

工程建设

工程建设咨询实用全书之1

前期筹划

(第二版)

张毅 主编 陈仕中 主审



同济大学出版社

工程建设前期筹划

(第二版)

张 毅 主编
陈仕中 主审

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程建设前期筹划(第二版)/张毅主编. —上海:同济大学出版社,
2003.9(工程建设咨询实用全书;1)

ISBN 7-5608-2279-7

I. 工… II. 张… III. 建筑工程-施工准备 IV. TU721

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 032712 号

工程建设前期筹划(第二版)

张 毅 主编

责任编辑 张平官 责任校对 徐 栩 封面设计 陈益平

出 版
发 行

同济大学出版社

(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销

全国各地新华书店

印 刷

崇明裕安印刷厂印刷

开 本

787mm×1092mm 1/16

印 张

37.75

字 数

967000

印 数

1—4000

版 次

2003 年 9 月第 2 版 2003 年 9 月第 1 次印刷

书 号

ISBN 7-5608-2279-7/TU·404

定 价

50.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换

本书编写人员名单

主 编：张 毅

副主编：顾耀明 徐 宾 王舒静

主 审：陈仕中

主要参编人员：

王 萧	王一鸣	江祥林	张 强	朱玉令	冯 皎	岳家莹
戎震东	王建东	王大年	马华明	赵 东	刘奉国	薛 强
邱兴余	李 忠	顾佳欣	顾龙明	黄顺明	王立新	严伟娟
钱星炜	李 夏	张建中	朱效东	陆 曜	姚 奇	朱 虹
徐 斌	周建明	钱跃芬	江永祥	袁小忠	王岩芷	叶宏斌
沈忠义	张国增	张伟璈	夏德明	贾鹤溪	张建忠	徐国明
楼 光	傅建宏					

工程项目建设要尊重客观
规律，根据建设程序循
序渐进地开展建设筹划与
项目的实施工作。

董健之
2003年7月

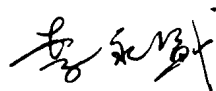
序

自改革开放以来,国家以经济建设为中心任务,使国民经济得以飞速发展。其中,建设工程项目尤其基础设施项目更是获得空前的发展机会。以1998年至2003年近五年为例,国家在水利、铁路、港口、公路、包括桥梁方面的投资就不下16万亿元;城镇居民人均住房面积由7.8平方米增加到近22平方米,农村居民人均住房面积由22.5平方米增加到26.5平方米。此外,教育设施和文化设施的投入也加大。同时,应该看到,建设工程项目包括基础设施项目除国家投资外,也出现民营企业和外国企业的投资,投资主体开始了多元化进程。无论是国家投资还是民间投资,也无论是国内企业投资还是国外企业投资,大家都面临共同的课题:如何保证建设工程项目选择的正确性,投入的合理性,回报的有效性。正是这一课题使建设工程项目的咨询服务有了宽广的发展平台。也正是这一课题,促进了这套书初版在2001年问世。

随着我国在建设工程中全面实施项目法人制,解决上述面临的课题就显得更加迫切了。解决的途径有两条:一是通过咨询,借助外部智力,协助企业实施管理;一是通过学习,充分发挥内部人力资源的效用,实施管理。总之,应该使工程项目的建设遵循客观规律,根据建设程序循序渐进地开展建设项目的筹划和建设项目的实施工作。为了选择一个优质项目和建成一个优质工程,要根据项目的建设周期,实施全过程项目管理,开展项目策划、投资机会研究、项目建议书、可能性研究、合同委托、规划与建筑设计、资金筹措、物资采购、设备定货、质量监督、建筑安装、生产准备、试验运转、竣工验收、投产经营、后期评价等活动,并在各个活动中严格执行质量标准、严格监督各个环节,才能保证目标得以实现。

我很高兴地看到,一批工作于工程建设管理第一线的同济校友对我国的工程建设项目全过程管理作了深入的研究和分析,并努力将理论和实践结合起来阐发问题,编写了一套资料丰富翔实的工程建设咨询实用全书,包括《工程建设前期筹划》、《工程建设发包与承包》、《工程建设合同文本》、《工程建设计量规则》、《工程建设质量监督》等五种。这套全书由于其实用性和通俗性,深受欢迎,初版早已告罄。这次第二版,作者根据形势的变化,作了认真修改和补充,每章附录选用的法律和规章,均采用最新发布资料和文件,使这套全书能与时俱进,反映时代特征和风貌。

多年来建设实践给我们提供了极为丰富的经验和深刻的教训。加强和提高工程建设项目相关人员的全过程项目管理的知识水平,已成为人们的普遍共识和社会需求。我相信,这套全书的再版,是会有实际意义的。



2003年7月30日

写于同济园

第二版前言

随着我国投融资体制的多元化、政府行政审批体制改革以及项目法人制的逐步推广,我国经济体制改革日渐融入世界经济发展同步轨道,“十五”计划乃至相当长一段时期内,全社会固定资产投资无论从建设规模还是增长速度都将呈现前所未有的发展。工程项目建设本身、政府行政主管部门以及国际工程建设管理均对工程建设全过程项目管理提出了越来越高的要求。因此,工程建设领域的管理工作更需不断地提高自身的业务水平。

本书第一版付印后得到了许多同行和工程建设管理人员的肯定,同时也对本书提出了不少建议和意见,为了能适应我国工程建设经济体制改革的深入发展,满足工程建设项目管理新的需要,在此次再版中,我们对工程建设咨询实用全书——《工程建设前期筹划》、《工程建设承包与发包》、《工程建设合同文本》、《工程建设计量规则》以及《工程建设质量监督》等分别进行了改写和重写,并充实了第一版以来工程建设管理的相关法律、法规及规范性文件的内容。希冀此次重版后的该书能给从事工程建设项目管理工作的建设业主、投(融)资机构、工程咨询(招标代理、造价咨询、工程监理)机构、项目管理公司、勘察设计单位、承包(供应)商及建设领域管理部门的专业人员提供有益的参考,给工程建设管理相关专业和从业教育提供与时俱进的教材。

本丛书第二版得以问世,得到了上海市建设和管理委员会黄健之副主任、同济大学李永盛副校长的关怀和提携,谨在此诚表深深的敬意和谢意;同济大学出版社为本书的出版给予大力的支持和热情的帮助,在此,本书全体编写人员,谨向各级领导、同仁以及给予帮助的有关人士深表谢忱。

由于水平有限,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。

作者

2003年7月于上海

前言

随着世界经济全球一体化和我国经济体制改革的不断深入,固定资产投资建设无论是从建设规模上还是从增长速度上,都取得了举世瞩目的成绩,全社会固定资产投资总额从2000年的3.26万亿元预计到2005年将增长到4.3万亿元。与工程建设实体紧密相连的房地产业、建筑业、勘察设计等咨询业将进一步成为社会主义市场经济的热点。同时,随着投融资体制的多元化以及项目法人责任制的逐步推行,且中国加入WTO在即,将使我国建设行业面临国内和国际两个更加广阔的发展空间和更加激烈的市场竞争。人们越来越认识到在知识经济发展的过程中,工程咨询业也是推动经济增长的重要因素之一。因此,面对新世纪的国内外市场,机遇与挑战并存,咨询服务必将进入一个新的发展时期。在此过程中,惟有不断提升自我竞争的能力,方能在竞争中取得预期的成功。

工程建设项目全过程管理,必须根据其客观规律性,按照建设程序循序渐进地开展各项工作。如:投资机会评估论证及策划,项目建议书与可行性研究(报告)编制,方案(或总体)、初步、技术设计与优化和施工图设计与变更,建设前期准备与采购,承包合同签定与项目实施,竣工验收与项目后评估等。对于投资控制一般而言,前期筹划阶段能对项目总投资额80%实行控制并组织实施优化;而项目实施阶段往往只能对总投资额20%实施监控。因此,投资控制要从项目前期筹划开始,这也就是作者编写这套丛书——《工程建设前期筹划》、《工程建设承包与发包》、《工程建设合同文本》、《工程建设计量规则》、《工程建设质量监督》的目的。该丛书全面阐述了工程项目建设各个领域的项目建议书与可行性研究、“一书二证”的取得;工程勘察设计(监理、施工、材料和设备)承包及资质标准;建设工程(相关)合同、国际工程(FIDIC)合同条件;建安、房修工程与工期(房产测绘与商品房销售面积、国际及香港地区工程)计量规则;建安工程质量评定及安全监督(体系)、建设工程材料(机械产品)质监与准用等方面内容的政策法规和规范性文件实施要旨。

该丛书以项目的建设程序为主线,资料丰富翔实、覆盖面广,可作为建设业主(项目法人)、房地产公司、施工企业、投(融)资机构、项目管理(监理)公司、审图(计)机构、勘察设计公司、工程造价咨询(招标代理、质量监督、境外工程咨询)机构及管理部门,以及上述这些单位的项目经理、投资策划师、资产(房地产)评估师、招标代理师、造价(审图、监理、质量监督)工程师等专业人员以及相关专业院校(岗位培训)学员工作和学习的参考指南。

本丛书在编写整理过程中,得到了中国建设工程造价管理协会常务理事、上海市建设工程造价协会副会长兼秘书长、上海投资咨询公司专家委员会专家、高级经济师何国浩先生和上海市建设工程造价协会副秘书长李兆荣先生的悉心指导;此外,同济大学出版社也为本丛书的出版给予了大力的支持和热情的帮助。在此,本丛书全体编写人员,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,加之编者水平有限,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,恳请批评指正,使之能更好地为广大读者服务。

作者

2001年7月于上海

目 录

序

第二版前言

前言

第一篇 项目建议书与可行性研究

第一章 建设程序	(3)
第一节 建设工程项目的建设程序	(3)
第二节 技术改造项目的建设程序	(3)
第三节 房地产项目的开发程序	(6)
第四节 利用外资项目的建设程序	(6)
第五节 国外工程项目的建设程序	(9)
第六节 投资项目周期的工作程序	(10)
第二章 项目建议书	(13)
第一节 立项决策阶段的程序	(13)
第二节 建设工程项目的立项分类	(15)
第三节 建设项目大、中、小型划分标准	(16)
第四节 项目建议书	(20)
第三章 项目可行性研究	(29)
第一节 项目可行性研究程序	(29)
第二节 可行性研究报告	(30)
第三节 项目建议书与可行性研究的区别	(50)
第四节 预可行性研究报告与可行性研究报告内容深度比较	(51)

第二篇 “一书二证”的管理

第一章 建设项目选址意见书	(59)
第一节 申请《建设项目选址意见书》程序	(59)
第二节 上海市“一书二证”审批权限	(65)
第三节 规划管理中规划控制要素审(复)核内容	(66)
附 2-1-1 建设项目选址规划管理办法	(66)
第二章 建设用地规划许可证	(68)
第一节 建设用地的获得与批准	(68)

第二节 建设用地规划许可证	(71)
第三章 建设工程规划许可证	(76)
第一节 建设工程规划的程序	(76)
第二节 申请《建设工程规划许可证》的要求	(77)
第三节 《建设工程规划许可证》的申请	(79)
第四章 建设工程(管线)规划许可证	(98)
第一节 申请《建设工程(管线)规划许可证》须知	(98)
第二节 《市政管线工程规划许可证》申请工作程序	(100)
第三节 市政管线工程规划许可审核的主要内容	(101)
第五章 道路桥梁工程规划许可证	(105)
第一节 申请道路桥梁工程规划许可	(105)
第二节 道路桥梁工程规划许可证申请工作程序	(108)
第三节 道路桥梁工程规划许可审核的主要内容	(108)
第六章 城市规划管理	(111)
附 2-6-1 中华人民共和国城市规划法	(111)
附 2-6-2 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	(114)
附 2-6-3 上海市城市规划条例	(116)
附 2-6-4 上海市零星建设工程规划管理办法	(126)
附 2-6-5 上海市管线工程规划管理办法	(131)
附 2-6-6 城市规划编制办法	(135)
附 2-6-7 上海市城市详细规划编制审批办法	(138)
附 2-6-8 上海市城市规划管理技术规定(土地使用 建筑管理)	(141)
附 2-6-9 上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例	(168)
附 2-6-10 上海市优秀近代建筑保护管理办法	(174)
附 2-6-11 《上海市优秀近代建筑保护管理办法》实施意见(摘录)	(177)
附 2-6-12 上海市建设项目规划设计方案公开暂行规定	(178)
附 2-6-13 上海市建设工程总平面示意图公开暂行规定	(179)
附 2-6-14 关于进一步加强高层建筑面宽控制管理的通知	(180)
附 2-6-15 上海市高压电力走廊规划控制线宽度规定	(180)
附 2-6-16 黄浦江两岸综合开发审批程序管理办法(试行)	(181)
附 2-6-17 关于进一步加强黄浦江两岸规划和土地管理的通知	(183)

第三篇 房屋土地的管理

第一章 建设用地的取得	(187)
第一节 建设用地概述	(187)
第二节 项目建设征用土地审批补偿办法	(188)
第三节 建设用地报批	(191)
第四节 建设用地招标投标	(196)
第二章 建设用地的管理	(207)

附 3-2-1	中华人民共和国土地管理法	(208)
附 3-2-2	中华人民共和国土地管理法实施条例	(217)
附 3-2-3	上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法	(223)
附 3-2-4	建设用地审查报批管理办法	(229)
附 3-2-5	闲置土地处置办法	(231)
附 3-2-6	建设项目用地预审管理办法	(233)
附 3-2-7	招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定	(234)
附 3-2-8	协议出让国有土地使用权规定	(237)
附 3-2-9	上海市土地使用权出让办法	(239)
附 3-2-10	上海市国有土地租赁暂行办法	(244)
附 3-2-11	上海市外商投资企业土地使用管理办法	(248)
附 3-2-12	上海市闲置土地临时绿化管理暂行办法	(252)
附 3-2-13	上海市建设用地涉及农用地转用、征用土地、使用集体土地及其建设项目 供地报批程序	(253)
附 3-2-14	上海市土地使用权出让招标拍卖试行办法	(256)
附 3-2-15	本市房地产建设项目(招标拍卖用地)审批管理程序改革试行方案(节录)	(259)
附 3-2-16	关于贯彻实施《上海市土地出让金管理办法》若干意见的通知	(260)
第三章	城市房屋拆迁及商品房价格	(262)
第一节	城市房屋拆迁概述	(262)
第二节	房屋价格基本构成	(263)
附 3-3-1	上海市商品房价格组成汇总	(266)
第四章	城市房地产管理	(273)
附 3-4-1	中华人民共和国城市房地产管理法	(273)
附 3-4-2	城市房地产开发经营管理条例	(279)
附 3-4-3	房地产开发企业资质管理规定	(283)
附 3-4-4	城市房地产转让管理规定	(286)
附 3-4-5	上海市房地产转让办法	(288)
附 3-4-6	上海市房屋建设工程转让试行办法	(296)
第五章	城市房屋拆迁管理	(299)
附 3-5-1	城市房屋拆迁管理条例	(299)
附 3-5-2	城市房屋拆迁单位管理规定	(302)
附 3-5-3	上海市城市房屋拆迁管理实施细则	(304)
附 3-5-4	上海市城市房屋拆迁单位管理实施办法	(313)
附 3-5-5	关于贯彻执行《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》若干意见的通知 ...	(315)
附 3-5-6	关于划定上海市城市房屋拆迁补偿安置地段等级的通知	(318)
附 3-5-7	关于发布本市城市居住房屋拆迁补偿费标准的通知	(322)
附 3-5-8	关于拆除直管公房等房屋补偿款的若干规定	(323)
附 3-5-9	关于调整落实私房政策中作价收购及补偿标准的通知	(324)

附 3-5-10	上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	(325)
附 3-5-11	关于发布本市征用集体所有土地居住房屋拆迁补助费标准的通知	(327)
附 3-5-12	关于发布本市征用集体所有土地房屋拆迁委托服务费标准的通知	(327)
附 3-5-13	关于发布本市城市房屋拆迁委托服务费标准的通知	(328)
附 3-5-14	关于本市城市房屋拆迁评估和专家鉴定收费标准的通知	(328)
附 3-5-15	关于本市城市居住房屋拆迁市场价补偿安置中价格补贴标准的通知	(329)
附 3-5-16	关于印发《关于本市征地地区私房拆迁安置公房原农民已购公有住房户重新结算房款的申退办法》的通知	(330)
附 3-5-17	上海市城市房屋拆迁裁决规定	(331)
附 3-5-18	关于上海城市房屋拆迁货币补偿安置资金支付和使用有关事项通知	(333)
附 3-5-19	关于《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定》若干应用问题的通知	(334)

第四篇 建设项目专项审查

第一章 建设项目环境保护审查	(339)
第一节 建设项目环境保护概述	(339)
第二节 建设项目环境保护送审	(339)
第三节 建设项目环境保护审批	(348)
附 4-1-1 中华人民共和国环境影响评价法	(351)
附 4-1-2 建设项目环境保护管理条例	(355)
附 4-1-3 建设项目环境保护设计规定	(359)
附 4-1-4 上海市建设项目环境保护管理办法	(364)
附 4-1-5 建设项目竣工环境保护验收管理办法	(367)
第二章 建设项目卫生防疫审查	(370)
第一节 建设项目卫生防疫审查概述	(370)
第二节 项目建设各阶段应提供审批资料	(370)
附 4-2-1 上海市建筑设计预防性卫生监督办法(修正)	(376)
第三章 建设项目消防审核	(377)
第一节 建设项目消防审核概述	(377)
第二节 消防审核程序	(377)
第四章 建设项目民防审查	(399)
第一节 建设项目民防审查概述	(399)
第二节 民防工程审批程序	(399)
附 4-4-1 城市地下空间开发利用管理规定	(401)
附 4-4-2 上海市民防工程建设和使用管理办法	(404)
第五章 建设项目绿化审查	(409)
第一节 建设项目绿化审查概述	(409)

第二节 绿化工程审查·····	(409)
附 4-5-1 城市绿线管理办法 ·····	(412)
附 4-5-2 上海市环城绿带管理办法 ·····	(413)
附 4-5-3 城市古树名木保护管理办法 ·····	(416)
附 4-5-4 上海市古树名木和古树后续资源保护条例 ·····	(417)
附 4-5-5 上海市植树造林绿化管理条例(节录) ·····	(421)
第六章 建设项目劳动安全卫生监察·····	(424)
第一节 建设项目劳动安全卫生监察概述·····	(424)
第二节 建设项目(工程)劳动安全卫生审查·····	(425)
附 4-6-1 上海市建设项目安全设施审批工作程序 ·····	(431)
第七章 建设项目道路交通审查·····	(434)
第一节 建设项目道路交通审查概述·····	(434)
第二节 道路工程的交通设计内容和审查程序·····	(434)
附 4-7-1 上海市道路交通管理条例(节录) ·····	(440)
附 4-7-2 上海市轨道交通管理条例(节录) ·····	(441)
第八章 建设项目市容环境卫生审查·····	(443)
第一节 建设项目市容环境卫生审查概述·····	(443)
第二节 市容环境卫生管理·····	(443)
附 4-8-1 上海市市容环境卫生管理条例(节录) ·····	(447)
附 4-8-2 上海市新建住宅区生活垃圾管理暂行办法 ·····	(448)
第九章 建设项目抗震设防审查·····	(450)
第一节 建设项目抗震设防审查概述·····	(451)
第二节 抗震设防审查程序·····	(451)
附 4-9-1 地震安全性评价管理条例 ·····	(452)
附 4-9-2 上海市建设工程抗震设防管理办法 ·····	(454)
附 4-9-3 关于加强本市建设工程抗震设防管理工作的通知 ·····	(457)
第十章 河道管理范围内建设项目审核·····	(458)
第一节 建设项目河道管理·····	(458)
第二节 河道管理其他审查·····	(461)
附 4-10-1 关于调整本市河道工程修建维护管理费征收标准等问题的通知·····	(469)

第五篇 建设项目配套建设申请

第一章 建设项目供电申请·····	(473)
第一节 建设项目供电申请概述·····	(473)
第二节 建设项目新装、增容用电申请程序 ·····	(473)
附 5-1-1 上海市城市电网建设和供电用电管理暂行规定(节录) ·····	(476)
第二章 建设项目上水申请·····	(478)
第一节 建设项目上水申请概述·····	(478)
第二节 供用水管理·····	(479)

第三章 建设项目排水申请	(481)
第一节 建设项目排水申请概述.....	(481)
第二节 竣工验收与临时排水申请.....	(485)
附 5-3-1 上海市合流污水治理设施管理办法(节录)	(487)
第四章 建设项目燃气设施申请	(488)
第一节 燃气设施配套申请.....	(488)
第二节 燃气工程合同.....	(492)
第五章 建设项目道路管线掘路申请	(495)
第一节 建设项目道路管线掘路申请概述.....	(495)
第二节 登记备案.....	(496)
附 5-5-1 上海市城市道路与地下管线施工管理暂行办法的补充规定	(498)
附 5-5-2 上海市临时占用城市道路管理办法	(499)
第六章 建设项目电信申请	(503)
第一节 建设项目电信申请概述.....	(503)
第二节 电信配套建设申请.....	(504)
第七章 住宅项目的专业配套	(511)
第一节 住宅项目的专业配套概述.....	(511)
第二节 配套建设管理.....	(514)
附 5-7-1 上海市新建住宅配套建设与交付使用管理办法	(525)
附 5-7-2 上海市居住区、建筑物名称管理规定	(528)
第八章 建设项目的智能化申请	(531)
第一节 建设项目的智能化概述.....	(531)
第二节 智能建筑等级评估.....	(532)
第三节 住宅小区智能化.....	(534)
附录 建筑工程设计文件编制深度规定	(539)

第一篇 项目建议书与可行性研究

第一章 建设程序

建设程序是指工程建设项目的投资意向、选择、评估、决策、设计、施工到竣工验收、投产使用的整个建设过程的工作顺序。它是工程建设客观规律的反映,体现了工程建设项目发展的内部联系和过程,是不可随意改变的。在社会主义市场经济体制下,建设程序正通过项目法人责任制、项目投资咨询评估制、资本金制度、工程招投标制、工程建设监理制等内容对工程建设项目全过程进行监督实施。

第一节 工程建设项目的建设程序

我国现阶段的建设程序,是根据国家经济体制改革和投资管理体制深化改革的要求及国家现行政策规定来实施的,一般大中型投资项目的工程建设程序包括:立项决策的项目建议书阶段、可行性研究报告阶段、设计文件阶段、建设准备阶段、建设实施阶段、竣工验收交付使用阶段及项目后评估阶段(图 1-1-1)。上述各阶段都包含了许多各异的工作内容和内在环节,各阶段之间又包含了相互之间的联系纽带,并按照一定的规律,有序地形成一个循序渐进的工作过程,这个符合一定规律的工作过程就演变成工程建设项目。同时,也形成了固定资产投资项目审批程序,如图 1-1-2 所示。

第二节 技术改造项目的建设程序

在现行的社会主义经济体制下,技术改造项目的建设程序一般与工程项目的建设程序基本相同。但技术改造项目的特点、审批限额等内容,与新建工程项目存在不同之处,现作简要叙述。

一、技术改造项目的特点

技术改造项目是指在现有设施的基础上对项目进行的改建、扩建、恢复、迁建及固定资产的更新和技术改造的项目,简称为技改项目。其特点:

- (a) 技改项目的范围与原项目的范围不一定相同,两者之间既有联系又有区别。
- (b) 技改项目的建设一般是与原项目的生产交织在一起同步进行的,存在一定难度和复杂性。
- (c) 技改项目目标和规模具有多样性,需逐一论证。
- (d) 技改项目是在原项目基础上进行改造,因此与原项目有密切的相关性。

二、技改项目的审批权限

与基本建设项目不同的是技改项目全部按总投资额划分为限额以上项目和限额以下项目。按目前有关规定:能源交通、原材料工业技改项目的限额为 5 000 万元,其他行业的限额为 3 000 万元。

三、技改项目的建设程序