# 房地产企业开发建设--项目流程（推荐）

来源：网络 作者：莲雾凝露 更新时间：2024-01-17

*第一篇：房地产企业开发建设--项目流程（推荐）房地产企业开发建设--项目流程一、注册成立房地产开发公司二、办理国有土地使用权证（必须为出让方式）三、办理房地产开发资质（住建局开发办）四、办理建设用地规划证。（规划局）五、办理建设工程规划许...*

**第一篇：房地产企业开发建设--项目流程（推荐）**

房地产企业开发建设--项目流程

一、注册成立房地产开发公司

二、办理国有土地使用权证（必须为出让方式）

三、办理房地产开发资质（住建局开发办）

四、办理建设用地规划证。（规划局）

五、办理建设工程规划许可证（规划局）

六、办理项目立项（发改委）

七、工程施工前期阶段：

1．工程勘察、设计。（有资质的勘察设计院）

3．图纸设计审查：（市住建局图审中心、消防中队、气象局、人防办）。

4．工程报建。（住建局城建科）

5．办理工程施工、监理招标，确定施工、监理单位。（住建局招标办，监理公司）

6．办理建设工程质量监督手续及建设工程安全监督手续。（住建局质安站）

7．办理建筑工程施工许可证。（住建局施工科）

8．签订开发项目合同、项目手册，办理开发经营许可证。（住建局开发办）

八、工程施工阶段：

1．办理临时设施规划许可，规划放验线。（规划局）

2．主体工程、配套工程、基础设施工程施工建设。

3．办理房屋面积测绘报告（房管局），4、办理商品房预售许可证（住建局开发办）。

九、工程竣工验收交付使用阶段：

1．建设项目单体工程验收。(建设单位组织)

2．建设项目竣工综合验收。(建设单位组织)

3．办理建设项目竣工综合验收备案手续。（住建局开发办）

4．办理建设项目产权登记备案手续，办理房产权证（房管局）

**第二篇：房地产开发流程(房地产企业开发必备)**

房地产开发流程（详细）

第一步 房地产开发公司的设立 房地产开发公司设立阶段的法律程序

一、内资房地产综合开发公司的设立

1、公司设立准备

2、申请资质等级审批

3、申请办理企业名称预先核准

4、办理工商注册登记

5、办理税务登记

二、外资房地产开发公司的设立

6、申请批准项目建议书

7、办理企业名称登记

8、送审合资或合作合同、章程

9、申领外商投资企业批准证书

10、办理企业登记

房地产开发公司设立阶段的相关税费

1、企业法人开业登记费

2、企业法人变更登记费

3、企业法人检验费

4、补、换、领证照费

第二步 房地产开发项目的立项和可行性研究 房地产开发项目的立项和可行性研究阶段的法律程序

1、选定项目，签定合作意向书

2、初步确定开发方案

3、申报规划要点

4、申报、审批项目建议书

5、编制项目可行性研究报告

6、申报、审批项目可行性研究报告

房地产开发项目立项和可行性研究阶段的相关税费

1、可行性研究费

2、建设工程规划许可证执照费

第三步 房地产开发项目的规划设计和市政配套 房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的法律程序

一、房地产开发项目的规划设计

1、申报选址定点

2、申报规划设计条件

3、委托作出规划设计方案

4、办理人防审核

5、办理消防审核

6、审定规划设计方案

7、住宅设计方案的专家组审查

8、落实环保“三废”治理方案

9、委托环境影响评价并报批

10、建设工程勘察招、投标

11、委托地质勘探

12、委托初步设计

13、申报、审定初步设计

二、房地产开发项目的市政配套

14、征求主管部门审查意见

15、落实市政公用设施配套方案

16、报审市政配套方案

17、市政各管理部门提出市政配套意见

18、市政管线综合

房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的相关税费

1、工程勘察（测量）费

2、工程设计费

3、建设工程规划许可证执照费

4、竣工档案保证金

5、临时用地费

6、临时建设工程费

7、建设工程勘察招标管理费

8、勘察设计监督管理费

9、古建园林工程设计费 第四步 房地产开发项目土地使用权的取得 取得房地产开发项目土地使用权的法律程序

一、国有土地使用权的出让

1、办理建设用地规划许可证

2、办理建设用地委托钉桩

3、办理国有土地使用权出让申请

4、主管部门实地勘察

5、土地估价报告的预审

6、委托地价评估

7、办理核定地价手续

8、办理土地出让审批

9、签订国有土地使用权出让合同

10、领取临时国有土地使用证

11、领取正式国有土地使用证

12、国有土地使用权出让金的返还

二、国有土地使用权的划拨

13、国有土地使用权划拨用地申请

14、主管部门现场勘察

15、划拨用地申请的审核、报批

16、取得划拨用地批准

三、集体土地的征用

17、征用集体土地用地申请

18、到拟征地所在区（县）房地局立案

19、签订征地协议

20、签订补偿安置协议

21、确定劳动力安置方案

22、区（县）房地局审核各项协议

23、市政府下文征地

24、交纳菜田基金、耕地占用税等税费

25、办理批地文件、批地图

26、办理冻结户口

27、调查户口核实劳动力

28、办理农转工工作

29、办理农转居工作

30、办理超转人员安置工作

31、地上物作价补偿工作

32、征地结案 取得房地产开发项目土地使用权的相关税费

1、地价款（土地出让金）

2、资金占用费

3、滞纳金

4、土地使用费

5、外商投资企业土地使用费

6、防洪工程建设维护管理费

7、土地闲置费

8、土地权属调查、地籍测绘费

9、城镇土地使用税

10、地价评估费

11、出让土地预订金

12、征地管理费

13、土地补偿费

14、青苗及树木补偿费

15、地上物补偿费

16、劳动力安置费

17、超转人员安置费

18、新菜田开发建设基金

19、耕地占用税

第五步 房地产开发项目的拆迁安置 房地产开发项目拆迁安置阶段的法律程序

1、委托进行拆迁工作

2、办理拆迁申请

3、审批、领取拆迁许可证

4、签订房屋拆迁责任书

5、办理拆迁公告与通知

6、办理户口冻结

7、暂停办理相关事项

8、确定拆迁安置方案

9、签订拆迁补偿书面协议

10、召开拆迁动员会，进行拆迁安置

11、发放运作拆迁补偿款

12、拆迁施工现场防尘污染管理

13、移交拆迁档案资料

14、房屋拆迁纠纷的裁决

15、强制拆迁

房地产开发项目拆迁安置阶段的相关税费

1、房屋拆迁补偿费

2、搬家补助费

3、提前搬家奖励费

4、临时安置补助费（周转费）

5、清理费

6、停产停业综合补助费

7、对从城区位置较好的地区迁往位置较差的地区或远郊区县的居民的补助

8、一次性异地安置补助费

9、房屋拆迁管理费

10、房屋拆迁服务费

费

第六步 房地产开发项目的开工、建设、竣工阶段 房地产开发项目开工、建设、竣工阶段的法律程序

一、房地产开发项目开工前准备工作

1、领取房地产开发项目手册

2、项目转入正式计划

3、交纳煤气（天然气）厂建设费

4、交纳自来水厂建设费

5、交纳污水处理厂建设费

6、交纳供热厂建设费

7、交纳供电贴费及电源建设集资费

8、土地有偿出让项目办理“四源”接用手续

9、设计单位出报批图

10、出施工图

11、编制、报送工程档案资料，交纳档案保证金

12、办理消防审核意见表

13、审批人防工程、办理人防许可证

14、核发建设工程规划许可证

15、领取开工审批表，办理开工登记

二、房地产开发项目的工程建设招投标

16、办理招标登记、招标申请

17、招标准备

18、招标通告

19、编制招标文件并核准 20、编制招标工程标底

21、标底送审合同预算审查处确认

22、标底送市招标办核准，正式申请招标

23、投标单位资格审批

24、编制投标书并送达

25、召开招标会，勘察现场

26、召开开标会议，进行开标

27、评标、决标

28、发中标通知书

29、签订工程承包合同

30、工程承包合同的审查

三、房地产开发项目开工手续的办理

31、办理质量监督注册登记手续

32、建设工程监理

33、办理开工统计登记

34、交纳实心黏土砖限制使用费

35、办理开工前审计

36、交纳投资方向调节税

37、领取固定资产投资许可证

38、报装施工用水、电、路

39、协调街道环卫部门

40、协调交通管理部门

41、交纳绿化建设费，签订绿化协议

42、领取建设工程开工证

四、房地产开发项目的工程施工

43、施工场地的“三通一平”

44、施工单位进场和施工暂设

45、工程的基础、结构施工与设备安装

46、施工过程中的工程质量监督

五、房地产开发项目的竣工验收

47、办理单项工程验收手续

48、办理开发项目的综合验收，领取《工程质量竣工核验证书》

49、商品住宅性能认定

50、竣工统计登记

51、办理竣工房屋测绘

52、办理产权登记

房地产开发项目开工、建设、竣工阶段的相关税费

1、三通一平费

2、自来水厂建设费

3、污水处理厂建设费

4、供热厂建设费

5、煤气厂建设费

6、地下水资源养蓄基金

7、地下热水资源费

8、市政、公用设施建设费（大市政费）

9、开发管理费

10、城建综合开发项目管理费

11、建筑行业管理费

12、绿化建设费

13、公园建设费

14、绿化补偿费

15、路灯维护费

16、环卫设施费

17、生活服务设施配套建设费（小区配套费）

18、电源建设集资费（用电权费）

19、外部供电工程贴费（电贴费）20、建安工程费

21、建设工程招投标管理费

22、合同预算审查工本费

23、质量管理监督费

24、竣工图费

25、建材发展补充基金

26、实心黏土砖限制使用费

27、工程监理费

28、工程标底编制管理费

29、机电设备委托招标服务费 30、超计划用水加价

31、夜间施工噪声扰民补偿费

32、占道费

33、固定资产投资方向调节税 第七步 房地产开发项目的经营阶段 房地产开发项目经营阶段的法律程序

一、中国境内外销商品房的销售

1、办理《外销商品房预（销）售许可证》

2、选定中介代理机构和律师事务所

3、与购房者签订认购书

4、签订正式买卖契约

5、办理签约公证

6、办理外销商品房预售契约公证

7、办理外销商品房的预售登记

8、外销商品房转让登记

9、外销商品房抵押登记

10、楼宇交付入住手续

11、办理产权过户手续

二、中国境内内销商品房的销售

12、提交完成建设项目投资证明

13、签署预售内销商品房预售款监管协议

14、办理《内销商品房预（销）售许可证》

15、销售项目备案

16、委托中介代理机构进行销售

17、与购房者签订认购书

18、与购房者签订买卖契约

19、办理预售登记 20、办理转让登记

21、办理房地产抵押登记手续

22、楼宇交付入住

23、质量保证书和使用说明书

24、办理产权立契过户手续

三、中国境内房地产出租的综合管理

25、房屋出租权的确认

26、申请房屋租赁许可证

27、出租人与承租人签订书面承租协议

28、租赁当事人办理租赁登记手续

29、租赁房屋的转租

30、房屋租赁关系的终止

四、中国境内房地产出租的专项（外地来城市人员）管理

31、房屋出租权的确认

32、出租人办理房屋租赁许可证

33、出租人办理《房屋租赁安全合格证》

34、签订书面租赁协议

35、租赁双方办理租赁登记备案手续

五、中国境内房地产的抵押

36、抵押权的设定

37、签订抵押合同

38、办理房地产抵押登记

39、抵押房地产的占管

40、抵押房地产的处分 房地产开发项目经营阶段的相关税费

1、营业税

2、城市维护建设税

3、教育费附加

4、印花税

5、契税

6、土地增值税

7、企业所得税

8、个人所得税

9、房产税

10、城市房地产税

11、房屋产权登记费

12、房屋所有权证工本费

13、房产共有权执照费

14、房屋他项权利执照费

15、房屋买卖登记费

16、房屋买卖手续费

17、房屋租赁审核备案手续费

18、向来京人员租赁房屋审核备案手续费

19、来京人员租赁私房合同登记备案手续费 20、房屋租赁登记费

21、房屋估价手续费

22、房屋公证估价手续费

23、房地产价格评估费

24、房地产中介服务费 第八步 房地产开发项目的物业管理阶段 房地产开发项目物业管理阶段的法律程序

1、物业管理单位经营资质审批

2、签署物业管理委托合同

3、居住小区的物业接管综合验收

4、物业使用、管理、维修公约的核准

5、安排签订管理公约

6、制定、提供质量保证书和使用说明书

7、物业管理服务基本要求

8、物业管理委员会的设立

房地产开发项目物业管理阶段的相关税费

1、居住小区物业管理启动经费

2、共用部位共用设施设备维修基金

3、普通居住小区物业管理费

4、高档住宅物业管理费

5、经济适用住房小区物业管理费

6、供暖费

房地产开发流程设计的涵义

房地产开发项目流程设计是针对具体房地产开发项目所作的用来指导项目开发经营全过程的纲领性文件，它根据房地产开发项目的特点、房地产综合开发公司的内外条件，经过系统分析、统筹安排来完成，它需要在房地产项目开发运作之前制定，它是一个粗线条的概略规定。

房地产开发项目流程设计的主要依据有：①可行性研究报告，②房地产综合开发公司优势条件，②房地产开发项目的自身条件、外部可利用及限制性条件；④国家和上级有关指示；⑤房地产综合开发公司习惯作法；⑥国家有关法规、规范、规程等。

房地产开发项目流程设计的基本原则有：①坚持基本建设程序和开发经营程序；②充分挖掘潜力，发挥企业优势；⑧从实际可能出发，积极稳妥地安排，④积极采用各种开拓性

措施；⑤主要部分明确规定，一般部分大致要求。房地产开发项目流程设计的作用有：①便于从全局出发对房地产开发企业做出安排，②作为纲领性文件，利于指导房地产开发的其它具体性计划的编制；②有利于筹措资金和其它协作配合工作的谈判；④有利于对房地产开发经营过程中容易出现问题的协调。

房地产开发项目手续流程

一、开发合同。办事依据：《工程建设管理服务规范》、《城市房地产开发经营管理条例》、《湖北省城市房地产开发经营管理条例》。时间：取得土地使用权证，规划申定后。

提交：

1、可行性研究报告;

2、资质证明文件;

3、房地产开发项目审批书;

4、土地手续（土地证或土地拍卖方案及成交确认书）;

5、经规划部门认定规划平面图、定位图、竖向图、管线图;

6、前期物业管理合同（协议）;

7、相关规费缴纳证明

8、项目开发资金监管协议。发放：开发合同，项目手册。

二、开发经营许可证 办事依据：《工程建设管理服务规范》、《城市房地产开发经营管理条例》、《湖北省城市房地产开发经营管理条例》。时间：取得开发合同后。

由房管分局审批后报市局办理。）

三、单体工程审查

办事依据《城市房地产开发经营管理条理》、《湖北省城市房地产开发经营管理条理》。

时间：签定开发合同、规划许可证、计委立项建施图图纸审查后，建设工程规划许可证前。

提交：

1、当年计委计划批文;

2、单体工程建施图（图纸审查中心审查过的）;

3、建施计划书及投资计划书;

4、开发合同、开发经营许可证。发放：单体工程审查表。

四、预售许可证

办事依据 ：《城市房地产开发经营管理条理》、《城市商品房预售管理办法》《湖北省商品住宅质量保证和使用说明书试行办法》。

时间：单体工程建设投资达到四分之一，已取得施工许可证。

提交：

1、营业执照：

2、资质证书、开发合同、开发经营许可证；

3、土地使用权证或合法用地文件；

4、建设工程规划许可证；

5、开工许可证；

6、单体工程审查表；

7、施工合同；

8、工程施工进度计划；9工程建设投资25%以上证明材料；

10、商品房预售方案；

11、备案回执单；

12、平面图、楼房表；

13、商品房预售资金监管协议；

14、《商品房住宅质量保证书》、《使用说明书》。发放：预售许可证。

五、房地产开发项目竣工综合验收（分期综合验收）合格证明文件。

办事依据 ：《城市房地产管理法》、《湖北省城市新建住宅及配套设施建设与交付使用管理办法》。

时间：规划、绿化、质检验收并合格后、房屋初始登记使用前。

提交：

1、开发项目综合验收申请；

2、开发项目竣工图纸；

3、单体工程审查表；

4、规划、绿化、质检验收合格报告；

5、物业管理落实情况报告。发放：综合验收（分期综合验收）合格证明文件。

六、房屋初始登记

时间：综合验收（分期综合验收）后。

提交：

1、土地使用权证书或合法用地文件；

2、建设工程规划许可证；

3、建设工程开工证明；

4、建设工程竣工验收证明；

5、幢层户平面图；

6、房屋初始登记申请表；

7、聊城市房屋调查表；

8、营业执照复印件；

9、综合验收（分期综合验收）证明文件。发放：房屋产权证。

七、转移登记

时间：办完大证，购房合同需备案后。

提交证件：1.身份证复印件，2.购房合同，3.聊城市房屋调查表，4.购房发票，5.契税发票，6.商品房移交结算协议书，7.房屋转移登记申请、审批书，8.测绘发票，9.维修基金缴款证明。发放：房屋产权证。

**第三篇：建设项目开发流程**

建设项目开发程序流程 第一部分 工程建设前期阶段

工程建设的前期阶段主要指的是在工程建设的初期，建设单位形成投资意向，通过对投资机会等的研究和决定，形成书面文件上报主管部门和发改委进行审批，进而立项的过程。主要包括编制项目建议书和可行性研究报告，并通过立项审批。

一、项目建议书（由发改委实施）

（一）项目建议书

一般应包括以下几方面的内容：

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、协作关系等的初步分析；

4、投资估算和资金筹措设想；

5、项目的进度安排；

6、经济效益和社会效益的估计。

（二）报送材料： 符合编制要求的项目建议书、审批请示及有特殊规定必备的附件材料。

注：若建设单位具有编制项目建议书及可行性研究报告等的能力，可自行编制。如不具备自行编制能力，可先行实行监理招标及设计招标，委托具有编制能力及相关资格的监理单位或设计单位编制。监理及设计招标要及时备案。

二、办理《建设工程选址意见书》（由规划局实施）

（一）《建设工程选址意见书》的审批，申请人需向规划部门提交下列申请材料：

1、书面申请（原件1 份）； 2、1：500 现状地形图（原件2 份，附电子文档）；

3、项目建议书批复文件或书面意见（原件 1 份，限政府投资项目。书面意见仅用于投资行政主管部门同意合并审批项目建议书与项目可行性研究报告的建设项目）；

（二）非招标拍卖挂牌方式取得国有土地使用权的建设项目，《建设工程选址意见书》的审批，申请人需向协办部门提交下列申请材料：

3、建设用地预审（限需新征集体土地的建设项目）（1）《建设项目用地预审表》（原件1 份）；

（2）建设项目用地预审申请报告（原件 1 份，内容包括建设项目基本情况、选址情况、拟用地总规模和拟用地类型，项目需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的农用地的，还应包括补充耕地初步方案）；

（3）项目建议书批复文件或书面意见（1 份，限政府投资项目。书面意见仅用于投资行政主管部门同意合并审批项目建议书与项目可行性研究报告的建设项目）；

（4）标注有项目拟用地范围的1：1 万乡镇土地利用总体规划图（1 份，建设项目跨乡镇的，申请人应分别在建设项目所涉及各乡镇 1：1 万土地利用总体规划图上标注拟用地范围。都市区范围内各区国土资源部门应无偿向申请人提供 1：1 万乡镇土地利用总体规划图底图供申请人复印）。

三、建设用地预审报预（国土资源局实施）

报送材料：

（一）《建设项目用地预审申请表》（原件1 份）；

（二）建设项目用地预审申请报告（原件1 份，内容包括建设项目基本情况、选址情况、拟用地总规模和拟用地类型，项目需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的农用地的，还应包括补充耕地初步方案）；

（三）区县（自治县、市）国土资源管理部门对建设项目用地的初审意见（1 份）；

（四）1：500 现状地形图（2 份）。

四、环境影响评价文件报审（由环保局实施）

报送材料：

（一）《xx市建设项目环境影响评价文件审批申请表》（原件2 份）；

（二）环境影响登记表或由有资质的单位编制的环境影响报告表或环境影响报告书（原件2 份，附电子文档）；

（三）评估机构关于环境影响报告书或环境影响报告表的技术评估报告（原件1 份，建设项目填报环境影响登记表的，申请人不提供技术评估报告）。

五、建设场地地震安全性评价（由地震局实施）

（一）必须进行建设场地地震安全性评价的建设项目

１、抗震设防要求高于《中国地震烈度区划图》标定设防标准的重点工程、特殊工程和可能产生严重次生灾害的工程

２、位于地震烈度分界线两侧各８km 区域内的新建、改建、扩建工程 ３、局部地质条件较复杂或者地震研究程度和资料详细程度较低的地区

４、占地面积较大或者跨越不同地质条件区域的新建城镇、9 大型厂矿、港湾、企业以及经济技术开发区

（二）建设单位对场地地震安全性评价的管理程序

1、建设单位持立项批准书和建设地址，征询地震主管部门意见，审定是否重做场地地震安全性评价工作和评价区域范围，并征询评价单位的资质；

2、选择评价单位和签订评价合同；

3、建设单位协助评价单位的工作；

4、上报审批。

建设单位按合同收到《建设项目场地地震安全性评价报告》，立即上报当地地震安全性评价委员会评审，经过评审通过的地震安全性评价报告送市地震局审核批准，确定抗震设防标准。建设单位最后收评价报告副本和审批副本转交设计单位，进行抗震设计。

六、可行性研究报告（由发展改革委实施）

（一）可行性研究报告一般应包括以下基本内容：

1、项目提出的背景、投资的必要性和研究工作依据；

2、项目设计方案及协作配套工程；

3、环境保护、防震、防洪等要求及其相应措施；

4、建设工期和实施进度；

5、投资估算和资金筹措方式；

6、经济效益和社会效益。

（二）报送材料： 除提交由有资质的单位编制的可行性研究报告及审批请示外，还需提交以下附件材料作为审批前置要件：

1、城市规划行政主管部门出具的规划选址意见书；

2、建设用地预审报审材料（或国土房管部门已出具的建设项目用地预审意见或国有土地使用权出让合同）；

3、环境影响评价文件报审材料；

4、涉及国有资产或土地使用权出资的，须由有关部门出具确认文件；

七、项目审请报告核准（由发展改革委实施）

（一）报送材料： 除提交由有资质的单位编制的项目申请报告外，还需提交以下附件材料作为核准前置要件：

1、城市规划行政主管部门出具的规划选址意见书；

2、建设用地预审报审材料（或国土房管部门已出具的建设项目用地预审意见或国有土地使用权出让合同）；

3、环境影响评价文件报审材料；

4、涉及国有资产或土地使用权出资的，须由有关部门出具确认文件。

八、立项（由发改委实施）

（一）政府投资项目可行性研究报告及其审批请示一式五份，并附相应的附件资料；

（二）用地预审需提交的申请材料；

（三）环境影响评价文件审查需提交的申请材料。项目申请单位提交申请应为书面形式。

第二部分 工程建设准备阶段

该阶段的内容包括为勘察、设计、施工创造条件所做的建设现场、建设队伍、建设设备等方面的准备工作。具体包括报建，委托规划、设计，获取土地使用权，工程发包与承包等。

一、办理报建备案手续（由发改革委实施）

建筑工程立项后，建设单位应向建筑行政主管部门申请办理报建备案手续。建设单位可持已下达的立项批文，到市建委领取《工程项目报建申请表》、《工程项目管理资质申报表》和《基建手续鉴证表》，按要求填写后，连同工程技术管理人员职称证件（复印件）到市建委办理建设单位资质审查及报建登记手续。

报建申报材料：

1、《报建表》；

2、立项文件；

3、建设用地批准文件；

4、资信证明；

5、投资许可证。

建设单位必须在报建后开工前向受理报建的建设行政主管部门申请办理工程项目建设管理单位资格审批手续，领取工程项目建设管理单位资格审查批准通知书。建设单位在办理完毕工程报建备案后即可在招标办通过招投标确定监理队伍。

二、办理《建设用地规划许可证》（由规划局实施）

建设单位应按照规划局提出的规划设计条件委托规划设计院编制规划设计总图，然后报市规划局审核规划设计总图。规划局可据此核定用地面积，确定用地红线范围，发给建设单位《建设用地规划许可证》。

建设单位在办理了《建设用地规划许可证》后，下步可向市国土房管局申请土地开发使用权。到招标办通过招投标确定勘察、设计单位。

三、申请土地开发使用权（由国土资源局实施）

建设单位申请用地环节行政审批，应到建设项目所在地的区国土房管部门递交申请。依法属市国土房管局或其上级行政机关审批权限的，由区国土房管部门受理后在规定的时间内将初步审查意见连同全部申请材料逐级上报。

国有土地划拨的审批由土地利用处主办： 申报材料包括：

1、身份证明（复印件3 份）

2、建设单位用地申请（原件3 份）

3、项目审批、核准或备案文件（原件/复印件3 份）

4、建设用地规划许可证及其附件、附图（含规划红线图和经城市规划行政主管部门批复的总平面布置蓝图或数字化图 1:500-1:1000）（原件1 份/复印件3 份）

5、地籍图（原件1 份）

6、实测地形蓝图或数字化图(1/500－1/1000)（原件3 份）

四、报审《建设工程规划设计方案》（由规划局实施）

建设单位在取得土地使用权后，根据市规划局提出的设计要求，委托建筑设计院编制设计方案。

《建设工程规划设计方案》的审查按以下条件实施：

（一）《建设工程规划设计方案》的审查，申请人需向规划部门提交下列申请材料：

1、书面申请（原件1 份）；

2、建设工程规划设计方案（2 份，含室外综合管网设计）；

（二）《建设工程规划设计方案》的审查，申请人需向协办部门提交下列申请材料：

1、涉及消防事项的审查

（1）《建筑工程消防设计申报表》（原件1 份，须加盖申请单位印章）；（2）建设工程规划设计方案（2 份）；

（3）设计单位消防自审小组自审意见书（原件1 份）。

2、涉及园林绿地指标事项的审查

（1）建设工程规划设计方案（1 份，附电子文档）；（2）1：500 绿化现状图（1 份）；

（3）建设工程项目配套绿地布置总平面图及说明（2 份，附电子文档）。

3、涉及河道管理事项的审查（限河道管理范围内的建设项目）（1）建设工程规划设计方案（2 份）；

（2）建设工程涉及河道部分工程设计方案（2 份）；

4、涉及电力保护事项的审查（限在已建、在建电力设施保护范围和保护区内的建设项目；法律、法规规定与电力设施应保持足够距离范围内建设易燃易爆、通讯设施、军事设施、机场、领导（导）航台、污染源等建设项目）

（1）建设工程规划设计方案（1 份）。

5、环境影响评价文件审查

（1）《xx市建设项目环境影响评价文件审批申请表》（原件 2 份）；

（2）环境影响登记表或由有资质的单位编制的环境影响报告表或环境影响报告书（原件2 份，附电子文档）；

（3）评估机构关于环境影响报告书或环境影响报告表的技术评估报告（原件1 份，建设项目填报环境影响登记表的，申请人不提供技术评估报告）。

五、初步设计审批（由发改委实施）

办理建设工程初步设计审批，申请人应先将初步设计图纸提交主办部门预审，主办部门收件后，应向申请人出具申请材料接收凭证，并自收件之日起 10 日内出具合格或需要修改的预审意见；出具需要修改的预审意见的，主办部门应一次告知当事人需要修改的全部内容。申请人应按照主办部门的修改意见对初步设计图说进行完善，直至预审合格。预审合格后，再向主办部门提交初步设计审批申请材料。

报送材料：

（一）主办部门所需申请材料：

1、初步设计审查申请表；

2、初步设计图纸（经主办部门预审合格，下同）；

3、规划设计条件通知书及红线图；

4、建设工程规划用地许可证及其附件；

5、工程勘察报告（初步勘察深度以上）及其质量审查合格意见；

6、依法应当招标的勘察设计项目，应提供招标情况备案书；

7、投资行政主管部门的审批、核准或备案文件；

8、勘察设计合同。

（二）公安消防部门所需申请材料：

1、建筑消防设计防火审核申报表;

2、初步设计图纸（结构专业图说除外）。

（三）园林部门所需申请材料： 初步设计总平面图、绿化布置图，有建筑屋顶或平台绿化的还需提供建筑专业图纸。

（四）气象部门所需申请材料： 初步设计总平面图、建筑及电气专业图纸。防 雷装置设计审核申请材料包括：

1、建筑设计说明；

2、防雷平面图；

3、电气设计说明；

4、结构设计说明；

5、建筑物正立面图；

6、电路总平面图；

7、防雷产品的相关资料及备案手续。

（五）市政部门（xx市市政管理委员会）要求的申请材料： 初步设计图纸。

（六）交通部门所需申请材料：

初步设计总平面图，涉及交通设施部分的工程的初步设计平面图、立面图、剖面图及说明。

申请人提交上述材料时，按部门分类成套提供。

六、项目初步设计概算审批（由建委实施）

附报送由有资质的单位编制的项目总投资概算报告及审批请示外，还需提交以下附件：

（一）具有相应资质的设计单位所完成的项目初步设计全套图纸及设计说明书；

（二）设计单位或具有相应概预算编制资质单位的项目投资概算表。

七、施工图设计审批（由建委实施）

初步设计审查通过后，建设单位委托设计院进行施工图设计，并将施工图报市建委审批，然后由市规划局发建筑核位红线。施工图设计审批通过后，建设单位同时办理公安消防、园林、气象、人防、市政、交通等部门的手续，可到招标办组织办理材料、设备供应商的招投标手续，并向财政交纳相关建设费用。

申请人提交下列申请材料后，由规划部门单独审批：

（一）书面申请（原件1 份）；

（二）施工图（2 份，附电子文档，建筑工程限于建施图）；

（三）土地权属证件（复印件1 份）；

（四）建设工程初步设计批准文件（原件 1 份）；

（五）计划文件（原件 1 份，国家或市政府规定需要计划的建设项目）；

八、建设单位招投标（由工程招投标办实施）

施工发包前，建设单位应当持立项批准文件等有关材料申请办理建设工程发包方式备案手续。

（一）提交资料目录

1、建设工程发包方式备案表（原件1 份）。

2、建设工程立项批复或备案手续（复印件1 份）；

3、建设工程规划许可证（复印件3 份）；

4、满足施工要求的建设资金证明材料（复印件1 份）；

5、施工图设计文件审查备案书（复印件2 份）；

注：

1、邀请招标或直接发包还应提供邀请招标备案表或直接发包备案表；

2、提交复印件时还应提供原件。采用公开招标方式的，招标公告应当在“中国工程建设信息网”的分网站“xx市建设工程信息网”（www.feisuxs）上发布，也可以同时在依法指定的报刊、信息网络或者其他媒介上发布，在不同媒介上发布的招标公告的内容应当一致，发布时限应不少于3 个工作日。

招投标按如下方式进行：

1、报建（县政府行政审批服务大厅）。需要的资料有：

（1）建设项目立项批复；（2）建设工程规划许可证：（3）资信证明；

（4）施工图设计文件审查备案书。

2、确认招标方式。

3、填表：

（1）邀请招标 《xx市建设工程报建表》、《xx市建设工程施工招标申请表》、《xx市建设工程邀请招标备案表》、《xx市建设工程施工招标机构资格备案表》或《自行招标备案表》、《xx市建设工程 27 招标文书及招标文件备案表》

（2）公开招标 《xx市建设工程报建表》、《xx市建设工程施工招标申请表》、《xx市建设工程施工招标公告或投标邀请书》、《xx市建设工程施工招标机构资格备案表》或《自行招标备案表》、《xx市建设工程招标文书及招标文件备案表》

（3）直接发包 《xx市建设工程报建表》、《xx市建设工程施工招标申请表》、《xx市xx县建设工程直接发包备案表》

4、由县建委将邀请招标或直接发包的项目报区政府审批。

5、建设单位或招标代理机构编制招标文件（直接发包的除外），报县招标办备案。

6、按招标文件要求进行资格预审、答疑等

7、开标：发出招标文件 20 个工作日方后可进行开标。（在市建设工程交易中心交易大厅）

8、中标结果公示（2 个工作日）

9、发出《xx市建设工程施工招标投标情况备案意见书》（县政府报建大厅）

10、由建设单位向中标单位发中标通知书

11、签定施工合同（收到中标通知书后30 日之内）

12、缴费

（1）建设工程综合服务费（2）工程定额测定费（3）建设工程质量监督费：

九、办理质量监督及安全监督（由质监站和安监站实施）

（一）办理质量监督登记注册所需材料：

1、施工、监理单位中标通知书

2、施工图审查报告和批准书

3、施工合同

4、监理合同

5、建设工程质量监督登记表（质监1-2）

（二）办理建筑工程安全报监材料：

1、建筑施工安全监督书

2、工程中标通知书

3、工程施工合同

4、建筑业企业安全资格证书

5、施工人员意外伤害保险手续

6、管理人员及特种作业人员安全上岗证

7、安全生产、文明施工计划书。

十、办理建筑工程施工许可证

市重点建筑项目、国家和市批准立项的建设项目以及跨区、县（市）的大中型建设项目，由建设单位向市人民政府建设行政主管部门申请；其他建设项目由建设单位向项目所在地的区、县（市）人民政府建设行政主管部门申请。

（一）申请办理建筑工程施工许可证和申请开工，应当具备下列条件：

1、已经取得建设工程规划许可证；

2、已经办理建设用地批准手续；

3、已经取得固定资产投资许可证；

4、按照国家有关规定应当纳入投资计划的，已经列入计划，建设资金已经落实；

5、已经取得环境影响评价报告；

6、已经取得抗震审查合格通知书；

7、已经取得建筑工程消防审核意见书；

8、有满足施工需要的施工图纸及其他技术资料；

9、已经按规定办理招标手续，确定了施工企业并已签订合同；

10、已经办理工程质量和安全监督手续；

11、已经按规定缴纳前期工程有关税费。

（二）办理施工许可证需报送材料：

1、填表：施工许可申请表

2、办理质监、安监手续

3、签定文明施工合同（包括项目经理、施工员、质监员、安全员等关键岗位从业人员押证，施工现场从业人员名册）

4、签定流动人口计划生育合同（附流动人口登记册）

十一、报送开工报告暨年投资计划申请文件

项目具备开工条件后，建设单位应按照项目建议书的申报程序向市发改委报送开工报告暨投资计划申请文件。

（一）开工报告的主要内容 ：

项目初步设计批准的总规模和主要建设内容； 项目初步设计批准的总投资和资金来源； 项目当年需建设的规模和建设内容； 项目当年需要的工程投资及资金构成； 工程监理及重大建设项目招投标工作组织情况、书面报告。

（二）所需附件 ：

1、项目初步设计批复文件；

2、项目资金来源中除市级以上财政性资金外的其它资金当年的到位情况证明；

3、监理公司资信证明；

4、招标范围、招标方式、招标组织形式及发包方案。

第三部分 工程建设施工阶段

建设单位为了保证项目施工顺利进行需从事相关的管理工作，可分为施工准备的管理和施工阶段的管理，其中在施工阶段的管理主要值的是做好工程建设项目的进度控制、投资控制和质量控制。

一、工程建设项目施工准备阶段

（一）图纸会审

图纸会审，由建设单位主持，监理单位参加，设计单位向施工单位进行设计技术交底以达到明确要求，彻底弄清设计意图，发现问题，消灭差错的目的。然后再由建设、监理单位、设计单位、施工单位共同对施工图进行会审，作出会审（审核）记录，最后共同签章生效。

（二）审查施工组织设计

（三）施工现场准备

1、施工现场的补充勘探及测量放线

2、施工道路及管线

3、施工临时设施的建设

4、落实施工安全与环保措施

二、工程建设项目组织施工的管理

（一）工程建设项目的进度控制 主要包括以下内容：

1、所动用的人力和施工设备是否能满足完成计划工程量的需要；

2、基本工作程序是否合理、实用；

3、施工设备是否配套，规模和技术状态是否良好；

4、如何规划大型机具、设备、材料运输通道；

5、工人的工作能力如何；

6、工作空间、风险分析；

7、预留的清理现场时间，材料、劳动力的供应计划是否符合进度计划的要求；

8、分包商选择与工程控制计划；

9、临时工程施工计划；

10、合同管理、技术资料管理、竣工、验收计划；

11、可能影响进度的施工环境和技术问题。

（二）工程建设项目的投资控制

投资控制指的是在工程建设的全过程中，根据项目的投资目标，对项目实行经常性 的监控，针对影响项目投资的各种因素而采取一系列技术、经济、组织等措施，随时纠 正投资发生的偏差，把项目投资的发生额控制在合同规定的限额内。

作为建设单位，着重把握以下几方面的内容：

1、项目投资失控的原因

2、工程建设投资控制的方法与步骤

3、工程价款的结算

4、工程变更的控制

5、索赔

（三）工程建设项目的质量控制

1、事前质量控制 即施工前准备阶段进行的质量控制。它是指在各工程对象正式施工开始前，对各项准备工作及影响质量的各因素和有关方面进行的质量控制。也就是对投入工程项目的资源和条件的质量控制。

2、事中质量控制 就是在施工过程中进行的质量控制。事中质量控制的策略是：全面控制施工过程，重点控制工序质量。

3、事后控制 它是指对于通过施工过程所完成的具有独立的功能和使用价值的最终产品（单位工程或工程项目）及其有关方面的质量进行控制。也就是对已完工程项目的质量检验、验收控制。

第四部分 工程竣工验收备案与保修阶段

一、竣工验收及备案

工程竣工验收备案是验收环节的主办事项，由市建设行政主管部门（以下简称主办部门）负责实施。

申请人申请办理主办事项，应向主办部门提出申请并同时提交下列申请材料：

（一）主办部门所需申请材料：

1、《建设工程竣工验收备案申请书》；

2、《建设工程竣工验收意见书》；

3、《建设工程施工许可证》；

4、《施工图设计文件审查报告》；

5、《建设工程档案验收意见书》；

6、《xx市民用建筑节能工程竣工验收备案表》；

7、施工单位出具的《工程竣工报告书》；

8、监理单位出具的《工程质量评价报告》；

9、勘察单位出具的《勘察文件质量检查报告》；

10、设计单位出具的《设计文件质量检查报告》；

11、施工单位出具的《工程质量保修书》；

12、施工单位提供的建设单位已按合同支付工程款的证明。

（二）城市规划部门所需申请材料：

1、建设工程竣工图（其中建筑工程只提交建施图）；

2、具有相应资质的测绘单位测量绘制的 1：500 建设工程竣工实测地形图；

3、具有相应资质的测绘单位编制的房屋竣工测量报告。

（三）公安消防部门所需申请材料：

1、初步设计消防审核意见书；

2、市建设行政主管部门认定的施工图审查机构出具的施工图审查合格报告。

3、建筑工程消防安全质量验收报告表（附建设单位出具的《建设工程竣工验收消防质量合格承诺书》、设计单位出具的《建设工程施工图消防设计质量合格承诺书》、施工单位出具的《建设工程消防施工质量合格承诺书》、监理单位出具的《建设工程消防质量监理合格承诺书》）。

4、填写《建筑工程消防验收申请表》，表上须加盖建设单位公章。

5、消防工程施工企业资质等级证书，应注明“此件与原件核对无误”，并加盖施工单位公章。

6、填写《消防产品选用清单》表格，并提供产品合格证明。

7、市建设行政主管部门认定的施工图审查机构审查合格的施工图

（四）环保部门所需申请材料（根据建设项目的具体情况分为环保验收或环保预验收）：

1、环保验收：

（1）建设项目竣工环境保护验收申请表；

（2）有资质的监测机构或环评机构编制的建设项目竣工环境保护验收监测报告或验收调查报告（填写竣工环境保护验收申请登记卡的建设项目，申请人不提供此项申请材料）。

2、环保预验收： xx市建设项目环保预验收申请表。

申请人提交上述材料时，应按部门分类成套提供。申请人不再单独向协办部门申请规划、消防、环保验收。

二、工程保修

工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。

工程在保修期限内出现质量缺陷，建设单位应当向施工单位发出保修通知。施工单位接到保修通知后，应当到现场核查情况，在保修书约定的时间内予以保修。发生涉及结构安全或者严重影响使用功能的紧急抢修事故，施工单位接到保修通知后，应当立即到达现场抢修。

发生涉及结构安全的质量缺陷，建设单位或者房屋建筑所有人应当立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，施工单位实施保修，原工程质量监督机构负责监督。

保修完成后，由建设单位或者房屋建筑所有人组织验收。涉及结构安全的，应当报当地建设行政主管部门备案。施工单位不按工程质量保修书约定保修的，建设单位可以另行委托其他单位不按工程质量保修书约定保修的，建设单位可以另行委托其他单位保修，由原施工单位承担相应责任。保修费用由质量缺陷的责任方承担。

**第四篇：房地产企业开发资质申办流程**

本文网址：http:///ShowZwblNews.aspx?PageID=46 房地产开发企业资质审批来 源： 重庆市城乡建设委员会 时 间：2024-9-5 9:35:26

一、设置依据

国务院1998年7月颁布的《城市房地产开发经营管理条例》、建设部2024年3月颁布的《房地产开发企业资质管理规定》（建设部77号令）和2024年7月实施并于2024年3月修订的《重庆市城市房地产开发经营管理条例》。

二、承办机构

重庆市城市建设综合开发管理办公室行业管理处、区县（自治县）房地产开发行政主管部门。

三、提交材料

（一）资质新办提交资料

（1）向市建委提出申办房地产开发资质请示（红头文件2份）；

（2）申办企业行政主管部门意见（无主管部门企业除外）（1份）；

（3）产生法定代表人的相关文件（各1份）；

（4）股东的有效身份证明复印件（1份）；

（5）产生董事会成员和监事会成员的相关文件（各1份）；

（6）企业办公地点的房屋产权证明或租赁合同（各1份）；

（7）会计师事务所出具的验资报告原件，注册资本中实物资本的评估报告原件（新增房地产开发经营范围的企业还需提供最近的财务审计报告原件）；

（8）工商局的公司设立或变更登记申请书复印件、企业法人营业执照（复印件加盖公司公章）（各1份）；

（9）企业章程（原件或复印件加盖公司公章）；

（10）专业技术人员资格证书复印件（核验原件）和签订的劳动局印制的《劳动合同书》（原件或复印件加盖公司公章）；

（11）开发建设项目的可行性报告及项目的相关文件（1份）；

（12）房地产开发企业资质申报表（一式三份）；

（13）管理部门要求提供的其它材料。

（二）资质核定提供资料

（1）房地产开发企业暂定资质核定等级申请表（一式三份）；

（2）房地产开发企业暂定资质证书（正、副本原件）和企业法人营业执照复印件（复印件加盖公司公章）；

（3）经审计的企业资产负债表(会计师事务所出具的审计报告原件)和房地产开发统计基层标准表（须统计部门盖章原件），注册资金未达到资质标准的，应提供增资后的验资报告原件；

（4）企业法定代表人和经济、技术、财务负责人等主要管理人员的职称证件复印件（交验原件）；

（5）已开发项目的有关证明材料（含施工许可证和规划、国土、计划等部门的文件复印件加盖公司公章，竣工验收备案证加盖发证单位或存档单位公章）；联建项目须提供联建合同和批准联建文件或联建备案证(复印件加盖公司公章并交验原件)。

（6）房地产开发项目手册及《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》执行情况报告并附上前述“两书一册”及购买“两书一册”的发票复印件；

（7）房地产开发企业缴纳配套费申报审核表。

（三）资质晋升提供资料

1、二级资质晋升一级资质提供材料

（1）分别向住房和城乡建设部和重庆市建委上报关于申报资质一级企业的文件各两份；

（2）房地产开发企业一级资质申报表（一式三份，封面加盖单位公章）；

（3）房地产开发企业原资质等级证书正、副本原件。如已被原发证机关收回，也须提交复印件；

（4）企业营业执照正、副本（复印件加盖本单位公章和工商局公章）；

（5）企业章程（复印件加盖本单位公章）；

（6）会计师事务所出具的验资报告（原件或复印件盖会计事务所公章）和上审计报告原件；

（7）法定代表人、总经理的任职文件复印件，企业工程、财务、经营、统计部门负责人任职文件及职称证件复印件，企业专业技术人员的职称证件复印件及人员劳动合同（不少于40份），需加盖单位公章；

（8）质量认证体系证书（复印件加盖单位公章）；

（9）近三年房地产开发项目计委立项批复或项目投资备案证复印件、国土证复印件、工程规划许可证复印件、用地规划许可证复印件、施工许可证复印件、单位工程竣工验收表复印件、竣工验收备案证（复印件并加盖原件收存单位公章）以及上在建项目施工许可证原件、所有竣工项目单位工程竣工验收表原件；联建项目须提供联建合同和批准联建文件或联建备案证；

（10）近三年房地产开发统计年报基层表（加盖统计主管部门公章和单位公章）；

（11）《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》，房地产开发项目手册空白原件一份（加盖单位公章）及执行情况报告；

（12）主城区所有项目配套费审核表原件（需市配套办盖章）。

2、其它等级资质晋升提供资料

（1）企业向市建委提出升级的请示；

（2）《房地产开发企业资质申报表》(一式三份）；

(3)、企业章程（原件或复印件加盖公司公章）；

（4）注册资本增加后的验资报告原件；

（5）上一经会计师事务所审计的财务报表（会计师事务所出具的审计报告原件）；

（6）企业法人营业执照复印件（复印件加盖公司公章）；

（7）工程技术人员职称证书及聘用合同（复印件加盖公司公章，职称证书须交验原件）；

（8）近三年开发建设项目工程竣工备案登记证书复印件（或与此相当的房地产开发投资额的证明；竣工验收备案证复印件须加盖发证单位或存档单位公章）、在建项目提供施工许可证（或与此相当的房地产开发投资的证明）（原件或复印件加盖公司公章）；联建项目须提供联建合同和批准联建文件或联建备案证(复印件加盖公司公章并交验原件)；

（9）《房地产开发项目手册》和《商品房质量保证书》、《商品房使用说明书》及其购买前述“两书一册”的发票复印件；

（10）原房地产开发企业资质证书正、副本原件；

（11）近三年的统计报表（需统计局盖章）；

（12）房地产开发企业缴纳配套费申报审核表；

(13)质量认证体系证书(复印件加盖公司公章并交验原件，三级升二级的提供)；

（14）主管部门认为需要出示的其他文件。

四、办理程序及时限

（一）资质新办的办理程序及时限

1、暂定二级资质的办理

（1）房地产开发企业向区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门申报材料，区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门受理材料后，按照相关规定对材料真实性、合法性进行审核，并签署初审意见。工作时限为5个工作日。

（2）区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门提出审查意见后将审查意见和申报材料一并报重庆市建设委员会政务办理中心，由政务办理中心统一接件后转市开发办行业管理处，工作时限为1个工作日。

（3）市开发办行业管理处具体经办人员对报送材料进行审查并提出审查意见，报处室负责人审核。工作时限为5个工作日。

（4）市开发办行业管理处负责人对企业申报材料进行审核，并签署审核意见，报市开发办领导审核。工作时限为3个工作日。

（5）市开发办领导签署审核意见，报市建委领导审批。工作时限为3个工作日。

（6）市建委领导签署审批意见。工作时限为3个工作日。

（7）市开发办综合处根据领导最终决定意见制证，并移交政务办理中心窗口，由窗口工作人员通知企业领取房地产开发企业资质证书。整个受理及审批须在20个工作日内办结。

2、暂定三级资质的办理

由市建委一次向各区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门发放两个盖好重庆市建设委员会公章的空白证书，区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门依据与市建委签署的委托协议和《重庆市房地产开发企业三级资质审批实施细则》进行审批发证。市建委对区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门审批发证的三级房地产开发企业资料审核并确认基本无误后，再发放两个盖好市建委公章的空白证书。

（1）房地产开发企业向企业所在地区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门申报材料。

（2）企业所在地区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门受理、审查申报材料，制作决定书、资质证书，并发证。

（3）企业所在地区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门向市开发办报送发放资质证书（复印件）及新办企业的申报材料（复印件）一套进行存档备案。整个受理及审批须在20个工作日内办结。

（二）资质核定的办理程序及时限

（1）房地产开发企业向区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门申报材料，区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门受理材料后，按照相关规定对材料真实性、合法性进行审核，并签署初审意见。工作时限为5个工作日。

（2）区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门提出审查意见后将审查意见和申报材料一并报市建委政务办理中心，由政务办理中心统一接件后转市开发办行业管理处，工作时限为1个工作日。

（3）市开发办行业管理处具体经办人员对报送材料进行审查并提出审查意见，报处室负责人审核。工作时限为5个工作日。

（4）市开发办行业管理处负责人对企业申报材料进行审核，并签署审核意见，报市开发办领导审核。工作时限为3个工作日。

（5）市开发办领导签署审核意见，报市建委领导审批。工作时限为3个工作日。

（6）市建委领导签署审批意见。工作时限为3个工作日。

（7）市开发办综合处根据领导最终决定意见制证，并移交窗口发证。整个受理及审批须在20个工作日内办结。

（三）资质晋升的办理程序及时限

1、二级晋升为一级

（1）企业将申报材料报市建设行政主管部门政务办理中心，政务办理中心接件后转市开发办行业管理处，工作时限为1个工作日；

（2）市开发办行业管理处审查材料，提出初审意见后转市开发办综合处形成上报住房和城乡建设部文件初稿，经市开发办领导签署审核意见报市建委领导审批，工作时限为15个工作日；

（3）市建委领导签署审批意见，工作时限为3个工作日；（4）市建委办公室制作上报住房和城乡建设部文件，工作时限为1个工作日；

（5）企业领取市建委文件，向住房和城乡建设部上报申请一级房地产开发资质材料；

（6）住房和城乡建设部审批发证。

2、其它等级资质晋升

（1）房地产开发企业向区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门申报材料，区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门受理材料后，按照相关规定对材料真实性、合法性进行审核，并签署初审意见。工作时限为5个工作日。

（2）区县（自治县）建设(房地产开发)主管部门提出审查意见后将审查意见和申报材料一并报市建委政务办理中心，由政务办理中心统一接件后转市开发办行业管理处，工作时限为1个工作日。

（3）市开发办行业管理处具体经办人员对报送材料进行审查并提出审查意见，报处室负责人审核。工作时限为5个工作日。

（4）市开发办行业管理处负责人对企业申报材料进行审核，并签署审核意见，报市开发办领导审核。工作时限为3个工作日。

（5）市开发办领导签署审核意见，报市建委领导审批。工作时限为3个工作日。

（6）市建委领导签署审批意见。工作时限为3个工作日。

（7）市开发办综合处根据领导最终决定意见制证，并移交窗口发证。整个受理及审批须在20个工作日内办结。

五、申报窗口及联系方式

申报窗口：市建委政务办理中心9号窗口 窗口电话：63672127 联 系 人：王晓会

承办机构：重庆市城市建设综合开发管理办公室行业管理处 负责人：欧阳典跃

经办人：黄安明

黄光生

联系电话：63612864

63611199 市外房地产开发企业来渝备案登记办事指南

一、设置依据

《重庆市城市建设房地产开发经营管理条例》。

二、提交材料

（一）企业法人营业执照和在渝分公司营业执照原件（核验后归还）及复印件；

（二）房地产开发资质证书正、副本原件（核验后归还）及复印件；

（三）企业法定代表人身份证复印件；

（四）项目承接意向书（中标通知书或与项目委托方签署的合同文本）；

（五）重庆市外地来渝开发企业备案登记表一式三份（重庆市开发办、项目所在地开发办、房地产开发企业各持一份）。

三、办理程序及时限

（一）房地产开发企业向重庆市建委政务办理中心申报窗口提交材料；

（二）市开发办行业管理处审查材料，形成审批表报开发办分管领导审批；

（三）由市开发办制证，政务办理中心发送备案证书。受理申请后次（工作）日办结。

（四）申报窗口及联系方式

申报窗口：市建委政务办理中心9号窗口

窗口电话：63672127

联 系 人：王晓会

承办机构：重庆市城市建设综合开发管理办公室行业管理处

负责人：欧阳典跃

经办人：黄光生

联系电话：63611199 【重庆市城乡建设委员会公众信息网】

引用或转载本网站内容请明确标注“来源：重庆市城乡建设委员会公众信息网”。

**第五篇：房地产企业开发流程图及流程控制**

房地产企业开发流程图及流程控制

房地产企业开发流程图和流程控制

房地产项目前期开发工作流程

时下，新政的接踵出台和不断实施，房地产开发企业需要对土地资源信息在短时间内更加谨慎、准确的作出全面分析和价值判断，而土地取得后的冗杂的开发准备工作，则更需要建立一个集成组来整合外部优秀的专业服务资源，对开发项目进行策划、设计、建设、营销、推广、物业管理等一系列流程的整合开发。08年1.5“土地2年期限制”的新政颁布，对房地产开发企业的土地储备和连续开发能力提出了新的挑战，进一步要求房地产开发企业从获取土地信息到实施开发建设这个过程大幅缩短。因此，实力型房企将势必从内部系统管理到外部程序控制方面层层把关，实现每个项目的开发效率化、成果效益化、品牌效应化。

我们把房地产项目成果面市（开盘）之前，划分为三个阶段：土地获取阶段、项目策划设计成果整合阶段、开发建设及营销执行准备阶段。

目前房地产项目土地的获取方式主要有：市场招牌挂、企业资产重组、投资合作开发三个方式，房地产企业的市场经营（拓展）部门在前期土地信息收集整理方面起着决定性作用，同时也要求聘请专业顾问机构在市场经营（拓展）部门进行缜密筛选并确定考察目标后，随之与该部门进行对接，快速展开土地实地踏勘、市场研究分析、项目发展构想和经济效益测算等前瞻性工作，为房地产开发企业提供拿地依据和经济计算成果，同时也为后一步项目开发规划设计提供有效的市场参考信息。

土地获取之后，进入项目策划设计成果整合阶段。开发和经营部门两条线平行开展目标实施。房地产的前期开发部门将立即进行土地确权，同时经营决策部门则要求专业顾问公司对项目进行深层次的价值研判和策划研究工作，策划研究成果快速转化为中标后的建筑设计院的规划设计成果。这一阶段的工作节点的控制和交汇，为后续一阶段提供方向和保障。

项目面市前，开发建设及营销执行准备阶段的节点执控，一定程度上决定了项目开发成效。设计单位将全程配合施工单位为保证项目建设的提供技术支持；专业房地产营销机构将在这一阶段，对项目的策划成果进行理念梳理、通路包装、渠道整合以及开盘前的销售准备。房地产开发：

房地产开发是对城镇进行土地和房屋的建设开发。从广义上讲，房地产开发是以城镇土地资源为对象，按照预定目的，进行改造加工，对地上进行房屋设施的建筑安装活动，以及为此而进行的规划、设计、经营管理活动的全过程。狭义的房地产开发是按照预定的目的而进行的改造土地和建造房屋设施的经营管理活动过程。房地产经营也有广义和狭义之分，广义上讲，它是房地产企业对经营目标进行科学决策，并使确定的目标得到实现的全部管理活动的总和，它包括房地产的投资、开发、出售、出租、维修、服务等全部综合管理职能活动。狭义上讲，房地产经营主要是指有关房地产产品供销的管理活动，其中尤其着重于销售活动。上述房地产开发与房地产经营两个概念一般都是从狭义的角度解释。根据划分标准的不同，房地产开发具有多种形式。

1、根据房地产开发内容的不同，可以分为以上三种形式：（1）综合开发。是指从规划设计、征地拆迁、土地开发、房屋建设、竣工验收，直到建城商品房进行销售、交付使用的整个过程。这是开发公司科学地组织开发建设、经营管理、服务的一项系统工程。（2）土地开发。是指只办理征地拆迁和劳动力安置，搞好水通、电通、路通及土地平整的“三通一平“的全过程。它与综合开发的区别在于，土地开发不包括房屋建设的过程，一般是土地开发以后，按照当时的市场价格，通过拍卖、招标的方式，把已开发的土地转让给有关单位进行房屋建设，并按规定收取土地开发费。（3）房屋开发。是在土地开发的基础上，获得土地使用权后，按照城市规划的要求，组织房屋设计、施工建设、竣工验收、出售、租赁等经营的全过程。

2、根据房地产开发承担方式的不同，又可分为以下三种形式：（1）独自开发。即房地产开发公司自己负责从本项工程的可行性研究、征地拆迁直到房屋建成经营的全过程。（2）委托开发。即房地产开发公司接受用户或投资单位的委托，根据已划定的征地红线，进行规划设计，拆迁安置，组织施工，直到建成后交付委托单位。开发公司按规定收取开发管理费或承包费。（3）分包开发。即房地产开发公司接受某项开发工程后，根据公司自身的能力和工程项目的性质、工程量的大小，将该工程分包给有关专业工程公司。

3、根据房地产开发阶段的不同，可分为以下三种形式：（1）前期开发。即指开发区破土动工以前的一切准备工作。包括开发区的可行性研究，选定开发区的地点，向政府申请建设用地，征用土地，拆迁安置，规划设计，制定建设方案，施工现场的“三通一平”等工作。（2）中期开发。即指对房地产的经营管理过程。一般包括房屋建设，竣工验收，房屋出售，租赁，经营目标，经营决策，经营方式，方法及综合开发公司自身的专业管理和综合管理等内容。（3）后期开发。即指房屋的售后服务。包括房屋出售或租赁以后，对各种建筑物、构筑物和设备安装工作的保修、维修、使用等房屋的维护管理工作。后期开发对解决用户的后顾之忧尤为重要

一、房地产经营的内容房地产经营范围广泛，内容也很多，经营内容就主要方面讲有以下几种：

1、房地产开发与购置。开发与购置，虽然二者在经济性质上完全不同，但就经营者来说，都是一种投资活动的起点，即由货币资金转换为商品资金。这种转换是通过购置行为完成的。购买的目的是为了出卖。所以，它构成了房地产经营活动的重要内容和不可缺少的环节。

2、房地产品的销售。是房地产经营活动中又一重要内容。开发与购置是和生产相连结而销售是和消费相连结，它使商品资金通过出卖再转换为货币资金，从而完成其流通功能。所以销售和开发、购置一样，是房地产经营中最基本的内容。

3、房屋互换。在房地产市场不基发达和供给严重不足的情况下，房屋互换是对购买和销售的补充。就其性质来说，它属于物物交换的流通方式。但它需要有中介和咨询服务。所以在房屋互换中提供必要的场所、信息、中介和咨询也成为房地产经营的一项内容。

4、房地产信托和咨询。信托和咨询是房地产经营者利用自己的技术、管理、信用和信息等方面的优势，接受委托而进行的经营和服务活动。房地产信托，是接受产权人或产权代理人的委托，代为进行房地产的经营管理。信托的内容包括代建、代租、代售、代修、代管以及代办其他有关业务。房地产咨询，主要是应投资者、消费者和房地产出售者的要求，就投资环境、市场信息、项目评估、质量鉴定、测量估价等方面提供咨询服务。信托和咨询都是有偿服务，经营者通过经营服务活动，获得按规定收取的经济报偿，也扩大了经营范围。

二、房地产经营的方式对于房地产经营方式的含义，存在许多不同看法。这些不同的看法基本上是由于对房地产经营存大广义和狭义两种不同的理解引起的。我们主张从狭义的角度研究经营方式问题。狭义上的房地产经营方式，主要是指房地产产品的销售方式，也就是出售和出租的方式。

1、房地产出售的经营方式出售是商品经营的最普遍方式。房地产品作为商品，其价值的实现也要通过这种方式。房地产品出售，通常有以下方法：（1）按交易期限不同分为现货与期货两种出售方式。现货出售就是所谓的现场选择，拍板交易。成效后卖者实现了商品价值的同时，买者得到了房地产的部分或全部产权。期货交易是指购买所谓“楼花”，待竣工后再移交给买者。期货交易一般是在市场供给不足的情况下较多采用，优点是买者可以得到货源保证，卖者可以提前得到房款，从而加速房地产开发和流通。但在失控的情况下，也容易发生转手倒卖的投机行为。（2）按成交方式分为订购、现购和拍卖等方式。订购是买者为了确保货源而采取的方式，先预付一部分订金，当产品移交后再付清货款。现购是在新建产品验收出售给购买者，或原有物业出售、拍卖时对准备出售的房地产预先估出底价，通过叫价，最后取最高叫价成效的一种特殊交易方式。（3）按付款期限可分为一次性付款和分期付款出售。（4）按付款条件可分为平价出售和优惠价出售。（5）按出售数量，可为为批量出售和单宗出售。

2、房地产出租的经营方式出租，是房地产经营的另一种基本方式，也是房地产商品交换的特殊形式。就其经济性质而言，它具有四重特性：首先，它只是出让一定期限的使用权而不出让所有权；其次，出租作为房地产交换的一种特殊形式，它要通过许多次交换，价值才能得到完全实现；再次，通过出租，购买者虽未得到房地产的所有权，但却只需用房地产价值中的很小部分——租金，就可在规定的期限内获得它的全部使用价值；最后，出租使房地产品既处在流通中，又处在消费中，从而使它具有流通和消费二重性的特点。房地产出租按所经营的对象不同，分为土地出租和房屋出租。土地出租受各国土地制度影响很大。在我国，由于土地公有，土地租赁就成为土地经营的唯一方式。国家规定国有土地可以有偿出让，转让其使用权。土地使用权出让是指国家以土地所有者身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。所以，土地出让的一级市场由政府垄断，它单向地流向土地使用者。就房地产经营企业来说，土地出租属于转让或再转让土地使用权的行为，但转让的土地必须是已经开发的土地，或连同地上建筑物的产权一同转让。当土地连同房地产一同转让时，土地转让的虽然仍是使用权，但地上房屋转让的可以是所有权。房产出租，需要通过签订契约以确立和明确租赁关系，以及出租人和承租人的权利和义务。房产出租在城市房地产经营中占很大比重，是不容忽视的经营内容和方式。房产出租的租金价格主要取决于同期银行利息和房屋价格

第一步 房地产开发公司的设立房地产开发公司设立阶段的法律程序

一、内资房地产综合开发公司的设立

1、公司设立准备

2、申请资质等级审批

3、申请办理企业名称预先核准

4、办理工商注册登记

5、办理税务登记

二、外资房地产开发公司的设立

6、申请批准项目建议书

7、办理企业名称登记

8、送审合资或合作合同、章程

9、申领外商投资企业批准证书

10、办理企业登记房地产开发公司设立阶段的相关税费

1、企业法人开业登记费

2、企业法人变更登记费

3、企业法人检验费

4、补、换、领证照费第二步 房地产开发项目的立项和可行性研究房地产开发项目的立项和可行性研究阶段的法律程序

1、选定项目，签定合作意向书

2、初步确定开发方案

3、申报规划要点

4、申报、审批项目建议书

5、编制项目可行性研究报告

6、申报、审批项目可行性研究报告房地产开发项目立项和可行性研究阶段的相关税费

1、可行性研究费

2、建设工程规划许可证执照费第三步房地产开发项目的规划设计和市政配套房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的法律程序

一、房地产开发项目的规划设计

1、申报选址定点

2、申报规划设计条件

3、委托作出规划设计方案

4、办理人防审核

5、办理消防审核

6、审定规划设计方案

7、住宅设计方案的专家组审查

8、落实环保“三废”治理方案

9、委托环境影响评价并报批

10、建设工程勘察招、投标

11、委托地质勘探

12、委托初步设计

13、申报、审定初步设计

二、房地产开发项目的市政配套

14、征求主管部门审查意见

15、落实市政公用设施配套方案

16、报审市政配套方案

17、市政各管理部门提出市政配套意见

18、市政管线综合房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的相关税费

1、工程勘察（测量）费

2、工程设计费

3、建设工程规划许可证执照费

4、竣工档案保证金

5、临时用地费

6、临时建设工程费

7、建设工程勘察招标管理费

8、勘察设计监督管理费

9、古建园林工程设计费第四步 房地产开发项目土地使用权的取得取得房地产开发项目土地使用权的法律程序

一、国有土地使用权的出让

1、办理建设用地规划许可证

2、办理建设用地委托钉桩

3、办理国有土地使用权出让申请

4、主管部门实地勘察

5、土地估价报告的预审

6、委托地价评估

7、办理核定地价手续

8、办理土地出让审批

9、签订国有土地使用权出让合同

10、领取临时国有土地使用证

11、领取正式国有土地使用证

12、国有土地使用权出让金的返还

二、国有土地使用权的划拨

13、国有土地使用权划拨用地申请

14、主管部门现场勘察

15、划拨用地申请的审核、报批

16、取得划拨用地批准

三、集体土地的征用

17、征用集体土地用地申请

18、到拟征地所在区（县）房地局立案

19、签订征地协议 20、签订补偿安置协议

21、确定劳动力安置方案

22、区（县）房地局审核各项协议

23、市政府下文征地

24、交纳菜田基金、耕地占用税等税费

25、办理批地文件、批地图

26、办理冻结户口

27、调查户口核实劳动力

28、办理农转工工作

29、办理农转居工作 30、办理超转人员安置工作

31、地上物作价补偿工作

32、征地结案取得房地产开发项目土地使用权的相关税费

1、地价款（土地出让金）

2、资金占用费

3、滞纳金

4、土地使用费

5、外商投资企业土地使用费

6、防洪工程建设维护管理费

7、土地闲置费

8、土地权属调查、地籍测绘费

9、城镇土地使用税

10、地价评估费

11、出让土地预订金

12、征地管理费

13、土地补偿费

14、青苗及树木补偿费

15、地上物补偿费

16、劳动力安置费

17、超转人员安置费

18、新菜田开发建设基金

19、耕地占用税

第五步 房地产开发项目的拆迁安置房地产开发项目拆迁安置阶段的法律程序

1、委托进行拆迁工作

2、办理拆迁申请

3、审批、领取拆迁许可证

4、签订房屋拆迁责任书

5、办理拆迁公告与通知

6、办理户口冻结

7、暂停办理相关事项

8、确定拆迁安置方案

9、签订拆迁补偿书面协议

10、召开拆迁动员会，进行拆迁安置

11、发放运作拆迁补偿款

12、拆迁施工现场防尘污染管理

13、移交拆迁档案资料

14、房屋拆迁纠纷的裁决

15、强制拆迁房地产开发项目拆迁安置阶段的相关税费

1、房屋拆迁补偿费

2、搬家补助费

3、提前搬家奖励费

4、临时安置补助费（周转费）

5、清理费

6、停产停业综合补助费

7、对从城区位置较好的地区迁往位置较差的地区或远郊区县的居民的补助费

8、一次性异地安置补助费

9、房屋拆迁管理费

10、房屋拆迁服务费

房地产开发公司设立阶段的法律程序

一、内资房地产综合开发公司的设立

1、公司设立准备

2、申请资质等级审批

3、申请办理企业名称预先核准

4、办理工商注册登记

5、办理税务登记

二、外资房地产开发公司的设立

6、申请批准项目建议书

7、办理企业名称登记

8、送审合资或合作合同、章程

9、申领外商投资企业批准证书

10、办理企业登记房地产开发公司设立阶段的相关税费

1、企业法人开业登记费

2、企业法人变更登记费

3、企业法人检验费

4、补、换、领证照费第二步房地产开发项目的立项和可行性研究房地产开发项目的立项和可行性研究阶段的法律程序

1、选定项目，签定合作意向书

2、初步确定开发方案

3、申报规划要点

4、申报、审批项目建议书

5、编制项目可行性研究报告

6、申报、审批项目可行性研究报告房地产开发项目立项和可行性研究阶段的相关税费

1、可行性研究费

2、建设工程规划许可证执照费第三步房地产开发项目的规划设计和市政配套房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的法律程序

一、房地产开发项目的规划设计

1、申报选址定点

2、申报规划设计条件

3、委托作出规划设计方案

4、办理人防审核

5、办理消防审核

6、审定规划设计方案

7、住宅设计方案的专家组审查

8、落实环保“三废”治理方案

9、委托环境影响评价并报批

10、建设工程勘察招、投标

11、委托地质勘探

12、委托初步设计

13、申报、审定初步设计

二、房地产开发项目的市政配套

14、征求主管部门审查意见

15、落实市政公用设施配套方案

16、报审市政配套方案

17、市政各管理部门提出市政配套意见

18、市政管线综合房地产开发项目规划设计和市政配套阶段的相关税费

1、工程勘察（测量）费

2、工程设计费

3、建设工程规划许可证执照费

4、竣工档案保证金

5、临时用地费

6、临时建设工程费

7、建设工程勘察招标管理费

8、勘察设计监督管理费

9、古建园林工程设计费第四步房地产开发项目土地使用权的取得取得房地产开发项目土地使用权的法律程序

一、国有土地使用权的出让

1、办理建设用地规划许可证

2、办理建设用地委托钉桩

3、办理国有土地使用权出让申请

4、主管部门实地勘察

5、土地估价报告的预审

6、委托地价评估

7、办理核定地价手续

8、办理土地出让审批

9、签订国有土地使用权出让合同

10、领取临时国有土地使用证

11、领取正式国有土地使用证

12、国有土地使用权出让金的返还

二、国有土地使用权的划拨

13、国有土地使用权划拨用地申请

14、主管部门现场勘察

15、划拨用地申请的审核、报批

16、取得划拨用地批准

三、集体土地的征用

17、征用集体土地用地申请

18、到拟征地所在区（县）房地局立案

19、签订征地协议 20、签订补偿安置协议

21、确定劳动力安置方案

22、区（县）房地局审核各项协议

23、市政府下文征地

24、交纳菜田基金、耕地占用税等税费

25、办理批地文件、批地图

26、办理冻结户口

27、调查户口核实劳动力

28、办理农转工工作

29、办理农转居工作 30、办理超转人员安置工作

31、地上物作价补偿工作

32、征地结案取得房地产开发项目土地使用权的相关税费

1、地价款（土地出让金）

2、资金占用费

3、滞纳金

4、土地使用费

5、外商投资企业土地使用费

6、防洪工程建设维护管理费

7、土地闲置费

8、土地权属调查、地籍测绘费

9、城镇土地使用税

10、地价评估费

11、出让土地预订金

12、征地管理费

13、土地补偿费

14、青苗及树木补偿费

15、地上物补偿费

16、劳动力安置费

17、超转人员安置费

18、新菜田开发建设基金

19、耕地占用税第五步房地产开发项目的拆迁安置房地产开发项目拆迁安置阶段的法律程序

1、委托进行拆迁工作

2、办理拆迁申请

3、审批、领取拆迁许可证

4、签订房屋拆迁责任书

5、办理拆迁公告与通知

6、办理户口冻结

7、暂停办理相关事项

8、确定拆迁安置方案

9、签订拆迁补偿书面协议

10、召开拆迁动员会，进行拆迁安置

11、发放运作拆迁补偿款

12、拆迁施工现场防尘污染管理

13、移交拆迁档案资料

14、房屋拆迁纠纷的裁决

15、强制拆迁房地产开发项目拆迁安置阶段的相关税费

1、房屋拆迁补偿费

2、搬家补助费

3、提前搬家奖励费

4、临时安置补助费（周转费）

5、清理费

6、停产停业综合补助费

7、对从城区位置较好的地区迁往位置较差的地区或远郊区县的居民的补助费

8、一次性异地安置补助费

9、房屋拆迁管理费

10、房屋拆迁服务费第六步房地产开发项目的开工、建设、竣工阶段房地产开发项目开工、建设、竣工阶段的法律程序

一、房地产开发项目开工前准备工作

1、领取房地产开发项目手册

2、项目转入正式计划

3、交纳煤气（天然气）厂建设费

4、交纳自来水厂建设费

5、交纳污水处理厂建设费

6、交纳供热厂建设费

7、交纳供电贴费及电源建设集资费

8、土地有偿出让项目办理“四源”接用手续

9、设计单位出报批图

10、出施工图

11、编制、报送工程档案资料，交纳档案保证金

12、办理消防审核意见表

13、审批人防工程、办理人防许可证

14、核发建设工程规划许可证

15、领取开工审批表，办理开工登记

二、房地产开发项目的工程建设招投标

16、办理招标登记、招标申请

17、招标准备

18、招标通告

19、编制招标文件并核准 20、编制招标工程标底

21、标底送审合同预算审查处确认

22、标底送市招标办核准，正式申请招标

23、投标单位资格审批

24、编制投标书并送达

25、召开招标会，勘察现场

26、召开开标会议，进行开标

27、评标、决标

28、发中标通知书

29、签订工程承包合同

30、工程承包合同的审查

三、房地产开发项目开工手续的办理

31、办理质量监督注册登记手续

32、建设工程监理

33、办理开工统计登记

34、交纳实心黏土砖限制使用费

35、办理开工前审计

36、交纳投资方向调节税

37、领取固定资产投资许可证

38、报装施工用水、电、路

39、协调街道环卫部门 40、协调交通管理部门

41、交纳绿化建设费，签订绿化协议

42、领取建设工程开工证

四、房地产开发项目的工程施工

43、施工场地的“三通一平”

44、施工单位进场和施工暂设

45、工程的基础、结构施工与设备安装

46、施工过程中的工程质量监督

五、房地产开发项目的竣工验收

47、办理单项工程验收手续

48、办理开发项目的综合验收，领取《工程质量竣工核验证书》

49、商品住宅性能认定 50、竣工统计登记

51、办理竣工房屋测绘

52、办理产权登记房地产开发项目开工、建设、竣工阶段的相关税费

1、三通一平费

2、自来水厂建设费

3、污水处理厂建设费

4、供热厂建设费

5、煤气厂建设费

6、地下水资源养蓄基金

7、地下热水资源费

8、市政、公用设施建设费（大市政费）

9、开发管理费

10、城建综合开发项目管理费

11、建筑行业管理费

12、绿化建设费

13、公园建设费

14、绿化补偿费

15、路灯维护费

16、环卫设施费

17、生活服务设施配套建设费（小区配套费）

18、电源建设集资费（用电权费）

19、外部供电工程贴费（电贴费）20、建安工程费

21、建设工程招投标管理费

22、合同预算审查工本费

23、质量管理监督费

24、竣工图费

25、建材发展补充基金

26、实心黏土砖限制使用费

27、工程监理费

28、工程标底编制管理费

29、机电设备委托招标服务费 30、超计划用水加价

31、夜间施工噪声扰民补偿费

32、占道费

33、固定资产投资方向调节税第七步房地产开发项目的经营阶段房地产开发项目经营阶段的法律程序

一、郑州市外销商品房的销售

1、办理《外销商品房预（销）售许可证》

2、选定中介代理机构和律师事务所

3、与购房者签订认购书

4、签订正式买卖契约

5、办理签约公证

6、办理外销商品房预售契约公证

7、办理外销商品房的预售登记

8、外销商品房转让登记

9、外销商品房抵押登记

10、楼宇交付入住手续

11、办理产权过户手续

二、郑州市内销商品房的销售

12、提交完成建设项目投资证明

13、签署预售内销商品房预售款监管协议

14、办理《内销商品房预（销）售许可证》

15、销售项目备案

16、委托中介代理机构进行销售

17、与购房者签订认购书

18、与购房者签订买卖契约

19、办理预售登记 20、办理转让登记

21、办理房地产抵押登记手续

22、楼宇交付入住

23、质量保证书和使用说明书

24、办理产权立契过户手续

三、郑州市房地产出租的综合管理

25、房屋出租权的确认

26、申请房屋租赁许可证

27、出租人与承租人签订书面承租协议

28、租赁当事人办理租赁登记手续

29、租赁房屋的转租

30、房屋租赁关系的终止

四、郑州市房地产出租的专项（外地来京人员）管理

31、房屋出租权的确认

32、出租人办理房屋租赁许可证

33、出租人办理《房屋租赁安全合格证》

34、签订书面租赁协议

35、租赁双方办理租赁登记备案手续

五、郑州市房地产的抵押

36、抵押权的设定

37、签订抵押合同

38、办理房地产抵押登记

39、抵押房地产的占管

40、抵押房地产的处分房地产开发项目经营阶段的相关税费

1、营业税

2、城市维护建设税

3、教育费附加

4、印花税

5、契税

6、土地增值税

7、企业所得税

8、个人所得税

9、房产税

10、城市房地产税

11、房屋产权登记费

12、房屋所有权证工本费

13、房产共有权执照费

14、房屋他项权利执照费

15、房屋买卖登记费

16、房屋买卖手续费

17、房屋租赁审核备案手续费

18、向来京人员租赁房屋审核备案手续费

19、来京人员租赁私房合同登记备案手续费 20、房屋租赁登记费

21、房屋估价手续费

22、房屋公证估价手续费

23、房地产价格评估费

24、房地产中介服务费第八步房地产开发项目的物业管理阶段房地产开发项目物业管理阶段的法律程序

1、物业管理单位经营资质审批

2、签署物业管理委托合同

3、居住小区的物业接管综合验收

4、物业使用、管理、维修公约的核准

5、安排签订管理公约

6、制定、提供质量保证书和使用说明书

7、物业管理服务基本要求

8、物业管理委员会的设立房地产开发项目物业管理阶段的相关税费

1、居住小区物业管理启动经费

2、共用部位共用设施设备维修基金

3、普通居住小区物业管理费

4、高档住宅物业管理费

5、经济适用住房小区物业管理费

6、供暖费

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！