

行政许可实务丛书

建筑·房地产 行政许可实务

本书编写组 编



中国民主法制出版社

行政许可实务丛书

建筑、房地产行政许可实务

本书编写组 编

中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

建筑、房地产行政许可实务/本书编写组编.

—北京:中国民主法制出版社,2005

(行政许可实务丛书)

ISBN 7-80078-938-1

I. 房... II. 本... III. 房地产业-行政许可法-
基本知识-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 030712 号

书名/建筑、房地产行政许可实务

JIANZHU、FANGDICHANXINGZHENG

XUKESHIWU

作者/本书编写组 编

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号(100054)

电话/63056983 63292534(发行部)

传真/63056975 63056983

经销/新华书店

开本/32 开 850 毫米×1168 毫米

印张/6.625 字数/171 千字

版本/2005 年 5 月第 1 版 2005 年 5 月第 1 次印刷

印刷/河北天普润印刷厂

书号/ISBN 7-80078-938-1/D·827

定价/12.00 元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

前 言

2003年8月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过了《中华人民共和国行政许可法》(以下简称《行政许可法》),该法自2004年7月1日起施行。《行政许可法》的出台,对规范行政许可的设定和实施,保护公民、法人和其他组织的合法权益,维护公共利益和社会秩序,保障和监督行政机关有效实施行政管理将产生广泛而深远的影响。

为了贯彻执行《行政许可法》,国务院依照《行政许可法》和行政审批制度改革的有关规定,对所属各部门的行政审批项目进行了全面清理,先后公布了三个关于取消和调整行政审批项目的决定,共取消和调整近1800项行政审批项目。另外,国务院于2004年6月29日发布了《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》。该决定指出,由法律、行政法规设定的行政许可项目,依法继续实施;对法律、行政法规以外的规范性文件设定,确需保留且符合《行政许可法》第十二条规定事项的行政审批项目,决定予以保留并设定行政许可,共500项。为此,国务院要求各有关部门对各项行政许可作出具体规定,并予以公布。

那么,什么是行政许可呢?根据《行政许可法》第二条的规定,行政许可是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请,经依法审查,准予其从事特定活动的行为。判断一个行为是否属于行政许可,要注意把握以下几点:一是,行政许可

是行政机关对经济和社会事务的管理行为,不包括对民事权利、民事关系的确认。因此,诸如植物新品种权的授予,组织机构代码、商品条码的注册,产权登记,机动车登记,婚姻登记,户籍登记,抵押登记等,不是行政许可。二是,行政许可是行政机关的外部行政管理行为。因此,行政机关内部管理行为,行政机关之间的行为,均不是行政许可。三是,行政许可是行政机关对公民、法人或者其他组织的申请,经审查后决定其可以从事有关活动的行为。因此,行政机关采用检验、检测等手段对市场产品的日常监管不是行政许可。根据行政许可在性质、功能、适用事项等方面的不同特点,可以将行政许可分为普通许可、特许、认可、核准以及登记五种类型。普通许可是行政机关确认自然人、法人或者其他组织是否具备从事特定活动的条件的许可方式,是运用最广泛的一种行政许可;特许主要适用于自然资源的开发利用、公共资源的配置以及直接关系公共利益的特定行业的市场准入等;认可一般适用于资格、资质方面的事项;核准一般是指对物的许可,主要是通过检验、检测和检疫等方式对相关物品的审定;登记多适用于确定主体资格的登载和记录。

为了方便行政机关及其工作人员和广大群众正确理解和运用《行政许可法》,我们特别组织全国人大常委会法工委、国务院法制办、中国政法大学等单位的专家学者编写了这套《行政许可实务丛书》。丛书以问答的形式,简明、准确地介绍各种行政许可项目所需具备的主体资格、申请条件、审批主体、审批程序、审批期限等问题。本套丛书具有以下特点:

第一,通俗易懂,易于掌握。本丛书以通俗、简明的语言,有针对性地对相关问题进行阐释,有助于读者对行政许可项目的了解、掌握和运用。

第二,实用性强。本丛书严格根据行政许可法和国务院的有关决定,选取常用的、有效的行政许可项目进行介绍,尤其是对行政机关和老百姓经常办理的行政许可项目进行了重点介绍。

第三,操作性强。本丛书从实用角度出发,对行政许可的具体条件、要求、程序等作了详细的介绍,并且附录了相关的法律法规。另外,我们还提供了国家有关部门最新公布的行政许可项目目录。

为了便于读者阅读和使用,本丛书在编排上将内容分为三篇,内容安排如下:第一篇是行政许可。第二篇是行政审批。第三篇收录相关的法律、法规及行政许可项目,以方便读者查阅。

本书参与编写的人员有戴志强、李巧仪、李婷婷、李强、朱国辉等,由李婷婷负责统稿。

由于行政许可在理论与实践尚存在争议,加上作者自身水平的限制,在编写过程中,难免有不足甚至不当之处,恳请读者批评指正。

编 者

2005年3月

目 录

第一篇 行政许可

- 一、建筑行政许可 (1)
- 1-1 建设部实施行政许可,应按照怎样的程序进行? (1)
- 1-2 建设部应如何追究因实施行政许可而引起的责任? (3)
- 1-3 建设项目用地预审应提交哪些材料? (6)
- 1-4 取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证,应分别按什么程序进行? (6)
- 1-5 要取得建筑工程施工许可证,应符合哪些要求? (8)
- 1-6 要取得建筑施工企业安全生产许可证,应符合哪些要求? (9)
- 1-7 要取得建立建筑劳务基地的行政许可,应具备哪些条件? (11)
- 1-8 要取得工程监理企业资质,应提交哪些材料? (12)

- 1-9 取得建设工程勘察设计公司资质许可,
应提交哪些材料? (13)
- 1-10 具有独立企业法人性质的分支机构要
取得工程勘察设计资格证书,应具备
哪些条件? (15)
- 1-11 申请工程招标代理资格,应当具备哪些
条件,提交哪些材料? (16)
- 1-12 申请工程造价咨询资质应具备哪些
条件? (18)
- 1-13 申请特许注册土木工程师(岩土)执业
资格,应具备哪些条件? 其申报
程序又如何? (20)
- 1-14 如何获得造价工程师初始注册资格? (21)
- 1-15 造价工程师续期注册,应符合哪些
要求? (23)
- 1-16 造价工程师如何变更注册? (24)
- 1-17 具有注册建筑师资格者要取得注册登记,
应当符合哪些条件? (25)
- 1-18 要取得注册结构工程师执业资格,应经过
哪些程序? (27)
- 1-19 在什么情况下,可以撤销注册城市规划师注册
登记? 撤销注册登记,按什么程序办理? (28)
- 1-20 建筑施工企业项目经理的资质等级有
哪些? (29)
- 1-21 申请设立建筑类培训机构,应符合哪些
要求? (30)
- 1-22 申请设立建筑工程设计事务所,申报组建

方案和申报资质的程序应如何进行?	(33)
1-23 取得建筑幕墙工程设计专项资质, 应提供哪些材料? 办理哪些手续?	(34)
1-24 取得水泥生产及装备技术出口工程设计 许可证,应符合哪些要求?	(35)
1-25 取得平板玻璃生产许可证,应具备 哪些条件?	(36)
1-26 在境外设立建筑类企业、机构,应符合 哪些要求?	(37)
1-27 设立中外合资经营企业及分支机构, 应符合哪些要求?	(38)
1-28 外商投资建筑业企业要取得申请设立 和取得企业资质许可,应分别提交哪些 材料?	(40)
1-29 取得外商投资建筑业企业资质证书, 应符合哪些要求?	(41)
1-30 外商投资建设工程设计企业要取得建筑 工程设计资质许可,应提交哪些材料?	(41)
1-31 外商投资建设工程设计企业要取得建筑工程 设计资质许可,其申请程序应如何进行?	(43)
1-32 外商投资建筑业企业要取得施工总承包 序列资质许可,其程序有哪些?	(44)

二、房地产行政许可

2-1 设立房地产开发企业,应符合哪些 条件?	(44)
2-2 房地产开发企业要取得资质等级许可,	

- 应提交哪些文件? (45)
- 2-3 房地产开发企业要取得各级资质许可证,
应符合哪些条件? (46)
- 2-4 取得房地产开发建设许可,应符合哪些
要求? (48)
- 2-5 房地产开发企业要预售商品房,应当具备
哪些条件? (50)
- 2-6 取得商品房现售行政许可,应符合哪些
要求? (52)
- 2-7 取得房地产估价机构资质许可,应具备哪些
条件? (53)
- 2-8 申请评定资质等级的物业管理企业,应提交
哪些材料? (55)
- 2-9 设立城市房地产中介服务机构,应当具备
哪些条件? (56)
- 2-10 取得房地产广告发布的行政许可,应符合
哪些要求? (57)
- 2-11 如何申请房地产估价师注册,应当提供
哪些证明文件? (58)
- 2-12 房地产估价师执业资格的有效期多长?
在什么情况下被取消? (60)
- 2-13 房地产估价师续期注册,应如何办理
续期手续? (60)
- 2-14 变更房地产估价师注册,应如何办理
变更手续? (61)
- 2-15 在哪些情况下,行政机关可撤销房地产
估价师的注册? 撤销程序应如何进行? (62)

三、城市建设行政许可	(63)
3-1 城市规划师初始注册登记,应符合 哪些要求?	(63)
3-2 城市规划师续期注册登记,应符合 哪些要求?	(64)
3-3 城市规划师变更注册登记,办理变更 注册登记的程序应如何进行?	(65)
3-4 取得城市规划编制资质认定的单位, 应具备哪些条件?	(66)
3-5 取得城市房屋拆迁许可证,应符合 哪些要求?	(67)
3-6 申请改变绿化规划、绿化土地使用性质, 应具备哪些条件?	(68)
3-7 申请城市桥梁上架设各类市政管线, 应具备哪些条件?	(69)
3-8 取得城市排水许可证,应具备哪些条件?	(69)
3-9 设立城市燃气企业,需要哪些条件?	(70)
3-10 取得出租汽车经营资格证、车辆 运营证和驾驶员客运资格证,应具备 哪些条件?	(71)
3-11 设立外商投资城市规划服务企业,应具备 哪些条件和提交哪些材料?	(72)
3-12 取得外商投资企业城市规划服务资格证, 必须具备哪些条件?	(73)
3-13 外商投资企业要取得城市规划服务资格证,	

应提交哪些材料？其申请程序有哪些？…………… (74)

第二篇 行政审批

一、建筑行政审批…………… (77)

1-1 申请限额以上综合开发项目的初审如何进行？…………… (77)

1-2 申报超限高层建筑工程抗震设防专项审批所提交的材料，应符合哪些要求？…………… (78)

1-3 主管部门对超限高层建筑工程抗震设防专项审查有哪些要求？…………… (79)

1-4 工程项目建设管理单位的资格审查标准是什么？…………… (81)

1-5 建设部科技示范工程立项的形式审查具体包括哪些内容？…………… (82)

1-6 建设部科技成果推广项目立项形式审查具体包括哪些内容？…………… (85)

1-7 建设部所属建设业企业项目经理资质的申请和认证程序，应从哪几个方面进行？…………… (87)

1-8 如何通过建筑工程施工图设计文件的审查批准？…………… (88)

1-9 建筑工程施工图设计文件审查，主要包括哪些内容？…………… (89)

1-10 要取得设立设计审查机构的批准，设计审查机构和审查人员应符合哪些要求？…………… (90)

1-11 工程监理企业资质的审批应如何进行？…………… (91)

1-12 建设部审批在境外设立企业、机构工作中应遵循哪些原则? 其审批的程序如何进行?	(92)
1-13 外商投资建筑业企业设立与资质的申请与审批应符合哪些要求?	(93)
二、房地产行政审批	(95)
2-1 房地产开发企业的资质审批,应符合哪些要求?	(95)
2-2 物业管理企业资质的审查标准具体包括哪些内容?	(96)
三、城市建设行政审批	(98)
3-1 从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务的行政审批,应符合哪些条件?	(98)

第三篇 相关法律法规

中华人民共和国建筑法 (1997年11月1日)	(101)
中华人民共和国城市房地产管理法 (1994年7月5日)	(115)
建设项目用地预审管理办法 (2004年11月1日)	(126)
建设部关于纳入国务院决定的 十五项行政许可的条件的规定 (2004年10月15日)	(129)
房屋建筑和市政基础设施工程	

建筑、房地产行政许可实务

施工图设计文件审查管理办法 (2004 年 8 月 23 日)	(140)
建设部机关实施行政许可工作规程 (2004 年 6 月 30 日)	(146)
建设行政许可听证工作规定 (2004 年 6 月 30 日)	(150)
建筑施工企业安全生产许可证管理规定 (2004 年 7 月 5 日)	(155)
房屋建筑和市政基础设施 工程施工分包管理办法 (2004 年 2 月 3 日)	(162)
建设部科技示范工程立项形式审查要点 (2004 年 1 月 2 日)	(166)
超限高层建筑工程抗震设防管理规定 (2002 年 7 月 25 日)	(169)
工程监理企业资质管理规定 (2001 年 8 月 29 日)	(173)
建设工程勘察设计管理条例 (2000 年 9 月 25 日)	(181)
造价工程师注册管理办法 (2000 年 1 月 21 日)	(188)
附:	(193)
中华人民共和国建设部机关 直接实施的行政许可事项	(193)
北京市建设、房屋行政许可事项	(194)

第一篇

行 政 许 可

一、建筑行政许可

1-1 建设部实施行政许可,应按照怎样的程序进行?

根据《建设部机关实施行政许可工作规程》的规定,建设部实施行政许可应按照以下的程序进行:

建设部机关主管有关行政许可事项的各业务司局,应当在办公场所、建设部网站公示以下内容:(1)行政许可事项的依据、条件、数量、程序、期限;(2)申请行政许可需要提交的全部资料目录;(3)申请书示范文本;(4)法律、法规、规章规定的其他内容。申请人要求对公示内容予以说明、解释的,主管司局应当说明、解释,提供准确、可靠的信息。主管司局应当创造条件,方便申请人通过信函、电报、电传、传真、电子数据交

换和电子邮件等方式提出行政许可申请。主管司局应当在建设部网站提供申请书格式文本免费下载服务。

主管司局收到行政许可申请后,应当根据下列情况分别作出处理:

(1)对依法不需要取得行政许可或者不属于本机关职权范围的行政许可申请,申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请行政许可的,即时制作《建设行政许可不予受理通知书》,发送申请人。

(2)对申请材料存在可以当场更正的错误的,应当允许申请人当场更正。

(3)对属于本机关受理的行政许可申请,即时制作《建设行政许可申请材料接收凭证》,发送申请人。

(4)对材料不齐全或者不符合法定形式的行政许可申请,应当当场或者在五日内制作《建设行政许可补正材料通知书》,发送申请人。逾期不告知的,自收到申请材料之日起即为受理。

(5)对属于本机关职权范围,材料(或补正材料)齐全、符合法定形式的行政许可申请,在五日内制作《建设行政许可受理通知书》,发送申请人。

申请人对其申请材料实质内容的真实性负责。主管司局不得要求申请人提交与其申请的行政许可事项无关的技术资料和其他材料。

主管司局应当自受理行政许可申请之日起二十日内作出行政许可决定。情况复杂,不能在规定期限内作出决定的,经分管部长批准,可以延长十日,并制作《建设行政许可延期通知书》,发送申请人,说明延期理由。但是,法律、行政法规另有规定的,依照其规定。主管司局对行政许可申请进行审查

后提出处理意见,报分管部长同意后,依法作出行政许可决定:(1)对符合法定条件、标准的行政许可申请,制作《准予建设行政许可决定书》,发送申请人。(2)对不符合法定条件、标准的或者申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请行政许可的,制作《不予建设行政许可决定书》,说明理由,并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

建设部作出准予行政许可决定,需要颁发行政许可证件的,主管司局应当自作出决定之日起十日内向申请人颁发、送达行政许可证件。行政许可证件应加盖本行政机关印章。建设部作出的准予行政许可决定,主管司局应当在建设部网站等媒体予以公告,公众有权查阅。

1-2 建设部应如何追究因实施行政许可而引起的责任?

为加强对建设部机关实施行政许可的管理和监督,保证建设部机关及其工作人员公正、廉洁、高效地实施行政许可,根据《行政许可法》以及《建设部机关行政许可责任追究办法》,建设部机关党委、人事司受理对建设部机关国家公务员和建设部机关任命的其他人员实施行政许可的违法违纪行为的举报和投诉。举报和投诉的受理电话、电子信箱应当公开。

(一)建设部机关党委、人事司负责对有关举报、投诉的调查,根据对举报、投诉的查实结果,依照《建设部机关行政许可责任追究办法》提出对直接负责的主管人员和其他直接责任人的责任追究意见,会同有关部门按照干部管理权限和行政处分审批权限的规定,实施责任追究。

(二)实施行政许可过程中有下列情形之一的,责令改正;对直接负责的主管人员和其他直接责任人追究责任:

(1)对符合法定条件的行政许可申请不予受理的;