

城市 规划建设 管理 监察 执法 实务全书

主 编 王庚绪



中国物价出版社

城市规划建设 管理监察执法实务全书

主编 王庚绪

(中)

中国物价出版社

目 录

第一编 城市规划

第一章 城市总体规划原理	(3)
第一节 城市规划概述	(3)
一、城市规划的定义与意义	(3)
二、现代城市规划的实质	(4)
三、现代城市规划的内容	(6)
四、现代城市规划的特点	(7)
五、城市规划的新形势与新任务	(8)
六、城市规划面临的问题与对策	(11)
七、城市总体规划的修订	(14)
第二节 城市规划的编制	(15)
一、编制城市规划的组织领导	(15)
二、编制原则	(16)
三、现行规划编制办法	(17)
四、城市规划的编制权限	(18)
第三节 城市规划的内容	(19)
一、总体规划	(19)
二、分区规划	(26)
三、控制性详细规划	(27)
四、修建性详细规划	(29)
第四节 城市规划的审批与变更	(30)
一、城市规划的审批	(30)
二、城市规划的变更	(31)
第五节 城市新区开发和旧区改建	(33)
一、城市新区开发和旧区改建的基本方针	(33)
二、城市新区开发	(34)
三、城市旧区改建	(35)
第六节 城市系统规划	(47)

一、城市规划系统的理论及意义	(47)
二、城市规划系统的结构核	(52)
三、城市规划系统的科学性	(55)
第七节 城市规划的实施与管理	(63)
一、城市规划的实施	(63)
二、城市规划管理的任务	(68)
三、城市规划管理的内容	(70)
四、城市规划管理的方法	(74)
第二章 城市用地规划	(77)
第一节 城市用地及其适用性评论	(77)
一、城市用地及其分类	(77)
二、自然条件的分析与评定	(80)
三、建设条件的分析	(92)
四、城市用地选择及用地条件的综合评价	(93)
第二节 对外交通用地规划	(96)
一、铁路在城市中的布置	(97)
二、公路在城市中的布置	(101)
三、港口在城市中的布置	(104)
四、机场在城市中的布置	(105)
第三节 工业用地规划布置	(107)
一、工业在城市中的配置	(107)
二、工业用地在城市中的布置	(108)
三、工业区规划	(111)
四、旧城工业的改造	(113)
第四节 居住用地规划布置	(114)
一、居住用地的组成及规划结构	(115)
二、居住用地的规划布置	(117)
三、居住用地的技术经济指标	(119)
四、城市旧居住区的改造	(120)
第五节 公共设施与城市中心的用地规划	(121)
一、公共设施的分类、等级与规模	(121)
二、公共设施的分布规划	(125)
三、城市中心规划	(127)
第六节 仓库用地规划布置	(130)
一、仓库的分类	(131)
二、仓库用地的规划布置	(132)
三、仓库用地的规模	(133)

第三章 城市交通规划	(135)
第一节 城市交通规划原理	(135)
一、城市交通规划概述	(135)
二、城市交通规划的影响要素	(142)
三、城市交通规划的基础	(145)
四、城市交通问题及其对策	(156)
五、城市道路系统规划	(159)
六、城市快速路网——连续通行道路系统	(168)
七、城市交通控制与管理	(171)
第二节 区域交通规划	(174)
一、步行交通规划	(174)
二、自行车交通规划	(176)
三、停车场规划	(179)
四、用地开发对交通的影响	(182)
五、住宅区街道的规划	(184)
第三节 公共交通规划	(185)
一、资料收集	(185)
二、客流量预测	(187)
三、公共交通规划方案	(190)
第四节 货运交通规划	(192)
一、货流的调查与预测	(193)
二、货物流通中心的规划	(198)
三、货运交通系统规划	(200)
第四章 城市生态环境规划	(203)
第一节 城市生态规划	(203)
一、生态规划的概念与类型	(203)
二、城市生态规划原理	(205)
第二节 城市园林绿地规划	(212)
一、城市园林绿地的功能	(212)
二、城市园林绿地的分类	(214)
三、城市园林绿地的指标	(215)
四、城市园林绿地系统规划	(217)
第三节 城市环境规划	(220)
一、我国城市环境规划的发展历程	(221)
二、城市环境规划的层次	(222)
三、城市环境规划的基础工作	(224)
四、城市环境预测	(232)
五、城市环境区划	(237)

六、城市环境功能分区·····	(246)
七、城市环境规划指标体系·····	(251)
八、城市环境目标及可达性分析·····	(254)
第五章 城市给排水规划 ·····	(258)
第一节 城市水源规划·····	(258)
一、水资源开发利用与水资源量·····	(258)
二、城市水源选择·····	(262)
三、城市水源保护·····	(265)
四、城市水资源利用规划对策·····	(271)
第二节 城市给水工程设施规划·····	(276)
一、城市给水工程系统规划·····	(276)
二、城市给水处理设施规划·····	(281)
三、城市分质供水规划·····	(293)
第三节 城市排水工程系统和排水体制·····	(296)
一、城市排水工程系统的组成·····	(296)
二、城市排水工程系统的体制选择·····	(299)
三、城市排水工程系统布置·····	(301)
第四节 城市污水处理利用与污水处理厂规划·····	(305)
一、城市污水性质与污水水质标准·····	(306)
二、城市污水处理与利用·····	(308)
三、城市污水处理厂规划·····	(318)
四、城市中水系统规划·····	(322)
五、城市污水排海工程规划·····	(327)
六、工业废水排除处理·····	(330)
第六章 城市工程项目建设监理规划与城市消防规划 ·····	(332)
第一节 工程项目建设监理规划·····	(332)
一、监理规划概述·····	(332)
二、编制监理规划的程序·····	(333)
三、监理规划的实施·····	(339)
第二节 城市消防规划·····	(341)
一、城市消防规划制定·····	(341)
二、城市总体布局的消防基本要求·····	(351)
三、城市消防分区·····	(352)
第七章 城市规划行政执法 ·····	(354)
第一节 城市规划法概述·····	(354)
一、城市规划法的地位与作用·····	(354)

二、城市规划法的调整对象	(357)
三、城市规划法的基本原则	(359)
第二节 违反城市规划的法律责任	(361)
一、违反城市规划管理法律责任的设立	(361)
二、违反城市规划管理的处罚	(364)
三、城市规划行政主管部门工作人员的法律責任	(366)
第三节 城市规划行政执法主体	(367)
一、城市规划行政执法主体与机构设置	(367)
二、城市规划行政执法主体的权限与职责	(369)
第四节 城市规划行政执法内容	(370)
一、城市规划编制管理	(370)
二、城市规划审批管理	(373)
三、城市规划实施管理	(376)
第五节 城市规划行政执法的依据和特点	(380)
一、城市规划行政执法的依据	(380)
二、城市规划行政执法的特点	(382)
第六节 城市规划行政执法程序	(384)
一、简易程序	(384)
二、一般程序	(386)
三、听证程序	(388)

第二编 城市基础设施的建设与管理

第一章 城市建设概述	(393)
第一节 城市建设的涵义与原则	(393)
一、城市建设的涵义和特点	(393)
二、城市建设的原则	(394)
三、城市建设的综合开发	(395)
第二节 城市基础设施建设概述	(397)
一、城市基础设施的涵义、特点和内容	(397)
二、城市基础设施的性质、地位和作用	(399)
三、我国城市基础设施的现状及存在的问题	(402)
四、我国城市基础设施落后的原因及解决的对策	(404)
第三节 旧城改造问题	(411)
一、旧城改造及其必要性	(411)
二、旧城改造的原则	(411)
三、旧城改造的方法	(412)

第二章 市政设施管理	(414)
第一节 概 述	(414)
一、市政设施的地位和作用	(414)
二、市政设施的发展状况和问题	(415)
第二节 市政设施的特点及其管理的目标和原则	(416)
一、市政设施的特点	(416)
二、市政设施管理的目标	(416)
三、市政设施管理的基本原则	(417)
第三节 道路设施管理	(418)
一、加强对新建、改建道路的监督	(418)
二、加强对道路的养护、维修	(418)
三、高度重视路政管理	(419)
第四节 桥梁、护岸和隧道管理	(420)
一、桥梁管理	(420)
二、护岸管理	(421)
三、隧道管理	(422)
第五节 排水设施管理	(423)
一、遵照城市规划,积极进行排水设施建设	(423)
二、切实搞好对排水设施的养护、维修	(423)
三、严格制止外来危害行为	(424)
四、做好防汛工作	(425)
第三章 公用事业管理	(426)
第一节 公用事业的性质和管理原则	(426)
一、公用事业的性质	(426)
二、公用事业的发展 and 现状	(426)
三、公用事业管理的基本原则	(427)
第二节 供水管理	(428)
一、水资源管理	(428)
二、供水工程的建设管理	(429)
三、供水的水质和水压管理	(430)
四、节约用水管理	(430)
第三节 供气供热管理	(431)
一、供气供热与城市能源规划管理	(431)
二、供气工程的建设管理	(432)
三、供气的安全管理	(433)
四、城市供热管理	(434)
第四节 公共交通管理	(435)

一、公共交通与城市客运管理	(435)
二、公共交通的建设管理	(435)
三、公共交通的营运管理	(438)
四、公共交通优先	(439)
第四章 城市用水管理	(440)
第一节 城市用水管理的组织措施	(440)
一、用水管理权	(440)
二、城市用水管理机构	(441)
三、工业企业用水管理体系	(441)
第二节 城市用水管理的基本制度	(442)
一、计划用水制度	(443)
二、取水许可制度	(444)
三、用水管理的经济制度	(445)
第三节 城市节水的技术途径	(447)
一、工业企业节约用水	(447)
二、生活节约用水	(453)
第五章 城市供电管理	(458)
第一节 供电管理的地位和作用	(458)
第二节 输变电建设管理	(459)
一、做好负荷预测,制订电网发展规划	(459)
二、变电所所址选择	(460)
三、送电线路的路径选择	(460)
第三节 供电设备运行、检修管理	(461)
一、运行检修管理的重要性	(461)
二、运行管理	(461)
三、检修管理和带电作业	(462)
四、季节性事故和外力破坏事故的预防	(462)
五、加强技术管理	(463)
第四节 用电营业管理	(463)
一、做好用户业务扩充管理工作	(463)
二、加强电能质量管理	(463)
三、加强用电管理,搞好计划、节约和安全用电	(464)
第五节 路灯建设管理	(465)
一、路灯建设管理的原则	(465)
二、路灯建设程序	(465)
三、路灯建设工程管理	(465)
四、路灯运行、维修管理	(466)

第六章 邮电通信管理	(467)
第一节 概 述	(467)
一、邮电通信在现代城市中的地位和作用	(467)
二、邮政和电信通信的传输过程	(468)
三、邮电通信在现代城市中的主要任务	(468)
第二节 邮政通信	(468)
一、邮政通信的业务范围	(468)
二、普通函件的收寄	(469)
三、邮政局所的设置	(469)
四、邮件的投递	(470)
五、邮件的分拣、转运和储存	(471)
第三节 电信通信	(472)
一、电信通信的各类业务	(472)
二、市内电话通信	(472)
三、长途电话通信	(474)
四、电报和传真通信	(474)
第四节 邮电通信建设和城市建设管理的关系	(475)
一、邮电通信部门必须做好城市的邮电通信发展和建设规划	(475)
二、邮电通信规划的实施	(475)
三、必须结合城市的重点建设,及时做好邮电通信的建设	(476)
第五节 城市邮电通信的发展前景	(476)
一、邮政通信的发展趋向和新的业务	(476)
二、电信通信的发展趋向和新业务	(477)
第七章 建筑业管理	(478)
第一节 概 述	(478)
一、建筑业管理在城市建设管理中的地位和作用	(478)
二、建筑业管理的内容	(478)
三、建筑业管理的原则	(479)
第二节 工程招标投标管理	(479)
一、工程招标投标的性质、特点和作用	(479)
二、工程招标投标的做法	(480)
三、工程招标投标的管理	(481)
第三节 建筑企业的资质管理	(482)
一、建筑企业资质管理的目的意义	(482)
二、企业资质等级的标准管理	(482)
三、企业资质等级的认证管理	(483)
四、企业营业范围管理	(483)
五、加强建筑劳务队伍的管理	(484)

第四节 建设工程的质量管理	(484)
一、建设工程质量管理的重要意义	(484)
二、建设工程质量管理的内容和做法	(485)
三、工程建设监理	(485)
第五节 建设工程产品价格管理	(486)
一、建设工程产品价格的构成	(486)
二、工程施工图预算的编制和确定	(486)
三、建筑产品价格管理的内容	(487)
第八章 城市系统建设	(488)
第一节 现代城市建设是规划的实施过程	(488)
一、城市建设系统和规划系统的相关性	(489)
二、城市建设系统目的性	(490)
三、城市建设与环境保护	(492)
第二节 城市建设的内容、原则和结构	(493)
一、城市建设的内容	(493)
二、城市建设系统的原则	(500)
三、城市建设系统结构	(502)
第三节 城市建设是一项系统工程	(504)
一、城市建设的系统性	(504)
二、城市建设系统的过程设计	(505)
三、城市建设系统的过程控制	(506)
四、系统分析方法在城市建设系统中的运用	(507)
第九章 城市系统管理	(508)
第一节 管理系统发展和现代管理理论	(508)
一、对管理的认识	(509)
二、管理系统的发展	(510)
三、现代管理系统的形成	(514)
第二节 城市管理系统	(515)
一、管理系统的重要性和必要性	(516)
二、管理系统的目的和任务	(517)
三、城市管理系统的职能	(519)
四、城市管理系统的特征	(522)
五、城市管理系统模式的一般概述	(528)
六、系统辩证思维和城市管理系统模式设计	(529)
第三节 城市管理系统的运行过程	(535)
一、城市管理系统是一个有序的运行过程	(535)
二、城市管理系统运行中的方法和手段	(537)

三、城市管理系统的控制过程	(540)
四、城市管理系统的信息传输和反馈	(544)
五、城市管理系统的优化	(546)

第三编 城市土地管理

第一章 土地管理概述	(551)
第一节 土地管理的概念与内容	(551)
一、土地管理的概念	(551)
二、土地管理的重要性	(551)
三、土地管理的沿革和现况	(552)
四、土地管理的任务和内容	(552)
第二节 土地规划和计划管理	(553)
一、土地利用规划的性质和类型	(553)
二、土地利用规划的编制	(554)
三、土地利用规划的实施	(554)
四、土地利用的计划管理	(555)
第二章 城市土地权属管理	(557)
第一节 城市土地所有权	(557)
一、城市土地所有权的含义及其权能	(557)
二、城市土地所有权的特征	(558)
三、城市土地所有权的限制和保护	(558)
四、城市土地所有权和城市土地所有制	(559)
第二节 城市土地使用权	(561)
一、城市土地使用权的含义	(561)
二、城市土地使用权的特征	(562)
三、城市土地使用权的限制	(563)
第三节 城市土地权属争议的处理	(563)
一、城市土地权属争议的含义	(563)
二、城市土地权属争议案件与土地违法案件的区别	(563)
三、城市土地权属争议的调处原则	(564)
四、城市土地权属争议的调处程序和方法	(564)
第四节 国有土地使用权的出让和转让	(565)
一、出让和转让的含义和意义	(565)
二、土地使用权出让和转让的配套措施	(566)

第三章 城市地籍管理	(568)
第一节 城市地籍管理概述	(568)
一、城市地籍和地籍管理的含义	(568)
二、城市地籍管理的内容	(568)
三、城市地籍管理的作用	(569)
第二节 城市地籍调查	(570)
一、城市地籍调查的含义	(570)
二、城市地籍调查的程序	(570)
第三节 城市土地登记	(573)
一、城市土地登记的含义和类型	(573)
二、城市土地登记的原则和要求	(573)
三、城市土地登记的程序	(574)
四、权属变更登记需注意的事项	(577)
第四节 城市土地定级	(578)
一、城市土地定级的含义	(578)
二、城市土地定级的原则	(578)
三、城市土地定级的程序	(579)
四、城市土地定级的方法	(583)
第四章 城市土地有偿使用	(585)
第一节 城市土地有偿使用概述	(585)
一、我国城市土地作用制度的特点	(585)
二、城市土地有偿使用的原因	(586)
三、城市土地有偿使用的理论依据	(587)
第二节 国有土地使用权的出让	(588)
一、土地使用权出让的原则	(588)
二、土地使用权让、受双方的权利与义务	(589)
三、土地使用权出让的方式	(591)
四、土地使用权出让的要求	(591)
五、土地使用权出让的程序	(595)
第三节 土地使用权的转让	(598)
一、土地使用权转让的含义	(598)
二、土地使用权转让的原则	(599)
三、土地使用权转让的形式	(601)
四、土地使用权转让的程序	(602)
第五章 城市土地利用	(605)
第一节 城市土地利用概述	(605)
一、城市土地利用的特点和作用	(605)

二、城市土地利用的条件	(606)
三、城市土地利用的原则	(607)
第二节 城市土地利用的模式	(609)
一、同心圆模式	(609)
二、放射扇形模式	(610)
三、多中心模式	(611)
第三节 城市土地利用管理的方法和措施	(611)
一、城市土地利用管理的基本方法	(611)
二、我国城市土地利用的现状和措施	(612)
三、加强城市土地利用监督	(614)
第六章 城市建设用地管理	(615)
第一节 建设用地管理概述	(615)
一、建设用地的含义和类型	(615)
二、建设用地管理的内容和原则	(616)
三、建设用地获取的途径	(617)
四、建设用地的全程管理	(618)
第二节 建设用地计划和指标管理	(619)
一、建设用地的计划管理	(619)
二、建设用地的指标管理	(622)
第三节 城市建设征用土地的管理	(624)
一、土地征用的程序	(624)
二、土地征用的审批权限	(625)
三、土地征用费	(626)
第四节 “三资”企业用地管理	(628)
一、“三资”企业用地的审批程序及权限	(628)
二、“三资”企业的土地使用费	(629)
第五节 土地监察	(629)
一、土地监察的必要性	(629)
二、土地监察的任务	(629)
三、土地案件的办案程序	(630)
第七章 城市土地收益管理	(631)
第一节 城市土地地租	(631)
一、城市土地的绝对地租	(631)
二、城市土地的级差地租	(633)
第二节 城市土地使用费	(634)
一、收取城市土地使用费的必要性	(634)
二、城市土地使用费与土地价格的联系和区别	(635)

三、城市土地使用费的构成与分配	(635)
四、城市土地使用费标准	(635)
第三节 城市土地税收	(636)
一、土地税收的基本含义	(636)
二、土地税的征收依据	(637)
三、土地增值税	(637)
第四节 城市土地收益的流失及对策	(638)
一、我国城市土地收益流失的现状和范围	(638)
二、城市土地收益管理的对策	(639)
第八章 城市土地管理立法	(641)
第一节 城市土地法规概述	(641)
一、城市土地法规的含义	(641)
二、城市土地法规的特点	(642)
三、城市土地法规的调整对象	(642)
第二节 城市土地管理法规的制定	(643)
一、城市土地立法的权限	(643)
二、城市土地立法的程序	(644)
三、城市土地立法的原则	(645)
第三节 《中华人民共和国土地管理法》的基本内容	(646)
一、土地所有权和使用权	(646)
二、土地使用和保护	(650)
三、国家建设用地和乡(镇)村建设用地	(651)

第四编 城市房地产管理

第一章 城市房地产权管理	(655)
第一节 房地产权概述	(655)
第二节 房地产的产权管理	(659)
一、我国房地产所有权制度	(660)
二、房地产权管理的内容和基本原则	(661)
第三节 房地产权登记	(662)
一、房地产权登记的涵义	(662)
二、房地产登记的范围和种类	(662)
三、房地产登记的主要程序	(663)
四、产权审查	(678)
五、几种常见的产权变动的审查原则	(680)

第二章 城市房地产产籍管理	(682)
第一节 房地产产籍管理概述	(682)
一、房地产的产籍	(682)
二、产籍资料的内容	(682)
第二节 房地产产籍管理	(685)
一、房地产产籍管理的涵义	(685)
二、房地产产籍管理与产权管理的关系	(685)
三、产籍管理的作用	(685)
四、房地产产籍管理的方法	(686)
第三节 房地产测量	(688)
一、房地产测量概述	(688)
二、房地产测量的任务和要求	(688)
第三章 城市房产行政管理	(692)
第一节 公产房屋管理	(692)
一、国有房产	(692)
二、单位自有房产	(695)
三、公有房产管理的方针、原则和管理方法	(696)
第二节 私有房产管理	(697)
一、私有房产管理概述	(697)
二、私有房产管理的方针、政策	(698)
三、城市私有房产管理的方法	(699)
第三节 城市异产毗连房屋的管理	(700)
一、什么是异产毗连房屋	(700)
二、异产毗连房屋的使用和修缮	(700)
三、异产毗连房屋的管理组织	(700)
第四节 物业管理	(701)
一、物业管理概述	(701)
二、物业公司内部管理制度	(702)
第五节 房屋租赁管理	(704)
一、房屋租赁管理的涵义	(704)
二、房屋租赁管理的内容	(704)
第六节 房屋使用管理	(706)
一、房屋使用管理的涵义	(706)
二、房屋使用管理的内容	(707)
第七节 房屋修缮管理	(708)
一、房屋修缮的特点和意义	(708)
二、房屋修缮的方针和原则	(709)

三、房屋修缮责任	(710)
四、房屋完损等级的评定	(712)
五、房屋修缮质量管理	(713)
六、房屋修缮企事业单位管理	(716)
第八节 房屋纠纷仲裁	(716)
一、房屋纠纷仲裁的涵义	(716)
二、房屋纠纷仲裁的原则	(717)
三、房屋纠纷仲裁的范围	(718)
第四章 城市房地产开发建设管理	(719)
第一节 房地产开发管理概述	(719)
一、房地产开发管理的涵义	(719)
二、房地产开发的指导原则	(719)
三、房地产开发的形式和程序	(720)
第二节 房地产开发的行政管理	(721)
一、房地产开发公司的组建管理	(721)
二、房地产开发公司的资质管理	(722)
三、房地产开发建设规划	(722)
四、质量监督管理	(722)
五、资金管理	(722)
六、成本管理	(722)
第三节 城市房屋拆迁管理	(722)
一、城市房屋拆迁法规和管理体制	(723)
二、城市房屋拆迁工作程序	(723)
第四节 住宅建设管理	(725)
一、制定城市住宅发展规划	(726)
二、建立稳定合理的住宅建设资金渠道	(727)
三、加强住宅建筑标准管理	(728)
四、扶持合作建房	(729)
第五章 城市房地产市场管理	(732)
第一节 房地产市场概述	(732)
一、房地产市场的涵义	(732)
二、房地产市场的性质、地位和作用	(732)
三、我国房地产市场的分类和结构模式	(734)
四、房地产市场的基本要素和机制	(735)
第二节 房地产流通的特点和形式	(736)
一、房地产流通的特点和交易原则	(736)
二、房地产流通的形式	(737)