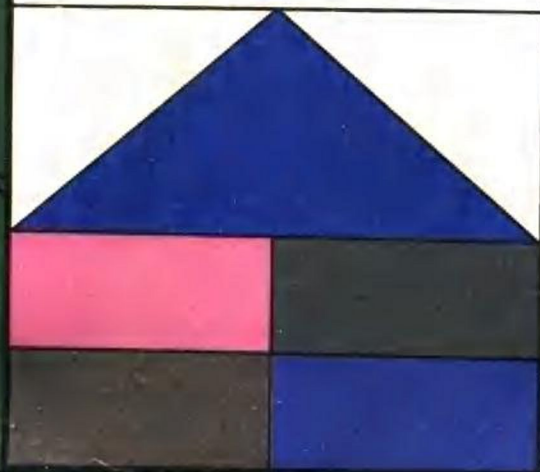


房地产

综合开发知识问答



(京)新登字160号

**《房地产实用知识问答》丛书
房地产综合开发知识问答**

编著 梁友君 赵红卫
黄兴文 陈小平

北京师范大学出版社出版发行
全国新华书店经销
北京联华印刷厂印装

开本: 787×1092 1/32 印张: 6.875 字数: 140千

1993年7月第1版

1993年7月第1次印刷

印数: 1—5 000

ISBN 7-303-02792-0/F·27

定价: 4.50元

前 言

随着深化改革和扩大开放步伐的加快，中国房地产业正以迅猛的速度扩张。房地产开发和经营企业如雨后春笋般出现，在不到一年的时间里，全国房地产开发经营企业和从业人员增加了几倍，注入房地产业的资金也以几何级数增长。由于房地产业是一个关联性大的行业，具有较强的前后向联系，涉及到建筑、建材、机械、冶金、金融、保险等众多行业，因此，各行各业都不同程度地涉足房地产，为房地产业的发展推波助澜。除了内资外，外资特别是港澳台资金也大量投入大陆房地产业，使得房地产热潮越来越火爆。从地域上看，房地产热不再局限在沿海某些地区，已开始以令人惊奇的速度向内地扩展，大有席卷全国之势。从广度上看，随着住宅商品化政策的推行和住房制度改革的深化，房地产又与千家万户普通大众的切身利益联系在一起，因而越来越引起千千万万普通百姓的关注。由于住房是人们最基本的消费品之一，因此，不论工人、农民、商人、知识分子，也不论贫富贵贱，都必须自觉或不自觉地与房地产打交道。在这种形势下，迫切需要一套能适合各文化阶层、各不同行业人员阅读的房地产书籍，为他们提供基本的理论知识和实际操作技巧。《房地产实用知识问答》丛书正是应此形势之运而生的。本套丛书以问答形式介绍了国内房地产研究和应用开发实践的最新成果与经验，阐述并解释了土地使用权有偿出让、房地产综合开发、住房制度改革和房屋商品化有关知识及其政策和法规。本套丛书内容丰富，详实，融知识性、

技巧性和科学性于一体，深浅适度，通俗易懂，适应面广，是从事房地产经营管理、房地产研究的人员以及涉及到房地产经营管理的党政机关、工商、税务、财政、金融等单位及其工作人员的良师益友。本套丛书共五册。

1. 《房地产产籍产权知识问答》

本书介绍了土地管理的基本知识和方法；房屋产籍产权的有关概念及其管理的基本知识；房地产产籍产权管理的有关政策和法规。

2. 《房地产综合开发知识问答》

本书介绍了城市基本建设、城市规划、城市环境设计、居住区规划、住宅设计、建筑施工及其管理等方面的基本概念、基本知识和操作的基本方法与程序。

3. 《房地产估价知识问答》

本书介绍了地产和房产的价格构成及影响因素；房地产价格评估的基本原则、基本知识、常用方法和技巧。

4. 《房地产交易知识问答》

本书介绍了中国房地产市场状况、市场构成及房地产市场流通形式、中国一些沿海城市及香港的房地产市场、房地产交易的基本程序、房地产交易的基本技巧、房地产市场监督管理及其有关政策和法规。

5. 《房地产金融及投资知识问答》

本书介绍了房地产金融及投资的基本概念；房地产经营管理中融资、投资等资金运作的各种途径、方法和技巧；房地产投资管理的有关政策和法规。

本套丛书由赵红卫、黄兴文、陈小平、梁友君四人共同编著而成，由赵红卫、黄兴文最后统审定稿。由于时间仓

促，加上编者的知识水平和业务能力有待提高，书中定然存在很多不足，望广大读者批评指正并不惜赐教。

本套丛书在编著过程中，得到建设部房地产业司等单位的多位领导和专家的帮助和支持，在此一并致谢！

编著者

1993.1 北京

目 录

1. 什么是房地产综合开发?	(1)
2. 何谓住宅建设综合开发?	(3)
3. 综合开发程序有哪些?	(5)
4. 开发计划有哪些内容?	(8)
5. 开发计划指标体系包括哪些?	(10)
6. 开发计划编制方法有哪几种?	(11)
7. 什么叫土地开发?	(13)
8. 何谓成片土地开发经营?	(13)
9. 土地划拨是怎么回事?	(14)
10. 什么是征地协议?	(15)
11. 何谓临时用地?	(15)
12. 土地开发成本包括哪几项?	(17)
13. 什么是土地补偿费?	(18)
14. 什么是安置补助费?	(19)
15. 什么是耕地补偿费?	(20)
16. 建设用地征拨工作程序包括哪些?	(20)
17. 三资企业用地审批程序有哪些步骤?	(23)
18. 联营企业用地审批程序有哪些?	(24)
19. 外商用地提供方式有哪几种?	(24)
20. 土地经营总过程包括哪些步骤?	(25)
21. 开发性经营是怎么回事?	(26)
22. 临时用地划拨程序是怎么回事?	(27)
23. 征地费用包干是怎么回事?	(28)

24. 房地产业受哪些经济因素影响?	(29)
25. 什么是房地产业的运行机制?	(31)
26. 我国住房制度改革的目标和任务是什么?	(34)
27. 我国城镇住房制度改革的政策有哪些?	(36)
28. 住房租金改革有哪些做法?	(41)
29. 如何加强综合开发全过程的质量管理?	(42)
30. 怎样搞好房地产综合开发公司的管理?	(44)
31. 什么是城市化?	(46)
32. 城市总体规划的主要内容有哪些?	(48)
33. 城市详细规划包括哪些内容?	(50)
34. 城市基础设施组成部分有哪些?	(52)
35. 什么是城市建设综合开发?	(53)
36. 城市土地综合开发有哪些内容?	(54)
37. 什么是城市规划定额指标?	(57)
38. 城市用地选择的原则和步骤有哪些?	(58)
39. 城市布局形式有哪几种?	(60)
40. 什么叫大城市绵延区?	(61)
41. 什么是城市建成区?	(62)
42. 城市卫生防护地带设置应遵循哪些原则?	(63)
43. 什么是城市规模?	(64)
44. 城市用地评价的方法和步骤有哪些?	(65)
45. 城市交通规划遵循哪些步骤?	(67)
46. 什么是道路网密度?	(69)
47. 怎样计算道路通达度分值?	(69)
48. 道路纵断面设计的一般要求是什么?	(70)
49. 什么是道路面积率?	(71)

50. 什么是用地容积率?	(71)
51. 什么是建筑红线?	(72)
52. 村镇规划包括哪些内容?	(72)
53. 什么是居住区规划?	(73)
54. 居住小区用地包括哪些?	(75)
55. 居住小区规划设计的要求有哪些?	(76)
56. 小区开发可分为哪几个阶段?	(77)
57. 我国住宅设计有哪些主要方式?	(79)
58. 主要的住宅类型有哪几种?	(81)
59. 什么是复式住宅?	(83)
60. 什么是住宅合作社?	(84)
61. 什么是城市公共绿地定额?	(87)
62. 居住小区绿地规划包括哪些内容?	(87)
63. 居住区绿化的原则和方式有哪些?	(88)
64. 住宅小区环境维护管理有哪些内容?	(90)
65. 什么是物业管理?	(92)
66. 物业管理有哪几种类型?	(94)
67. 物业管理策略有哪些?	(95)
68. 物业管理业主权利有哪些?	(96)
69. 物业管理业主义务有哪些?	(97)
70. 什么是住宅小区的物业管理?	(97)
71. 什么是物业维修管理?	(98)
72. 什么是物业大修?	(99)
73. 什么是物业中修?	(100)
74. 什么是物业小修?	(100)
75. 何谓房屋修缮?	(101)

76. 房屋修缮管理包括哪些内容?	(103)
77. 房屋修缮应遵循哪些原则?	(104)
78. 如何提高房屋维修企业的经营管理水平?	(105)
79. 如何编制房屋维修计划?	(107)
80. 如何进行房屋修缮工程分类?	(108)
81. 什么是“三同时”制度?	(109)
82. 许可证制度是怎么回事?	(111)
83. 什么是基本建设?	(112)
84. 建设项目可行性研究的主要内容有哪些?	(112)
85. 重复建设主要表现在哪里?	(113)
86. 什么是施工定额?	(114)
87. 施工预算包括哪些内容?	(115)
88. 编制施工预算有哪些步骤?	(116)
89. 施工材料管理的基本任务是什么?	(119)
90. 什么是施工机械设备管理?	(121)
91. 什么是施工技术管理?	(123)
92. 什么是施工劳动管理?	(124)
93. 市政工程测量的过程有哪些?	(126)
94. 什么是建设工程的招标投标?	(128)
95. 什么是建设工程效益?	(128)
96. 工程监理的主要任务是什么?	(128)
97. 工程监理工作步骤有哪些?	(130)
98. 什么是工程监理方法?	(130)
99. 什么是工程质量监理?	(131)
100. 什么是工程合同监理?	(133)
101. 工程合同监理方式有哪些?	(134)

102. 工程承包合同发包方的责任有哪些?	(134)
103. 工程承包合同承包方的责任有哪些?	(135)
104. 总价承包是怎么回事?	(136)
105. 什么是单价承包?	(136)
106. 成本加酬金承包是怎么回事?	(137)
107. 什么是工程造价监理?	(138)
108. 建筑施工总平面图有哪些作用?	(140)
109. 建筑平面图的内容是什么?	(142)
110. 什么是容积率?	(144)
111. 什么是防火间距?	(145)
112. 建筑日照是怎么回事?	(145)
113. 什么是日照间距?	(146)
114. 耐火等级包括几级?	(146)
115. 什么是材料储备定额?	(147)
116. 什么是经常储备定额?	(148)
117. 什么是保险储备定额?	(150)
118. 什么是季节储备定额?	(151)
119. 什么是材料消耗定额?	(152)

附录:

建设部《关于颁布城市综合开发公司资质等级 标准的通知》(1989年9月23日)	(153)
国务院《全国房地产开发企业升级实施办法》 (试行)(1989年12月)	(157)
建设部《施工企业资质管理规定》 (1989年6月22日)	(161)

建设部《房地产经营、维修、管理企业国家二 级企业升级标准》(1989年4月1日)·····	(166)
建设部《全国房地产经营、维修、管理企业升级实 施办法》(试行)的通知(1989年4月1日)·····	(169)
建设部《关于贯彻国务院(1990)31号文件精神 加强城市规划、房政和房地产业行业管理的 通知》(1990年6月3日)·····	(174)
建设部《关于进一步清理整顿房地产开发公司 的意见》(1990年7月14日)·····	(176)
建设部 国家工商行政管理局《关于严格控制审 批新成立房地产开发公司的通知》 (1991年7月17日)·····	(179)
建设部《关于加强住宅小区建设管理提高住宅建 设质量的通知》(1991年6月28日)·····	(180)
建设部 国家计划委员会《关于贯彻执行〈国务 院关于严格控制城镇住宅标准的规定〉补充 意见的通知》(1990年9月6日)·····	(182)
国务院《中华人民共和国城市规划法》 (1989年12月26日)·····	(184)
城乡建设环境保护部《城镇个人建造住宅管理办 法》(1983年6月4日)·····	(191)
国务院《关于严格控制城镇住宅标准的规定》 (1983年12月15日)·····	(193)
国务院《中华人民共和国建筑税暂行条例》 (1987年6月25日)·····	(195)
财政部《中华人民共和国建筑税暂行条例实施	

细则》(1987年8月9日).....	(198)
财政部《关于建筑税征免问题的若干规定》	
(1987年10月6日).....	(201)
国务院《中华人民共和国城镇土地使用税暂行	
条例》(1988年9月27日).....	(205)

1. 什么是房地产综合开发？

房地产综合开发又称城市建设综合开发，是指根据城市建设总体规划和经济、社会发展的计划要求，统筹安排建设项目，分期施工，协调发展，以取得良好的经济效益、社会效益和环境效益的一种科学的建设经营管理方法。综合开发一般是指城市开发建设的全过程。在一个开发区域内指土地和房屋开发一体化的全过程。其内容包括：规划设计、征地拆迁、土地开发（包括“七通一平”，即给水、排水、供电、供气、供热、电讯、道路、场地平整）、各类房屋的建筑施工、工程验收交付使用。它是一项综合性生产活动。进行综合开发需具有相当规模，无论新城区开发还是旧城区改造，都应是成街成片，或在更大的范围内配套建设。

房地产综合开发具有以下显著特点：（1）开发建设项目的配套性。房地产综合开发的目标是城市基础设施、市政公用设施、生产和生活设施的配套建设。在一个成功的开发区内，一般都有良好的配套设施和具备齐全的综合功能。在开发区的建设决策和规划设计阶段，就是以配套建设为原则。（2）开发建设产品的商品性。房地产综合开发建设耗资大，开发区建设资金大部分以银行贷款和预收定金的方式筹集。因此，其开发产品宜按商品形式出售或出租，按商品经济原则经营管理，以收回建设资金，取得良好的经济效益。

（3）开发建设的统一性。综合开发遵循“六统一”，即统一

规划，统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理的原则。在开发过程中，主体工程、配套工程、相关工程要同步建设。在空间布局上，对开发地段的地上、地下、空间层次处理，都按开发序列统筹安排；对建设项目的先后顺序及具体阶段、环节的安排要先后继起，紧密衔接。实践表明，实行房地产综合开发是城市建设日益现代化的宏观要求，是城市建设的发展方向。

综合开发具有很大优越性：（1）有利于实现城市总体规划，加快城市面貌的改变。由于综合开发是有计划地进行统一建设，按规划成街成片地改造旧城、建设新小区，统一审查设计方案，重视群体建筑的美化，有利于城市总体规划的顺利实施，加快改变城市杂乱无章的面貌。（2）有利城市各项建设事业的协调发展，促进生产，方便生活。实行综合开发，整个住宅区是城市规划统一部署下进行的，可以有计划地把基础设施、配套设施和主体工程同步建设起来，工程竣工以后配套交付使用。保证了交用时水通、灯亮、商店营业、学校开学、托幼开班、文化娱乐场所开放、公共汽车通行、行政管理部门开始服务，做到开发一片，受益一片。由于布局合理、配套齐全，有利于生产，方便了居民生活。（3）有利于缩短建设周期，提高经济效益和社会效益。①缩短建设周期。实行综合开发，由开发公司组织人力、财力、物力进行统一使用，可以统筹施工，组织大的平行流水、主体交叉作业，加快建设速度，工期一般可缩短 $1/3$ 。②降低工程造价。实行综合开发，可以统一征地拆迁，统一规划设计，统一施工管理，实行经济责任制，小区经济大包干，或片的招标、投标，有利于控制工程造价、降低建设成本，一般可以

降低单方造价10%左右。③节约人力。由开发公司统一开发建设，可以一家办理千家事，代替了大大小小上百个甲方。④有利于提高施工单位的劳动生产率。由于建筑公司大面积承包建筑工程，施工区相对稳定，建筑工人及机械流动性相对减少，有利于施工单位提高劳动生产率。⑤有利于提高工程质量。按统一规划、精心设计、施工，质量要求明确，设计标准化与多样化的水平较高，便于质量检查及监督，及时解决施工中出现的质量问题，对确保工程质量很有好处。⑥有利于保护市容环境。(4)有利于合理使用土地，提高土地利用系数。实行综合开发，有利于改变分散建设而造成的多征地、征好地、圈大院和浪费土地的现象。还可以通过精心规划设计，合理布局，统筹安排公用设施，一般可以提高土地利用系数10~15%。(5)有利于聚集社会资金，加快城市建设步伐。

2. 何谓住宅建设综合开发？

住宅建设综合开发又称“住宅建设统一开发”。根据住宅建设总体规划对住宅建设进行全面考虑、统筹安排建设项目，分期施工，协调发展，以取得良好的经济、社会和环境效益的一种科学的经营管理方法。其基本内容是：统一规划、统一开发、统一建设和三位（建设单位、设计单位、施工单位）一体有机结合，协同工作。住宅建设综合开发有广义和狭义两种理解：(1)狭义的综合开发。是指住宅建设中的土地开发阶段。它包括规划设计、征地拆迁、土地的“三通一平”或“七通一平”。(2)广义的综合开发。是指住宅开发建设的全过程。从规划设计、征地拆迁、土地开发、房屋开发、工程验收直到交付使用。通常使用广义的综合开

发。综合开发是城市住宅建设的科学方法。二次世界大战后，世界许多国家采取不同引导机制组织建筑业的综合开发，均在较短时间取得成功。为了加快建设的步伐，一些社会主义国家，通过计划经济方法，组织建筑业进行综合开发；一些资本主义国家，通过行政干预和市场经济诱导的方法，引导建筑业进行综合开发，都取得了很大成就。中国城市住宅综合开发是改革开放以来逐步发展起来的，现在正逐步趋于完善。现代城市住宅建设是一项社会系统工程，内容十分复杂。从横的方面看，要对新开发和再开发地区的工业、交通、住宅、科学、教育、文化、卫生、商业服务、市政、公用事业、园林绿化、行政机关以及其他建设工程，都要分轻重缓急，统筹安排，进行配套建设。从纵的方面看，从规划设计、征地拆迁、土地平整（三通一平或七通一平）、组织施工到工程验收、交付使用以及房屋设施的管理等，各环节之间要紧密衔接，互相配合，以求缩短建设周期，取得良好的经济效益。因此，它具有牵涉面广、工程项目多、建设周期长的特点。以上特点造成住宅建设综合开发预算项目内容复杂、投资量大、投资回收期长。按当前全国住宅综合造价平均每平米600元计算，开发一个20万平方米的住宅区，总投资额达到1.2亿元。

实行综合开发，可以做到：（1）能科学组织开发建设全过程，使规划设计、征地拆迁、土地开发、建筑施工、验收交付使用几个主要环节一环扣一环，紧密衔接，周而复始，形成良性循环，实现扩大再开发和建设。（2）能够严格按照建设程序合理部署，搞好前期土地开发以及城市基础设施建设，为房屋施工及交付使用准备好各种条件。（3）能搞好配

合协作，协调与开发建设有关的各方面行动，使建设单位、规划设计单位、施工单位协同作战，提高工作效率。(4)能合理部署、组织施工、统筹安排基础设施、主体房屋、附属工程、配套工程以及其它工程项目的建设，分期分批组织施工，分批验收交用，从而缩短建设周期，提高工程效益。(5)能够加强经营管理，搞好经济核算，降低开发建设费用，提高经济效益。

3. 综合开发程序有哪些？

综合开发程序是指综合开发全过程所应遵循的工作程序。它分为以下阶段：(1)决策阶段。这一阶段的主要任务是进行开发区的可行性研究，作出是否开发，以及开发周期、开发规模等有关问题的决策，并向政府申请建设用地，编制综合开发计划。(2)前期准备阶段。主要是进行开发区选址、开发区规划设计、制定开发区的建设方案、编制设计文件、征用土地、拆迁安置、筹集资金、施工现场“三通一平”，为开发区施工做好准备。(3)建设阶段。通过招标投标，发包工程，进行勘察设计，组织材料设备订货与施工准备，组织工程施工。开发部门在这一阶段的主要任务是进行开发工程管理。(4)竣工验收、交付使用阶段。对竣工项目进行验收并出售给用户，回收开发资金，获得经营利润。没有房管部门的开发公司，还要接管开发区的房屋，经营房屋的出租和管理。

综合开发要按照城市总体规划进行，并依次经过上述四个阶段，其具体步骤如下：

(1)根据城市总体规划制定功能区综合开发方案，编制功能区的综合开发计划。各功能区的综合开发按该区主要功