



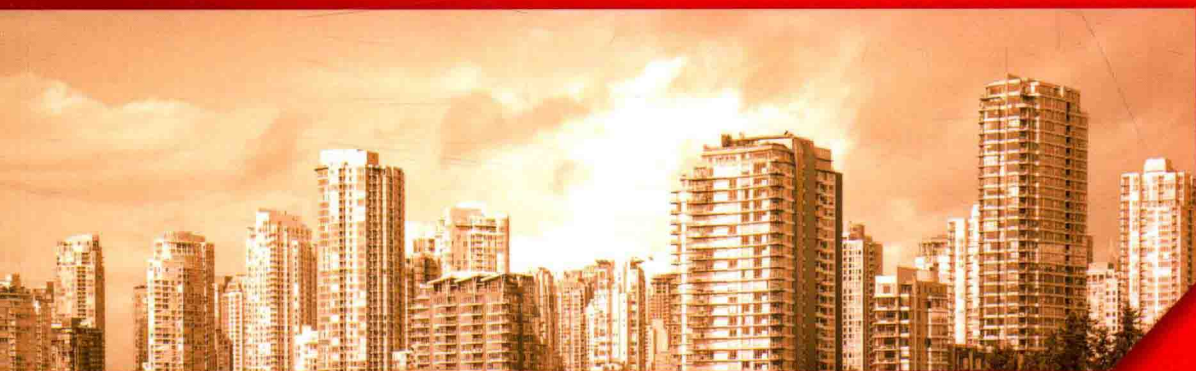
从事建设项目报批报建与工程管理人员**必读**



建设项目基建管理部门领导**必备**



提高工作能力的**实用读本**



建设项目甲方 工作管理宝典

——建设单位基建管理部门
报批报建与工程管理指南

余源鹏 主编

- 建设项目选址立项与土地获取阶段工作指南
- 建设项目规划设计阶段工作指南
- 建设项目施工准备阶段工作指南
- 建设项目施工阶段工作指南
- 建设项目竣工验收与移交保修阶段工作指南



化学工业出版社

建设项目**甲方** 工作管理宝典

——建设单位基建管理部门
报批报建与工程管理指南

余源鹏 主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书按项目建设的流程,共分为5章对建设项目报批报建与工程管理的相关内容进行详细的说明。具体内容包括:建设项目选址立项与土地获取阶段工作指南,建设项目规划设计阶段工作指南,建设项目施工准备阶段工作指南,建设项目施工阶段工作指南,建设项目竣工验收与移交保修阶段工作指南。

本书是从事建设项目报批报建与工程管理的从业人员的必读书籍,是建设项目基建管理部门领导的必备参考用书,是广大项目建设从业人士提高工作能力的实用读本。

图书在版编目(CIP)数据

建设项目甲方工作管理宝典:建设单位基建管理部门报批报建与工程管理指南/余源鹏主编. —北京:化学工业出版社, 2015.12

ISBN 978-7-122-25340-8

I. ①建… II. ①余… III. ①基本建设项目-项目管理-指南 IV. ①F284-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 等 240402 号

责任编辑:徐娟
责任校对:吴静

装帧设计:关飞

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印刷:北京永鑫印刷有限责任公司

装订:三河市宇新装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张14 $\frac{3}{4}$ 字数371千字 2016年1月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:58.00 元

版权所有 违者必究

编写人员名单

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：陈秀玲 梁嘉恩 蔡燕珊 杨秀梅 谭嘉媚
黄 颖 陈思雅 刘雁玲 刘俊琼 黎敏慧
朱嘉蕾 张家进 余鑫泉 唐璟怡 李苑茹
李惠东 杨逸婷 陈晓冬 奚 艳 张雄辉
王旭丹 陈小哲 夏 庆 邓祝庆 罗宇玉
杜志杰 罗 艳 马新芸 林旭生 陈友芬
张 洁 林敏玲 叶志兴 莫润冰 黄志英
胡银辉 曾 琳 谭玉婵 蒋祥初 宋明志
肖文敏 刘丹霞 林达愿 罗慧敏 崔美珍

信息支持：智地网 www.eaky.com

房地产基础知识网 www.eakyfa.com

房地产培训课程网 www.eakypx.com

前言

近几年，我国的建设投资规模在不断增长，工程建设随处可见。工程建设是一项涉及建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等多个主体参与的系统工程，每一个单位的工作质量都影响着最终建筑产品的质量。而建设单位作为对建设项目进行管理的主体，是建设项目的投资者（也称为业主），其不仅需要做好单位内部的管理工作，对外还需要到众多的政府行政管理部门进行建设项目的报批报建，同时也要做好对设计单位、施工单位、监理单位等的管理工作。

由此可见，建设单位担负着繁重而艰巨的任务。一方面，一个项目的建设，建设单位需要到很多的政府行政管理部门办理各种报建报批手续，这些手续环环相扣，如果其中一项办不好，将影响其他工作的顺利进行，从而影响项目整体的建设进度；另一方面，建设单位对工程管理水平的高低也影响着项目建设的进度、质量。因此，建设单位基建管理部门有必要重点做好建设项目的报批报建与工程管理工作。

由于项目建设需要办理的手续非常多，而且很烦琐，就算是业内从业多年的人士也未必能完全清楚了解其操作的全流程，同时市面上也很少有专门介绍建设项目报批报建与工程管理工作指南的相关图书。为了使建设单位基建管理部门（基建处、基建科）的相关管理人员对建设项目的报批报建与工程管理有更深入的了解，明确报批报建各事项办理的先后顺序，提高报批报建效率，优化报批报建流程，并且提高工程管理水平，使广大的建设单位基建管理人员能顺利开展相关工作，经过多年的研究探索，我们特别策划编写了本书。

需要说明的是，建设项目在报批报建的过程中，所涉及的政府行政管理部门众多，包括国土局、规划局、建设局、房管局、发改委、环保局、人防办、消防局、园林局、地震局、水务局、供电局、市政局、卫生局、民政局、气象局、交通局、公安局等。在不同的城市，上述政府行政管理部门的名称会有所不同，此外，由于不同的建设单位其内部组织架构的设置会有所差异，我们在编写此书时，为了方便读者阅读，对各政府行政管理部门以及建设单位内部各部门的名称进行统一称谓，读者在阅读参考本书时要根据当地的实际情况和建设单位组织设置的具体情况进行操作。

本书按项目建设的流程，共分5章对建设项目报批报建与工程管理的相关内容进行详细的说明，这5章的内容如下。

第1章，建设项目选址立项与土地获取阶段工作指南，主要讲述建设项目规划选址与土地获取的相关概念与工作流程、《项目建议书》的编制与审批、《选址意见书》的办理、招标采购挂牌与《国有土地使用权出让合同》的签订、建设项目节能审查、建设项目用地预审、建设项目环境影响评价、建设项目的审批、核准或备案、《建设用地规划许可证》的办理、土地勘测定界与征地补偿结案、《建设用地批准书》的办理、《房屋拆迁许可证》的办理、契税及土地出让金缴纳凭证与《国有土地使用证》的办理等内容。

第2章,建设项目规划设计阶段工作指南,主要讲述建设工程设计招标核准与备案、建设工程设计方案审查、建设工程初步设计审查与概算审批、建设项目日照分析审查与地名命名、更名的办理、《建设工程规划许可证》的办理等内容。

第3章,建设项目施工准备阶段工作指南,主要讲述建设工程施工图审查与备案、建设工程施工与监理招标、建设工程施工组织设计与监理规划的编制与审查、建设工程质量安全监督登记与施工安全措施备案、建设工程施工许可阶段相关费用的缴纳、《建筑工程施工许可证》的办理、建设工程施工现场的准备、建设工程放线与验线、建设工程开工报告的审批等内容。

第4章,建设项目施工阶段工作指南,主要讲述建设工程施工进度管理、质量管理、安全文明施工管理、变更与签证管理、结算与工程款支付管理、施工其他管理以及建设工程永久设施的报批等内容。

第5章,建设项目竣工验收与移交保修阶段工作指南,主要讲述建设工程验收与竣工决算管理、有关押金核退的办理、移交管理以及保修管理等内容。

本书是一本理论与实操相结合的内容全面的有关建设单位基建管理部门报批报建与工程管理的工作指南图书,具有以下特点。

第一,专业性。本书有别于一般的理论图书,它是针对于建设项目报批报建与工程管理而“量身订做”的一本针对性极强的书。同时,本书中的流程、概念和操作要点都是经过严谨的推敲而得出来的。与市面上其他图书相比,本书更具有专业性和针对性。

第二,实操性。本书的编写人员全部来自多年从事建设项目报批报建与工程管理的一线专家,实操经验丰富,力求通过全面实用的操作流程和全国各地的实际案例范本,使读者可以在最短的时间内学习借鉴到全国各地建设项目报批报建的操作流程。同时,本书一如既往地保持了我们的编写房地产图书的实操性风格,力求体现现实工作的内容、要求和深度,并尽量使每一位读者在仔细阅读本书后能对建设项目报批报建与工程管理的管理工作内容有更深入的了解。

第三,时效性。本书以我们的工作经验为基础,总结了近几年全国各大城市和地区建设项目报批报建办理手续的要求,能体现目前办理各种手续的最新要求。

第四,全面性。本书针对建设项目报批报建的全流程与工程管理的各项工作而编写,这些内容覆盖面广且全面到位。

第五,流程性和工具性。本书按照项目建设各项工作的时间先后顺序来分节编写,具有流程化和模块化的特征,读者在实际工作中遇到问题时,可以直接找到本书中相应的章节进行参考借鉴。

第六,范本性。本书对建设项目各项报批报建手续的办理要求引用北京、上海、天津、郑州、广州、百色、青岛、东莞、中山等城市的政府行政规范为范本。读者可以直接对其进行参考借鉴和修改使用。

第七,易读性。本书在语言表达上尽量做到通俗易懂,即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解编者想表达的意思,从而更好地掌握建设项目报批报建与工程管理工作要求。

本书是所有政府机关、国有企业、事业单位、房地产开发公司从事建设项目报批报建与工程管理的从业人员的必读书籍,是建设项目基建管理部门领导的必备参考用书,是广大项目建设从业人士提高工作能力的实用读本。

本书适合建设单位基建管理部门规划管理科、工程管理科、预决算科等部门的管理人士和从业人员参考阅读;也适合建设单位基建管理部门财务科、办公室等部门的科长、主管和

从业人士阅读；还适合计划、建设、规划、国土、市政、交通、环卫、文化、人防、消防、供水、供电、供气、供暖等与建设项目报批报建相关的政府行政主管部门和事业单位的管理工作人士了解阅读。

本书在编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，在此表示感谢。书中涉及的部分表格、范本等，读者可登录化学工业出版社网站下载电子文件。有关房地产其他相关实操性知识，请读者参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编的房地产和物业管理图书的读者关注我们微信公众号“余源鹏房地产大讲堂”，我们将每天为您推送最新的房地产政策法规和市场动态，也请读者登录我们的网站（www.eaky.com）免费下载最新房地产一手资料和《中国房地产情报》。

编者

2015 年 10 月

目 录

第 1 章 建设项目选址立项与土地获取阶段工作指南 /1

1.1 建设项目规划选址与土地获取的相关概念与工作流程	1
1.1.1 土地使用权获取的相关概念	1
1.1.2 建设项目规划选址与土地获取阶段的工作流程	5
1.2 《项目建议书》的编制与审批	8
1.2.1 《项目建议书》的编制	8
1.2.2 《项目建议书》审批的办理手续	9
1.3 《选址意见书》的办理	10
1.3.1 《选址意见书》的办理手续	10
1.3.2 《选址意见书》办理的注意事项	11
1.4 招标投标挂牌与《国有土地使用权出让合同》的签订	12
1.4.1 招标投标挂牌出让国有土地使用权的范围与程序	12
1.4.2 招标投标挂牌的资格申请与审查	12
1.4.3 招标投标挂牌活动的实施	14
1.4.4 《中标通知书》或《成交确认书》的签订	17
1.4.5 《国有土地使用权出让合同》的签订	17
1.5 建设项目节能审查	18
1.6 建设项目用地预审	20
1.6.1 建设项目用地预审的办理手续	21
1.6.2 建设项目用地预审办理的注意事项	23
1.7 建设项目环境影响评价	23
1.8 建设项目的审批、核准或备案	26
1.8.1 建设项目可行性研究报告的编制与审批	26
1.8.2 建设项目核准申请报告的编制与项目核准	30
1.8.3 建设项目备案申请报告的编制与项目备案	32
1.9 《建设用地规划许可证》的办理	32
1.9.1 《建设用地规划许可证》的办理手续	32
1.9.2 《建设用地规划许可证》办理的注意事项	34
1.10 土地勘测定界与征地补偿结案	34
1.10.1 土地勘测定界的办理手续	34
1.10.2 征地补偿结案的办理手续	35
1.11 《建设用地批准书》的办理	38
1.11.1 《建设用地批准书》的办理手续	38

1.11.2 《建设用地批准书》办理的注意事项	42
1.12 《房屋拆迁许可证》的办理	42
1.13 契税及土地出让金缴纳凭证与《国有土地使用证》的办理	44
1.13.1 契税及土地出让金缴纳凭证的办理	44
1.13.2 《国有土地使用证》的办理	45

第2章 建设项目规划设计阶段工作指南 /49

2.1 建设工程设计招标核准与备案	49
2.1.1 建设工程设计招标的范围与分类	50
2.1.2 建设工程设计招标方案核准的办理手续	51
2.1.3 建设工程设计招标备案的办理手续	53
2.2 建设工程设计方案审查	55
2.2.1 建设工程设计方案的内容与审查要点	55
2.2.2 建设工程规划设计方案审查的办理手续	56
2.2.3 建设工程建筑设计方案审查的办理手续	59
2.2.4 建设工程设计方案审查的办理手续与注意事项	61
2.2.5 建设工程设计方案专项审查	66
2.3 建设工程初步设计审查与概算审批	70
2.3.1 建设工程初步设计的审查条件与审查要点	70
2.3.2 建设工程初步设计审查的办理手续	71
2.3.3 建设工程初步设计专项审查的办理手续	76
2.3.4 建设工程概算审批的办理手续	79
2.4 建设项目日照分析审查与地名命名、更名的办理	81
2.4.1 建设项目日照分析审查的办理手续	81
2.4.2 建设项目地名命名、更名的办理手续	82
2.5 《建设工程规划许可证》的办理	83
2.5.1 《建设工程规划许可证》的办理手续	84
2.5.2 《建设工程规划许可证》办理的注意事项	86

第3章 建设项目施工准备阶段工作指南 /87

3.1 建设工程施工图审查与备案	87
3.1.1 建设工程施工图审查的要求	87
3.1.2 建设工程施工图会审与设计交底	88
3.1.3 建设工程施工图审查的办理手续	89
3.1.4 建设工程施工图审查情况备案的办理手续	94
3.2 建设工程施工与监理招标	97
3.2.1 建设工程施工与监理招标登记和招标情况备案	97
3.2.2 建设工程施工与监理合同备案	101
3.3 建设工程施工组织设计与监理规划的编制与审查	103
3.3.1 建设工程施工组织设计的编制与审查	103

3.3.2	建设工程监理规划与监理实施细则的编制与审查	107
3.4	建设工程质量安全监督登记与施工安全措施备案	109
3.4.1	建设工程质量安全监督登记	109
3.4.2	建设工程施工安全措施备案	113
3.5	建设工程施工许可阶段相关费用的缴纳	115
3.6	《建筑工程施工许可证》的办理	118
3.6.1	《建筑工程施工许可证》办理的条件与注意事项	118
3.6.2	《建筑工程施工许可证》的办理手续	119
3.7	建设工程施工现场的准备	122
3.7.1	建设工程施工现场准备的工作内容	122
3.7.2	建设工程临时施工设施的报批	123
3.7.3	建设工程《余泥渣土排放证》的办理	127
3.8	建设工程放线与验线	128
3.8.1	建设工程放线管理	128
3.8.2	建设工程放线与验线的办理手续	128
3.9	建设工程开工报告的审批	130

第4章 建设项目施工阶段工作指南 /132

4.1	建设工程施工进度管理	132
4.1.1	建设工程施工进度管理的依据	132
4.1.2	建设工程进度管理的工作流程	133
4.1.3	建设工程施工进度管理的工作要点	134
4.1.4	建设工程进度控制的主要措施	140
4.1.5	建设工程进度管理的常用表格	141
4.2	建设工程质量管理	142
4.2.1	建设工程质量管理的主要工作方式	142
4.2.2	建设工程的质量管理流程	143
4.2.3	建设工程质量问题及事故处理	147
4.2.4	合作单位质量行为管理	148
4.3	建设工程安全文明施工管理	150
4.3.1	建设工程安全文明施工的监督管理制度与管理程序	150
4.3.2	建设工程安全文明施工的评分标准	151
4.4	建设工程变更与签证管理	154
4.4.1	建设工程变更管理	154
4.4.2	建设工程签证管理	158
4.5	建设工程结算与工程款支付管理	161
4.5.1	工程量计算管理	161
4.5.2	工程结算管理	163
4.5.3	工程款支付管理	164
4.6	建设工程施工其他管理	168
4.6.1	建设工程施工现场用水用电与建筑垃圾管理	168

4.6.2	建设工程混凝土施工管理	170
4.6.3	建设工程施工阶段监理管理	172
4.6.4	建设工程施工日志填写管理	176
4.6.5	建设工程工地检查管理	177
4.6.6	建设工程停工与复工管理	178
4.6.7	零星与特急项目工程管理	181
4.7	建设工程永久设施的报批	182
4.7.1	建设工程永久设施报批的办理手续	182
4.7.2	建设工程永久设施报批的注意事项	188

第5章 建设项目竣工验收与移交保修阶段工作指南 / 190

5.1	建设工程验收与竣工决算管理	190
5.1.1	分项工程验收管理	190
5.1.2	建设工程竣工验收管理	204
5.1.3	建设工程竣工专项验收的办理手续与注意事项	207
5.1.4	建设工程竣工验收备案管理	214
5.1.5	建设工程竣工决算的审批	217
5.2	建设工程有关押金核退的办理	218
5.3	建设工程移交管理	220
5.4	建设工程保修管理	224

第1章

建设项目选址立项与土地获取阶段 工作指南

获取国有土地使用权是建设单位进行项目建设的第一步，其获取的方式一般包括划拨、出让（招拍挂、协议出让）、转让、租赁等。

以划拨方式取得国有土地使用权的，在申请建设用地规划许可之前，需要进行项目选址，涉及集体土地的，还需办理征地补偿安置手续，之后再由国土局划拨土地。

以出让方式取得国有土地使用权的，则无需经过规划选址，规划部门在土地出让前已提出出让地块的规划条件，并作为出让合同的组成部分，建设单位在签订合同并完成项目的立项之后，便可申领《建设用地规划许可证》。

1.1 建设项目规划选址与土地获取的相关概念与工作流程

1.1.1 土地使用权获取的相关概念

（1）土地

土地是一种基本的自然资源，是由气候、地貌、岩石、土壤植物和水文组成的一个独立的自然综合体。从管理和利用的角度看，土地就是国土，是一个国家所有的地球上的陆地和水域及其向上或向下的空间。土地是一种有限的资源。

（2）土地所有权

土地所有权是指土地所有者在法律规定的范围内，对其拥有的土地享有占有、使用、收益和处分的权利。在我国，土地所有权是国家或集体经济组织对国家土地和集体土地依法享有的占有、使用、收益和处分的权能。土地可以分为国有土地和集体土地两类。

国有土地是指属于国家所有即全民所有的土地。国家是国有土地所有权的唯一主体，用地单位或个人对国有土地只有使用权，没有所有权。

集体土地是指属于农村居民集体经济组织所有的土地。集体土地所有权的主体是农村居民集体经济组织。

（3）土地使用权

土地使用权是指土地使用权拥有者对土地使用的权限，包括开发权、收益权、处置权。政府以拍卖、招标、协议的方式，将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者。土地

使用权期满后，如该土地用途符合当时城市规划要求的，土地使用者可以申请续用，经批准并补清地价后可以继续使用。

(4) 土地使用权出让

土地使用权出让是指国家将一定年限内的国有土地使用权出让给土地使用者，由土地使用者向政府支付土地使用权出让金的行为。

通过出让方式获得土地使用权是建立在有偿有限期的基础上的，该土地使用权可以在法律规定的范围内转让、出租或抵押，其合法权益受国家法律保护。

(5) 土地使用权出让年限

土地使用权的出让年限是指土地使用权受让人在出让地块上享有土地使用权的总年限。

凡与国土局签订《国有土地使用权出让合同》的用地，其土地使用年限按国家规定执行：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合用地或者其他用地 50 年。

(6) 协议出让国有土地使用权

协议出让国有土地使用权是指国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

(7) 招标出让国有土地使用权

招标出让国有土地使用权是指市、县国土资源管理部门发布招标公告或者投标邀请书，邀请特定或者不特定的法人、自然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的行为。

招标出让的一般程序有招标、投标、定标、签约、履约五个阶段。目前，招标是土地使用权出让方式中最常用的一种，一般由各级土地储备中心负责办理招标的相关事宜。投标人中标后获得其土地使用权。

(8) 拍卖出让国有土地使用权

拍卖出让国有土地使用权，是指市、县国土资源管理部门发布拍卖公告，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的行为。

拍卖的一般程序是：出让人发出拍卖公告，将土地使用权拍卖事宜向社会公布；竞买，即在拍卖场所，竞投人以拍卖方式向拍卖人做出应价；签约，应价高者与出让人签订土地使用权出让合同；履约，受让人交付土地使用权出让金，出让人向受让人交付土地，并领取土地使用权证书，获得其土地使用权。

(9) 挂牌出让国有土地使用权

挂牌出让国有土地使用权，是指市、县国土资源管理部门发布挂牌公告，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的行为。

(10) 土地使用权划拨

土地使用权划拨，是指有批准权的人民政府依法批准，在用地者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交其使用，或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。土地使用权的划拨是计划经济的产物，其逐渐地为土地使用权出让或转让所取代。

划拨土地使用权的范围包括国家机关用地和军事用地，城市基础设施和公用事业用地，

国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，经济适用房项目建设用地，法律、行政法规规定的其他用地。

(11) 土地使用权转让

土地使用权转让，是指土地使用权出让后，土地使用权的受让人将土地使用权转移的行为，包括出售、交换和赠与等。

(12) 土地使用权租赁

土地使用权租赁是指国家将国有土地在一定年限内直接出租给土地使用者，由土地使用者向国家按年交付租金的行为。以租赁方式取得的土地使用权不得转让、转租和抵押。

(13) 征地

征地是指项目选址用地为集体土地，按照法定的程序报请有批准权限的政府机关审批以后，对集体土地及地上物等依法补偿，将集体土地转为国有土地的一种行为。

(14) 拆迁

拆迁，是指经城市规划、土地管理机关批准，将原土地合法使用者及房屋合法使用者迁到其他地方安置，并拆除清理原有建筑或其他妨碍项目实施的地上物，为新的建设项目施工创造条件的行为。拆迁可简单理解为人的搬迁和建筑物的拆除。

根据国土资源部第 11 号令，房地产开发经营性用地均由土地储备中心以招标、拍卖、挂牌等方式出让，出让的地块均为熟地，不需要土地受让方进行征地拆迁。若因特殊原因，必须进行征地拆迁的，该工作原则上是在国土资源局取得建设拆迁临时用地许可证或土地使用权证即可提出申请。实际操作中只要与土地出让方达成协议，即可进行拆迁。征地、拆迁都是项目开工前的重要工作。征地、拆迁工作的完成是申请项目开工的必备条件之一。

(15) 土地储备

土地储备是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

(16) 生地

生地是指可能为房地产开发与经常活动所利用，但尚未开发的农地和荒地，即待开发的国有土地，离城镇较远、无市政基础设施、未开发利用的土地。

(17) 毛地

毛地主要是指城市中需要拆迁而尚未拆迁的土地，即已有地上建筑物及附属设施的建筑物，将被改建的土地。

(18) 熟地

熟地是指已完成市政基础设施建设的土地，达到“三通一平”或“七通一平”施工条件的土地。

(19) 三通一平

三通一平是指水通、电通、路通和场地平整。

(20) 七通一平

七通一平是指给水通、排水通、电力通、通信通、燃气通、路通、供热通和场地平整。

(21) 地籍

地籍是指反映土地的位置（地界、地号）、数量、质量、权属和用途（地类）等基本状况的簿籍（或清册），也称土地的户籍。

(22) 宗地

宗地是地籍的最小单元，是指以权属界线组成的封闭地块。城市的土地，以宗地为基本单位统一编号，叫宗地号，又称地号。它有四层含义：区、带、片、宗，从大范围逐级体现其所在的地理位置。例如，B107-24 这个地号表示 B 区第 1 带 07 片第 24 宗地。

(23) 宗地图

宗地图是土地使用合同书附图及房地产登记卡附图。它反映了一宗地的基本情况，包括宗地权属界线、界址点位置，宗地内建筑物位置与性质，与相邻宗地的关系等。证书附图即房地产证后面的附图，是房地产证的重要组成部分，主要反映权利人拥有的房地产情况及房地产所在宗地情况。

(24) 净地

净地是指国家在土地出让时，已经完成拆除平整，不存在需要进一步拆除的建筑物、构筑物等设施的土地。

(25) 土地一级开发

土地一级开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或农村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

(26) 土地使用权出让金

在土地国有的情况下，国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，土地使用者一次性或分次支付的一定数额的货币款称为土地使用权出让金。

(27) 地价

地价即土地使用权受让人获取土地使用权所需的全部费用，也称为土地费用、地价款或土地出让金。

地价包括土地使用权出让金、城市建设配套费、拆迁安置补偿费和土地开发费。

(28) 熟地价

熟地价是指政府出让已经具备“七通一平”、“五通一平”、“三通一平”建设条件的土地（俗称熟地）时所收取的金额，或土地使用权人将已经具备建设条件的熟地转让时收取的金额。

熟地价包括土地使用权出让金、城市建设配套费和土地开发费。

(29) 毛地价

毛地价，是指政府在出让未经拆迁补偿的旧城区土地（俗称毛地）或未进行征地补偿的新区土地（生地）时所收取的金额。毛地价包括土地使用权出让金和城市建设配套费，不包括土地开发费。

(30) 土地交易价格

土地交易价格是指房地产开发商或其他建设单位在进行商品房开发之前，为取得土地使用权而实际支付的价格，不包括土地的后续开发费用、税费、各种手续费和拆迁费等。

1.1.2 建设项目规划选址与土地获取阶段的工作流程

由于建设项目获取国有土地使用权的方式和项目本身类型的不同，建设单位在该阶段需要报批报建的事项及其先后顺序也会有所差异。

建设项目可以分为政府投资项目和企业投资项目，不同投资主体的项目在立项阶段（立项是指国家为了对经济发展实施有效调控，要求具备一定规模的固定资产投资项目到发改委申报立项，具体包括备案、核准和审批三种方式，每个项目只适应其中一种方式。根据《国务院关于投资体制改革的决定》，除了政府投资建设的项目需要到发改委进行审批之外，企业投资项目区别于不同情况实行备案和核准。其中，政府仅对重大项目和限制类项目进行核准，其他项目只需备案。比如像房地产项目，除了像别墅等高档房地产项目、政策性建房项目等发改委规定需要核准的，其他房地产项目均实行备案）的报批报建流程会有所不同。

图 1-1～图 1-3 分别是以划拨方式取得国有土地使用权的审批项目、核准项目和备案项目的工作流程。

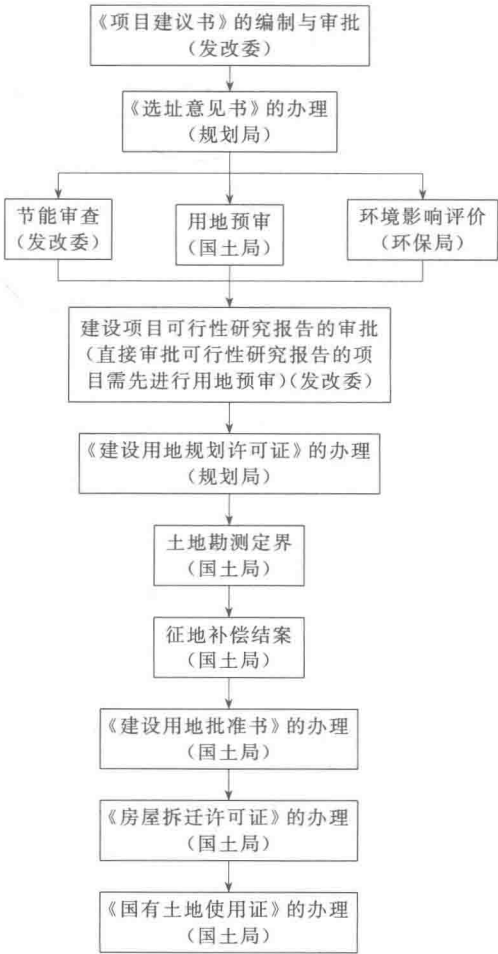


图 1-1 以划拨方式取得国有土地使用权的审批项目的工作流程

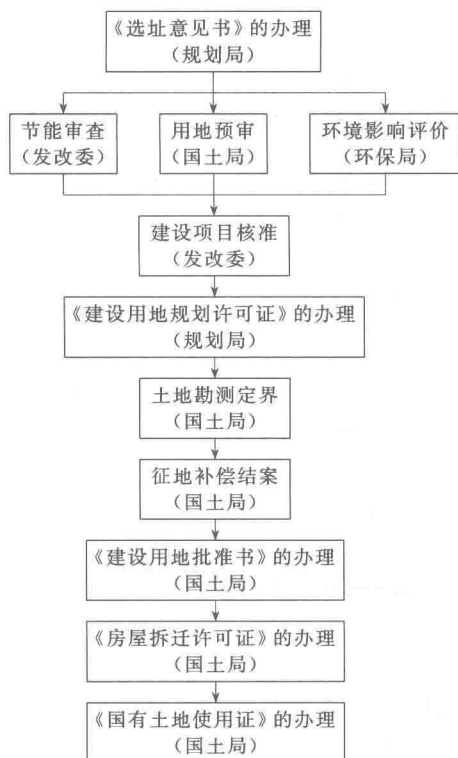


图 1-2 以划拨方式取得国有土地使用权的核准项目的工作流程

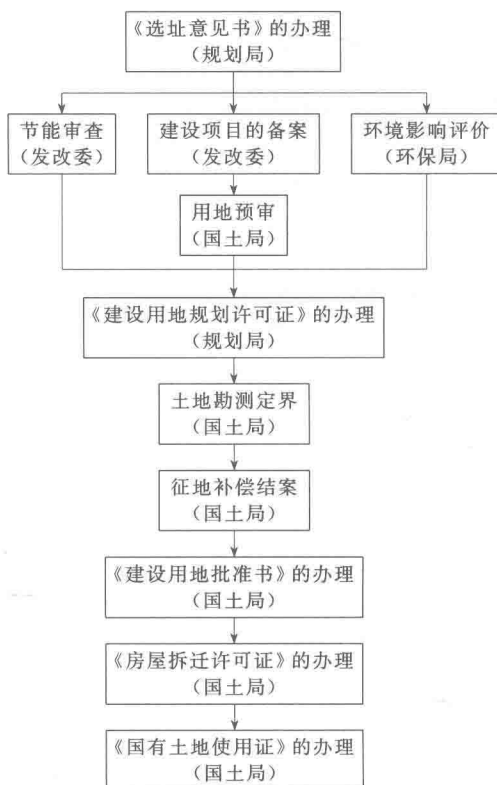


图 1-3 以划拨方式取得国有土地使用权的备案项目的工作流程