



房地产开发具体实施流程表

----- 作者：
----- 日期：

二级开发具体实施流程表

程序	承办单位	具体工作	提交的材料或预备工作	相关要求	拟用时间	费用	备注
1	区国土分局	办理相关土地手续	领取中标通知书、签订土地出让合同、缴纳土地出让金等。				
2	区环保局	环境影响的批复	〔详见附件 16〕	如无一级开发，直接做二级开发的，还需做交评、地质灾害等评估			
3	区发改委	工程核准	〔详见附件 17〕	危改用房、高档房地产开发工程、容积率小于 1.0 的低密度房地产开发工程、总建筑面积 5 万平米级以上的住房建立工程由市发改委、市建委核准；总建筑面积 5 万平米以下的住房建立工程由区发改委、区建委核准。	20 个工作日		
4	区发改委	招标方案核准	〔详见附件 18〕		20 个工作日		
5	市发改委	工程核准	〔详见附件 19〕		20 个工作日		
6	市、区建委	工程核准	〔详见附件 20〕		各 10 个工作日		
7	区人防办	人民防空工程建立标准审查	〔详见附件 21〕		20 个工作日	1640 元 / 建筑平方米	
8	区规划分局	办理建立用地规划许可证	〔详见附件 22〕	设计单位做规划图及勘察设计，国资工程需招标；	20 个工作日		

程序	承办单位	具体工作	提交的材料 或预备工作	相关要求	拟用 时间	费用	备注
9	区 国土 分局	出让国有土 地使用权设 定登记	〔详见附件 23〕				
10	区 发改委 区建委	商品房投资建立 方案核准	〔详见附件 24〕	同程序 3 的相关要求	10 个 工作日		
11	区 规划 分局	办理建立工程规 划许可证	〔详见附件 22〕				
12	建 设 单 位	勘查和施工 图纸审核	土地证、工程核准书、 工程规划许可、勘察 报告、施工图纸			收费	
13	区 公安 分局	施工图纸 消防审核	〔详见附件 25〕				

程 序	承 办 单 位	具体工作	提交的材料 或预备工作	相关要求	拟用 时间	费用	备注
14	区 <						

程序	承办单位	具体工作	提交的材料 或预备工作	相关要求	拟用 时间	费用	备注
19	保 险 公 司	办理工程 意外伤害险	1、中标通知书 2、已备案的施工合同				
20	银 行	办理工程 资金证明	当年完工工程提交总 投资不低于 50%的资 金证明，一年以上工 程提交总投资不低于 30%的资金证明。				
21	区 建 委	施工许可 受理、审批	〔详见附件 28〕	含市建委 5 个工作日	11 个 工作日	不收费	
22		办理商品房 预售许可证	〔详见附件 29〕	市建委办理	10 个 工作日		

程序	承办单位	具体工作	提交的材料或预备工作	相关要求	拟用时间	费用	备注
23	供电局、自来水公司、园林局、市政管理处、电信公司、歌华有线等	配套设施申报、设计施工	建立单位需提供总规划平面图，然后与各个单位签订协议	签订合同配合施工			
24	建设单位	1、组织施工监理单位进展分户验收 2、五方竣工验收	建立单位组织施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位并参与五方工程质量竣工验收，由除建立单位外的四方出具竣工验收报告及质量评估报告。	区建立工程质量监视站进展现场监视			
25	区规划分局	建立工程规划验收	〔详见附件 30〕				

程序	承办单位	具体工作	提交的材料或预备工作	相关要求	拟用时间	费用	备注
26	区公安分局	消防验收	〔详见附件 31〕				
27	区环保局	建立工程环保设施验收	〔详见附件 32〕		30 个工作日		
28	区建委工程质量监督站	竣工验收备案	1、单位工程竣工验收报告； 2、工程施工许可证； 3、单位工程质量综合验收 4、备案机关认为需要提供的其他有关文件〔工程款拨付证明 95%以上〕； 5、规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者批准； 6、施工单位签署的工程质量保修书； 7、商品住宅的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》； 8、法规、规章规定必须提供的其他文件。		7 个工作日		
29	区建委	组织综合验收	〔详见附件 33〕		30 个工作日		
30	建设单位	办理入住手续					
31	区建委	办理房屋所有权证	〔详见附件 34〕		30 个工作日	不收费	
32	建设单位	移交物业公司管理					

附件目录

附件 16: 环境影响的批复	42
附件 17: 区发改委工程核准	47
附件 18: 区发改委招标方案核准	47
附件 19: 市发改委工程核准	48
附件 20: 市、区建委工程核准	48
附件 21: 人民防空工程建立标准审查	48
附件 22: 办理建立用地规划许可和办理建立工程规划许可	49
附件 23: 出让国有土地使用权设定登记	50
附件 24: 商品房方案	51
附件 25: 施工图纸及消防审核	51
附件 26: 区建委办理招投标备案	53
附件 27: 办理平安监视备案	55
附件 28: 施工许可受理、审批	55
附件 29: 办理预售许可	56
附件 30: 建立工程规划验收	56
附件 31: 消防验收	57
附件 32: 建立工程环保设施验收	58
附件 33: 组织综合验收	60
附件 34: 办理房屋所有权证	60

附件 16: 环境影响的批复

一、对环境影响评价文件的要求

〔一〕环境影响报告书的内容要求:

环境影响评价文件的等级要符合《建立工程环境保护分类管理名录》的规定;环境影响报告书要到达《环评导那么》规定的深度要求。

- 1、建立工程概况: 根据建立工程的具体情况应介绍建立工程规模; 生产工艺水平; 产品、原料、燃料及总用水量; 污染物排放量; 环保措施; 并进展工程环境影响因素分析等;
- 2、建立工程周围环境现状: 根据建立工程污染物排放因子的具体情况应包括自然环境调查; 社会环境调查; 评价区大气环境质量现状〔背景〕调查; 地面水环境质量现状调查; 地下水现状〔背景〕调查; 土壤及农作物现状调查; 环境噪声现状〔背景〕调查; 评价区人体安康及地方病调查; 其他社会、经济活动污染、破坏环境现状调查等;
- 3、建立工程对环境可能造成影响的分析和预测: 根据建立工程污染物排放因子的具体情况应包括大气环境影响预测与评价; 水环境影响预测与评价〔地面水和地下水〕; 噪声环境影响预测和评价;

生态环境影响预测和评价；对人体安康影响分析；振动及电磁波的环境影响分析；对周围地区的地质、水文、气象可能产生的影响等；

4、环境保护措施及其经济、技术论证：根据建立工程污染物排放因子的具体情况应包括大气污染防治措施的可行性分析和建议；废水治理措施的可行性分析和建议；对废渣处理及处置的可行性分析；对噪声、振动等其他污染控制措施的可行性分析；对绿化措施的评价和建议、环境监测制度建议等；

5、环境影响经济损益分析：应包括建立工程的经济效益、建立工程的环境效益、建立工程的社会效益等；

6、对建立工程实施环境监测的建议：应针对建立工程环境影响特点，提出对各排放口的监测方案或方案，并提出配置监测设备和人员的建议；

7、环境影响评价结论：根据建立工程污染物排放因子的具体情况应包括评价区的环境现状、污染源评价的主要结论、建立工程对评价区的影响、环保措施可行性分析的主要结论和建议等内容，从经济效益、社会效益和环境效益统一点原那么，综合提出建立工程选址、规模、布局等是否可行

8、除国家规定需要保密的情形外，对环境可能造成重大影响，需要编制环境影响报告书的建立工程，应该在报批报告书前，举行论证会、听证会或采取其他方式征求有关单位、专家和公众意见。建立工程环境影响报告书应当附具对有关单位、专家和公众的意见采纳和不采纳的说明。

9、根据其排放的污染物性质，工业工程应与周围敏感建筑保持一定的防护间距，具体的防护距离根据环评文件的结论确定；

〔二〕环境影响报告表、环境影响登记表按照国家环保总局规定的格式和内容编写。新建餐饮、娱乐、洗浴、美容美发业、洗衣业、加油站、机动车修理业容易发生废气、噪声、异味扰民的工程时，如果距离居民较近，应征得工程周围居民同意。

〔三〕放射性的建立工程〔含退役、野外示踪〕

1、环境影响报告书〔表〕工程按照法律法规的有关规定及《核技术应用工程环境影响报告书〔表〕的内容和格式》〔1〕编写，如环境影响报告表工程按照推荐标准中的格式化表格仍不能完全说明的，须按照报告书中规定的条目编制补充说明；

2、环境影响登记表工程按照国家环保总局规定的格式和内容编写。

〔四〕含放射性的建立工程〔含退役、野外示踪〕的环境影响评价文件其放射性相关内容须按照法律法规的有关规定及《核技术应用工程环境影响报告书〔表〕的内容和格式》〔1〕编写专篇，如按照推荐标准中格式化表格仍不能完全说明的，须按照报告书中规定的条目编制补充说明。

〔五〕以电磁辐射为主的建立工程的环境影响评价文件按照《辐射环境保护管理导那么 电磁辐射环境影响评价方法与标准》〔GB 9175—88〕和《500KV 超高压送变电工程电磁辐射环境影响评价技术标准》〔HJ/T24—98〕的规定编写。

二、对建立工程的要求：

〔一〕建立工程根本要求：

- 1、符合《北京市为保护环境制止建立工程、制止建立地区和严格控制建立地区的名录》的要求；
- 2、符合国家产业政策；

- 3、符合城市功能区划和环境保护规划；
- 4、要合理利用自然资源，防止环境污染和生态破坏；
- 5、采用的技术与装备政策须符合清洁生产的要求；
- 6、污染物排放不得超过国家和北京市规定的环境保护排放标准；
- 7、满足国家和地方规定的污染物总量控制要求；
- 8、建成后须能维持地区环境质量，符合环境功能区要求。
- 9、建立单位应当承诺在工程投入使用前向利害关系人如实说明该地区的环境质量现状及拟采取的防护措施。
- 10、对环境可能造成重大影响，需要编制环境影响报告书的建立工程，需提交论证会、听证会或采取其他方式征求有关单位、专家和公众意见的结果，但按国家规定需要保密的情形除外；
- 11、符合电离辐射防护与辐射源平安根本标准？〔GB18871-2002〕和电磁辐射防护规定？〔GB8702-88〕及其导出标准中的强制性规定。

〔二〕工业工程：

- 1、符合建立工程根本要求；
- 2、新建工业工程应进入工业开发区，做到合理布局，在现有的住宅区内不得新建污染环境的工业工程；
- 3、根据其排放的污染物性质，工业工程应与周围敏感建筑保持一定的防护间距，其具体的防护距离由环境影响评价文件确定。

〔三〕房地产工程：

- 1、符合建立工程根本要求；
- 2、如工程所在地区环境质量超标，建立单位应采取必要的防护措施，以减少外环境对本工程的影响；
- 3、应当与周围产生污染的工业工程保持一定的防护距离；
- 4、临近铁路、轨道交通、高速公路、城市快速路、城市主干路、机场等情形时，应符合城市规划部门划定的防噪声距离，并按照国家声环境质量和民用建筑隔声设计标准进展设计；

〔四〕城市根底设施工程

- 1、符合建立工程根本要求；
- 2、建立经过已有噪声敏感建筑物集中区域的高速公路和城市高架、轻轨道路，有可能造成环境噪声污染的，建立单位应当设置声屏障或者采取其他有效的控制环境噪声污染的措施；
- 3、城市集中污水处理厂应当与居住区等环境敏感区保持 300 米以上的防护距离；
- 4、垃圾卫生填埋厂应当与居住区等环境敏感区保持 500 米以上的防护距离；

〔五〕餐饮工程：

- 1、符合建立工程根本要求；
- 2、不得在居民住宅楼底层和住宅楼内设立产生油烟、异味污染的饮食业经营场所；
- 3、炉灶必须使用燃气或电能等清洁燃料，在高污染燃料禁燃区内，锅炉也须使用燃气或电能等清洁燃料；
- 4、必须设置收集处理油烟、异味的装置，并通过专门的烟囱排放，专用烟囱的高度应高于周围 20 米内

的居民建筑；

5、安装空调器、排风装置产生噪声和热污染的，应采取措施进展防治；空调器、排风装置不得设置在居民窗户附近，在商业区步行街和主要街道两侧不得直接朝向人行便道。在运营过程中产生噪声的须采取降噪、隔声措施，到达当地固定噪声源厂界噪声标准；

6、废水应经隔油或残渣过滤措施处理后排入市政管网；周围无市政管网的，应将废水处理到达相应的排放标准后方可排放。经营过程中产生的残渣、废物，不得排入下水道。

〔六〕娱乐、洗浴、美容、美发业工程：

1、符合建立工程根本要求；

2、锅炉必须使用清洁燃料；燃烧设备烟囱及其他排放口须高于相邻住宅；

3、废水排放须进入市政管网，不得进入雨水管线或使用其他非正常方式排水；

4、不准使用室外音响。室内音响和高噪声设备须有减噪措施，到达所在区域噪声功能区标准。

〔七〕加油站工程：

1、符合建立工程根本要求；

2、设置地下观测井；

3、不得在地下水源防护区新建加油站，在地下水源防护区改建加油站应对地下水水质进展监测；

4、地下罐区、输油管线须严格按照防渗、防漏、有监控装置的要求设计施工，地上设施须按京环气字[2000]11号文的要求，使用密闭式卸油、加油设备；

5、新建加油站用地范围应与居民住宅保持20米以上的防护距离，如防护距离缺乏20米，须征得居民的同意。

〔八〕机动车修理业：

1、符合建立工程根本要求；

2、排水应进入市政管线，废油、废液须有专门容器回收，不得随意排放，维修车间地面须有防渗漏措施。洗车须使用循环水；地下饮用水源防护区内市政排水设施不健全的区域不得新办机动车修理业；

3、喷漆及烘干须在专门喷漆室内进展，喷漆室内须安装净化装置，废气排放到达规定的排放标准，居民稠密区内不得新建、扩建喷漆及烘干设施。

〔九〕洗衣业：

1、符合建立工程根本要求；

2、洗衣设施不得设在居民楼内或第二层以上为居住功能的综合楼内；

3、干洗须使用环保型干洗溶剂。锅炉须使用清洁能源。洗衣、烘干机使用低噪声设备，符合所在区域噪声功能区标准；

〔十〕移动通讯工程：

1、符合建立工程的根本要求；

2、须取得国家有关部门颁发的移动通讯经营许可证明。

〔十一〕生产、销售、使用放射性同位素和射线装置的工程：

- 1、生产、进口放射源的单位销售Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类放射源给其他单位使用的，应当与使用放射源的单位签订废旧放射源返回协议；使用放射源的单位应当按照废旧放射源返回协议规定将废旧放射源交回生产单位或者返回原出口方；
- 2、不得在居民楼内生产、组装、维修含放射源装置；
- 3、使用Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类放射源的场所、使用非密封放射性物质的工作场所和生产放射性同位素的场所、产生放射性污染的射线装置及其场所，应在辐射活动结束后办理退役手续，实施退役。退役完成后，方可办理许可证变更或注销手续。

〔十二〕 畜禽养殖业

- 1、符合建立工程根本要求；
- 2、禁养区应包括以下区域：区〔县〕级以上公路两侧 100 米内；地表水源一级保护区、地下水防护区内；自然保护区、风景名胜区；与城镇和农村居住区距离小于 500 米的区域，包括居民区、文教科研区、商业区、工业区、旅游区等人口集中地区；国家或地方法律、法规规定需要特殊保护的其他区域。
在禁建区域附近建立的，应在规定的禁建区域常年主导风向的下风向或侧风向处，场界与禁建区域边界的最小距离不得小于 500 米。
- 3、畜禽养殖场应实现生产区、生活管理区的隔离，养殖场的排水系统应实行雨水和污水收集输送系统别离，污水输送系统不得采取明沟敷设；
- 4、养殖场应采取干法清粪工艺，畜禽粪便应设置专门的贮存设施，贮存设施的位置必须远离各类功能地表水体〔距离不得小于 400m〕，其恶臭及污染物排放应符合《畜禽养殖业污染物排放标准》；
- 5、畜禽污水经处理后向环境中排放，应符合《畜禽养殖业污染排放标准》？

三、对于污染物排放总量较大或所在位置敏感的建立工程，根据有关环保法规定，可以由环保部门组织专家评审会对环境影响评价文件进展审查。

四、根据《中华人民共和国环境评价法》和国务院《建立工程环境保护条例》的有关规定，环境保护行政主管部门负责对建立工程环境影响评价文件的审查，在实际工作过程中，依据相关环保法律、法规的规定和环境影响评价文件的结论对建立工程进展审批，对于法律、法规没有明确规定的局部具体情况，以环境影响评价文件的科学结论或专家论证会的意见对建立工程进展审批。

许可形式:批复文件

审查方式:书面审查、实地审查

许可程序:申请、审查申请资料、决定予以受理或者不受理、审查、做出准予许可或者不准予许可的决定

许可的延续:行政许可自发出后满五年，工程方开工建立的，其环境影响报告书〔表〕或环境影响登记表应报原审批机关重新审核。其许可条件重新申报。

许可的变更:行政许可自发出后五年内有效,在有效期内,如工程的性质、规模、地点或采用的生产工艺发生重大变化,那么建立单位须重新报批环境影响报告书〔表〕或环境影响登记表。其许可条件、时间和程序重新申报。

办理新、改、扩建工程环保审批需提交如下材料:

- 1、企业法人身份证、驾驶证或户口本;
- 2、营业执照副本或企业预先核准名称通知单;

办理条件:必须平谷区行政区域内有实际经营场地。

提交材料:填写完整并加盖单位印章的?建立工程环境管理申请登记表?;

具备环境影响评价资质的单位编写的符合国家环保总局公布的?建立工程环境保护分类管理名录?要求的拟建工程环境影响评价报告书〔表〕及软盘或建立工程环境影响登记表;

环境影响评价文件:

- 〔1〕 书面文档 2 份及电子文档各 1 份;
- 〔2〕 涉及水土保持的建立工程,还必须有经水行政主管部门审查同意的水土保持方案;
- 〔3〕 环境影响报告书须符合?关于进一步标准环境影响评价工作的通知?〔环办[2002]88 号〕的要求。

工程建议书及有关主管部门对工程建议书的批复文件各 1 份;〔按照国家有关规定不需要进展可行性研究的建立工程可只提交建立工程情况说明〕;

拟建工程实施地点地形图,图上应标出拟建工程周围情况〔环境影响报告书〔表〕工程为 1/2000 或 1/500 图纸,要能够反映建立工程周围关系,并要求按 A4〔竖向〕装订;环境影响登记表工程可以提交示意图〕;

建立工程依法需要由行业主管部门预审的,需持行业主管部门的预审意见;

对环境可能造成重大影响,需要编制环境影响报告书的建立工程及按照要求需要征求周围居民意见的建立工程,需提交论证会、听证会或采取其他方式征求有关单位、专家和公众意见的结果,但依照规定需要保密的情形除外;

审批程序:材料齐全,受理、初审、审核、复审、审定、告知

办理时限:

建立工程环境影响报告书工程 30 个工作日

建立工程环境影响报告表工程 20 个工作日

建立工程环境影响登记表工程 10 个工作日

办理部门名称:平谷区环境保护局管理科

网上办理情况:暂时不能实现许可程序的办理。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/225002311322011130>