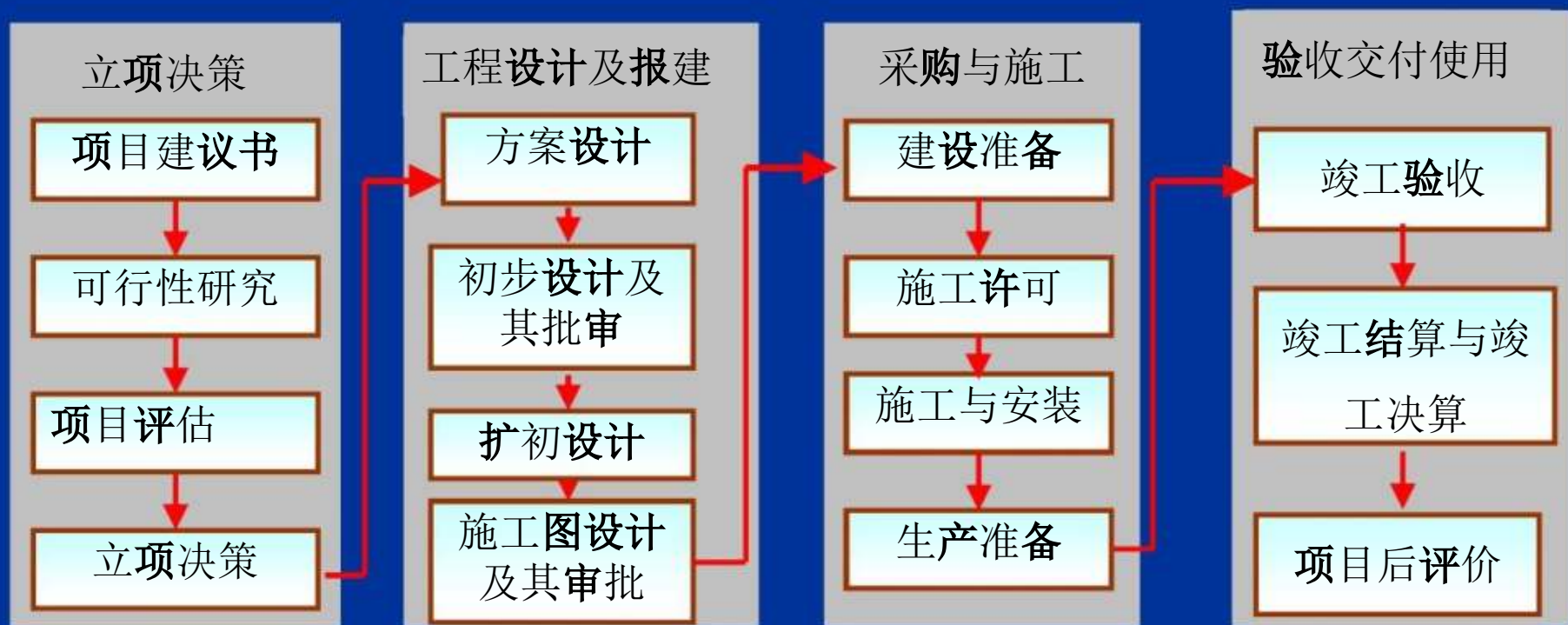


项目建设程序主要内容概述

按**现行规定**，我国**工程建设程序**主要包括**立项决策阶段**、**工程设计及报建阶段**、**采购与施工阶段**、**竣工交付使用阶段**这几个阶段。今日粗浅的将**个人对建设程序的理解**结合本人及公司**同时在代建、监理工作中的经验**与在座同事交流，以期能达到**共同提高的目的**

建设程序基本流程



按照我国有关规定，建设工程必须执行以下四个管理制度：

序号	名称	内容	备注
1	项目法人责任制	为了建立投资约束机制，规范业主的行为，建设工程应当按照政企分开的原则组建项目法人，实行项目法人责任制，即由项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施、生产经营、债务和资产的保值增值，实行全过程负责的制度。	项目法人责任制决定了整个项目报建工作中，业主作为项目法人是所有报建工作的报建主体。
2	工程招标投标制	为了在工程建设领域引入竞争机制，择优选定勘察单位、设计单位、施工单位以及材料、设备供应单位，需要实行工程招标投标制。	
3	建设工程监理制		
4	合同管理制	为了使勘察、设计、施工、材料设备供应单位和工程监理企业依法履行各自的责任和义务，在工程建设中必须实行合同管理制。	

建设项目的表现形式多种多样，投资规模、工程数量复杂程度、时间跨度等等各不相同，但各个项目管理均有共性的特点。

根据项目的建设程序，报建工作贯穿立项、征地、报建、施工及竣工验收各阶段。报建手续是由一系列牵涉部门广，搭接关系多，办理时间长的工作组成，据不完全统计，完成一个项目报建工作各个环节需取得有关主管部门批复文件约八至十份。全部办理时间约占整个项目建设周期的一半，自两年前国家行政许可法颁布实施后，各政府部门对审批事项根据实际需要均作了一定的调整，在受理审批范围及审批时间上作了相应规定，使业主在办理过程中能做到有章可循，有法可依，办理时间也有据可追。

总结各阶段报建工作的经验，主要有几点精神值得注意：

第一是充分掌握各项报建报批工作的先后搭接关系

前期工作牵涉面广，要求业主首先要理清具体项目需要申报的各项环节，不同项目有不同的申报要求，事先要针对报建工作做好全盘的策划，最好能画出各阶段的时标的网络图，把所有报建报批工作以时间坐标的形式表示在图上，这样既可以搞清楚前期工作的全部内容，又可以明晰各项工作的紧前紧后关系，更重要的是，可以反映出该工程的前期工作的关键线路，及时发现哪些报批环节滞后并及时引起重视予以纠正，确保工程能按总控时间计划完成。

针对一般项目常规性前期报建工作关键线路如下：

项目立项——环评报审——申请选址意见书——用地预审——申请建设用地规划许可证和规划设计条件——修建性详细规划编制——修建性详细规划方案审查——征求消防、卫生、人防、市政、消防、环保、绿委等有关部门意见——初步设计审查——施工图编制——申请建设工程规划许可证——施工招标——质监安监申报——申领施工许可证。

上述关键线路环节每项工作均应重点关注，一旦影响将会对建设工期造成直接延误。

案例：[报建关键工作流程图](#)

第二点 准备好各项报批资料。

根据行政许可法的规定，目前所有项目报批的部门对受理的资料都有详细的刚性要求，如果缺项，将不予受理，因此，在申请各局、委、办的报建前，应事先了解清楚所有资料文件，备齐规定的报批附件，只要符合条件，目前各部门都能在法定的期限内作出批复。

关于前期及后期报建报批各环节需要的资料和条件，将在本讲稿的附件中反映。各位同事如有需要可以提供各位共同分享。

第三点、力争建设项目纳入发改委的市重点项目

纳入省发改委重点项目库后，在规划、国土、建委等报建审批环节均可适当简化，审批时限也能有效压缩，使项目主要报建环节能运转协调、便捷高效。

第四点 要注意的是要**发挥专业单位的专业力量**。

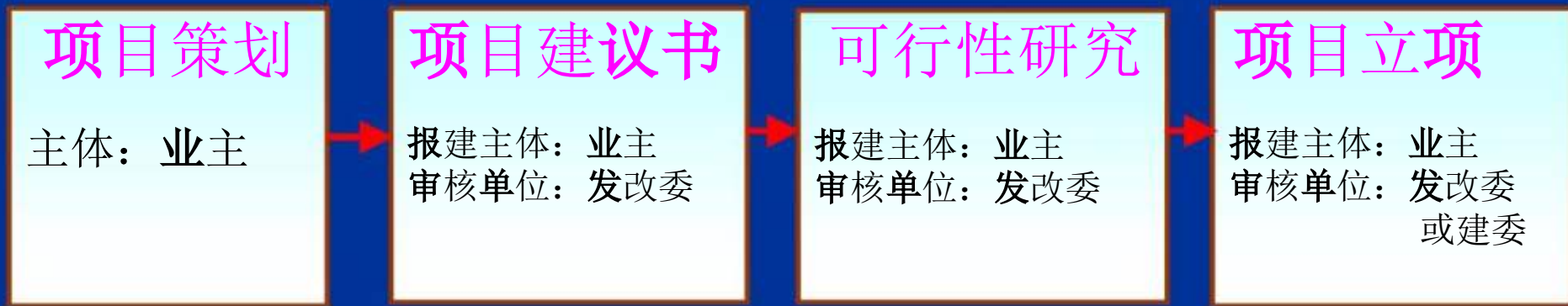
报建管理工作既体现业主的组织能力，又应充分调动参建单位的力量，比如**规划、人防、卫生、消防**等方面的报建工作可由**实施代建制的代建单位组织**，因为**代建单位专业部门和专业人员**配套比较完善，在各**报建环节**有丰富的**经验和教训**，而且与各**专业对口政府部门**接触较多，除了熟悉**报建流程和运作**，还能**协调好各参建单位**，如**设计院、可研编制单位、环评单位、施工总包及分包单位**等在**报批过程**中的配合作用，从而避免在**前期阶段**走弯路而浪费**宝贵的建设工期**。

以下按**立项**、**用地**、**规划及设计报建**、**招标**、**施工报建**及**竣工验收报批**六个阶段，简单介绍各环节的**报建报审主体**、**报建部门**及**报建成果**。

a 立项篇

阶段一 （立项阶段报建流程）

立项阶段的主要工作有项目建议书、可行性研究报告编制和报批、立项批复。



I. 立项阶段主要报批事项一览表

序号	项目及报批成果	审核单位	报建主体
		发改委	
		发改委	
		发改委或建委	业主

II. 项目建议书阶段

项目建议书是项目法人向政府部门提出的要求建设某一建设项目的建议文件，是对建设项目的轮廓设想，是从拟建项目的必要性及大方面的可能性加以考虑的。

III. 可行性研究阶段

项目建议书通过主管部门批准后，业主即可组织进行该项目的可行性研究工作。可行性研究是项目前期工作的最重要内容，其结论为政府部门最终决策提供直接的依据。

可行性研究报告注意事项：

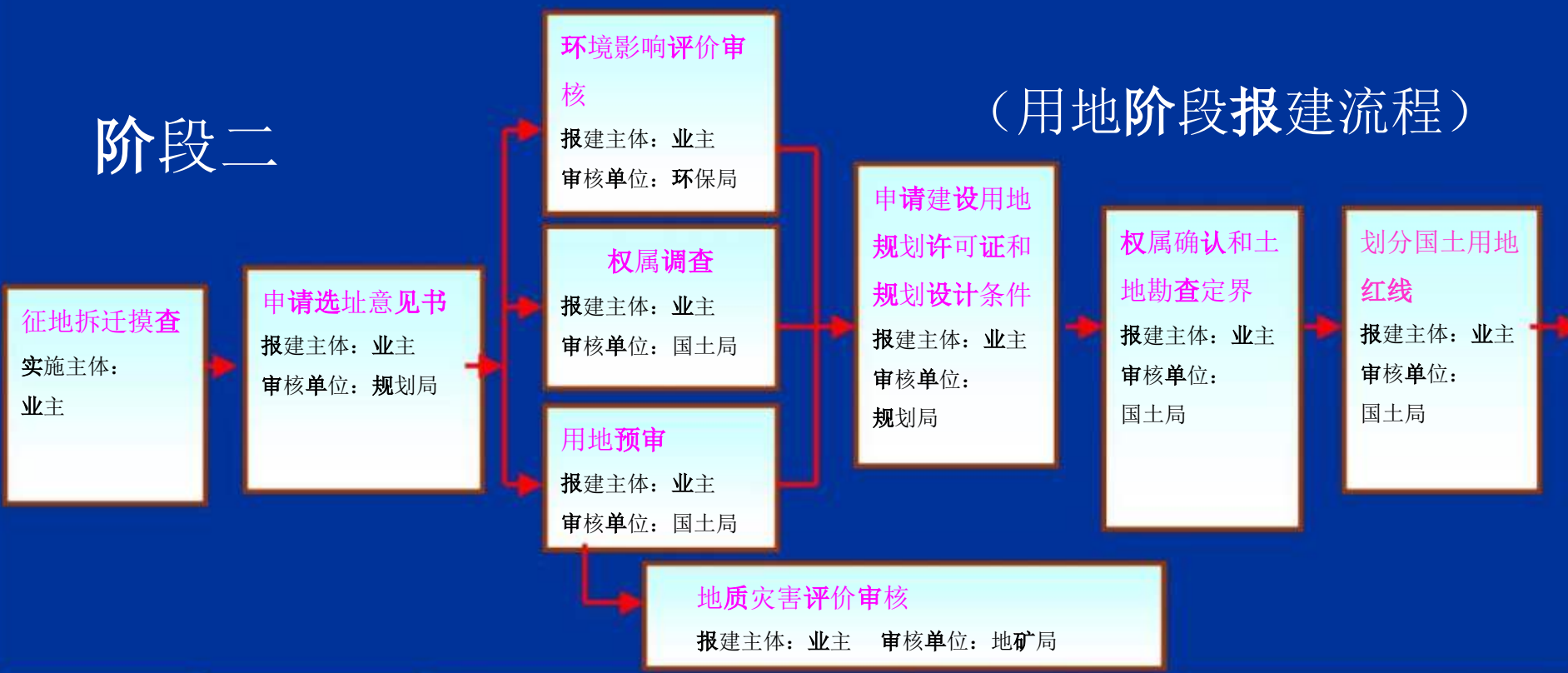
- 1、制定好**项目建设规模和建设标准**；
- 2、做好**投资估算的编制**，尽量把相关**费用预测**好，各**费用开项**及成本列支要**预留足**，因为以后如果初步**设计概算超过可研估算10%**，需**调整可研报告重新报批**后，**项目方可继续实施**。

b 用地篇

用地阶段主要工作包括**办理《建设项目选址意见书》**、**用地预审**、**拟订征地方案**和**报批**、**办理《建设用地批准书》**、**办理《建设用地规划许可证》**及**设计要点**等。

阶段二

(用地阶段报建流程)



征用城市国有建设用地

征用农村及集体等其它土地

I. 用地阶段主要报建事项一览表

序号	项目及报批成果	审核单位	报建主体
1	办理《建设项目选址意见书》	规划局	业主
2	用地预审阶段	国土房管局	业主
3	拟订征地方案和报批阶段		
	a、征地公告	国土房管局	业主
	b、调查确认和拟订征地方案	国土房管局	业主
	c、征地方案听证和报批	国土房管局	业主
	d、征地方案报批后实施阶段	国土房管局	业主
4	办理《建设用地批准书》	国土房管局	业主
5	办理《建设用地规划许可证》及设计要点	规划局	业主

II. 用地**报**建工作注意事项

由于征地**手续**政策性强，资金投入大，受当地的社会经济人文环境影响大，不可遇见因素多，特别是对于征用农村及集体用地，需要**经**市国土局、省国土资源厅、省市政府、国务院**逐级**向上申报，**审批**环节多。建议用地**手续**委托区属土地**开发**中心或道路**扩建**办等政府专业部门完成，**这样**可有效控制征地成本和时间。

III. 办理《建设用地规划许可证》注意事项

1、在**报批过程中**，最好能跟**规划局用地处**沟通，提前**征询**本**项目规划设计要点容积率、限高、总建筑面积、建筑红线退缩范围**等**指标**是否**满足要求**，有无**强制性额外配置共建设施**，如**邮电所、学校、卫生处理站**等。

2、另外，因为目前**天峻县规划部门**和**国土部门**在**项目用地现场测绘时**，使用的是**两套不同的坐标测绘系统**，建议**业主**应**事先**将**国土部门**出具的**权属红线图**交**规划部门**，以避免**规划用地红线**超出**国土红线范围**，**杜绝**引起不必要的**权属纠纷**。

国家事业单位（政府部门）与普通建设工程立项及用地不同之处

国家事业单位（政府部门）由于其项目特殊性，多数以政府批文代替立项、可研、项目建议书等手续

用地属于国家划拨，与普通项目有明显区别。以国有土地划拨的形式获得建设用地。

附例：

文件目录

序号	文件名称	文件编号	发文时间
1	关于广州市2005年度土地开发中心建设投资计划的复函	穗发改调(2005)14号	2005.8.15
2	建设用地规划许可证	穗规地证(2004)187号	2004.7.19
3	规划设计条件	穗规地证(2004)187号附件1	2004.7.19
4	建设用地规划许可证附图	穗规地证(2004)187号附件2	2004.7.19
5	国有土地划拨决定书		
6	建设用地批准书	穗国土建用字(2004)第511号	2004.10.10
7	建设用地批准书附图	穗国土建用字(2004)第511号附图	2004.10.10
8	修建性详细规划的复函	穗规批(2005)66号	2005.5.27
9	关于总平面规划方案的复函	穗规函(2005)511号	2005.2.23
10	关于总审建筑设计方案的复函	穗规函(2005)2590号	2005.8.2
11	消防设计审查意见复函	穗公消审(2005)第1672号	2005.8.30
12	环保影响评价意见批复	穗环管影(2005)363号	2005.9.7
13	建设项目环境影响报告表		
14	卫生防疫意见批复	穗疾控工审(2005)269号	2005.8.25
15	关于缴纳易地建设费的告知	穗人防费(2005)24号	2005.8.26
16	防空地下室易地建设意见书	穗人防基(2005)23号	2005.9.13
17	人防易地建设缴费证明书		
18	勘察信息备案回执		2005.10.26
19	广州市配套设施建设费免缴费通知书	90:0000341	2005.2.28
20	广州市配套设施建设费缴费复函		2006.1.13
21	建设工程档案报送责任书	穗建字1774号	2005.12.14
22	建设工程规划许可证	穗规建证(2005)2300号	2006.1.19
23	建筑功能指标明细表	穗规建证(2005)2300号附件1	2006.1.19
24	建设工程审核意见书	穗规建证(2005)2300号附件2	2006.1.19
25	建设工程规划许可证附总平面图	穗规建证(2005)2300号附总平面图	2006.1.19
26	建设工程管线测量记录册	(2005)第801号	2006.1.19
27	管线工程设计条件的函		
28	管线规划审查复函		
29	城市排水设施设计条件咨询意见书		
30	节能计算书		
31	节能备案表		
32	施工图设计文件审查报告		
33	施工图审查合格书(已备案)	备案号:2006022100076	2006.2.16
34	建设工程施工许可证	编号:440106200603310101	2006.3.31
35	广州市教育设施配套建设项目协议书		2005.8.9
36	广州市教育设施配套建设项目合同		2005.8.8
37	履行履约保函		
38	建设工程质量安全监督申报表	(7200603)第(028)号	2006.3.16
39	建设工程质量安全监督书	穗天监(7200603028)号	2006.3.16
40	余泥渣土排放证	90:2009147,(天)2006-080	2006.3.14
41	防震设施设计审核书	穗震审(2006)AT-3-0022号	2006.6.6
42	施工单位中标通知书	广州建交(公建)中字(2006)第(0077)号	2006.1.25
43	监理单位中标通知书		
44	勘察水费专项资金证明	90.0019729	2006.3.8

c 规划及专业报建篇

规划及各专业报建工作包括总平面规划方案报审、修建性详细规划报审、管线综合规划报审、建筑设计方案报审、专业部门报审、初步设计审查报审和《建设工程规划许可证》报审等工作。

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/527032136063006133>