

房地产开发经营业务报批程序

指

南

仙居县建设规划局

目 录

一、房地产估价师、经纪人资格审核指南·····	1
二、房地产估价师、经纪人资格认定指南·····	2
三、房地产开发公司商品房预售证核发指南·····	4
四、房地产开发企业资质申报、年检指南·····	6
五、物业管理企业资质申报、核发指南·····	8
六、房屋拆迁许可证核发指南·····	10
七、商品房竣工综合验收指南·····	12

房地产估价师、经纪人注册资格指南

一、审核依据

《房地产估价师注册管理办法》[建设部第64号令];《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》[人发(2001)128号]

二、申报材料

- 1、房地产估价师执业资格注册申请表;
- 2、房地产估价师执业资格证书;
- 3、业绩证明;
- 4、所在单位考核合格证明。

三、办事程序

申请房地产估价师、经纪人注册,由申报人所在单位统一向县、市建设规划局申报,并进行初审,初审合格者上报省建设厅,经省建设厅审核后报建设部批准发证。注册工作每两年进行一次,具体时间按照建设部有关布置房地产估价师、经纪人注册工作文件执行。

责任科室:房地产管理科

联系电话:7794277

房地产估价师、经纪人资格认定指南

一、审核依据

1、房地产估价师资格考试报名资格审查,按照建房[1995]147号建设部、人事部《关于印发[房地产估价师执业资格制度暂行规定]和[房地产估价师执业资格考试实施办法]的通知》中的条件审核。

2、房地产经纪人资格考试报名资格审查,按照人发(2001)128号人事部、建设部《关于印发[房地产经纪人员职业资格制度暂行规定]和[房地产经纪人执业资格考试实施办法]的通知》中的审核条件。

二、申报材料

报考房地产估价师和房地产经纪人需提供以下证明文件:

- 1、房地产估价师、经纪人执业资格考试报名申请表;
- 2、学历证明;
- 3、实践经历证明。

三、办事程序

- 1、房地产估价师、经纪人报考资格审查由报名点市、县人

事职改部门进行资格审查,有关专业条件的界定由县建设规划局负责,并提出初审意见报省考办资格审查;

2、房地产评估师、经纪人经考试合格者由省人事厅颁发房地产评估师、经纪人资格证书。

责任科室:房地产管理科

联系电话:7794277

房地产开发公司商品房预售证核发指南

一、核准依据

- 1、《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第 248 号);
- 2、《浙江省房地产开发经营管理条例》;
- 3、《城市商品房预售管理办法》(建设部令第 95 号);
- 4、《商品房销售管理办法》(建设部令第 88 号);
- 5、《台州市房地产开发经营管理实施办法》(台州市人民政府令第 51 号)。

二、申报材料

- 1、商品房预售许可证申报表;
- 2、无偿提供物业管理用房报告书;
- 3、房地产开发企业资质等级证书;
- 4、建设项目的立项、规划、用地和施工批准文件;
- 5、房地产开发项目合同,工程施工合同;
- 6、投入开发建设的资金已达到开发项目总投资 25% 以上。具体工程进度达到:别墅和排屋的主体结构封顶;多层住宅已完成主体工程结构二层(不含架空层);高层商品房已完

成主体结构工程总层数 1/4。

7、商品房预售方案。说明商品房位置、施工进度、交付使用日期、预售总面积配置 7% 比例的物业管理用房,并应附商品房预售总平面图和分层平面图。

8、已落实物业管理的文件,包括物业管理合同和物业管理企业的资质等级证书。

三、办事程序

1、申报单位将申报资料装订成册上报;

2、经审查符合要求的,5 个工作口内查勘现场,符合条件的 10 个工作口内给予办理;

3、对申报资料不齐的,经办人员在接到申报材料后 5 个工作日内一次性告知申报单位补办,对条件不具备的,10 个工作日内经办人员告知申报单位,并将申报材料退回。

责任科室:房地产管理科

联系电话:7794277

房地产开发企业资质申报指南

一、审查依据

1、《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令 第 248 号);

2、《房地产开发企业资质管理规定》(中华人民共和国建设部令 第 77 号);

3、《台州市房地产开发经营管理实施细则》(台州市人民政府令 第 51 号);

4、仙居县房地产开发经营管理办法。

二、申报材料

1、企业资质或年检申报表;

2、企业名称预登记批文;

3、股东身份证复印件;

4、公司章程;

5、专技人员的职称批文、资质证书、中专以上学历证书(带原件,附复印件);

6、法定验资部门的验资证明(报告);

7、营业场所证明;

8、内设机构网络图、负责人任命文件、岗位职责；

9、工程质量证书(证明)。

三、办事程序

1、申报单位将申报材料装订成册上报；

2、经审查,对符合条件的,在7个工作日内将申报材料上报上级主管部门；

3、经审查,对不符合条件的,或材料不齐的,经办人员将在5个工作日内一次性告知申报单位补办,或退回申报材料。

责任科室:房地产管理科

联系电话:7794277

物业管理企业资质申报核发指南

一、审核依据

1、《物业管理企业资质管理试行办法》[建住房(1999)261号];

2、《浙江省物业管理企业资质管理办法》[浙建房(2000)1号];

二、申报材料

1、物业管理资质申报表;

2、管理企业的法定代表人身份证件、股东单位的营业执照、物业管理企业的决议、章程;股份制企业应提供股东协议,股东身份证件;

3、建设部颁发的物业管理企业经理岗位证书、省建设厅颁发的从业人员岗位证书,以及管理人员、有职称人员专业技术职务资格证书;

4、物业管理委托合同;

5、物业管理业绩材料;

6、法定验资或审计部门出具的企业财务审计报告。

三、办事程序

- 1、申报单位将申报资料装订成册上报；
- 2、经审查符合条件的，在 10 个工作日内颁发临时资质证书或上报等级资质材料；
- 3、经审查、对不符合条件的，在 7 个工作日内，经办人一次性告知申报单位补办，或退回申报材料。

责任科室：房地产管理科

联系电话：7794277

房屋拆迁许可证核发指南

一、核准依据

- 1、《城市房屋拆迁管理条例》[国务院令第 305 号]；
- 2、《浙江省城市房屋拆迁管理条例》；
- 3、《台州市城市房屋拆迁管理实施办法》(台州市人民政府令第 78 号)；
- 4、《仙居县城市房屋拆迁管理实施办法》。

二、申报材料

- 1、建设项目批准文件；
- 2、建设用地规划许可证；
- 3、国有土地使用权批准文件；
- 4、拆迁计划和拆迁方案及拆迁补偿安置经费预算；
- 5、办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明和专户储存的证明。

三、办事程序

- 1、申报单位将申报资料装订成册上报；
- 2、经审查,对符合条件的,在 30 个工作日内颁发房屋拆迁许可证；

3、经审查,对申报材料不齐的,不符合要求的,经办人在接到申报材料后5个工作日内一次性告知申报单位补办,或退回申报材料。

责任科室:房地产管理科

联系电话:7794277

商品房竣工综合验收指南

一、批准依据

- 1、《城市房地产开发经营管理条例》(国务院第 248 号);
- 2、《浙江省房地产开发管理条例》;
- 3、《台州市房地产开发管理实施细则》(台州市人民政府令第 51 号);
- 4、《台州市城市住宅小区竣工综合验收实施办法》(台建规[1999]175 号);
- 5、《仙居县房地产开发经营管理办法》。

二、申报材料

- 1、申请报告;
- 2、计划部门批准建设计划;
- 3、规划部门批准的建设用地规划许可证,建设工程规划许可证(附:定位图);
- 4、土管部门批准的建设用地文件;
- 5、施工合同;
- 6、各单项工程(质量、规划、消防)质量等级评定文件;
- 7、各项工程竣工资料(图纸);和技术档案资料;

8、拆迁安置、物业管理委托合同,7‰物业用房的留房资料。

三、办事程序

1、申报单位将申报资料装订成册上报;

2、对申报资料不齐的,经办人员在接到申报材料后 5 个工作日内一次性告知申报单位补办;

3、对申报资料齐全的,10 个工作日内组织竣工验收,对验收后不符合要求的,经办人员在验收后 3 个工作日内告知申报单位,并将申报材料退回。

4、经综合验收通过,申报单位结清物业维修专项资金后 3 个工作日内发验《城市住宅小区竣工综合验收合格证》。