

“十二五”投资项目

SHIERWU TOUZI XIANGMU

www.etutu.net

工程项目建设程序

GongCheng XiangMu JianShe ChengXu

张 毅 编著



中国建筑工业出版社

“十二五”投资项目

工程项目建设程序

张 毅 编著

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程项目建设程序/张毅编著. —北京: 中国建筑工程
出版社, 2011. 8

“十二五”投资项目

ISBN 978-7-112-13473-1

I. ①工… II. ①张… III. ①基本建设投资-项目
管理-中国-2011~2015 IV. ①F284

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 168440 号

* * *

责任编辑: 杨 军

责任设计: 李志立

责任校对: 肖 剑 刘 钰

“十二五”投资项目

工程项目建设程序

张 毅 编著

*

中国建筑工程出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市安泰印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 54½ 字数: 1356 千字

2011 年 8 月第一版 2011 年 8 月第一次印刷

定价: 118.00 元

ISBN 978-7-112-13473-1

(21150)

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)

《工程建设程序》编委会

姚天玮 王 玮 吴 江 张 毅 胡 煜 陈 雷
何锡兴 郁 勇 顾耀明 王大年 王建忠 李兆荣
张建忠 朱 虹 严 凌 蔡 宁 沈玉玲

主 审：何锡兴

主 编：张 毅

副主编：郁 勇 陈 雷 张 强 李亚东 顾耀明

参编人员：薄卫彪 谢东升 巢诚诚 郦建俊 孔彩英 姚 蓁
岳家莹 严伟娟 顾龙明 沈忠义 欧阳肖 马宣镇
林 立 朱新婷 张伟伟 罗春红 陈兆明 周越明
杨元钧 姚 峰 张长赢 柴尚莲 叶 臻

前言

随着我国经济体制改革的不断深入和投融资体制的多元化,我国“十一五”期间全社会固定资产投资累计完成 922889 亿元,无论是建设规模或投资结构乃至增长速度都呈现前所未有的发展。《国务院关于投资体制改革的决定》已在各级政府的行政审批体制改革以及项目法人制的推行中得到有效发展,工程项目成为社会变革和经济转型的重要载体,工程项目管理已成为提高投资效益的关键。

作为工程项目建设市场主体之一的建设业主或项目法人,如何实施国家和地方政府“十二五”期间投资工程项目建设全过程管理,有必要厘清和规范现行项目建设程序和项目管理流程,在作出项目投资决策时要作好各项抗风险能力储备,认真评估项目可行性研究,优化项目建设各个阶段人力、财力、物力与项目建设周期的合理配置,要尊重工程建设程序,循序渐进地实施各阶段节点的工作,实现社会效益和经济效益最大化,这是受控项目流程管理的关键。如何为工程项目营造一个受控环境,通过项目的商业论证、流程管控,确保项目收益,发挥项目管理优势,提升管理效益,赶上境外流程管理标准,这也是作者再次全面梳理、编写我国现行工程项目建设程序出版本书的目的所在。

《工程项目建设程序》一书,根据中央政府在“十二五”期间的投资建设增长目标,全社会固定资产投资增速估计可达 16% 左右,要重点落实城市基础设施投资 7 万亿元,铁路、公路、机场等方面投资 14.5 万亿元,水利建设投资 2 万亿元,开工水电工程 1.2 亿千瓦,城市保障性住房 3600 万套等建设项目,并结合各级政府现行的以工程项目审批制、核准制、备案制为核心的建设程序要求,以我国工程项目建设周期为主轴,按项目实施先后顺序分篇叙述了开篇总论、投资决策、规划与用地、建设专项审查、配套建设、设计及开工准备、建设实施、竣工验收和评价共 8 篇 64 章,并提供了详尽的政府有关法律法规、规范性文件和标准规范依据的目录清单,可谓一幅详尽的“十二五”期间工程项目建设程序图。

本书以工程项目建设程序为主线,全面指导“十二五”期间我国的工程项目投资建设,每篇均精选实践案例集中分析,案例章节资料丰富翔实,覆盖整个项目从建议书或可行性研究,项目选址意见书,建设用地规划许可,环保消防审查,水电气专业配套,招投标,施工许可,“五控制二管理一协调”至竣工评估审计等建设全过程,向项目业主、投资财团、项目评估机构、房地产开发公司、勘察设计单位、承包商、项目管理公司、招标代理机构、造价咨询单位、工程监理公司、境外咨询机构和各级建设管理部门,提供一本集权威性、系统性、实用性为一体且可操作的工具书,也可作为工程咨询师、建造师、造价师、监理师等专业管理人员以及相关院校培训学员熟悉工程项目建设程序的参考。书中有些内容取自上海市工程项目建设程序管理规定和做法,请读者根据当地具体情况,参考采用。

本书得以问世,得到了住建部建筑市场监管司和上海市建交委领导的关心和提携,同

时上海建科工程咨询有限公司（上海市建科建设监理咨询有限公司）精选了工程项目建设全过程管理实践案例，谨在此诚表深深的敬意和谢意；中国建筑工业出版社为本书的出版给予了大力的支持。在此，谨向各级领导、同仁以及参考文献的作者表示衷心的感谢。由于时间仓促，加之作者水平有限，书中疏漏、偏差之处在所难免，敬请专家、同仁和读者不吝赐教，使之能更好地为广大读者服务。

2011 年 8 月

目 录

开篇 总论	1
第一节 工程项目	3
第二节 工程建设项目	4
第三节 工程项目建设程序	8
第四节 工程项目投资法规依据	17
 第一篇 工程项目投资决策	21
第一章 投资项目管理体制	23
第一节 投资项目审批制	23
第二节 投资项目核准制	25
第三节 投资项目备案制	27
第四节 投资项目管理体制法规依据	27
第二章 投资项目选择	29
第一节 投资项目的概述	29
第二节 投资项目周期	33
第三节 投资项目分析	33
第四节 投资项目选择法规依据	34
第三章 项目可行性研究	40
第一节 投资项目机会研究	40
第二节 初步可行性研究	41
第三节 项目建议书编制和审批	42
第四节 项目可行性研究	44
第五节 可行性研究报告的评价	51
第六节 项目可行性研究报告审批	58
第七节 项目可行性研究法规依据	60
第四章 工程项目建设各类费用	62
第一节 工程项目建设费用概述	62
第二节 工程项目建设费用管理	63
第三节 工程项目建设费用管理法规依据	66
第五章 工程项目建设资金筹措	68
第一节 工程项目建设资金筹措概述	68
第二节 工程项目建设资金筹措管理	69
第三节 工程项目建设资金筹措法规依据	76
第六章 工程项目建设风险评价	79
第一节 工程项目建设风险概述	79

第二节	工程项目建设风险管理	80
第三节	工程项目风险控制法规依据	83
第七章	工程项目管理组织	86
第一节	项目管理机构设置	86
第二节	投资项目经理部	87
第三节	投资项目人力配置	88
第四节	专业机构项目管理委托	91
第五节	工程项目管理组织法规依据	93
第八章	工程项目建设服务主体	95
第一节	工程项目勘察单位与服务范围	95
第二节	工程项目规划设计单位与服务范围	96
第三节	工程项目施工单位与承包范围	102
第四节	工程项目监理单位与服务范围	104
第五节	工程项目招标代理机构与服务范围	105
第六节	工程项目造价咨询与服务范围	106
第七节	工程项目检测机构与服务范围	107
第八节	工程项目建设服务主体管理法规依据	109
第九章	工程项目投资决策案例	120
第一节	投资项目方案比选	120
第二节	项目建议书	122
第三节	项目可行性研究报告	124
第四节	项目评估	125
第五节	工程项目审批制批复	127
第六节	工程项目核准制批复	128
第七节	工程项目备案制批复	130
第八节	国家鼓励投资项目节录	132
第九节	国家限制投资项目节录	136
第十节	国家禁止投资项目节录	137
第十一节	外商投资产业指导节录	138
第十二节	各类建设项目投资估算指标	139
第十三节	工程项目建设费用汇总	154
第十四节	工程项目建设资金筹措	156
第十五节	工程项目风险评价	157
第二篇	工程项目规划与用地	161
第一章	建设用地取得	163
第一节	建设用地取得概述	163
第二节	建设用地取得程序	167
第三节	建设用地征地与搬迁	173
第四节	建设用地取得有关法规依据	188
第二章	建设项目选址意见书	191
第一节	建设项目选址意见书概述	191

第二节	建设项目选址意见书管理	191
第三节	建设项目选址意见书管理法规依据	194
第三章	建设工程设计方案审核	197
第一节	建设工程设计方案概述	197
第二节	建设工程设计方案管理	198
第三节	建设工程设计方案管理法规依据	200
第四章	建设用地规划许可	204
第一节	建设用地规划许可概述	204
第二节	建设用地规划许可管理	204
第三节	建设用地规划许可管理法规依据	207
第五章	建设工程规划许可	210
第一节	建设工程规划许可概述	210
第二节	建设工程规划许可管理	210
第三节	建设工程规划许可管理法规依据	217
第六章	城市住房建设管理	223
第一节	城市住宅建设概述	223
第二节	城市住宅建设管理	234
第三节	住宅项目配套建设管理	240
第四节	城市住宅建设管理法规依据	243
第七章	建设工程项目规划与用地案例	244
第一节	建设用地取得	244
第二节	征地与拆迁	246
第三节	项目建设选址意见书	250
第四节	建设工程设计方案	252
第五节	建设用地规划许可	255
第六节	建设工程规划许可	257
第三篇	工程项目建设专项审查	261
第一章	工程项目环境保护审查	263
第一节	工程项目环境保护审查概述	263
第二节	工程项目环境保护管理	265
第三节	工程项目环境保护审查法规依据	268
第二章	工程项目消防审核	273
第一节	工程项目消防审核概述	273
第二节	工程项目消防审核管理	275
第三节	工程项目消防审核法规依据	279
第三章	工程项目民防审查	286
第一节	工程项目民防审查概述	286
第二节	工程项目民防管理	287
第三节	工程项目民防审查法规依据	293
第四章	工程项目绿化审查	305
第一节	工程项目绿化审查概述	305

第二节	工程项目绿化管理	306
第三节	工程项目绿化审查法规依据	312
第五章	工程项目劳动安全卫生审查	322
第一节	工程项目劳动安全卫生审查概述	322
第二节	工程项目劳动安全卫生管理	323
第三节	工程项目劳动安全卫生审查法规依据	327
第六章	工程项目道路交通审查	336
第一节	工程项目道路交通审查概述	336
第二节	工程项目道路交通管理	336
第三节	工程项目道路交通审查法规依据	340
第七章	工程项目市容环境卫生审查	346
第一节	工程项目市容环境卫生审查概述	346
第二节	工程项目市容环境卫生管理	346
第三节	工程项目市容环境卫生审查法规依据	348
第八章	工程项目抗震设防审查	353
第一节	工程项目抗震设防审查概述	353
第二节	工程项目抗震设防管理	354
第三节	工程项目抗震设防审查法规依据	356
第九章	工程项目河道使用审查	358
第一节	工程项目河道使用审查概述	358
第二节	工程项目河道使用管理	358
第三节	工程项目河道使用审查法规依据	364
第十章	工程项目建筑节能审查	372
第一节	工程项目建筑节能审查概述	372
第二节	工程项目建筑节能管理	373
第三节	工程项目建筑节能审查法规依据	376
第十一章	工程项目预防性卫生审查	379
第一节	工程项目预防性卫生审查概述	379
第二节	工程项目预防性卫生审查管理	380
第三节	工程项目预防性卫生审查法规依据	381
第十二章	工程项目防雷审查	385
第一节	工程项目防雷审查概述	385
第二节	工程项目防雷管理	386
第三节	工程项目防雷审查法规依据	388
第十三章	工程项目轨道交通审查	392
第一节	工程项目轨道交通审查概述	392
第二节	工程项目轨道交通管理	392
第三节	工程项目轨道交通审查法规依据	393
第十四章	工程项目建设专项审查案例	395
第一节	工程项目环境保护审查	395
第二节	工程项目消防审核	397
第三节	工程项目民防审查	399

第四节	工程项目绿化审查	405
第五节	工程项目劳动安全卫生审查	407
第六节	工程项目道路交通审查	408
第七节	工程项目市容环境卫生审查	411
第八节	工程项目抗震设防审查	413
第九节	工程项目河道使用审查	414
第十节	工程项目节能审查	417
第十一节	工程项目卫生防疫审查	419
第十二节	工程项目防雷审查	420
第十三节	工程项目轨道交通审查	421
第四篇	工程项目配套建设	423
第一章	工程项目供电配套	425
第一节	工程项目供电配套概述	425
第二节	工程项目供电管理	425
第三节	工程项目供电配套法规依据	433
第二章	工程项目接水配套	436
第一节	工程项目接水配套概述	436
第二节	工程项目接水管理	436
第三节	工程项目接水配套法规依据	441
第三章	工程项目排水配套	443
第一节	工程项目排水配套概述	443
第二节	工程项目排水管理	444
第三节	工程项目排水配套法规依据	446
第四章	工程项目燃气配套	452
第一节	工程项目燃气配套概述	452
第二节	工程项目燃气管理	453
第三节	工程项目燃气配套法规依据	456
第五章	工程项目道路管线掘路配套	458
第一节	工程项目道路管线掘路配套概述	458
第二节	工程项目道路管线掘路管理	459
第三节	工程项目道路管线掘路配套法规依据	461
第六章	工程项目电信配套	462
第一节	工程项目电信配套概述	462
第二节	工程项目电信管理	463
第三节	工程项目电信配套法规依据	464
第七章	工程项目智能化配套	469
第一节	工程项目智能化配套概述	469
第二节	工程项目智能化管理	469
第三节	工程项目智能化配套法规依据	474
第八章	城市住宅闭路电视配套	476
第一节	城市住宅闭路电视配套概述	476

第二节	城市住宅闭路电视配套管理	476
第三节	城市住宅闭路电视配套法规依据	477
第九章	工程项目配套建设案例	480
第一节	工程项目供电配套	480
第二节	工程项目接水配套	482
第三节	工程项目排水配套	483
第四节	工程项目燃气配套	485
第五节	工程项目道路管线掘路配套	485
第六节	工程项目电信配套	486
第七节	工程项目智能化配套	486
第八节	工程项目闭路电视配套	487
第五篇	工程项目设计及开工准备	489
第一章	工程项目各阶段设计	491
第一节	工程项目规划设计	491
第二节	建筑间距	494
第三节	建筑物退让	496
第四节	建筑物的高度和景观控制	498
第五节	建筑基地的绿地和停车	499
第六节	工程项目设计方案	501
第七节	工程项目初步设计	504
第八节	工程项目施工图设计	506
第九节	工程项目各阶段设计管理法规依据	507
第二章	工程项目初步设计审查	513
第一节	工程项目初步设计审查概述	513
第二节	工程项目初步设计审查管理	513
第三节	工程项目初步设计审查法规依据	518
第三章	工程项目施工图审查	521
第一节	工程项目施工图审查概述	521
第二节	工程项目施工图审查管理	521
第三节	工程项目施工图审查法规依据	526
第四章	工程项目建设招标管理	532
第一节	工程项目勘察招标管理	532
第二节	工程项目设计招标管理	534
第三节	工程项目监理招标管理 (含设备监理)	536
第四节	工程项目施工招标管理	538
第五节	工程项目材料设备招标管理	540
第六节	工程项目专业施工招标管理	542
第七节	工程项目建设招标法规依据	547
第五章	工程项目安全质量监督	549
第一节	工程项目报监概述	549
第二节	工程项目安全质量监督	552

第三节	工程项目安全质量监督法规依据	555
第六章	工程项目建设开工	559
第一节	工程项目开工计划	559
第二节	工程项目报建管理	560
第三节	工程项目施工许可管理	562
第四节	工程项目施工许可法规依据	565
第七章	工程项目设计及准备案例	569
第一节	工程项目初步设计审批申请	569
第二节	工程项目初步设计环保市容审批	570
第三节	工程项目初步设计消防审批	572
第四节	工程项目初步设计卫生审批	574
第五节	工程项目初步设计民防审批	576
第六节	工程项目初步设计抗震审批	577
第七节	工程项目初步设计交通审批	582
第八节	工程项目初步设计节能审批	582
第九节	工程项目施工图市容环卫审查	584
第十节	工程项目施工图交通审查	585
第十一节	工程项目勘察招标	586
第十二节	工程项目设计招标	588
第十三节	工程项目监理招标	590
第十四节	工程项目施工招标	592
第十五节	工程项目建设报建	594
第十六节	工程项目建设施工许可	597
第十七节	工程项目安全质量监督	601
第六篇	工程项目建设实施	605
第一章	工程项目建设综合协调	607
第一节	工程项目建设综合协调概述	607
第二节	工程项目建设综合协调管理	607
第三节	工程项目建设综合协调法规依据	610
第二章	工程项目建设费用控制	618
第一节	工程项目建设费用控制概述	618
第二节	工程项目建设费用管理	620
第三节	工程项目建设税收管理	624
第四节	工程项目建设费用控制法规依据	630
第三章	工程项目建设进度控制	639
第一节	工程项目建设进度控制概述	639
第二节	工程项目建设进度控制管理	641
第三节	工程项目建设进度控制法规依据	644
第四章	工程项目建设质量控制	650
第一节	工程项目建设质量控制概述	650
第二节	工程项目建设质量控制管理	651

第三节	工程项目建设质量控制法规依据	658
第五章	工程项目建设安全控制	666
第一节	工程项目建设安全控制概述	666
第二节	工程项目建设安全控制管理	668
第三节	工程项目建设安全控制法规依据	673
第六章	工程项目文明施工控制	681
第一节	工程项目文明施工概述	681
第二节	工程项目文明施工控制管理	681
第三节	工程项目文明施工控制法规依据	684
第七章	工程项目建设合同管理	687
第一节	工程项目建设合同概述	687
第二节	工程项目建设合同管理	689
第三节	工程项目建设合同管理法规依据	694
第八章	工程项目建设信息管理	704
第一节	工程项目建设信息概述	704
第二节	工程项目建设信息管理	705
第三节	工程项目建设信息管理法规依据	708
第九章	工程项目建设实施案例	712
第一节	工程项目建设综合协调	712
第二节	工程项目建设费用控制	715
第三节	工程项目建设进度控制	717
第四节	工程项目建设质量控制	719
第五节	工程项目建设安全控制	720
第六节	工程项目建设文明施工控制	722
第七节	工程项目建设合同管理	723
第八节	工程项目建设信息管理	727
第七篇	工程项目竣工验收和评价	729
第一章	工程项目竣工验收与交接	731
第一节	工程项目竣工验收和交接概述	731
第二节	工程项目竣工验收和交接管理	733
第三节	工程项目竣工验收和交接法规依据	741
第二章	建设工程质量竣工验收	745
第一节	建设工程质量监督与竣工验收备案概述	745
第二节	建设工程质量竣工验收备案管理	750
第三节	建设工程质量竣工验收备案管理法规依据	752
第三章	建设工程专业竣工验收	759
第一节	建设工程规划竣工验收	759
第二节	建设工程消防竣工验收	760
第三节	建设工程环保竣工验收	761
第四节	建设工程绿化竣工验收	762
第五节	建设工程市容竣工验收	762

第六节 建设工程交通竣工验收	763
第七节 建设工程水务竣工验收	763
第八节 建设工程民防竣工验收	764
第九节 建设工程卫生防疫竣工验收	765
第十节 建设工程交警（路政）竣工验收	765
第十一节 建设工程防雷竣工验收	766
第十二节 建设工程专业竣工验收法规依据	767
第四章 工程项目竣工档案	769
第一节 工程项目竣工档案概述	769
第二节 工程项目竣工档案管理	769
第三节 工程项目竣工档案法规依据	778
第五章 工程项目竣工结(决)算	787
第一节 工程项目竣工结(决)算概述	787
第二节 工程项目竣工结(决)算管理	792
第三节 工程项目竣工结(决)算法规依据	793
第六章 工程项目建设审计	795
第一节 工程项目建设审计概述	795
第二节 工程项目建设审计管理	796
第三节 工程项目建设审计法规依据	801
第七章 工程项目后评估	803
第一节 工程项目后评估概述	803
第二节 工程项目后评估管理	811
第三节 工程项目后评估法规依据	821
第八章 工程项目房屋权证物业管理	827
第一节 房屋产权登记	827
第二节 房地产经纪	830
第三节 房地产物业	832
第四节 房屋维修基金	837
第五节 工程项目房屋权证管理法规依据	840
第九章 工程项目竣工验收和评价案例	843
第一节 工程项目竣工验收和交接	843
第二节 建设工程质量竣工验收备案	846
第三节 建设工程专业竣工验收	847
第四节 工程项目竣工档案	849
第五节 工程项目竣工结(决)算	852
第六节 工程项目后评估	854

开 篇 总 论



