

房地产开发项目行政流程 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c67_469385.htm

一、房地产开发公司的准备工作 在报行政机关审批以前，房地产开发公司应办理好土地出让手续，委托有资质的勘察设计院，对待建项目进行确定并制定报告书，应付有详细的规划设计参数和效果图，并落实足够的开发资金。

二、行政审批部份 根据当前的法律法规可分为六个阶段：

- 1、选址定点
- 2、规划总图审查及确定规划设计条件
- 3、初步设计及施工图审查
- 4、规划报建图审查
- 5、施工报建
- 6、建设工程竣工综合验收备案

(一)、选址定点阶段，以下应办事项

- 1、计委审查可行性报告和进行项目定项
- 2、国土资源局进行土地利用总体规划和土地的供应方式审查
- 3、建委办理投资开发项目建设条件意见书
- 4、文划局、地震局、国林局、水利局、水利局对建设工程机关专业内容和范围进行审查
- 5、环保局办理生产性项目环保意见表
- 6、规划部门办理项目选址意见书

(二) 规划总图审查及确定规划设计条件，此阶段办理以下事项：

- 1、人防办进行人防工程建设布局审查
- 2、国土资源局办理土地预审
- 3、公安消防支队、公安交警支队，教育局、水利局、城管局、环保局、园林局、文化局对建设工程相关事业内容和范围过行审查
- 4、规划部门对规划总图过行评审，发《建设用地规划许可证》
- 5、规划部门确定建设工程规划设计条件

(三) 初步设计和施工图设计审查，须办理以下事项：

- 1、规划部门对初步设计的规划要求进行审查
- 2、公安消防支队对初步设计的消防设计进行审查
- 3、公安交警支队对初步

设计的交通条件过行审查 4、人防办对初步的人防设计方案进行审查 5、国土资源局进行用地预审 6、市政部门、环保局、卫生局、地震局等相关部门对初步设计的相关事业内容进行审查 7、建委制发初步设计批复，并对落实设计批准文件的要求进行审查 8、建委对施工图设计文件进行政策性审查，根据业主单位意见，核发技术性审查委托通知单 9、建委根据施工图设计文件审查机构发出的《建设工程施工图设计文件审查报告》，发放《建设工程施工图文件审查批准书》。

（四）规划报建图审查阶段，办理以下事项：1、公安消防支队进行消防设计审查 2、人防办进行人防设施审查 3、建委、市政部门、园林局、环保局、卫生局、按职能划分专业内容和范围进行审查 4、规划部门对变更部分的规划设计补充核准规划设计条件，在建设单位交纳有关费用后，核发《建设工程规划许可证》副本

（五）施工报建阶段，须办理如下事项：1、建设单位办理施报建登记 2、建设方对工程进行发包，确定施工队伍，招标内工程，通过招标确定施工队，非招标类工程可直接发包 3、建委组织职能部门对工程开工条件进行审查核发《建筑工程施工许可证》

（六）商品房预售许可阶段，办理以下事项：由房地产管理部门办理预售登记，核发《商品房预售许可证》须提交以下资料

- 1、证明材料
- 1) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证
- 2) 持有《建设工程规划许可证》《施工许可证》
- 3) 按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和施工交付日期

- 2、开发企业《营业执照》和资质等级证书
- 3、工程施工合同
- 4、商品房预售方案（应说明商品房的位置装修标准、竣工交付日期、

预售总面积、交付使用后的物业管理等内容，并附商品房预售平面图、分层平面图）（七）建设工程竣工综合验收备案等阶段：1、建筑工程质量监督机构，对建设单位提供的竣工验收报告，进行备案审查2、财政部门对建设单位的项目应缴纳的行政事业性收费和基金进行核实验收3、规划部门、市政部门、水利局、环保局、文化局、卫生局、公安消防支队、园林局以及其它需要参加验收的部门，按照法律、法规对相关专业和内容进行验收，规划部门根据上述部门和本部门验收情况，核发《建设工程规划许可证》正本4、建委综合各部门验收审查意见，对符合审核标准和要求的，出具建设工程项目竣工综合验收备案证明，不符合标准和要求的作退件处理，并要求限期整改三、房地产项目权属初始登记阶段1、由房管局核准新建商品房所有权初始（大产权证）登记2、开发商提交以下材料：1）、申请书2）、企业营业执照3）、用地证明文件本土地使用权证4）、建设用地规划许可证5）、建设工程规划许可证6）、建设工程施工许可证7）、房屋竣工验收资料8）、房屋测绘结果9）、根据有关规定应当提交的其它文件、资料以上几个阶段，需增加或减少的相关事项及时限，根据各实际情况，各有不同差异，各程序的办理时间绝大部分都少于15天，一般在于7天，所属事项以实际标准为准。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com