形成了電子、輕紡、制革、玩具、機械、食品、飲料、塑料和服裝等規模較大的行業。項目和產品在廣東省和港澳地區占有一定地位。其中，新型電話機，錄音機芯、錄像磁帶、精密部件等6種產品被國家有關部門簽定為新產品，并有4項達到國際水平。電子工業產值42億元，占全市工業總產值38.8%，電子工業產值居于廣東省第二位，全國中心城市第五位。

全市農業生產持續發展。1992年，農業總產值33.12億元（不變價為26.24億元），比上年增長13.4%，農林牧副漁獲得全面豐收，鄉鎮企業迅猛發展，全市辦起了一批年產萬頭豬，幾十萬只蛋鴨和良種雞的基地，農業的商品率不斷提高。農民的溫飽水平進一步提高，部分農民開始向小康水平邁進。

惠州在改革開放中，全方位改善投資環境，制訂了一系列鼓勵外商投資的優惠政策，積極參與國際經濟技術合作。1992年，全市新簽各種利用外資合同1077宗，比上年增加236宗，累計執行合同4065宗；實際利用外資3.54億美元。

目前，全市已引進了美國、英國、日本、荷蘭、加拿大、南韓、澳大利亞、台灣、香港等國家和地區一批在國際上頗有名氣的實業財團。他們以合資、合作或獨資的方式，分別在惠州進行實業開發。其中，較大規模有熊貓汽車、殼牌石油、信華、中歐、唐德、惠信、惠州啤酒等技術先進型企業。1992年全市區引進高科技項目達240多個，占引進項目總數的22%。已在惠州落戶的外資企業，自投產以來，生產能力得到充分的發揮，其產品因良好的信譽和質量，盈利逐年增加，出現一些盈利千萬元，創匯上千萬元的大戶，外商分得的外匯，都能及時匯出境。

對外經濟貿易穩步增長。出口商品檔次不斷提高，創匯能力不斷增強。1992年，外貿收購總值8.869億元，外貿出口總值5.56億美元。產品銷往50多個國家和地區。

惠州市金融信貸保險初步形成了以人民銀行、各專業銀行、信托投資、財務公司和發展銀行、農村與城市信用社、保險公司等各種形式并存功能比較齊全的金融保險體系。業務上开辟了租賃、投資、有獎儲蓄、旅行支票、長城卡、牡丹卡、ATM自動櫃員機，開設了金融同業資金拆借中心。銀行開辦人民幣及外幣存貸結算、匯兌、擔保、征詢等。保險开辟了50多種保險業務。

近年來，惠州市努力加強城市規劃、建設和管理，惠州市區城市建設總體規劃已經廣東省人民政府批准正式施行。1992年，市政建設投資5.5億元，主要用于市區道路、橋梁、公共交通、湖區景點，供排水、園林綠化、環境衛生等項目建設，擴大市區基礎設施規模。

房地產業已經逐步興起和發展，國內20多個省、市及海外10多個財團已投資惠州房地產業、全市建筑施工350萬平方米，竣工面積125萬平方米；其中商品房施工面積達188萬平方米，竣工房屋65萬平方米。市區各小區規劃建設的高層建築約有100多幢。已報建的16層以上高層建築達40多幢。首座高層樓宇28層國商大廈已進入裝修階段；55層高的淡水香港城；53層高的大亞灣規劃區成龍花園；42層高的市中心區惠州國際貿易中心已相繼動工。房地產交易額全年達3億多元。住房制度改革已進入全面實施階段，全市房地產已成為惠州經濟的重要支柱產業之一。

按大城市、高標準、現代化要求大動作改造舊城區已拉開序幕。市區46條道路建設改造工程、車站廣場立交橋、惠州大堤加固工程、橋東防洪治理工程、垃圾處理廠，正全面鋪開興建。1992年城區實現綠化達標，獲得廣東省平原縣（區）綠化達標銀杯獎，全國平原縣（區）和全國中等城市綠化工作先進獎。

紅花湖、金山湖相繼動工，惠州大西湖規劃付諸實施。市區管道燃氣輸管配套系統是大惠州建設的一項重點工程，已于1992年底動工。主要技術和設備從美國引進。首期投資6900萬元。管道燃氣標志惠州向現代化城市邁出可喜的一步。

內聯企業是惠州經濟的重要支柱。1992年，市政府制定了《市關於鼓勵發展橫向經濟聯系與協作的優惠規定》，全市內聯經濟工作出現前所未有的好勢頭。上馬項目1072宗，注冊資金42億元，比上年增加1.8和5.3倍。

惠州商品市場貨源充足，購銷興旺、商品銷售大幅增長。1992年，社會商品零售總額38.92億元，比去年增長35.1%。消費品零售額34.36億元，增長36.2%。

生產資料需求增加。1992年物資系統銷售生產資料為11.82億元。比去年增長139.1%，主要物質消費量：生鐵0.29萬噸、汽油1.03萬噸、鋼材10.02萬噸、水泥56.24萬噸、煤35.61萬噸。

惠州旅業發展迅速。現有高中檔賓館、酒家近100家，其中國家三星級賓館、酒店五家。著名的東江菜傳統保留及銳意創新很受游客歡迎。1992年接待過夜旅游者95.78萬人次，比上年增長22.9%，其中接待國際旅游者16.37萬人次，台灣同胞7639人次。旅游營業總收入4.01億元，增長18.8%，旅游外匯收入3249萬元，增長22.9%。

在科技事業方面，全市獲國家級及省級科研成果獎2項，列入市以上星火和火炬項目10項，申請國家專利11項。1992年末擁有各類專業技術人員44610人。

在教育方面，1992年全市共有各類學校1600所，在校學生49.56萬人。圖書500多萬冊，取得教育普及率98%，適齡兒童入學達99.7%。惠州大學、葉挺科技學校、清華實驗附中等一批教育設施正在籌建。

在文化方面，已創辦了《惠州報》、《惠州晚報》、《大亞灣報》和惠州電視台、惠州人民廣播電台及音樂專業隊伍。并先后建起了一批廣播電視設施及其它文化設施、娛樂場所，其中投資數千萬元占地18000平方米的多功能市文化中心已投入使用。文化活動豐富多彩，企業和群眾辦文化活動逐步掀起，新建科學館、博物館、圖書館正在加緊施工中。

衛生事業繼續發展，醫療條件進一步改善。1992年末全市擁有衛生技術人員7262人。醫院擁有病床4529張，每萬人口平均擁有衛生技術人員30.3人、病床18.9張。市醫療機構相繼引進先進醫療衛生設備。各縣、區冷鍊設備全面運轉。六種與計劃免疫有關的疾病均達到國家規定的控制指標或基本消滅。人民群眾健康水平逐步提高。

體育事業取得新的成績。全市擁有體育場所1464個。惠州市體育運動員在省級以上各種比賽中，獲得獎牌121枚，其中獲世界賽金牌2枚；獲國家賽金牌2枚。群眾體育事業發展迅速，1992年全市舉辦首屆運動會，各類體育協會相繼成立，企業辦體育活動和群眾自覺鍛煉運動蔚然成風。大型體育中心正在加緊籌建之中。

隨著惠州經濟的迅速發展，城鄉居民收入增加，生活水平有了明顯的提高。1992年市區居民平均每人全年生活費收入3534元，比上年增長25%，居于全省平均水平。全年農民人均純收入1391元，

此4为试读, 需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

比上年增長14·2%。

城鄉居民儲蓄存款成倍增加。1992年年末城鄉居民存款余額82·35億元，比上年增長1·18倍。

城鄉居民居住條件相繼改善。城鎮以上新建住宅131·27萬平方米，比上年增長60·2%；農村新建住宅164·61萬平方米，增長31·5%。

1992年國務院給予惠州市三項更加開放的政策：批准惠州港對外國籍船舶開放、批准建立大亞灣經濟技術開發區和仲愷國家高新技術產業開發區。這三項政策使惠州市形成以沿海為龍頭，市區為心臟，實行近乎特區的政策，大量吸引投資和引進技術，沿海、沿江、沿路全方位對外開放的新格局，對加快惠州市改革開放和經濟建設產生了不可估量的作用。

1992年12月17日，中國城市社會經濟發展水平評價中心向中外投資界公布了中國40個投資環境較優的城市，惠州市名列其中。同時評價中心還對中國城市實力進行綜合評價，惠州市昂首跨入50強列。

1993年4月17日至20日惠州市舉行改革開放以來規模最大的一次經貿洽談招商活動。中共中央政治局委員、全國人大常委會副委員長田紀雲到會祝賀，并高度贊揚廣東改革開放所取得的巨大成績。

招商活動舉行了256項項目的竣工、奠基、剪彩。洽談會共簽投資合作項目227宗，合同投資額28·262億美元；其中工業占了129宗，外商投資額達16·097億美元。

廣東省未來三個特大城市之一——惠州，“寄希望于九十年代”。國家建設部副部長周干峙來惠考察后，描繪惠州城市發展前景，如是說“惠州將成為中國二十一世紀明珠”。

第二章 城市規劃

城市規劃是在一定時期內城市發展的計劃和各項建設的綜合部署，是城市各項建設工程設計和管理的依據。它的任務是根據國民經濟和社會發展的長遠計劃和區域規劃所確定的城市發展和建設的方針，以及城市所在地區的自然社會經濟和建設條件，確定城市的性質、規模和城市各部分的組成，選擇這些組成部分的用地，並加以全面的組織和合理安排，以保證城市有秩序地協調發展，為生產和生活創造最有利的環境。城市規劃不僅要完成各項城市用地的安排，還要對各項城市建設進行組織和安排。

第一節 惠州市規劃局科室設置及其業務範圍

惠州市規劃局是負責市區城市建設規劃和管理工作的主管機關。

惠州市規劃局下設規劃報建科、規劃管理科、規劃用地科、規劃管線科、行政人事辦公室、規劃設計研究院、規劃勘測隊和城建檔案館。規劃報建科主要履行建設項目的規劃報批工作；規劃管理科重點負責建設項目的建設管理、監督、檢查以及村鎮工商自留用地、村民住宅建設管理；規劃用地科負責建設用地選址安排；規劃管線科負責道路市政及各種管線的報建和管理；規劃設計研究院負責城市總體規劃、分區小區詳細規劃工作；規劃勘測隊負責建設項目定點、放線、驗線和地形測繪工作；城建檔案館主要做好大中型項目及市政管線工程竣工圖紙資料整理、歸檔、利用等工作。

（注：二區四縣設有規劃辦、局）

第二節 “惠州—大亞灣” 規劃綱要簡介

“惠州—大亞灣”中心城區面積約2000多平方公里，到2010年達400—800萬人的特大城市，是惠州市的政治、經濟、文化中心。“惠州”將成為一個發展的石油化工、汽車制造、電子工業為主國際性海港城市，成為珠江三角洲大城市集群中的又一個對外窗口，成為與香港、深圳鼎足而立的臨海工業大城市。

“惠州—大亞灣”將建成一個環狀組團式城市，部分鄉鎮是這個環狀大都市的重要“團點”，惠城區和大亞灣規劃是這環上的兩顆明珠，結合惠州大亞灣自然地理環境，組團式城市，能充分保護和利用原有的山體、農田、林地、江海、湖泊，改善生態環境，利于建成花園式城市。

按規劃，環狀城市內交通線路密如蛛網。京九鐵路、廣梅汕鐵路以及計劃連接廈門的沿海鐵路交匯于此。通過修建陳江—澳頭鐵路，使京九鐵路直通惠州港，實際上成為京九澳鐵路。這樣，既有利于疏通惠州港，又使惠州港的腹地擴大和延伸到廣梅汕鐵路和京九鐵路沿線地區，甚至直達隴海鐵路、蘭新鐵路和前蘇聯中亞的土西鐵路，使本來就具備優良建港條件的惠州港得以建成億噸大港，可發展成為我國歐亞大陸橋的第六個橋頭堡。汽運方面，廣汕、深汕、惠深、海濱等幾條高速公路和惠澳大道、324國道、加上總長200公里的省道和130公里的縣道，將使城市對外聯系和市區主要城鎮之間的來往極為方便。此外，還規劃在惠城區和大亞灣地區之間修建輕便軌道交通，把平潭機場擴建成能滿足現代化大型客機起降要求的國際性機場，平潭鎮將成為機場鎮。

“惠州—大亞灣”經濟發展的總體戰略是以惠州港為龍頭，惠城為心臟，大亞灣經濟技術開發區和仲愷國家高新技術產業開發區為兩翼，其他地區為腹地，通過發達的公路、鐵路和現代化的通訊、電力、電視、廣播作脈絡，使市區和大亞灣各縣城、各重點工業衛星鎮連結起來，充分發揮大亞灣巨型深水港的優勢，重點發展大型臨海石油化工和汽車制造業，配套發展石油化工“下游”產業及電子、輕工、機械、建材、輕紡等工業、協調發展商貿、旅游等第三產業，使產業結構逐漸由勞動密集型向資本、技術密集型的高科技工業轉化。從區域上說，惠城區是全市的政治、經濟、文化中心，重點發展以精密電子工業為主的高科技工業園，建設高質量的人才培養基地；大亞灣規劃區重點發展石油化工，汽車制造等支柱工業，配套發展石化“下游”工業及電子、機械、輕工業；還可以發展海水浴場和濱海旅游、渡假、休養業等。

第三節 市區規劃區內申請建設用地的有關程序和規定

隨著經濟的發展，惠州市當前成為國內外各界人士投資的熱點，投資項目的增多對建設用地的需求量激增。近期發現許多單位未經市政府、規劃局、國土局批准，擅自到鄉、鎮選址，私自與鎮或管理區簽訂合同并預付土地補償款，有的私自轉讓買賣土地。為了合理使用土地，推行土地使用制度改革，保證城市總體規劃的實施，現根據“二法一令”即《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市規劃法》和中華人民共和國國務院令第55號《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》的規定，就市區建設用地使用的有關規定重申如下：

一、凡是在市區規劃區內使用土地必須按“二法一令”的有關規定辦理法定的批准手續。任何單位和個人（包括外商）不得私自與農民簽訂征地協議，預付土地補償費，凡私自簽訂的征地協議和合同都不具法律約束力。簽訂的協議、合同無效。經濟損失概由私簽協議者自負。

二、根據“二法一令”有關申請建設用地辦理的規定，重新明確在市區規劃區內申請建設用地的一般程序：

（一）凡是在城市規劃區內進行建設需申請用地的建設單位（個人）包括外商及房地產開發公司，向市規劃局、國土局提出用地選址申請，必須提具的資料內容：

建設用地申請報告；國家批准建設項目的有關文件；自籌資金的需銀行提具資金證明；建設項目可行性研究報告，含總需用地面積，各項目用地面積，各項目建築面積（如有污染的工業項目需附環保部門的意見）；屬經營房地產的，還要提具省（市）核發的開發資格證明書。

（二）以上資料齊備后，市規劃局會同市國土部門研究審查，根據用地項目的性質、規模等，對不符合規劃布局的即行文答復。

（三）經審查，符合規劃布局要求的建設項目按規劃在1：1000地形圖上標出初步選定項目用地的具體位置和範圍，并填寫規劃審查意見然后圖、文一起呈報市政府建設用地審批小組審批。

（四）經市政府建設用地審批小組審查批准后，由市規劃局按建規（1991）583號文《建設項目選址規劃管理辦法》的規定核發建設項目選址意見書。

（五）由市規劃局根據城市規劃要求向用地單位提供規劃設計條件及規劃紅線圖。

（六）審核用地單位提供的規劃設計總圖。

（七）核發《建設用地規劃許可証》。

（八）根據國務院（90）55號令及惠州市市府（91）57號、71號文規定，嚴禁任何單位（個人）包括外商私自同農民征地，未經市規劃局、市國土局批准而私自與鎮、村購買土地、簽訂土地使用協議及預付土地款一非法無效。市政府在市規劃區內實行土地預征統一規劃、統一征地、統一開發、統一出讓。各單位（個人）需使用土地應憑市規劃局核發的《建設用地規劃許可証》，持証到市國土局申請辦理購買土地受讓（或轉讓）手續，領取土地使用權証。

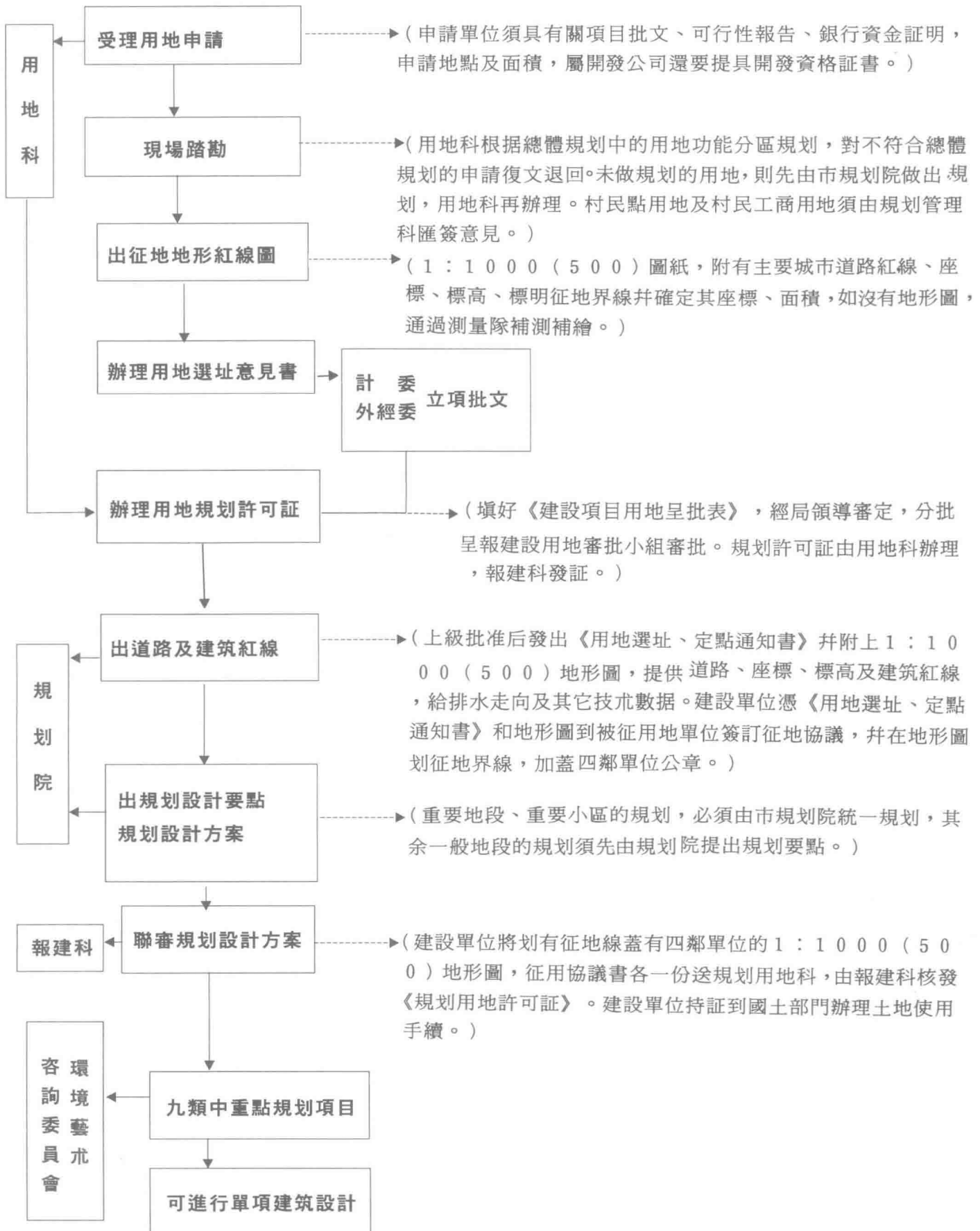
第四節 業務申報程序

根據惠州市建字〔1991〕66號《惠州市區有關規劃、建（構）筑物設計方案審批的規定》

一、市區規劃範圍內的下列規劃、建（構）筑物的設計，必須實行多方案比較，擇優選用：

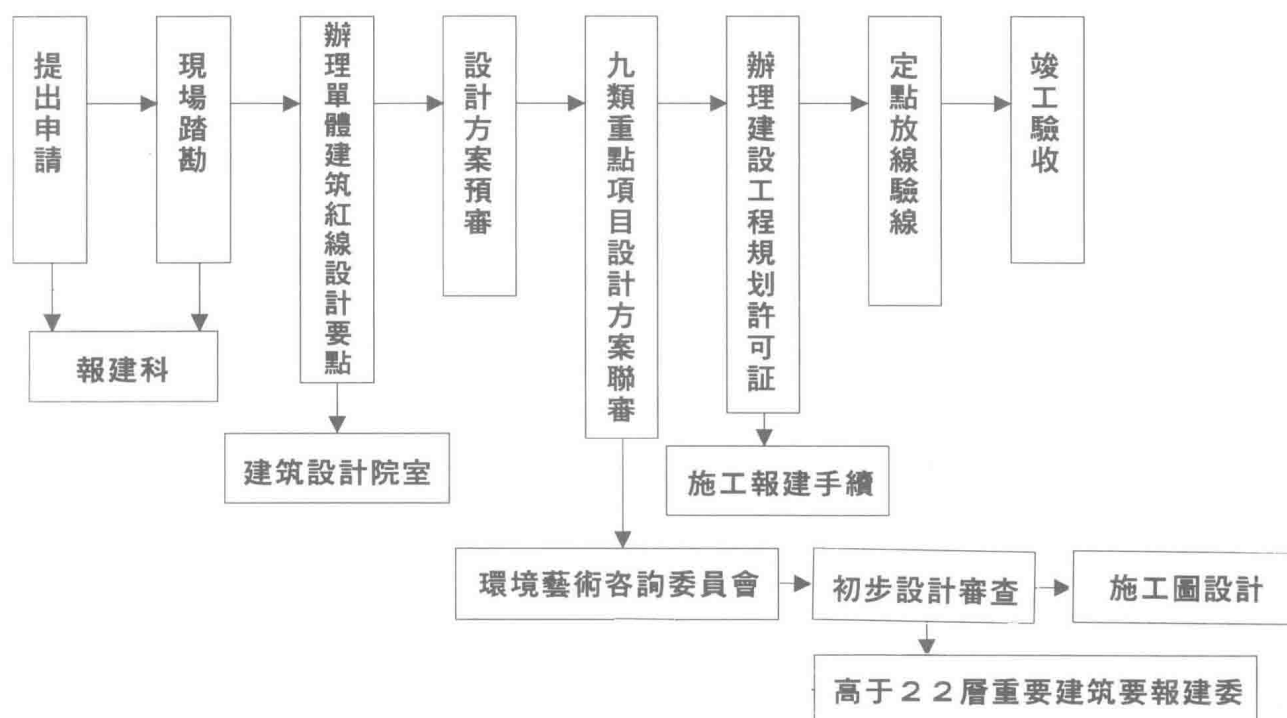
- 1．重要小區的詳細規劃、城市廣場規劃，主要道路的街景規劃、重要風景區的園林規劃；
- 2．城市主干道兩側的主要建筑；
- 3．重要地段的建筑；
- 4．重要地段和紀念性建（構）筑；
- 5．高度超過24米的公共建筑和12層以上（含12層）的居住建筑；
- 6．重要景區的建筑和建筑小品；
- 7．城市及園林雕塑；
- 8．文物建（構）筑物的修復，修善
- 9．城市橋梁。

建設用地報批流程圖



(注：改變土地使用性質或建設用地轉讓手續，仍按上述程序辦理。)

建筑工程報建流程圖



管線工程報建流程圖



市城市環境藝術諮詢委員會一般在每月15日前后開會，對有關設計方案進行評議。有關設計方案的設計單位，應提前七天將設計項目的設計任務書，規規定點位置及紅線圖、設計方案，以及市建委批准的承接工程設計任務申請登記表等文件資料一式三份，送交市城市環境藝術諮詢委員會秘書。

一般項目的審批：由市建委總工室確定選用的設計方案后，再由市規劃局以書面的形式通知建設單位和中選設計方案的設計單位。

單位（企業、團體）報建規定

1．單位報建必須先提具：

< 1 > 建房申請報告。

< 2 > 工程項目計委投資批文。

< 3 > 土地使用証書或房屋買賣公証書。

< 4 > 二層以上舊房拆建還要提具固定資產報廢單。

2．報建科接建房報告后，10天內派員現場查勘，并報局研究，予以回復。同意的7天晒出1：500地形圖7-10份。如沒有地形圖或地形圖不清，通知測量隊7天內完成補測補繪，面積較大時15天完成。

3．規劃院按規劃要求，10天內在1：500地形圖標注道路紅線、中線坐標、高程、給排水走向、電訊走向、內外地坪占標高，建筑紅線圖送報建室4份、由建設單位委托規劃設計部門做總平面布置方案。凡未經設計部門簽章的總平面圖不生效，規劃部門不予聯審。

4．建設單位送總平面方案后，7天內由規劃部門負責召集有關部門審查，同意加蓋聯審專用章，10天內送建設單位進行個體設計。舊城改建（院內），同樣在10天內召集聯審，定出建筑紅線及規劃要點，送建設單位進行個體初步設計。

5．建設單位送來個體初步設計后，7天內提交聯合審查小組審查，隨後，建設單位憑聯審意見辦理委托設計部門進行圖紙設計。

6．建設單位進行施工圖紙報建，并提具：

< 1 > 填寫規劃報建呈辦表。

< 2 > 提具完整的施工圖紙一套（亦可提具建筑平、立、剖面及基礎圖。）并應提具原經聯審通過的方案圖。

< 3 > 工程預算書一份。

< 4 > 工程地質鑽探資料（屬統一開發以整片為一份）一份。

< 5 > 項目批文、投資批文一份。

以上資料齊備，10天內報建科簽發經辦意見，局領導審核批出，建設單位領取《建設許可証》。

7．建設單位憑《建設許可証》，到市、區、縣建委辦理《施工隊伍安排施工通知書》。測量隊憑《建設許可証》、《施工安排通知書》在5天安排定點放線。

私人報建規定

1．私人報建首先必須提具：

< 1 > 建房申請報告并經居委會提具意見。

< 2 > 房屋產權証書（指改建、升高）或土地使用証書（指征地新建、擴建）。

2．建房戶提出建房申請后，報建科在7天內答復是否准建。同意者從復文之日起10天內派員現場查勘，確定地形紅線圖，提具規劃要求，發給《居民建房申請表》。

3．戶主提具《居民建房報建申請表》、施工圖紙（含基礎大樣，建筑平立面圖，化糞池位置、內外地占標高）簽訂鄰居協議書等材料，14天內報建科搞好申批并報局簽發，3天后戶主可到規劃科、報建科、財務室辦理交費、領定點、放線通知單。

4．戶主憑《定點、放線通知單》到測量隊聯系，測量隊在7天內安排定點、放線。

5．定點、放線后第2天，規劃報建科發《建設許可証》。

建筑工程竣工驗收規定

1．建設單位施工完畢，應向規劃局申請竣工驗收。

2．建設單位竣工驗收必須提具：

< 1 > 申請竣工驗收報告。

< 2 > 填寫竣工驗收報告表。

< 3 > 提具施工圖紙和材料實驗資料一整套。