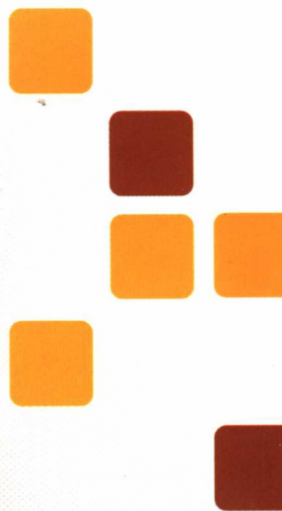


房地产开发流程

重庆伟豪律师事务所 编

杨家学 主编



FANGDICHAN KAIFA LIUCHENG

ISBN 7-5366-7701-4



9 787536 677012 >

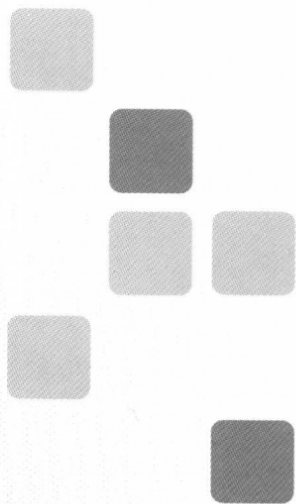
ISBN 7-5366-7701-4/F·377

定价：58.00元

房地产开发流程

重庆伟豪律师事务所 编

杨家学 主编



图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发流程 / 重庆伟豪律师事务所编. 杨家学主编. — 重庆: 重庆出版社, 2006.3

ISBN 7-5366-7701-4

I. 房... II. 重... III. 房地产-开发 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 015816 号

房地产开发流程

重庆伟豪律师事务所 编

杨家学 主编

责任编辑 陈 慧 杨亚平

封面设计 钟丹珂

技术设计 刘忠凤

重庆出版社出版、发行

(重庆长江二路 205 号)

新华书店经销

重庆华林印务有限公司

开本 850×1168 1/32 印张 22.25

字数 668 千 插页 2

2006 年 3 月第 1 版

2006 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

印数 1000

ISBN 7-5366-7701-4/F·377

定价: 58.00 元

编委会成员

主 编：杨家学

副 主 编：陈万军 赵德明

编著人员：崇维洁 赵黎明 杨华伟

编者言

房地产开发是一个周期长、环节多、内容庞杂的系统工程,其中涉及到的行政审批法律问题可谓林林总总,不胜枚举。许多房地产开发企业,特别是初涉房地产领域的开发企业,在项目投资开发之初,面对一系列纷繁复杂的建设程序,往往不知从何入手。可以想象,从一片片荒芜杂乱的土地到一座座摩登大楼的现代化社区,且不论其中需要投入的大量人力物力,单是办理建设程序中的各种行政审批手续,诸如从立项开始,到选址、用地方案审查,再到招标、报建、竣工验收,最后到销售等阶段所需要办理的手续,就足以让人云里雾里,不知所措。究其主要原因,还是要归根于建设工程本身较为复杂的运行程序以及各行政主管部门依法行使行政管理职能的需要。

重庆伟豪律师事务所是一家专业从事房地产、工程建设法律服务的律师事务所。长期以来,我所律师在为众多顾问单位提供法律服务的同时,注重将丰富的实务经验上升到理论层面进行探讨和研究,在该专业领域内辛勤耕耘,精益求精,形成了较为深刻的专业认识和理解。基于此,本所特组织了数名经验丰富、业务过硬的资深律师,根据现行法律、法规、规章等规范性法律文件,具体结合重庆市的实际情况,重点考察涉及房地产开发的各相关行政主管部门的职能权限划分的基础上,编写了本书。全书分为三大部分:第一部分为房地产开发的基本程序,细分为17个阶段,并从“管理机关”、

“许可事项”、“法律依据”、“提交文件”及“办理期限”等几个方面来说明每一个阶段的具体内容；第二部分收集了涉及房地产开发的主要法律、法规、规章等规范性法律文件，供读者查阅；第三部分为重庆市人民政府最新发布的《重庆市建设领域行政审批制度改革试点方案》及其配套文件，供读者参考。

为方便广大读者更好地阅读和理解本书，编者谨作以下几点说明：

一、关于管理机关

因建设程序的很多单一审批环节所涉及的管理机关往往不止一个，常常会发生部门之间的会商、送审、会签等内部行政管理程序，本书注明的涵盖了主办管理机关和协办管理机关。

二、关于许可事项

从《行政许可法》的角度，行政许可事项有其法定含义和范围；但从实务的角度，有些事项尽管不属于行政许可的范围（如招标、投标备案），却是按有关规范性文件规定应当办理的，为体现房地产开发流程的完整性，本书因此一并纳入到许可事项之中。另外，囿于不同规范性法律文件对同一许可事项的用语不够统一和明确，出于表述的考虑，本书直接说明的往往系申请许可后的最终结果，而不是严格意义上的许可事项本身。

三、关于法律依据

各个审批环节的法律依据系指广义的法律，包括狭义的法律、行政法规、地方性法规、部门规章和地方政府规章等规范性法律文件，排列位序系依其法律效力从高到低而定。其中，国务院及其部委颁行的行政法规和部门规章，为尊重历史和习惯计，书中系采用其颁行时的名称，不少名称均未冠以“中华人民共和国”行头；地方性法规、地方政府规章则均冠有地方行政区划名称，请读者注意区分。现行的法律、行政法规和部门规章相对于房地产开发的特殊性和复杂性而言，还是显得偏于简单和原则，操作性和实用性略呈不

足,因此,本书基于实务操作的考虑,引用了大量的重庆市地方性法规、政府规章及重庆市政府部门颁行的规范性法律文件。

四、关于提交文件

在申请行政许可时,管理机关依法要求申请人提交相应的文件,提交文件的目的是为了便于管理机关依据法定的审批条件进行审查。实质上,提交的文件与审批的条件二者之间系形式与内容的关系。审批条件的规定,有的较为明确、具体,有的则较为原则、笼统,但关于审批时相应要求提交的文件均较为具体明确。因此,从便于操作的角度,本书最终放弃了将审批条件单独进行说明的初衷,只是一一列明了要求提交审查的文件。

五、关于办理期限

若属行政许可事项,根据《行政许可法》的规定,法律、行政法规和地方性法规有具体规定的,依其规定;如果没有规定的,或者部门规章、政府规章另有规定但超过20日的,以20日为期;如果没有规定的,或者部门规章、政府规章另有规定且不足20日的,以规定最短者为期。若不属于行政许可事项,有规范性法律文件规定的,依其规定;没有规定的,书中据实予以说明。

六、关于土地使用权出让方式

土地使用权的出让方式,实务上有多种,本书所指仅限于最具普遍性和典型性的方式,即招标、拍卖、挂牌方式,不包括其他用地方式如新增集体土地等。

最后,衷心希望本书的出版能为投身房地产领域的开发企业和许多在该领域内从事实务工作的人们提供一本案头操作指南。由于我国目前相关规定的规范性程度不够,缺乏系统性和连贯性,加之各地区的实际情况差异很大,受编者本身水平的制约,本书难免纰漏之处,恳请读者朋友不吝赐教,欢迎来函致电,就一些共同感兴趣的问题进行深入地探讨。

本所地址:重庆高新区石桥铺渝高广场D座6-11号

电话:(023)68621980 68637953

传真:(023)68631494

网址:www.weihaolawfirm.com

E-mail:weihao@weihaolawfirm.com

重庆伟豪律师事务所

2006年1月6日

目 录

编者言	1
-----------	---

第一部分 房地产开发流程

一、房地产开发企业设立阶段	3
(一)办理工商登记	3
(二)房地产开发企业资质登记备案	22
二、土地使用权出让程序	37
三、选址定点阶段	38
(一)建设项目建议书审批	38
(二)建设项目选址意见书审批	39
(三)项目环境影响评价审批	41
(四)地质灾害危险性评估审查	47
(五)消防设计审查	48
(六)水利事项审批	52
(七)国家安全事项审查	58
(八)其他专项审查	59
四、建设工程方案设计审查阶段	60
(一)建设用地申请审查	60

(二)防空地下室设置审查	62
(三)消防专业审查	63
(四)园林绿化审查	68
(五)建筑方案设计审查	69
(六)房屋景观、灯饰审查	70
(七)市政公用设施安全事项审查	71
(八)国家安全事项审查	72
(九)机场空域安全事项审查	73
(十)河道管理方案设计审查	74
(十一)文物保护事项审查	75
(十二)无线电管理事项审查	76
(十三)电力设施保护事项审查	77
(十四)港口岸线设施保护事项审查	78
(十五)防震、防雷、水利等专项审查	79
五、可行性研究报告审批	80
六、用地规划许可证的核发	81
七、土地使用权证书的核发	82
八、初步设计审查	83
(一)消防初步设计审查	83
(二)人防初步设计审查	84
(三)环保初步设计审查	85
(四)综合管网初步设计审查	86
(五)园林初步设计审查	87
(六)防雷初步设计审查	88
(七)物管用房设置审查	89
(八)初步设计综合审查	90
九、项目总投资概算审批	93
十、城市房屋拆迁许可	94

十一、施工图设计审查	95
(一)建筑工程施工图设计审查	95
(二)消防施工图审查	99
(三)防雷施工图审查	100
(四)人防施工图审查	101
(五)园林绿化施工图审查	102
(六)排水管网、占挖等其他专项审查	103
十二、建设工程规划许可	104
十三、招标投标备案	105
十四、施工报建阶段	110
(一)施工安全报建登记	110
(二)质量监督报监审批	114
(三)工程开工条件审查	120
十五、商品房预售	123
十六、建设工程竣工验收、备案	124
(一)工程竣工验收	124
(二)工程质量监督报告备案审查	125
(三)专项验收	126
1. 建筑工程消防验收	126
2. 建设工程环保验收	151
3. 建设工程防空地下室验收	152
4. 建设工程市政设施验收	155
5. 建设工程防雷设施验收	156
6. 建设工程河道、水土保持设施管理事项验收	157
7. 规划验收	158
8. 其他专项验收	159
(四)建设工程项目竣工综合备案	160
十七、产权初始登记	161

第二部分 房地产开发涉及的主要法律法规

一、互联网上可随时查询的 19 部法规	165
二、法规选编	166
国务院关于投资体制改革的决定	166
国务院关于环境保护若干问题的决定	179
建设项目环境保护管理条例	186
建设工程质量管理条例	193
物业管理条例	207
城市房地产开发经营管理条例	219
中华人民共和国土地管理法实施条例	227
中华人民共和国国家安全法实施细则	238
中华人民共和国文物保护法实施条例	244
电力设施保护条例	256
中华人民共和国河道管理条例	263
地质灾害防治条例	271
城市道路管理条例	282
中华人民共和国城市绿化条例	289
中华人民共和国无线电管理条例	295
电力设施保护条例实施细则	304
房地产开发企业资质管理规定	309
招标投标挂牌出让国有土地使用权规定	314
建设项目环境保护分类管理名录	320
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理 办法	323
工程建设项目施工招标投标办法	328
建筑工程施工许可管理办法	347

城市商品房预售管理办法	351
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理 暂行办法	354
建筑工程消防监督审核管理规定	357
重庆市建筑管理条例	364
重庆市城市规划管理条例	378
重庆市城市房屋拆迁管理条例	396
重庆市河道管理条例	409
重庆市土地房屋权属登记条例	417
重庆市民用机场保护条例	430
重庆市环境保护条例	437
重庆市气象条例	449
重庆市城市园林绿化条例	453
重庆市人民防空条例	463
重庆市城镇房地产交易管理条例	473
重庆市城市夜景灯饰管理办法	486
重庆市消防条例	491
重庆市市政设施管理条例	503
重庆市物业管理条例	512
重庆市经营性国有土地使用权公开交易办法	529
重庆市地质灾害防治管理办法	535
重庆市建设工程初步设计审批管理办法	545
重庆市建筑工程施工图设计文件审查实施办法(试行) ...	550
重庆市建设工程安全生产监督管理暂行办法	558
重庆市防御雷电灾害管理办法	564
重庆市城市房屋拆迁管理办法	569
重庆市河道管理范围内建设项目管理办法	573
重庆市无线电管理办法	579

重庆市港口管理办法	589
重庆市实施《中华人民共和国水土保持法》办法	593
重庆市土地房屋权属登记操作规程(试行)	602
重庆市土地房屋权属登记服务指南(试行)	614

第三部分 重庆市关于立项、规划、用地、设计、 验收环节的最新规定

重庆市建设领域行政审批制度改革试点方案	633
重庆市建设领域行政审批制度改革试点立项环节实施办法	651
重庆市建设领域行政审批制度改革试点规划环节实施办法	662
重庆市建设领域行政审批制度改革试点用地环节实施办法	671
附表 1: 单独选址项目新增建设用地审批服务指南 ...	676
附表 2: 招标拍卖挂牌出让用地审批服务指南	680
附表 3: 国有土地划拨或协议出让用地审批服务指南	683
附表 4: 建设项目压覆矿产资源审批服务指南	686
附表 5: 城市房屋拆迁许可服务指南	688
重庆市建设领域行政审批制度改革试点设计环节实施办法	691
重庆市建设领域行政审批制度改革试点验收环节实施办法	697

第一部分

房地产开发流程

