

2006年建设系统

调研文章汇编

临安市建设局办公室编

二00七年三月

前 言

调查研究是我们必须具备的基本工作方法。没有调查研究，就难以把握城市规划、建设和管理的发展导向，没有调查研究，就难以掌握多方信息和形成科学的决策思路。只有加强调查研究，才能形成更多更好的调研成果，更科学、更合理地为领导提供正确的决策指导，更协调、更健康地加快推进临安城市化进程。

2006年，建设系统各科室单位紧紧围绕市委、市政府下达的重点工作和局党委明确的工作任务，贴近城建、关注民生、倾力发展，勤工作、善思考、敢创新，形成了一批具有一定深度和实践价值的调研成果，探讨和调研涵盖城市的规划、建设和管理等多个领域，现汇集成册。

加强调查研究是谋事之基，成事之道。“十一五”期间城建工作面临新机遇、新挑战，希望建设系统的广大干部职工继续加强调研工作，为构建杭州西郊现代化生态市作出更大贡献！

临安市建设局办公室
2007年3月

目 录

1、浅析新形势下城建干部应具备的素质和能力-----	1
王贵金	
2、以和谐城市建设为突破口坚定不移走新型城市化道路-----	7
郑林俊	
3、关于实施中心城镇建设工程的对策研究-----	11
局办公室 规划科	
4、实施“一中二副多组团”战略推进临安城乡一体化发展的思考 —	27
王黎明	
5、试谈城市立面环境的建设与管理-----	40
曾 斌	
6、临安市房地产业现状与发展调查报告-----	48
陈朝晖	
7、临安市小区物业管理现状及存在问题和对策-----	56
丁 波	
8、临安市住宅房地产交易市场调研报告-----	66
张云霆	
9、因一起退房事件引起的办证程序思考-----	76
张云霆	
10、临安市房地产管理处信息化建设的探索与思考-----	81
张云霆	
11、构筑房地产消费的和谐环境-----	90
王 强	
12、高羊茅草坪夏季病害防治对策-----	93
严萍萍	
13、临安市城市水务管理体制改革探索-----	98
曹亚平	
14、浅谈行风建设与企业发展-----	123
王爱芬	
15、浅析城建声像档案工作-----	128
潘柏青	

16、从源头上规范招标投标活动的措施探讨-----	133	吴冬平
17、昌化自来水厂中长期规划调研报告-----	137	刘婧涵
18、对环卫行业人才队伍建设的思考-----	142	周朝军
19、浅议我市地理信息系统（GIS）应用前景-----	149	姚冰峰
20、临安市地理信息系统发展的现状及前景-----	153	竺 晶
21、我市建筑节能现状、发展趋势及解决途径-----	156	邵千云
22、土地征用、城市拆迁引发群体性事件的原因与对策-----	161	张新军
23、浅析当前城管执法工作面临的困境及对策-----	169	叶 登
24、我市违法建设屡禁不止的结症浅析-----	176	翁立雄
25、临安城市基础设施建设管理对策研究-----	188	吴 兵 章晓航
26、论园林工程设计阶段的造价控制管理-----	197	孙继业
27、践行社会主义荣辱观 加强城管执法文化建设-----	204	宓 炯
28、新建房屋白蚁预防工程技术与管理-----	210	黄文祥 华学娅

浅析新形势下城建干部应具备的素质和能力

在经济社会的发展过程中，人是核心因素。在城乡建设和管理中，干部队伍素质的好坏，事关人民群众的切身利益，事关城市化战略的实现，事关各项建设任务的落实。在城建工作岗位上，作为一名城建干部应具备哪些素质和能力，本文略作思考。

一、正确认识自己

每个人的工作方法、思路、层次各有不同，只有充分了解自己，发挥好自己主观能动性，才能把握正确的方向。城建干部面对纷繁复杂的工作环境，更应正确认识自己，保持清醒的头脑，客观公正的识别和判断环境目标。着重从以下几个方面去把握。

1、立足岗位摆正自己。深入内心了解自己，对照“三个代表”重要思想，校正自己的思想坐标，集中精力，把自己的人生观和价值观融入到城建工作中来，踏踏实实为群众谋福利。一是处理好党性和个性关系。在困难和诱惑面前，始终把党性放在第一位，坚持做到个性服从党性，国家利益和个人的利益发生矛盾时，要从大局出发，服从整体利益，树立权力就是服务的意识，既要服从大局，服从组织，更要服务群众；二是处理好理论与实践关系。在工作中，要做到理论与实践两者之间的互为发展，从中不断总结和创新工作思路和思维方式，化解在城市建设、管理和服务中产生的各种矛盾，处理好科室和部门之间的协调与协作关系，推动城建工作的发展；三是处理好行为与形象关系。从个人的言行举止上树立和维护好城建人的形象，既要能做事，又要清清白白，做到一身正气，两袖清风；四是处理好口才与肚才关系，在实践工作中，既要能说会道，也要善于领导，对上级安排的各项工作，

要心中有数，科学谋划；五是处理好气量与胆量关系，工作中既要敢于创新，大胆有魄力，又要心胸宽广，善于听取不同的意见，学会两只手“弹钢琴”。

2、务实进取驾驭自己。全面客观的评价自己，就是要充分认清自己的行为在权利和欲望面前有没有偏离“全心全意为人民服务”这一根本宗旨，只有时刻提高警惕，严以律己，才能正确驾驭手中的权力。一是在政治思想上，坚定党的信念，与组织保持高度一致，坚决贯彻执行党的意志，服从组织安排；二是在团结协作上，重点要体现主动配合、主动服务意识；三是在行为作风上，要确保思想作风纯洁、工作作风扎实、生活作风正派；四是在工作业绩上，既要开展好各项业务工作，同时要紧紧围绕中心工作，抓落实、出成效；五是在廉洁自律上，管好自己，管好身边的工作人员，管好家属子女。

3、与时俱进发挥自己。科学行使手中的权力，创造性的开展工作，为城市建设、管理和服务出谋划策，是城建干部体现自己能力和价值的最具体体现，是实事求是肯定自己的标准。一是适应性。在当前形势下，对本职岗位职责不能长期处于“不了解、不熟悉、不知道”状态，要提高自身的适应能力，以敏捷的思维、清晰的思路迅速转换角色，掌握工作的主动权；二是事业心。要具有一种负重拼搏的进取精神，敢于向各种不利因素和要素制约挑战，善于在困境中发挥特长谋发展，对自己的岗位职责和任期内的工作目标要有正确的评价；三是责任心。树立“为官一任造福一方”的工作目标，办事要讲原则，以高度负责的态度对待工作。

二、认真履行职责

一名合格的城建干部要服从于城市建设、管理与服务，恪守自己的岗位职责，履行好自己的义务，还要善于谋篇布局，紧紧围绕“中心工作”抓落实，把“中心工作”的落实视为体现干部能力和素质的重要途径。

1、对待大事要高屋建瓴。城建干部要善于站在全局看问题，全面了解国家政策法规和城建工作的各种矛盾因素。从社会的安全、发展与稳定出发，沟通政府与群众的联系渠道，从讲政治高度看待群众的得与失，在政治上、决策上要做个得力的谋划者。在思想上、工作上、作风上驾驭全局，要站在全局的高度，抓住环节抓落实。

2、对待任务要责无旁贷。城建工作事无巨细，件件事关群众的生产、生活，城建干部在任务面前，要乐于负责、敢于负责，同时也要善于负责，开动脑筋，集思广益，在处理群众矛盾的时候要发挥工作的主动性和创造性，用灵活的思维，善于负责的态度处理和化解各种矛盾，提高工作的效率和质量。

3、对待工作要精益求精。城市建设需要有精品意识，需要有独特的个性魅力，凸显城市的活力和张力。城建干部是城市建设的灵魂，城市建设的品味取决于城建干部对城市建设的认识层次。一是对待工作要有一种精品意识，城建干部要树立建设和管理一流城市的品味意识，思想要敢于超前，吸取各大城市建设成功经验，同时，又要结合临安生态环境和人文历史环境，做到两者的有机结合；二是对待工作要有完美的意识，在政策和法律、法规允许的范围内，尽可能做到完美无缺；三是对待工作要有一种进取精神。要用奋发向上的进取精神，围绕中心工作和各项目标任务认真抓好落实。

4、对待群众要充满感情。服务群众是城市建设的出发点和最终落脚点，让群众满意是城建的工作目标，肯定我们工作成绩的是群众的满意度和赞誉度，对待群众是否充满感情是每位城建干部能否在本职岗位取得成绩的重大考验。一是对待群众要有真心，对每一件事情必须站在客观实际的角度，真心实意的换位思考，能办的和不能办的都要真心实意去做；二是对待群众要有耐心，对群众反应的问题能办的要及时办，对一时办不成的要说明原因；三是对待群众要有公心，公生廉、廉生明，要切实维护群众的利益，在名与利、情与义面前要做到客观公正。

三、完成历史使命

随着经济社会的发展，人民群众素质的不断提高，“建设新临安、融入大都市”对城建工作提出了更高的要求，对我们城建干部提出了新的历史性课题，要发现和解决在城市化进程中出现的各种问题，这要求我们城建干部与时俱进，不断学习，熟练掌握和运用各项政策法规和专业业务知识，指导城市规划、建设和管理，服务于城市建设。

1、提高依法行政的能力。城市的规划、建设和管理的实施是以各项法律法规为依据和保障的，提高城建干部的依法行政的能力，不仅是更好的开展本职岗位工作需要，也是城建干部必备的一种基本素质和应对复杂工作环境的需要。一是要学法，认真学习贯彻国家法律、法规和上级的有关文件，在学法的基础上要懂法、懂行，这样才能更好的去履行职责，争做一名工作的行家里手；二是要公正执法、文明执法，体现执法的合理性、合法性。

2、提高协调各方利益的能力。城建工作涉及群众的切身利益，事关方方面面，怎样去协调各方利益是我们城建干部能否办成事

和办好事的关键。一是工作的理念关，要为老百姓的利益着想，要为绝大部分利益着想；二是把好矛盾的化解关，提出解决问题的方式要照顾双方的利益，问题才能解决，作为一名城建干部，调动各方面工作的积极性，是协调各方利益的一个基础。

3、提高当家理财的能力。城市建设的最大制约因素就是资金问题，城市建设要合理科学的应用好政府有限的城建资金，转变城市管理的经营模式，拓宽城市建设的融资渠道，积极寻找政策依据，广开财源，提高当家理财的能力。一是要开源节流，要开动脑筋，管好收入和开支两个源头；二是要抓好每个项目的管理。

4、提高处理突发事件的能力。受各种人为因素和自然环境条件的影响，建设系统安全隐患比较突出，提高处理突发事件的能力是一名城建干部的基本要求。一是要进一步完善应急预案，具备应对各种突发事件的能力；二是突发事件发生信息要畅通，按级、按照规范上报；三是突发事件处理要有效果，在掌握和了解有关信息的基础上处理要果断，避免事态进一步扩大。

5、提高防腐倡廉的能力。建设系统是政府的重要职能部门，也是容易滋生腐败的高危部门，城建干部要牢记“三个代表”，恪守为民之责，谨慎自律，真正为人民掌好权、用好权，重视小细节、小问题，力戒侥幸心理，始终保持清醒头脑，保持高度警觉，树立自身良好形象，服务于民，服务于城市建设。

临安的经济社会在高速发展，城市建设日新月异，对城建干部内在素质和能力的要求也在不断的提出，城建干部只有与时俱进，根据城市建设新形势发展的需要，不断的丰富自己的理论和实践知识，努力开拓创新，认真研究城市建设中的新问题、新情况，才能更好的适应本职岗位，科学的指导我市城市规划、建设

与管理工作，进一步推动我市城市建设向“名城、胜地、强市”迈进。

王贵金

以和谐城市建设为突破口 坚定不移走新型城市化道路

走新型城市化道路是省委、省政府在认真总结我省推进城市化历史经验的基础上，按照科学发展观的要求作出的一项重大战略决策，是我省实施城市化发展战略在指导思想上的一个新飞跃。走新型城市化道路核心是如何把城市发展转入科学发展的轨道，促进城市集约发展、和谐发展、统筹发展。作为承担城市建设责任的建设职能部门，在这“十一五”规划开局之年，必须以科学发展观为指导，全面贯彻落实十六届六中全会精神，坚持高起点、宽视野，以和谐城市建设为突破口，解放思想，创新发展，围绕统筹城乡经济社会发展，促进社会主义新农村建设，进一步优化城镇体系，完善城乡规划，提升城市功能，加强城市管理，创新发展机制，走城乡共促进的新型城市化道路。

一、坚持规划引领，完善城乡规划，进一步优化城镇体系，促进城乡统筹发展。

一是以规划为龙头，强化依规划施政的理念，突出规划的权威性、战略性、整体性、规范性和刚性，在规划的制定、修编、完善、实施中注重体现临安生态特色。二是重点加强三个层面的规划：一要编制市域总体规划和城乡发展空间一体化规划纲要；二要加快城东新区控制性详细规划和青山湖片区控制性详细规划的修编。三要继续深化城乡各项基础设施建设规划、旧城改造、城市立面等各类专项规划的修编，从而更好地统筹安排城乡居民的生产和生活、工作和休闲、物质和精神等方面的设施空间与用地。三是统筹轻轨延伸、文一西路与青山景观大道连线、交通项目、天然气管道铺设的规划衔接，密切与杭州与黄山区域的空间

对接和联系，从规划上接受大杭州的辐射，主动融入网络化大都市。四是统筹城乡。按照“一中、二副、多镇”的市域发展战略，中心镇要重点建设，通过中心镇建设带动周边一般乡镇，体现中心镇在新农村建设中的主导地位 and 核心作用，要切实重视中心村在新农村建设中的作用及中心村的公建设配套问题，这是扭转城乡二元结构，缩小城乡差距，更好地发挥规划在城乡空间资源配置中的综合调控作用的内在要求。

二、坚持项目带动，完善基础设施，进一步增强城市功能，促进城乡集约发展。

按照“政府公共财政投资量力而行，固定资产投资项目加快推向市场”的要求，从临安东、西部两个不同地域的经济、社会发展水平、资源环境、人文风土人情和当地实际需要出发，尊重客观发展规律，尊重广大群众的意愿，有计划有重点地启动一批项目，储备一批项目，努力提高城乡建设投资效益。一是中心城市要在事关社会发展的全局性项目和城市基础设施建设上加大投入。基础设施要重视与杭州的对接，拉近与杭州距离。在城市建设投入中“以钱生钱”经营城市资源，“舍得贴钱”在公共设施项目建设上为公众服务，市场化运作经营中要“减少用钱”，按照区域共享的思路在投资上考虑投入与产出的效益比，节约有限财力。逐步开放市政公用行业市场，稳步推进供排水的市场化运作，切实发挥公用设施的运营效率。加快城市公用设施建设，进一步完善水、气、热等配套设施。同时积极实施一大批与人民群众生产、生活密切相关的惠民工程，确保第三自来水厂建成运营。新建、改建老城区，全面更新里弄小巷，努力亮化全城，整治排水管道，解决老城区积水问题。二是必须主动接受大都市要素辐射和

产业梯度转移，发挥开发区与工业重点区块的作用，促进工业化与城市化的互动，要强化城市化进程中的产业支撑，以工业为平台，在城市建设中为一批重量级、升级型的大项目营造发展环境。为梯度转移杭州的能级产业发挥竞争优势。三是副中心城镇和重镇要年年确定事关社会经济发展大局和提升城镇建设品位的重点工程，充分体现城乡环境和风貌特色，进一步扩大发展框架，增加城镇服务设施，畅通交通路网，完善设施功能，从而促进城乡集约发展。

三、坚持以人为本，创新发展机制，进一步推进新农村建设，促进城乡和谐发展。

要全面建设和谐城市，走新型城市化道路，需要有更加协调、更加和谐的城乡关系作保障。构建“一中二副多镇”的城乡发展空间，加快新农村建设步伐，以村庄整治为突破口，全面推进城乡一体化。一抓规划。加大规划统筹力度，着力构建设分工明确，梯度有序、升级互通的城乡发展空间结构体系，深化村庄布局规划的研究，对全市 600 余个村庄布局规划进行调整和完善，推进村庄合理撤并，促进小城镇和中心村梯度建设。与此同时，设计推广既经济安全适用、节地节能节材，又体现地域特色的现代农村住宅建设，让农村建房有图可依，让广大农民住上放心房。二抓建设。以旅游特色村、生态特色村的建设为载体，加快建设与农村居民日常生活密切相关的公用服务设施，促进城市基础设施向农村延伸，逐步实现道路硬化，路灯亮化，卫生洁化，农村垃圾集中收集处理，村庄绿化、河道净化、环境优化的新农村面貌，加快农村办公设施、幼儿园、老年活动中心、文化活动中心等公共设施建设，实现城乡服务体系全覆盖。三抓管理。以创新发展

体制为突破口，积极探索小城镇和村庄管理机制，要加强“以城带乡，以工促农”功能的研究，强化小城镇和新农村管理，全面提升城乡管理水平。同时，促进城市现代文明向农村辐射，只有加快城市文明向农村的辐射，才能有效加快农村文明层次的提升与进步，促进城乡和谐发展。

郑林俊

关于实施中心城镇建设工程的对策研究

市第十二次党代会提出实施中心城镇建设工程，这对加快城镇化进程，提高城镇化水平，改善城乡二元制结构，促进经济社会协调发展，构建社会主义和谐社会有着重要的战略意义，并且在解决“三农”问题和促进城镇就业方面将发挥重要作用。如何围绕构建杭州西郊现代化生态市的战略目标，融入大都市，创新大发展，加快推进城镇建设步伐，促进临安经济社会协调发展，是一个极具价值的研究课题。

一、我市中心城镇建设的现状

近年来，市委市政府围绕“强市、名城、胜地”建设目标，着力打造临安生态品牌，不断加大城镇建设和管理力度，进一步完善了城镇基础设施，城市的对外形象和竞争力进一步提高，城镇化进程取得了跨越式发展，初步形成了“一中、二副、多镇”的市域城镇发展格局（部分中心城镇规模与经济发展主要指标见附表1）。

立足更高起点谋发展，跳出临安看临安，与周边县市和其他城镇化水平较高的地区相比，我市的城镇建设还有很大的差距，城镇化进程中还存在诸多矛盾和困难，从现状来分析，主要存在以下问题。

一是区域发展不平衡。我市市域地形呈东西狭长走向，中心城市地处东部，中心城市的集聚和辐射能力在延伸中弱化，偏远城镇边缘化，东西区域城镇发展水平差距明显。

二是城镇布局欠合理。目前，我市的乡镇行政区划调整步伐相对滞后，城镇布局呈现“多而全、小而散”的现状，而分散的

城镇区划布局无法有效利用和整合资源，难以发挥中心城镇的规模效应和统筹功能。

三是规划引领不够强。城镇的规划、土地利用、工业经济、社会事业发展等规划衔接缺乏统一，项目选址与土地利用不尽一致，影响项目落地。规划随意调整时有发生，缺乏规划刚性，一定程度造成建筑形式单一，城镇建设凌乱，城镇个性和内涵文化不明显。

四是项目投入较薄弱。我市的城镇基础设施建设受资金、土地等要素制约，建设资金主要以财政投入为主，资金来源渠道单一，加上项目落地因土地指标制约，基础设施建设明显滞后，项目带动城镇发展的作用没有充分发挥。

五是产业集聚不明显。从全市来看，多数中心城镇工业功能区缺乏自身定位，对产业发展统筹规划和引导不够，与当地城镇特色资源联系融入不够紧密，产业集聚不够明显，城镇化建设进程受到制约。

六是管理体制不够顺。城镇城建人员机构归口属地政府管理，人员大多临时轮岗轮人，专业知识不精，难以确保规划建设的有效执行和落实，环卫、市容等城镇管理队伍不齐，弱化了城镇规划、建设和管理职能。

七是城市建设缺个性。以锦城为中心的城市发展主方向不明确，山水城市特色不突出，规划执行刚性不够强，城市长效举措比较单一，城区四个街道整体连接不够紧密，青山与锦城组团的规划缺乏融合，基础设施建设滞后于人民群众的生产生活需求，中心城市缺乏彰显力和扩张力。

总体来说，我市的城镇化水平仍然较低，东、中、西区域发

展不平衡，今后的城镇化建设任务十分艰巨，实施中心城镇建设工程显得十分必要而紧迫。

二、近期中心城镇建设总体思路及发展方向

审视我市现有的城镇发展格局，我们必须准确把握城镇化的发展方向，立足以更新的理念、更宽的视野来谋划今后中心城镇建设的发展战略。

今后的五年乃至更长一个时期，我市中心城镇的发展重点是：按照构建杭州西郊现代化生态市的总体目标，以中心城市、於潜和昌化为中心的东、中、西三大经济区为基础，要融入大都市，加强中心城市建设；要创新大发展，建设基础设施配套相对较全、产业集聚水平相对较高、辐射带动能力相对较强的中心镇，其核心是加快“一中二副十镇”的发展进程。

——“一中”。即包括锦城、青山湖、玲珑、上甘等四个街道在内的中心城市，是我市政治、经济和文化中心。

——“二副”。即於潜（千洪）、昌化两个副中心城市，分别是我市中部经济区和西部经济区的区域中心。

——“十镇”。即在我市社会经济发展中具有重要地位的区域重点镇，包括高虹（横畈）、太湖源、板桥（三口）、藻溪（西天目）、潜川（乐平）、太阳（横路）、河桥（湍口）、龙岗（大峡谷？）、清凉峰（马啸）、岛石（大峡谷？）。

实施“一中二副十镇”城镇化发展战略，这是对“一中二副多镇”城镇体系的继承、升华和发展，是实现资源配置效率最大化的合理选择，是融入大都市，优化城镇空间布局、功能分工和产业结构一体化协调发展的需要，是推进临安新一轮城镇化进程的战略取向。调研认为，明确中心城镇范围是实施城镇建设工程