

解决开发商最头疼的问题

最快速地产报建 32步法

复杂流程一本通

实战步骤 + 实战工具 + 技巧点拨

克而瑞（中国）信息技术有限公司 编著
决策资源图书策划中心



大连理工大学出版社

最快速地产报建 32步法

复杂流程一本通

克而瑞（中国）信息技术有限公司 编著
决策资源图书策划中心

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

最快速地产报建32步法/克而瑞(中国)信息技术有限公司, 决策资源图书策划中心编. —大连: 大连理工大学出版社, 2009. 6

ISBN 978-7-5611-4827-3

I. 最… II. ①克…②决… III. 房地产—项目—申报—中国
IV. F299. 233

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第064850号

出版发行: 大连理工大学出版社

(地址: 大连市软件园路 80 号 邮编: 1160 23)

印 刷: 广州市彩兴印刷有限公司

幅面尺寸: 210mm×285mm

印 张: 33.25

插 页: 20

出版时间: 2009 年 6 月第 1 版

印刷时间: 2009 年 6 月第 1 次印刷

责任编辑: 刘红颖 张昕焱

封面设计: 潘永彬

责任校对: 王 培 王海丹 毕 晔 杨 丹

书 号: ISBN 978-7-5611-4827-3

定 价: 390.00 元

发 行: 0411-84708842

传 真: 0411-84701466

E-mail: a_detail@dutp.cn

URL: <http://www.dutp.cn>

编委会

编著单位：克而瑞（中国）信息技术有限公司
决策资源图书策划中心

编委：周忻 张永岳 丁祖昱 陈小平
张燕 彭加亮 龙胜平 喻颖正
金仲敏 章伟杰 吴传鲲 陈啸天
于丹丹 黄子宁 吴洋 刘文超
刘丽娟 张斌

执行主编：李石养
装帧设计：潘永彬
美术编辑：李中石
图书宣传：贺颖红 关春燕
特约校审：顾芳恒 李白玉 罗克娜 黄秋婵

专业支持：



媒体支持：



21世纪经济报道
21st CENTURY BUSINESS HERALD

建筑时报

《商业推动市场》

《中国房地产报》

《中国建设报·中国楼市》

《南方楼市》

专业网站：



DiChan.com
中国地产网

寻找报建“路径图”

项目报建是房地产业界公认的最为繁杂的事务之一。

其繁杂主要表现在以下四个方面：

一是各个城市有不同的报建审批规定，即使是同一城市不同的行政区域也有不同的报建审批规定。为此，项目报建人员不但要掌握报建的一般性流程，还必须要根据项目所在城市及所在区域的特殊规定而准备相关的报送资料；

二是从一般性流程来看，几乎所有项目经过的审批手续均多达几十个。有些比较特殊的项目，涉及审批的环节可能达到上百个。而且，所有的审批手续之间又存在着错综复杂的关系；

三是从项目报建过程中所要涉及的行政审批部门来看，几乎要涉及到当地城市所有的行政审批部门。其中规划局、建设局、发改委是涉及次数最多的部门。报建人员必须能够全面熟悉这些部门的办事规程，否则，将难以顺利通过项目审批手续；

四是从内部沟通来看，项目报建人员在报建过程中，需要与项目涉及的规划设计部、工程部、营销部、行政部等几乎所有的公司内部分支进行密切联系，掌握需要报建项目各方面的信息。

面对涉及层面如此之广的项目报建，该从何入手呢？这正是本书要解决的问题。

基于报建流程的复杂，本书侧重于对报建流程的梳理，全面总结了房地产报建专业人员多年来的实际经验，从项目选址规划开始直到项目竣工验收并进行产权登记，都科学而系统地建立了相应的“步骤”。这些“步骤”可以帮助报建人员迅速看清报建路径，化繁杂为简单。形象地说，整本书就像是一张“路径图”，一张不会让报建人员迷失方向的“路径图”。

当然，也正是因为报建的复杂性、城市之间的不同规定、具体项目的特殊性，所以，在编辑中难以全面平衡所有的因素，存在错误也就在所难免。不足之处，敬请读者朋友批评指正，我们将努力做得更好。

是为序。

目录 CONTENTS

P1

第一章 可行性论证阶段报建实战

第一节 报建必修课：项目可行性论证

- 5 一、项目可行性论证概要及分析模板
- 10 二、可行性论证要义：合理计算项目可能实现的利润
- 17 三、可行性论证阶段注意：单独选址的审批
- 21 四、可行性论证阶段节点控制：论证流程

第二节 实战第1步：获取项目选址征求意见函

- 25 一、报建部门
- 25 二、报建时间
- 25 三、报送资料
- 25 四、取得文件

第三节 实战第2步：获取项目选址规划意见书

- 27 一、报建部门
- 27 二、报建时间
- 27 三、报送资料
- 27 四、获取选址规划意见书
- 38 五、办理建设项目选址意见书（市政工程类）
- 39 六、补办建设项目选址意见书

第四节 实战第3步：申办项目规划（建筑）设计条件

- 42 一、报建部门
- 42 二、报建时间
- 42 三、报送资料
- 42 四、报建表格

最快速地产报建32步法

第五节 实战第4步：项目立项审批

- 47 一、报建部门
- 47 二、报建时间
- 47 三、报送资料
- 48 四、报建表格

第六节 专题：控制性详细规划局部调整审查审批程序

- 55 一、非政府类项目
- 58 二、政府类项目

第七节 专题：拆迁与补偿行政许可审批

- 62 一、申领房屋拆迁许可证须提交的材料
- 62 二、报建表格
- 64 三、拆迁补偿安置
- 72 四、耕地补偿办理流程

第八节 专题：申请拟拍卖地块规划设计条件

- 88 一、流程说明
- 88 二、审批范围
- 88 三、报送资料
- 88 四、办理流程
- 89 五、取得文件
- 89 六、注意事项

第九节 专题：批前公示办理程序

- 91 一、批前公示的法定依据
- 91 二、批前公示的适用范围
- 91 三、批前公示的操作环节
- 93 四、公示的注意事项

目录 CONTENTS

P95

第二章 地块规划设计阶段报建实战

第一节 报建必修课：规划设计管理要点

- 99 一、掌握房地产规划设计要点
- 101 二、实现前期策划与规划设计的有机结合
- 103 三、详细解读景观园林规划设计十一大流程

第二节 实战第5步：项目征地及建设用地预审

- 115 一、报建部门
- 115 二、报建时间
- 115 三、报送资料
- 117 四、报建表格

第三节 实战第6步：用地会审议及市政府征地批复

- 135 一、报建部门
- 135 二、报建时间
- 135 三、本步内容

第四节 实战第7步：总体规划设计方案审批

- 137 一、报建部门
- 137 二、报建时间
- 137 三、报送资料
- 138 四、报建表格

第五节 实战第8步：办理建设用地规划许可证

- 148 一、报建部门
- 148 二、报建时间

- 148 三、报送资料
- 149 四、建设用地规划许可审批（建筑类）
- 151 五、获取《建设用地规划许可证》
- 156 六、《建设用地规划许可证》（市政工程）

第六节 实战第9步：环保、人防、消防等多部门审批

- 158 一、教育报建审批
- 159 二、园林、绿化报建审批
- 163 三、交通规划报建审批
- 164 四、消防报建审批
- 175 五、人防工程报建审批
- 183 六、环保报建审批

第七节 实战第10步：建筑设计方案审查

- 192 一、流程说明
- 192 二、报送资料
- 192 三、核发文件
- 193 四、特别注意
- 194 五、报建表格

第八节 实战第11步：施工图审查

- 199 一、报建部门
- 199 二、报建时间
- 199 三、准备资料
- 200 四、提交审查函
- 201 五、准备施工图设计各专业图纸清单
- 202 六、施工图审查阶段报审资料送收件清单
- 205 七、施工图审查送审工程基本情况表
- 209 八、施工组织设计报审审查
- 210 九、施工图审查报告书
- 215 十、建筑工程施工图审查意见

目录 CONTENTS

- 217 十一、施工图审查通过项目信息登记
- 218 十二、建筑工程施工图文件催办整改
- 219 十三、施工图审查补件收件清单
- 220 十四、施工图审查中发现重大问题报告
- 221 十五、施工图文件审查送审材料补件通知
- 222 十六、人防工程施工图审查
- 225 十七、施工图文件整改完成报验

第九节 专题：户外广告审批

- 227 一、报建部门
- 227 二、报建时间
- 227 三、报建表格

第十节 专题：临时售楼部规划许可

- 230 一、流程说明
- 230 二、审批范围
- 230 三、报送资料
- 230 四、取得文件

第十一节 专题：光彩工程规划许可

- 232 一、报建部门
- 232 二、报建时间
- 232 三、办理程序
- 232 四、报送资料
- 232 五、取得文件

第十二节 专题：配套服务设施方案审查

- 234 一、报建部门
- 234 二、报建时间
- 234 三、流程说明
- 234 四、办理程序

- 234 五、前置条件
- 235 六、报送资料
- 235 七、取得文件
- 235 八、注意事项

P237

第三章 地块使用确权阶段报建实战

第一节 报建必修课：建立科学土地储备模式

- 241 一、掌握土地储备的战略战术
- 245 二、分析上市房地产企业土地储备模式
- 249 三、熟悉变革中的土地储备制度

第二节 实战第12步：配套市政工程各专业咨询方案审批

- 260 一、本步骤内容
- 260 二、注意事项

第三节 实战第13步：制定并报批年度施工计划

- 262 一、报建部门
- 262 二、报建时间
- 262 三、注意事项

第四节 实战第14步：获取国有土地使用证

- 264 一、报建部门
- 264 二、报建时间
- 264 三、报送资料
- 265 四、流程详解

目录 CONTENTS

P271

第四章 工程规划设计阶段报建实战

第一节 报建必修课：构建设计管理体系

- 275 一、设计管理概要
- 277 二、明确设计管理四大关键环节
- 280 三、明确设计管理流程
- 286 四、借鉴设计管理实战手册范本

第二节 实战第15步：配套市政工程综合设计方案审定

- 326 一、报建部门
- 326 二、报建时间
- 326 三、报送资料
- 327 四、给水、煤气、排水管道接管工程规划许可（建筑类）
- 330 五、给水、燃气、通信、电力等管线工程规划设计条件许可
- 333 六、获取给水、燃气、通信、电力等管线工程建设工程规划许可证
- 334 七、桥梁、河堤工程规划设计条件许可
- 335 八、获取桥梁、河堤工程建设工程规划许可证
- 336 九、给水、煤气、排水管道接管规划许可
- 338 十、原管位延长小于100米的管工程规划许可
- 339 十一、道路及排水工程规划设计条件许可
- 344 十二、获取道路及排水工程建设工程规划许可证

第三节 实战第16步：办理建设工程规划许可证

- 346 一、报建部门
- 346 二、报建时间
- 346 三、建设工程规划许可
- 352 四、市政工程规划许可

第四节 实战第17步：办理开工证征求意见函

- 355 一、报建部门
- 355 二、报建时间
- 355 三、流程说明

第五节 实战第18步：配套市政工程各口方案报装

- 357 一、报建部门
- 357 二、报建时间
- 357 三、流程说明

第六节 专题：缴纳建设项目报建费

- 359 一、流程说明
- 359 二、审批范围
- 359 三、办理程序
- 360 四、注意事项
- 360 五、报建费用

P365

第五章 招投标阶段报建实战

第一节 报建必修课：工程招投标管理要点

- 369 一、招标实战操作步骤详解
- 379 二、掌握招投标实战流程
- 380 三、掌握招投标价格机制及其控制

目录 CONTENTS

第二节 实战第19步：招投标许可审批

- 393 一、报建部门
- 393 二、报建资料
- 393 三、报建表格

第三节 实战第20步：工程造价审核

- 415 一、报建部门
- 415 二、报建时间
- 415 三、报建资料

第四节 实战第21步：办理树木伐移手续

- 417 一、报建部门
- 417 二、报建时间
- 417 三、报送资料

第五节 实战第22步：办理地名报批手续

- 419 一、报建部门
- 419 二、报建时间
- 419 三、报建资料
- 419 四、申办程序

P421

第六章 施工阶段报建实战

第一节 报建必修课：工程施工节点控制

- 425 一、施工准备阶段工作流程管理
- 432 二、施工阶段工作流程管理

第二节 实战第23步：安全监督报建审批

- 448 一、报建部门
- 448 二、报建资料
- 448 三、报建表格

第三节 实战第24步：质量监督报建

- 463 一、报建部门
- 463 二、报建时间
- 463 三、报送资料
- 463 四、工程质量受监需要提交的资料

第四节 实战第25步：防雷、防白蚁报建

- 466 一、报建部门
- 466 二、报建时间
- 466 三、报送资料
- 467 四、报建表格
- 468 五、防白蚁审批

目录 CONTENTS

第五节 实战第26步：建筑外立面装饰审查

- 472 一、流程说明
- 472 二、报建部门
- 472 三、审批范围
- 472 四、办理程序
- 473 五、申请材料
- 473 六、取得文件
- 473 七、注意事项

第六节 实战第27步：获取建筑工程施工许可证

- 475 一、施工报建总流程
- 476 二、报建部门
- 476 三、报建时间
- 476 四、报送资料
- 477 五、报建表格

P481

第七章 竣工验收阶段报建实战

第一节 报建必修课：竣工验收结算控制

- 485 一、全面分析影响工程结算的因素
- 487 二、实事求是做好竣工结算审核
- 488 三、全面熟悉结算审核方法
- 490 四、掌握工程结算审核内容
- 495 五、熟悉工程竣工验收程序

第二节 实战第28步：办理竣工验收手续

- 504 一、规划验收（17天）需要准备的主要资料
- 504 二、人防验收（15天）需要准备的主要资料
- 504 三、消防验收（15天）需要准备的主要资料
- 505 四、环保验收（20天）需要准备的主要资料
- 505 五、教育验收（15天）需要准备的主要资料
- 506 六、竣工验收备案流程
- 507 七、市政工程规划竣工验收许可
- 508 八、报建表格

第三节 实战第29步：申报物业管理公约

- 530 一、报建部门
- 530 二、报建时间
- 530 三、报建资料
- 530 四、物业管理公约内容

第四节 实战第30步：提交“房屋面积勘测报告”

- 532 一、报建部门
- 532 二、需要时间
- 532 三、房屋面积测绘工作规程

第五节 实战第31步：办理商品房预售许可证

- 535 一、报建部门
- 535 二、报建时间
- 535 三、报建资料

第六节 实战第32步：房地产项目产权登记

- 537 一、报建部门
- 537 二、报建时间
- 537 三、报建资料