



房屋建筑土建资料丛书

工程综合资料

Gongcheng Zonghe Ziliao

张元勇 编

- 政府职能部门综合资料
- 建设行政主管部门、工程质监机构综合资料
- 施工管理资料
- 施工组织设计（施工方案）
- 分项工程质量（安全）技术交底
- 工程技术资料日期
- 工程检测报告与材料检验报告
- 报审表、申请表（含审批表）
- 通知单和通知令

广东出版集团
广东科技出版社
全国优秀出版社

房屋建筑土建资料丛书

工程综合资料

张元勇 编

广东省出版集团
广东科技出版社
· 广 州 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

工程综合资料/张元勇编. —广州: 广东科技出版社, 2010. 12
(房屋建筑土建资料丛书)

ISBN 978 - 7 - 5359 - 5313 - 1

I. ①工… II. ①张… III. ①建筑工程—资料 IV. ①TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 125489 号

责任编辑: 陈毅华 夏丰

封面设计: 李康道

责任校对: 蒋鸣亚

责任印制: 罗华之

出版发行: 广东科技出版社

(广州市环市东路水荫路 11 号 邮码: 510075)

E-mail: gdkjzbb@21cn.com

http: //www. gdstp. com. cn

经 销: 广东新华发行集团股份有限公司

印 刷: 广州市至元印刷有限公司

(广州市番禺区南村镇金科生态园 4 号 邮码: 511442)

规 格: 787 mm×1 092 mm 1/16 印张 12. 75 字数 260 千

版 次: 2010 年 12 月第 1 版

2010 年 12 月第 1 次印刷

印 数: 1 ~ 5 000 册

定 价: 25. 00 元

如发现因印装质量问题影响阅读, 请与承印厂联系调换。

前 言

改革开放 30 多年，我国发生了翻天覆地的巨大变化，取得了举世瞩目的伟大成就，现已成为世界上经济发展速度较快的国家之一。

房屋建筑工程施工质量对于施工企业来说是至关重要的大事，它不仅关系到企业自身的生存、发展和信誉，而且更为重要的是它直接关系到居住者的生命和财产的安全。

房屋建筑工程施工质量的优劣，除了有施工技术人员平时在施工现场对其进行跟踪、检查、验评之外，更重要的是通过对工程技术资料进行验收、评审，并以此确定房屋建筑工程质量的优劣、施工状况与技术等级。由此我们可知房屋建筑工程技术资料的重要性。因此，认真地做好房屋建筑工程技术资料工作，不仅是确保工程施工质量及工程竣工验收的基础，而且还可以促使工程施工质量的提高。

衡量施工企业的实力与技术等级，其工程技术资料状况也是一个重要参考数据。我们可以毫不夸张地说，一个不重视工程技术资料的施工企业，一个工程技术资料工作做得较差的施工企业，肯定不是一个优秀的施工企业，它的工程施工质量也一定不会很好。

工程技术资料包括：建筑土建资料、施工安全资料和水电安装资料，它是房屋建筑工程竣工验收、房屋工程备案、工程技术资料存档的档案资料。

建筑土建资料是工程技术资料的重要组成部分，也是最核心的部分。建筑土建资料也是一个系统工程，这项工作所涉及的面较广，需掌握的基础知识较多，而且也比较繁杂和琐碎，因此，做好建筑土建资料工作确实是一件不太容易的事情。

首先它所涉及的面很广，如：①国家有关部门颁布的法令法规、质量标准、行业规范、操作规程。②当地省、市有关部门颁发的检查要求、操作系统、验收程序。③当地省、市（县、区）建设行政主管部门，工程质监机构，以及城市规划、公安消防、人民防空、环境保护等部门，勘察、设计、监理、建设、施工等单位。④当地各有关机关、部门、机构、单位项目负责人，专业技术人员及施工现场各类人员（如：项目经理、项目技术负责人、施工员、质安员、资料员、施工班组长等）。

其次是需要学习和掌握的基础知识较多，如：①建筑法律法规。②建筑学与建筑识图。③施工管理。④数学与统计。⑤档案管理。⑥电脑知识。

编者在阅读和参考了大量的有关书籍、文件、标准、规范和规程的基础上，结合多年从事工程技术资料工作的经验，编写了本系列书。它是紧扣《房屋建筑工程竣工验收资料统一用表》（以下简称《统一用表》）编写的。

《统一用表》是房屋建筑工程技术资料规格化的样本资料，但由于它的内容是目录与表格式的，这对初学者来说比较抽象，并带来了理解和实操的困难。我们编写的《房屋建筑土建资料丛书》是对《统一用表》的具体运用与实际操作示例。它不但告诉了读者什么是建筑土建资料，建筑土建资料有什么作用，而且还给读者示范了建筑土建资料怎么做。对初学者来说，易于理解和有实例性的作用。

本丛书共分为 5 册，它们是：《质量保证资料》、《工程综合资料》、《自检验评资料》、《分包施工资料》、《竣工验收资料》。丛书全面和详细地介绍了房屋建筑工程的施工程序，以及相应的建筑土建资料收集、整理、汇总的全过程，是一套建筑土建资料的指南性丛书。

为了读者能学好和用好本丛书，我们特做如下几点说明：

(1) 本丛书是按照一个项目部的一个单位工程（一幢房屋）为基本单元，以房屋建筑工程主要的施工项目资料编写的，目的是让读者知道建筑土建资料的详细内容。读者可根据自己工程的具体施工项目，在书中参考相关资料。

(2) 本丛书是按照框架、框架-剪力墙等主体结构形式的土建资料进行编写的，但对于砖混结构等其他结构形式的建筑土建资料也可作参考。

(3) 本丛书中某些章节或有重复出现，而且个别甚至会重复多次，叙述也稍冗长和繁琐，皆因为想使初学者印象深刻和容易理解所致，同时也是强调建筑土建资料在不同环节中作用的不同。

(4) 本丛书中列举了建筑材料送检标准、送检数量、检验要求、各职能部门工作程序、送审规定、工作准则、招标投标、合同签订、分包工程要求、工程竣工验收与房屋备案流程等以供参考，读者学习和使用时应根据实际工程所在地区有关部门、机构的标准和要求执行。

(5) 本丛书中在阐述高层房屋建筑工程的技术资料时，每到第3层时就有……（省略号），表示此房屋为若干层的高层房屋。

(6) 为了便于读者，特别是初学者更直观、更形象地了解房屋建筑土建资料的内涵，本丛书专门列举了一些样板表格的填写，表格中的数据可供读者参考。

由于编者的水平有限，撰写时间较仓促，书中粗疏之处在所难免，在此恳请有关专家和广大读者批评指正。

张元勇
2010年元月

说 明

为了方便读者学习和使用，我们对在建筑土建资料中经常遇到的工程名称及各类有关人员的解释说明列出如下：

- (1) 单位工程：一个施工工地的一幢独立的房屋建筑工程。
- (2) 子单位工程：在单位工程中，因为特殊要求，须分成单独的小工程。
- (3) 分部工程：单位工程中的某个施工阶段。如：主体结构施工。
- (4) 子分部工程：分部工程中的某个施工项目。如：主体结构中的混凝土施工。
- (5) 分缝（区、段）：在同一单位工程内，以工程分缝轴线号划分为几个部分，称作分缝（区、段）。它们是属于同时施工、同一个单位工程。
- (6) 施工时段：某个工程项目，从开工到竣工验收的时间内的任何一天
- (7) 项目部：施工项目部的简称。是施工单位驻施工工地的工程施工管理机构，代表它执行工程的施工任务。项目部为一个工地或者一个工区（几个工地）。
- (8) 监理部：项目监理部的简称。是监理单位驻施工工地的工程施工监理机构，代表它执行工程施工的监理任务。监理部为一个工地或者一个工区。
- (9) 项目经理：项目部的总负责人（法人代表）。代表施工单位对项目部行使工程施工过程中的一切权力。项目经理必须有项目经理证书以及相关资质证件。
- (10) 项目技术负责人：项目部工程施工技术负责人，代表项目部负责处理工程施工中技术问题的工程专业技术人员。项目技术负责人必须有专业技术资质证书。
- (11) 施工员（专业工长）：项目部工程施工实际操作的专业技术人员。从事施工放线、工程质量检查、指挥协调各施工班组作业。施工员应有相关资质证件。
- (12) 资料员：项目部的内业工程技术人员。从事工程技术资料的收集、整理，负责填写各种技术资料以及统计、计算、填写工作。资料员应有相关资质证件。
- (13) 项目专业质量检查员：施工单位专门从事工程施工质量检查的专业技术人员。代表施工单位执行工程施工质量检验任务。项目专业质量检查员应有相关资质证件。
- (14) 专业监理工程师：代表监理单位从事工程施工质量验评工作的专业技术人员。专业监理工程师应有相关资质证件。
- (15) 建设单位项目专业技术负责人：代表建设单位从事工程施工质量验评工作的专业技术人员。建设单位项目专业技术负责人应有相关资质证件。
- (16) 施工班组长：工程各专业施工班组负责人，受项目部及施工员领导，负责带领班组作业。班组长应有上岗证。
- (17) 分包项目经理：工程分包项目施工单位负责人（法人代表），代表分包施工单位行使分包施工的权力。分包项目经理应有相关资质证件。

目 录

第1编 综合资料

第1章 政府职能部门综合资料	5
第1节 立项申请报告	6
第2节 固定资产投资许可证	6
第3节 建设用地规划许可证	7
第4节 建设工程规划许可证	8
第5节 建设用地批准书或土地使用证	9
第6节 环境影响报告书和环境影响登记表	10
第7节 公安消防审核意见书	11
第2章 建设行政主管部门、工程质监机构综合资料	12
第1节 扩初设计审批书	12
第2节 施工图审查批准书	13
第3节 施工单位中标通知书	15
第4节 监理单位中标通知书	16
第5节 建设工程施工合同	17
第6节 建设工程委托监理合同	18
第7节 建筑工程质量监督登记表	20
第8节 建筑工程安全监督登记表	22
第9节 建筑工程施工许可证	24
第10节 工程建设前期法定建设程序检查表	25
第3章 施工管理资料	27
第1节 施工现场管理资料检查	28
第2节 单位工程开工申请报告	29
第3节 施工组织设计（施工方案）	30
第4节 深基坑开挖方案、审查批准书	31
第5节 设计图纸会审	32
第6节 工程图纸设计变更洽商记录	34
第7节 重要会议记录	35
第8节 工程质量（安全）事故报告	37
第9节 工程质量（安全）事故停工通知	39
第10节 工程质量（安全）事故处理报告	40
第11节 工程复工通知书	41
第12节 工程中间验收交接记录	42
第13节 建筑工程竣工图登记表	44
第14节 工程总结	45

第2编 施工项目部管理资料

第1章 施工组织设计(施工方案)	49
第1节 施工组织设计(施工方案)编写	49
第2节 施工组织设计(施工方案)种类	51
第3节 施工组织设计(施工方案)审批	53
第2章 分项工程质量(安全)技术交底	54
第1节 桩基础分项工程质量安全技术交底	55
第2节 基础工程分项工程质量安全技术交底	56
第3节 主体结构分项工程质量安全技术交底	57
第4节 装饰装修分项工程质量安全技术交底	60
第5节 屋面工程分项工程质量安全技术交底	61
第3章 工程技术资料日期	64
第1节 建筑工程开工前技术资料日期	64
第2节 桩基础工程技术资料日期	65
第3节 天然基础(无地下室)施工技术资料日期	67
第4节 天然基础(有地下室)施工技术资料日期	69
第5节 基础工程(无地下室)施工技术资料日期	78
第6节 基础工程(有地下室)施工技术资料日期	80
第7节 主体结构施工技术资料日期	87
第8节 装饰装修施工技术资料日期	101
第9节 屋面工程施工技术资料日期	106
第10节 部分工程技术资料日期的关系	109
第4章 工程检测报告与材料检验报告	111
第1节 建筑原材料检验报告	112
第2节 建筑成品、构件的使用功能和安全功能检测报告	128
第3节 桩基础施工质量检测报告	130
第4节 天然地基载荷试验检测报告	137
第5节 水电材料及电梯检测报告	141

第3编 监理单位(项目监理部)用表

第1章 报审表	152
第1节 工程开工/复工报审表	152
第2节 施工组织设计(方案)报审表	154
第3节 分包单位资格报审表	155
第4节 工种报验申请表	157
第5节 工程材料/构配件/设备报审表	161
第2章 申请表(含审批表)	163
第1节 工程款支付申请表	163
第2节 工程临时延期报审表	164

第3节	工程临时延期审批表·····	165
第4节	工程最终延期审批表·····	166
第5节	费用索赔申请表·····	167
第6节	费用索赔审批表·····	168
第3章	通知单、通知令 ·····	170
第1节	监理工程师通知单·····	170
第2节	监理工程师回复单·····	171
第3节	工程暂停令·····	172
第4节	工程款支付证书·····	174
第5节	工程竣工预验报验单·····	175
第4章	其他 ·····	177
第1节	监理工作联系单·····	177
第2节	工程变更单·····	178
第3节	旁站监理记录表·····	179

附录：附件与附表

附件1	××市建设局关于建设项目立项申请的批复 ·····	181
附件2	××市公安消防局建筑工程消防设计审核意见书 ·····	182
附件3	建筑工程施工许可证 ·····	183
附表1	××市城建规划局建设项目规划建筑设计要点 ·····	185
附表2	设计图纸会审记录表（一） ·····	186
附表3	设计图纸会审记录表（二） ·····	187
附表4	单位工程开工申请报告 ·····	188
附表5	工程建设前期法定建设程序检查表 ·····	189
附表6	施工组织设计（方案）报审表·····	190
附表7	设计变更洽商记录 ·····	191
附表8	单位工程竣工图登记表（建筑一） ·····	192
附表9	单位工程竣工图登记表（建筑二） ·····	193
附表10	单位工程竣工图登记表（结构一） ·····	194
附表11	单位工程竣工图登记表（结构二） ·····	195

第1编 综合资料

什么是房屋建筑工程综合资料？房屋建筑工程的综合资料起什么作用？

当谈起房屋建筑工程，人们往往会想到房屋价格、周边环境、地理位置、功能布局、工程质量等等。不错，这些的确是大家所关注的焦点。但是，人们很容易忽视一个重要的情况，就是该房屋建筑工程是否合法，手续是否完备，是否属违章建筑，这些都是关系房屋工程的大事。

那么什么是合法建筑，什么是手续不完备建筑，什么是违章建筑呢？

只要房屋建筑工程的建设程序完全按照国家的法令、规则、标准、要求进行，就是合法建筑；只要房屋建筑工程的建设程序没有完全按照国家的法令、规则、标准、要求进行，就是手续不完备建筑；只要房屋建筑工程的建设程序没有按照国家的法令、规则、标准、要求进行，就是违章建筑。

作为在建的房屋建筑工程，是属于合法建筑还是手续不完备建筑，甚至是违章建筑，都必须通过房屋建筑工程的工程综合资料来反映。这就是房屋建筑工程综合资料的作用。

所谓工程综合资料，顾名思义，就是综合各机关、部门、机构、单位的各种文件和资料。

工程综合资料又称工程管理资料。房屋建筑工程的综合资料是一个系统工程，所涉及的资料有：

(1) 政府各职能部门的房屋工程立项批文、工程用地批件、建筑报建批复、颁发施工证书（证件）等资料。

(2) 工程监督机构的开工报告审批、工程招标、投标审核、建筑材料抽检、工程竣工验收等资料。

(3) 施工单位的施工组织设计编写、分项工程技术交底、工种（工序）交接、工程质量检查等资料。

工程综合资料是房屋建筑工程的法令、法规、程序、标准、要求的集中体现。房屋建筑工程的综合资料是建筑土建资料的重要组成部分，也是房屋建筑工程竣工验收的重要资料。

房屋建筑工程的工程综合资料（工程管理资料）归纳为3类：

(1) 政府部门的审批资料。

(2) 监督机构的审核资料。

(3) 施工单位的管理资料。

房屋建筑工程的建设程序如下：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》和《中华人民共和国房地产管理法》规定，建设单位（包括房地产开发单位）必须向所在地政府各有关部门分别上报拟建房屋工程建设的工程项目立项、工程建筑报建、土地使用要求的申请报告。

政府各职能部门对各种申请报告进行审查、审批，向申请单位下发批复文件、设计要点、准许证件等等。简述如下：

(1) 发展改革部门（原计划部门）或建设行政主管部门对拟建工程关于工程立项申请

报告进行审批。

(2) 发展改革部门对拟建工程关于固定资产投资申请报告的批文(附固定资产投资许可证)。

(3) 城市建设规划部门对拟建工程关于规划用地申请报告的批文(附建设用地规划许可证)。

(4) 城市建设规划部门对拟建工程关于建设规划申请报告的批文(附建设工程规划许可证和建筑规划设计要点)。

(5) 国土资源部门对拟建工程关于建设用地申请报告的批文(附建设用地批准书或土地使用证)。

(6) 环境保护部门对拟建工程关于环境影响报告书、报告表或环境登记表。

(7) 公安消防部门对拟建工程关于消防安全的审核意见。

当建设单位(包括房地产开发单位)收到上述批文、报告、证件、审核意见等文件,可以说本拟建房屋工程就正式进入合法程序。建设单位应将批文、报告、审核意见、证件妥善保存,作为房屋工程备案的依据。同时向施工单位提交复印件,作为工程竣工验收资料。

按照有关规定,建设单位在收到拟建房屋工程立项等准许批文之后,应向当地建设行政主管部门上报该工程的施工招标及监理招标申请报告。

建设行政主管部门对申请报告中的各施工单位、监理单位的技术等级、资金情况、单位现状进行审批。符合要求时,就委托有关机构主持工程招标(对于大型工程或重点工程,由审批部门主持)。

一、施工单位、监理单位招投标

1. 施工单位招投标

(1) 召开招投标咨询会,为招投标作准备。

(2) 招标单位作底标,各投标单位作投标书。

(3) 有关机构主持招投标会议,公布中标施工单位。

(4) 审批部门下发施工单位中标通知书。

2. 监理单位招投标

(1) 召开招投标咨询会,为招投标作准备。

(2) 招标单位作底标,各投标单位作投标书。

(3) 有关机构主持招投标会议,公布中标监理单位。

(4) 审批部门下发监理单位中标书。

建设单位收到施工单位中标书与监理单位中标书后,必须根据《中华人民共和国合同法》的规定,与施工中标单位和监理中标单位分别签订合同。

二、施工合同

1. 施工合同主要内容

(1) 工程概况及建筑规模。

(2) 工程总投资。

(3) 施工工期。

(4) 质量要求等级。

- (5) 双方的责任。
- (6) 工程付款办法。

2. 监理合同主要内容

(1) 委托单位（如：建设单位、委托人：×××）委托监理单位（监理人：×××）监理工程的概况。

- (2) 合同的组成部分。
- (3) 监理单位（监理人）向委托单位（委托人）承诺合同范围的监理业务。
- (4) 双方的责任。
- (5) 委托单位（委托人）委托监理单位（监理人）的监理工期。
- (6) 委托监理付款办法。

建设单位分别与施工单位、监理单位签订施工合同、监理合同后，就应填写工程质量监督登记表和安全施工监督登记表，办理监督登记。

三、办理监督登记

1. 办理工程质量监督登记

- (1) 填写工程质量监督登记表上报主管工程质量监督部门审批。
- (2) 审批机构对工程质量监督登记表进行审核、批准。

2. 办理施工安全监督登记

- (1) 填写施工安全监督登记表上报主管施工安全监督部门审批。
- (2) 审批机构对施工安全监督登记表进行审核、批准。

工程质量监督登记应由建设单位办理，施工安全监督登记应由施工单位办理。建设单位、施工单位应将登记表妥善保存，作为房屋建筑工程竣工资料。

按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城市规划法》的要求，建设单位将建筑规划部门下发的拟建房屋工程的建设项目规划建筑设计要点提交设计单位作本工程**扩初设计**^①。程序如下：

- (1) 设计单位根据（建设项目规划建筑设计要点）的要求，并结合工程具体功能特点，做工程初步方案提交委托单位（即建设单位或房地产开发单位）。
- (2) 建设单位将工程初步方案上报所在地建设行政主管部门审批。
- (3) 建设行政主管部门委托相关技术机构对初步方案进行审核。
- (4) 审核机构将工程初步方案的审核意见反馈给工程设计单位。
- (5) 设计单位在按照初步方案审核意见的基础上，做施工图计算、设计。
- (6) 设计单位施工图的各专业（建筑、结构、水电、设备）设计综合协调后，就完成设计，提交委托单位。
- (7) 建设单位将工程施工图上报建设行政主管部门审批。
- (8) 建设行政主管部门委托相关技术机构进行施工图（建筑、结构、水电、设备各专业设计）进行审核查，并向申报单位下发施工图审批意见书。

^①“扩初设计”即“扩充初步设计”，是指在初步设计方案基础上的进一步设计，但设计深度还未达到施工图的要求，也可以理解成设计的初步深入阶段。

(9) 建设单位应将施工图审批意见书提交工程设计单位修改、补充。

(10) 施工图审批后, 施工单位将施工图、相关资料上报建设行政主管部门, 领取建筑工程施工许可证。

单位工程开工前, 建设单位、监理单位、施工单位应做以下工作:

1. 建设单位

(1) 对法定工程建设程序进行检查, 填写工程建设程序检查表, 注明检查意见后提交监理单位人员审核。

(2) 组织设计单位人员、勘察单位人员、监理单位人员、施工单位人员参加设计图纸(即施工图纸)会审, 之后形成会审记录, 各单位盖章, 人员签字。

(3) 若工程需要变更时, 应与设计单位人员联系, 领取设计变更通知。

2. 监理单位

(1) 对工程建设前期法定建设程序检查表进行审核, 总监理工程师签字。

(2) 对施工现场质量管理检查记录表进行审核, 总监理工程师签字。

3. 施工单位

(1) 编写施工组织总设计, 提交监理单位人员、建设单位人员审核、批准。

(2) 编制各专项施工方案, 提交监理单位人员、建设单位人员审批。

(3) 填写建筑工程开工申请报告, 提交建设单位人员、监理单位人员审批。

(4) 将施工现场质量管理检查记录表提交监理单位人员审核。

(5) 若有深基础, 必须编写深基础开挖方案上报主管工程质监机构或建设行政主管部门审批。

房屋建筑工程完工以后, 施工单位应收集以下工程管理资料:

(1) 重要会议记录。

(2) 如有工程质量事故, 上报的工程质量事故报告。

(3) 工程质量事故处理后, 上报的工程事故处理报告。

(4) 工程质量事故处理完成后, 监理单位的复工通知书。

(5) 工程完工后, 建筑工程施工图登记表。

(6) 施工单位的工程总结。

第1章 政府职能部门综合资料

工程所在地政府各职能部门，代表人民政府行为，根据国家法律、法规、政策，对拟建房屋建筑工程进行审查、批准和监督。

政府各职能部门的批文、批复、审核意见、颁发的证书（证件），是房屋建筑工程综合资料的重要组成部分，是房屋建筑工程竣工验收及房屋工程备案的基本依据。政府各职能部门主要有：

- (1) 发展改革部门（原计划部门）。
- (2) 建设行政主管部门。
- (3) 城市建设规划部门。
- (4) 公安消防部门。
- (5) 环境保护部门。
- (6) 国土资源部门。

拟建的建设工程，必须经过工程建设项目立项批复、工程建筑报建、工程使用土地审批、工程施工图设计、工程招标投标、施工监理合同签订、工程施工与检查、工程竣工验收、工程技术资料收集整理、工程房屋备案等一系列的法规、程序，建设工程才能成为合法建筑。

政府各职能部门的批文、批复、审核意见、颁发的证书（证件），是建设工程遵循法律、符合法规、程序完备的具体体现，是建设工程合法性的重要标志。

以下将简单扼要介绍政府各职能部门的审核情况及审批程序，供读者参考。

1. 发展改革部门或建设行政主管部门

对建设工程项目立项申请报告审批，并下发：

- (1) 房屋建设准许证（建设单位使用）。
- (2) 商品房建设许可证（房地产开发单位使用）。
- (3) 建筑工程施工许可证（施工单位使用）。
- (4) 商品房预售许可证（房地产开发单位使用）。

2. 发展改革部门

对建设工程固定资产投资申请报告审批，并下发固定资产投资许可证（建设单位、房地产开发单位使用）。

3. 城市建设规划部门

对建设工程规划用地申请报告审批，并下发建设用地规划许可证（建设单位、房地产开发单位使用），建设工程规划许可证（建设单位、开发单位使用），建设工程项目规划建筑设计要点（建设单位、房地产开发单位使用）。

4. 国土资源部门

对建设工程使用土地申请报告审批，并下发国有土地使用证（建设单位、房地产开发单位使用）。

5. 环境保护部门

对建设工程环境保护设计申请报告审批，并下发：

- (1) 环境保护设计审核意见书。
- (2) 环境影响报告书。
- (3) 环境影响登记表。

6. 公安消防部门

对建设工程消防设计申请报告审批，并下发工程消防设计审核意见书。
本章重点叙述政府各职能部门工程资料的性质、作用及要求。

第1节 立项申请报告

建设工程的立项申请，是将拟建的建设工程成为合法建筑的重要标志。

建设单位（包括房地产开发单位）向发展改革部门（原计划部门）或建设行政主管部门申请建设工程立项，程序为：

1. 上报建设工程立项申请报告

主要内容如下：

- (1) 工程项目的用地面积、容积率。
- (2) 工程项目的规划和设计单位资质等级。
- (3) 工程项目的配套设施情况。
- (4) 工程项目的环境保护及污水处理情况。
- (5) 工程项目规划设计的活动场所、绿化用地等市政公用配套设施及人口容量。

2. 发展改革部门或建设行政主管部门对工程建设立项申请报告进行审批

3. 当建设单位在建设工程立项审批后

- (1) 建设单位领取房屋建设准许证。
- (2) 房地产开发单位领取商品房建设许可证。

4. 当拟建建设工程进行施工报建之后

- (1) 建设单位领取建筑工程施工许可证。
- (2) 房地产开发单位领取商品房预售许可证。

第2节 固定资产投资许可证

建设资金是确保房屋建筑工程建设工期、材料供应、施工质量最基本的条件，也是建设工程各参与单位及人员最基本的保障。

为了避免出现：建设资金短缺，工程建设停工；建设资金不足，材料供应不上；建设资金不落实，无法支付人员工资；建设资金不到位，无法办理工程结算等情况，建设单位（包括房地产开发单位）应将拟建建设工程的建设资金情况进行汇总，向发展改革部门或建设行政主管部门上报建设工程固定资产投资申请报告。

建设工程固定资产投资申请报告主要内容如下：

1. 资金金额及其费用

- (1) 建设工程总投资。
- (2) 环境保护及污水处理费。
- (3) 基础设施配套费。

(4) 活动场所、绿化用地等市政公用配套设施费。

(5) 教育设施配套费。

2. 资金来源

(1) 如政府有关部门下拨专款。

(2) 引进外资。

(3) 个人捐资。

(4) 单位自筹资金。

(5) 银行贷款资金。

发展改革部门或建设行政主管部门对建设单位的建设工程资金总额、各种费用及资金来源进行审核、批准，符合要求时下发：

(1) 建设工程固定资产投资许可证（建设单位使用）。

(2) 建设工程固定资产投资许可证（房地产开发单位使用）。

建设单位（或房地产开发单位）收到建设工程的关于固定资产投资批文和固定资产投资许可证后，应将其妥善保存，把固定资产投资批文及固定资产投资许可证的复印件提交施工单位作为房屋建筑工程竣工验收的房屋工程备案资料。

建设单位（或房地产开发单位）在取得固定资产投资许可证后，才能进行建设工程的建筑报建。

第3节 建设用地规划许可证

按照《中华人民共和国城市规划法》的规定，建设单位必须向城市规划行政主管部门上报拟建建设工程的规划用地申请报告。

1. 建设规划用地申请报告的主要内容

(1) 用地单位。

(2) 用地工程项目名称。

(3) 用地位置。

(4) 用地性质。

(5) 用地面积。

城市规划行政主管部门按照国家有关规定，对建设工程建设用地申请报告及相关资料进行审批，向申请单位下发建设用地规划许可证。

2. 建设用地规划许可证的作用

(1) 本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核、许可用地的法律凭证。

(2) 凡未取得本证，而取得建设用地批准文件占用土地的，批准文件无效。

(3) 未经发证机关同意，本证有关规定不得变更。

(4) 本证自核发之日起，有效期为6个月，逾期未使用，本证自行作废。

建设单位应将工程建设用地规划申请报告批文和建设用地规划许可证妥善保存，作为房屋工程备案凭证，复印件提交施工单位作为房屋建筑工程竣工验收资料。

第4节 建设工程规划许可证

城市建设规划是建立现代化都市最重要,也是最基本的条件。任何房屋建设工程不论规模大小,不论档次高低,不论楼高楼矮,都必须按照城市规划来进行建设。

建设单位收到城市建设规划行政主管部门下发的建筑工程用地规划许可证和规划用地红线图(一式三份)之后,就必须再次向城市建设规划行政主管部门提交拟建建设工程的建

筑报建申请报告(附规划用地红线图)。

城市建设规划行政主管部门对建设工程建筑报建申请报告审批,并向建设单位下发:

(1) 建设项目规划建筑设计要点。

(2) 建设工程规划许可证。

1. 建设项目规划建筑设计要点内容

(1) 土地权属及功能要求。

(2) 规划要求:

1) 建筑物层数。

2) 建筑物总高度。

(3) 建筑红线、道路红线等控制范围:

1) 建筑密度要求。

2) 单体建筑物之间的距离要求。

3) 给排水、供电、邮电、燃气管网要求。

(4) 高程系统控制:

1) 室外设计控制高程。

2) 室内设计控制高程。

3) 室内下水道排出管控制设计高程。

(5) 设计要求送审:

1) 总平面规划方案送审。

2) 建筑设计方案送审。

3) 建筑模型送审。

4) 建筑方案确定后,做扩初方案送审。

(6) 征求意见:

1) 有关环境保护问题,征求环境保护部门意见。

2) 有关防火安全问题,征求公安消防部门意见。

3) 有关绿化问题,征求绿化管理部门意见。

(7) 要求:

1) 本要点与所附有关红线图一并使用。

2) 未经初审同意,不得进行技术设计和施工图设计。

3) 凡未经行政规划主管部门划定红线图和发出建设项目规划建筑设计要点时,工程设计单位不得设计,钻探单位不得钻探,施工单位不得施工。

2. 建设工程规划许可证

(1) 本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定的各类建设工程的规划许可