



# 项目报批报建工作流程

青岛项目发展部  
2009年1月

# 前言

## 项目开发目标

□ 确立项目 合法性

开发过程、开发产品

□ 确立项目 合理性

经济分析、规划设计

□ 保障项目 符合性

市场需求、企业要求

# 前言

## 报批报建主要有那些工作？

- ✓ 与政府相关部门包括土地房屋局、发改委、建委、规划局、消防局等的各种手续
- ✓ 监督与土地方协调工作及相关手续的办理
- ✓ 负责准备各项手续所需文件及归档

165个工作日

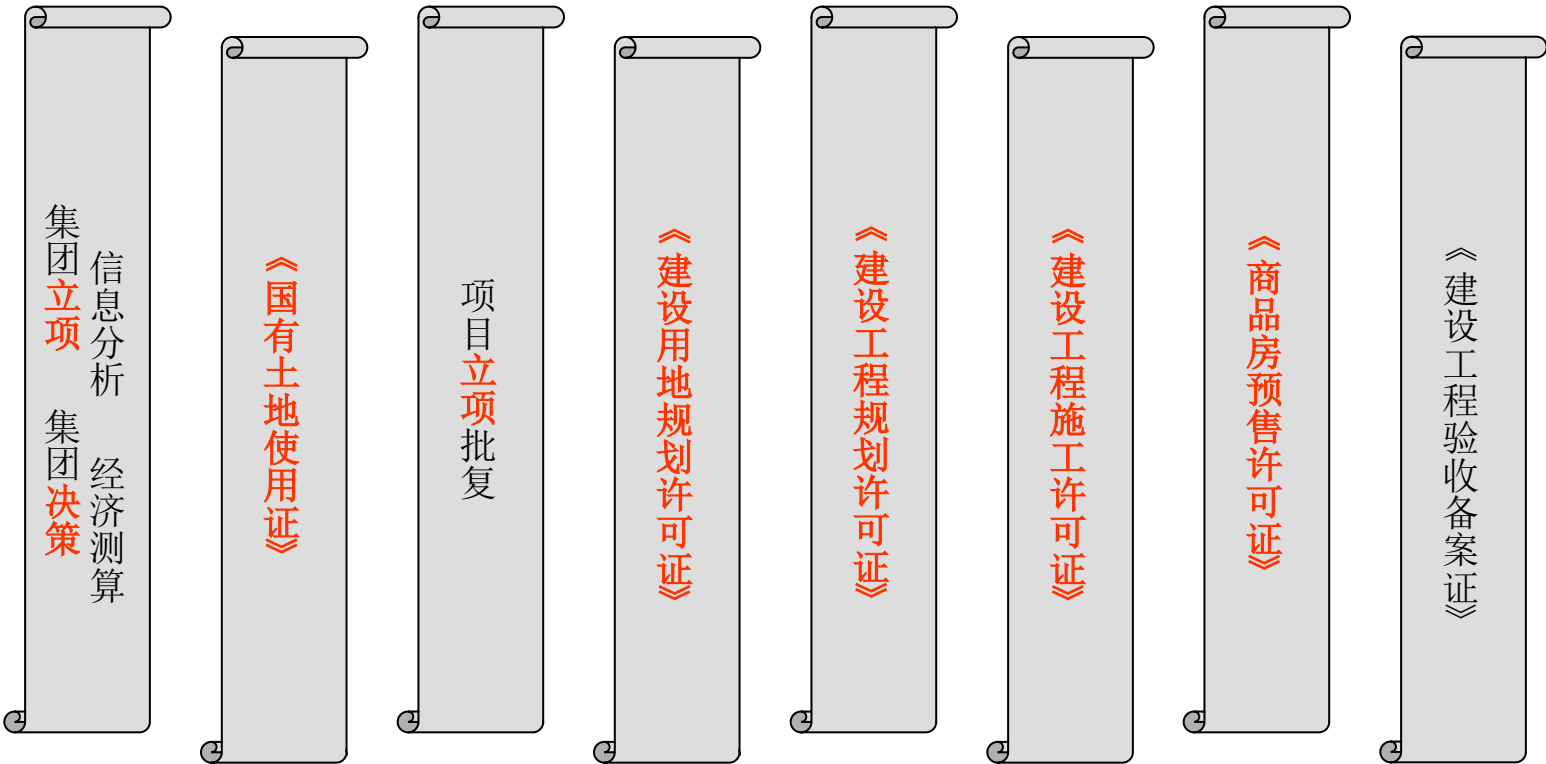
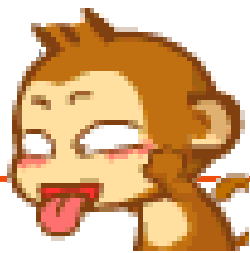
贯彻项目始末  
保障规范开发

# 目 录

- ❑ 项目立项阶段
- ❑ 土地权证阶段
- ❑ 规划设计阶段
- ❑ 建筑设计阶段
- ❑ 施工准备阶段
- ❑ 房屋预售阶段
- ❑ 竣工验收阶段
- ❑ 报批报建流程



# 项目开发流程





## 第一部分 项目立项阶段

---

- ❑ 项目可行性研究报告编制
- ❑ 建设项目用地预审
- ❑ 环评审批
- ❑ 地形图测绘
- ❑ 地质勘察
- ❑ 项目立项审批



# 可行性研究报告编制

|                                    |            |      |  |
|------------------------------------|------------|------|--|
| 工作任务                               | 可行性研究报告    |      |  |
| 审查部门                               |            | 协办部门 |  |
| 工作周期                               | 15     工作日 | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 编制任务说明<br>2) 委托编制合同 |            |      |  |
| 备注：                                |            |      |  |



# 建设项目用地预审

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|--|
| 工作任务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 建设项目用地预审   |      |  |
| 审查部门                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 国土资源与房屋管理局 | 协办部门 |  |
| 工作周期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 20日        | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 建设项目用地预审申请表。<br>2) 预审的申请报告，内容包括拟建设项目基本情况，拟选地情况、拟用地总规模和拟用地类型，补充耕地初步方案（新增用地需要）。<br>3) 需审批的建设项目应提供项目建议书批复文件项目可行性研究报告。项目建议书批复与项目可行性研究报告合一的，只提供项目可行性研究报告。<br>4) 土地使用证复印件。（存量用地项目）<br>5) 拟用地范围1：500现状地形图2张（新增用地需测座标）。<br>6) 标注项目用地范围的县级以上土地利用总体规划图。（新增用地项目）<br>7) 建设项目用地依法需修改土地利用总体规划的，应出具相关部门如专家论证的规划修改方案，建设项目对规划实施影响评估报告如修改规划听证会纪要。（新增用地项目） |            |      |  |
| 备注：招拍挂项目、拟进储备项目、取得房产证翻建项目除外                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |      |  |

环评审批

|                                                                                                                                            |             |      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|--|
| 工作任务                                                                                                                                       | 建设项目环评审批    |      |  |
| 审查部门                                                                                                                                       | 环保局         | 协办部门 |  |
| 工作周期                                                                                                                                       | 10      工作日 | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 建设项目环境影响评价文件报批申请书1份；<br>2) 建设项目环境影响评价文件文字版一式8份，电子版一式2份；<br>3) 建设项目建议书批准文件（审批制项目）或备案准予文件（备案制项目）1份；<br>4) 依据有关法律法规规章应提交的其他文件。 |             |      |  |
| 备注：                                                                                                                                        |             |      |  |



# 地形图测绘

|                                          |            |      |  |
|------------------------------------------|------------|------|--|
| 工作任务                                     | 项目现状地形图测绘  |      |  |
| 审查部门                                     | 勘察测绘院      | 协办部门 |  |
| 工作周期                                     | 10     工作日 | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 委托书<br>2) 委托合同<br>3) 日照分析 |            |      |  |
| 备注：收费标准为                                 |            |      |  |



# 地质勘察

|                                             |        |      |  |
|---------------------------------------------|--------|------|--|
| 工作任务                                        | 地质勘察报告 |      |  |
| 审查部门                                        | 地质勘察公司 | 协办部门 |  |
| 工作周期                                        | 20 工作日 | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 委托合同<br>2) 规划方案<br>3) 地质勘察报告 |        |      |  |
| 备注：收费标准为                                    |        |      |  |



# 项目立项审批

|                                                                                                                                                              |          |      |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|--------|
| 工作任务                                                                                                                                                         | 获取项目立项批文 |      |        |
| 审查部门                                                                                                                                                         | 发展改革委员会  | 协办部门 |        |
| 工作周期                                                                                                                                                         | 20 工作日   | 前置条件 | 土地预审意见 |
| 所需文件/流程：<br>1) 项目建议书<br>2) 建设工程规划预选址意见书复印件<br>3) 土地相关批件复印件<br>4) 项目法人营业执照、资信证明<br>5) 国内合资、合作项目应附合资合作意向书、工商注册登记证复印件<br>6) 房地产开发项目应附开发公司开发资质证书复印件<br>7) 资金筹措方案 |          |      |        |
| 备注：                                                                                                                                                          |          |      |        |

- ## □ 登记发证



《国有土地使用证》是证明土地使用者(单位或个人)使用国有土地的法律凭证,受法律保护。

# 土地招拍挂

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------|--|
| 工作任务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 收集土地出让信息,组织材料,参加土地招标、挂牌、拍卖活动 |      |  |
| 审查部门                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              | 协办部门 |  |
| 工作周期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5工作日                         | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程: <div><div><div>挂牌程序</div><div>↓</div><div>国土局发布拟挂牌土地信息</div><div>↓</div><div>竞买人缴纳保证金参加竞买</div><div>↓</div><div>竞买人办理相关手续</div></div><div><div>招标程序</div><div>↓</div><div>拟订招标方案</div><div>↓</div><div>发布招标公告</div><div>↓</div><div>报名 审核 投标</div><div>↓</div><div>签订合同</div></div><div><div>拍卖程序</div><div>↓</div><div>发布拍卖公告</div><div>↓</div><div>提交有关身份证明</div><div>↓</div><div>公开拍卖</div><div>↓</div><div>签订合同</div></div></div> |                              |      |  |
| <p>备注： 招标是指出让人发布招标公告，邀请特定或者不特定的公民、法人和其他组织参加国有土地使用权投标，根据投标结果确定土地使用者；</p> <p>拍卖是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者；</p> <p>挂牌是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者。</p>                                                                                                                                                                                                                 |                              |      |  |



# 文件组织

|                                                                                                     |                   |      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|--|
| 工作任务                                                                                                | 土地证办理前相关文件、图纸收集组织 |      |  |
| 审查部门                                                                                                |                   | 协办部门 |  |
| 工作周期                                                                                                | 5工作日              | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 市政府批准用地文件(原件)<br>2) 土地使用权出让合同书 (原件)<br>3) 核定用地图(原件)<br>4) 缴付出让金、契税发票和收款部门出具的缴清证明(原件) |                   |      |  |
| 备注：                                                                                                 |                   |      |  |



# 提交申请

|                                              |      |      |          |
|----------------------------------------------|------|------|----------|
| 工作任务                                         | 土地申请 |      |          |
| 审查部门                                         | 土地局  | 协办部门 |          |
| 工作周期                                         | 5工作日 | 前置条件 | 规划方案通过审查 |
| 所需文件/流程:<br>1) 土地申请书<br>2) 土地登记表<br>3) 土地登记卡 |      |      |          |
| 备注:                                          |      |      |          |



# 地籍调查

|                                               |      |      |          |
|-----------------------------------------------|------|------|----------|
| 工作任务                                          | 地籍调查 |      |          |
| 审查部门                                          | 区土地局 | 协办部门 |          |
| 工作周期                                          | 7工作日 | 前置条件 | 规划方案通过审查 |
| 所需文件/流程：<br>1) 法人证明文件<br>2) 委托书<br>3) 四邻界址调查表 |      |      |          |
| 备注：                                           |      |      |          |

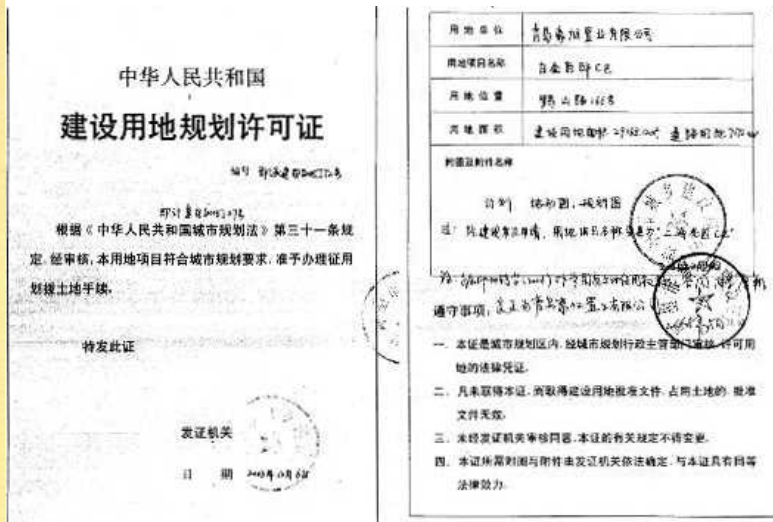


# 登记发证

|                                                                                             |           |      |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|---------|
| 工作任务                                                                                        | 土地登记，核发权证 |      |         |
| 审查部门                                                                                        | 市土地局审批大厅  | 协办部门 |         |
| 工作周期                                                                                        | 10工作日     | 前置条件 | 完税（契税等） |
| 所需文件/流程：<br>1）《青岛市房地产登记申请书》(原件);<br>2）营业执照(复印件)<br>3）法人委托书及受托人身份证明;<br>4）地籍调查表<br>5）土地调查初审表 |           |      |         |
| 备注：                                                                                         |           |      |         |

## 第三部分 规划设计阶段

- 规划选址
- 规划设计条件
- 委托规划设计
- 规划方案审查
- 《建设用地规划许可证》



《建设用地规划许可证》是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前, 经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证, 是建设单位用地的法律凭证。确保土地利用符合城市规划, 维护建设单位按照城市规划使用土地的合法权益。



# 项目规划选址

|                                                                                                                                                                                                             |           |      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--|
| 工作任务                                                                                                                                                                                                        | 获取规划选址意见书 |      |  |
| 审查部门                                                                                                                                                                                                        | 规划局选址处    | 协办部门 |  |
| 工作周期                                                                                                                                                                                                        | 10 工作日    | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 申请书及项目基本情况说明<br>2) 计划部门批复文件（需要计划前置批复的项目）<br>3) 土地证明材料（附图）<br>4) 相关部门审查意见（如果有规划要求的）<br>5) 青岛市统一坐标和高程系统的1：500现状地形图2份（地形图原则不小于用地界线外50米范围，大型管线工程可用1：1000或1：2000现状地形图）<br>6) 重新申领《选址意见书》，须提交原审查意见 |           |      |  |
| 备注：                                                                                                                                                                                                         |           |      |  |



# 项目规划设计条件

|                                                                                                                                                                                                                                                               |             |      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|--|
| 工作任务                                                                                                                                                                                                                                                          | 获取规划设计条件    |      |  |
| 审查部门                                                                                                                                                                                                                                                          | 规划局选址处      | 协办部门 |  |
| 工作周期                                                                                                                                                                                                                                                          | 10      工作日 | 前置条件 |  |
| 所需文件/流程：<br>1) 申请书及项目基本情况说明<br>2) 《选址意见书》及附图（未经选址的项目不需提交）<br>3) 土地证明材料（申请成片区域控制性详细规划条件的可不提交）及（附图<br>4) 相关部门审查意见<br>5) 已经规划选址划定用地范围的项目，提交规划选址实测成果图2张（拟纳入土地储备的提供3张）；未经规划选址的项目，提交青岛市统一坐标和高程系统的1:500现状地形图2张（地形图原则不小于用地界线外50米范围）<br>6) 重新申请建设用地规划设计条件，须提交原审查意见及附图。 |             |      |  |
| 备注：                                                                                                                                                                                                                                                           |             |      |  |

委托规划设计

|                                                                                                                                                                              |          |      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|------------|
| 工作任务                                                                                                                                                                         | 获取规划设计方案 |      |            |
| 审查部门                                                                                                                                                                         |          | 主办部门 | 设计管理部      |
| 工作周期                                                                                                                                                                         | 20 工作日   | 前置条件 | 规划设计条件/地形图 |
| <div>所需文件/流程:</div> <div><div>1) 设计说明书（1： 500地形图）</div><div>2) 规划设计之总平面（技术经济指标）</div><div>3) 规划设计之道路设计</div><div>4) 规划设计之竖向设计</div><div>5) 规划设计之管网设计</div></div> <div></div> |          |      |            |
| 备注:                                                                                                                                                                          |          |      |            |



# 规划设计方案审查

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|------------|
| 工作任务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 详细规划方案审查，获取《建设工程规划方案审查意见》 |      |            |
| 审查部门                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 规划局                       | 协办部门 | 设计管理部      |
| 工作周期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 20 工作日                    | 前置条件 | 规划设计条件/地形图 |
| 所需文件/流程：<br>1) 申请书及项目基本情况说明<br>2) 《选址意见书》（含规划设计条件）及附图（含控制线）<br>3) 相关部门审查意见<br>4) 进行专家评审、社会公示的项目，出具相应的专家评审、社会公示意见及全部参审方案（参审方案提交文本各一套，推荐方案按第5条提交蓝图）<br>5) 规划设计方案（设计说明书、规划总平面、竖向设计各2份，管线综合6份）<br>6) 重新修改送审的方案设计，须附原审查意见及附图<br>7) 与送审文本及图纸相符的电子文件 (三图一书)<br>8) 申领《建设用地规划许可证》的项目提供规划选址实测成果图2份（地形图原则不小于用地界线外50米范围）<br>9) 土地证明材料和计划批复文件 |                           |      |            |
| 备注：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |      |            |

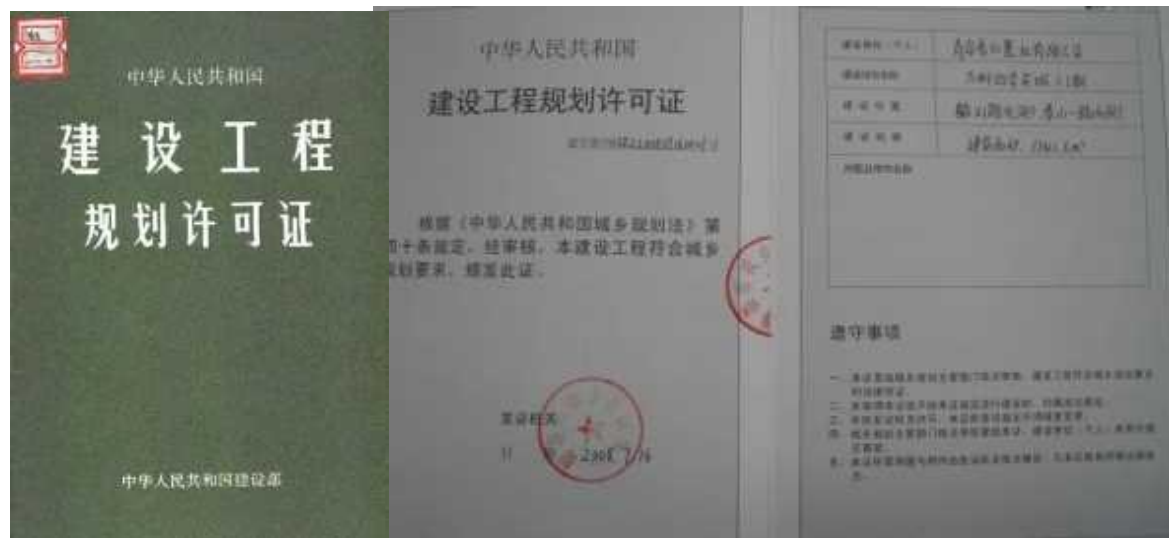


# 获取建设用地规划许可证

|                                                                                                     |             |      |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|----------|
| 工作任务                                                                                                | 获取建设用地规划许可证 |      |          |
| 审查部门                                                                                                | 规划局         | 协办部门 |          |
| 工作周期                                                                                                | 5工作日        | 前置条件 | 规划方案通过审查 |
| 所需文件/流程：<br>1) 规划方案函复意见<br>2) 申领《建设用地规划许可证》的项目提供规划选址实测成果图2份（地形图原则不小于用地界线外50米范围）<br>3) 核发《建设用地规划许可证》 |             |      |          |
| 备注：规划技术服务费 2.1元/平方米(用地面积)                                                                           |             |      |          |

## 第四部分 建筑设计阶段

- 专家评审
- 社会公示
- 建筑方案审查
- 专项工程审查
- 施工图请照
- 《建设工程规划许可证》



《建设工程规划许可证》是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证，是建设单位建设工程的法律凭证，是建设活动中接受监督检查时的法定依据。确认有关建设活动的合法地位，保证有关建设单位和个人的合法权益。



# 委托建筑设计

|                                                                                                                   |              |      |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|----------|
| 工作任务                                                                                                              | 获取建筑方案专家评审意见 |      |          |
| 审查部门                                                                                                              | 规划局评审中心      | 主办部门 |          |
| 工作周期                                                                                                              | 20工作日        | 前置条件 | 建筑设计方案成册 |
| 所需文件/流程：<br>1) 3家设计单位提供方案<br>2) 设计单位备案<br>3) 3个高级工程师<br>4) 设计邀请招标 发布公告或邀请书<br>5) 开标 评标 定标<br>6) 评审意见<br>7) 设计合同备案 |              |      |          |
| 备注：缴费标准7.6万元（上限标准，总投资额高于 3亿元）                                                                                     |              |      |          |

# 建筑方案设计审查

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |      |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------|-------|
| 工作任务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建筑设计方案通过审查，获取《建设工程建筑方案审查函复意见》 |      |       |
| 审查部门                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 规划局                           | 协办部门 | 设计管理部 |
| 工作周期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10工作日                         | 前置条件 |       |
| 所需文件/流程：<br>1) 申请书及项目基本情况说明<br>2) 《选址意见书》（含规划设计条件）及附图（含控制线）<br>3) 批准的规划方案审查意见书及附图（需审查规划方案的项目）<br>4) 进行专家评审、社会公示的项目，出具相应的专家评审意见、社会公示意见及全部参审方案（参审方案提交文本各一套，推荐方案按第5条提交蓝图）<br>5) 建筑方案设计文件2套（建筑、环境、外装饰）<br>6) 改建、扩建、恢复性建设工程还需提供房地产证明材料、房屋结构安全鉴定书、原批准的建筑施工图、现状照片，未经规划验收领取房产证的项目提交《建设工程规划许可证》<br>7) 建筑效果图，重点地段的大型建筑同时报亮化方案效果图<br>8) 与送审文本及图纸相符的电子文件<br>9) 高层建筑提交日照分析图及报告书<br>10) 重新修改送审的方案设计，须提交前一次审查意见及附图。 |                               |      |       |
| 备注：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |      |       |

# 专项工程审查—人防工程

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------|-------------|
| 工作任务                                                                                                                                                                                                                                                                           | 人防设计审查，获取《人防办结建人防地下室设计方案审查意见书》 |      |             |
| 审查部门                                                                                                                                                                                                                                                                           | 人防办                            | 协办部门 | 设计管理部/人防设计院 |
| 工作周期                                                                                                                                                                                                                                                                           | 25工作日                          | 前置条件 | 规划部门建筑方案通过  |
| <div>所需文件/流程：</div> <div><div>1) 结建人防报建表</div><div>2) 人防行政许可/设计意见书</div><div>3) 人防设计委托</div><div>4) 人防请照图（建筑/消防）</div><div>5) 人防施工图（结构/水电/通风）</div><div>6) 人防审核意见书</div></div> <div></div> |                                |      |             |
| 备注：                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |      |             |



专项工程审查—消防工程

|                                                                            |                              |      |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------|------------|
| 工作任务                                                                       | 消防工程设计通过审查，获取《建筑消防设计防火审核意见书》 |      |            |
| 审查部门                                                                       | 消防局建审科                       | 协办部门 | 设计管理部      |
| 工作周期                                                                       | 10工作日                        | 前置条件 | 规划部门建筑方案通过 |
| 所需文件/流程：<br>1) 消防审查申请表<br>2) 规划、建筑施工图（消防专篇）<br>3) 设计单位资质复印件<br>4) 规划批复的总平面 |                              |      |            |
| 备注：                                                                        |                              |      |            |



# 专项工程审查—防疫工程

|                                       |                                |      |            |
|---------------------------------------|--------------------------------|------|------------|
| 工作任务                                  | 卫生工程设计通过审查，获取《建设项目施工设计卫生审核通知书》 |      |            |
| 审查部门                                  | 卫生监督局建审科                       | 协办部门 | 设计管理部      |
| 工作周期                                  | 10工作日                          | 前置条件 | 规划部门建筑方案通过 |
| 所需文件/流程：<br>1) 卫生防疫申请书<br>2) 规划、建筑施工图 |                                |      |            |
| 备注：                                   |                                |      |            |



# 专项工程审查—市政工程

|                       |            |      |             |
|-----------------------|------------|------|-------------|
| 工作任务                  | 市政工程设计通过审查 |      |             |
| 审查部门                  | 城建局        | 协办部门 | 设计管理部/市政设计院 |
| 工作周期                  | 10工作日      | 前置条件 | 规划部门建筑方案通过  |
| 所需文件/流程：<br>1) 市政管网设计 |            |      |             |
| 备注：                   |            |      |             |

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/795304201244011211>