

---

# 房地产项目开发

## 报批、报建、报验作业流程

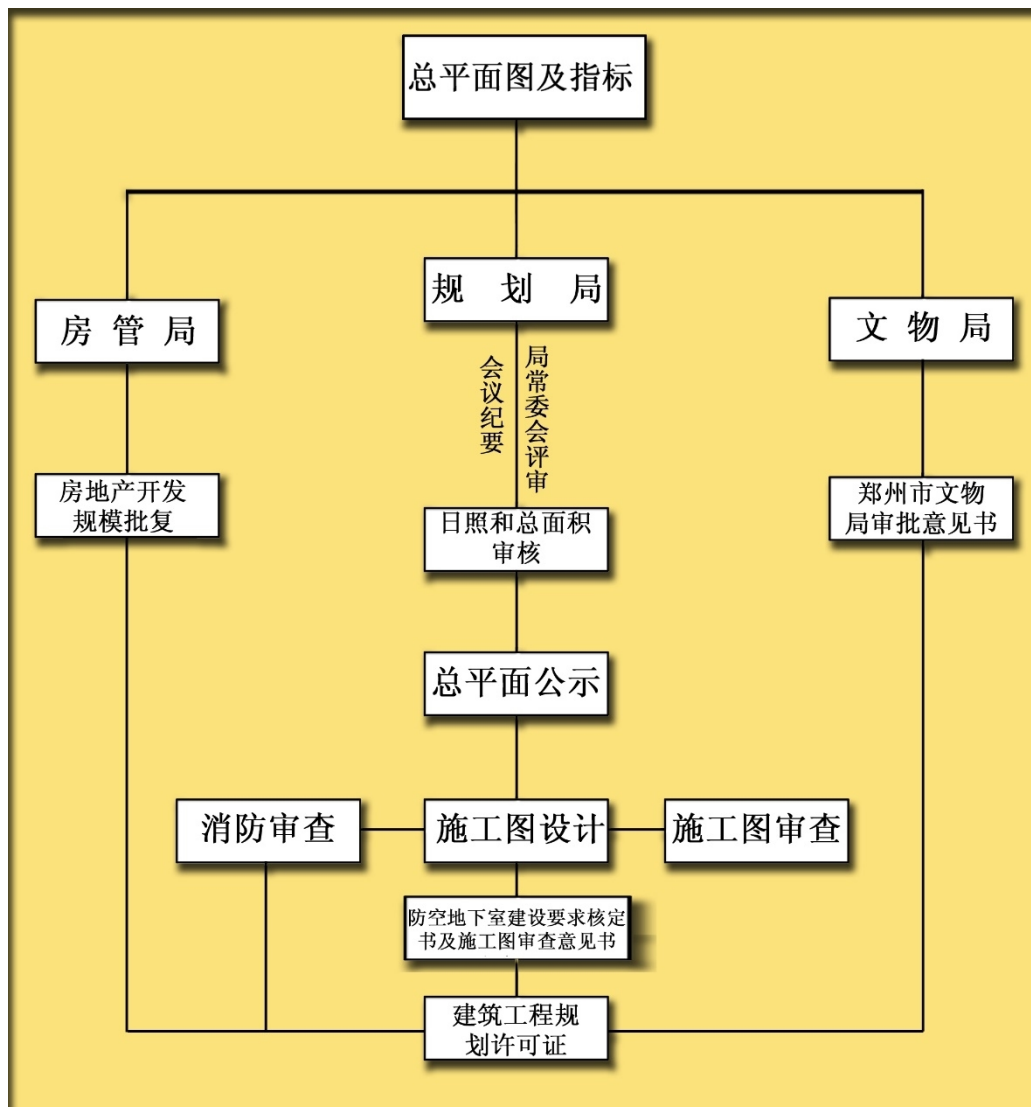
# 课程提纲

---

- **一、第一部分：报批流程及收费标准**
- 1、第一节：土地证及规划要点批复
- 2、第二节、项目公司设立、立项
- 3、第三节 总平面审查
- 4、第四节、建筑单体审查
- 5、第五节 消防审查
- 6、第六节、人防审查
- 7、第七节：节能审查
- 8、第八节、文物勘察
- 9、第九节：开发规模及面积比例
- 10、第十节：建设工程规划许可证的审批
- **二、第二部分：报建流程及收费标准**
- 1、第一节：工程招投标
- 2、第二节：施工许可证的办理
- **三、第三部分：报验流程及收费标准**
- 1、第一节：产权证办理
- 2、第二节：预售许可证办理
- 3、第三节：竣工验收备案

# 第一部分：规划许可报批

## 报批总流程示意图



# 第一部分：规划许可报批

---

## 第一节、土地证、规划要点批复阶段

土地证、建设用地规划许可证及用地规划设计条件书，是进行房地产开发的前提。

简单的说一下，土地证由国土部门颁发，是土地权属证明，载明了土地用途及使用期限；建设用地规划许可证由规划部门颁发，是核定土地用途及用地界线的法律依据；规划要点批复由规划部门颁发，是确定土地使用强度指标的法律依据，如容积率、建筑密度、停车位配置要求、退地界距离等指标都在这个批复里体现出来，包括现在的90M2小户型比例限制要求，也体现在这个文件里。

# 第一部分：规划许可报批

---

## 第二节、项目公司设立、立项、环境评估、房地产开发资质

这四项是每一个项目要开始的时候必须要做的。比如设立项目公司。母公司拍到的土地，转到其全资设立的项目公司名下，按我国法律，不属于交易。因此，房地产公司可以任意设置项目子公司。

立项主要考察的是项目的投资额及可行性。现在各地由于市场经济的深度不同，有些地方基本上不太管，有些地方就管得非常严。而且立项到底需要什么材料也没有准确的范本。

# 第一部分：规划许可报批

---

## 第三节、总平面审查阶段

当公司对一个项目市场定位、产品定位完成后，拟定专门的设计任务书，并委托具备相应设计资质的设计单位进行方案设计。在方案设计的过程中由设计部进行对口管理，并组织对阶段性设计成果进行评审。

当方案设计的初步成果确定后，公司会安排开发部将初步方案（2个以上方案）有关图纸、模型、效果图、鸟瞰图送规划局建管处进行方案审查。建管处根据该项目规划设计条件，审查小区的总平面规划图纸，也就是审一个小区的建筑物都是怎么排的，每栋单体建筑长宽高，各栋单体建筑之间怎么间隔，间距是多少，日照够不够，总容积率是多大，建筑密度是多少，进出小区的道路怎么安排，是不是符合消防规范、规划红线的边界限制及与四周已有建设工程的关系等。

---

## 第四节、管线综合审查、排水许可证

管线综合审查是规划部门的专业审查内容之一。主要包括三大项：小区给排水管线、强电线路、弱电线路，这三项综合起来考虑，根据各项设计规范科学统筹安排，放到同一张图纸上。给排水就是怎么引自来水进小区，怎么把生活污水和雨水排出小区；强电就是生活用电，线路从哪里进，怎么上楼，怎么进门；弱电的内容很多，如有线电视线、各类通讯线路、网线、内部监控线路等等。

排水许可证是市政部门发的，专门针对小区的排水。现在都是要求雨污分流了。就是雨水和生活污水要分两条管排。这个东西管的是管径和流量，以及连接市政管线的位置。

---

## 第五节、建筑单体方案审查

规划部门对单体设计的审查也是非常严格的，但是总体来说，相对于总平面规划，就比较容易通过一点。

设计部将建管处同意的总平面设计方案（包括各栋单体楼平立剖相关图纸、模型、文件、效果图、鸟瞰图），委托城市规划设计院对该项目设计方案中各项指标进行核查，并出具最终设计经济指标核定书，然后并转规划处，符合要求则由规划处安排总平面网上和工程现场公示7个工作日。

目前，我国各大城市在车位问题上管得都是非常严格的，要求一般是每户住宅配一个车位，商业一般是100平方米配一个车位。车位不够，基本上都别想通过单体审查。按经验值，每个停车位所须分担的面积，基本上都是35到45平方米。



---

## 第六节：消防专项审查（目前免费）

### 一、办理消防审查所需资料

- （1）消防设计防火审核申报表 1份/幢楼。
- （2）总平面图每幢楼1份：设计部提供。
- （3）航测图每幢楼1份：设计部提供。
- （4）建筑图纸一套：设计部提供。
- （5）消防设计专篇说明（适用设置自动消防系统）：设计部提供。

### 二、审查程序

- 受理、审查、反馈意见、设计变更、达成共识，下发《消防审查意见书》。
- 消防网网上备案（消防行政许可受理登记表）
- 网上打印消防备案号及验证码。
- 消防网上查看是否合格。

---

- **第七节：人防审查**

- 人防工程要求同步设计同步施工，防空地下室设计要点是为下步委托施工图设计提供依据，同时持人防施工图审查意见书办理建设工程规划许可证。
- 一、防空地下建设设计要求核定书的办理：提交如下资料
  - 1、《防空地下室建设申报表》1份（如图）：



---

## 第八节：文物勘探

提供资料及流程：

- 1、设计院提供总平面图带相关经济指标
- 2、文物所人到〈现场踏看并填表〉
- 3、拿表去文物局签定勘探合同后进行文物勘探
- 4、按总平面上用地面积收费
- 5、文物收费是4元/m<sup>2</sup>。（阶段性免费）

## 第九节、建筑节能专项审查

郑州勘察设计信息网 (www.kjks.com) 发布时间 (2009-01-06)

郑州市建设委员会关于对民用建筑设计方案进行节能专项评审的通知 (郑建〔2009〕4号)

附件1 民用建筑设计方案节能评审所需资料

1.郑州市城市规划局民用建筑节能强制性标准征求意见表

2.建设用地规划许可证(复印件)1份

3.方案设计图纸及说明书3份(方案设计图纸及说明书应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》中关于方案设计的深度要求。日期在2009年1月1日后设计文件执行2008版深度规定,之前按2003版执行,设计说明书中总平面设计说明及各专业说明应当包括合理用能、建筑节能的内容)(方案设计图纸及说明书请尽量采用A3文本形式,应有负责人及各专业人员签字栏,并加盖单位出图章及注册师章)。

4.地形图(复印件)1份和经郑州市城市规划局初审并加盖评审专用章的平面布置图3份

5.有关部门(外地勘察设计企业进郑登记等)的审查意见各1份

相关链接:关于外地勘察设计企业进郑承揽任务登记管理的通知

郑州勘察设计信息网(www.kjks.com) 发布时间(2009-05-04) 联系电话:67188955

6.合法的建设计划文件和建设申请报告(复印件,应包括工程形象进度内容;如未包括,则应另行出具书面证明材料,并加盖单位公章及法定代表人印章或签字,要求报送证明材料原件。)各1份

郑州市建委规划设计管理处(淮河路39号16楼1601室)

联系电话:67188925 67188922

---

## 第十节、建筑施工图审查

### 一、提供资料

- 1、房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查项目申请表3份
- 2、符合国家规定深度和内容要求的4套施工图设计文件
- 3、审查通过的勘察成果报告（地质勘查报告）1份并存档
- 4、每个楼的结构计算书及设计软件名称。1份并存档
- 5、规划部门批准的建设工程（规划许可证）复印件
- 6、郑州市节能设计审查备案表（每个楼4份）
- 7、民用建筑节能计划书（暖通计算书、给排水计算书）

### 二、报审流程

- 1、填写房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查项目申请表
- 费用根据工程等级来计算费用。（），
- 2、审图所用专业审图费软件计算费用找所长可适当优惠（最多打7折）。
- 3、审图时间一般为15日。
- 4、根据各专业审图意见，设计院出变更，由审图所各专业专家签字认可，图纸盖审图所章并留一份，出具蓝图审查合格证书。

---

## 第十一节、房管局报开发规模及户型面积比

### 一）、填写开发规模申报表和套型结构面积配比表

- 主要事项：
- 1、加强对方案设计公司在面积核算方面的管理
  - 2、国六条规定90m<sup>2</sup>以下占总住宅面积的70%
  - 3、总平面图带相关经济指标
  - 4、企业开发资质（验原件收复印件）
  - 5、出具当年度的房地产开发规模批复文件
  - 6、开发规模和套型结构面积配比表如下

---

## 第十二节、核发建设工程规划许可证

- 一、按要求完成施工图设计后，开发部将注明勘察设计的初步设计文件（总平面图、单体建筑图的平立剖、基础图、地下室平面图等施工图及相关设计说明）报规划主管部门审查，经审查批准后，核发建设工程规划许可证。
- 二、规划局办事大厅进行窗口卷宗归档，窗口打印《交款通知单》。
- 三、核缴规费：开发部负责协调联合收费大厅，根据收费标准核算费用（建设配套费、绿化费、墙改基金、人防质监费）；财务部根据缴款通知单付款。同时开发部负责办理档案委托管理手续（综合验收合格后，工程部和公司档案室提供综合验收资料，开发部报市档案馆存档）。
- 开发部领取《建设工程规划许可证》、红线图、放验线通知书。



- 
- **五、与规划局规划设计院签订合同及资料**
  - 与规划设计院确认审核日照和面积，如要复核双方签订《技术服务合同》。
  - 内容：依据《民用建筑通则》（GB50352——2005）、《城市居住区规划设计规范》（GB50180——93）、《住宅设计规范》（GB50096——1999）等相关规范。日照计算软件—清华建筑日照网络版（正版软件）。要求满足大寒日2个小时日照时间。
  - 规划设计院复核给我方提供
    - 日照分析计算。
    - 建筑总平面图中的容积率、建筑密度、绿地率、户数、人口、停车位技术经济指标计算。
    - **提交成果**——①建筑总平面技术经济指标计算表。②日照分析图。
    - 收费标准：1万平方米以下是1元/m<sup>2</sup>；1万平方米以上是0.5元/m<sup>2</sup>。（按项目总建筑面积算）



河南省企业投资项目备案表

二、企业投资项目备案

项目名称			建设性质		所属行业简称	
主要建设内容: 建设规模、工艺技术、主要装备(含引进)、市场预测						
建设地点			计划建设年限			
总投资及资金来源	总投资 万元, 其中: 企业自筹 万元, 国内银行贷款 无 万元, 国外资金 无 万元, 其它资金 无 万元(注明来源)					
项目预期新增销售收入:	万元,		企业名称: 河南天邦置业有限公司 项目法人名称: 薛慧宾 企业工商注册编码: 备案申请人: 联系电话:			
其中:	万元,					
出口创汇	万美元。					
企业主要产品产能和产量:						
新增销售收入	万元					
企业上年度资产总额:	万元		年 月 日			
上年度销售收入:	万元,					
其中: 在同行业位次:						
项目的产业政策和市场准入分析						
项目编码	豫 [ ]					
省政府投资主管部门	(承办人签字:) 年 月 日					

(公示件注明: 以网上公示内容为准)(存档件注明: 内部存档, 不对外使用)

# 建设工程报建申报表

填报日期： 年 月 日

## 三、报建

建设单位(盖章)		经办人				
建设项目名称						
投资计划批准文号						
总投资	合计(万元)	国家	省	市	自筹	外资
工程概况	单位工程名称	建筑面积	结构层数	计划许可证文号	计划开工日期	计划竣工日期
工程说明						
发包范围						

发包条件	
建设地址	建设单位电话
工程概况	
工程意见	建设单位意见
<p>填表说明:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工程内容: 按填写的单位工程, 逐项填写单位工程中除土建外的其它属专业施工的分项工程。</li> <li>2. 发包范围: 除特殊专业施工的分部、分项工程外, 不得将单位工程支解后分别发包。单位工程中如有属特殊专业施工的分部、分项工程, 须逐条注明并附专项工程发包单及表格。</li> <li>3. 发包条件: 建设单位要求承包方必须具备的条件和承包方须具备的条件。</li> <li>4. 工程进度情况: 先填写到位情况, 竣工图纸落实情况, 施工进展情况以及建设单位负责该项工程人员的落实情况。</li> <li>5. 申报份数: 本申报表一式五份, 填写后到监理单位备案, 然后到建设局工程管理部加盖公章并签字。</li> </ol>	

工程参建单位质量责任制一览表 表 2-1

四、质检

工程名称: \_\_\_\_\_ 监督号: \_\_\_\_\_

建设单位	项目负责人:		项目设计负责人:	
	取样员证书、证号:		注册建造师、证号:	
监理单位	项目技术负责人:		注册结构工程师、证号:	
	单位盖章:		技术负责人:	
设计单位	项目负责人:		注册岩土工程师、证号:	
	注册岩土工程师、证号:		企业法人代表:	
勘察单位	企业法人代表:		设计单位盖章:	
	勘察单位盖章:			
施工单位	项目监理负责人:		项目经理:	
	项目总监理工程师:		项目技术负责人:	
监理单位	取样员证书、证号:		试验取样人、证号:	
	企业法人代表:		资料员、证号:	
监理单位	监理单位盖章:		企业法人代表:	
			施工单位盖章:	
年 月 日		年 月 日		
年 月 日		年 月 日		

注: 此表各单位人员真实情况由建设单位负责。

郑州市工程质量监督站监制

监督号:

工程名称		工程地点	
结构层次		建设规模	
承包方式		合同开竣工时间	
施工承包单位及资质等级		工程地点	
施工承包单位项目经理		建设形式	
勘察单位及资质等级		工程造价	
注册岩土工程师		项目经理资质	
监理单位及资质等级		资格证书号码	
总监理工程师		资格证书号码	
设计单位及资质等级		注册岩土工程师	
项目注册建筑师		注册登记号码	
项目注册结构师		注册登记号码	
施工单位:	(公章)	建设单位:	(公章)
法人代表:		法人代表:	
电话:		电话:	
项目经理:		项目经理:	
电话:		电话:	
附: 办理登记应提供资料 1、工程规划许可证; 2、施工单位、监理单位中标通知书; 3、施工图设计文件审查意见; 4、地质勘察资料报告; 5、全套施工图; 6、施工合同、施工分包合同; 7、监理单位在郑资质及合同			
该工程由 _____ 科(分站)负责组织监督。			
监督部门	承办人: _____ (公章)		
年 月 日			

本表一式六份, 三份由建设单位自存一份, 发给施工、监理单位各一份, 三份质监站留存。

郑州市工程质量监督站监制

## 五、安检

# 河南省建设工程施工安全监督

## 申请表

施工单位: \_\_\_\_\_

工程名称: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

附:填表说明

- 一、该表一式三份,均用钢笔书写清晰;
- 二、经济性质一栏是指企业性质;
- 三、安全状况是指机电设备完好程度;
- 四、该表在办理开工申报手续前填好报建设施工安全主管部门审批。

河南省建设厅监制

年 月 日



### 三、特种工人员名单

序号	姓名	性别	年龄	工种	证号	发证日期	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							

### 四、预防主要伤害发生的措施

伤害类别	预防措施
防坠落	
防触电	
防机伤	
防物击	
防坍塌	
防火灾	
防中毒	





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/597063000124006114>