

不靠公关 靠专业

房地产开发 阳光操作宝典

赵毅 主编

profession 专业

能力 ability

不靠公关靠专业

房地产开发阳光操作宝典

赵毅 主编

中国财富出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

不靠公关靠专业：房地产开发阳光操作宝典 / 赵毅主编. —北京：中国财富出版社，2017. 3
ISBN 978 - 7 - 5047 - 6420 - 1

I. ①不… II. ①赵… III. ①房地产开发—研究—中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 048022 号

策划编辑	张彩霞	责任编辑	张 静	
责任印制	方朋远	责任校对	孙会香 张营营	责任发行 张红燕

出版发行	中国财富出版社		
社 址	北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 20 楼	邮政编码	100070
电 话	010 - 52227588 转 2048/2028 (发行部)		010 - 52227588 转 307 (总编室)
	010 - 68589540 (读者服务部)		010 - 52227588 转 305 (质检部)
网 址	http://www. cfpress. com. cn		
经 销	新华书店		
印 刷	北京京都六环印刷厂		
书 号	ISBN 978 - 7 - 5047 - 6420 - 1/F · 2725		
开 本	880mm × 1230mm 1/16	版 次	2017 年 4 月第 1 版
印 张	45. 5	印 次	2017 年 4 月第 1 次印刷
字 数	1249 千字	定 价	168. 00 元

编委会

主 编：赵 毅

副主编：刘海军

成 员：范国辉 古 云 郇忠亮

序 言

屈指算来，自本人1992年开始踏入房地产行业，至今已经在这个以粗放管理为特征的行业内，浸淫了25年，完整经历了中国房地产行业从零开始，到成为中国经济支柱产业的全过程。由于行业自身特点，我有幸接受所服务企业的安排，作为核心骨干成员，在全国8个省、14个城市落地操盘房地产和文旅地产项目。应该说经历了常人难以想象的痛苦和磨难，由解决棘手问题的“消防队员”一步一个脚印，逐步成长为“能打硬仗、不讲条件、招之即来、来无不胜”的“消防队长”。在自己的职业生涯中，不但留下了不少传奇故事和经典案例，而且个人的综合能力和实战经验也有了较深厚的积累，并受用至今。

尤其是自2008年开始，本人作为房地产上市公司的地方诸侯，全面承担操盘责任以来，市场压力、股东压力、团队业绩压力、家庭责任压力等，一股脑儿压在自己肩上，逼使自己想尽一切招数完成企业交付的使命。经过或成功、或失败的实践锤炼与摸索，总结出了不少有价值的管理思路与具体实操方法，应用和管理活动中，屡屡受益，越战越勇。

本书是为了解决本人在20多年房地产开发过程中作为房地产高层管理人员感受到的两大管理痛点——第一，项目报批、报建计划可控性差，影响开发节奏和现金流安排；第二，前期开发口人员的业务能力参差不齐、稳定性不足，经常性会出现反复，对公司经营成果产生巨大影响——而逐步形成的原创性管理工具，是在历经沿海地产、万达集团和中弘股份三个团队实践的基础上凝练而成。

本书通过对房地产开发业务链条中——从项目公司注册、拿地、规划报批，到开工、销售、入伙、管理权移交等全部环节——与政府所有管理活动相关事项的过筛式梳理，分门别类进行系统性整理，并形成所有环节的傻瓜式工作指引，实现“运筹帷幄，一切皆在预控中”的管理奇效，最大限度提高报批、报建效率和摆脱对具体人员的依赖，以化解房地产公司的经营风险。

本书共分七个部分，分别是：公司注册及土地获取、施工前政府相关流程办理、预售许可证取得及销售管理、项目过程验收及竣工备案、物业移交及产权管理、建筑面积计算及地方房产测量、房地产开发各相关政府部门简介。

本书是在北京市辖区内开展房地产业务的指南。任何人，只要具备沟通能力，愿意花时间阅读本书相关章节，就具备“照猫画虎”开展报批报建工作的基本能力。随着时间的推移，生手也将凭借对本书的熟练掌握，很快成为业务高手。

对全国其他地区，只要认真领会本书“运筹帷幄，事先筹划”的本质，再“照本宣科”将此本书相关内容与当地政府对管理活动进行对照、修订，即可形成适应当地管理特点的傻瓜式操作工具手册，同样会成为房地产公司开展报批报建业务的管理利器。

对房地产公司的高层管理人员而言，只要团队拥有本手册并熟练掌握相关内容，则前期开发人员的可替代性会很强。您唯一要做的，就是重点培养核心公关干部的能力与保证其稳定性，在关键时刻

发挥其人脉价值！

俗话说，师傅引进门，修行在个人。本手册的出台背景和解决问题的思路，其实可以通过“举一反三”的方式，借鉴、应用在很多其他类型的管理活动中，解决读者不同的管理难题。

希望本人花费多年时间筹划、在多个实战版本基础上出版的作品能够给同行提供一个有价值的、解决问题的方法论。

非常感谢在本人职业生涯中参与不同版本编撰过程的团队成员们，更加感谢本手册修订过程中刘海军先生、范国辉先生、古云女士、郇忠亮先生的辛勤工作，没有他们的无私支持，不可能有本手册的面世与发行。

在此，特别鸣谢促成本手册成功发行的太立光标公关集团颜凌志先生和时玥小姐，没有你们默默的支持和穿针引线，也不会实现本人向社会分享管理经验的梦想，再次感谢！

“箴言真语”公众号创始人
《新浪财经》专栏作家
搜房博客“理想万岁”的博主
QQ空间“理想万岁”的主人

赵 毅

2017.3.16

目 录

第一篇 公司注册及土地获取

第一章 公司注册	1
第一节 公司核名	1
第二节 工商注册	12
第三节 刻章	34
第四节 组织机构代码证	34
第二章 资质办理	38
第三章 土地一级开发	39
第四章 二级市场土地获取	66
第一节 关于土地招拍挂	66
第二节 通过资本运作的方式获取土地	72
第五章 土地获取相关的一些名词解释	74

第二篇 施工前政府相关流程办理

第一章 项目立项	78
第一节 项目环境评估报告的批复	78
第二节 城乡规划行政主管部门出具的有效规划意见	84
第三节 立项报告的申请	90

第四节 建设项目用地预审	92
第二章 方案批复	94
第一节 建设项目修建人民防空工程标准审查	94
第二节 方案批复	102
第三章 建设用地规划许可证办理	104
第四章 国有土地使用证的办理	107
第五章 工程规划许可证的办理	114
第一节 建设工程消防设计审核	114
第二节 建设工程消防设计备案	124
第三节 人民防空工程建设标准审查（初步设计审查）	126
第四节 人民防空工程建设标准审查（易地建设审查）	130
第五节 建设工程园林绿化专业审查	133
第六节 防雷装置设计审核	138
第七节 申请列入年度开发计划	145
第八节 建设工程规划许可证办理	146
第九节 建设工程档案登记	149
第六章 施工许可证办理	152
第一节 墙体材料专项基金征收与使用管理	152
第二节 散装水泥专项基金缴纳	168
第三节 树木砍伐、移植许可	171
第四节 安全监督	178
第五节 质量监督	189
第六节 人民防空工程施工图设计专项技术审查	193
第七节 施工图设计专项技术审查办理流程	198
第八节 招标备案	208
第九节 超限高层建筑工程抗震设防审批	232
第十节 危险性较大的分部分项工程安全动态管理	249
第十一节 建筑工程施工许可证办理	269
第十二节 临时占用城市道路批准	320
第十三节 临时用水指标审批	326

第三篇 预售许可证取得及销售管理

第一章 预售许可证办理	329
第一节 商品房销售机构备案	329
第二节 建筑物名称核准批复	333
第三节 前期物业管理招投标备案	337
第四节 房屋预售测绘成果备案	338
第五节 商品房预售许可、变更及延期	342
第二章 销售管理	362
第一节 商品房预售合同登记备案、解除备案及变更备案	362
第二节 网上签约操作指南（单套）	369
第三节 网上签约操作指南（多套）	383

第四篇 项目过程验收及竣工备案

第一章 工程过程验收	401
第一节 规划核验（城镇建筑工程验线）	401
第二节 验槽监督	406
第三节 结构验收监督	411
第二章 项目竣工验收	418
第一节 房屋登记测绘成果备案	418
第二节 规划验收	423
第三节 防雷装置竣工验收	424
第四节 建设工程消防竣工验收及备案	429
第五节 建设项目环保设施验收	434
第六节 建筑节能专项验收备案	443
第七节 人民防空工程建设质量监督、竣工认可	448
第八节 人防工程竣工验收备案	450
第九节 建设工程竣工质量验收	456
第十节 档案预验收	457
第十一节 电梯、锅炉等验收	462
第十二节 生活饮用水卫生许可证	468
第十三节 建设工程竣工验收备案	469

第三章 关于项目评选专题	481
第一节 中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）评选办法	481
第二节 北京市建筑工程长城杯评审	490

第四章 市政专题	506
第一节 市政工程报建流程指南	506
第二节 城市排水许可证核发	507
第三节 供水业务报装（民用/商用）	514
第四节 北京市通信工程竣工验收备案管理暂行规定	515
第五节 燃气报装与验收	516
第六节 集中供热用户报装须知	517
第七节 人民防空工程易地建设审查办理流程	518
第八节 绿化规定	520

第五篇 物业移交及产权管理

第一章 物业管理权移交	523
第二章 产权办理	541
第三章 业主大会和业主委员会指导规则	609

第六篇 建筑面积计算及地方房产测量

第一章 各口径面积测量	617
第一节 各口径房屋面积测量	617
第二节 各口径测量面积存在差异的原因分析与预防措施	618
第二章 房产测量规范	620
第三章 国家建筑面积计算规范	652
第四章 北京市房产测量相关政策法规	664

第七篇 房地产开发各相关政府部门简介

第一节 北京市国土资源局	685
第二节 北京市规划委员会	688

第三节 北京市发展和改革委员会 693

第四节 北京市民防局 696

第五节 北京市建设工程质量监督总站人防工程监督站 699

第六节 北京市住房和城乡建设委员会 702

第七节 北京市园林绿化局 706

第八节 北京市水务局 710

第九节 北京市公安局消防局 712

第十节 北京排水集团 713

第十一节 北京燃气集团有限责任公司 713

第十二节 北京市热力集团有限责任公司 714

第一篇 公司注册及土地获取

第一章 公司注册

第一节 公司核名

一、名称

名称一般由四部分依次组成：行政区划 + 字号 + 行业特点 + 组织形式。

二、受理审核时限

直接到工商行政管理机关申请名称预先核准登记，凡材料齐全，符合法定形式，工商行政管理机关当场予以核准。（申请人以非固定形式提交行政许可申请的，受理审核时限按国家工商行政管理总局《企业登记程序性规定》执行。）

三、登记注册咨询方式：登记管辖

（一）工商行政管理机关对企业名称实行分级登记管理

国家工商行政管理总局主管全国企业名称登记管理工作，并负责核准下列企业名称：

1. 冠以“中国”“中华”“全国”“国家”“国际”等字样的。
2. 在名称中间使用“中国”“中华”“全国”“国家”等字样的。
3. 不含行政区划的。

地方工商行政管理局负责核准前款规定以外的下列企业名称：

1. 冠以同级行政区划的。
2. 同级行政区划放在企业名称字号之后组织形式之前的。

国家工商行政管理局授予外商投资企业核准登记权的工商行政管理局按《外商投资企业授权登记管理办法》核准外商投资企业名称。

（二）除国务院决定设立的企业外，企业不得冠以“中国”“中华”“全国”“国家”“国际”等字样

在企业名称中间使用“中国”“中华”“全国”“国家”“国际”等字样的，该字样应是行业的限定语。

使用外国（地区）出资企业字号的外商独资企业，可以在名称中间使用“中国”字样。

四、收费标准

办理名称预先登记不收取登记费用。

五、名称预先核准登记程序

办理名称预先核准登记，一般要经过以下步骤：

第一步：领取并填写名称（变更）预先核准申请书、投资人授权委托书意见，同时准备相关材料。

第二步：递交名称（变更）预先核准申请书、投资人授权委托书意见及相关材料，等待名称核准结果。

第三步：领取企业名称预先核准通知书或企业名称变更核准通知书。

特别提请注意：

1. 申请人应当向具有登记管辖权的名称登记机关申请名称核准登记。名称预先核准登记后，申请人不得跨行政区划或跨登记管辖向其他登记机关申请设立（变更）登记注册。

2. 法律、行政法规或者国务院决定设立公司必须报经批准，或者经营范围中属于法律、行政法规、国务院决定在登记前须经批准的项目的，申请人应当在取得名称预先核准后凭核准的名称报送批准。有关内容请参照《北京市企业登记前置许可项目目录》。在登记注册时应提交符合法定形式的批准文件。

3. 名称预先核准时不审查投资人资格和企业设立条件，投资人资格和企业设立条件在企业登记时审查。

六、申请名称预先核准登记应提交的文件、证件

名称预先核准登记、名称变更预先核准登记应提交的文件、证件有名称（变更）预先核准申请书、投资人授权委托书意见。

不能独立承担民事责任的分支机构，还应提交所属企业加盖公章的营业执照复印件，且其申请的经营范围不能超出所属企业的经营范围。有以下情况之一的，除填写名称（变更）预先核准申请书、投资人授权委托书意见外，还应当提交相关文件证件：

1. 使用自然人姓名（该自然人应当是投资人）作字号的应当提交该自然人身份证复印件及该自然人同意使用其姓名的授权（许可）文件。需要注意的是，所用投资人姓名如与党和国家领导人或老一辈革命家及名人的姓名相同的，不得作为字号使用。

2. 在同一行业内申请使用相同字号的应当由字号所有权人出具授权（许可）文件以及加盖其印章的执照复印件。授权（许可）的名称不得对公众造成欺骗或引起误解。

3. 商标注册人使用或授权他人使用其注册商标中的文字作为名称字号的应当提交商标所有权人出具的授权（许可）文件、商标注册证书（不能提交原件的，可以提交加盖商标注册权人印章的复印件）以及商标所有权人的资格证明（商标所有权人为经济组织的，需在资格证明上加盖经济组织公章；商标所有权人为自然人的，提交该自然人身份证复印件）。

4. 外商投资企业在名称中使用与外国（地区）投资人相同字号（英文字母）的应当提交该外国

(地区) 投资人的资格证明文件。

5. 申请在名称中冠以企业集团名称或者集团简称的, 集团母公司应作为该企业的股东(出资人), 提交加盖集团母公司公章的企业集团登记证复印件。

6. 使用外文译音作字号、字号有其他含义或者使用新兴行业表述用语的应当在申请书“备注说明”栏目中作出解释说明并提交全体投资人签署的其他有关证明材料。

7. 名称中使用“中关村”字词的, 应当出具“中关村国家自主创新示范区领导小组办公室”的意见。

8. 名称中使用“北京商务中心区”字词的, 应当取得“北京商务中心区管理委员会”的批准。

七、名称(变更)预先核准申请书的填写方法及提示

(一) 名称(变更)预先核准申请书的填写方法

企业名称应当由行政区划、字号、行业、组织形式依次组成, 法律法规另有规定的除外。例如: 北京安泰新世纪信息技术有限公司, “北京”为行政区划; “安泰新世纪”为字号; “信息技术”为行业; “有限公司”为组织形式。

1. 行政区划

企业名称中的行政区划是本企业所在地县级以上行政区划的名称或地名。

具备下列条件的企业法人, 可以将名称中的行政区划放在字号之后, 组织形式之前:

(1) 使用控股企业名称中的字号。

(2) 该控股企业的名称不含行政区划。

(3) 使用外国(地区)出资企业字号的外商独资企业, 可以在名称中间使用“(中国)”字样。

2. 字号

企业名称中的字号应当由2个以上汉字组成, 行政区划不得用作字号, 但县以上行政区划地名具有其他含义的除外。企业名称可以使用自然人投资人的姓名作字号。

3. 行业

(1) 企业名称中的行业表述应当是反映企业经济活动性质所属国民经济行业或者企业经营特点的用语。企业名称中行业用语表述的内容应当与企业经营范围一致。企业经济活动性质分别属于国民经济行业不同大类的, 应当选择主要经济活动性质所属国民经济行业类别用语表述企业名称中的行业。

(2) 企业名称中不使用国民经济行业类别用语表述企业所从事行业的, 应当符合以下条件:

①企业经济活动性质分别属于国民经济行业5个以上大类。

②企业注册资本(注册资金)1亿元人民币以上或者是企业集团的母公司。

③与同一工商行政管理机关核准或者登记注册的企业名称中字号不相同。

(3) 企业为反映其经营特点, 可以在名称中的字号之后使用国家(地区)名称或者县级以上行政区划的地名。上述地名不视为企业名称中的行政区划。如: 北京***四川火锅有限公司、北京***韩国烧烤有限公司。“四川火锅”“韩国烧烤”字词均视为企业的经营特点。

(4) 企业名称不应当或者暗示有超越其经营范围的业务。

4. 组织形式

依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国中外合资经营企业法》《中华人民共和国中外合

作经营企业法》《中华人民共和国外资企业法》申请登记的企业名称，其组织形式为有限公司（有限责任公司）或者股份有限公司；依据其他法律、法规申请登记的企业名称，组织形式不得申请为“有限公司（有限责任公司）”或“股份有限公司”，非公司制企业可以申请用“厂”“店”“部”“中心”等作为企业名称的组织形式，例如“北京***食品厂”“北京**商店”“北京**技术开发中心”。

（二）投资人授权委托意见的填写方法

投资人授权委托意见应当明确被授权委托的代表或代理人、授权权限及授权期限，并由全体投资人签名盖章（注：投资人为自然人的由自然人签名，投资人为单位的加盖公章）。

投资人授权委托意见应粘贴代表人或代理人身份证明复印件。身份证明包括：居民身份证、护照、长期居留证、港澳台永久性居民身份证、军官退休证等表明申请人身份的证明文件。

（三）提示

1. 名称有效期

预先核准的名称有效期为6个月，有效期届满，预先核准的名称失效。

预先核准的名称在有效期内，不得用于从事经营活动，也不得进行转让。

2. 名称延期

预先核准的名称有效期届满前30日内，申请人可以持企业名称预先核准通知书或企业名称变更预先核准通知书向名称登记机关提出名称延期申请。

申请名称延期应由全体投资人签署预先核准名称信息调整申请表，有效期延长6个月，期满后不再延长。

3. 名称注销

（1）申请人可以在名称有效期内向名称登记机关申请注销原预先核准名称。申请注销名称时应当提交由全体投资人签署的《预先核准名称信息调整申请表》，并同时缴回《企业名称预先核准通知书》或《企业名称变更核准通知书》。

（2）名称预先核准后，登记管辖机关因申请人改变拟设企业登记事项而发生变化的，申请人应当向原名称登记机关申请注销预先核准的名称，名称注销程序依照前款规定。名称注销后，申请人应向变更后有登记管辖权的登记机关重新申请名称预先核准。

4. 补发名称核准通知书

企业名称预先核准通知书或企业名称变更核准通知书丢失的应当向名称登记机关申请补发。申请时应当提交由全体投资人签署的预先核准名称信息调整申请表。

5. 变更投资人

申请设立（变更）登记的投资人与名称预先核准登记的投资人有变化的，按以下规定办理：

（1）投资人部分变化的，应当提交由全体投资人（包括变更前和变更后的投资人）签署的《预先核准名称信息调整申请表》，同时缴回《企业名称预先核准通知书》或《企业名称变更核准通知书》。

提请注意：

全体投资人发生变更的应当重新申请名称预先核准。

（2）投资人不具备投资资格的，应当退出或更换投资人。

（3）使用投资人姓名作为企业名称字号的，该投资人退出投资的，应当重新申请名称预先核准登记。

6. 预先核准名称信息调整

企业名称预先核准登记后，预核名称的主营业务、投资人或字号许可方式等信息发生变化的，申请人可向名称登记机关申请企业名称信息调整。申请企业名称信息调整的，申请人应当向名称登记机关提交由全体投资人签署的预先核准名称信息调整申请表。字号许可方式改变的还应重新提交授权（许可）文件。

特别提请注意：

全体投资人发生变化的，或因前述信息调整导致企业名称构成发生变化的或导致同行业内企业名称相同或者近似，登记机关不予调整企业名称信息，申请人应当重新申请名称预先核准。

7. 企业名称的一般性规定

（1）企业名称不得含有下列内容和文字：有损于国家、社会公共利益的；可能对公众造成欺骗或者误解的；外国国家（地区）名称、国际组织名称；政党名称、党政军机关名称、群众组织名称、社会团体名称及部队番号；其他法律、行政法规规定禁止的。

（2）企业名称应当使用符合国家规范的汉字，不得使用汉语拼音字母、阿拉伯数字，法律法规另有规定的除外。

（3）在名称中间使用“国际”字样的，“国际”不能作字号或经营特点，只能作为经营特点的修饰语，并应符合行业用语的习惯，如国际贸易、国际货运代理等。

附件：

1. 名称预先核准申请书
2. 名称变更核准申请书

附件 1

名称预先核准申请书

敬 告

1. 请您认真阅读本表内容和有关注解事项。在申办登记过程中如有疑问，请您登录“北京工商”网站（www.baic.gov.cn）——“网上办事”——“登记注册”模块查询相关内容，或直接到工商部门现场咨询。
2. 提交申请前，请您了解相关法律、法规，确知所享有的权利和应承担的义务。
3. 请您如实反映情况，确保申请材料的真实性。
4. 本申请书的电子版可通过上述网址获取。
5. 本申请书请使用正楷字体手填或打印填写。选择手工填写的，请您使用蓝黑或黑色墨水，保持字迹工整，避免涂改。选择打印填写的，请您填好后使用 A4 纸打印，按申请书完整页码顺序装订成册。

北京市工商行政管理局

BEIJING ADMINISTRATION FOR INDUSTRY AND COMMERCE

（2015年第二版）

本人_____，接受投资人（合伙人）委托，现向登记机关申请名称预先核准，并郑重承诺：如实向登记机关提交有关材料，反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。

委托人（投资人或合伙人之一）^①
（签字或盖章）

申请人（被委托人）^②
（签字）

申请人身份证明复印件粘贴处

〔身份证明包括：中华人民共和国居民身份证（正反面）、护照（限外籍人士）、长期居留证明（限外籍人士）、港澳永久性居民身份证或特别行政区护照、台湾地区永久性居民身份证或护照、台胞证、军官退休证等〕

联系电话：_____ 邮政编码：_____

通信地址：_____

申请日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

注：① 委托人可以是本申请书“投资人（合伙人）名录”表中载明的任一投资人（合伙人）。委托人为自然人的，由本人亲笔签字；委托人为非自然人的，加盖其公章；委托人为外方非自然人的，由其法定代表人签字。

② 申请人（被委托人）是指受投资人委托到登记机关办理名称预先核准的自然人，也可以是投资人（合伙人）中的自然人，由后者亲自办理的，无须委托人签字。