



大型居住社区开发建设管理实务

上海市住宅建设发展中心 编



上海科学技术文献出版社
Shanghai Scientific and Technological Literature Press

大型居住社区开发建设管理实务

上海市住宅建设发展中心 编

丁名申 主编



上海科学技术文献出版社
Shanghai Scientific and Technological Literature Press

图书在版编目 (CIP) 数据

大型居住社区开发建设管理实务 / 上海市住宅建设发展中心编. —上海: 上海科学技术文献出版社, 2014.8

ISBN 978-7-5439-6316-0

I . ①大… II . ①上… III . ①居住区—城市规划 IV .
① TU984.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 146960 号

责任编辑: 张 树

封面设计: 许 菲

大型居住社区开发建设管理实务

上海市住宅建设发展中心 编

出版发行: 上海科学技术文献出版社

地 址: 上海市长乐路 746 号

邮政编码: 200040

经 销: 全国新华书店

印 刷: 上海中华商务联合印刷有限公司

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 42.75

字 数: 738 000

版 次: 2014 年 8 月第 1 版 2014 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5439-6316-0

定 价: 148.00 元

<http://www.sstlp.com>

内 容 简 介

本书是上海市住宅建设发展中心十年来从事大型居住社区开发建设管理和协调推进所积累的工作经验和心得之总结,是一本有关大基地房地产项目开发建设管理基本知识和操作实务的工具书,可供实施大型居住社区及其房地产项目的建设管理单位参考和借鉴。

全书共分四部分,第一部分是对大型居住社区的概念、建设原则、建设要求和建设内容以及建设管理机制、建设总程序的阐述。

第二部分用了大量篇幅,具体阐述和介绍了大型居住社区及其各类房地产开发项目,从项目决策定位直到工程竣工交付、物业管理整个开发建设过程中建设单位应承担的各项工作,包括各类建设许可手续申办的实务操作程序、具体方法和要求等。能为从事房地产开发行业,特别是入行不久的员工提供一点引导和帮助。

第三部分是介绍上海市住宅建设发展中心在实施大型居住社区开发建设过程中,逐步形成和完善的一套标准化、规范化、程序化的建设管理体系,以期与同行研讨和共享。

第四部分是附录,主要是目前上海市大型居住社区建设管理中适用的相关导则与规范。

由于大型居住社区及其房地产项目开发建设牵涉范围面广、量大,情况复杂,有关法规具有一定的时效性,加上编写本书的人员来自住宅中心各个业务部门和项目管理部,业务水平特别是写作能力有限,其中不足与错误难免,望同行和读者拨冗指正。

《大型居住社区开发建设管理实务》编委会

主 任：陈 为

副主任：佟 逸 匡韦仁

委 员：余文浩 刘 毅 范卫东 徐鸿瑜 丁名申 张正元
陈 勇 巢文颖 欧阳米佳 葛 斌 梅 全 陈 敏
顾兴涛 章国华 曹 宇

《大型居住社区开发建设管理实务》编写顾问

林应清 叶梅唐 吴之光 由 瑛

《大型居住社区开发建设管理实务》编写组

主 编：丁名申

副主编：徐鸿瑜

编写者：丁名申 徐鸿瑜 陈宏宇 金静静 李 涛 王晋春
陈文连 韩晨瑜 黄 杰 周小峰 鲁东海 吴 琳

序 言

自新中国成立以来,上海就把通过建设一定规模的居住区来改善广大百姓的居住条件,作为一项民生工程积极推进实施。

20世纪50年代建国伊始,虽然国家财政非常困难,百废待兴,但上海市政府成立了专门住宅建设机构——上海市工房建设委员会,千方百计筹集资金,在市区周围选址辟建了曹杨、凤城、宜川等一批工人新村居住区,解决了一大批职工群众的住房困难。其后,结合工业生产和产业布局调整,新建了闵行红旗新村、彭浦新村、海滨新村、吴泾新村以及嘉定新城等一大批住宅居住区,改善了广大人民群众的生活条件。其后,鞍山新村、双辽新村、广中五村、远洋新村、甘泉五村等一大批居住社区先后拔地而起。

改革开放以来,上海市政府提出了“国家统建和企业自建相结合,住宅建设和城市改造相结合,新建和挖潜相结合”的住宅建设方针,新辟建设了长白、曲阳、彭浦、沪太、长风、虹桥、仙霞、田林、上钢、康健(东)、工农、民星、运光、管弄、长桥、德州、上南、雪野、临沂、泾西等25个大型居住区,这些居住区规模一般都在一二千亩用地面积,最大的达到三四千亩,最小的也在四五百亩。随着开发经验的积累与完善,逐渐采取“统一规划,统一计划,统一管理,协调实施”和“先地下后地上,住宅、公建同步建设,同步交付使用”的综合开发模式,努力使建成的住宅基地符合“规划合理、配套齐全、环境优美、生活方便”的基本要求,使大型居住社区的建设融入“以人为本”的理念。

进入21世纪以来,随着实施新一轮城市建设与发展的需要,上海加大了对旧区改造的力度,城市建设对动迁安置用房的需求越来越大;同时,随着城镇化人口增加和高档商品房的扩展,满足中低收入住房困难家庭和外来人员需求的中小房型、中低价位的普通商品房供应日益紧张。为了适应这一需求,本市通过政府主导、企业运作的方式,自2003年始,经统一规划选址,先后辟地三万余

亩,通过统一储备后将成熟的土地通过项目招标选择开发单位进行建设的方式,实施了宝山顾村、嘉定江桥、闵行浦江和浦东(原南汇)周浦、康桥、航头以及青浦华新等大型居住基地的大规模建设,并陆续建成了以动迁安置房、经济适用住房等保障性用房为主的大型居住社区,受益居民规模近50万户。

上海市住宅建设发展中心就是在2003年由原市房地资源管理局设立、专门从事上述基地动迁安置房建设管理的事业单位。从2003年到2008年,中心从无到有,从十几个人开始的创业发展到百余人的专业团队,筚路蓝缕,披荆斩棘,兢兢业业,艰苦创业,为上海新世纪的大型居住社区保障房建设开始了有益的探索。

大型居住社区的开发建设纷繁芜杂、包罗万象,不但涉及计划、规划、土地、设计、施工、竣工等众多建设审批与实施环节,更涉及道路、供水、电力、燃气、通信、有线电视、雨污水排放,以及教育、卫生、文化、商业等众多与居民生活密切相关的配套建设,少一项工作没有及时到位,就会给老百姓的生活带来不便。2009年4月,市政府为加快推进旧区改造与改善群众居住条件,成立“大型居住社区建设推进办公室”,市建设交通委、市发展改革委、市规划国土资源局、市住房保障房屋管理局等18家市级部门、单位作为成员单位,共同推进了这项工作的深入开展。从2009年至今,上海市住宅建设发展中心作为该办公室的工作机构,亦全程参与了新一轮选址的本市大型居住社区的建设、推进与管理,进一步丰富、积累了第一手资料。

当前大型居住社区的建设仍是我们面临的一项事关民生的系统性、基础性的重要工作。上海市住宅建设发展中心基于十年大型居住社区推进实施过程中的工作实践与体会,组织了十多名一线的管理人员,经过一年半的编写,集腋成裘,终成正果。借此机会也向为此书提出宝贵意见和建议的老领导和各位专家表示感谢,衷心希望该书对具体从事大型居住社区开发、建设与管理工作的企业与相关机构起到借鉴作用,使上海乃至全国的大型居住社区保障房建设在新的历史阶段取得更加辉煌的成绩。

《大型居住社区开发建设管理实务》编委会

2014年6月

目 录

一、大型居住社区概述	1
1. 大型居住社区的特性	1
1.1 大型居住社区是城市功能的延伸	1
1.2 大型居住社区是生产劳动的继续	2
1.3 大型居住社区是居民交往活动的舞台	2
1.4 大型居住社区是家庭生活的依托	2
1.5 大型居住社区是自然谐调共存的乐园	3
2. 大型居住社区开发建设	3
2.1 大型居住社区开发建设的原则	3
2.2 大型居住社区开发建设的目标	4
3. 大型居住社区开发建设的内容	6
3.1 保障性住房和普通商品房建设	6
3.2 公建配套设施	9
3.3 公用设施配套	9
3.4 绿化环境工程	9
4. 大型居住社区市政基础设施建设	10
4.1 城市基础设施的定义	10
4.2 城市基础设施的分类及构成	10
4.3 大型居住社区基础设施的建设内容	12
4.4 大型居住社区基础设施的建设管理	14
5. 大型居住社区开发建设的管理机制	14
5.1 设置专门建设管理机构实施大型居住社区建设管理	14

5.2 “大集团对口大基地”的管理模式 15

5.3 “以区为主”的管理模式 15

6. 大型居住社区开发建设总程序 16

7. 大型居住社区开发建设管理 20

7.1 大型居住社区开发建设管理的基本原则 20

7.2 大型居住社区实施开发建设的管理组织系统 20

7.3 大型居住社区开发建设管理的项目内容 21

7.4 大型居住社区建设配套公建项目分类 22

7.5 大型居住社区开发建设的管理形式 23

二、大型居住社区建设项目开发程序和管理操作实务 25

(一) 大型居住社区建设项目决策定位 25

1. 建设项目的提出和构思策划 25

1.1 项目的提出 25

1.2 构思策划 26

2. 项目建议书 27

2.1 项目建议书的内容 27

2.2 项目建议书的报批 28

2.3 编制项目建议书的收费标准 28

3. 项目可行性研究 28

3.1 可行性研究的概念 28

3.2 可行性研究的步骤 29

3.3 可行性研究报告的内容 29

3.4 可行性研究报告报批和作用 31

3.5 编制可行性研究报告的收费标准 31

4. 项目决策 31

5. 大型居住社区开发建设资金筹措和使用 33

6. 投资成本核实论证 33

6.1 投资成本核实论证的程序	34
6.2 委托核实论证的收费标准	35
(二) 大型居住社区开发建设的规划设计	35
1. 大型居住社区规划设计的任务	36
2. 大型居住社区规划设计的依据	36
2.1 城市总体规划	37
2.2 土地利用规划	37
3. 大型居住社区及房地产项目规划设计的原则	37
3.1 服从城市总体规划、土地利用规划的原则	38
3.3 节约用地、合理用地原则	38
3.4 统一规划,综合配套,合理布局原则	39
3.5 遵循价值规律和供求法则,从实际出发,量力而行的原则	39
3.6 以人为本,与时俱进的原则	39
4. 大型居住社区规划设计管理的内容	39
4.1 大型居住社区的土地利用控制	40
4.2 大型居住社区的功能布局	43
5. 大型居住社区的控制性详细规划	44
5.1 控制性详细规划的作用	45
5.2 控制性详细规划的内容	45
5.3 控制性详细规划的控制体系	46
5.4 控制性详细规划成果要求	47
5.5 控制性详细规划的编制管理	48
5.6 控制性详细规划的修改	49
6. 大型居住社区的修建性详细规划	49
6.1 修建性详细规划的编制范围	50
6.2 修建性详细规划的内容	50
6.3 修建性详细规划的编制、编制资格	51
6.4 修建性详细规划的审批	51
7. 大型居住社区的专项规划	51

8. 大型居住社区建设规划规模和配置标准	52
8.1 开发强度和各类建筑的配置标准	52
8.2 大型居住社区市政公用功能设施的配置内容和标准	58
8.3 大型居住社区绿化景观的配置内容和要求	69
8.4 大型居住社区综合交通系统的规划配置内容和标准	70
9. 城市规划设计的相关术语	72
9.1 征地界限和用地红线	72
9.2 道路红线	73
9.3 建筑控制线	73
9.4 城市绿线	74
9.5 河道蓝线	74
9.6 城市紫线	74
9.7 城市黄线	74
9.8 交通控制	74
9.9 建筑高度	75
9.10 容积率	75
9.11 建筑密度	75
9.12 绿地率	75
(三) 大型居住社区建设的土地开发	76
1. 土地使用权和使用权转让	76
1.1 土地与土地利用	76
1.2 土地所有权	77
1.3 土地使用权	78
1.4 土地收益权	78
1.5 土地处分权	78
1.6 土地所有权四项权能的关系	78
2. 土地使用权的取得	79
2.1 初次土地使用权的取得	79
2.2 变更土地使用权的取得	80

2.3 抵押处分土地使用权	80
2.4 租用土地	81
3. 大型居住社区房地产建设用地使用权的取得	81
3.1 大型居住社区建设用地的特性	81
3.2 征用土地的法律主体和实际操办单位	81
3.3 大型居住社区建设用地取得的一般程序	82
4. 大型居住社区建设的土地开发	87
4.1 土地开发基本内容	88
4.2 大型居住社区市政、公用基础设施配套工程建设	90
5. 土地开发工程建设管理	95
5.1 严格执行管线综合平衡规划	96
5.2 及时申办各类工程许可手续合法施工	96
5.3 加强协调配合为住宅配套创造条件	96
(四) 大型居住社区建设的计划管理和保障房供应管理	97
1. 大型居住社区建设的计划管理	97
1.1 大型居住社区建设发展中长期计划	98
1.2 大型居住社区建设总计划	98
1.3 大型居住社区年度建设计划	98
2. 保障性住房供应管理	100
2.1 动迁安置房供应管理	100
2.2 共有产权保障房(经济适用房)房源供应管理	101
2.3 公共租赁住房、廉租住房供应管理	102
(五) 大型居住社区建设项目的勘察设计	102
1. 大型居住社区项目工程勘察	102
1.1 工程测量	102
1.2 工程地质勘察	105
1.3 工程勘察单位的选择	107
1.4 建设单位在实施勘察工程中的配合工作	108
2. 大型居住社区建设项目的建筑设计	108

2.1 设计任务书	109
2.2 建筑设计方案	110
2.3 建设工程项目的初步设计(扩初设计)	114
2.4 工程项目的施工图设计	117
2.5 大型居住社区建设项目设计的种类和具体要求	119
2.6 工程项目设计阶段建设单位的管理	149
2.7 设计文件的使用和保管	153
2.8 设计变更(技术核定单)	154
2.9 工程建筑设计的有关术语与基本知识	155
(六) 工程前期准备	158
1. 报建	158
2. 工程招标投标	159
2.1 建设工程招投标的种类	160
2.2 招标投标应遵循的原则	160
2.3 工程招标的适用范围和规模标准	161
2.4 工程招标的方式	162
2.5 工程招标应具备的条件	163
2.6 工程招标代理	163
2.7 工程招标投标的程序	164
2.8 申办工程招标登记	166
2.9 工程招标文件	168
2.10 工程量清单	169
2.11 招标信息发布	170
2.12 现场踏勘和招标答疑	170
2.13 工程投标文件	171
2.14 开标	172
2.15 评标	172
2.16 中标	175
3. 建设工程合同管理	175

3.1 建设工程合同的签订	176
3.2 建设工程合同的谈判	183
3.3 建设工程合同的评审	184
3.4 工程合同的签订程序	185
3.5 工程合同的使用管理	185
4. “三通一平”工程	185
4.1 通路——施工道路工程	186
4.2 通电——临电工程	186
4.3 通水——给、排水工程	187
4.4 场地平整工程	188
4.5 “三通一平”工程的范围	188
4.6 “三通一平”工程费用控制	188
5. 设计技术交底	189
(七) 建设工程设计施工许可申办	190
1. 建设工程选址意见书申办	190
2. 建设工程规划用地许可证申办	191
3. 建设工程用地批准书申办	192
3.1 申办条件	192
3.2 准书核发	192
3.3 申办建设用地预登记	192
3.4 建设用地批准书有效期	193
4. 建设工程规划设计方案报审	193
4.1 填报设计方案申请表	193
4.2 设计方案初审	194
4.3 方案并联审批	194
4.4 核发审核意见书	195
4.5 申领方案批复	195
5. 抗震设计审核	195
5.1 超限高层	195

5.2 抗震审核程序	195
5.3 施工图审查的抗震要求	196
6. 扩初设计报批和评审	196
6.1 审批项目范围	197
6.2 上海的分级送审制度	197
6.3 初步设计送审所需资料	197
6.4 扩初审批流程	198
7. 施工图审查	199
7.1 审图主管单位	199
7.2 审图主办单位	199
7.3 审图工作管理	200
7.4 抽取选定施工图审图公司的程序	200
7.5 报审时应提供的资料	201
7.6 审查文件的主要内容	201
7.7 审图收费	202
8. 建设工程规划许可证申办	203
9. 建设工程施工许可证申办	205
9.1 施工许可证申领程序	205
9.2 申办施工许可证应提供的文件资料	205
9.3 工程开工期限	206
9.4 工程施工中止	207
9.5 中止施工工程复工申请	207
10. 建设工程安全质量报监	207
10.1 建设工程安质报监的文件资料	207
10.2 建设工程安质报监的程序	208
11. 建设工程其他相关专业管理许可申办	208
11.1 环境质量评价	208
11.2 卫生防疫报申	210
11.3 绿化工程许可申办	211

11.4	民防设施许可申办	214
11.5	工程消防审核	218
11.6	建设项目防雷工程审核	223
11.7	建筑垃圾和工程渣土处置证申办	224
11.8	建设工程竣工验收	224
11.9	竣工验收备案	226
11.10	住宅交付使用许可证的办理	227
(八) 建设项目功能配套管理		229
1.	功能配套管理的概念	229
2.	功能配套管理的内容	229
2.1	供水配套咨询申办的程序及资料	229
2.2	供电配套申办的程序及记录	233
2.3	燃气配套申办的程序及资料	237
2.4	通信配套申办的程序及资料	239
2.5	排水配套的申办的程序及资料	242
2.6	有线电视配套申办的程序及资料	245
2.7	安全技术防范配套申办的程序及资料	247
3.	住宅功能配套工程的施工协调管理	248
3.1	住宅功能配套的特点	248
3.2	功能管线施工的一般原则	249
3.3	功能管线施工的一般顺序	249
3.4	平行和交叉管线的施工处理	249
3.5	综合管线施工管理要求	249
(九) 建设工程项目管理		250
1.	建设工程项目的概念	250
2.	建设单位项目管理的组织形式	251
2.1	建设工程代建制	251
2.2	建设工程监理	256
2.3	委托建设工程投资监理	265

2.4 施工组织设计管理	268
3. 建设工程质量管理	268
3.1 质量管理的概念	268
3.2 施工质量管理的任务	269
3.3 质量管理的方法	269
3.4 施工质量管理各阶段的重点	273
4. 建设工程的进度管理	280
4.1 进度管理的概念	280
4.2 进度管理的任务	280
4.3 进度管理的内容	281
4.4 进度管理的基础	281
4.5 进度管理的方法	284
4.6 建设工程进度的调整	287
5. 建设工程投资管理(投资目标管理)	290
5.1 建设项目投资	290
5.2 投资管理的概念和内容	290
6. 建设工程安全施工管理	299
6.1 安全施工管理的主要内容	300
6.2 安全施工管理职责	300
7. 文明施工管理	301
(十) 房地产权证申办和产权移交管理	301
1. 房地产权属管理的概念	301
2. 房地产权证申办的内容	302
2.1 初始登记	302
2.2 转移登记	304
2.3 变更登记	304
2.4 房地产的其他登记	305
2.5 房地产权证的办理和管理	305
3. 产权移交	306