



房地产公司管理制度丛书

# 房地产开发流程

## 房地产项目**报批报建**

### 实操一本通

◎ 余源鹏 主编

- ▶ 借鉴总结全国各地房地产项目开发报批报建流程
- ▶ 详述房地产项目开发各个阶段报批报建工作指南
- ▶ 提供一二三线城市报批报建办理手续的借鉴范本
- ▶ 理论与案例相结合的内容全面的必备实用参考书
- ▶ 房地产项目开发从业人士职业技能提升实战宝典

专业性

实操性

时效性

流程性

范本性

 机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS



房地产公司管理制度丛书

# 房地产开发流程

——房地产项目报批报建实操一本通

第2版

余源鹏 主编



机械工业出版社

本书是一本理论与实操相结合的、内容全面的有关房地产项目开发流程的报批报建实操指南书。按房地产项目开发需要的五证，即国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证，分五章对房地产项目开发的报批报建手续进行阐述，包括房地产项目国有土地使用权获取阶段报批报建指南，房地产项目建设用地规划阶段报批报建指南，房地产项目建设工程规划设计阶段报批报建指南，房地产项目建筑工程施工许可与施工阶段报批报建指南，商品房预售许可阶段与建设工程竣工验收阶段报批报建指南。本书适合房地产开发企业开发部、投资部、发展部、项目拓展部、前期管理部等投资开发部门的管理人士和从业人员参考阅读。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发流程：房地产项目报批报建实操一本通/  
余源鹏主编. —2版. —北京：机械工业出版社，  
2015. 12

(房地产公司管理制度丛书)  
ISBN 978-7-111-52369-7

I. ①房… II. ①余… III. ①房地产开发—项目管理  
—中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 301102 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑：赵 荣 责任编辑：赵 荣 宋 燕

责任校对：炊小云 封面设计：张 静

责任印制：乔 宇

北京铭成印刷有限公司印刷

2016 年 2 月第 2 版第 1 次印刷

184mm×260mm·18 印张·443 千字

标准书号：ISBN 978-7-111-52369-7

定价：48.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线：010-88361066 机工官网：[www.cmpbook.com](http://www.cmpbook.com)

读者购书热线：010-68326294 机工官博：[weibo.com/cmp1952](http://weibo.com/cmp1952)

010-88379203 金书网：[www.golden-book.com](http://www.golden-book.com)

封面无防伪标均为盗版

教育服务网：[www.cmpedu.com](http://www.cmpedu.com)

# 编写人员名单

主 编：

余源鹏

策划顾问：

广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：

陈秀玲	蔡燕珊	梁嘉恩	夏 庆	林达愿	陈友芬	张雄辉
王旭丹	宋明志	余鑫泉	蒋祥初	罗慧敏	陈思雅	剂俊琼
唐璟怡	崔美珍	胡银辉	黄 颖	李惠东	叶志兴	陈晓冬
剂丹霞	黄志英	张家进	罗宇玉	张 洁	罗 艳	曾 琳
肖文敏	林敏玲	李苑茹	邓祝庆	谭玉婵	莫润冰	杜志杰
林旭生	马新芸	刘雁玲	朱嘉蕾	杨逸婷	陈小哲	罗婷尹
谭嘉媚	杨秀梅	黎敏慧				

# 前 言

我国是一个拥有 13 亿多人口的国家，伴随着经济的发展和城镇化的进程，十几年来各级城镇的房地产投资开发十分火爆，几乎所有的房地产投资商和开发商均取得丰厚的利润。因此，越来越多有实力的企业以及投资者将继续进入房地产投资开发行业，而已经进入这一行业的企业也将得到进一步的发展。同时，从事房地产业的人员数量也将与日俱增。

房地产项目开发是一项非常复杂的工作。一个房地产项目的开发建设，需要到很多的政府行政主管部门办理各种报建报批手续，这些手续有的环环相扣，有的可以同时进行，如果其中一项办不好，将影响其他工作的顺利进行，从而影响房地产项目整体的开发建设，最终将影响投资者和开发商的资金回笼速度和投资回报利润。

由于房地产项目开发要办理的手续非常多，而且很繁琐，就算是业内从业多年的人员也未必能完全清楚了解其操作的全流程，同时市面上也很少有专门介绍房地产项目开发报批报建指南的相关图书，为了使想进入房地产行业的企业和投资商能对房地产项目的报批报建有更深入的了解，明确各事项办理的先后顺序，以提高报批报建效率，优化报批报建流程，使广大的房地产开发报建从业人员能顺利开展工作，经过多年的研究探索，我们特别策划编写了本书。

需要说明的是，房地产项目在报批报建的过程中，所涉及的政府行政管理部门众多，包括了国土局、规划局、建设局、房管局、发改委、环保局、人防办、消防局、园林局、地震局、水务局、供电局、市政局、卫生局、民政局、气象局、交通局、公安局等。在不同的城市，上述政府行政管理部门的名称会有所不同，在编写此书时，为了方便读者阅读，对各政府行政管理部门的名称进行统一称谓，读者在阅读参考本书时要根据当地的实际情况和最新规定进行操作。

本书按房地产项目开发需要的五证，即国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证为节点，共分五章对房地产项目开发的报批报建手续进行实操指南，这五章的内容具体如下：

第 1 章，房地产项目国有土地使用权获取阶段报批报建指南，主要讲述国有土地使用权出让的相关概念、招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围与程序、招标拍卖挂牌的资格申请与审查、招标拍卖挂牌活动的实施、中标通知书



或成交确认书的签订、国有土地使用权出让合同的签订、契税及土地出让金的缴纳以及国有土地使用证的办理等内容。

第2章，房地产项目建设用地规划阶段报批报建指南，主要讲述房地产开发企业的设立、房地产开发企业的资质办理、房地产项目的备案/核准、环境影响评价的办理以及建设用地规划许可证的办理等内容。

第3章，房地产项目建设工程规划设计阶段报批报建指南，主要讲述建设工程方案设计的招标投标、建设工程方案设计审查、建设工程初步设计审查、项目命名与道路命名的申报以及建设工程规划许可证的办理等内容。

第4章，房地产项目建筑工程施工许可与施工阶段报批报建指南，主要讲述建设工程施工图审查备案，“工程建设项目报建表”的审批，建设工程施工、监理招标和合同备案，建设工程质量安全监督登记和施工安全措施备案，余泥渣土排放证的办理，建筑工程施工许可证的办理，建设工程放线、验线的办理，建设工程临时施工设施的报批以及建设工程永久设施的报批等内容。

第5章，商品房预售许可阶段与建设工程竣工验收阶段报批报建指南，主要讲述房屋面积预测的办理、商品房预售许可证的办理、商品房预售广告备案、商品房预售款使用的申请、建设工程竣工专项验收的办理、建设工程竣工验收备案和竣工档案归档、门牌号码的申报、房屋面积实测的办理、新型墙体材料专项基金和建设工程工资保障金核退的办理以及房地产权的初始登记等内容。

本书是一本理论与实操相结合的内容全面的有关房地产项目开发流程的报批报建实操指南书，具有以下几个特点：

第一，专业性。本书有别于一般的房地产理论图书，它是针对房地产项目开发流程报批报建而量身定做的一本针对性极强的书。同时，本书中的流程、概念和操作要点都是经过严谨的推敲而得出来的。

第二，针对性。本书所讲述的报批报建是仅针对房地产开发项目的，而不针对其他建设工程项目的报批报建流程工作，因为这两者在国有土地使用权获取阶段和建设用地规划阶段的工作内容和流程会有比较大的区别。

第三，实操性。本书的编写人员全部来自多年从事房地产项目开发的一线专家，实操经验丰富，力求通过全面实用的操作流程和全国各地的实际案例范本，使读者可以在最短的时间内学习借鉴到国内最先进的房地产项目开发操作流程。同时，本书一如既往地保持了我们的编写房地产图书的实操性风格，力求体现现实工作的内容、要求和深度，并尽量使每一位读者在仔细阅读本书后能对房地产项目开发流程和报批报建工作流程有更深入的了解。

第四，时效性。本书以编者的工作经验为基础，总结了现今全国各大城市和地区房地产项目开发报批报建办理手续的具体要求，体现了最新的房地产项目开发办理各种手续的最新流程和要求。





第五，全面性。本书针对房地产项目报批报建的全流程而编写。这些流程覆盖面广且全面到位。

第六，流程性和工具性。本书按照房地产项目开发流程各项工作的时间先后顺序来分节编写，具有流程化和模块化的特征，读者在实际工作中，可以直接找到本书中相应的章节进行参考借鉴。

第七，范本性。本书对房地产项目开发流程各项报批报建手续的办理要求引用北京、广州、天津、郑州、武汉、东莞、重庆、徐州、济南、中山、佛山、百色、长沙、合肥、惠州、青岛、江门、三明州 18 个涵盖一二三线城市的地方政府行政规范为范本。读者可以直接对其进行参考借鉴和修改使用。

第八，易读性。本书在语言表达上尽量做到通俗易懂，即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解编者想表达的意思，从而更好地掌握房地产项目开发流程报批报建手续的办理和房地产项目开发企业内部的工作要求。

本书是所有有意进入房地产投资开发行业的投资者、决策者和从业者的必读书籍，是房地产开发企业的董事长、董事、总经理、副总经理、总监等高层管理人员的必备参考用书，是广大房地产从业人员职业晋级的实用读本。

本书适合房地产开发企业开发部、投资部、发展部、项目拓展部、前期管理部等投资开发部门的管理人员和从业人员参考阅读；也适合房地产开发企业财务、研发、设计、工程、材料、市场、招商、销售、策划、运营、客服、人事、行政等部门的经理、主管和从业人员阅读；还适合任职于房地产项目开发的拆迁、设计、监理、勘察、施工、建材、设备、装修等专业服务企业的从业人员阅读参考，适合计划、建设、规划、国土、质检、安检、市政、交通、环卫、文化、人防、消防、供水、供电、供气、供暖、园林、防震、民政、气象、公安等与房地产项目开发相关的政府行政主管部门和事业单位的管理工作人员了解阅读。同时，本书还适合准备进入房地产行业的人员学习阅读，并可作为房地产相关专业师生的优秀参考教材。

在本书的编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人员的支持和帮助，使得本书能及时与读者见面。本书是我们编写的“房地产公司管理制度丛书”中的一本，有关房地产其他相关实操性知识，请读者参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编的房地产和物业管理图书的读者关注我们微信公众号“余源鹏房地产大讲堂”，我们将每天为您推送最新的房地产政策法规和市场动态，也请读者登录我们的网站([www.eaky.com](http://www.eaky.com))免费下载最新房地产一手资料和《中国房地产情报》。

编者

# 目 录

## 前言

第 1 章 房地产项目国有土地使用权获取阶段报批报建指南 .....	1
1.1 国有土地使用权出让的相关概念 .....	4
1.2 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围与程序 .....	6
1.2.1 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围 .....	6
1.2.2 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的程序 .....	7
1.3 招标拍卖挂牌的资格申请与审查 .....	7
1.3.1 招标拍卖挂牌的资格申请 .....	7
1.3.2 招标拍卖挂牌的资格审查 .....	9
1.4 招标拍卖挂牌活动的实施 .....	10
1.4.1 招标活动的实施 .....	10
1.4.2 拍卖活动的实施 .....	11
1.4.3 挂牌活动的实施 .....	12
1.5 中标通知书或成交确认书的签订 .....	14
1.5.1 中标通知书的签订 .....	14
1.5.2 成交确认书的签订 .....	14
1.6 国有土地使用权出让合同的签订 .....	15
1.7 契税及土地出让金的缴纳 .....	21
1.8 国有土地使用证的办理 .....	22
1.8.1 国有土地使用证的办理手续 .....	22
1.8.2 国有土地使用证办理的注意要点 .....	28
附录 1.1 中华人民共和国土地管理法(2004 年版) .....	28
附录 1.2 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定(2007 年版) .....	39
附录 1.3 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(2006 年版) .....	42
附录 1.4 城市房地产开发经营管理条例(2011 年修订) .....	54
第 2 章 房地产项目建设用地规划阶段报批报建指南 .....	59
2.1 房地产开发企业的设立 .....	60
2.1.1 房地产开发企业设立的条件 .....	60
2.1.2 房地产开发企业备案 .....	60





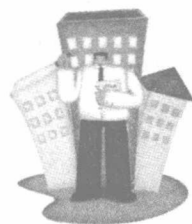
2.2 房地产开发企业的资质办理	60
2.2.1 暂定资质证书的办理	61
2.2.2 各资质等级证书的办理	62
2.2.3 房地产开发企业资质的年审	64
2.2.4 房地产开发企业资质的变更	64
2.3 房地产项目的备案/核准	65
2.3.1 房地产项目备案手续的办理	65
2.3.2 房地产项目核准手续的办理	66
2.4 环境影响评价的办理	69
2.5 建设用地规划许可证的办理	72
2.5.1 办理建设用地规划许可证的手续	72
2.5.2 办理建设用地规划许可证的注意事项	73
附录 2.1 房地产开发企业资质管理规定(2015年修改版)	74
附录 2.2 中华人民共和国环境影响评价法(2003年版)	78
附录 2.3 中华人民共和国城乡规划法(2008年版)	82
<b>第3章 房地产项目建设工程规划设计阶段报批报建指南</b>	<b>91</b>
3.1 建设工程方案设计的招标投标	92
3.2 建设工程方案设计审查	94
3.2.1 建设工程设计方案的内容	94
3.2.2 建设工程方案设计的审查要点	94
3.2.3 建设工程方案设计审查手续的办理	95
3.2.4 办理建设工程方案设计审查的注意事项	102
3.3 建设工程初步设计审查	102
3.3.1 建设工程初步设计的审查要点	102
3.3.2 建设工程初步设计审查手续的办理	103
3.4 项目命名与道路命名的申报	107
3.4.1 项目命名与道路命名申报手续的办理	107
3.4.2 项目命名与道路命名申报的注意事项	111
3.5 建设工程规划许可证的办理	111
3.5.1 办理建设工程规划许可证的手续	112
3.5.2 办理建设工程规划许可证的注意事项	119
附录 建筑工程方案设计招标投标管理办法(2008年版)	119
<b>第4章 房地产项目建筑工程施工许可与施工阶段报批报建指南</b>	<b>127</b>
4.1 建设工程施工图审查备案	128
4.1.1 建设工程施工图的审查要点	128
4.1.2 建设工程施工图审查手续的办理	128



4.1.3	建设工程施工图审查情况备案手续的办理	133
4.2	工程建设项目报建表的审批	140
4.2.1	工程建设项目报建的主要内容	141
4.2.2	工程建设项目报建表审批手续的办理	141
4.3	建设工程施工、监理招标和合同备案	143
4.3.1	建设工程施工监理招标登记和备案手续的办理	144
4.3.2	建设工程施工和监理合同备案手续的办理	150
4.4	建设工程质量安全监督登记和施工安全措施备案	155
4.4.1	建设工程质量安全监督登记手续的办理	156
4.4.2	建设工程施工安全措施备案手续的办理	160
4.5	余泥渣土排放证的办理	167
4.6	建筑工程施工许可证的办理	169
4.6.1	办理建筑工程施工许可证的条件	169
4.6.2	办理建筑工程施工许可证的手续	169
4.6.3	办理建筑工程施工许可证的注意事项	173
4.7	建设工程放线、验线的办理	175
4.8	建设工程临时施工设施的报批	177
4.8.1	建设工程临时施工设施报批手续的办理	177
4.8.2	建设工程临时施工设施报批的注意事项	180
4.9	建设工程永久设施的报批	181
4.9.1	建设工程永久设施报批手续的办理	181
4.9.2	建设工程永久设施报批的注意事项	188
附录 4.1	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(2013年版)	189
附录 4.2	工程建设项目报建管理办法(1994年版)	194
附录 4.3	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法(2001年版)	195
附录 4.4	建设工程质量管理条例(2000年版)	202
附录 4.5	建设工程安全生产管理条例(2004年版)	210
附录 4.6	建筑工程施工许可管理办法(2014年版)	219
<b>第5章 商品房预售许可阶段与建设工程竣工验收阶段报批报建指南</b>		<b>223</b>
5.1	房屋面积预测的办理	224
5.1.1	房屋面积预测手续的办理	224
5.1.2	房屋面积预测手续办理的注意事项	224
5.2	商品房预售许可证的办理	225
5.2.1	商品房预售许可证办理的条件	225
5.2.2	商品房预售许可证申请手续的办理	226
5.2.3	商品房预售许可证办理的注意事项	232

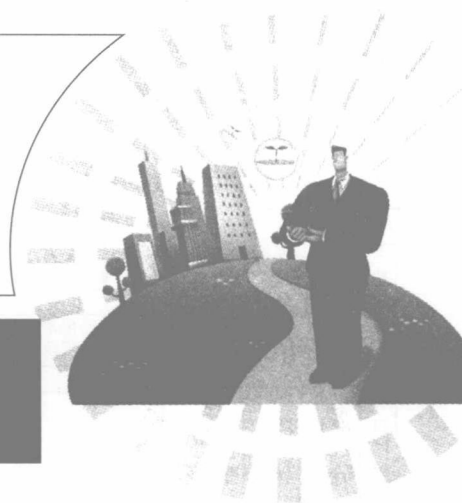


5.3	商品房预售广告备案	233
5.4	商品房预售款使用的申请	234
5.5	建设工程竣工专项验收的办理	236
5.5.1	建设工程竣工专项验收手续的办理	236
5.5.2	建设工程竣工专项验收办理的注意要点	242
5.6	建设工程竣工验收备案和竣工档案归档	242
5.6.1	建设工程竣工验收备案手续的办理	242
5.6.2	建设工程竣工档案归档手续的办理	248
5.7	门牌号码的申报	251
5.8	房屋面积实测的办理	252
5.8.1	房屋面积实测手续的办理	252
5.8.2	房屋面积实测手续办理的注意要点	252
5.9	新型墙体材料专项基金和建设工程工资保障金核退的办理	254
5.10	房地产权的初始登记	256
附录 5.1	城市商品房预售管理办法(2004年版)	260
附录 5.2	房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法 (2009年版)	262
附录 5.3	房屋登记办法(2008年版)	263



# 第1章

房地产项目国有土地使用权获取  
阶段报批报建指南





房地产项目报批报建业务贯穿整个房地产开发过程,其涉及的政府行政管理部门众多,办理手续复杂,为提高报批报建效率,需要明确各事项办理的先后顺序,优化报批报建流程。

房地产项目开发报批报建流程主要分为国有土地使用权获取阶段、建设用地规划许可阶段、建设工程规划许可阶段、建筑工程施工许可与施工阶段、商品房预售许可与建设工程竣工验收阶段,但由于各城市发展情况不同,相关政府行政管理部门对申报要求不同,而且随着城市的发展,相关政府部门的要求也会有相应的调整,以下的房地产项目开发报批报建流程图(图 1-1)仅供读者参考。

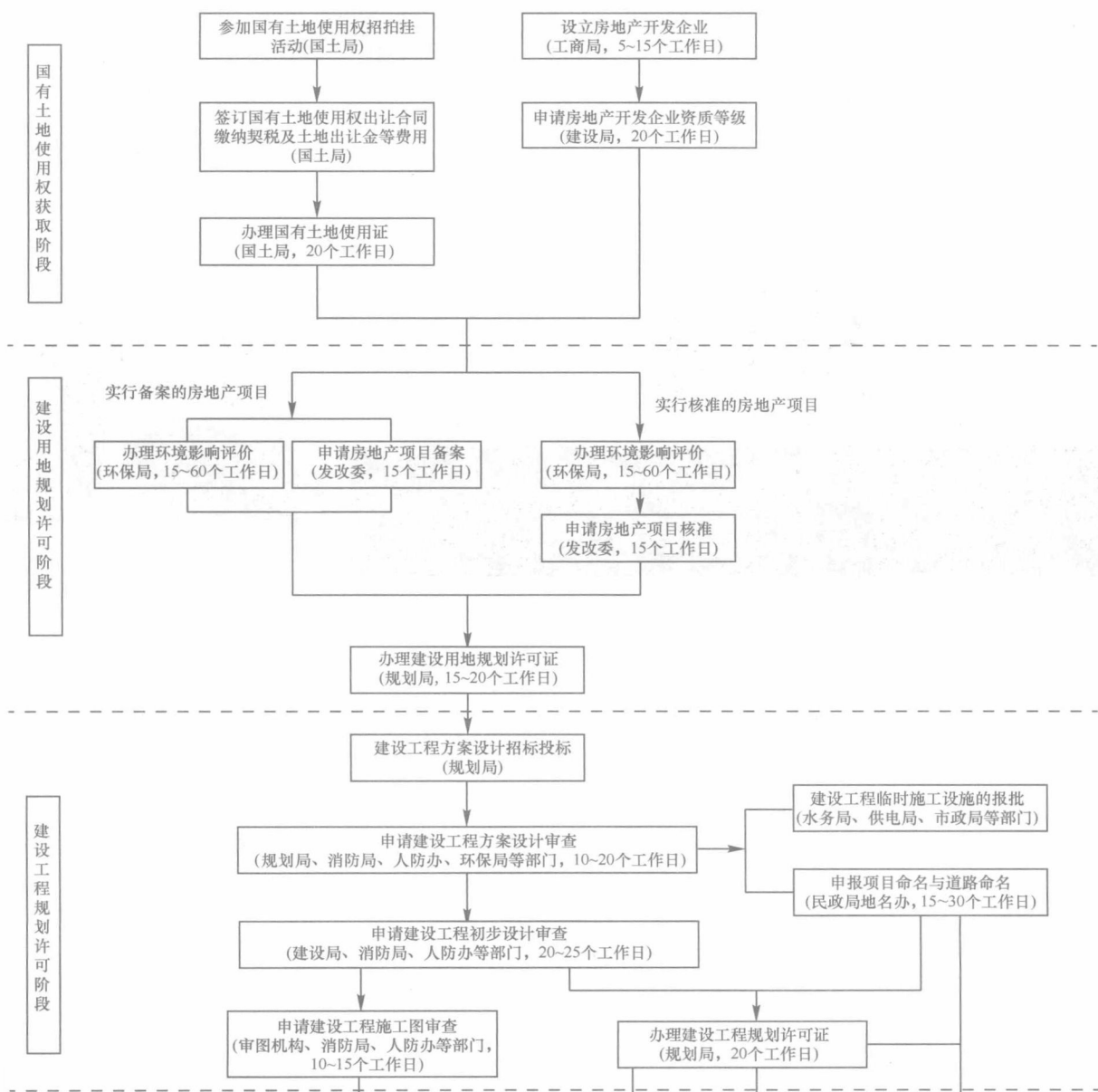


图 1-1 房地产项目开发报批报建流程图

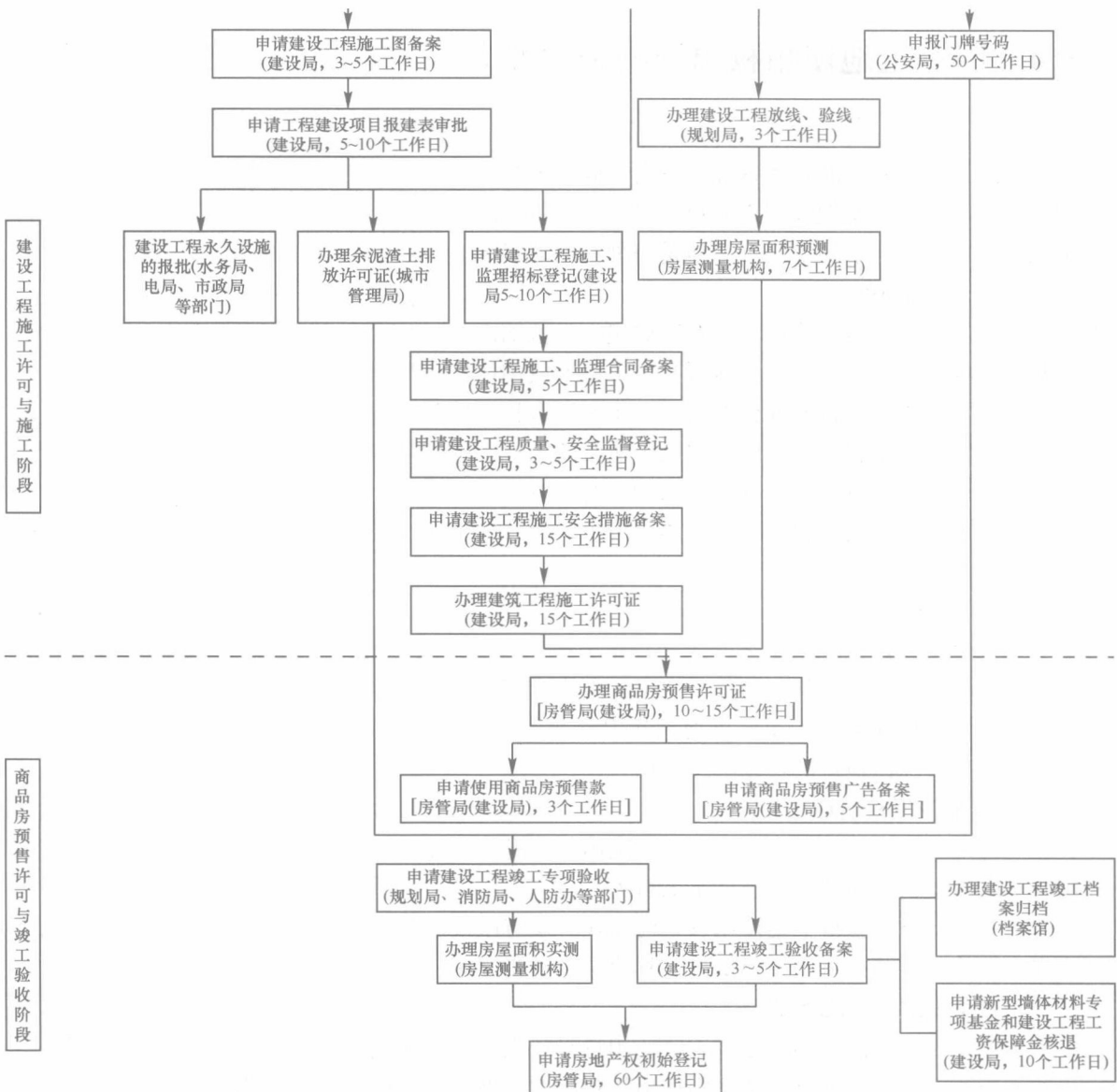


图 1-1 房地产项目开发报批报建流程图(续)

无论是已经注册成立的房地产开发企业，还是准备投资开发房地产项目的投资者，获取国有土地使用权是其进行房地产开发的前提。根据《城市房地产开发经营管理条例》《招标投标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等相关法律法规的规定，房地产开发用地应当以招标投标拍卖挂牌方式取得，但国家另有规定的除外（如经济适用房可以采用划拨方式、某些政府重点扶持的项目可以采用协议出让）。此外，房地产开发企业还可能通过转让、收购项目、并购房地产公司股权、合作开发等方式获取土地资源。

根据 2007 年国土资源部发布的《关于加大闲置土地处置力度的通知》，建设用地使用权实行净地出让，因此，房地产开发企业在正常情况下通过招标投标挂牌获取国有土地使用权的土地是已经完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发、具备直接动工开发的条件的土地。



## 1.1 国有土地使用权出让的相关概念

### 1. 土地

土地是一种基本的自然资源,是由气候、地貌、岩石、土壤植物和水文组成的一个独立的自然综合体。从管理和利用的角度看,土地就是国土,是一个国家所有的地球上的陆地和水域及其向上或向下的空间。土地是一种有限的资源。

### 2. 土地所有权

土地所有权是指土地所有者在法律规定的范围内,对其拥有的土地享有占有、使用、收益和处分的权利。在我国,土地所有权是国家或集体经济组织对国家土地和集体土地依法享有的占有、使用、收益和处分的权能。土地所有权可以分为国有土地和集体土地两类。

国有土地是指属于国家所有即全民所有的土地。国家是国有土地所有权的唯一主体,用地单位或个人对国有土地只有使用权,没有所有权。

集体土地是指属于农村居民集体经济组织所有的土地。集体土地所有权的主体是农村居民集体经济组织。

### 3. 土地使用权

土地使用权是指土地使用权拥有者对土地使用的权限,包括开发权、收益权、处置权。政府以招标、拍卖、挂牌、协议的方式,将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者。土地使用权期满后,如该土地用途符合当时城市规划要求的,土地使用者可以申请续用,经批准并补清地价后可以继续使用。

### 4. 土地使用权出让

土地使用权出让是指国家将一定年限内的国有土地使用权出让给土地使用者,由土地使用者向政府支付土地使用权出让金的行为。

通过出让方式获得土地使用权是建立在有偿有限期的基础上的,该土地使用权可以在法律规定的范围内转让、出租或抵押,其合法权益受国家法律保护。

### 5. 土地使用权出让年限

土地使用权的出让年限是指土地使用权受让人在出让地块上享有土地使用权的总年限。

凡与国土局签订国有土地使用权出让合同的用地,其土地使用年限按国家规定执行,居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合用地或者其他用地 50 年。

### 6. 协议出让国有土地使用权

协议出让国有土地使用权是指国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

### 7. 招标出让国有土地使用权

招标出让国有土地使用权是指市、县国土资源管理部门发布招标公告或者投标邀请书,邀请特定或者不特定的法人、自然人和其他组织参加国有土地使用权投标,根据投标结果确定土地使用者的行为。

招标出让的一般程序有招标、投标、定标、签约、履约五个阶段。目前,招标是土地使





用权出让方式中最常用的一种，一般由各级土地储备中心负责办理招标的相关事宜。投标人中标后获得其土地使用权。

### 8. 拍卖出让国有土地使用权

拍卖出让国有土地使用权是指市、县国土资源管理部门发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。

拍卖的一般程序是：出让人发出拍卖公告，将土地使用权拍卖事宜向社会公布；竞买，即在拍卖场所，竞投人以拍卖方式向拍卖人做出应价；签约，应价高者与出让人签订土地使用权出让合同；履约，受让人交付土地使用权出让金，出让人向受让人交付土地，受让人领取土地使用权证书，获得其土地使用权。

### 9. 挂牌出让国有土地使用权

挂牌出让国有土地使用权是指市、县国土资源管理部门发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。

### 10. 土地使用权划拨

土地使用权划拨是指有批准权的人民政府依法批准，在用地者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交其使用，或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。土地使用权的划拨是计划经济的产物，其逐渐地为土地使用权出让或转让所取代。

划拨土地使用权的范围包括国家机关用地和军事用地；城市基础设施和公用事业用地；国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；经济适用房项目建设用地；法律、行政法规规定的其他用地。

### 11. 土地使用权转让

土地使用权转让是指土地使用权出售后，土地使用权的受让人将土地使用权转移的行为，包括出售、交换和赠予等。

### 12. 土地使用权租赁

土地使用权租赁是指国家将国有土地在一定年限内直接出租给土地使用者，由土地使用者向国家按年交付租金的行为。以租赁方式取得的土地使用权不得转让、转租和抵押。

### 13. 拆迁

拆迁是指经城市规划、土地管理机关批准，将原土地合法使用者及房屋合法使用者迁到其他地方安置，并拆除清理原有建筑或其他妨碍项目实施的地上物，为新的建设项目施工创造条件的行为。拆迁可简单理解为人的搬迁和建筑物的拆除。

根据国土资源部第11号令，房地产开发经营性用地均由土地储备中心以招标、拍卖、挂牌等方式出让，出让的地块均为熟地，不需要土地受让方进行征地拆迁。若因特殊原因，必须进行征地拆迁的，该工作原则上是在国土资源局取得建设拆迁临时用地许可证或土地使用权证即可提出申请。实际操作中只要与土地出让方达成协议，即可进行拆迁。征地、拆迁都是项目开工前的重要工作。征地、拆迁工作的完成是申请项目开工的必备条件之一。

### 14. 土地储备

土地储备是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合



理利用目标,依法取得土地,进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

### 15. 生地

生地是指可能为房地产开发与经营活动所利用,但尚未开发的农地和荒地,即待开发的国有土地,离城镇较远、无市政基础设施、未开发利用的土地。

### 16. 毛地

毛地主要是指城市中需要拆迁而尚未拆迁的土地,即已有地上建筑物及附属设施的建筑物,将被改建的土地。

### 17. 熟地

熟地是指已完成市政基础设施建设的土地,达到“三通一平”或“七通一平”施工条件的土地。

### 18. 三通一平

三通一平是指水通、电通、路通和场地平整。

### 19. 七通一平

七通一平是指给水通、排水通、电力通、通信通、燃气通、路通、供热通和场地平整。

### 20. 地籍

地籍是指反映土地的位置(地界、地号)、数量、质量、权属和用途(地类)等基本状况的簿籍(或清册),也称土地的户籍。

### 21. 宗地

宗地是地籍的最小单元,是指以权属界线组成的封闭地块。城市的土地,以宗地为基本单位统一编号,叫宗地号,又称地号。它有四层含义:区、带、片、宗,从大范围逐级体现其所在的地理位置。例如,B107-24这个地号表示B区第1带07片第24宗地。

### 22. 宗地图

宗地图是土地使用合同书附图及房地产登记卡附图。它反映了一宗地的基本情况,包括宗地权属界线、界址点位置,宗地内建筑物位置与性质,与相邻宗地的关系等。证书附图即房地产证后面的附图,是房地产证的重要组成部分,主要反映权利人拥有的房地产情况及房地产所在宗地情况。

### 23. 净地

净地是指国家在土地出让时,已经完成拆除平整,不存在需要进一步拆除的建筑物、构筑物等设施的土

地。土地一级开发,是指由政府或其授权委托的企业,对一定区域范围内的城市国有土地(毛地)或农村集体土地(生地)进行统一的征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,使该区域范围内的土地达到“三通一平”“五通一平”或“七通一平”建设条件(熟地),再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

## 1.2 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围与程序

### 1.2.1 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围

根据2006年颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)规定,以下六类情