

FANGDICHAN QIANQI KAIFA YU BAOPI
ZILIAO JINGXUAN

房地产前期开发与报批 资料精选

谭荣伟 等编著



化学工业出版社

FANGDICHAN QIANQI KAIFA YU BAOPI
ZILIAO JINGXUAN

房地产前期开发与报批 资料精选

谭荣伟 等编著

第三版



化学工业出版社

· 北京 ·

《房地产前期开发与报批资料精选》第三版，基于我国房地产建设项目开发和前期操作实践，根据建设项目前期立项审批、建设用地获得、建设规划报审、项目施工许可报审、项目销售、竣工验收等不同建设阶段报建要求，精选前期开发人员在办理项目立项、公司设立、房地产开发资质、公司登记注册、土地竞买、规划设计报审、工程施工许可及人防、消防、园林绿化和交通、外商投资房地产办理、销售及竣工验收等专业相关政府行政许可审批手续时，各个实际操作环节中常用的专业知识与数据、审批流程、办事指南、政策法规、标准规范、注意事项等多方面内容，是为房地产开发前期策划管理人员以及高等院校相关专业师生提供的内容实用、针对性强、查阅快捷、携带方便的资料。

本书适合从事房地产开发投资咨询、前期策划、项目管理、建筑规划、建筑施工及监理等工作的管理与技术人员使用，也可以作为高等院校及职业学院房地产开发、施工管理、建筑等相关专业师生的参考资料。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产前期开发与报批资料精选/谭荣伟等编著. —3 版.
—北京: 化学工业出版社, 2018. 11
ISBN 978-7-122-32921-9

I. ①房… II. ①谭… 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 (2018) 第 199150 号

责任编辑: 袁海燕
责任校对: 王素芹

装帧设计: 王晓宇

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: 北京市振南印刷有限责任公司

装 订: 北京国马印刷厂

787mm×1092mm 1/16 印张 20 字数 518 千字 2019 年 1 月北京第 3 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 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: 88.00 元

版权所有 违者必究



《房地产前期开发与报批资料精选》自出版以来,深受广大读者欢迎和喜爱,得益于本书汇集了广泛的专业知识、全面和丰富的相关领域资料。

目前,我国的改革开放进入了新的阶段,各项改革新政逐步推出,建设领域相关法规政策也随之完善和调整。《房地产前期开发与报批资料精选》原版中部分内容也需要更新调整,以适应房地产开发改革发展的需要。为此本书作者根据新的相关国家法规政策,对该书进行全面和较大范围的更新与调整,使得本书从内容上保持与时俱进,实践上更加实用。主要修改及调整内容包括以下几个方面。

(1) 按新的国家房地产政策及法规,增加了部分专业术语,例如,“公共租赁住房”“共有产权住房”“多规合一”等。

(2) 按国家税费政策及法规,调整了部分税费,例如:取消“营业税”,增加“资源税”“水资源税”“环境保护税”,调整部分税费的税率等。

(3) 按新的国家规定及法规要求,对部分章节内容进行调整及修改,例如:建设用地审批要求、企业投资核准、外商投资相关规定等。

(4) 增加了房地产开发全流程示意图,供学习参考。

(5) 按目前国家规定及法规要求,增加部分内容。例如:增加“海洋工程建设项目”、增加第11章“商品房销售(预售)概述”、第12章“建设项目工程竣工验收概述”、第14章“商品房买卖相关示范文本”等。

(6) 按目前国家规定及法规要求,替换更新或删除了部分已废止的内容,如更新了附录G“外商投资产业指导目录(2017年修订)”“必须招标的规定”;删除了“房地产开发企业税务登记”“房地产开发企业组织机构代码证申办”等内容。

(7) 补充和调整了部分内容的讲解示意图供参考。

《房地产前期开发与报批资料精选》第三版,基于房地产开发中的建设项目操作实践,根据建设项目立项审批、政府行政许可报批次序和不同建设报批阶段的实际情况,精选前期开发人员工作中必需的资料,整理成书。

本书适合从事房地产开发投资咨询、前期策划、项目管理、建筑规划、建筑施工及监理等工作的管理与技术人员,包括项目咨询与策划、前期开发、建筑师、规划师、工程师和房屋销售等人员使用,也可以作为高等院校及职业学院房地产开发、施工管理、建筑等相关专业师生的参考资料。

本书主要由谭荣伟组织修订及编著,李淼、王军辉、许琢钰、卢晓华、黄冬梅、谭斌华、苏月凤、许鉴开、谭小金、李应霞、赖永桥、潘朝远、孙达信、黄艳丽、杨勇、余云飞、卢芸芸、黄贺林、许景婷、吴本升、黎育信、黄月月、韦献姬、罗尚连、卢憧憧、谭清华、黄子元等参加了相关章节编著。

由于编著者水平有限,虽经再三勘误,仍难免有纰漏之处,欢迎广大读者予以指正。

编著者

2018年·夏



FOREWORD

房地产前期开发与报批资料精选



第一版前言



房地产开发和工程建设，首先进行的就是前期工作。前期工作（previous work），是指从投资咨询规划，竞买建设用地，到申办《施工许可证》正式开工的过程，它是工程建设过程中的一个重要组成部分。由于房地产业本身具有的特性，在整个前期开发过程中，开发商必须做到以我为主，很难委托中介组织代理操作全部过程。因此，作为房地产开发管理者和前期工作人员，应对前期各项工作要求有一个全面了解，熟悉其中关键环节的政策和法规。

目前，政府已将简化固定资产投资项目的审批程序作为行政审批改革的重点，简化措施体现在取消审批项目，优化审批环节，逐步将行政管理的方式由审批为主转变为审批、监管和服务相结合。在政府改革的同时，房地产开发企业本身更应重视项目前期审批工作，尽可能快速取得行政许可文件，缩减总的建设周期。企业对前期工作的管理应重点放在前期工作人员的选择上。

前期工作人员应该通晓工程各专业基础知识和相关法规。其工作的关键是要使所设计的项目通过规划、消防、环保、卫生等各个政府部门的许可，取得合法建设的文件。因此，前期人员应在报送图纸前就应确保其内容不与各项法律法规相冲突。这样可以减少图纸的修改次数，节省设计时间。一名知识全面的前期工作人员可以很熟练地在政府与设计师之间架起一座沟通的桥梁。房地产项目的审批部门相当繁多，从取得土地、项目立项、规划审批到工程报建，涉及的政府部门十几个。因此，房地产前期工作人员应该对整个前期审批流程做到心中有数，对每一环节报送的相关资料也应如数家珍，确保节奏紧凑，缩短审批间隙，在最短的时间里取得需要的批文。除具备优秀的前期工作人员外，房地产开发企业还应重视前期工作。合法的许可文件是项目的通行证，只有取得《建筑工程规划许可证》才表示项目符合规划等部门的要求，而取得《施工许可证》才表示项目可以动工建设。一个规范化的房地产开发企业只有在遵守市场规则的前提下才能生存和发展，获取自身所缺乏的优势资源，在竞争日益激烈的房地产市场上立于不败之地。

《房地产前期开发与报批资料精选》是《房地产开发与建设资料精选》丛书中的一本，基于房地产开发中的工程实践需要，根据房地产开发的项目许可报批次序和不同建设阶段，精选前期开发人员在办理公司登记注册、项目立项、土地竞买、规划设计报审、工程施工许可以及人防、消防、园林和交通等专业相关政府审批手续时，各个实践环节中常用知识及数据、审批流程、政府办事规章及其要求等。本书所论述的内容包括房地产开发常见术语与常用数据、建设用地相关知识、房地产开发企业设立审批、工程建设相关许可证、建设项目相关手续审批和建设项目开发成本及相关知识等多方面综合内容，是为房地产开发管理人员以

及高等院校相关专业师生提供的内容实用、查阅快捷、携带方便的资料手册。

本书适合从事房地产开发投资咨询、规划设计、施工及监理等管理与技术人员，包括前期开发和策划、建筑设计师、土建工程师和销售等技术和管理人员使用，也可以作为高等院校房地产开发、施工管理、建筑等相关专业师生的参考资料。

本书虽经过编委及出版社编辑再三研讨和勘误，但仍难免有纰漏之处，欢迎广大读者予以指正，以便在修订再版时更加臻善。

编者

2008 年 3 月



FOREWORD

房地产前期开发与报批资料精选



第二版前言



《房地产前期开发与报批资料精选》自 2009 年出版以来，由于其切合建设项目开发操作实践情况，专业知识范围广泛、内容全面、资料丰富，深受广大读者欢迎和喜爱。

基于我国建设领域相关法规政策的完善和调整，以及房地产开发的不断发展。原书中的部分内容也需要更新调整，以适应目前建设项目报批操作的实际情况和真实需要。为此本书作者根据最新的相关国家法规政策，对该书进行全面和较大范围的更新与调整，使得本书从内容上保持与时俱进，使用上更加实用。主要修改及调整内容包括：

第 1 章：增加了部分房地产专业术语及图片讲解；取消了不少用的复杂的数学计算公式；增加“常见气象灾害预警信号含义”内容。

第 2 章：将国内常见房地产相关税费内容单独调整为一章，并对各种税费、利率内容按新的国家政策进行调整更新；增加国外房产税征收情况内容。

第 3 章：“新增建设用地土地有偿使用费征收土地等别”调整为现执行的新版本；对国土资源部建设项目用地审批内容按新政策调整更新；《国家限制和禁止用地建设项目》调整更新为最新版本内容；增加了部分图片讲解。

第 4 章：增加了部分图片讲解。

第 5 章：对房屋拆迁部分内容按新政策进行调整更新，章节调整为“国有土地上房屋征收与补偿”。

第 6 章：增加了部分图片讲解。

第 7 章：按新政策对“招标代理服务收费标准”内容进行调整更新；增加了关于政府采购招标内容；增加了部分图片讲解。

第 8 章：按新政策对“环境影响评价审批权限范围”内容进行调整更新；增加了部分图片讲解。

第 9 章：按新政策对“外商投资房地产市场基本要求”内容进行调整更新；对外商投资房地产企业需缴纳的税费类型按新政策进行更新；增加了部分图片讲解。

第 10 章：按新政策对“建设工程领域行政许可事项”内容进行调整更新。

第 11 章：按新政策对合同示范文本内容进行调整更新，取消《商品房买卖合同》示范文本，《国有土地使用权出让合同》调整为新的《国有建设用地使用权出让合同》；取消“5A 写字楼基本标准要求”内容。

附录：对原有附录“全国各地的土地等别”等内容按新的政策进行调整更新，取消其中的“政府核准的投资项目目录”、“产业结构调整指导目录”、“全国甲级建设项目环境影响评

价资质单位”；增加“建设工程消防设计及验收申报样表”内容。

本书基于房地产开发中的建设项目操作实践，根据建设项目立项审批、政府行政许可报批次序和不同建设报批阶段的实际情况，精选前期开发人员在办理项目立项、房地产开发资质、公司登记注册、土地竞买、规划设计报审、工程施工许可以及人防、消防、园林绿化和交通等专业相关政府行政许可审批手续时，各个实际操作环节中常用的专业知识与数据、审批流程、办事指南、政策法规、标准规范、注意事项等多方面内容，是为房地产开发前期策划管理人员以及高等院校相关专业师生提供的内容实用、针对性强、查阅快捷、携带方便的资料。

本书适合从事房地产开发投资咨询、前期策划、项目管理、建筑规划、建筑施工及监理等工作的管理与技术人员，包括项目咨询与策划、前期开发、建筑师、规划师、工程师和房屋销售等人员使用，也可以作为高等院校及职业学院房地产开发、施工管理、建筑等相关专业师生的参考资料。

本书主要由谭荣伟组织修改及编写，谭荣伟、李淼、雷隽卿、黄仕伟、王军辉、许琢钰、卢晓华、黄冬梅、苏月凤、许鉴开、谭小金、李应霞、赖永桥、潘朝远、孙达信、黄艳丽、杨勇、余云飞、卢芸芸、黄贺林、许景婷、吴本升、黎育信、黄月月、韦献姬、罗尚连等参加了相关章节编写。由于编者水平有限，虽然经过再三勘误，但仍难免有纰漏之处，欢迎广大读者予以指正。

编者

2013年3月



CONTENTS 目录

房地产前期开发与报批资料精选



第1章 房地产开发常见术语与常用数据

- 1.1 房地产常见专业术语 / 1
 - 1.1.1 房地产通用术语 / 1
 - 1.1.2 土地开发相关术语 / 4
 - 1.1.3 房地产市场交易相关术语 / 9
 - 1.1.4 项目建设相关术语 / 11
 - 1.1.5 “多规合一”相关政策术语 / 13
- 1.2 常用符号及代号含义 / 15
 - 1.2.1 常见国家和地区货币符号 / 15
 - 1.2.2 罗马数字与常见数字词头 / 15
 - 1.2.3 其他常见符号含义 / 16
- 1.3 常用单位及换算 / 16
 - 1.3.1 法定计量单位 / 16
 - 1.3.2 长度单位换算 / 17
 - 1.3.3 面积单位换算 / 17
 - 1.3.4 时间单位换算 / 18
 - 1.3.5 质量单位换算 / 18
 - 1.3.6 中国香港（澳门）特别行政区常见单位换算 / 19
- 1.4 常见平面图形面积计算方法 / 19
- 1.5 常用气象地质资料 / 22
 - 1.5.1 常见气象灾害预警信号含义 / 22
 - 1.5.2 风力等级 / 23
 - 1.5.3 寒凉冷热气候划分参考标准 / 23
 - 1.5.4 降雨等级 / 24
 - 1.5.5 地震震级和烈度 / 24
 - 1.5.6 室外环境空气质量国家标准（HJ 633—2012） / 24

第2章 房地产开发相关税费

- 2.1 国内常见房地产相关税率 / 26
 - 2.1.1 土地增值税 / 26
 - 2.1.2 房产税 / 27
 - 2.1.3 企业所得税 / 27
 - 2.1.4 契税 / 28
 - 2.1.5 城镇土地使用税（土地使用税） / 28

- 2.1.6 城市维护建设税 / 29
- 2.1.7 印花税 / 29
- 2.1.8 个人所得税 / 31
- 2.1.9 新增建设用地土地有偿使用费 / 31
- 2.1.10 耕地占用税 / 32
- 2.1.11 全国工业用地出让最低价标准 / 33
- 2.2 国内其他常见相关税率 / 33
 - 2.2.1 进境物品进口税 / 33
 - 2.2.2 车船税 / 34
 - 2.2.3 烟叶税 / 34
 - 2.2.4 教育费附加 / 35
 - 2.2.5 水资源税 / 35
 - 2.2.6 水费 / 35
 - 2.2.7 资源税 / 36
 - 2.2.8 增值税 / 40
 - 2.2.9 车辆购置税 / 41
 - 2.2.10 消费税 / 42
 - 2.2.11 环境保护税 / 44
- 2.3 商品房买卖相关税费 / 46
 - 2.3.1 购买商品房产需缴纳的税费 / 46
 - 2.3.2 房屋产权转让交易相关税费 / 47
 - 2.3.3 房地产经纪公司业务收费参考资料 / 48
 - 2.3.4 二手房屋买卖交易流程 / 48

第3章 建设用地相关知识

- 3.1 土地含义和类别 / 49
 - 3.1.1 土地含义 / 49
 - 3.1.2 土地类别 / 49
- 3.2 土地的规划 / 51
 - 3.2.1 土地利用总体规划 / 51
 - 3.2.2 土地利用年度计划 / 51
 - 3.2.3 土地等级 / 51
- 3.3 土地的保护与开发 / 52
 - 3.3.1 基本农田保护 / 52
 - 3.3.2 需报国务院批准的土地开发用地 / 53
- 3.4 建设项目用地预审 / 54
 - 3.4.1 建设项目用地预审范围 / 54
 - 3.4.2 自然资源（国土资源）部建设项目用地预审办事指南 / 55
 - 3.4.3 单独选址建设项目用地审查 / 56
- 3.5 建设用地审批 / 57
 - 3.5.1 需国务院批准的建设用地 / 57
 - 3.5.2 报国务院批准的城市建设用地审批程序 / 58
 - 3.5.3 省级及直辖市人民政府组织实施农用地转用和土地征收程序 / 59
 - 3.5.4 城市人民政府具体实施征地和供地程序 / 59
- 3.6 新增建设用地土地有偿使用费及土地等别 / 60

- 3.6.1 新增建设用地土地有偿使用费征收土地等别 / 60
- 3.6.2 新增建设用地土地有偿使用费征收标准 / 60
- 3.7 闲置土地 / 60
 - 3.7.1 闲置土地含义及范围 / 60
 - 3.7.2 闲置土地认定及处置 / 61
- 3.8 国有土地使用权出让及转让 / 63
 - 3.8.1 国有土地使用权出让方式 / 63
 - 3.8.2 土地招拍拍卖挂牌出让新形式 / 63
 - 3.8.3 国有土地使用权出让最高年限 / 64
 - 3.8.4 国有土地使用权转让及划拨 / 65
 - 3.8.5 国有土地使用权出租和抵押 / 65
 - 3.8.6 国有土地使用权收回和终止 / 66
 - 3.8.7 国有土地使用权出让金 / 66
- 3.9 国有土地使用权出让相关程序 / 66
 - 3.9.1 国有土地使用权协议出让程序 / 66
 - 3.9.2 国有土地使用权招标出让程序 / 67
 - 3.9.3 国有土地使用权拍卖出让程序 / 69
 - 3.9.4 国有土地使用权挂牌出让程序 / 71
- 3.10 国家限制和禁止用地建设项目 / 73
 - 3.10.1 限制用地建设项目 / 73
 - 3.10.2 禁止用地建设项目 / 73
- 3.11 海洋工程建设项目 / 74

第4章 房地产开发企业设立审批

- 4.1 新设立房地产开发企业审批流程 / 76
 - 4.1.1 设立房地产开发企业条件 / 76
 - 4.1.2 房地产开发企业设立登记 / 76
 - 4.1.3 有限责任公司办理基本流程 / 78
 - 4.1.4 股份有限公司办理基本流程 / 78
- 4.2 房地产开发企业“一照一码”办理 / 78
 - 4.2.1 “五证合一、一照一码”含义 / 78
 - 4.2.2 “一照一码”办理主要流程 / 80
- 4.3 房地产开发企业备案 / 80
- 4.4 房地产开发企业资质审批流程 / 81
 - 4.4.1 房地产开发企业资质等级 / 81
 - 4.4.2 房地产开发企业资质等级审批 / 83
 - 4.4.3 房地产开发企业资质等级晋级及降级审批 / 84
 - 4.4.4 房地产开发企业经营范围限制条件 / 85
- 4.5 房地产开发企业的年检流程 / 85
 - 4.5.1 房地产开发企业的资质年检 / 85
 - 4.5.2 房地产开发企业的企业年检 / 85

第5章 建设项目的前期投资审批

- 5.1 投资项目资本金 / 87
 - 5.1.1 投资项目资本金出资方式 / 87

- 5.1.2 投资项目资本金比例 / 88
- 5.1.3 投资项目资本金认缴 / 88
- 5.2 建设项目投资审批和核准方式 / 88
 - 5.2.1 投资项目审批和核准机关 / 88
 - 5.2.2 政府投资项目审批方式 / 89
 - 5.2.3 非政府投资项目核准和备案方式 / 89
 - 5.2.4 企业投资项目核准程序 / 89
 - 5.2.5 企业投资项目备案程序 / 91
- 5.3 建设项目(固定资产投资项目) 审批范围 / 91
 - 5.3.1 固定资产投资项目节能审查 / 91
 - 5.3.2 需国务院核准或审批的政府投资项目 / 92
 - 5.3.3 需国务院核准或审批的企业投资项目 / 92
- 5.4 建设投资项目相关机构单位审查职能简介 / 93
- 5.5 国有土地上房屋征收与补偿 / 94
 - 5.5.1 国有土地上房屋征收 / 94
 - 5.5.2 国有土地上房屋征收补偿 / 94

第6章 建筑工程相关许可证及办理

- 6.1 建设用地土地证书 / 96
 - 6.1.1 《国有土地使用证》作用 / 96
 - 6.1.2 《国有土地使用证》办理 / 96
 - 6.1.3 《国有土地使用证》样式 / 97
- 6.2 不动产权证 / 98
 - 6.2.1 “不动产登记” 基本内容 / 98
 - 6.2.2 “国有建设用地使用权首次登记” 办理 / 98
 - 6.2.3 不动产登记收费情况 / 100
- 6.3 建筑项目规划意见书 / 101
- 6.4 建设用地规划许可证 / 102
 - 6.4.1 《建设用地规划许可证》作用 / 102
 - 6.4.2 《建设用地规划许可证》办理 / 102
 - 6.4.3 《建设用地规划许可证》样式 / 103
- 6.5 建设工程规划许可证 / 105
 - 6.5.1 《建设工程规划许可证》作用 / 105
 - 6.5.2 《建设工程规划许可证》办理 / 105
 - 6.5.3 《建设工程规划许可证》样式 / 106
- 6.6 建筑工程施工许可证 / 106
 - 6.6.1 《建筑工程施工许可证》作用 / 106
 - 6.6.2 《建筑工程施工许可证》办理 / 106
 - 6.6.3 《建筑工程施工许可证》样式 / 110
- 6.7 商品房销(预)售许可证 / 112
 - 6.7.1 商品房预售许可证 / 112
 - 6.7.2 商品房销售许可证 / 113
 - 6.7.3 《商品房销售(预售) 许可证》样式 / 113
- 6.8 住宅质量保证书 / 114
 - 6.8.1 《住宅质量保证书》基本要求 / 115

- 6.8.2 《住宅质量保证书》工程案例 / 116
- 6.9 住宅使用说明书 / 117
 - 6.9.1 《住宅使用说明书》基本要求 / 117
 - 6.9.2 《住宅使用说明书》工程案例 / 118

第7章 工程建设项目招投标

- 7.1 招投标方式和范围 / 120
 - 7.1.1 招标相关术语 / 120
 - 7.1.2 招标方式 / 120
 - 7.1.3 招标规模和范围 / 121
 - 7.1.4 可以不招标的情况 / 123
- 7.2 招标组织形式 / 123
 - 7.2.1 招标人委托招标代理机构办理招标 / 123
 - 7.2.2 招标人自行组织招标 / 124
 - 7.2.3 需重新招标的情况 / 124
- 7.3 工程建设项目勘察设计招标 / 124
 - 7.3.1 项目勘察设计不需招标的条件 / 124
 - 7.3.2 项目勘察设计招标条件 / 125
 - 7.3.3 项目勘察设计招标方式 / 125
 - 7.3.4 项目勘察设计招标程序 / 125
- 7.4 建筑工程设计招投标 / 126
 - 7.4.1 需进行设计招标的规模标准 / 126
 - 7.4.2 项目设计招标类型 / 127
 - 7.4.3 项目设计招标方式 / 127
 - 7.4.4 项目设计招标程序 / 127
- 7.5 工程建设项目施工招投标 / 128
 - 7.5.1 项目施工不需招标的条件 / 128
 - 7.5.2 项目工程施工招标条件 / 128
 - 7.5.3 项目工程施工招标形式 / 128
 - 7.5.4 项目工程施工招标程序 / 129
- 7.6 房屋建筑和市政基础设施工程施工招投标 / 131
 - 7.6.1 招投标条件范围 / 131
 - 7.6.2 招投标程序 / 132
- 7.7 工程建设项目货物招投标 / 133
 - 7.7.1 货物招投标范围 / 133
 - 7.7.2 货物招投标方式 / 134
 - 7.7.3 货物招投标条件 / 134
 - 7.7.4 货物招投标程序 / 134
- 7.8 关于政府采购招标 / 135
- 7.9 关于工程建设项目招标核准 / 136
- 7.10 关于招标代理费 / 137

第8章 建设项目相关手续审批

- 8.1 建筑项目消防设计监督审核 / 138
 - 8.1.1 建筑项目消防监督审核管理机构 / 138

- 8.1.2 建筑项目消防监督审核权限范围 / 138
- 8.1.3 建筑项目消防监督审核程序 / 139
- 8.1.4 建筑项目消防验收 / 140
- 8.2 建设项目城市绿地率审批 / 142
 - 8.2.1 城市绿线管理机构 / 142
 - 8.2.2 建设项目树木移伐审批 / 142
 - 8.2.3 建设项目绿地率审批 / 143
- 8.3 建设项目交通审批 / 144
- 8.4 建设项目人防工程审批 / 144
 - 8.4.1 人防工程类别 / 144
 - 8.4.2 人防工程管理机构 / 144
 - 8.4.3 人防建设标准 / 145
 - 8.4.4 人防设计审批 / 145
 - 8.4.5 人防易地建设 / 146
- 8.5 建设项目生态保护审批 / 146
 - 8.5.1 环境影响评价报批条件 / 146
 - 8.5.2 环境影响评价审批方式 / 147
 - 8.5.3 环境影响评价审批权限范围 / 147
 - 8.5.4 生态环境审批对环境影响评价文件的要求 / 147
 - 8.5.5 生态保护审批对建设项目的要求 / 149
 - 8.5.6 环境影响评价审批程序 / 150
 - 8.5.7 建设项目环境影响评价收费标准 / 152
 - 8.5.8 环境影响评价资质 / 152
 - 8.5.9 区域或者企业集团环评限批 / 152
- 8.6 地震安全性及抗震设防审批 / 154
 - 8.6.1 地震安全性评价基本要求 / 154
 - 8.6.2 需开展地震安全性评价确定抗震设防要求的建设工程项目 / 154
 - 8.6.3 超限高层建筑工程抗震设防 / 154
- 8.7 防雷设计审批 / 155
- 8.8 国务院企业开办时间和工程建设项目审批简化改革 / 155

第9章 外商投资房地产开发

- 9.1 外商投资项目企业形式 / 158
 - 9.1.1 中外合资经营企业 / 158
 - 9.1.2 中外合作经营企业 / 159
 - 9.1.3 外资企业 / 159
 - 9.1.4 其他外资企业类型 / 159
- 9.2 外商投资项目方向 / 160
 - 9.2.1 鼓励类外商投资项目 / 160
 - 9.2.2 限制类外商投资项目 / 160
 - 9.2.3 禁止类外商投资项目 / 160
- 9.3 外商投资房地产市场基本要求 / 160
 - 9.3.1 关于外商购买商品房的規定 / 160
 - 9.3.2 外商投资企业房地产开发经营管理规定 / 161
- 9.4 外商投资房地产公司设立 / 161

- 9.4.1 外商投资房地产公司设立条件 / 161
- 9.4.2 外商投资房地产公司注册资金要求 / 162
- 9.4.3 外商投资房地产公司股权和项目转让要求 / 163
- 9.4.4 外商投资项目《国家鼓励发展的内外资项目确认书》办理 / 163
- 9.4.5 《国家鼓励发展的内外资项目确认书》样式 / 164
- 9.5 外商投资项目核准 / 164
 - 9.5.1 实行核准制的外商投资项目的范围 / 165
 - 9.5.2 外商投资项目核准程序 / 165
 - 9.5.3 外商投资项目核准具体流程 / 168
- 9.6 外商投资项目备案 / 169
 - 9.6.1 外商投资项目备案的流程 / 169
 - 9.6.2 外商投资项目备案的申请资料 / 170
- 9.7 外商投资企业设立 / 173
 - 9.7.1 外商投资企业设立或变更申请条件 / 173
 - 9.7.2 外商投资企业设立备案审批部门 / 173
 - 9.7.3 需要到商务部备案审批的外商投资企业的设立及变更 / 173
 - 9.7.4 依法应由商务部审批的外商投资企业设立及变更备案流程 / 174
 - 9.7.5 外商投资企业设立备案申请资料要求 / 174
- 9.8 外商投资企业其他相关备案审批 / 177
 - 9.8.1 外商投资企业外汇登记 / 177
 - 9.8.2 外商投资统计登记 / 177
 - 9.8.3 外商投资企业银行开户 / 178
 - 9.8.4 外商投资企业海关登记 / 178
- 9.9 外商投资企业投资额相关规定 / 179
 - 9.9.1 注册资本规定 / 179
 - 9.9.2 注册资本与投资总额比例规定 / 179
- 9.10 外商投资房地产开发企业资质 / 179
 - 9.10.1 外商投资房地产开发企业资质等级 / 179
 - 9.10.2 外商投资房地产开发企业备案 / 181
 - 9.10.3 外商投资房地产开发企业资质审批 / 181
- 9.11 外商投资房地产企业需缴纳的税费 / 182
 - 9.11.1 外商投资房地产企业适用的税种 / 182
 - 9.11.2 外商投资房地产企业缴纳主要税费 / 182
- 9.12 外商投资企业增资规定 / 183

第10章 房地产开发成本及行政许可事项

- 10.1 房地产开发成本及相关费用 / 184
 - 10.1.1 土地使用权取得费（地价款） / 184
 - 10.1.2 建设项目前期工程费 / 185
 - 10.1.3 建筑和安装工程费（建安费） / 185
 - 10.1.4 基础设施建设费 / 185
 - 10.1.5 公共配套设施建设费 / 186
 - 10.1.6 开发间接费 / 186
 - 10.1.7 开发建设相关税费 / 186
 - 10.1.8 开发管理费用 / 187

- 10.1.9 其他行政事业性收费 / 187
- 10.1.10 利润 / 187
- 10.1.11 不可预见费 / 187
- 10.2 建设工程领域行政许可事项 / 187
 - 10.2.1 企业行政许可事项（住房和城乡建设部审批） / 187
 - 10.2.2 执业人员资格行政许可事项（住房和城乡建设部审批） / 189
- 10.3 全国性行政事业性收费目录清单 / 191
 - 10.3.1 全国政府性基金目录清单 / 191
 - 10.3.2 全国性及中央部门和单位行政事业性收费目录清单 / 193
 - 10.3.3 全国性及中央部门和单位涉企行政事业性收费目录清单 / 199
- 10.4 政府定价的经营服务性收费目录清单 / 204

第 11 章 商品房销售（预售）概述

- 11.1 关于商品房预售 / 205
- 11.2 商品房预售条件 / 205
- 11.3 商品房预售证办理 / 206
- 11.4 商品房预售合同备案 / 207

第 12 章 建设项目工程竣工验收概述

- 12.1 关于建设项目工程竣工验收 / 209
- 12.2 建设项目工程竣工验收条件 / 209
- 12.3 建设项目工程竣工验收实施 / 210
- 12.4 建设项目工程竣工验收备案 / 211

第 13 章 土地使用权出让案例及合同示范文本

- 13.1 国有土地使用权出让方式案例 / 215
 - 13.1.1 协议出让国有土地使用权案例 / 215
 - 13.1.2 招标出让国有土地使用权案例 / 216
 - 13.1.3 拍卖出让国有土地使用权案例 / 218
 - 13.1.4 挂牌出让国有土地使用权案例 / 219
- 13.2 《国有建设用地使用权出让合同》示范文本 / 225
 - 13.2.1 《国有建设用地使用权出让合同》文本 / 225
 - 13.2.2 《国有建设用地使用权出让合同》使用说明 / 231

第 14 章 商品房买卖相关示范文本

- 14.1 商品房买卖合同（示范文本） / 233
- 14.2 房屋建筑工程质量保修书（示范文本） / 233
- 14.3 前期物业服务合同（示范文本） / 234
- 14.4 业主临时公约（示范文本） / 242

附录

- 附录 A 房地产开发全流程示意图 / 247
- 附录 B 新增建设用地土地有偿使用费征收等别（2009 版本） / 249
- 附录 C 国家限制及禁止用地项目目录（2012 年本） / 259
- 附录 C-1 限制用地项目目录（2012 年本） / 259

附录 C-2 禁止用地项目目录 (2012 年本)	/ 260
附录 D 外商投资准入特别管理措施 (负面清单) (2018 年版)	/ 267
附录 E 建筑工程消防报批标准表格 (式样)	/ 270
附录 E-1 建设工程消防设计审核申报表 (式样)	/ 270
附录 E-2 建设工程消防设计备案申报表 (式样)	/ 273
附录 E-3 建设工程消防验收申报表 (式样)	/ 274
附录 E-4 建设工程竣工验收消防备案申报表 (式样)	/ 277
附录 F “一书四方案” 格式样板	/ 278
附录 G 外商投资产业指导目录 (2017 年修订)	/ 284
附录 H 政府核准的投资项目目录 (2016 年本)	/ 297

参考文献