

城市 建设综合开发 知识辞典

张大义 王永庆 主编

哈尔滨工业大学出版社

(黑) 新登字第 4 号

《城市建设综合开发知识辞典》
编委会、撰稿人名单

主 任: 刘 鯤

副主任: 张大义 (常务) 赵世启 高迎祥 王永久

编 委: (按姓氏笔画为序)

刁玉斌 王永久 田国志 刘 鯤 李兆生

赵世启 杨明远 张大义 张军良 金国权

武恒聚 高迎祥 聂春琦

撰稿人: 刁玉斌 杨明远 武恒聚 聂春琦 赵玉甫

李占成 魏 杰 赵同芳

编 纂: 武恒聚

城市建设综合开发知识辞典

主编 张大义 王永久

*

哈尔滨工业大学出版社出版发行

黑龙江省绥棱县印刷厂印刷

哈尔滨市龙江印刷厂装订

*

开本 787×1092 1/32 印张 14 字数 370 千字

1993 年 12 月第 1 版 1993 年 12 月第 1 次印刷

印数 1—3000

ISBN 7-5603-0783-3/Z·24 定价 28.00 元

前 言

《城市建设综合开发知识辞典》是我国第一部力求起到统一、规范城市建设综合开发事业常用词语的知识性工具书。

对城市建设综合开发事业常用词语进行科学、准确的界定和解释，是城市建设综合开发工作的基础性工作。本书是在黑龙江省建委的领导和支持下，由黑龙江省城市建设综合开发办公室、哈尔滨市城市建设综合开发办公室组织众多专家、学者共同编写的一部行业性工具书。城市建设综合开发是随着我国经济体制改革应运而生的事业，它是我国城市建设体制的一项重大改革。因此，本书立足于全、新、高、准的原则，坚持科学性、时代性、权威性、规范性、实务性相统一，本着理论概括客观立意新，对于实践有可操作性强的精神，选择城市建设综合开发常用词语，给予规范、权威、科学的界定和解释，从而达到规范行业用语的目的。

编写《城市建设综合开发知识辞典》是一项具有开创性的工作，为此，广大编写人员，进行了艰苦的查阅资料工作，在党的十一届三中全会后的城市建设综合开发的重要文件、著作、文稿中反复多次的取材，选定词条，力求规范、统一、科学、全面。

前面谈到，城市建设综合开发事业是一项新兴的事业，由于其发展之势迅猛，加之对这一行业规范还不完善，各省、市在实施中又具有很多特色，许多新的理论和业务尚在探索，尚

在深入。这无疑给我们词条筛选工作和界定带来诸多难度。基于以上原因，本书内容上不完善也在所难免，可以说《城市建设综合开发知识辞典》的出版，只是我们对城市建设综合开发事业做了一点理论上的认识和探索。

在编写《城市建设综合开发知识辞典》过程中得到黑龙江省、哈尔滨市一些热衷和关怀城市建设综合开发事业同志的大力支持，并提出了许多具体的宝贵意见，在此谨向大家表示诚挚的感谢。尤其是哈尔滨市外环城建综合开发实业总公司在本书的编写、出版和发行上给予了无偿的支援，在此深表谢意。

编 者

1993年8月

凡 例

一、本书为小型专科辞典，共收录整理与城市建设综合开发密切相关的辞条 299 条。

二、本辞典收录的词目分以下五个部分：

第一部分：城市建设综合开发理论

第二部分：城市建设综合开发管理部门

第三部分：城市建设综合开发企业种类与机构

第四部分：城市建设综合开发管理

第五部分：城市建设综合开发企业经营

以上分类并非严格的科学分类，仅是为便于读者检索方便。

三、本辞典后备“附录”供读者查考。

总 目

前言.....	(1—2)
凡例	(1)
正文目录	(1—10)
正文.....	(1—216)
附录.....	(217—430)

正文目录

一、城市建设综合开发理论.....	(1)
开发.....	(3)
城市综合开发.....	(3)
城市建设综合开发.....	(4)
房地产综合开发.....	(5)
城市建设用地综合开发.....	(5)
城市基础设施综合开发.....	(7)
经济技术开发区.....	(8)
高新技术产业开发区.....	(9)
新区综合开发	(11)
旧城区改造	(11)
住宅小区开发	(13)
城市建设综合开发产生的历史背景	(14)
城市建设综合开发的发展过程	(15)
城市建设综合开发的目的是任务	(17)
城市建设综合开发的内容	(17)
城市建设综合开发的性质	(18)
城市建设综合开发的内涵	(19)
城市建设综合开发的优势和作用	(20)
城市建设综合开发的意义	(22)
城市建设综合开发的特点	(23)
城市建设综合开发的实践评价	(24)
城市建设综合开发是适应改革开放的产物	(25)
城市建设综合开发是建设指导思想的改革	(26)
城市建设综合开发是建设体制的改革	(27)
城市建设综合开发是建设方式的改革	(29)
城市建设综合开发的基本原则	(29)
城市建设综合开发的理论依据	(30)
城市建设综合开发的质量	(32)

城市建设综合开发的程序	(33)
城市建设综合开发与城市规划	(34)
城市建设综合开发与城市环境保护	(36)
城市建设综合开发与城市对外开放	(37)
城市建设综合开发与区域开发	(38)
城市建设综合开发与土地开发	(39)
城市建设综合开发与房屋开发	(40)
城市建设综合开发与工商业的开发	(40)
城市建设综合开发与环卫设施开发	(40)
城市建设综合开发与公用事业开发	(41)
城市建设综合开发与社区开发	(42)
城市建设综合开发与产业空间优化	(44)
城市建设综合开发与城市经济社会的协调发展 ..	(45)
城市建设综合开发与规模开发	(46)
城市建设综合开发与功能开发	(46)
旧城改造与新区开发	(48)
新区开发的意义	(49)
新区开发的特点与发展趋势	(50)
新区开发的原则	(50)
住宅小区开发建设的综合效益	(51)
旧城改造的制约因素	(52)
旧城改造的战略与途径	(52)
旧城改造的方式	(53)
旧城改造的资金筹措方式	(54)
旧城改造与保护城市特色	(55)
城市建设综合开发的政府宏观调控	(56)
城市建设综合开发的法制建设	(58)
城市建设综合开发与市场经济	(59)
城市建设综合开发与股份制	(59)
城市建设综合开发与科技进步	(60)
城市建设综合开发与企业文化	(61)

城市建设综合开发的发展趋势	(62)
二、城市建设综合开发管理部门	(65)
综合开发的主管部门	(67)
城市建设的主管部门	(67)
城市建设综合开发领导小组	(68)
城市建设综合开发管理办公室	(69)
综合开发规划主管部门	(70)
综合开发计划主管部门	(70)
综合开发资金主管部门	(70)
综合开发企业的主管部门	(71)
城市建设用地动迁主管部门	(72)
商品房价格管理部门	(73)
三、城市建设综合开发企业种类与机构	(75)
开发企业的类型	(77)
房地产开发增项公司	(77)
房地产开发项目公司	(77)
房地产开发专营公司	(78)
城市建设综合开发公司	(78)
房地产综合开发公司	(79)
市政开发公司	(79)
城市建设用地开发公司	(79)
房屋建设开发公司	(80)
危房改造开发公司	(80)
新型建筑材料房屋建设开发公司	(80)
城乡建设开发公司	(80)
中外合资房地产开发有限公司	(81)
中外合作房地产开发有限公司	(81)
外资(独资)房地产开发有限公司	(82)
房地产开发集团公司	(82)
股份制房地产开发公司	(83)
一级开发企业	(83)

二级开发企业	(84)
三级开发企业	(84)
四级开发企业	(85)
开发企业	(85)
开发企业管理	(86)
开发企业管理的特点	(86)
开发企业管理的主要内容	(87)
开发企业组织机构	(88)
经理工作职责与内容	(89)
副经理(生产)工作职责与内容	(90)
副经理(行政)工作职责与内容	(90)
总工程师工作职责与内容	(91)
总会计师工作职责与内容	(91)
总经济师工作职责与内容	(92)
党委书记(总支、支部)的工作职责与内容	(92)
工会主席工作职责与内容	(92)
综合计划部	(93)
前期部	(93)
工程部	(94)
财务部	(95)
预算部	(95)
经营部	(96)
材料设备部	(96)
人劳部	(97)
办公室	(97)
四、城市建设综合开发管理	(99)
综合开发企业管理	(101)
城市规划	(101)
三统一、一限制	(103)
六统一	(104)
居住区开发规划	(104)

居住小区规划·····	(105)
居住区建筑规划·····	(106)
居住区道路规划·····	(107)
居住区绿化规划·····	(108)
居住区开发建设经济技术指标·····	(108)
综合开发项目审批·····	(109)
规划系数·····	(110)
总建筑面积与分项面积·····	(110)
用地面积、占地面积与建设用地·····	(111)
居住建筑密度与居住建筑面积密度·····	(111)
人口毛密度与人口净密度·····	(111)
拆迁比·····	(111)
开发建设项目·····	(112)
开发项目选址·····	(112)
综合开发计划·····	(112)
综合开发程序·····	(113)
年度开发规模、投资规模预测·····	(114)
综合开发率·····	(114)
综合开发效益分析预测·····	(115)
综合开发的综合效益·····	(115)
土地房屋开发情况统计·····	(116)
拆迁安置·····	(117)
开发拆迁政策·····	(118)
新区征地开发·····	(119)
新区开发征地法规·····	(120)
新区开发征地手续·····	(120)
新区开发征地费·····	(121)
新区征地劳动力安置·····	(122)
新区开发临时用地·····	(122)
住宅小区开发建设的程序·····	(122)
三通一平与七通一平·····	(123)

开发项目招投标·····	(123)
开发项目招标方式·····	(124)
开发项目招标方法·····	(124)
开发项目招标标底·····	(125)
开发项目招投标程序·····	(125)
开发项目招标文件·····	(126)
开发项目投标文件·····	(126)
投标者资格审查·····	(126)
开发项目招投标管理机构·····	(127)
开发项目开标、评标与定标·····	(127)
招投标协议定项, 收缴效益·····	(128)
综合开发经济测算·····	(128)
开发经济效益分析·····	(129)
开发建设资金来源渠道·····	(130)
开发建设投资属性·····	(130)
开发吸资·····	(131)
引进外资·····	(131)
股份制开发企业资金·····	(132)
国家信贷投资·····	(133)
银行贷款·····	(133)
非经营性环境差价·····	(133)
城市基础设施配套费·····	(134)
开发税金·····	(135)
固定资产投产方向调节税·····	(136)
营业税·····	(136)
工商所得税·····	(137)
城市建设维修养护税·····	(137)
房产税·····	(137)
商品房与商品房建设计划·····	(137)
商品房价格·····	(138)
商品房价格构成·····	(138)

商品房率·····	(139)
商品房统计·····	(139)
开发项目工程测量·····	(140)
施工测量·····	(140)
竣工测量·····	(141)
开发工程设计·····	(141)
开发设计标准·····	(141)
住宅建筑设计经济技术指标·····	(142)
综合开发工程管理·····	(143)
单位工程及分部、分项工程·····	(143)
开发工程目标责任制·····	(144)
工程质量标准·····	(145)
开发工程质量检查监督·····	(146)
开发工程竣工验收·····	(146)
开发小区建后管理衔接·····	(147)
开业申报与资审程序·····	(148)
开发企业必备条件·····	(148)
“三资”开发企业的资审程序及日常管理·····	(148)
股份制开发企业的资审程序及日常管理·····	(149)
五、城市建设综合开发企业经营·····	(151)
开发企业建设项目报批·····	(153)
开发企业新区用地申请·····	(153)
开发企业动迁安置·····	(154)
开发企业项目投标·····	(155)
开发企业内部经营要素·····	(155)
开发企业外部经营要素·····	(156)
开发企业的经营内容·····	(157)
开发企业的经营职能·····	(157)
开发企业的经营特点·····	(158)
开发企业经营环境·····	(158)
开发企业经营环境内容·····	(159)

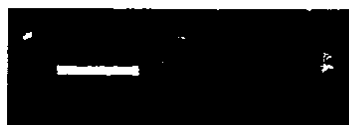
开发企业的经营思想和观念	(159)
开发企业的经营方针	(160)
开发企业的经营目标	(161)
经营目标的制定	(162)
综合开发经营方式	(162)
开发企业市场调查的内容	(163)
开发企业的市场调查	(164)
开发企业市场调查的程序	(164)
开发企业市场调查的方法	(165)
市场预测	(165)
市场预测的种类	(166)
市场预测的程序	(166)
市场预测的内容	(168)
市场预测的方法	(168)
开发企业经营决策	(170)
开发企业经营决策的内容	(171)
经营决策分类	(171)
经营决策原则	(172)
开发经营决策程序	(172)
经营决策方法	(174)
商品房销售	(174)
商品房销售策略	(175)
商品房销售经营策略	(176)
商品房销售方式	(177)
商品房的推销方法与技巧	(177)
商品房理论销售价格	(178)
商品房标准销售价格	(178)
商品房降价的途径	(179)
商品房计划价格与非计划价格	(179)
商品房差价	(180)
房屋比价	(180)

工程预算编制依据·····	(181)
预算审查内容·····	(181)
工程合同内容·····	(182)
开发企业计划管理·····	(183)
长远发展规划的编制·····	(183)
年(季)度计划的编制·····	(184)
计划的执行与控制·····	(184)
开发调度协调管理·····	(185)
开发统计的范围·····	(185)
开发统计的基本指标·····	(186)
建设用地主要指标·····	(187)
房屋建筑面积计算·····	(187)
开发量统计指标·····	(189)
商品房生产统计·····	(190)
商品房销售统计·····	(190)
商品房统计应注意的问题·····	(191)
商品房房屋的核算·····	(191)
商品房周转金·····	(192)
固定资金的管理·····	(192)
流动资金的管理·····	(193)
成本管理·····	(193)
经济活动分析·····	(194)
材料管理·····	(194)
材料定额管理·····	(194)
材料储备定额·····	(195)
库存管理·····	(195)
库存 ABC 分类管理法·····	(196)
定量订购法·····	(197)
经济订购批量·····	(198)
定期订购法·····	(199)
物资出入库验收程序·····	(200)

开发企业工程管理	(201)
开发企业工程招标	(201)
开发企业工程招标文件	(202)
开标、评标和定标	(202)
工程组织总设计	(203)
工程组织总设计编制原则和内容	(203)
施工现场调度	(204)
开发工程质量监督	(204)
开发工程监理	(205)
工程进度监理	(206)
工程质量监理	(206)
工程竣工验收	(206)
竣工验收的程序	(207)
工程竣工验收标准	(207)
工程决算	(208)
技术资料的立卷归档	(208)
绘制竣工图	(209)
企业管理的基础建设	(209)
企业管理基础建设的特点	(210)
企业管理基础工作的完善	(211)
标准化管理	(211)
责任制	(212)
档案管理	(213)
定额管理	(214)
职工教育	(214)
信息管理	(214)
科技管理	(215)

附 录

附录一 有关城市建设综合开发文件和 领导讲话摘编	(217)
附录二 城市建设综合开发的重要法规	(229)



城市建设综合开发理论