

目录

Table of Contents

报建
基本
知识

1

报建
流程
概要

2

课程目录

Table of Contents

一、报建基本知识

一、报建基本知识

- 中华人民共和国公务员行政级别：共10级。

国家级正职、国家级副职、省部级正职、省部级副职、厅局级正职、厅局级副职、县处级正职、县处级副职、乡科级正职、乡科级副职。

- 中华人民共和国城市行政级别：

一、正省（部）级

4大直辖市，即：北京市，上海市，天津市，重庆市（重庆曾经是副省级城市，1997年成为直辖市，重庆也是第一个副省级城市。）及各省、特别行政区、自治区。直辖市为地方最高一级行政区，行政地位与省相同；直辖市与省辖市、地级市管辖区域相同，下辖：区，县为正厅（局）级

二、副部级（副省级）

10个省会城市所在市哈尔滨、长春、沈阳、济南、南京、杭州、广州、武汉、成都、西安。5个计划单列市：大连、青岛、宁波、厦门、深圳。副省级受省级行政区管辖，副省级市的市长与副省长同级。

一、报建基本知识

三、计划单列市

计划单列市为中华人民共和国行政区名之一。所有副省级城市早先都是计划单列市，后来规定省会城市不再设为计划单列市，所以上面的10个计划单列省会都已经相继取消了，计划单列市只剩下厦门、宁波、青岛、深圳、大连等5个非省会城市，计划单列市的收支直接与中央挂钩，由中央财政与地方财政两分，无需上缴省级财政。我国计划单列市有五个，分别是深圳、大连、青岛、宁波和厦门。它们享受着省一级的经济权限。

四、准副省级

包括除上外的所有省会城市。

一、报建基本知识

• 国土空间利用规划

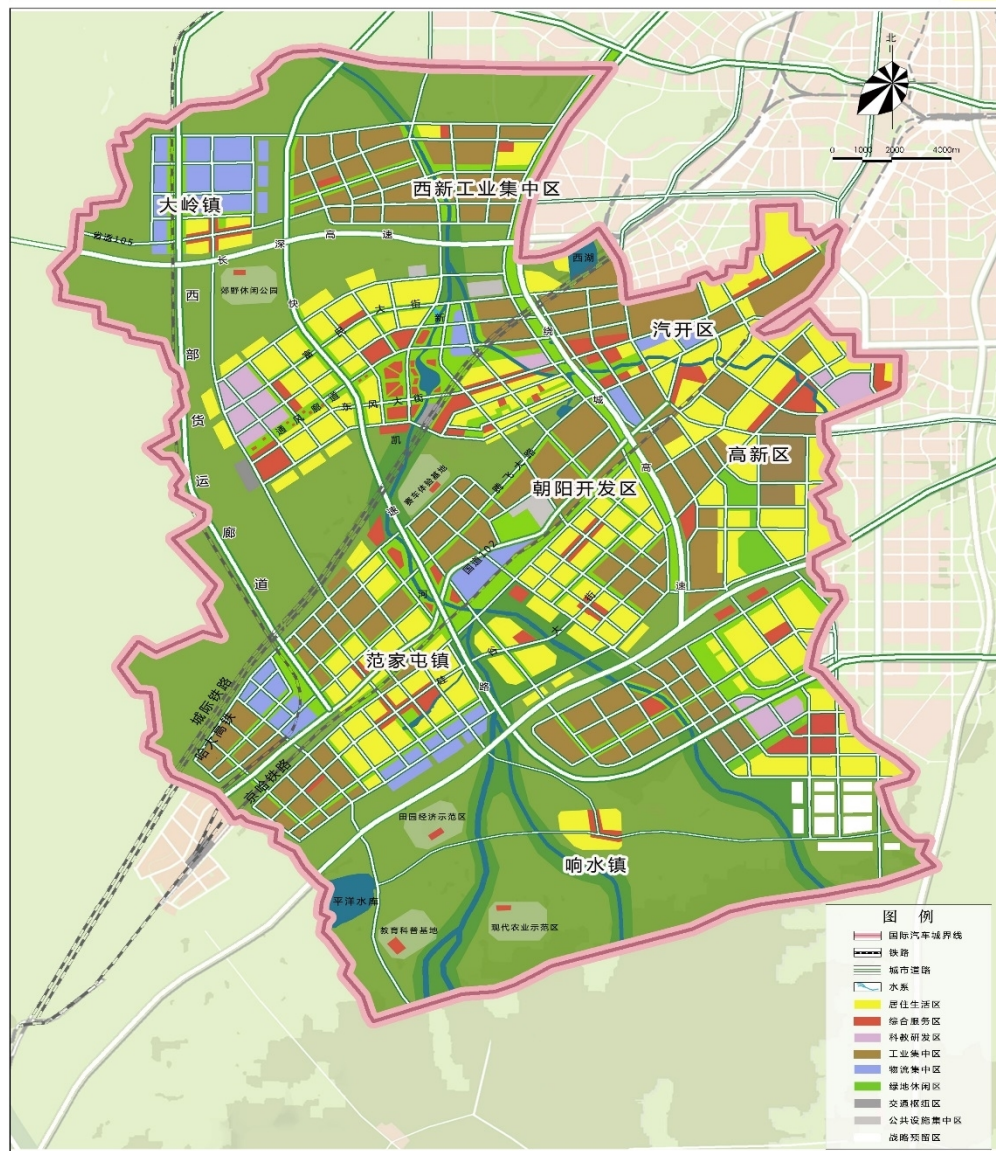
国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划

• 审批部门

一般由市自然资源局发起委托，空间规划编制中心进行空间规划的整体设计和规划，由市自然资源局向市长、市委书记、省自然资源厅长、主管副省长依次逐级汇报，取得领导同意后，由市自然资源局发起审批流程，最后由省自然资源厅批复。

例：长春从开始编制到取得初版批复历时约4个月，初版批复后各区域再根据已经批复的初版进一步深化设计。

长春公主岭同城化区域（国际汽车城）规划（2019-2035年）



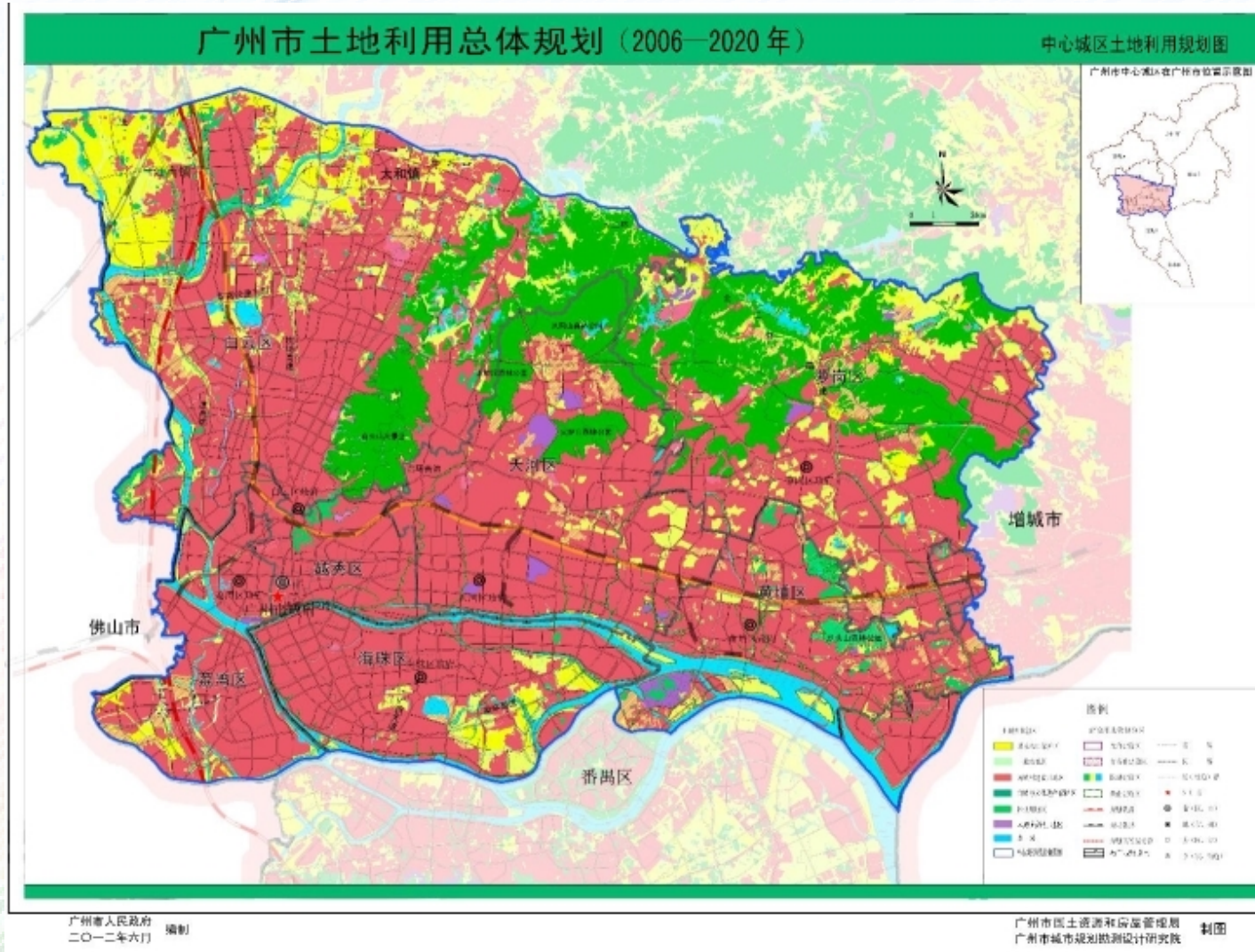
一、报建基本知识

• 土地利用总体规划

目的：通过土地利用总体规划，国家将土地资源在各产业部门进行合理配置，首先是在农业与非农业之间进行配置，其次在农业与农业内部进行配置

规划内容：土地利用现状分析；土地供给量预测；土地需求量预测；确定规划目标和任务；土地利用结构与布局调整；土地利用分区；确定实施规划的措施。

审批部门：调规耗时约3个月，省政府上会确定调整方案



一、报建基本知识

- 城市总体规划

对一定时期内（一般为20年）城市性质、发展目标、发展规模、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署和实施措施。

- 审批部门（调规耗时约2个月）：

直辖市、省会城市的城市规划报国务院审批；

其他城市的总体规划报省政府审批；

市辖县、镇的总体规划报市政府审批



一、报建基本知识

- 房地产开发“五证”及验收手续

1.建设用地规划许可证

2.不动产权证

3.建设工程规划许可证

4.建设工程施工许可证

5.商品房预售许可证

6.规划验收、消防验收

7.竣工备案手续

一、报建基本知识

_____) _____ 不动产第 _____ 号

权利人	_____ 发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	_____
不动产单元号	_____
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宿餐饮用地
面积	宗地面积 _____ m²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年12月12日止
权利其他状况	

附 记

四至详见宗地

用地单位	_____ 开发有限公司
用地项目名称	_____
用地位置	_____
用地性质	住宿餐饮用地
用地面积	_____ 平方米
建设规模	
附图及附件名称	1、红线图、土地合同

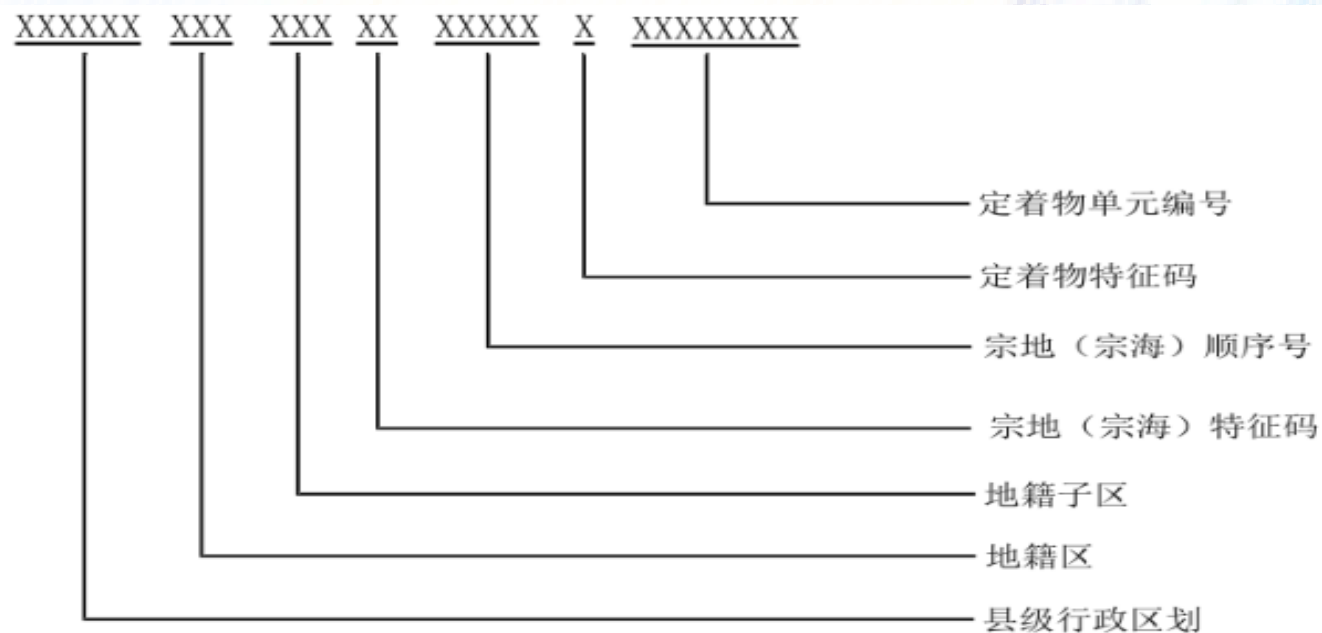
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

一、报建基本知识

- 不动产单元代码

不动产单元代码由县级行政区划、地籍区、地籍子区、宗地（宗海）特征码、宗地（宗海）顺序号、定着物特征码、定着物单元编号等七部分共28位数字或字母构成。



(2019) 不动产权第 号	
权利人	
共有情况	单独所有
坐落	
不动产单元号	220381 107008 GB00033 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地、其他商服用地
面积	69326.4m²
使用期限	城镇住宅用地:2018年12月12日起2088年12月11日止 其他商服用地:2018年12月12日起2058年12月11日止

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

施工许可编号

特发此证



发证日期 2018年06月28日

建设单位	开发有限公司			
工程名称	婚礼庄园1-9#教堂			
建设地址	景区			
建设规模	2019.08 平方米			
合同工期	450	天	合同价格	00 万元

參建單位	
------	--

勘察单位	项目 负责人	勘察合同 备案编码	320681010120180290
设计单位	项目 负责人	设计合同 备案编码	3206811805220102-HA-002
施工单位	项目 负责人	施工合同 备案编码	3206812018061501A01000
监理单位	总监理 工程师	监理合同 备案编码	3206811806150102-HF-001
工程总承包单位	项目负责人		
联合体 施工单位	项目负责人		

备注	
----	--

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续。不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法行为,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建设单位（个人）	发有限公司
建设项目名称	元教堂 1#-9#
建设位置	直
建设规模	2019.08 平方米
附图及附件名称 1. 建设工程规划批复表	



TC20180008

地块建设项目婚礼庄园规划指标 定明细表

[illegible]

一、报建基本知识

- 商品房预售许可证

商品房预售许可证

编号： 预字第 2019034 号

售房单位： 开发有限公司

项目名称： 然居 24-10#

房屋座落地点： 腾路南侧

房屋用途性质： 住宅

(1)总建筑面积： 8312.04 平方米， 共 1 幢（套）

(2)土地使用年限：

经审查，批准以上所列

商品房屋公开销售，特发此证。

有效期 月，自 2019 年 04 月 25 日，至竣工 年 月 日。

住房和城乡建设局

二〇一九 年四 月二十五日

一、报建基本知识

- 规划验收


HS201400056

规划核实合格通知单

2014)第(0056)号

有限公司

你单位 住宅18-38、41-46、64-91、93-99

程(工程规划许可证编号 村【2012】023-2),

原工程规划许可证批准面积为 38803 平方米, 此次核

实面积为 28274.32 平方米。经我局进行内业审核和现场

专项验收, 该验收项目符合我局原核发的工程规划许可证上的

各项要求。

请建设单位凭此通知原件及其它相关资料去房屋产权交易

所办理房屋产权手续。

发件人: 黄庆红

和城乡建设局

二〇一四年五月三十日

施工编号: 层住宅1-7、9-15、17-25、27-65

- 消防验收

公安消防支队

建设工程消防验收意见书

验字(2017)第0286号

置业有限公司:

我支队对你单位于2017年8月17日申报的 及内

部装修工程(受理凭证文号: 公消验字(2017)第0272号)进行了

消防验收(工程位于 黄阳镇寅兴垦区。幼儿园: 地

上3层, 建筑高度11.8米, 建筑面积3223平方米, 属于多层民用建筑, 装

修范围为地上第一至三层, 装修面积3223平方米, 地上一至三层为幼儿活

动用房)。按照《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)、《火灾自动

报警系统施工及验收规范》(GB50166-2007)、《建筑内部装修防火施

工及验收规范》(GB50354-2005)、《建筑灭火器配置验收及检查规

范》(GB50444-2008)等工程建设消防技术标准、《建设工程消防监督

管理规定》和《建设工程消防验收评定规则》(GA836-2016), 经审查

资料及现场检查测试, 意见如下:

一、综合评定该工程消防验收合格。

二、建筑内疏散通道、安全出口、消防车道应保证畅通。

三、对消防设施、器材和消防安全标志应当定期组织维修保养, 确保

完好有效。消防控制室应保证每日24小时双人不间断值班, 值班人员应持

证上岗。

四、该工程若需扩建、改建(含室内外装修、建筑保温、用途变

更), 应依法向我支队申请建设工程消防设计审核和验收, 违者将依法查

处。

二〇一 月二十四日

(2)

一式两份, 一份交建设单位, 一份存档。

一、报建基本知识

- 竣工备案

一、工程概况					
建设单位名称 [] 业有限公司					
工程名称 [] 项目		工程地址 []			
工程类别	房屋建筑工程	工程造价	39000.00 (万元)		
房屋结构类型/层数	地上: 框架 / 32 地下: 框架 / 1	房屋建筑面积	地上: 246211.32 地下:		
市政道路、管线长度		市政其他主要技术指标			
开工日期	2016年07月30日	完工日期	2019年03月25日		
施工许可证号	320681201607260101	规划许可证号	建字第 (2016) 068号	施工图设计文件审查合格书号	10181(2016)第0141号
勘察单位	[] 勘察有限公司	资质等级	甲级		
设计单位	[] 计有限公司	资质等级	甲级		
施工单位	[] 集团股份有限公司	资质等级	房屋建筑工程施工总承包特级		
监理单位	[] 目管理有限公司	资质等级	甲级		
工程质量监督机构	[] 质量监督站	监督注册号	32068102016A089		

二、备案意见		编号: 3206811601210102-JX-004
[] 业有限公司 (建设单位)		
[] 709-713、718-722		
建设的		
单位工程, 于 2019 年 3 月 19 日由建设单位组织竣工验收合格。		
根据中华人民共和国国务院令第 279 号 《建设工程质量管理条例》及住房城乡建设部令第 2 号 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》规定, 建设单位于 2019 年 3 月 25		
日报送工程竣工验收备案文件, 申请备案。		
经查验, 符合要求。		
		
(备案机构盖 [] 行政审批专用章)		
2019 年 3 月 26 日		

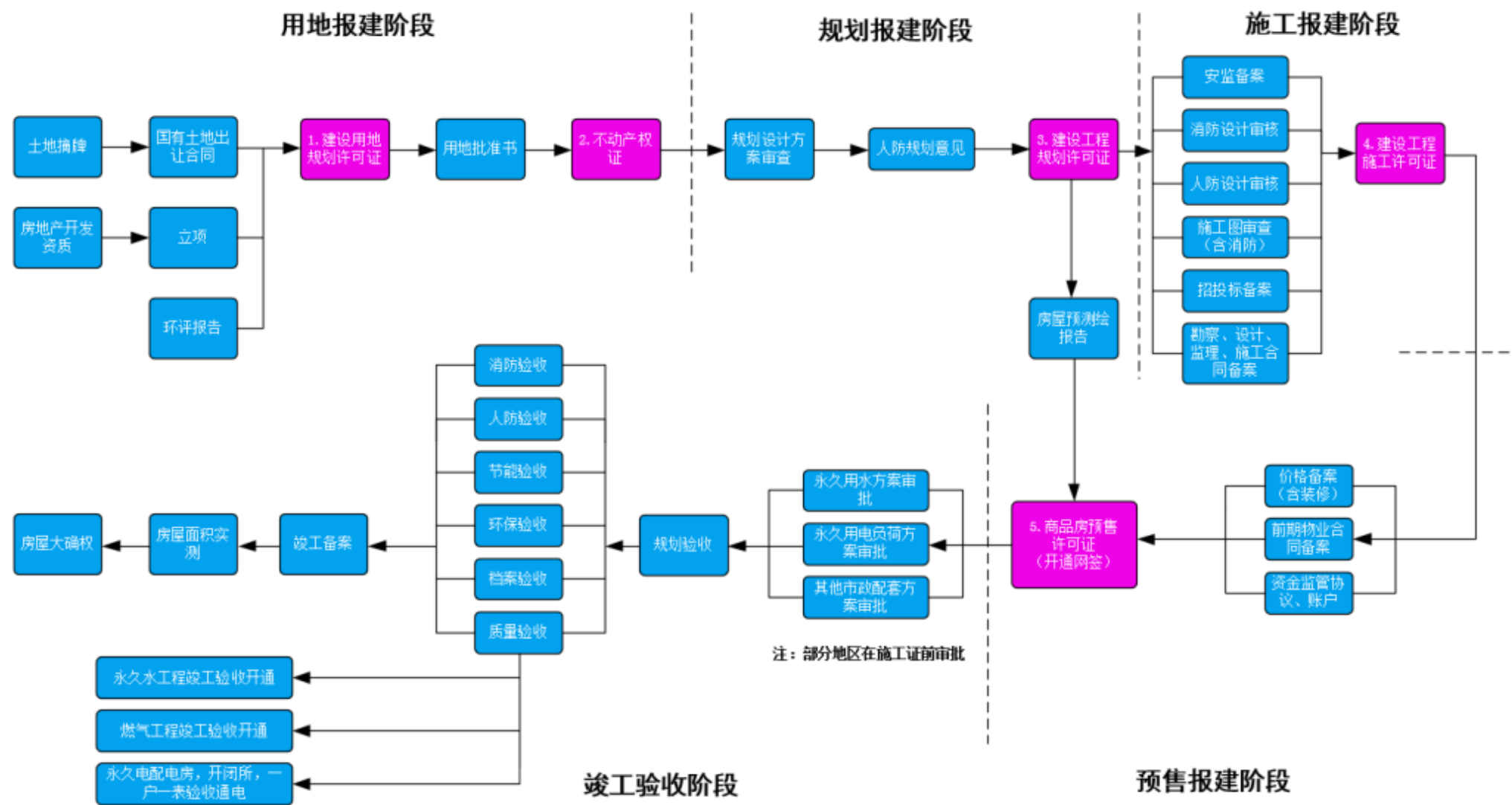
课程目录

Table of Contents

二、报建流程管控要点

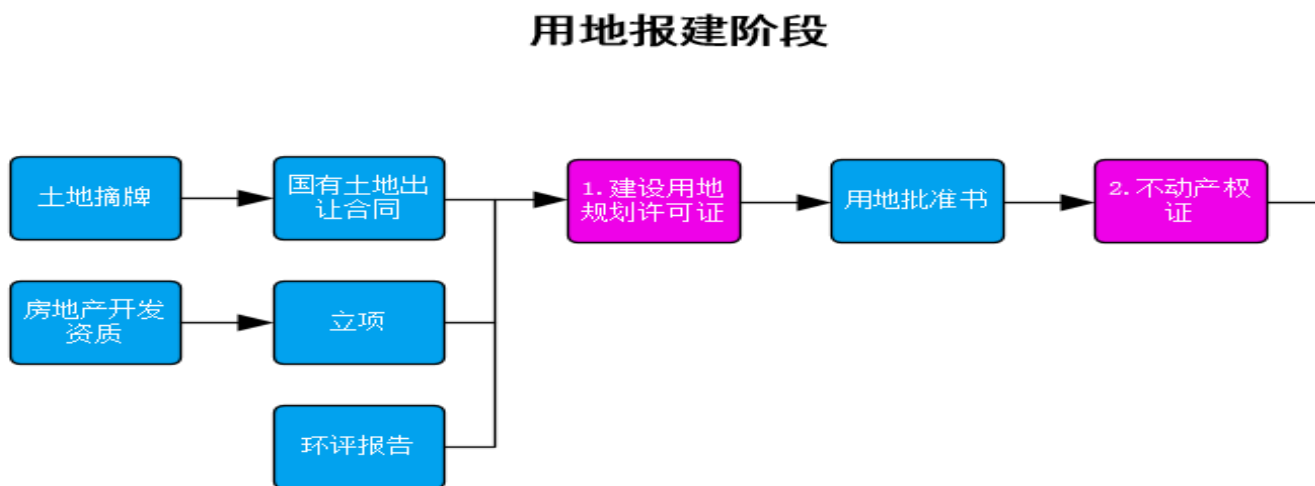
二、报建流程管控要点

● 报建流程总览（通常）



二、报建流程管控要点

● 用地报建阶段



● 管控要点：

- 1、项目收地时，须委托有资质的测绘部门对用地红线及用地面积进行核定
- 2、不同业态，应划分多宗用地办理不动产权证
- 3、用地规划证应严格按照出让合同约定的土地使用条件办理
- 4、乐园项目应单独注册公司取得土地、办理立项及证照手续
- 5、重视国土部门发出的《闲置土地调查通知书》并及时提供土地权利证明文件、宗地是否闲置的说明及辅证资料

● 涉及费用：土地出让金、契税、印花税、项目相关可行性研究评估费

二、报建流程管控要点

- 规划报建阶段

规划报建阶段



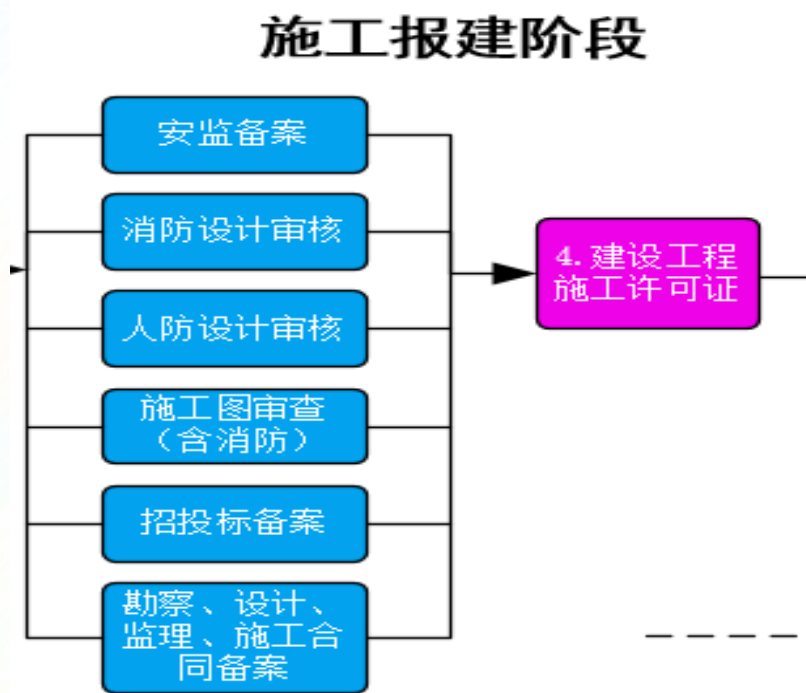
- 管控要点:

- 1、乐园消防报建政策研究要点：总平面布局和平面、空间布置（消防车道、连廊、防火间距、登高扑救面等）；各单体建筑定性、地下室功能定性、防火分区、地下非车库区域疏散人员核定、疏散距离、中庭防火分区及防火分隔等；各单体内外包装消防设计审核要求；消防验收要求
- 2、总平面规划方案下发15天内，应取得航空净空征询意见
- 3、规划部门复核经济技术指标超容时，应争取在后续地块中扣减
- 4、工规证分证要求：[关于进一步强调报建证照分证办理相关规定的通知.pdf](#)

- 涉及费用：基础设施配套费、建筑放线费、人防易地建设费、规划审查费、水土补偿费

二、报建流程管控要点

- 施工报建阶段



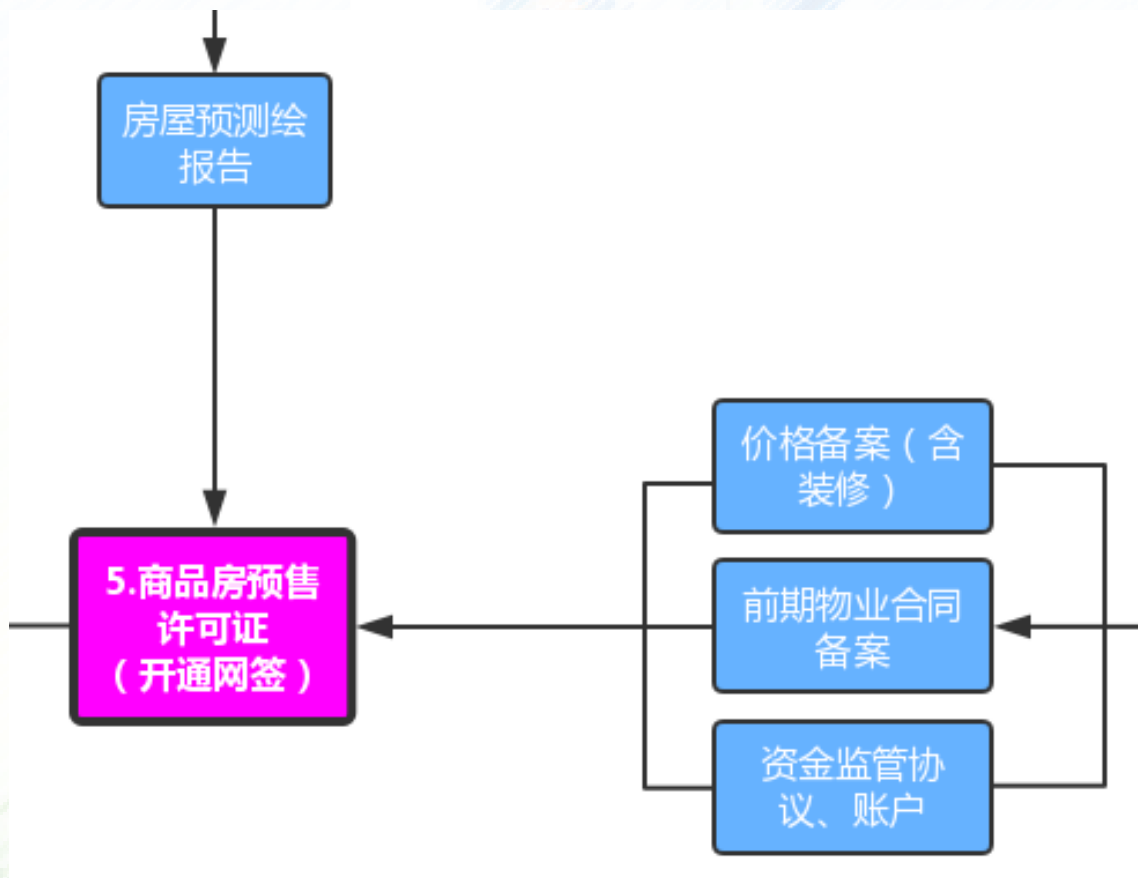
- 管控要点

- 1、一个工规证范围内应办理一个施工证
- 2、报建图纸与施工图纸应保持一致

- 涉及费用：农民工工资保证金、安全文明措施费、施工图审查费、劳保基金、项目资本金

二、报建流程管控要点

- 预售报建阶段



- 涉及费用：测绘费、交易网络信息服务费、物业维修基金

二、报建流程管控要点

- 预售报建阶段

- 1、申请支付地价款需明确的重点内容

[申请支付地价款需明确的重点内容.pdf](#)

- 2、首批次取证策划

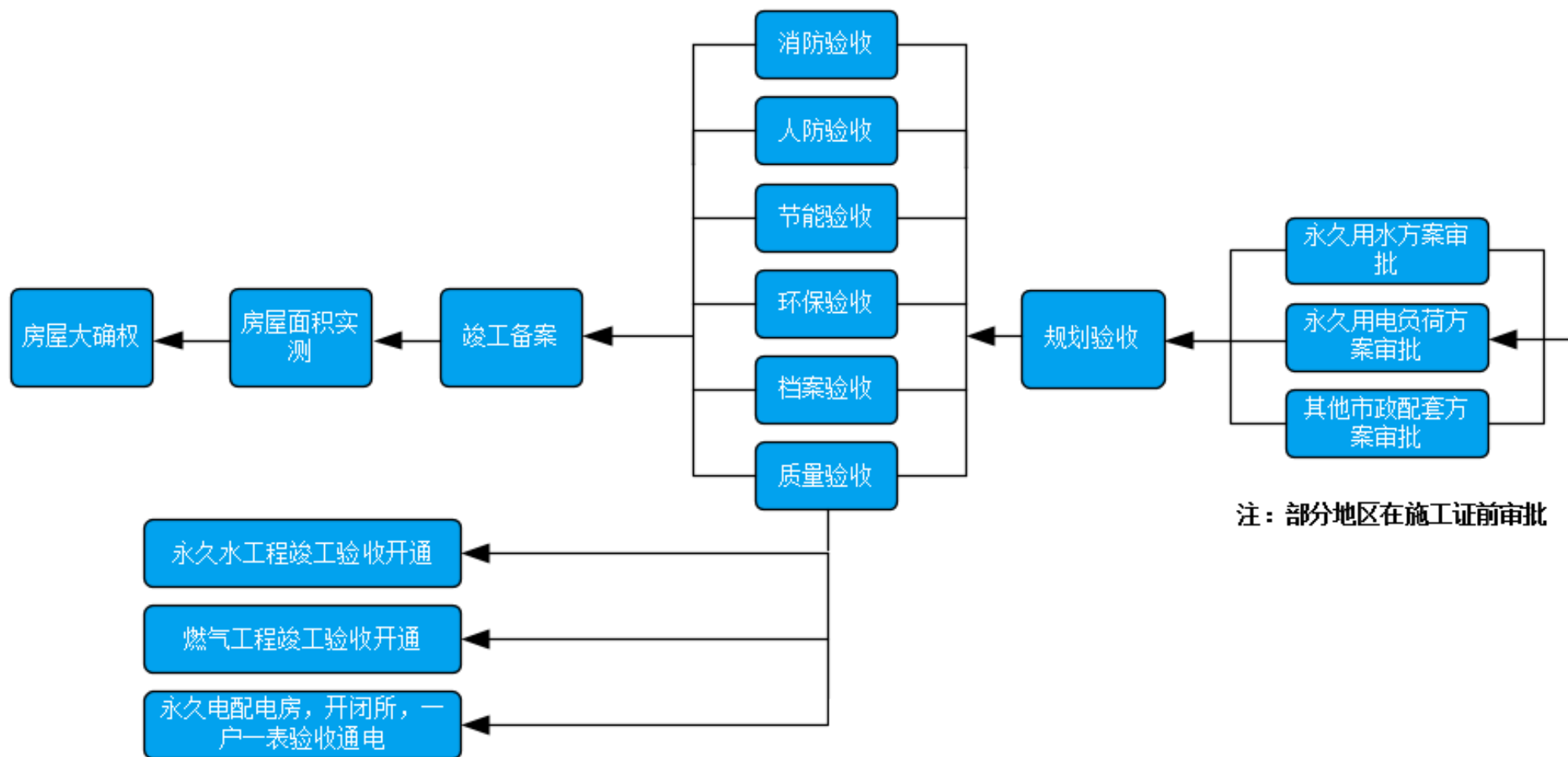
[首批次取证策划.pdf](#)

- 3、融资对取证的影响

[融资对取证的影响.pdf](#)

二、报建流程管控要点

- 竣工验收阶段



二、报建流程管控要点

● 其他管控要点

- 1、开发资质管理：新申请房地产开发企业名称的，企业名称中应带有“房地产开发”、“房地产开发经营”、“房地产置业”公司字样
- 2、土地款滞纳金或报建规费依法得到减免的，按照减免金额的1%给予地区公司奖励。滞纳金的计算截止时间以集团批复同意支付该项费用的时间为准。集团给予各公司的奖励40%奖励地区公司董事长（或主持工作一把手），其余60%由地区公司董事长（或主持工作一把手）分配或留存。奖励方案须报人事行政中心备案
- 3、红线外工程费用，原则上应以不低于成本造价的标准抵扣配套费、滞纳金等，若无法抵扣的应书面约定退返时间
- 4、非正常规费（罚款、滞纳金等）100万元以下（含）的，由地区公司董事长（或主持工作一把手）审批；100万元以上、500万元以下（含）的，需附批复后的报告，经工程管理及监察中心审核后，报建设集团董事长审批；500万元以上的，再报旅游集团董事长审批