

建筑工程 资料指南

刘晓平 编著

机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



建筑工程资料指南

刘晓平 编著



机械工业出版社

本书以基本建设的先后程序为主线,把工程建设过程中形成的文件和资料系统地向读者介绍。它包括基本建设文件、工程监理资料、施工资料和工程档案编制等四部分内容,同时结合工程实际进行编写,具有很强的可操作性和广泛的应用性。

本书可供建筑企业各级工程技术人员、建设单位管理人员、建设档案人员及监理工程师使用。

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程资料指南/刘晓平编著. —北京:机械工业出版社, 2009.10
ISBN 978-7-111-28545-8

I. 建… II. 刘… III. 建筑工程-技术档案-档案管理-指南
IV. G275.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 188397 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:肖耀祖 版式设计:霍永明

封面设计:路恩中 责任校对:刘志文 责任印制:洪汉军

北京外文印刷厂印刷

2010 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·16.75 印张·412 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-28545-8

定价: 35.00 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

社服务中心: (010) 88361066

门户网: <http://www.cmpbook.com>

销售一部: (010) 68326294

教材网: <http://www.cmpedu.com>

销售二部: (010) 88379649

读者服务部: (010) 68993821 封面无防伪标均为盗版

前 言

本书以基本建设的先后程序为主线，把工程建设过程中形成的文件和资料系统地向读者介绍。它包括基本建设文件、工程监理资料、施工资料和工程档案编制等四部分。在基本建设文件中重点介绍了基本建设程序的概念，基本建设程序阶段的划分，决策立项文件的内容及审批程序。同时也介绍了用地、征地办理程序。委托设计、监理及施工招标投标程序等。这些能够为从事基本建设的单位及人员提供帮助，使其清楚地知道整个建设中该做什么和如何去做。工程监理资料中介绍了监理规划、监理实施细则、监理月报、监理工作日记及监理工作总结的编写及记录的内容，还有监理工作记录的一些表格的填写内容，仅供参考。施工资料是记录该项目施工全过程的文件，这一部分资料最多，是工程归档文件的主要组成部分。最后一章工程档案编制，主要介绍如何绘制竣工图、绘制中应注意的事项，工程档案的组卷要求及注意事项等。

工程资料是工程档案的重要组成部分，是建筑工程进行竣工验收和竣工核定的必备条件，也是对工程进行检查、维修、管理、使用、改建的重要依据。国务院办公厅早些时候就发出了《关于加强基础设施工程质量管理的通知》，住房和城乡建设部要求建立并管好城市基础设施建设档案，进一步加强对工程项目建设档案管理的重要性和紧迫感的认识。并明确指出：任何一个工程如果技术资料不符合标准规定，则判定该工程为不合格工程。所以工程技术资料的管理职责包括建设单位、监理单位、施工单位、城建档案馆。

在本书完成之际，我要感谢李波、赵振刚、王辉、熊永辉、李金生、李宝清等同志给予的大力支持。

本书可供建筑企业各级工程技术人员、建设单位管理人员、建设档案人员及监理工程师使用。由于编者水平有限，书中难免有疏漏和错误之处，恳请读者批评指正。

编 者

目 录

前言

第1章 基本建设文件 1

- 1.1 基本建设程序 1
 - 1.1.1 基本建设程序的概念 1
 - 1.1.2 基本建设程序阶段的划分 1
- 1.2 决策立项文件 2
 - 1.2.1 项目建议书及批复 2
 - 1.2.2 可行性研究报告及批复 3
 - 1.2.3 关于项目立项的文件 4
 - 1.2.4 项目评估研究资料 4
- 1.3 用地、征地、拆迁文件 5
 - 1.3.1 用地、征地办理程序 5
 - 1.3.2 征占土地的批准文件和对使用国有土地的批准意见 9
 - 1.3.3 规划意见书 9
 - 1.3.4 建设用地规划许可证 9
 - 1.3.5 国有土地使用证 9
 - 1.3.6 国有土地使用权出让交易文件 12
- 1.4 勘察、测绘、设计文件 12
 - 1.4.1 工程地质勘察报告 12
 - 1.4.2 水文地质勘察报告 12
 - 1.4.3 建筑用地钉桩通知单 12
 - 1.4.4 验线合格文件 13
 - 1.4.5 审定设计方案通知书 14
 - 1.4.6 审定设计方案的有关部门的审查意见及有关协议书 16
 - 1.4.7 施工图设计及说明 16
 - 1.4.8 设计计算书 16
 - 1.4.9 消防设计审核意见书及环保、交通、教育、安防等部门的意见书 16
 - 1.4.10 施工图审查通知书 17
- 1.5 工程招标投标及承包合同文件 23
 - 1.5.1 勘察招标文件 23
 - 1.5.2 设计招标文件 23
 - 1.5.3 施工招标投标文件 24
 - 1.5.4 监理招标文件 26
 - 1.5.5 勘察合同 30

- 1.5.6 设计合同 30
- 1.5.7 施工合同 30
- 1.5.8 监理合同 30
- 1.6 工程开工文件 30
 - 1.6.1 年度施工任务批准文件 30
 - 1.6.2 建设工程规划许可证、附件及附图 31
 - 1.6.3 建设工程施工许可证 33
 - 1.6.4 工程质量监督手续 35
- 1.7 商务文件 37
 - 1.7.1 工程投资估算 37
 - 1.7.2 工程设计概算 37
 - 1.7.3 施工图概算 37
 - 1.7.4 施工预算 37
 - 1.7.5 工程结算、决算 38
 - 1.7.6 交付使用固定资产清单 38
- 1.8 工程竣工验收及备案文件 38
 - 1.8.1 建设工程竣工验收备案表 38
 - 1.8.2 工程竣工验收报告（建设单位编写） 39
 - 1.8.3 由规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件 39
 - 1.8.4 房屋建筑工程质量保修书 39
 - 1.8.5 住宅质量保证书、住宅使用说明书 41
 - 1.8.6 建设工程规划验收合格文件 41
 - 1.8.7 建设工程竣工档案预验收意见 41
- 1.9 其他文件 42
 - 1.9.1 合同约定由建设单位采购的材料、构配件和设备的质量证明文件及进场报验文件 42
 - 1.9.2 工程未开工前的原貌、竣工新貌照片 43
 - 1.9.3 工程开工、施工、竣工的录音、录像资料 43
- 附录 A 岩土工程勘察报告 44

附录 B 建设工程勘察合同	55	2.4.1 工作联系单	134
附录 C 建设工程设计合同	59	2.4.2 工程变更单	135
附录 D 建设工程施工合同	63	第 3 章 施工资料	137
附录 E 建设工程委托监理合同	88	3.1 工程管理与验收资料	137
附录 F 建设工程规划许可证	96	3.1.1 工程概况表	137
附录 G 建筑工程竣工验收备案表	101	3.1.2 建设工程质量事故调(勘)查记录	138
第 2 章 工程监理资料	106	3.1.3 建设工程质量事故报告书	138
2.1 监理管理资料	106	3.1.4 分部工程质量验收记录表	138
2.1.1 监理规划	106	3.1.5 单位工程质量验收记录表	138
2.1.2 监理实施细则	110	3.1.6 单位(子单位)工程质量控制资料核查记录	144
2.1.3 监理月报	110	3.1.7 单位(子单位)工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录	144
2.1.4 监理会议纪要	111	3.1.8 单位(子单位)工程观感质量检查记录	145
2.1.5 监理工作日志	111	3.1.9 室内环境检测报告	145
2.1.6 监理工作总结	111	3.1.10 施工总结	146
2.2 监理工作记录	112	3.2 施工技术资料	146
2.2.1 工程技术文件报审表	112	3.2.1 图纸会审记录	146
2.2.2 施工测量放线报验表	113	3.2.2 设计变更通知单	147
2.2.3 施工进度计划报审表	114	3.2.3 工程洽商记录	148
2.2.4 工程物资进场报验表	115	3.3 建筑与结构工程	150
2.2.5 工程动工报审表	115	3.3.1 工程定位测量记录	150
2.2.6 分包单位资质报审表	117	3.3.2 基槽验线记录	151
2.2.7 ()月工、料、机动态表	117	3.3.3 沉降观测记录	151
2.2.8 工程复工报审表	119	3.3.4 预拌混凝土出厂合格证	154
2.2.9 ()月工程进度款报审表	119	3.3.5 钢材性能检测报告	155
2.2.10 工程变更费用报审表	120	3.3.6 钢材试验报告	157
2.2.11 费用索赔申请表	121	3.3.7 隐蔽工程检查记录	157
2.2.12 工程款支付申请表	123	3.3.8 地基验槽检查记录	162
2.2.13 监理通知回复单	123	3.3.9 地基处理记录	164
2.2.14 监理通知单	123	3.3.10 地基钎探记录	166
2.2.15 监理抽检记录	125	3.3.11 土工击实试验报告	166
2.2.16 不合格项处置记录	125	3.3.12 回填土试验报告	166
2.2.17 工程暂停令	126	3.3.13 钢筋连接试验报告	170
2.2.18 工程延期审批表	127	3.3.14 砌筑砂浆试块强度统计、评定记录	170
2.2.19 费用索赔审批表	128	3.3.15 混凝土试块强度统计、评定记录	173
2.2.20 工程款支付证书	130	3.3.16 混凝土抗渗试验报告	175
2.2.21 旁站监理记录	131	3.3.17 混凝土碱总量计算书	176
2.2.22 质量事故报告及处理资料	132		
2.2.23 见证取样备案文件	132		
2.3 竣工验收资料	133		
2.3.1 单位工程竣工预验收报验表	133		
2.3.2 竣工移交证书	134		
2.3.3 工程质量评估报告	134		
2.4 其他资料	134		

3.3.18	防水材料性能检验报告	176	3.8.2	安全附件安装检查记录	207
3.3.19	防水材料试验报告	176	3.8.3	锅炉封闭及烘炉（烘干）记录 ...	208
3.3.20	桩（地）基工程	176	3.8.4	锅炉煮炉试验记录	209
3.3.21	预应力工程	180	3.8.5	锅炉试运行记录	211
3.3.22	钢结构工程	182	3.8.6	安全阀调试记录	212
3.3.23	幕墙工程	184	3.9	电梯安装工程	212
3.4	建筑给水排水及采暖工程	191	3.9.1	电梯承重梁、起重吊环埋设隐蔽 工程检查记录	212
3.4.1	隐蔽工程检查记录	191	3.9.2	电梯钢丝绳头灌注隐蔽工程检查 记录	213
3.4.2	设备单机试运转记录	191	3.9.3	电梯导轨、层门支架、螺栓埋设 隐蔽工程检查记录	216
3.4.3	系统联合调试记录	192	3.9.4	电梯层门安全装置检查记录	218
3.4.4	强度严密性试验记录	193	3.9.5	电梯整机功能检验记录	220
3.4.5	消火栓试射记录	195	3.9.6	电梯负荷运行试验记录	222
3.5	建筑电气工程	196	3.10	室外工程	223
3.5.1	隐蔽工程检查记录	196	附录 A	防水材料性能检验报告	224
3.5.2	电气接地电阻测试记录	197	附录 B	铝塑复合板检验报告	227
3.5.3	电气防雷接地装置隐检与平面 示意图	198	附录 C	结构胶检测报告	231
3.5.4	高压部分试验记录	199	附录 D	石板检验报告	235
3.6	智能建筑工程	199	第 4 章	工程档案编制	238
3.6.1	材料、设备出厂合格证及技术 文件、进场检（试）验报告	199	4.1	竣工图	238
3.6.2	隐蔽工程验收记录	200	4.1.1	竣工图编制要求	238
3.6.3	系统功能测定及设备调试记录 ...	200	4.1.2	竣工图主要内容	238
3.6.4	系统技术、操作和维护手册	200	4.1.3	竣工图类型及绘制	239
3.6.5	系统检测报告	200	4.1.4	竣工图章	244
3.7	通风与空调工程	200	4.2	工程资料编制与组卷	244
3.7.1	隐蔽工程检查记录	200	4.2.1	质量要求	244
3.7.2	设备单机试运转记录	200	4.2.2	载体形式	245
3.7.3	系统试运转调试记录	200	4.2.3	组卷要求	245
3.7.4	强度严密性试验记录	200	4.2.4	封面与目录	246
3.7.5	空调系统试运转调试记录	200	4.2.5	案卷规格与装订	258
3.7.6	空调水系统试运转调试记录	201	4.3	验收与移交	258
3.7.7	制冷系统气密性试验记录	203	4.3.1	验收	258
3.7.8	净化空调系统测试记录	204	4.3.2	移交	259
3.7.9	防排烟系统联合试运行记录	205	参考文献	260	
3.8	供热锅炉及辅助设备工程	206			
3.8.1	强度严密性试验记录	206			

第1章 基本建设文件

1.1 基本建设程序

一个新建、扩建、改建的建设项目，其建设过程是按照基本建设程序进行的，按照基本建设程序进行计划安排，并按计划分步进行实施。

1.1.1 基本建设程序的概念

1. 基本建设项目 基本建设项目是指一项固定资产投资项目，即基本建设项目（新建、改建、扩建等）。也可能是技术改造项目（增加产品、提高质量、改造环境等项目）。建设项目的实现要经过立项、决策、设计、施工以及资金的投入等一系列程序，是一个形成固定资产的过程。它的特点是有一个具体对象，有功能要求，有工程实物和质量标准。

2. 基本建设程序 基本建设项目的建设有一个过程，并遵循着一定的规律，这个规律就是基本建设程序。它是工程建设者们实践经验的总结和概括，能正确反映每一个建设项目建设过程中的技术经济要求，并根据国家及地方对建设项目实施制定的法律、法规、工作流程及建设规律。从事基本建设的单位和人员都必须遵守。

1.1.2 基本建设程序阶段的划分

基本建设程序按工作进度和工作内容可以划分为四个时期、八个阶段。

基本建设项目根据建设的进程、内容和工作关系一般划分为：决策立项时期、工程设计时期、建设实施时期、竣工投产时期四个时期。

(1) 决策立项时期。建设项目决策立项时期是正式立项前应当完成的各项工作时期，主要工作有工程项目酝酿提出，可行性研究、编制可行性研究报告，专家论证及对项目的建议，提出项目评估研究资料，领导决策、完成项目立项的申报和审批单位组织专家组评审、审批。

(2) 工程设计时期。建设项目工程设计时期是工程项目在立项审批原则的基础上，完成设计及其设计基础工作，主要有土地征用、地质勘察、工程测绘、初步设计、施工图设计等工作。

(3) 建设实施时期。建设实施时期是完成工程施工前办理各种报批手续、工程招标投标、签定承包合同和施工准备工作时期，主要工作有规划许可审批、开工报告审批、施工准备，组织施工等。

(4) 竣工投产时期。建设项目的竣工投产时期是项目投资完成的标志，检查工程质量和功能是否达到设计标准和要求，主要工作为生产准备、资产移交、工程投入使用等。

基本建设的四个时期，按建设项目的工作内容、任务和进度又可具体分为八个阶段：

- (1) 提出项目建议书。
- (2) 可行性研究。
- (3) 委托设计、编制设计文件。
- (4) 列入并安排基建年度计划。
- (5) 开工审批。
- (6) 组织施工。
- (7) 竣工验收。
- (8) 投入使用。

1.2 决策立项文件

1.2.1 项目建议书及批复

1. 项目建议书 项目建议书是拟建项目单位向国家提出的要求建设某一项目的建议文件，是对工程项目建设的轮廓设想。项目建议书的主要作用是推荐一个拟建项目，论述其建设的必要性、建设条件的可行性和获利的可能性，供国家决策机构选择并确定是否进行下一步工作。

提出项目建议书的工作深度是比较简单的、粗糙的，对量化要求不高，但它是从定性的角度，总体上、宏观上对建设项目作出选择，具有重要的决策作用。虽然项目建议书对建设项目的选择是初始文件，但对提高投资决策的科学性、控制基本建设规模、综合平衡国民经济具有十分重要的现实意义。

项目建议书的内容视项目的不同有繁有简，一般应包括以下几方面内容：

- (1) 项目提出的必要性和依据。
- (2) 产品方案，拟建规模和建设地点的初步设想。
- (3) 资源情况，建设条件，协作关系和设备引进国别，厂商的初步分析。
- (4) 投资估算，资金筹措及还贷方案设想。
- (5) 项目进度安排。
- (6) 经济效益和社会效益的初步估计。
- (7) 环境影响的初步评价。

2. 项目建议书的审查 项目建议书编制完成，报送审批前，建设单位应组织有关部门和聘请有关专家参与审查，审查项目建议书内容是否符合设想，文件是否齐全。主要审查以下几个方面：

- (1) 是否符合国家的建设方针和长期规划。
- (2) 产品是否符合市场需要，论证是否充分。
- (3) 建设地点是否符合城市规划的要求。
- (4) 经济效益的估算是否合理，是否与资金投入相一致。
- (5) 对遗漏和论证不足之处进行补充、修改。
- (6) 审查需办理的有关手续是否办理齐全。

3. 项目建议书的批复 项目建议书编写完成后经审查合格，报上级有关主管部门审批。

按国家有关文件规定：大型和重大建设项目由国家发展和改革委员会审查，纳入国家前期工作计划；中小型建设项目由国务院主管部门或省、自治区、直辖市发展和改革委员会审批，纳入部门和地区的前期工作计划，并报国家发展和改革委员会备案。

根据国家下达的前期工作计划，经国务院主管部门和省、自治区、直辖市发展和改革委员会审查批准的提出项目建议书的建设项目，发出前期工作通知书。

1.2.2 可行性研究报告及批复

可行性研究报告是指在项目决策时期，通过调查、研究、分析与项目有关的工程、技术、经济等方面的条件和情况，考虑国家国民经济发展的长远规划和地区布局的要求，对可能的多种方案进行比较论证，同时对项目建成后的经济效益进行预测和评价而编制的综合报告。

1. 基本建设项目可行性研究报告的主要内容

(1) 概念

1) 项目提出的背景，投资的必要性、可行性和经济意义。

2) 研究工作的依据和范围。

(2) 需求预测和拟建规模

1) 国内外需求预测。

2) 国内现有生产能力的预测。

3) 销售预测、价格分析、产品竞争能力、进入国内外市场的前景。

4) 对拟建项目的规模、产品方案和发展方向的经济技术进行比较和分析。

(3) 资源、原材料、辅助材料、燃料及公用设施落实情况

1) 资源、原材料、辅助材料、燃料的种类、数量和供应可能。

2) 需用公用设施的种类、数量、供应方式和供应条件。

(4) 建设条件和建设方案

1) 建设位置的地理位置、气象、水文、地质地形条件和社会经济现状。

2) 交通运输及水、电、热、气的现状和发展趋势。

3) 不同建设地点比较和选择意见。

(5) 设计方案

1) 项目构成范围（指主要的单项工程），主要技术来源和生产方法，主要技术、工艺和设备选型方案的比较，引进技术、设备的来源国别，合作制造的设想，改扩建项目的原有国有资产的利用情况。

2) 建设项目布置方案的初步选择和土建工程量估算。

3) 公用辅助设施和内外交通运输方式比较和初步选择。

(6) 环境保护

调查环境现状、预测项目对环境的影响，提出环境保护和治理“三废”的初步方案。

(7) 生产组织、劳动定员和人员培训

拟定生产组织和形式，估算劳动定员和其他人员并进行培训。

(8) 实施进度的建议

根据拟定工程项目建设进度，提出施工方案、进度建议。

(9) 投资估算和资金筹措

- 1) 主体工程和协作配套工程所需的投资。
- 2) 生产流动资金的估算。
- 3) 资金来源、筹措方式及贷款的偿付方式。

(10) 社会及经济效果评价。对经济效果评价要进行动态和静态分析, 不仅计算建设项目本身的微观经济效果, 还要分析建设项目对国民经济的宏观经济效果和贡献, 以及建设项目对社会的影响。

报批的可行性研究报告, 除可行性研究报告正文外, 还需具备以下五个附件: 选址意向书; 选址意见书; 外协意向性协议; 建筑物平面布置草图; 资金来源及筹措情况。

2. 可行性研究报告的批复

(1) 审批权限。可行性研究报告编制完成后, 向有审批权的机构申报审批。根据国家有关文件审批权限的规定为:

1) 大中型项目可行性研究报告, 按照项目隶属关系由行业主管部门或省、自治区、直辖市和计划单列市审查同意后, 报国家发展和改革委员会审批, 或由国家发展和改革委员会委托有关单位审批。重大项目和特殊项目以及投资 2 亿元以上的项目, 由国家发展和改革委员会审核后报国务院审批。

2) 小型项目的可行性研究报告, 按照隶属关系, 分别由行业主管部门和省、自治区、直辖市和计划单列市发展和改革委员会审批。

3) 企业横向联合投资的大中型基本建设项目, 凡自行解决资金以及投产后的产供销能够自己落实, 不需要国家安排的项目, 可行性研究报告由有关部门和省、自治区、直辖市、计划单列市发展和改革委员会审批, 抄报国家发展和改革委员会和有关部门备案。

4) 地方投资的地方院校、医院和其他文教卫生事业的大中型项目可行性研究报告, 由地方省、自治区、直辖市和计划单列市发展和改革委员会审批, 报国家发展和改革委员会有关部门备案。

(2) 审批后文件的效力。可行性研究报告经过正式批准后, 建设项目即正式立项。正式立项的建设项目, 应当按审批意见严格执行, 任何部门、单位或个人都不得随意修改和变更, 如因建设条件变化, 建设内容变化, 建设投资变化, 确实需要变更或调整可行性研究报告的指标和内容时, 要经过原审批单位的同意, 并正式办理变更手续。

1.2.3 关于项目立项的文件

可行性研究报告批复后, 建设单位就要组织相关立项事宜, 召开立项会议。立项会议纪要是对立项全面的概要阐述, 包括专家们对立项的建议文件, 领导的讲话及批示记录等。

1.2.4 项目评估研究资料

项目正式立项后, 建设单位进一步对该项目的产品方案、资源情况、投资估算和资金筹措、经济效果、投资效益和社会效益进行评估形成项目评估资料。

此阶段的归档文件有项目建议书, 对项目建议书的批复文件, 可行性研究报告, 对可行性研究报告的批复文件, 关于立项的会议纪要、领导批示, 专家对项目的有关建议文件, 项

目评估研究资料，计划部门批准立项文件，计划部门批准的设计任务等。

1.3 用地、征地、拆迁文件

征用地是工程项目的先决条件，没有用地，工程项目就无处可建。所以征用地在项目正式立项后就必须着手办理，要在工程设计时办理完成规划用地许可证和拆迁安置协议等有关事宜。这里简要介绍其办理程序。

1.3.1 用地、征地办理程序

1. 提出规划用地申请 建设单位持有按国家基本建设程序批准的建设项目立项的有关证明文件，向城市规划管理部门提出用地申请，填写规划审批申报表和准备好有关文件。

建设用地规划许可证申报表主要内容为建设单位、申报单位、工程名称、建设内容、地址、规模等概况。需要准备好的有关文件，主要有计划主管部门批准的征用土地计划任务、土地管理部门的拆迁安置意见、地形图和规划管理部门选址意见书，以及要求取得的有关协议、意向书等文件和图纸。

填写的申报表要加盖建设单位和申报单位公章。

经审查符合申报要求的用地申请，发给建设单位或申报单位建设用地规划许可证立案表，作为取件凭证。

2. 核发建设用地规划许可证 规划管理部门根据城市总体规划的要求和建设项目的性质、内容、以及选址定点时初步确定的用地范围界线，提出规划设计条件，核发建设用地规划许可证。办理建设用地规划许可证时应当注意：

(1) 征用农村集体土地时，由城市规划行政主管部门提出选址规划意见通知书，待批准后，方可办理建设用地规划许可证。使用国有土地时，城市规划行政主管部门提出选址规划意见通知书，国有土地管理部门提出拆迁安置意见后，正式确定使用国有土地的范围和数量，并待城市规划行政主管部门审定设计方案后，方可办理建设用地规划许可证。

(2) 建设用地规划许可证规定的用地性质、位置和界线，未经原审批单位同意任何单位和个人不得擅自变更。

3. 征用土地 征用土地严格按照国家规定的基本建设程序和审批权限办理，办理程序如下：

(1) 申请建设用地。建设单位或个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地，编制申请用地报告。

(2) 协商征地数量和补偿安置方案。县以上人民政府土地管理部门对建设用地申请进行审核，划定用地范围，并组织建设单位、被征用土地单位以及有关单位依法商定征用土地协议和补偿、安置方案，报县级以上人民政府批准。

(3) 划拨土地。建设用地的申请，依照法律规定，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门根据建设进度需要一次或者多次分期划拨建设用地。

(4) 核发国有土地使用证。建设项目竣工后，由城市规划管理部门会同土地管理部门、房地产管理部门核查实际用地后，由县级以上人民政府办理土地登记手续核发“国有土地使用证”，见图 1-1。

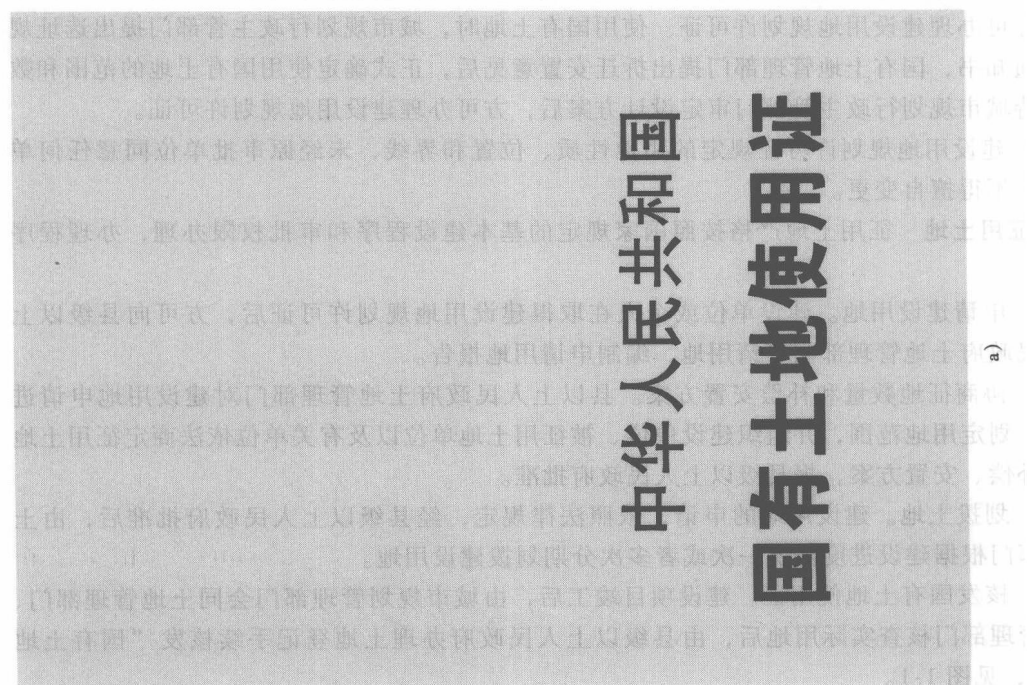
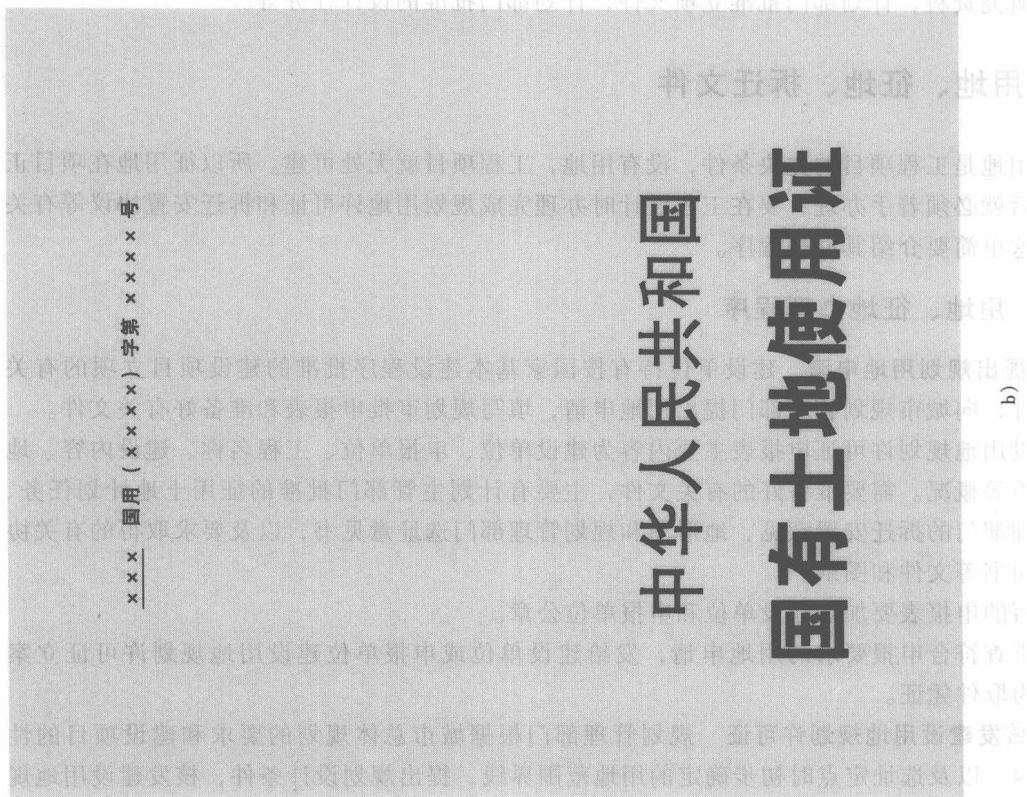


图 1-1 国有土地使用证

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

人民政府（印）
 ××××年×月

c)

四	北至 ×××路 东至 ×××路 西至 ×××路 南至 ×××路
至	同意发证 填发机关 ×× 区房屋土地管理局 （印） ××××年×月×日

d)

图 1-1 国有土地使用证（续）

土地使用者								
土地座落								
土地用途				住宅				
地号	F - x - x - x - (x x x x)	图号	J - x x x - x - (x x)					
土 地 使 用 权 面 积				总面积	x x m ²			
				独自使用权	面积	x x m ²		
					其中建筑占地			
				共有使用权	面积			
					其中分摊	面积	建筑占地	
土地等级					使用期限			

面积单位: m²
e)

城市的土地属于国家所有。 农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。 国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。 任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。 一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。	——摘自《中华人民共和国宪法》第十条	土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。	——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条
---	--------------------	------------------------------	------------------------

f)

图 1-1 国有土地使用证 (续)

4. 拆迁安置协议 在征用土地的同时，建设单位与被征用土地单位依法协商签订拆迁安置协议。由用地单位支付土地补偿费，支付青苗和土地附属物补偿费，支付安置补助费，多余劳动力安置等内容。

1.3.2 征占地地的批准文件和对使用国有土地的批准意见

分别由市政府和国土资源、房屋土地管理部门批准形成，见图 1-2。

××市人民政府

×政地〔×××〕第×××号

关于×××公司“×××系统开发应用 服务中心”建设用地的批复

××区人民政府：

你区政府关于×××公司与××市×××服务中心建设用地项目呈报材料收悉，经研究，现批复如下：

一、同意征用××区××村庄工矿用地 1.7102hm² (25.65 亩)，园地 1.15hm² 将上述用地按照绿化隔离地区政策纳入××区土地利用总体规划确定的建设用地范围内，并依据该规划和城市规划将上述农用地 2.408hm² (36.12 亩) 转为建设用地。

二、为加快××区××乡绿化建设和调整地区产业结构和企业布局，解决农民生产就业问题，同意××公司与××区××乡××公司合作建设“××服务中心”使用上述建设用地 2.8175hm² (42.26 亩)。并按照规定缴纳有关税费，办理建设用地手续。

另有市政道路用地 1.1134hm² (16.70 亩)，绿化用地 1.0073hm² (15.11 亩)；由政府按照城市规划统一安排使用。

三、该项目用地参照绿化隔离地区办理，享受相应绿化隔离地区政策。

四、你区政府应严格按照绿化隔离地区政策规定组织××乡落实安排好被征地单位群众生产和生活；严格按照绿化隔离地区政策如期落实该项目用地置换复垦工作。

其他事宜，请洽有关部门办理。

××年××月××日

(建设用地专用章)

图 1-2 建设用地的批复

1.3.3 规划意见书

由市规划委员会审批形成，见图 1-3。

1.3.4 建设用地规划许可证

由市规划委员会办理。

1.3.5 国有土地使用证

由市国有土地管理部门办理，见图 1-1。

××市规划委员会
规划意见书（机要）



2001 规意密字 ××× 号

发件日期：××年××月××日

×××：

你单位××××年××月××日申报材料（收件立案号××××意密字××××）收悉。

经研究，同意你单位在××××规划建设住宅项目。请按下列意见办理计划、用地、设计及与其他有关部门联系等项目前期工作。

• 用地规划要求：

△拟规划建设用地位置、范围：（详见附图）

△拟规划建设用地面积约××m²。

• 建筑规划要求：

△建筑使用性质：住宅

△建筑控制规模约：××m²。最终规模以审定设计方案为准。

△建筑控制高度：30m。

□退让规划道路红线距离：退××路南红线、××路西红线不小于5m。

△建筑间距：南侧距现状3层楼北外墙15m。

□应符合《××市居住建筑间距暂行规定》的要求。

• 环境设计要求：

△建筑立面、色彩、造型：与西侧相接建筑一致，使之成为一个整体。

• 绿化环境规划要求：

△绿地率：30%。

• 交通规划要求：

△主要出入口方位：不得朝北、东开设出入口。

□机动车：朝西开设出入口。

△停车泊位：

□机动车：按65辆/万平方米计算。

• 其他要求：

△下阶段向规划部门申报内容为规划设计方案。如设计方案在用地性质、建筑控制高度等超出本意见书时，应先按有关规定进行专题论证，待批准后再行申报。

△满足环保、消防、人防、园林、交通、文物、保密、通讯、水利（河湖）、市政、教育、体育等各项法规、规章、规范、规定的要求，并按有关规定与各有关主管部门联系。因涉及人防、消防问题，请取得人防、消防部门的意见或单位协议。

• 注意事项：

1. 在按本意见书要求进行规划设计时，应委托具有相应资质的规划设计单位。设计方案完成后，除特别要求外，均应按A3规格（市政工程也可按A4规格）装订成册。

2. 使用自有土地建设时，可执本意见书及其他相关文件资料向计划主管部门申报。

总编号： 分编号：2001 意密字 ××× 2001 规意密字 ××× 号

a)

图 1-3 规划意见书