

开发报建流程及细则

开发报建流程及细则

1

目录

| | |
|---------------------------|----|
| 第一章 开发中心职能概述..... | 2 |
| 第二章 规划建设工程类..... | 3 |
| 第一节 规划建设项目的的主要内容概述..... | 4 |
| 第二节 规划报建工作程序及流程..... | 6 |
| 第三节 规划建设项目的重点工作及注意事项..... | 55 |
| 第四节 绩效考核标准..... | 59 |
| 第三章 用地类..... | 60 |
| 第一节 阶段性程序简述..... | 60 |
| 第二节 重点工作事项..... | 63 |
| 第三节 相关工作办理程序..... | 67 |
| 第四章 配套类..... | 93 |
| 第一节 阶段性程序简述..... | 93 |
| 第二节 重点工作事项..... | 95 |
| 第三节 相关业务办理程序..... | 98 |

开发报建流程及细则

2

第一章 开发中心职能概述

一、 开发中心在办理开发报建业务过程中涉及的政府职能部门较多， 包括有市（区） 规划局、 市建委（区建设局）、 市（区） 国土房管局、 市（区） 质监站、 市（区） 安监站、

市劳保办、 建设工程交易中心、 区余泥所、 市自来水公司（区供水所）、 市（区） 供电局、 市政园林局、 环卫局、 电信局、 邮政局、 环保局、 区公安分局、 公安消防局、 卫生

防疫站、 人防办、 地名办等政府职能部门。

二、 根据主要涉及的政府部门划分， 开发中心开发报建体系划分为三大类：

（一） 规划建设工程类：

主要负责房地产开发项目各项建设工程的报建验收工作， 规划报建主要包括： 建设项目预审选址、 申请规划设计要点、 申领总平面及修建性详细规划的批复、 办理综合管线规划和

单体方案送审工作、 取得环保、 人防、 消防、 卫生学等专业审批意见、 申领《建设工程规划

许可证》。

规划报建阶段完成后， 办理建设工程施工手续， 主要包括： 申领建设工程施工监理邀请招标核准书、 办理施工监理招标工作、 缴交劳保金、 申领余泥排放证、 对施工图进行审查并

办理节能备案及施工图审查备案、 办理建设工程质量及安全的监督手续， 最后申领《建筑

工

程施工许可证》，完成建设工程的施工手续。同时办理商品房预售等手续
建设工程竣工后，要进行各项验收手续，包括规划验收，取得《建设工程规划验收合格证》，办理环保、人防、消防、卫生学等各专业验收，收集建设工程各项验收资料报请竣工
验收备案。最后办理商品房的确权。

（二）用地类：

主要负责办理房地产开发项目用地手续的办理，包括建设用地的预审、报批手续，建设用地的拆迁补偿、有偿使用等手续，取得《建设用地批准书》及《国有土地使用证》等有关
证照。

（三）配套类：

主要负责办理房地产开发项目配套设施的报批工作，包括施工现场通水、通电、通路的报批，各期工程管线施工的报批和验收，小区命名和通邮的申报，公建配套用房的移交等。

开发报建流程及细则

3

第二章 规划建设类

规划、建设概况流程图：

开发报建流程及细则

4

第一节 规划建设项目的主要内容概述

一、第一主要工作阶段：办理《商住小区总平面规划设计方案》（以下简称总规）及《商住

小区修建性详细规划设计方案》（以下简称详规）

建设单位领取到规划部门核发的《建设用地规划许可证》后，分别向国土部门申领《建设用地通知书》，向规划部门申请设计要点，向市建委申领本年度预备立项批文，在取得上

述批文后向市城市规划局申报《商住小区总平面规划设计方案》

在取得总规批复后，建设单位对小区的总体规划图进行深化设计（包括小区的住宅总体规划、管线布置、道路绿化系统、地形竖向以及各项经济指标说明），向规划部门申报详规。

建设用地大于 2 万平方米的需向规划部门申办《商住小区综合管线规划》，为下一步小区申报水电手续作为文件依据。

二、第二主要工作阶段：办理《送审建筑设计方案的复函》（以下简称单体）

建设单位领取到详规及附图后，建设单位向相关单位及部门办理或申领单体方案，四至图、有效用地批文、《建设用地规划许可证》及附图后向规划部门申报单体

三、第三主要工作阶段：办理《建设工程规划许可证》（以下简称规划证）

建设单位领取到单体后，办取消防、人防、环保、卫生的专业意见，并完成建设项目施

工放线、完成《扩大初步设计批复》、完成建设工程档案移交合同签订、完成市政设施配

套费缴交后向规划部门申领规划证。

四、第四主要工作阶段：办理《建设工程施工许可证》（以下简称施工证）

商业地产公开课

《招商谈判技巧及法务、 工程、运营关联问题》

10月23-24日 成都

★讲师：范唯鸣

拥有20余年商业地产工作经验，历任上海梅龙镇广场、上海中信泰富广场、长风景畔广场、上海老西门新苑、宁波泰富广场、英特宜家等总经理。



★课程收益

- ✓ 无论是初次进入商业地产的企业，还是已经有所积累但处于调整周期的企业，结合本课程，可以找到适合自身商业逻辑的工作思路和方法。
- ✓ 全程以案例剖析，如何做好风险控制，并精、准、快地达成招商以及实现运营品牌价值的不断提升。
- ✓ 中层及以上的招商人员及负责人，可以对本职工作有新的认识和巩固，迅速掌握核心专业知识并运用到自身工作实践中。



开课时间

10月23-24日周六日 09:00- 17:00

报名热线

13660824949雷淋

17199911227客服

5980元/人

先报先得

公众号了解更多地产资讯



扫一扫关注个人微信号
咨询公开课



HY
华语商学院

最靠谱的地产知识分享平台

- 1 地产培训线下公开课
- 2 地产培训线上免费直播
- 3 不定期分享地产干货

雷老师：18202090698
13660824949



专注于房地产培训！

华语商学院2021年9-10月课程预告，开启学习之旅！

| 序号 | 时间 | 类别 | 地点 | 价格 | 课程 |
|----|-----------|------|------|---------|---|
| 1 | 9月4-5日 | 成本管理 | 【长沙】 | 4800元/人 | 《新形势下标杆房企全面成本管理与实操案例精讲》 |
| 2 | 9月17-18日 | 工程管理 | 【西安】 | 4800元/人 | 《房地产工程精细化管理与穿插施工案例解析》 |
| 3 | 9月11-12日 | 设计管理 | 【济南】 | 4800元/人 | 《地产管理时代，向设计和成本要效益》 |
| 4 | 9月10-11日 | 财务管理 | 【广州】 | 3980元/人 | 《房地产业资产并购重组业务纳税管理规划专题班》 |
| 5 | 9月17-18日 | 财务管理 | 【成都】 | 3880元/人 | 《房地产企业成本管理的业财融合与税务规划实战案例精讲专题班》 |
| 6 | 9月25-26日 | 财务管理 | 【青岛】 | 3880元/人 | 《票据与合同双视角下房地产财税风险防范和应对技巧专题班》 |
| 7 | 9月25-26日 | 物业管理 | 【成都】 | 2980元/人 | 《“从项目获取到品质展现——让甲方满意的公建物业全过程管理”实战课程》 |
| 8 | 9月25-26日 | 土地政策 | 【北京】 | 3980元/人 | 《房企应如何参与《国土空间规划》—解读土地政策、争取建设用地指标、修改规划、做好集体土地入市、产业勾地与拿地风险规避》 |
| 9 | 10月23-24日 | 商业地产 | 【成都】 | 5980元/人 | 《招商谈判技巧及法务、工程、运营关联问题》--范唯鸣 |
| 10 | 11月20-21日 | 工程管理 | 【成都】 | 4980元/人 | 《精品工程最佳实践指南—房地产工程质量管理及施工现场管理中的疑难杂症解析》-刘治国 |
| 11 | 11月27-28日 | 资产管理 | 【成都】 | 5980元/人 | 《存量盘活时代—轻资产与技术输出在商场不同生命周期经营关键》--张凯胜 |
| 12 | 10月30-31日 | 商业地产 | 【上海】 | 5980元/人 | 《以价值为驱动力的资本战略-商业地产资产管理和运营管理》 |
| 13 | 10月23-24日 | 招标采购 | 【广州】 | 4980元/人 | 《房地产标杆企业招标、采购、合同管理核心解析》 |
| 14 | 10月30-31日 | 成本管理 | 【济南】 | 4980元/人 | 《中海地产（六大阶段）全生命周期成本控制策略、关键要点操作及案例分析》 |
| 15 | 10月30-31日 | 精装管理 | 【青岛】 | 4980元/人 | 《基于客户导向与品质引领的批量精装房精细化管理与完美交付》 |
| 16 | 11月27-28日 | 成本管理 | 【北京】 | 4980元/人 | 房地产全成本沙盘演练：全成本策划、成本控制、耦合管理思路、方法及实战操作 |

^^报名热线：17199911227 客服，13660824949雷淋（微信同步）



建设单位领取到规划部门核发的《建设用地规划许可证》后，向市建委分别办理设计邀请招标核准、设计邀请招标中标通知书、设计合同备案、施工图审查及批准书等手续，并在

取得规划证后，向市建委分别办理劳保金缴交证明、质量安全检查登记、正式立项文件、施

工、监理邀请招标中标通知书、淤泥渣土排放证手续，在取得上述工作后向市建委申领

施工

证。

五、第五主要工作阶段：办理《商品房预售许可证》（以下简称预售证）

在建设项目取得施工证及工程进度将达到楼层总高度三分之二的前四十天向国土房管

部门申办商品房面积预测，并在工程进度达到楼层总高度三分之二后向国土房管部门申领

预

售证。

六、第六主要工作阶段：办理《建设工程规划验收合格证》（以下简称合格证）

建设项目全面竣工（含外墙装修），建设工程用地范围周边绿化环境、道路设施建设完

毕，相关临建的围墙及其它构筑物全部拆除后，向市规划部门首先申办规划验线，并取得

验

开发报建流程及细则

5

线册方可申办合格证。

七、第七主要工作阶段：办理建设工程竣工验收备案表（以下简称竣工备案）

建设项目完成规划、消防、环保、人防验收工作并取得《建设工程竣工验收档案认可书》（建委办理）后，向建设部门申办竣工备案表。

开发报建流程及细则

6

第二节 规划报建工作程序及流程

一、负责办理公司开发资质年审工作；

(一) 办理验资报告事宜：

1、准备公司资质证书、营业执照复印件（加盖公司公章）和财务部门出具的年度财务资

产

负债表；

2、确定建委承认的具有资质的会计师事务所；

3、与会计师事务所签定业务约定书；

4、提供给会计师事务所第（1）项资料后三个工作日内交纳验资费用后取得验资报告；

(二) 准备资料：验资报告、所有项目手册、所有地块的《建设用地规划许可证》、所有

地块

的《建设用地批准书》或《建设用地通知书》或《国有土地使用权证》、资质证书、营

业执

照、资质年审申请表、统计证、年度所取得的《建设工程规划验收合格证》；

(三) 填写资质年审申请表：按照建委开发处的要求准备本公司具有职称或执业资格的在职

人

员的证书原件及复印件；

(四) 每年五月二十日前将上述资料报送市建委开发处，

(五) 建委开发处经办人审案出具基本意见



精品工程 最佳实践指南—房地产工程

Best practice guuide—real estate engineering

质量管理及施工现场管理中的疑难杂症解析

11月20-21日 成都

质量管控秘籍、工程通病预防、国内外案例经验借鉴

建立工程管理标准系统，客户敏感质量问题的把控标准，供方管理的方法与

报名热线：13660824949雷淋（即微信号）



商业地产 招商谈判技巧及

法务、工程、运营关联问题

10月23-24日 成都

招商工作是商业地产项目从纸上谈兵到切实落地的重要一环。

深度剖析购物中心招商技巧及招商过程中涉及的法务、工程、运营问题详

报名热线：13660824949雷淋（即微信号）



(六) 建委开发处组织集体会审出具审核意见

(七) 主管处长批复

(八) 建委主管主任批准

(九) 取回年审结果；

开发报建流程及细则

7

附： 办理资质年审流程图：

确定具有资质的会计师事务所

开发处会审

建委开发处经办人审核

签订业务约定书

取得验资报告

退案

财务部门出具年度资产负债表

补齐资料

资料不全

将资质年检资料报入建委对

外办公中心

主管领导签发

取得年审结果

开发报建流程及细则

8

二、 负责办理新增项目的项目手册；

(一) 拍卖所得的新增项目：

1、 拍卖交易后， 取得拍卖确认书及地块的相关用地资料， 如：《用地规划许可证》、《建设用地批准书》 等；

2、 在市建委开发处领取新的空白的的项目手册（一式三份）；

3、 依据新增项目的规划设计要点等规划批文填写项目建设规划概况；

4、 准备资料： 单位申请公函、 新增项目且未过期的《建设用地规划许可证》、 营业执照、 资

质证书；

5、 将上述资料报入市建委对外办公中心；

6、 由对外办公中心转到市建委开发处；

7、 建委开发处经办人审案并出具初步审核结果

8、 经办科长批准

9、 处长批准完毕

10、 建委主管主任批准

11、 取得新增项目的《项目手册》 办理完毕；

(二) 挂牌交易取得的新增项目：

1、 在土地交易所挂牌完毕后， 取得新增项目的用地资料， 如《用地规划许可证》、《建设用地批准书》 等；

2、 在规划局及国土局办理用地资料及规划批复等更名手续；

- 3、 在市建委开发处领取新的空白的《项目手册》（一式三份）；
 - 4、 依据新增项目的规划设计要点等规划批文填写项目建设规划概况；
 - 5、 准备资料： 单位申请公函、 新增项目且未过期的《建设用地规划许可证》、 营业执照、 资质证书；
 - 6、 将上述资料报入市建委对外办公中心；
 - 7、 由对外办公中心转到市建委开发处；
 - 8、 建委开发处经办人审案并出具初步审核结果
 - 9、 经办科长批准
 - 10、 处长批准完毕
 - 11、 建委主管主任批准
 - 12、 取得新增项目的《项目手册》 办理完毕；
- 开发报建流程及细则

9

附件： 流程图

拍卖所得新项目

建委开发处

建委主任领导签字

挂牌交易所得新项目

资质证书

处长批准

建委对外办公中心

经办人审案

建委对外办中心取案

营业执照 建设用地规划

许可证或不过

期用地资料

1、 建设用地规划许可证；

2、 营业执照；

3、 资质证书

开发报建流程及细则

10

三、 负责办理项目手册的年审工作；

(一) 每年九月份， 负责整理公司所有项目的《项目手册》并填写该年度的项目开发情况；

(二) 准备资料： 待年审的《项目手册》；

(三) 年审资料准备完毕并报送项目所在区建设局；

(四) 根据区建设局的安排， 陪同经办人员查看现场；

(五) 十二月份办理完毕年审手续；

四、 负责办理项目预备立项手续；

(一) 办事程序：

1、 报送前三个工作日内协调财务部取得本月份的公司资金证明；

2、 根据年度开发计划填写预备立项表；

3、 准备资料： 资金证明、 《项目手册》、《建设用地规划许可证》；

(二) 每年元月份， 负责办理我司所属地块项目预备立项资料报送市建委并对外办公中心；

- (三) 建委开发处经办人审案并出具初步审核结果
- (四) 经办科长批准
- (五) 处长批准完毕
- (六) 建委主管主任批准
- (七) 在市建委开发处批复完毕；
- (八) 在市建委对外办公中心取得批复后， 将预备立项申请表报送市计委城市发展处；
- (九) 市计委城市发展处批复完毕；

五、 负责办理《建设用地规划许可证》；

(一) 拍卖地块

- 1、 取得《拍卖确认书》、《土地出让合同》
- 2、 准备《建设用地规划许可证》 附图 1/2000 地形图套图四套
- 3、 将申请《建设用地规划许可证》 资料报入市规划局
- 4、 规划局用地处经办人审案出具基本意见
- 5、 规划局用地处会审得出会审意见并经处长批复
- 6、 规划局主管领导批准
- 7、 办理完毕 《建设用地规划许可证》；
- 8、 所需资料： 立案申请表、 申请函、《建设用地规划许可证》 附图（一式四份）、《拍卖确

开发报建流程及细则

11

认书》、《土地出让合同》

(二) 挂牌转让地块

- 1、 取得《土地出让合同》
- 2、 准备《建设用地规划许可证》 附图 1/2000 地形图套图四套
- 3、 将申请《建设用地规划许可证》 资料报入市规划局
- 4、 规划局用地处经办人审案出具基本意见
- 5、 规划局用地处会审得出会审意见并经处长批复
- 6、 规划局主管领导批准
- 7、 办理完毕 《建设用地规划许可证》；
- 8、 所需资料： 立案申请表、 申请函、《建设用地规划许可证》 附图（一式四份）、《土地出

让合同》

附件： 流程图

1、

拍卖地块

市规划局用地处经办人审案

挂牌交易所得新项目

立案申请表

拍卖确认书

报入市规划局综合处

市规划局用地处处长批复

土地出 让

金合同

建设用地规划

许可证（附图

一式四份）

规划局综合处取案

主管领导批复

开发报建流程及细则

12

七、负责办理用地规划设计条件及申请调整事宜；

(一) 办理建设用地设计条件（已经取得《建设用地规划许可证》未取得设计条件或设计条件

过期）

1、将办理建设用地设计条件资料报入市规划局综合处

2、规划局综合处转规划局用地处

3、规划局用地处经办人审案出具基本意见

4、规划局用地处会审得出会审意见并经处长批复

5、规划局主管领导批准

6、办理完毕建设用地设计条件；

7、所需资料：立案申请表、申请函、原《建设用地规划许可证》及红线图（复印件）、已

经取得的国土部门《建设用地通知书》或《建设用地批准书》

(二) 办理申请调整设计条件

1、将办理建设用地设计条件资料报入市规划局综合处

2、规划局综合处转规划局用地处

3、规划局用地处经办人审案出具基本意见

4、规划局用地处会审得出会审意见并经处长批复

5、规划局主管领导批准

6、取得调整的设计条件

7、所需资料：立案申请表、申请函、原《建设用地规划许可证》及红线图（复印件）、原

《建设用地规划许可证》及红线图、原设计条件、我局历次批复的有关用地的批准文件、我

局批复的历次有关规划的批文及附图、已经取得的国土部门《建设用地通知书》或《建设用

地批准书》、属调整公建配套的需提交主管部门意见

开发报建流程及细则

13

附件：流程图

八、负责办理《建设用地规划许可证》的更名手续；

(一) 周一至周四上午将资料报入市规划局综合处；

(二) 由综合处转入用地处；

(三) 规划局用地处经办人审案出具基本意见

(四) 规划局用地处会审得出会审意见并经处长批复

(五) 规划局主管领导批准

(六) 办理完毕；

(七) 所需资料：单位申请函、申请表、原《建设用地规划许可证》及附图、由于企业

自身的

更名、 撤消、 兼并、 拍卖等不涉及改变用地性质改名的须提交有关主管部门的批复或其他有

效证明文件、我局历次批复的有关用地的批准文件、我局批复的历次有关规划的批文及附图、已经取得的国土部门《建设用地通知书》 或《建设用地批准书》。

用地处经办人审案

市规划局综合处报入

规划局综合处取案

主管领导批复

市规划局用地处处长批复

申请设计条件 调整设计条件

立案申请表 原《 建设用

地规划许可

证》 及附图

建设用地通知

书或建设用地

批准书

立案申

请表

原《 建设用

地规划许可

证》 及附图

建设用地通知

书或建设用地

批准书

开发报建流程及细则

14

附件： 流程图

九、 负责办理《商住小区总平面规划设计方案》 批复的事宜（可选择性环节）；

（一） 负责提供地形图两套给总工室， 报审总平面前半个月总工室出图并提供电子文件；

（二） 报送之前征求经办人、 主管科长意见；

（三） 准备资料： （1） 立案申请表； （2）《建设用地规划许可证》 及附图； （3） 规划设计条件

（含历次调整规划设计条件） 的批准文件；（4） 规划设计条件或原规划批复文件中要求取得的专业管理部门的意见； （5） 绘制在 1： 500 广州平面坐标和高程系统的现状地形图上的总平面图（一式两份）；（6） 总平面图方案图（一式两份）；（7） 规划说明书（一式一份）；（8） 电子磁盘报批文件；（9） 规划设计条件中要求提交的规划模型或效果图；

（四） 在每周一至周四的上午将上述资料报入市规划局综合处；

（五） 由综合处转入设计处

（六） 规划局设计处经办人审案出具基本意见

（七） 规划局设计处会审得出会审意见并经处长批复

（八） 规划局主管领导批准

用地处经办人审案

市规划局综合处报入

规划局综合处取案
主管领导签字出案
市规划局用地处处长批复
立案申请表 原《建设用
地规划许可
证》及附图
更名的有效证
明文件
建设用地通知
书或建设用地
批准书
开发报建流程及细则

15

(九) 取得《商住小区总平面规划设计方案》

附件：流程图

十、负责办理《商住小区修建性详细规划设计方案》批复的事宜：

(一) 办事程序：

1、报送前半个月总工室将详规方案图纸出图完毕，开发部负责提供地形图两套及电子文件；

2、在每周一至周四的上午将上述资料报入市规划局综合处；

用地处经办人审案

市规划局综合处报入

同意签字

局业务会讨论

市规划局用地处处长批复

总平面规划

示意图

单位公函 建设用地规划

许可证

经办人出具具体意见

处业务会讨论

取案

经办人查勘现场

开发报建流程及细则

16

3、由综合处转入设计处

4、规划局设计处经办人审案出具基本意见

5、规划局设计处会审得出会审意见并经处长批复

6、规划局主管领导批准

7、取得《商住小区修建性详细规划设计方案》

(二) 所需资料：(1) 立案申请表；(2) 《建设用地规划许可证》及附图；(3) 规划设计条件

(含历次调整规划设计条件) 的批准文件；(4) 规划设计条件或原规划批复文件中要求取得

的专业管理部门的意见；（5）绘制在 1: 500 广州平面坐标和高程系统的现状地形图上的总

平面图（一式两份）；（6）总平面图方案图（一式两份）；（7）规划说明书（一式一份）；（8）

电子磁盘报批文件；（9）规划设计条件中要求提交的规划模型或效果图；

附件：流程图

十一、负责办理《商住小区综合管线详细规划》批复的事宜；

（一）办事程序：

1、取得修建性详规后半个月内总工室将管线详规方案图纸出图及电子文件完毕，开发部负

责提供地形图两套；

2、在每周一至周四的上午将资料报入市规划局综合处；

3、由综合处转至市规划局市政处；

4、规划局市政处经办人审案出具基本意见

设计处经办人审案

市规划局综合处报入

规划局综合处取案

主管领导签字出案

设计处处长批准

立案申请表 《建设用地

规划许可

证》及附图

总平面规划方

案一式四份

四图一书 电子文件

开发报建流程及细则

17

5、规划局市政处会审得出会审意见并经处长批复

6、规划局主管领导批准

7、取得《商住小区综合管线详细规划》

（二）所需资料： 1 立案申请表； 2 申请函 3 规划说明书； 4 规划设计资质文件（图纸上盖资

质章可认为已提交）； 5 绘制在 1: 500-1: 2000 管线综合规划图（一式三份），包括工程管线综合规划图、电力电信工程规划图、给水燃气工程规划图、雨水污水工程规划图；

6 绘有规划道路的 1/500-1/2000 广州平面坐标和高程系统的现状地形图； 7 电子磁盘报批文件；

十二、人防设计的报建

（一）人防总规报建

1、介入条件：取得修建性详规批复后，开始办理人防总规报建手续，取得总工室小区人防

总体规划设计图。

2、准备资料：申请函、《建设项目情况登记表》、《建设用地规划许可证》及附图、修建性详

规批复及附图、设计单位资质证书（复印件）、计委立项投资批文、人防总规设计图。

3、工作程序：

- (1) 报入市人防办小区人防总规方案。
- (2) 取得市人防办工程科经办人方案批复。
- (3) 取得市人防办工程科科长方案批复。
- (4) 取得市人防办主任方案批复。
- (5) 取得小区人防总体规划设计批复。

(二) 人防单体报建

1、介入条件：取得人防总规批复后，与建筑单体（含地下室）方案报建同步。取得总工室

单体方案报建图（平立剖）一份，先申报单体方案；总工室依据批复《方案》，完善设计提

供人防工程施工图（建筑、结构、风水电）二套，连同规划部门的单体方案批复，再申报单

体人防工程审查意见。

▲申报单体方案

1、准备资料：

申请函、《建设项目情况登记表》、《建设用地规划许可证》及附图、修建性详规批复及附图、

计委立项投资批文、单体方案设计图（平立剖及总平面图）一份、人防总规批复。

2、工作程序：

开发报建流程及细则

18

- (1) 报入市人防办人防单体方案设计图审查。
- (2) 取得市人防办工程建设处经办人方案批复。
- (3) 取得市人防办工程建设处处长方案批复。
- (4) 取得市人防办主任方案批复。
- (5) 取得人防单体设计方案批复。

▲申报单体人防工程施工图审查（25 个工作日）：

1、准备资料：申请函、《人防工程施工图审查申请表》、《建设用地规划许可证》及附图、修建性详规批复及附图、计委立项投资批文、人防单体设计方案和规划部门的单体方案批复、人防工程施工图（建筑、结构、风水电）二套。

2、工作程序：

- (1) 取得研发中心提供的施工图二套。
- (2) 报入市人防办人防工程施工图审查。
- (3) 取得市人防办工程建设处经办人审查意见。
- (4) 取得市人防办工程建设处处长审批意见。
- (5) 取得市人防办主任审批意见。
- (6) 预决算部在人防办批复后、出案前需签订《人防门购销及安装合同》。
- (7) 凭合同原件和复印件取得单体《人防工程施工图审查意见书》。
- (8) 取得人防单体设计方案批复。

开发报建流程及细则

19

3、报建流程：

十三、建筑工程环保设计的报建

（一）小区项目定址报批

1、介入条件：取得中心有关部详规批复（“四图一书”）

2、准备资料：《建设用地规划许可证》及附图、《小区修建性详规方案批复》及附图、取得研

发中心环评设计资料、《环境影响报告书》（由受委托环评单位编制）、《环保建设项目申报报告表》、申请函。

3、工作程序：

（1）预算部委托确认环评设计单位并与其签定协议。

（2）与环评设计人员勘察现场。并向其提交资料。

（3）跟进环保设计拟定小区环评报告书拟定初稿。

（4）取得总平面规划批复完成小区《环境影响评价报告书》编制工作。

（5）协助环保设计单位在申请报告、表格、报告书及图纸上加盖我司公章并报市环保局建

管处进行小区项目定址审查。

备齐资料

报入市人防办

经办人进行图纸审查

人防办主任审批

工程建设处处长审批

签定《人防门购销及安装》合同

取得单体《人防工程施工图审查意见书》

开发报建流程及细则

20

（6）约请市环保局建管处人员勘察小区现场，并取得建管处经办人项目定址审查意见。

（7）取得建管处处长项目定址审批意见。

（8）取得市环保局领导项目定址审批意见。

（9）打印项目定址审批意见并办理出文手续出案。

4、报建流程：

定点阶段：通过编报《环境影响报告》，取得建设项目的可行性审批意见。

委托确认环评设计单位签定协

议

备齐资料报入市环保局

勘察现场，编制出《环境影响报

告书》

经办人勘察现场并审查

建管处处长审

市环保局局长审批

取得该项目的《环境影响报告

书》及审批意见

开发报建流程及细则

21

（二）、单体环保设施报建

1、介入条件：取得开发中心有关部门的详规批复及单体方案批复。取得研发中心单体方

案

报建图，取得研发中心备用发电机功率、安装位置的设计图纸、方案。

2、准备资料：小区修建性详规批复及附图、单体方案批复、《用地规划许可证》及附图、单

体方案批复《小区环境影响报告书》及审批意见、填写单体环境影响报告表、污染物治理设

计方案（由环评设计单位提供）、《广州市建设项目申报报告表》、申请函。

3、工作程序：

- (1) 协助环保设计单位在申请报告、表格、报告表及图纸上加盖我司公章。
- (2) 备齐资料并报入市环保局环保报建资料。
- (3) 约请市环保局建管处人员勘察现场。
- (4) 取得建管处经办人环保报建审查意见。
- (5) 取得建管处处长环保报建审批意见。
- (6) 取得市环保局领导环保报建审批意见。
- (7) 打印《建设项目环境影响建设许可证》并办理出文，取得单体《建设许可证》。

4、报建流程：

备齐资料

市环保局局长审批

取得《建设许可证》

报入市环保局

经办人勘察现场并审查

建管处处长审批

开发报建流程及细则

22

十四、负责办理建筑单体方案批复的事宜（可选择性环节）；

(一) 据规划业务划分，临四十米及四十米以上规划路、临城市主干道或珠江两岸等城市市区

主要地段内，须报送市规划局审批，其他建筑一般报送区规划分局进行审理；

(二) 报送区规划分局的案件：

1、准备资料：

- (1) 申请表两份；
 - (2) 市规划局批复的修建性详细规划方案批复（包括四图一书）或设计要点、规划设计条件（包括附图）复印件两份；
 - (3) 《建设用地规划许可证》及附图复印件两份；
 - (4) 《建设用地通知书》（包括附图）或《国有土地出让合同》（包括附图）复印件两份；
 - (5) 当年计委投资计划批文复印件两份；
 - (6) 建筑设计方案图纸一式三份（须盖建设单位、设计单位、报建特许人、注册建筑师的章）；
 - (7) 绘制在 1: 200 或 1: 500 城市统一坐标地形图上的总平面图一式三份；
- 2、在每周一或周四的上午将资料报入区规划局收案窗口；
 - 3、由收案窗口转至区规划局建管科；
 - 4、区规划局建管科经办人审案出具基本意见
 - 5、规划局市政处会审得出会审意见并经科长批复
 - 6、区规划局主管领导批准
 - 7、取得单体方案

(三) 报送市规划局的案件

1、 准备资料：

A、 立案申请表； B、 已取得的规划设计条件和修建性详细规划批准文件； C、 建筑设计方案

(一式二份)； D、 绘制在 1/500-1/2000 广州平面坐标和高程系统的现况地形图上的总平面图

(一式二份)； E、 设计单位的建筑设计资质许可文件(图纸盖资质章可视为提供) 或单项

建筑设计资质许可文件； F、 电子磁盘报批文件； G、 根据已批准的修建性详细规划直接申请

建筑设计方案审查的， 应提交《建设用地规划许可证》 及附图文件(复印件)；

2、 在每周一或周四的上午将资料报入市规划局综合处窗口；

3、 在一个工作日内由收案窗口转至市规划局建管处；

4、 规划局市政处经办人审案出具基本意见

开发报建流程及细则

23

5、 规划局市政处会审得出会审意见并经处长批复

6、 规划局主管领导批准

7、 取得《商住小区综合管线详细规划》

附件： 流程图

十五、 建筑消防设计审查(土建阶段) 的报建。

1、 介入条件： 取得开发中心有关部单体方案批复及附图或修建性详规批复及附图(跨越单

体报建的)， 取得总工室单体施工报建图(平、 立、 剖)。

2、 准备资料： 申请报告、《建筑消防设计防火审核申报表》(见附表三)、《建设用地规划许

可证》 及附图、 单体方案批复及附图或修建性详规及附图、 施工报建图。

3、 工作程序：

(1) 备齐资料并报入市公安消防局。

(2) 约请市公安消防局防火处建审科人员勘察现场。

(3) 协调防火处建审科经办人对施工图纸进行初审。

(4) 总工室对图纸进行必要的修改和深化。

市规划局建管处经办人审核

市规划局报案窗口收案

处业务会讨论

市规划局主管科长审批

立案申请表 详规及附图 单体方案；

四至图

有效用

地批文

建设用 地规

划许可证及

附图

年度投资批

复

取案

主管处长签发

开发报建流程及细则

24

- (5) 取得新的施工报建图并换出旧图。
- (6) 取得经办人消防设计审查意见。
- (7) 取得建审科科长消防设计审批意见。
- (8) 取得防火处处长消防设计审批意见。
- (9) 防火处秘书科打印审查意见并办理出文手续，取得消防设计审查意见。

4、报建流程：

十六、 建筑工程卫生学审查的报建

▲卫生学审查的报建：

1、 介入条件： 取得开发中心有关部单体方案批复及附图或修建性详规批复（跨越单体报建的），取得总工室单体施工报建图（平、立、剖）。

2、 准备资料： 申请报告、《卫生学审查申请表》（见附表四）、《建设用地规划许可证》及附

备 齐 资 料

报入市公安消防局

经办人勘察现场并进行图纸初审

意见反馈设计作必要的图纸修改

换 图

取得市公安消防局关于建筑消防

设计审查意见

防火处处长审批

建审科科长审批

建审科经办人审查

开发报建流程及细则

开发报建流程及细则

25

图、 单体方案批复及附图或修建性详规批复及附图、 施工报建图。

3、 工作程序：

- (1) 报入市疾病预防控制中心单体卫生学设计审查。
- (2) 约请市疾病预防控制中心工程监测科人员勘察现场。
- (3) 取得工程监测科经办人卫生学设计审查意见。
- (4) 取得工程监测科科长卫生学设计审批意见。
- (5) 取得市疾控中心主任卫生学设计审批意见。
- (6) 市疾控中心办公室秘书打印审查意见并办理出文手续，取得卫生学审查意见。

十七、 负责办理扩大初步设计批复的事宜；

(一) 单体方案批复后， 准备完毕扩初资料；

(二) 协调开发中心取得消防、 交通、 卫生防疫、 环保等专业意见；

(三) 将扩初资料报入市建委对外办公中心；

(四) 资料报入后转到市建委技术处；

(五) 市建委技术处经办人初审完毕；

(六) 市科技委确定召开扩初会时间；
(七) 扩初会后取得科技委的批复意见；
(八) 取得市建委扩初批复；
(九) 所需资料：(1)《建筑工程初步设计审查申请表》；(2) 初步设计送审报告；(3) 项目立
项批文和固定资产投资计划；(4)《建设用地规划许可证》及附图；规划局核发的设计
要点；(5) 市国土局的《建设用地批准书》复印件；(6) 规划部门关于报审方案的历次
批复及审定方案图纸、设计说明及指标；(7) 公安消防、环保、人防、卫生防疫、民
航
部门的审核意见或复函；
收费标准：专家评审费：300元/人；会务费：30000元/次
开发报建流程及细则

26

附件：流程图

十八、负责办理设计邀请招标核准手续：

- (一) 准备资料：公司营业执照、《建设用地规划许可证》、《建设用地通知书》、固定资产
立项
批文、合作开发合同、公司股东手册、公司资质证书、设计要点等；
(二) 将上述资料报入市建委对外办公中心；
(三) 由对外办公中心转到市建委设计处；
(四) 经办人出案
(五) 处长批复
(六) 主管领导批准
(七) 取得设计邀请招标核准书；

经办人审核

窗口报案

发案

处长审批

建筑工程初

步设计审查

申请表

初步设计送

审报告

建设用地规划

许可证

单体方案和专

业意见

开发报建流程及细则

27

附件：流程图

十九、施工、监理邀请招标核准手续：

- (一) 准备资料：公司营业执照、《建设用地规划许可证》、《建设用地通知书》、固定资产
立项
批文、合作开发合同、公司股东手册、公司资质证书、《报建审核书》等；

(二) 将上述资料报入市建委对外办公中心；

(三) 由对外办公中心转到市建委施工处；

(四) 经办人出案

(五) 处长批复

(六) 主管领导批准

(七) 取得施工、 监理邀请招标核准书；

二十、 负责取得设计邀请招标中标通知书的事宜；

(一) 取得设计邀请招标核准书；

(二) 总工室提供三家设计投标单位；

(三) 准备完毕设计招标文件；

(四) 将设计招标文件先提供给设计招标管理办公室进行预审；

(五) 准备资料： 申请报告、 立项批文、 资金证明、 设计邀请招标核准书、 自主邀请招标机构

申请表、 招标文件等；

(六) 等待市建委将设计邀请招标核准书以公文交换的形式转送到市建设工程交易中心后， 将

经办人审案

窗口收案

主管处长审批

营业执照 股东手册 资质证书 设计要点

建设用地规

划许可证

发案

主管主任签发

开发报建流程及细则

28

上述资料报入市建设工程交易中心收案窗口；

(七) 由收案窗口转至市建设工程交易中心信息咨询部；

(八) 市建设工程交易中心信息咨询部对上报资料进行核对后转至设计招标部；

(九) 设计招标部确定开标日期；

(十) 进行设计招投标的开标手续；

(十一) 招标单位和中标单位分别缴交招标场地使用费及交易服务费；

(十二) 取得设计招标中标通知书；

收费标准： 场地使用费万分之五； 交易服务费万分之九

二十一、 负责取得施工、 监理邀请招标中标通知书；

(一) 办事程序：

1、 取得施工、 监理邀请招标核准书；

2、 预结算部提供三家施工、 监理投标单位；

3、 预结算部准备完毕施工、 监理招标文件；

4、 将施工、 监理招标文件先提供给招标管理办公室进行预审；

5、 准备资料： 申请报告、 立项批文、 资金证明、 施工监理邀请招标核准书、 自主邀请招标

机构申请表、 招标文件等；

6、 等待市建委将施工、 监理邀请招标核准书以公文交换的形式转送到市建设工程交易中

心

后， 内将上述资料报入市建设工程交易中心收案窗口；

7、 内由收案窗口转至市建设工程交易中心信息咨询部；

8、 市建设工程交易中心信息咨询部对上报资料进行核对后转至施工、 监理招标部；

9、 施工、 监理招标部确定开标日期；

10、 施工、 监理进行招投标的开标手续；

11、 招标单位和中标单位分别缴交招标场地使用费及交易服务费；

12、 取得施工、 监理招标中标通知书；

（二） 收费标准： 工程中标价的万分之五交纳场地使用费。

开发报建流程及细则

29

附件： 流程图

开发报建流程及细则

30

二十二、 负责签订建设工程档案移交合同；

（一） 在市规划局综合处取得案件办结通知；

（二） 凭案件办结通知到市城市档案馆领取建设工程档案移交责任书；

（三） 报送合同管理部并批复完毕；

（四） 到市规划局档案馆缴交建设工程档案移交责任书；

（五） 市规划局档案馆在案件办结通知上注明已办理档案移交手续；

二十三、 负责建设工程施工图审查；

（一） 办事程序

1、 总工室提供施工图审查全套资料， 包括建筑、 结构、 水、 电、 消防等专业图纸， 并提供地质勘察报告、 结构计算书、 计算软件授权书等资料；

2、 全套资料送施工图审查机构审查；

3、 取得施工图审查意见；

4、 总工室回复施工图审查意见；

5、 办理施工图节能备案手续；

6、 取得施工图审查报告， 报入市建委备案；

7、 取得已备案施工图审查合格书。

（二） 所需资料： 1、 施工图审查申请表； 2、 扩初批复； 3、 预备立项； 4、 《建设用地规划许

可证》 及设计要点； 5、 《建设用地批准书》； 6、 报建审核书； 7、 消防、 环保、 人防、

卫生防疫等专业意见； 8、 设计合同备案表； 9 建设工程规划许可证及附件。

二十四、 负责办理《建设工程规划许可证》；

（一） 办事程序：

1、 准备完毕资料， 并报入规划局；

2、 经办人出案

3、 处长批复

4、 主管领导批准

5、 取得回执；

6、 持建设工程用地《建设用地批准书》、 案件办结通知书到市建委收费窗口开交费通知书及交款单；

7、缴交市政配套费；

开发报建流程及细则

31

8、规划证批复完毕；

9、配套小学、中学可申请减免城市配套费；

10、可向市建委资金计划处申请减免配套小学、中学市政设施配套费；准备申请报告、案件

办结通知、建设用地批准书、用地红线图等资料报入市建委对外办公中心；

11、内由对外办公中心转至资金计划处；

12、取得同意减免市政设施配套费的函；

(二) 所需资料：(1) 立案申请表；(2)《建筑设计方案审定通知书》及附图附件；(3) 建筑

设计方案经多次调整的应提交有关建筑设计方案调整的批准文件及附图；(4)《建设用地批准书》或建设用地批准书文件及红线图；(5) 建筑施工图(一式两份)；(6) 绘制

在 1: 200 或 1: 500 广州平面坐标和高程系统的现状地形图上的总平面图(一式两份)；

(7)《广州市建设工程放线测量记录册》(一式两份)；(8) 初步设计的有关审查意见；

(9)《建筑设计方案审定通知书》中要求提交的专业管理部门的意见；

收费标准：2 万平方米用地以下百分之十；2 万平方以上百分之五

二十五、调整建筑工程《建设工程规划许可证》及附图附件

(一) 据调整的内容，总工室出齐白图；

(二) 开发部负责咨询规划局相关部门经办人、主管组长、处长，并取得基本意见；

(三) 取得基本意见后总工室提供正式的报建蓝图(一式三份)；

(四) 广州市城市规划局咨询服务中心领取《建设工程设计变更技术审查登记表》，一个工作

日根据要求填写完毕；

(五) 周一至周四的上午将资料报入市规划局服务咨询中心；

(六) 咨询服务中心审查完毕，如果同意换图，咨询服务中心在一个工作日内将资料转送至规

划局建管处；

(七) 取得换图批复；

(八) 准备资料：立案申请表、申请调整的情况说明(包括调整原因、调整要求及调整结果)、

原《建设工程报建审核书》和《建设工程规划许可证》(复印件)、申请调整建筑施工图报建的应提交原建筑施工图(原件)和调整的建筑施工图(一式二份)。

开发报建流程及细则

32

附件：建筑工程报建流程图

向建设用地管理处申请《建设用地规划许可证》及土地使用条件

向建筑工程管理处申领单体建

筑设计要点(已持有《建设用

地规划许可证》而无土地使用

条件且建设用地面积在 3500

平方米以下的建筑工程)

建设用地面积在

3500 平方米以下

的建筑工程

建设用地面积在 3500

平方米以下的, 向规划

勘测管理处申报《修建

性详细规划》

建筑单体方案送审

重大项目的建筑初步设计

施工图报建

1、 批准的建筑设计方案复文(复印件一份); 须进行初步设计的, 只需批准的初步设计复文(复印件一份);

2、 规划局《建设用地规划许可证》及附图、附件(复印件各一份);

3、 国土局《建设用地批准书》或建设用地批准文件及附图、附件(复印件各一份);

4、 施工图(建筑平、立、剖面图, 1/100-1/200, 一式两份);

5、 绘制在 1/500 实测地形上的总平面图(一式两份);

6、 专业管理部门的意见(消防、环保、卫生、人防等部门意见, 复印件各一份);

7、 当年度计划投资批文(复印件一份);

8、 要求的其他资料

按《建设工程报建审核书》要求补充

相关资料并完善设计图

委托广州市城市规划勘测设计研究院测量队放线、申请规划验线

申领《建设工程规划许可证》

开发报建流程及细则

33

二十六、 负责办理建设工程正式立项批复事宜;

(一) 办事程序:

1、 准备完毕资金证明等资料后报入市计委城市发展处;

2、 收案后取得正式立项批复;

(二) 所需资料: 资金证明、项目手册、建设工程规划许可证

收费标准: 不收费

二十七、 负责办理余泥渣土排放(接纳) 手续;

(一) 办事程序:

1、 建设单位需要排放(容纳) 淤泥渣土的, 应在排放(容纳) 前到工程所在地的区淤泥管

理所申报, 领取一式二份《广州市淤泥渣土排放申请书》, 并按要求填写好, 加盖单位公章;

2、 总工室提供的相关图纸资料

3、 申请单位开具来人单位介绍信, 用两个标准档案袋装好《广州市淤泥渣土排放申请书》及图纸资料, 到工程所在地的区淤泥所申办。

4、 区淤泥所对申请单位交来的申报资料进行审查验收;

5、 淤泥所对实地进行现场查勘, 核对用地红线与用地范围, 核对地貌, 检查前期手续, 检

查工地现场围闭和洗车设备，对各种原因造成不能设置洗车槽的责令限期整改。

6、申请单位凭淤泥渣土管理部门开出的交款通知书，到工商银行缴交建筑垃圾处置费；

7、申请单位凭收款银行的交费回执单，到淤泥渣土管理部门领取有关证件；

(二)、所需资料：建筑物平立刨及承台大样图等图纸、淤泥运输合同、标高证明、报建审

核书、建设用规划许可证及红线图、建设单位及施工单位的责任状；

(三)、收费标准：3元/立方米淤泥

开发报建流程及细则

34

附件：办理余泥渣土排放手续流程图：

将拆屋平整场地资料报入区余

泥所

区余泥所安排现场拍照取证

计算拆屋量、开拆屋排放费缴交通知

领取排放证

取余泥渣土排放证

将自平衡资料报入市

余泥处

勘察现场

计算余泥平衡

取余泥渣土排放证

计算余泥量

缴交排放费及保证金

退案

补齐资料

资料不全

勘察现场

不平衡

将余泥渣土排放资料

报入区余泥所

开发报建流程及细则

35

二十八、负责办理建设工程质量安全监督手续；

(一) 报监范围：凡新建、改建、扩建的建筑工程、建筑设备安装工程、装修工程项目施工招

投标工作完成后，建设单位在申请领取施工许可证之前，应按规定的范围到建设工程质量安全监督站办理建设工程质量安全监督登记手续。

(二) 报监程序：

1、取得建设工程施工中标通知书、《建设工程规划许可证》后，将质监资料报质监部门；

2、收案后到办公室取得《建设工程质量安全监督登记表》；

3、填写《建设工程质量安全监督登记表》(一式五份)，加盖单位公章；

4、约请市质检站执法科工作人员查勘现场；

5、在办公室办理完毕登记手续后，将《登记表》及有关资料送监督业务科室查阅安排监督

工作人员。

6、凭《登记表》到站财务室按项目建安工作量的 0.25%开《交款通知书》；

7、持《交款通知书》到市工商银行各营业网点交款并将回执送办公室；

8、将该项目的项目经理证书原件送办公室备案；

9、登记表取得后取得安全文明施工情况表；

(三) 所需资料：(1)、建设工程施工中标通知书；(2) 建设工程质量安全监督登记表；(3)、

地质勘察报告；(4)、报建审核书；(5)、旁站监理方案及施工组织设计；(6)、淤泥渣

土排放证；

(四) 收费标准：工程建安工作量的 0.25%

开发报建流程及细则

36

附：办事流程图

办理质量安全监督登记手续流程图：

将建设工程质量安全监督登记资料报入质监站办公室

办公室核算建安工作量开缴费通知

缴交质监费

到监督科、设备科确定质安员和设备员

执《建设工程质量安全监督登记表》到执法科办理《建设工程申办施工许可证手续现场查勘情况表》

执法科勘察现场

取得建设工程质量安全监督登记表

领取《建设工程申办施工许可证手续现场查勘情况表》

开发报建流程及细则

37

二十九、负责办理签订《劳动保障金合同》事宜；

(一) 办事程序：

1、取得建设工程施工中标通知书后，持中标通知书、报建审核书到劳保办核算劳动保障金

金额；

2、劳保金额较大的，负责签订劳保金分期缴交合同，并缴交劳保费；

3、签证金额较小，负责签订劳保金缴交合同；

4、交纳完毕保证金后当天取得交缴证明；

(二) 所需资料：中标通知书、报建审核书

收费标准：

工程项目 一类工程 二类工程 三类工程 四类工程

建筑工程 4.12 3.41 2.68 1.95

园林绿化 4.48 3.49 1.72 1.43

安装工程 1.45 1.45 1.45 1.45

三十、负责办理《建设工程施工许可证》；

(一) 办事程序：

1、负责取得施工单位缴交散装水泥保证金的证明；

2、将施工证资料报入建委对外办公中心；

- 3、 经办人出案
- 4、 经办科长出案
- 5、 建设单位及施工单位缴交印花税；
- 6、 处长批准
- 7、 取得《建设工程施工许可证》；

(二) 所需资料：(1) 填写建设工程施工许可证申请表；(2) 施工中标通知书；(3) 承发包合

同； (4) 监理中标通知书；(5) 固定资产投资许可证；(6)《建设用地规划许可证》；(7)

《建设用地批准书》；(8)《建设工程规划许可证》；(9) 开户银行的存款证明；(10) 质量安全监督登记表；(11) 建设工程开工安全文明施工情况表；(12) 监理单位总监的注册证书、 资格证， 项目经理、 施工员、 质安员的证书；

收费标准： 印花税： 建设单位和施工单位各万分之三

开发报建流程及细则

38

附件： 流程图

三十一、 负责办理《建设工程规划验收合格证》事宜； ；

(一) 在合同竣工前两个月内， 负责向总工室要三套竣工图， 交由工程部， 工程部在五个工作

日内开发部到工程部取盖章完毕资料；

(二) 协调工程部对建筑物周边环境及涉及围墙进行整改；

(三) 将竣工图及报建图等资料报入市规划院测量队；

(四) 对建筑物进行测量验线；

(五) 取得验线结果；

经办人审核

窗口收案

处长签发

取案

施

工

许

可

证

申

请

表

施

工

中

标

通

知

书

工

程承发包合同
监理中标通知书
《建设用地规划许可证》
建设用地批准书
建设工程规划许可证
资金证明

正式立项质量安全监督登记表
办理施工手续前
现场勘察情况
监理单位总监注册证
项目经理证书

开发报建流程及细则

39

(六) 准备资料：(1) 申请表；(2) 申请函（说明验收工程的基本情况）；(3) 《广州市建

设工

程放线测量记录册》、《广州市建设工程规划验收测量记录册》各一册；（4）工程竣工图（一式两份）；（5）《建设工程规划许可证》及附图附件；（6）《建设工程审核意见书》及附图附

件和《建设工程审核意见书》要求补充的资料；

（七）在合同竣工前一个月将资料报送规划局；

（八）现场具备验收条件后约请市规划局经办人到现场查勘现场及建筑物；

（九）在合同交楼前半个月前取得《建设工程规划验收合格证》；

三十二、 建筑工程未取得〈建设工程规划许可证〉的违法建设处理；

（一）准备资料：

1、 立案申请表；

2、 建设单位、 施工单位以及对违法建设负有责任的设计单位的检讨书；

3、 各分局、 广州市综合执法管理支队及其下属各大队和广州市规划管理巡查队立案上报的， 应提交立案调查记录；

4、 违法建设工程的四至地形图， 现场施工图或竣工图（一式两份）；

5、 委托广州市城市规划勘测设计研究所测量大队制作的违法建筑物实测地形图（原件一份） 或〈〈广州市建设工程测量记录〉〉（放、 验线两册、 复印件）；

6、 建设单位的违法建设， 应提供违法建设单位的工商营业执照（复印件、 核对原件）、 法定代表人证明（复印件， 核对原件） 及法人授权委托书（原件）；

7、 已取得的〈〈国家建设征用土地通知书〉〉 或〈〈建设用地规划许可证〉〉 的， 应提交有关

文件及其附图、 附件的复印件；

8、 已取得的〈〈国有土地使用证〉〉 或〈〈建设用地批准书〉〉 的， 应提交有关文件及其附图、

附件的复印件；

9、 已取得〈〈建设工程报建审核书〉〉 应提交有关文件及所批准建筑施工图的复印件；

10、 已批准修建性详细规划的应提供修建性详细规划批准文件及总平面图复印件；

11、 有加层违法建设的应提供有设计资质的设计单位对加层部分出具的技术鉴定书；

（二）将上述资料报入市规划局综合处；

（三）由综合处转至法规检监处；

（四）经办人查勘现场；

（五）取得经办人基本意见；

开发报建流程及细则

40

（六）取得科长、 处长基本意见；

（七）取得规划局处理意见。

三十三、 建设工程施工放线

（一）情况 1： 跨越单体方案报建的项目：

1、 介入条件： 取得修建性详规批复， 并满足条件： a.非主干道（40 米） 一线； b.总建筑面积

积 2 万平方米以内； c.高度为 18 层以下； 取得研发中心提供的拟报建建筑施工图（平立剖）

及四至图。 工程项目现场场地平整。

2、 资料： 用地红线图， 修建性详规批复意见及图纸（总平面图、 道路网图）， 拟报建

建筑施

工图两套（平立剖）。

(二) 情况 2： 需经建筑设计方案审定的项目：

1、 介入条件： 取得建筑设计方案复函， 取得拟报建建筑施工图（平立剖）； 工程项目现场

地平整。

2、 准备资料： 用地红线图， 建筑设计方案复函及其图纸（平立剖） 一套， 拟报建建筑

施工

图及四至图两套。

3、 工作程序：

- (1) 将资料报入市规划院建设工程测量队委托测量；
- (2) 约请市规划院建测队放线组到现场放线；
- (3) 协调建测队放线组完成《建设工程放线测量记录册》 的编制；
- (4) 协调建测队检查员完成图纸与记录册检查；
- (5) 协调建测队队长完成图纸与记录册复检；
- (6) 取得核定放线费， 并办理请款及缴费手续；
- (7) 取得项目的《建设工程放线测量记录册》。

开发报建流程及细则

41

4、 报建流程：

三十四、 建设工程规划验线

(一) 介入条件： 主体全面竣工（含外墙装修）； 相关临建的围墙及其它构筑物全部拆除， 建

设工程用地范围周边绿化环境、 道路设施建设完毕。

(二) 准备资料： 红线图（原件）， 报建图及四至图（原件一份）， 放线册（原件一份）， 建筑

竣工图（原件） 平立剖两套， 报建审核书（复印件）。

(三) 工作程序：

- 1、 将资料报入市规划院测量队委托测量；
- 2、 约请市规划院测量队验线组到现场验线；
- 3、 协调测量队验线组完成《建设工程规划验线测量册》 的编制；
- 4、 协调测量队检查员完成图纸与测量册检查；
- 5、 协调测量队队长完成图纸与测量册复检；
- 6、 取得核定测量费， 并办理请款及缴费手续；

报入市规划院建测队（安排时间）

约请放线组现场放线

现场验线

编制《建设工程放线测量记录册》

建测队检查员对图纸与记录册检查

建测队队长对图纸与记录册复检

核定放线费， 并办理缴费手续

取得《建设工程放线测量记录册》

交开发中心相关部盖具甲方及设计

单位公章

开发报建流程及细则

42

7、取得项目的《建设工程规划验线测量册》。

(四) 报建流程:

取得《建设工程规划验收测量册》

报入市规划院测量队(安排时间)

约请验线组现场验线

编制《建设工程规划验收测量册》

测量队检查员对图纸与测量册检查

测量队队长对图纸与测量册复检

核定测量费, 并办理缴费手续

交开发中心相关部盖具甲方、设计单

位、施工单位公章

开发报建流程及细则

43

三十五、人防、环保、卫生的验收工作

(一) 人防工程验收

1、介入条件: 主体工程竣工后, 完成工程部人防工程竣工图盖章(一式两份)。

2、准备资料: 申请函、人防总规批复、《防空地下室施工图审查意见书》(原件)、人防工程竣工图(一式两份), 填写《人防工程技术档案》表(一式三份)。

3、工作程序:

(1) 报入市人防办验收案。

(2) 约请市人防办工程科人员进行现场初验。

(3) 取得经办人初验结果。

(4) 将初验结果转达工程部, 对人防工程进行必要的整改。

(5) 完成工程整改并约请市人防办工程科人员进行正式现场验收。

(6) 办理签订《警报通信房移交协议书》及“通信房”的移交手续。

(7) 取得工程建设处经办人验收意见。

(8) 取得工程建设处处长验收意见。

(9) 取得人防办主任验收意见。

(10) 取得市人防办《防空地下室验收合格意见书》。

开发报建流程及细则

44

4、报验流程:

主体工程竣工验收后

备 齐 资 料

报入市人防办申办验收

工程部整改人防工程验收未完善事项

工程建设处经办人现场初验

工程建设处处长审批

工程建设处经办人进行正式验收并审批

取得《防空地下室验收合格意见书》

市人防办主任审批

签订《警报通信房移交协议书》并
移交通信房

开发报建流程及细则

45

（二）环保设施验收

1、介入条件：工程全面竣工，并取得工程部竣工图纸（一套）有发电机的，则要办理建设

项目污染沉排污口登记，委托市环境监测中心对发电机进行现场监测并取得“达标”报告。
（建议纳入发电机安装单位办理还可省钱省时）。

2、准备资料：市环保局审批的报告书（表）及有关批文、《污染源排污口申报表》、发电机

所在楼层位置及声、气、污并标注平面图（一式四份）。

3、工作程序：▲办理发电机监测阶段：

（1）报入市环境监理所办理排污口登记审批手续。

（2）约请征监科人员勘察现场。

（3）订制标志牌及标志分布图并缴交工本费。

（4）凭缴费发票开具登记回执。

（5）取得标志牌及标志分布图。

（6）取得排污口登记回执，委托市环境监测中心站办理发电机监测手续。

（7）监测中心完成《验收监测方案》的编制并报入市环保局进行审批。

（8）取得市环保局《验收监测方案》的审批结果。

（9）进行发电机现场监测。

（10）完成样品分析和监测报告的编写。

（11）取得监测中心站《收费基金缴款通知书》。

（12）缴纳监测费用。

（13）取得发电机监测报告，并填写《建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表》，发

电机监测完毕。

▲申报环保验收阶段：

（14）准备完毕环保验收资料：建筑报建图复印件、申请报告、验收申请表、环评报

告书、《建设许可证》、发电机安装竣工图（一份）发电机监测报告。

（16）报入市环保局申办环保设施验收案。

（17）约请市环保局建管处人员进行现场验收。

（18）取得建管处经办人环保设施验收审查意见。

（19）取得建管处处长环保设施验收审批意见。

（20）取得市环保局领导环保设施验收审批意见。

（21）经办人在《申报》表上填写验收合格证明并办理出文手续。

（22）取得《环保设施竣工验收合格证明》。

开发报建流程及细则

46

（三）卫生学建筑工程评价（验收）

1、介入条件：工程全面竣工，取得工程部提供的“室内环境及建筑装饰材料检验”资料，并完成建设工程规划验收。

2、准备资料：填写《卫生学评价申报表》（一份）、申请函、本项目卫生学的审查意见、《建设工程报建审核书》、《建设工程规划验收合格证》、竣工图资料（平立剖、通风空调、给排水）。

3、工作程序：

- （1）报入市疾病预防控制中心单体卫生学验收审查。
- （2）约请市疾病预防控制中心工程监测科人员勘察现场。
- （3），取得监测科经办人卫生学验收审查意见。
- （4）取得监测科科长卫生学验收审批意见。
- （5）取得市疾控中心主任卫生学验收审批意见。
- （6）中心办公室打印审查意见并办理出文手续，取得卫生学验收意见。

开发报建流程及细则

47

4、报验流程：

备 齐 资 料

报入市环境监理所申辩排

污口登记

合 格

征监科人员勘察现场并审

批

现场监测完毕、缴监测费

报入市环保监测中心委托

发电机监测

取得标志牌及标志分布图

和排污口登记审批

不合格

订制标志牌及标志分布图

并交工本费

报入市环保局申报环

保验收

取得发电机监测报告

经办人现场勘察验收

并审批

市环保局领导审批

建设管理处处长审批

取得《环保设施验收

合格证明》

有发电机

无

发

电
机
整
改

开发报建流程及细则

48

三十六、 办理销售面积预测

(一) 介入条件： 三层会验后取得最新施工图

(二) 准备资料：

- 1、 单位法人代表证明书及委托书原件；
- 2、 报建审核意见书、 建筑功能指标明细表复印件；
- 3、 建筑工程规划许可证及其 1: 500 总平面图复印件；
- 4、《广州市建设工程放线测量记录册》；
- 5、 报建图资料， 包括房屋各层平面图、 立面图、 剖面图、 大样图的复印件或晒蓝图， 及其对应的电子图形（. dwg） 文件；
- 6、 建设项目的名称、 门牌地址证明（已有的应提供）、 单元号的编排表或示意图；
- 7、 预算项目说明原件， 包括共有建筑面积使用情况、 阳台封闭情况、 飘窗情况、 墙体结构厚度、 幕墙结构、 车位的标准设计尺寸等情况作出说明；
- 8、 预算工作中需要的其他相关说明、 文件。

三十七、 办理房屋面积实测

(一) 介入条件： 工程竣工后。

(二) 准备资料：

- 1、 单位法人代表证明书及委托书原件；
- 2、 报建审核意见书、 建筑功能指标明细表复印件；
- 3、 建筑工程规划许可证及其 1: 500 总平面图及报建图复印件；
- 4、《广州市建设工程验线测量记录册》；
- 5、 国有土地使用证；
- 6、 建设用地批准书及附图
- 7、 商品房预售证；
- 8、 门牌地址证明， 门牌、 单元房号的编排示意图；
- 9、 建设工程验收合格证及附图；
- 10、 本层与非本层公用设施使用情况的说明
- 11、 测绘工作中需要的其他相关说明、 文件。

开发报建流程及细则

49

(三) 流程图

新建单元式房屋

测绘委托单位提交立案

受理科预审资料

提前介入， 签备案合约

所长派案 科长派案

经办人总体把握案情及时做出

签订《合约》

所长派案 科长派案

资料不符合要求或现场不具备

备案有效期内将资料补送

备案有效期内不能补齐资料或

经办人填写《跟踪表》、《通知》，

经办人填写《跟踪表》、《通知》

受理科记录交资料时间及

签订《合约》并在系统中向经

由科长领取资料交经

按《合约》时限提交成果

系统向经办、科长发出提示经

科长送所长办理案件暂停并通

补齐资料、现场满足施测条件

经办人将案件交科长

科长请示所长办理案件暂停后

《通知》一份存受理科、一份

将《通知》交由受理科以挂号

受理科保留挂号回执原件，并

在《通知》期限内补齐资料或

超过《通知》时限未能补齐资

科长确认情况，填写《跟踪表》

测绘委托单位确认《回执》内

科长请示所长签名开通案件将

《回执》一份存受理科、一份

受理科根据《回执》重新约定

科长将案件交经办人继续办理

科长填《跟踪表》《停案通知》

由科长发出《停案通知》

将《停案通知》交由受理科以

案件停止办理

受理科保留挂号回执原件，并

01年后核发预售证或整栋

测绘不涉及公摊的房屋仅

缺《合格证》及附图

资料齐全符合施测

条件

资料、现场符合测要求

按《合约》时限提交成果

开发报建流程及细则

50

三十七、办理预售证

(一) 介入条件：七层以下已封顶，七层以上主体结构已完成三分之二。(二) 准备资料：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 条件 | 备注 |
|----|--|----|------|--------|--------|
| 1 | 北京市商品房预售申请表和商品房预售许可证委托书 | | | | |
| 2 | 企业开发资质等级证书和营业执照（有效期内） | | | | |
| 1 | 复印件 | | | 提供原件核对 | |
| 3 | 土地出（转）让合同、转让登记表 | 1 | | 复印件 | 提供原件核对 |
| 4 | 国有土地使用证 | 1 | | 复印件 | 提供原件核对 |
| 5 | 建设工程规划许可证 | 1 | | 复印件 | 提供原件核对 |
| 6 | 建设工程施工许可证 | 1 | | 复印件 | 提供原件核对 |
| 7 | 招投标管理部门出具的工程施工合同备案表及经施工单位确认的施工进度计划 | | | | |
| 1 | 复印件 | | | 提供原件核对 | |
| 8 | 出让管理部门出具的已缴纳清全部出让金证明（地价款缴纳情况核实函） | | | | |
| 1 | 复印件 | | | | |
| 9 | 由开户银行出具按照申请预售商品房计算，投入开发建设资金达到投资总额 25%以上的证明文件 | | | | |
| 1 | 原件 | | | | |
| 10 | 抵押权人同意抵押物销售证明文件 | 1 | | 原件 | |
| 11 | 预售方案及楼盘明细表 | 3 | | 原件 | |
| | 须经有资质的中标测绘机构预测和测绘所审定楼盘明细表 | | | | |
| 12 | 测绘成果汇交回执单 | 1 | | 原件 | |
| 13 | 建设工程施工许可证 | 1 | | 复印件 | 提供原件核对 |
| 14 | 申请预售许可证楼栋出让及规划情况说明表 | | | | |

2 原件

开发报建流程及细则

51

15 规划部门出具的建筑物名称核准证 1 复印件 市地名办出具的

16 项目建设方案及备案登记表 1 原件

17 《北京市城镇建设用地批准书》 1 复印件 经济适用房项目 提供原件核对

18

市物价局、市建委关于经济适用房
销售价格的批准文件

1 原件 经济适用房项目

19 项目开发手册 原件

20 预/现售房屋用途汇总表 1 原件

21 物业核查单 1 原件

22 项目销售方案 1 原件

23 销售机构和销售人员情况表 2 原件

开发报建流程及细则

52

开发报建流程及细则

53

三十八、办理确权

(一) 介入条件：完成实测

(二) 准备资料：

序号 资料名称 份数

是否

原件

条件 备注

1 房地产登记申请书 1 原件

设定抵押的须提供他项权利

登记申请书

2 房屋面积测绘成果报告书 1 原件

3 用地来源文件 1 原件

• 包括建设用地规划许可

证、建设用地批准书、红线

图、国有土地使用证。

属有偿取得的土地须提供土

地使用权出让合同及发票。

未交齐土地出让金的须提供

欠土地出让金项目申请确权

的报告。

4 房屋报建文件 1 原件

• 包括建设工程规划许可

证、报建审核意见书、报建

图或竣工图纸、建设工程规

划验收合格证。

有违章建筑的须提供处理违章通知书及罚款收据。

合作开发的项目提供合建合作合同

5 预售许可证 1 复印件

提供原件核对 2003 年 6 月 13 日前 领取预售许可证的须提供楼盘单元明细表

6 身份证明 1 复印件

• 提供原件核对

法人和其他组织的身份证明包括：工商登记营业执照或组织机构代码证。

开发报建流程及细则

54

委托办理的须提供法定代表人证明书、委托书原件及法定代表人和代理人的身份证明。

7 公安部门门牌证明 1 原件

8 拆迁前原房屋的房地产证 1 原件

合作开发或自己开发自有房地产

9 移交房屋证明 1 原件

土地出让合同

条款里规定要

移交有关房屋

（市政用房、小

区或楼宇配套

用房）的及直管

房拆迁的

• 市政用房的移交须提供市建委、市道路扩建办出具的证明文件

教育配套用房的移交须提供教育局、国资部门出具的证明文件

其它小区或楼宇配套用房的

移交及直管公房的移交须

提供市国土资源和房屋管理

局产权地籍处出具的证明文件

件

10 在建工程抵押登记证明书 1 原件

已设定在建工
程抵押的
实测面积与抵押登记证明书
记载的面积不相符的须提供
银行与开发企业确定抵押面
积的报告

开发报建流程及细则

55

开发报建流程及细则

56

第三节 规划建设项目的要点及注意事项

一、 申请设计要点阶段

(一) 考虑因素:

- 1、 追求容积率所对应的当时的各种环境
- 2、 办理所配套的公建设施是否出于标准的下限、 可配可不配的公建配套设施一定不配
- 3、 提高容积率的原则其理由要充分、 高层沟通到位、 小问题在基层解决。
- 4、 正确理解容积率、 建筑密度、 限高、 绿地率之间的辩证关系。

(二) 文件(证照) 处理

- 1、 原件存档
- 2、 复印件送交设计部门、 开发衔接流转、 考核部门、 本部门资料库。

二、 总规或详规阶段

(一) 办案过程

- 1、 考虑因素: 容积率、 建筑密度、 绿化率、 楼体之间及道路退缩间距
- 2、 注意事项:
 - (1) 总规图纸上不必要的说明不能要
 - (2) 总规的文字说明和图纸上的数字是否一致要依具体情况而定
 - (3) 在此间若想再提高容积率, 要研究图面数字, 每栋楼的建筑面积, 当地规划部门的办

事程序及经办人的性格特点

(二) 文件(证照) 处理

- 1、 原件存档
- 2、 复印件送交设计部门、 开发衔接流转、 考核部门、 本部门资料库。

三、 单体及规划证阶段

(一) 办案过程

- 1、 考虑因素: 每一期楼宇的规模建筑面积是否关联
- 2、 注意事项:
 - (1) 每期楼宇的建筑面积是否关联
 - (2) 在什么条件下可以确定楼宇的四至点不再变动
 - (3) 根据公司发展需要确保放线的楼宇与规划证批复的四至点是否一致
 - (4) 批复的规划图若要调整经过一套程序批复方可改变

开发报建流程及细则

57

(二) 文件(证照) 处理

- 1、 原件存档

2、复印件送交设计部门、开发衔接流转、考核部门、本部门资料库。

四、施工证阶段

（一）办案过程

1、考虑因素：

- （1）施工现场是否已“三通一平”，是否具备开工条件；
- （2）施工现场安全维护设施是否已落实到位，施工设施、施工机械是否按照规范进行布置；
- （3）建设单位、施工单位、监理单位、设计单位等有关人员是否到位

2、注意事项：

- （1）报送资料应加盖有关单位公章；
- （2）有关施工现场的安全措施方案应经过监理单位审定盖章；
- （3）质监站、安监站现场检查和现场发证时，有关人员应在现场；
- （4）施工现场的安全设施、有关安全管理制度要落实到位，施工用电要按照规范进行敷设。

（二）文件（证照）处理

1、原件存档

2、复印件送交工程部、开发衔接流转、考核部门、本部门资料库。

五、面积预测阶段

（一）办案过程：

1、考虑因素：预测销售面积的准确性影响销售额，且和以后实测面积的偏差大小，影响退补款率的高低。

2、注意事项：

（1）委托测绘所计算的图纸应该是在三层会验后确定的最新施工图，包括建筑图、能显示剪力墙和柱子变化的结构图、平立剖，阳台窗台风道等大样图，研发中心需提供电子图及蓝图一套。

（2）要确认目前施工图将来的变更不会影响到房屋套内面积，同时要仔细对比报建图与施工图，如有不同，要确认图纸变更部分能够通过规划验收，否则要求研发中心进行整改。

（3）须熟悉房产测绘规范及最新规定，通过协调经办，争取有利于公司的计算方法。

（4）取得初测结果后研发中心提交预决算部审核，并将审核后的数据交资金中心确认是否符合抵押要求。

（二）文件（证照）处理：

开发报建流程及细则

58

1、《商品房预测成果报告书》原件存集团档案中心

2、研发中心档案室存复印件，同时预结算部、销售部、资金部、策划部、经营部各留一份复印件。

六、预售证阶段

（一）办案过程

1、考虑因素：是否能顺利及时地办出预售证直接影响公司销售计划。

2、注意事项：

(1) 办理预售证前须认真填写网上项目概况，住宅的预测面积、结构、户型、厨卫、阳台

的个数和层高等必须认真填写并经至少两人复核后方可提交上网。

(2) 如果申报预售的面积累计超过土地出让合同可售面积，须提前调整土地出让合同面积，

并在办理预售证前完成《国有土地出让合同变更协议》的签订及土地出让金的缴交。

(3) 当预测总面积超过报建面积，须由销售部确定不可售房屋。

(4) 申报预售证前须落实监控帐户及工程形象进度（七层以下封顶，七层以上达到框架结构的三分之二）。

(二) 文件（证照）处理：

1、《商品房预售许可证》原件交集团档案中心、销售部各一份

2、开发中心档案室、资金部、策划部各留一份复印件。

七、合格证阶段

(一) 办案过程

1、若发生设计变更需调整规划时，在施工前确定变更内容并经一套程序批准后方可调整。

2、建设项目竣工前一个月进行竣工图会验，参加部门：开发、设计、工程、销售、物业，

研究确定出图办法，并以最有利于公司的方案完成规划验收。

(二) 文件（证照）处理

1、原件存档

2、复印件送交工程部、开发衔接流转、考核部门、本部门资料库。

八、竣工备案阶段

(一) 办案过程：资料齐全加快办理

(二) 文件（证照）处理

1、原件存档

2、复印件送交工程部、开发衔接流转、考核部门、本部门资料库。

九、房屋面积实测阶段

开发报建流程及细则

59

(一) 办案过程：

1、考虑因素：房屋实测结果的准确性直接影响紧后的确权办证工作及对业主的售后工作。

2、注意事项：

(1) 在现场带测中，要对经办积极引导，提高测绘效率，并得到有利于公司的现场测量结果。

(2) 取得初测结果后，需仔细进行检查核对：与预售套内面积进行对比，如有偏差，须分

析差异原因；检查实用率，并核对建筑物各成分的分摊情况；核对地址门牌、层数、地号。

(3) 须熟悉房产测绘规范及最新规定，有利于公司的计算方法要据理力争。

(4) 当遇到销售套内面积与实测套内面积存在的偏差造成退款情况，须及时协调经办对

面

积进行一定范围调整。

(二) 文件(证照) 处理:

- 1、《房屋测绘成果报告书》 原件在办理确权时上缴
- 2、 集团档案中心、 开发中心档案室、 预结算部、 销售部、 资金部、 策划部、 经营部各留一份复印件。

十、 确权阶段

(一) 办案过程:

- 1、 考虑因素: 确保及时取得《权属证明书》, 保证房产证的办理。
- 2、 注意事项:
 - (1) 申报确权前须到集团档案中心办理原件上缴手续, 并留复印件。
 - (2) 如果申请确权的面积累计超过土地出让合同面积, 须提前调整土地出让合同面积, 并在申报确权前完成《国有土地出让合同变更协议》 的签订及土地出让金的缴交。

(二) 文件(证照) 处理:

- 1、《房屋权属证明书》 原件交销售部
- 2、 开发中心档案室、 经营部各留一份复印件。

开发报建流程及细则

60

第四节 绩效考核标准

一、 根据公司《房地产开发建设管理考核制度》及《房地产开发建设流程》(恒地司管字【2006】第 014 号文) 要求规划建设项目相关证照办理时间如下:

- (一) 建设项目竣工后 20 天内取得《规划验收合格证》。
- (二) 建设项目竣工后 75 天内取得《竣工验收备案表》。
- (三) 建设项目竣工后 80 天内取得该期楼宇的《房地产权属证明书》 及全部分户图。

二、 政府部门办理时限

- (一) 合格证办理时限十八个工作日(审图三个工作日)
- (二) 竣工备案办理时限十五个工作日
- (三) 权属证明书办理时限三十个工作日。

开发报建流程及细则

61

第三章 用地类

第一节 阶段性程序简述

以协议出让方式取得国有土地使用权

一、 建设项目用地预审阶段

- 1、 办理建设项目选址意见书
- 2、 办理土地勘测定界
- 3、 办理建设项目用地预审报告书
- 4、 办理建设用地规划许可证及设计要点

二、 建设项目用地报批审查阶段

(一) 不涉及征用集体用地的

- 1、 办理权属套图
- 2、 申报建设用地批准书

(二) 涉及征用集体用地的

- 1、 办理征用土地通知书
- 2、 办理征用土地公告
- 3、 签订征用土地补偿协议
- 4、 办理征用土地补偿计算表
- 5、 办理征地补偿结案及核减耕地通知书
- 6、 办理权属套图
- 7、 申报建设用地批准书

三、 建设项目用地办理有偿使用手续阶段

（一） 不涉及征用集体用地的

- 1、 办理国有土地使用权出让金评估
- 2、 签订国有土地出让合同， 缴清土地出让金
- 3、 办理建设用地批准书
- 4、 办理房屋拆迁许可证
- 5、 办理拆迁公告
- 6、 签订拆迁补偿协议
- 7、 办理拆迁结案

开发报建流程及细则

62

8、 办理国有土地使用证

（二） 涉及征用集体用地的

- 1、 办理国有土地使用权出让金评估
- 2、 签订《国有土地出让合同》， 缴清土地出让金
- 3、 办理建设用地批准书
- 4、 办理国有土地使用证

以招标拍卖挂牌方式取得国有土地使用权

- 1、 办理国有土地使用权出让金评估
- 2、 签订《国有土地出让合同》， 缴清土地出让金
- 3、 办理建设用地规划许可证
- 4、 办理建设用地批准书
- 5、 办理国有土地使用证

开发报建流程及细则

63

市规划局发《建设项目选址意见书》

办理《建设用地规划许可证》《 规划设计条件 》

市国土房管局发《建设项目

用地预审报告书》

市用地会审批

向市国土房管局申请用地审批（用地处）

用

地

预

审

阶

段

用地
报
批
审
查
阶
段

办理拆迁补偿、安置手续（市、区拆迁办）
领取估价通知单（用地处）
办理地价评估手续（估价所）
办理征地补偿手
申请土地登记，领取《国有土地使用证》（产权地籍处）
使用原国有建设
用地
使用集体用地、农
用地或水利用地
签订《国有土地使用权出让合同》，缴纳土地出让金
领取《建设用地批准书》（用地处）

用
地
有
偿
使
用
手
续
办
理
阶
段

征地结案
（区国土局）
使用原国有建设
用地（所需环节）
开发报建流程及细则

64

第二节 工作重点事项

一、办理建设项目选址意见书

（一）重要性：选址意见书是城市规划行政主管部门依法核发的建设项目的选址和布局的
法

律凭证。选址的优劣直接影响楼盘以后盈利。

（二）注意事项：

1、如建设项目选址与城市总体规划不一致的，需提供建设项目规划选址论证报告。

2、建设用地需符合国家产业政策，符合行业用地定额标准和投资强度，符合国家供地政策、

用地标准和总规模的有关规定

（三）成果移交：取得《项目选址意见书》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复印件。

二、办理建设项目用地预审报告书

（一）重要性：是办理建设用地规划许可证的前提条件。

（二）注意事项：

1、占用耕地的，需补充耕地初步方案是否可行，资金是否有保障；

2、不需要进行地质灾害危险性评估的，建设单位凭市国土房管局发出的确认答复意见申请

用地预审；需要进行地质灾害危险性评估的，由建设单位委托具备地质灾害防治工程勘查甲

级资质的单位开展评估工作后，持评估报告和审查认定意见申请用地预审。

3、有关内容经审查符合规定并在建设项目可行性研究报告（或项目申请报告）中予以落实

后，方可通过建设项目用地预审和报投资行政主管部门批准（核准、备案）。

4、建设项目用地预审会审中，建设项目选址不合理和不符合建设用地控制指标、达不到土

地投资强度等要求的建设项目，必须分别要求其调整选址、重新上报选址方案和相应核减其

用地规模、重新确定用地四至范围。

（三）成果移交：取得用地预审报告书后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复印件。

三、办理建设用地规划许可证

（一）重要性：《建设用地规划许可证》是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地

前，经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证，是建设单

位用地的法律凭证。没有此证的用地属非法用地，用地上的一切建设、售房行为也属非法。

（二）注意事项：

1、《建设用地规划许可证》的附图为 1：500 平面坐标系统和高程系统的现状地形图（一式四份，无 1：500 地形图或用地面积超过 10 公顷时可用 1：2000 代替。图中内容有用地

开发报建流程及细则

65

范围、坐标定位、用地现状，图中用地红线、道路红线是用于界定用地、道路范围的控制

线。

2、《建设用地规划许可证》的附件为规定了土地开发强度和开发要求的设计要点。对设计要点的各项指标必须结合公司发展要求，极力争取获利最优化的结果。首先必须明确设计要点的各项概念：

总用地面积——所征用用地的全部面积。

净用地面积——扣除了市政道路、城市河涌、绿化等面积的实际可建设用地面积。

总建筑面积——该用地内可建设的建筑面积总和。（包括地上、地下，各种功能）

容积率——一定地块内，计算容积率建筑面积与建筑用地面积的比值。

计算公式：毛容积率=计算容积率建筑面积/总用地面积

净容积率=计算容积率建筑面积/净用地面积

计算容积率建筑面积包括：

a、地面上建筑的建筑面积，但架空层、避难层、屋顶梯间和电梯机房除外；

b、地面以下建筑的建筑面积，但机动车和非机动车库、设备用房除外。

建筑密度——一定地块内所有建筑物的基底总面积占净建设用地面积的比例。

绿地率——一定地块内各类绿地的总和与地块用地面积的比率。（一般包括：公共绿地、

宅旁绿地、公共服务设施附属绿地，不包括：屋顶、天台和垂直绿化）

人口密度——每公顷用地上容纳的规划人口数量。（人/公顷）

退缩间距——指临规划道路的建筑工程的建筑控制线至规划道路边线最短的水平距离。

（三）成果移交：取得《建设用地规划许可证》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室

存复印件。

开发报建流程及细则

66

四、签订征用土地补偿协议（签订拆迁补偿协议）

（一）重要性：直接影响开发成本

（二）注意事项：

1、从公司的立场出发，做到分毫必争，并全面掌握有关政策及谈判技巧。

2、集体所有土地的征地补偿费包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、果树补偿费、

地上附着物补偿费、水利建设费等。其中征地补偿标准需结合当地实际情况，如 2006 年 7

月 25 日起施行的《广东省征地补偿保护标准》，根据用地性质再区分为耕地、园地、林地、

养殖水面。一类地区标准最高，征地补偿保护标准分别为 99.45、76.50、30.60、103.28

万元/公顷；十类地区标准最低，征地补偿保护标准分别为 23.40、18.00、7.20、24.30 万

元/公顷。《标准》只包含土地补偿费和安置补助费两项费用，青苗补偿费和地上附着物补偿

费等费用需另计算。征收农村集体其他土地的补偿标准按现行法律法规规定执行。

（三）成果移交：协议一般为一式六份，甲乙双方各执三份，原件存集团档案中心，开发中

心档案室存复印件。

五、办理征用土地补偿计算表

（一）重要性：此计算表为计算征地管理费、菜田建设基金、耕地占用税、征地契税的依据。

（二）注意事项：争取计算表上的补偿金额低于实际成交金额，以减少各项管理费及税费的

成本。

(三) 成果移交：计算表一般为一式六份，市国土局、区政府、镇政府、村民委员会、建行、用地单位各一份，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复印件。

六、办理国有土地使用权出让金评估及签订《国有土地出让合同》

(一) 重要性：直接影响开发成本

(二) 注意事项：

1、土地使用权出让金评估以规划方案的面积为计算依据，容积率大于 1，按建筑面积计算，

并按住宅、商业、办公、其他分别计算基准单价，再按楼层高度，临街远近、繁华程度及升

值潜力进行调整修正。要及时掌握相关用地评估信息，清楚建筑物各项成分的计算标准，并

争取采取优惠政策。

2、若之后改变规划方案，如能判定此地块的基准单价将会升高，应及时签定补充合同，重新计价。

3、须认真阅读《国有土地出让合同》各项条款，如土地使用权出让期限的计算日期、进行

动工开发的限期、约定支付土地出让金的限期及土地使用权转让、出租、抵押的限制条件等。

开发报建流程及细则

67

(三) 成果移交：合同一般为一式五份，甲乙双方各执二份，广州市财政局执一份。原件存集

团档案中心，开发中心档案室存复印件。

七、办理建设用地批准书

(一) 重要性：建设用地批准书是工程项目建设期内使用土地和核发国有土地使用证的法律

凭证，工程报建必须以取得建设用地批准书为前提。

(二) 注意事项：

1、其使用期限视工程项目大小及建设期长短而定，一般为二年。应尽快办理工程报建和拆

迁补偿安置等手续，批准建设工期内未办理手续且未申请延期，原批准用地机关可撤销原批

准用地文件。

2、《建设用地批准书》附图与《建设用地规划许可证》附图相核对，若《建设用地批准书》

核发的面积少于《建设用地规划许可证》的面积，除非是用地分期，应及时补办未核发面积

的相关用地手续。

(三) 成果移交：取得《建设用地批准书》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复印件。

八、 办理国有土地使用证

(一) 重要性: 《国有土地使用证》 是证明土地使用者(单位或个人) 使用国有土地的法律凭证, 受法律保护。 是办理房屋预售证及土地抵押、 在建工程抵押的必备条件。

(二) 注意事项:

1、《国有土地使用证》 核发的是净用地面积, 在办理《国有土地使用证》 附图绘制阶段, 必须仔细核对用地坐标, 保证城市道路、 城市河涌、 规划路绿化等面积准确扣除, 其中小区内绿化不应该扣除。

(三) 成果移交: 取得《国有土地使用证》 后, 原件存集团档案中心, 开发中心档案室存复印件。

开发报建流程及细则

68

第三节 相关业务办理程序

一、 办理《建设项目选址意见书》

收件资料: 1. 立案申请表、 授权委托书(原件, 当申请人委托代理人办理有关事宜时提交明确代理权限);

2. 申请人身份证明, 复印件: 申请人是自然人的, 应当提交本人有效身份证明; 申请人是法人或其他组织的, 应当提交: ①《中华人民共和国组织机构代码证》 或其他有效证明文件,

企业法人还应当提交《企业法人营业执照》; ②法定代表人或其他组织主要负责人身份证明。(以上证件需核对原件)

3. 申请函(说明申请项目的基本情况、 拟选地块基本情况和其他需要特别说明的事项);

4. 计划行政主管部门核发的本年度有效的立项批文或项目建议书的批准文件;

5. 1/500 广州市平面坐标系统和高程系统的现状地形图(无 1/500 地形图或用地面积超过 10

公顷时可用 1/2000 地形图代替);

6. 建设项目总平面关系布置图(反映拟选址范围的界线及拐点坐标、 建筑的平面布局、 经济技术指标)、 现场照片及其电子文件(电子文件的标准另行制定);

7. 区属单位应取得区规划分局的规划初审意见(标准另行制定);

8. 道路及轨道交通工程申请建设用地, 应提交规划行政主管部门对建设项目规划方案的审查

意见、 附图及电子文件(电子文件的标准另行制定);

9. 农村村民申请建设用地, 应按下列情况提供相关资料:

(1) 申请村民住宅建设用地应按《广州市农村村民住宅建设用地管理规定》 提交下列材料:

①各申请人户内家庭成员的户口、 身份证明;

②申请非公寓式住宅用地, 应提供经镇土地管理机构审查的申请人现居住情况证明;

③申请公寓式住宅用地, 应提供村民委员会和各申请人签订的农村村民建房协议;

④所在中心村的规划批准文件、附图。

(2) 申请村经济发展用地，应提交：

①市、区土地管理部门核准的村被征用的土地面积证明；

②土地管理部门核发给原征地单位的建设用地批准文件。

10. 农民成建制转为城市居民后成立的经济组织实施“城中村”改造，申请住宅建设用地和

公共配套设施建设用地，应提交下列材料：

(1) “城中村”改造规划的批复文件、附图；

(2) 经区政府批准的“城中村”改造实施计划；

开发报建流程及细则

69

(3) 土地管理部门核发的《国有土地使用证》或土地权属证明文件、附图附件。

11. 因政府公共工程征用或拆迁需要申请拆迁安置、复建用地，应由负责拆迁安置的部门统

一申请，并提供下列相关文件：

(1) 申请农村村民住宅的拆迁安置用地，必须提交：

①市、区拆迁行政主管部门有关拆迁量和实际需安置户数的核准文件（应去除不符合安置规定的被拆迁户数）；

②拆迁双方签订的拆迁安置补偿协议；

③土地管理部门核发给原征地单位的建设用地批准文件。

(2) 申请复建用地，必须提交：

④政府批准同意拆迁后复建安置的批准文件；

①市、区拆迁行政主管部门核准的需复建的被拆迁物业总建筑面积、总用地面积（违章建筑总面积应予扣除）；

⑤拆迁双方签订的拆迁复建补偿协议；

②土地管理部门核发给原征地单位的建设用地批准文件。

12. 在城市规划发展区以外地区申请建设项目选址，应按照《广州市申请使用建设用地规则》

规定提交建设项目规划选址论证报告（标准另行制定）。

开发报建流程及细则

70

二、办理土地勘测定界

收件资料：

序

号

资料名称

份

数

是否

原件

条件 备注

1 勘测定界测绘申请书 1 原件

2 建设用地规划许可证及附图，界址点坐标 1 复印件 提供原件核对

3

建设项目用地预审报告书及附图， 界址点
坐标

1 复印件 提供原件核对

4 《地籍调查土地登记审批表》 及附图 1 复印件

5

《集体土地所有证》 及附图、 坐标的电子
文档

1 复印件

涉及集体土地的提

供

6 权属界线指界图 1 原件

费用名称 收费标准 收费依据

地籍测绘

1 : 2000 I 级 182037.48 元 /km² ;

II 级 227142.79/km² ;

III 级 292223.77/km² ;

国测财字 [2002]3 号

1:1000 I 级 204733.62 元 /km² ;

II 级 255367.63 元 /km² ;

III级 328166.44 元 /km² 。

1:500 I 级 227527.11 元 /km² ;

II 级 284264.50 元 /km² ;

III级 372196.76 元 /km²

建设用地拨地定桩测量 每宗 (4 个桩) 2594.32 元 国测财字 [2002]3 号

1 : 500 地籍图蓝晒 65 元 / 幅

国测发 [1993]082 号文

1 : 1000 地籍图蓝晒 92 元 / 幅

1 : 2000 地籍图蓝晒 120 元 / 幅

开发报建流程及细则

71

开发报建流程及细则

72

三、 办理建设项目用地预审

收件资料:

序

号

资料名称

份

数

是否

原件

条件 备注

1 申请单位法人资格证明 1 复印件 必备

组织机构代码证或工商企业营

业执照

2

法定代表人身份证明书和

法定代表人授权委托书 1 原件 必备

法定代表人签章， 加盖公章，

1-2 名代理人， 明确委托内容、

权限、 期限

3 受委托经办人身份证明 1 复印件 必备

身份证、 军官证、 警官证、 护照

或其他身份证明

4 预审申请报告 1 原件

必备（国家级

审批、 核准、

备案项目， 需

报国土资源部

预审， 建设单

位还应出具直

接向国土资源

部申请用地预

审的请示文件

2 份）

内容包括： 1 、 拟建项目基本

情况、 拟选址情况、 拟用地总规

模和拟用地类型、 补充耕地初步

方案； 2 、 项目的申报类型（审

批、 核准、 备案） ， 核准、 备案

项目还应注明核准、 备案计划部

门所属具体级别（国家、 省、 市、

区或县级市） ， 如与实际不符，

预审意见无效； 3 、 若是工业

项目， 需注明项目的投资总额并

明确具体建设项目。

5 建设项目用地预审申请表 3 原件 必备

各申请单位加盖公章， 说明项目

基本情况、 功能分工有关情况、

详细联系方式。

6 《建设项目基本情况表》 1 原件 必备

7

规划局出具的《建设项目

选址意见书》 及附图

1 复印件 必备

8

附图及红线坐标的电子文

件

1

电子

文件 必备

红线图采用 AutoCad 格式， 坐

标列表采用 Excel 或 TXT 格

式

9 已描绘用地界址的地形图 4 原件 必备

1:500 或 1:2000 蓝晒地形图

(应与选址意见书附图及坐标

一致) ， 描绘红色用地界址线，

附坐标列表

10

项目建议书的批复文件和

项目可行性研究报告

1 复印件 审批项目必备

11

作为该项目用地规模确定

依据的相关技术规范文件

1 复印件 非必备

12

银行或验资机构出具的一个

个月内的资金证明

1 原件 核准、 备案项

目必备

开发报建流程及细则

73

13

A : 关于建设项目用地预

审的初审意见

3

原件

凡在番禺区、

花都区、 从化

市、 增城市行

政范围内选

址， 且需由我

局或上级土地

行政主管部门

预审的项目

项目选址是否符合土地利用总

体规划； 是否符合土地管理法

律、 法规规定的条件； 建设项目

是否符合国家供地政策； 建设项

目用地标准和总规模是否符合

有关规定： 占用耕地的， 补充耕地初步方案是否可行， 资金是否有保障； 属《土地管理法》 第二十六条规定情形， 建设项目用地需修改土地利用总体规划的， 规划的修改方案、 建设项目对规划实施影响评估报告等是否符合法律、 法规的规定。

B:1 : 10000 土地利用总体规划图

2

C : 最新 1 : 10000 土地利用现状图

2

14

项目用地范围内或邻近地

块的岩土工程勘察报告 1 复印件 非必备资料
岩土工程勘察报告由有相关资质的地质勘查、 设计单位出具

15 历史用地权属证明文件 1 复印件
非必备资料，

涉及各单位原有历史用地的
可提交

原有同意使用土地通知书 、 建设用地批准书 、 国有土地使用证 、 房地产证 、 集体土地使用证 、 土地权属证明书等土地权属证明文件

注： 1 、 提交文件资料复印件时须加盖提交单位印鉴， 同时提供原件供核对。

2 、 申请用地预审单位负责保证所提供的资料属实， 否则用地预审意见无效。

3 、 根据广东省人民政府第 98 号令《广东省第一批扩大县级政府管理权限事项目录》的有关规定， 对于省管权限建设项目用地预审， 对于仅涉及增城或从化行政界限内的项目用地， 可由其直接报省审批， 报市备案即可。

办理部门： 土地利用规划处

办理时限： 自受理申请之日起 20 个工作日， 经本局负责人批准， 可延长 10 个工作日（依

法需要听证、 评估和专家评审的， 听证、 评估和专家评审在上述期限内； 国家发改委和省发

改委立项的项目， 许可权限在国土资源部和省国土资源厅， 自受理申请之日起 20 个工作日

内提出初审意见） 。

办理结果： 取得《建设项目用地预审报告书》 及附图

开发报建流程及细则

74

开发报建流程及细则

75

四、 办理《建设用地规划许可证》

1. 立案申请表、 授权委托书（原件， 当申请人委托代理人办理有关事宜时提交， 应当明确代理权限）；

2. 申请人身份证明， 复印件： 申请人是自然人的， 应当提交本人有效身份证明； 申请人

是法人或其他组织的， 应当提交： ①《中华人民共和国组织机构代码证》 或其他有效证明文

件， 企业法人还应当提交《企业法人营业执照》； ②法人法定代表人或其他组织主要负责

人身份证明。（以上证件需核对原件）

3. 申请函（说明项目选址和用地预审的情况、 地块的现状基本情况和其他需要特别说明的事项）；

4. 计划行政主管部门核发的本年度有效的投资计划批准文件（投资批文、 固定资产投资许可证或固定资产投资备案登记证等）；

5. 1/500 广州市平面坐标系统和高程系统的现状地形图（无 1/500 地形图或用地面积超过 10 公顷时可用 1/2000 地形图代替）；

6. 建设项目总平面规划图（反映拟选址范围的界线及拐点坐标、 建筑的平面布局、 经济技术指标表）、 现场照片及其电子文件（电子文件的标准另行制定）；

7. 已取得的《建设项目选址意见书》（复印件）；

8. 土地管理部门核发的《建设项目用地预审报告书》（复印件）；

9. 环保部门对建设项目环境影响评估报告的批复

10 《建设项目选址意见书》中要求提交的专业管理部门的意见（如交通影响评估报告等）；

11. 区属单位应由区规划分局加具规划审查意见（标准另行制定）；

12. 农村村民申请建设用地， 应按下列情况提供相关资料（在申请选址意见书阶段已提供的除外， 但需在申请函中加以说明）：

（1） 村民住宅建设用地应按《广州市农村村民住宅建设用地管理规定》 提交下列材料：

①各申请人户内家庭成员的户口、 身份证明；

②申请非公寓式住宅用地， 应提供经镇土地管理机构审查的申请人现居住情况证明；

③申请公寓式住宅用地， 应提供村民委员会和各申请人签订的农村村民建房协议；

④所在中心村的规划批准文件、 附图。

（2） 申请村经济发展用地， 应提交：

①市、 区土地管理部门核准的村被征用的土地面积证明；

②土地管理部门核发给原征地单位的建设用地批准文件。

13. 农民成建制转为城市居民后成立的经济组织实施“城中村” 改造， 申请住宅建设用地开发报建流程及细则

76

地和公共配套设施建设用地， 应提交下列材料（在申请选址意见书阶段已提供的除外， 但需

在申请函中加以说明）：

（1） “城中村” 改造规划的批复文件、 附图；

(2) 经区政府批准的“城中村”改造实施计划;

(3) 土地管理部门核发的《国有土地使用证》或土地权属证明文件、附图、附件。

14. 因政府公共工程征用或拆迁需要申请拆迁安置复建用地, 应由负责拆迁安置的部门统一申请, 并提供下列相关文件(在申请选址意见书阶段已提供的除外, 但需在申请函中加以说明):

(1) 申请农村村民的拆迁安置用地, 必须提交:

①市、区拆迁行政主管部门有关拆迁量和实际需安置户数的核准文件(应去除不符合安置规定的被拆迁户数);

②拆迁双方签订的拆迁安置补偿协议;

③土地管理部门核发给原征地单位的建设用地批准文件。

(2) 申请复建用地, 必须提交:

①政府批准同意拆迁后复建安置的批准文件;

②市、区拆迁行政主管部门核准的需复建的被拆迁物业总建筑面积、总用地面积(违章建筑总面积应予扣除);

③拆迁双方签订的拆迁复建补偿协议;

④土地管理部门核发给原征地单位的建设用地批准文件。

15. 建设项目涉及国家安全、消防、文物保护、民航、机场等部门的, 须提供各相关专

业主管部门的书面意见。

开发报建流程及细则

77

五、办理征地补偿安置结案手续

收件资料:

序

号

资料名称 份数 是否原件 条件 备注

1 申请办理结案手续的报告 1 原件

2 建设用地规划许可证及附图 1 复印件

加盖单位公章, 提

供原件核对

3 建设用地预审报告书及附图 1 复印件

加盖单位公章, 提

供原件核对

4 《土地勘测定界技术报告书》 1 原件

5 《征用土地公告》及现场相片 1 原件

6

《关于办理农转用和征地批

后实施手续的通知》

1 复印件

加盖单位公章, 提

供原件核对

7

征地补偿计算表及征地通知

书附表

1 原件

8 核减耕地通知书 1 原件

9 缴交税费单据 1 复印件

加盖单位公章，提

供原件核对

10 征地补偿登记表 1 复印件

需要经济联合社、

村民委员会加盖公

章确定

办理程序：

1、 规划用地科凭市局发出的《关于办理农转用和征地批后实施手续的通知》，对拟征地经

济联社开展征地调查；

2、 建设单位到市局领取《关于办理农转用和征地批后实施手续的通知》后，前来办理征

地补偿登记手续，并对《征收土地公告》进行复核；

3、 建设单位填写《征地补偿计算表》、《征地通知书附表》，经核准，凭我局核发的缴款

通知书向有关部门交纳相关税费；

4、 上述各项手续办理缴费完毕，由建设单位向市局申请核发《建设用地批准书》。

收费标准：

费用名称 收费标准 收费依据 备注

征地管理费

征地补偿费总额

1.4%~2.1%

1、《转发关于取消和

降低涉及住房建设收

费的通知》，穗价

[2005]5号，2002年1

月8日。

2、《关于加强征地管

理费征收使用管理工

作的通知》，粤财农

[1996]332号，1997

年1月8日。

涉及征用农民集体

土地的，在省国土资

源厅下达批复前需

向省缴纳此费用。

余下80%在本市办理

征地补偿手续时由

区国土房管局收取

开发报建流程及细则

78

开发报建流程及细则

79

六、 城市房屋拆迁许可证核准（含城市房屋拆迁许可证延期核准）

收件资料：

序号 资料名称

份

数

是否

原件

条件 备注

1

办理房屋拆迁许可证的书

面申请

1 原件

申请单位加盖公章， 说明申

请原因、 用地基本情况等

2 建设用地批准文件 1 复印件 提供原件核对

3 建设用地规划许可证 1 复印件 提供原件核对

4 规划设计要点 1 复印件 提供原件核对

5

项目立项批文和固定资产

投资计划

1 复印件 提供原件核对

6

办理存款业务的金融机构

出具的补偿安置资金专用

帐户的存款证明

1 原件

若属市政、 公益项目提供资

金来源证明

7 拆迁计划和拆迁方案 1 原件

空白表格需到市拆迁办领

取或上网下载

8 拆迁范围地籍图 1 原件

若办理延期不

需提供

1： 500 或 1： 2000 蓝

晒地籍图， 标明门牌、 地号，

描绘红色用址界线（该图由

广州市房地产测绘所绘制）

9 查房屋产权情况登记表 2 原件

若办理延期不

需提供

空白表格可到市拆迁办领取或上网下载

10

拆迁范围内的在册户籍人员名单

1 原件

11

产权自有未设定抵押权的补偿安置用房地产证明资料

1 复印件 提供原件核对

12 授权委托书 1 原件

申请单位加盖公章。 1-2

名代理人，明确委托内容、权限、期限

13 地形图 1 原件（作拆迁公告附图）

14 委托拆迁合同 1 原件 需委托拆迁的 已办备案手续

15 历史用地的来源证明 1 复印件

补办历史用地

手续案件

提供原件核对

开发报建流程及细则

80

收费标准：

费用名称 收费标准 收费依据

拆迁管理费

拆迁管理费 = 房屋拆迁补偿安置费 ×

(0.2%~0.4%)

国家计委、财政部计价〔2001〕585

号、省物价局、财政厅粤价〔2000〕

323号

开发报建流程及细则

81

七、办理国有土地使用权出让金评估

收件资料：

序

号

资料名称 份数

是否

原件

条件 备注

1

土地使用权出让金评审

申请表

1 原件

在“公建配套”中逐项
注明“其他”建筑面积
的用途及面积

2 申请出让金评审报告 1 原件

说明项目概况及需要特
别说明的内容

3

法定代表人授权委托书
(包括: 领取土地使用
权出让合同委托书)

1 原件

法定代表人签字, 加盖
公章, 1-2 名代理人,
明确委托内容、权限、
期限

4

受委托经办人身份证、
军官证、警官证、护照
或其他身份证明

1 复印件 提供原件核对

5

评审土地使用权出让金
通知书

1 原件

经用地处审核符合评审
条件的, 由用地处开出

1 原件

房地产确权时需评审出
让金的, 由登记所或产
权处开出

1 原件

其他原因需评审出让金
的, 应提供有关部门的
通知

6

与教育部门签订的移交
协议及教育设施配套建
设办公室确认文件

1 原件 涉及教育设施移交的

7

建设用地规划许可证及
附图(带坐标点表)

1 复印件 提供原件核对

8

规划设计要点（方案）
及附图

1 复印件 提供原件核对

9 建设用地通知书及附图 1 复印件

属新用地程序启用前的
旧案的
提供原件核对

10

报建审核书及四至图、
报建图纸

1 复印件 提供原件核对

11 原用地的历史用地证明 1 复印件 属历史用地的 提供原件核对

12 历史用地套图 1 复印件

历史用地界址不清的或
新用地中含有部分历史
用地的
提供原件核对

13

规划部门同意调整规划
方案的批复及附图

1 复印件 规划方案调整的 提供原件核对
开发报建流程及细则

82

14

规划局的建设工程规划
验收合格证

1 复印件 已竣工验收的 提供原件核对

15 市测绘所的测绘图 1 复印件 已测绘的 提供原件核对

16

规划局的违法建设行政
处罚决定书

1 复印件 涉及违章建设的 提供原件核对

17 房地产权属资料 1 复印件 已确权的 提供原件核对

18 外经贸部门的批复 1 复印件

项目中有外销的或者外
销比例有调整的
提供原件核对

19

市建委、市规划局、市
国土局关于同意成立项
目公司的批复

1 复印件 成立项目公司的 提供原件核对

20

建委及外经贸部门的批
复

1 复印件

用地单位为中外合作项
目公司的
提供原件核对

21

用地单位名称更改的有
关证明

1 复印件 用地单位改名的 提供原件核对

22 房地产开发资质证明 1 复印件

用地单位具有房地产开
发资质的
提供原件核对

23

上级主管部门同意转制
的批复

1 复印件 企业转制的 提供原件核对

24

营业执照（行政事业单
位提供组织机构代码
证）

1 复印件 提供原件核对
开发报建流程及细则

83

开发报建流程及细则

84

八、 办理土地有偿（划拨） 使用手续和《建设用地批准书》 业务（整合案）

案件类型：

1 、 无《建设用地通知书》 ， 仅涉及使用国有建设用地， 用地批准权在市政府的案件；

2 、 无《建设用地通知书》 ， 涉及使用集体土地和农用地， 经有批准权人民政府批准办
理征收农民集体土地和农用地转为建设用地手续后， 已办理征地（补偿） 结案手续的案件；

3 、 已取得《建设用地通知书》 ， 征地拆迁已结案的案件；

4 、 已取得《建设用地通知书》 ， 仅涉及使用国有建设用地， 用地单位申请在完成拆迁
补偿安置工作前， 先办理土地有偿（划拨） 使用手续和《建设用地批准书》 ， 再继续实
施拆

迁的案件；

5 、 在历史用地范围内， 申请使用国有建设用地进行新建、 改建、 扩建的案件。

6 、 办理了土地有偿（划拨） 使用手续但需办理《建设用地批准书》 进行拆迁或建设的
案件。

收件资料：

序

号

资料名称 资料来源

份
数

备注
相关部门

1 申请表（原件）

我局网站下
载或到窗口
索取统一版
本

2

① 一份原件，一份复印件

②各单位盖公章

用地处

估价所

测绘所

2

法人资格证明（复
印件）

技术监督局

工商局

建设委员会

2

①组织机构代码证

②企业法人同时提交经年审的工商企
业营业执照

③房地产开发企业同时提交经年审的
房地产开发资质证书

④项目公司需提供项目公司成立批
文，中外合作项目需要提供外经贸局
批文

用地处

估价所

3

法定代表人身份证
明书和授权委托书
（原件）

我局网站下

载或到窗口

索取统一版

本

2 ①各单位盖公章

用地处

估价所

4

受委托代理人身份
证明（复印件）

2

用地处
估价所

5

《建设用地规划许
可证》及附图（复
印件）

市规划局 2 第 5 类案可不提供

用地处
估价所
测绘所

6

有效的规划批准文
件及有关图纸（复
印件）

市规划局 2

①规划设计要点及附图或《报建审核
书》及附图或 < 建设工程规划验收合
格证 > 及各层报建平面图、剖面图等

②上述资料视规划报批进度而定

用地处
估价所
测绘所

开发报建流程及细则

85

7

《建设用地通知
书》或《关于办理
建设用地手续的通
知》、《关于配合
办理农转用、征收
土地批后实施手
续的通知》及附图
（复印件）

市国土
房管局

2 第 2 、 3 、 4 类案需要提供

用地处
估价所
规划处
测绘所

8

核发的同意延期、
分期（附图）或
变更用地单位等函
件（复印件）

市国土
房管局

2

涉及延期分期变更用地单位的案需提供

用地处
估价所
规划处
测绘所

9

历史用地土地权属
证明（复印件）

市国土
房管局

2

① 第 5 种类案需提供。在办理《建设用地批准书》时我局将通知用地单位送权属证明原件进行注记。

②历史用地土地权属证明是指《国有土地使用证》、《房地产证》、《土地权属证明书》、《同意使用土地通知书》、《建设用地批准书》等

用地处
估价所
测绘所

10

历史用地界址与申
请界址套图结果

（原件）、勘测定

界报告书

市测绘所

2

第 5 种类案需提供，如套图结果为申请使用范围在历史用地界址内可直接办理。如套图结果为申请使用范围超出历史用地界址的需办理《勘测定界报告书》。如《勘测定界报告书》表明超出部分为国有建设用地，用地审批权在市政府，其他的权属、地类均

需要办理建设用地报批手续。

用地处

估价所

11

有效的建设项目投

资立项或备案或核

准的文件备案

国家、省、

市、市辖区

项目投资管

理部门

1 第 1 、 5 类案需要提供 用地处

12

建设资金证明（原

件）

银行或金融

机构

1

① 第 1 、 5 类案需提供

②政府独资项目除外

③申请用地之日前 1 个月内出具的

有效

用地处

13

建设项目用地预审

报告书及附图（复

印件）

市国土房管

局

1 第 1 类案的需提供 用地处

14

闲置土地处置决定

书（复印件）

市国土房管

局

1

① 第 3 、 4 类案如超过用地批文的

有效期，按《闲置土地处置决定书》

要求在限期内补充办理建设用地手续

的案需提供

用地处

15 已描绘用地界址红 市房地产测 4 ①比例尺同建设用地规划许可证附图 用地处

开发报建流程及细则

86

线、贴附界址点坐标列表的蓝晒地籍图（原件）
绘所 ② 市房地产测绘所 编定用地方案号

16

征地或拆迁结案的函（原件）
区国土房管分局或市拆迁办

2

①第 2、3 类案中 征收农民集体土地，已办妥征地补偿、农转非、缴纳征地有关税费的类型需提供征地结案函

② 第 3 类案中旧城拆迁，已办妥拆迁补偿手续的类型需提供

③ 1 份原件，1 份复印件

用地处
规划处

17

征地补偿计算表、核减耕地通知书（原件）、征用土地通知书附表（复印件）

区国土房管分局

1

第 3 类案件需要提供涉及征收农民集体土地的项目需提供用地处
规划处

18

已支付征地补偿款发票（复印件）、
征地协议（原件）、
被征收单位出具的已收齐全部征地补偿款的证明（原件）

1

①涉及征收农民集体土地的项目需提供

②已收齐全部征地补偿款的证明需注

明具体金额

③区国土房管分局确认

用地处

19

缴纳征地管理费、
耕地占用税、菜田
建设费、土地垦复
金（收缴土地垦复
金通知单）的票据
（复印件）

区国土房管
分局、区税
务局、市菜
办、市国土
房管局

1 涉及征收农民集体土地的需要提供

用地处

规划处

20

房屋拆迁补偿协议
或房地产权属证明
（复印件）

市国土房管
局

2

①涉及房屋拆迁的需提供

②房屋拆迁补偿协议需经市拆迁管理
办公室鉴证、盖章

③房地产权属证明指《房地产证》、
《房屋所有权证》和《国有土地使用
证》、《房地产权属证明》、《房地
产权属情况表》等房地产权属证明文
件（任何一种）

估价所

21

《测量成果报告
书》（复印件）

市房地产测
绘所

2 工程已竣工验收完成实测的项目 估价所

22

军用土地补办手续
许可证，转让协议
及转让土地的四至

图（复印件）

总后勤部 2 属军转民项目的需提供 估价所

23

广州市教育设施配

套建设项目协议书

教育部门 2

中小学、 幼儿园建成后移交区教育局

的需提供

估价所

开发报建流程及细则

87

（复印件）

24

国有土地出让合同

或划拨用地的通知

（复印件）

市国土局 2 第六类案件提供

用地处

估价所

25

因宗案特殊情况，

办理案件时必须的

其他文件、 证明材

料

根据具体情况判断收取原件、 复印件

的份数

开发报建流程及细则

88

开发报建流程及细则

89

九、 办理国有土地使用证附图

收件资料： 测绘委托书、 建设用地批准书及附图， 界址点坐标、 建设用地规划许可证及附图， 界址点坐标、 土地出让合同

办事结果： 取得《国有土地使用证》 附图

收费标准：

费用

名称

收费标准 收费依据

地籍

调查

(1) 党政机关、 团体、 全额预算管理事业单位： 面积在

2000 m

2

以内（含本数）， 每宗收 200 元， 每超 500 m

2

加收 25 元，最高限额 700 元

(2) 企业：面积在 1000 m

2

以内（含本数），每宗收 100

元，每超 500 m

2

加收 40 元，最高限额 40000 元

(3) 差额预算管理事业单位：面积在 5000 m

2 以内（含

本数），每宗收 300 元，每超 500 m

2 加收 25 元，最

高限额 1000 元

(4) 自收自支事业单位：面积在 1000 m

2

以内（含本数），

每宗收 100 元，每超 500 m

2

加收 40 元

(5) 城镇居民住房用地：面积在 100 m

2 以内（含本数），

每宗收 13 元，每超 50 m

2 加收 5 元

(6) 农村居民生活用地：面积在 200 m

2 以内（含本数），

每宗收 5 元，面积在 200 m

2

以上，每宗收 10 元

国家测绘局[1990]

国土[籍]字第 93 号

开发报建流程及细则

90

开始

窗口收件

质量检查科审查

提交成果

结束

是

否

测绘所所长派案

征地测量科科长派案

经办人现场查

勘，内业成图

窗口发件

办理国有土地使用证附图
开发报建流程及细则

91

十、办理《国有土地使用证》

收件资料：

序

号

资料名称 资料来源 份数 是否

原件

备 注

1 土地登记申请表 用地单位 1 原件

在市国土房管局三楼窗口索

取表格或在局网站下载

2 办理土地使用权的报告 用地单位 1 原件

若用地有特殊情况，需提供报

告说明

3

工商营业执照和组织机

构代码证

用地单位 1 复印件 提供原件核对

4

法定代表人身份证明书

及授权委托书

用地单位 各 1 原件

授权委托书应有法定代表人

签章，加盖公章，明确委托内

容、权限、期限

5

法定代表人身份证和委

托代理人身份证

用地单位 1 复印件

身份证包括：居民身份证、军

官证、警官证、护照或其它身

份证明，提供原件核对

6

《建设用地批准书》及

红线附图

市国土房管局 1 复印件

需同时提交原件和复印件，附

图要有各拐点的坐标值

7

《建设用地规划许可

证》及红线附图

市规划局 1 复印件 提供原件核对

8 拆迁或征地结案证明

市拆迁办或区

国土房管局

1 复印件

2004 年 1 月 1 日 前的只
需提交复印件， 2004 年 1
月 1 日 后的需提交原件核
对

9

国有土地使用权出让合

同

市国土房管局 1 复印件 提供原件核对

10

土地使用权出让金缴纳

发票

市国土房管局 1 复印件 提供原件核对

11 土地契税完税证 市财政局 1 复印件
契税完税证第四联， 提供原件
核对

12 国有土地使用证附图

市房地产测绘

所

2 原件

办理部门： 产权地籍处

办理时限： 30 个工作日

收费标准： 登记费 80 元 / 宗， 工本费 10 元 / 本
开发报建流程及细则

92

开发报建流程及细则

93

十一、 办理国有土地使用权拍卖（挂牌交易） 竞投事宜

收件资料： 办理竞买国有土地使用权的申请、 法人资格证明、 授权委托书、 受委托代理
人身份证明

办事结果： 取得《拍卖（交易） 成交确认书》

收费标准： 不收费

办理国有土地使用权拍卖（ 挂牌交易 ） 竞投事宜
交易 期

满 有 两

竞 买 人

要 求 继

续 竞 价

挂 牌 交 易

到交易中心、 土地开发中心索取挂牌或拍卖文件 挂牌或拍卖文件：

- 挂牌或拍卖公告；

- 竞买须知;
- 地块图;
- 《竞买申请书》;
- 《报价单》(挂牌);
- 《成交确认书》
- 《出让合同》 或《转让合同》

样本

咨询、准备资料, 交履约保证金, 填写《竞买申请书》, 确认竞买资格

研究确定报价,

填写《报价单》,

提出报价

研究竞买策略;

拍卖日, 领取号牌

拍卖交易

根据竞买情况, 更

新报价

现场举牌竞价

交易期截止前无

二竞买人要求竞

价, 确认成交, 签

订《成交确认书》;

确认成交, 签订

《成交确认书》

向交易中心、土地交易中心索取《成交确认书》, 与

出让入签订《出让合同》 或《转让合同》

一手出让: 缴出让金, 缴交契税、印花税, 办理用地手续;

二手交易: 缴交契税、手续费、印花税, 办理过户手续;

开发报建流程及细则

94

第四章 配套篇

第一节 阶段性程序简述

一、规划阶段(前提条件: 取得修建性详细规划)

(一) 关于小区命名

1、小区地名命名申报

2、小区道路命名申报

(二) 关于施工设施

1、小区临时施工用水工程的报批

2、小区临时施工用电工程的报批

3、小区开设临时施工出入口的报批

4、小区施工临时排水证的报批

(三) 关于市政设施

- 1、 城市道路设计审批
 - 2、 城市排水设施设计条件咨询
 - 3、 城市排水设施设计审批
 - 4、 居住区绿地修建性详细规划审核
 - 5、 环境卫生设施设计方案
- 二、 建设阶段（前提条件： 取得建设工程规划许可证）

（一） 关于通邮

- 1、 各期门牌申报
- 2、 各期通邮申报

（二） 关于管线设施

- 1、 小区永久供水工程的报批
- 2、 小区各期永久用电工程的报批
- 3、 小区永久供气工程的报批
- 4、 小区各期通信工程的报批

（三） 关于市政设施

- 1、 管线、 市政绿化、 路灯、 公交车站等市政设施迁移的报批

开发报建流程及细则

95

- 2、 城市公共排水设施接驳核准
- 3、 小区永久出入口的报批（含城市道路挖掘的报批）
- 4、 交通设施的报批

三、 完工阶段

（一） 关于市政设施

- 1、 城市排水许可证的报批
- 2、 园林绿化工程备案

（二） 关于公建配套

- 1、 服务性公建配套无偿移交
- 2、 经营性公建配套有偿移交

开发报建流程及细则

96

第二节 工作重点事项

一、 小区临时施工用水工程的报批

（一） 重要性： 本项工作是施工现场“三通一平” 的条件之一， 是保障工程顺利开工的前提

条件。 根据科技发展中心提供的方案进行协调， 可以降低开发成本。

（二） 注意事项：

- 1、 与《建设用地规划许可证》 紧密衔接， 取得《建设用地规划许可证》、 总平面图及临时施

工用水方案后实施， 争取早日完成， 保障工程实施。

- 2、 临时施工用水水表应尽可能与永久用水水表相一致， 包括位置、 口径等。 避免重复施

工增加开发成本。

（三） 成果移交： 取得《供水协议》 后， 原件存集团档案中心， 开发中心档案室存复印件，

同时提交复印件给招标中心进行施工招标。

二、小区临时施工用电工程的报批

(一) 重要性： 本项工作是施工现场“三通一平”的条件之一，是保障工程顺利开工的前提

条件。根据科技发展中心提供的方案进行协调，可以降低开发成本。

(二) 注意事项：

1、与《建设用地规划许可证》紧密衔接，取得《建设用地规划许可证》、总平面图及临时施

工用电方案后实施，争取早日完成，保障工程实施。

2、根据临时施工用电方案，协调变压器的容量和安装位置的实施方案，减少资金的投入，降低开发成本。

(三) 成果移交：取得《供用电方案协议》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复

印件，同时提交复印件给招标中心进行施工招标。

三、小区开设临时施工出入口的报批

(一) 重要性： 本项工作是施工现场“三通一平”的条件之一，是保障工程顺利开工的前提

条件。根据科技发展中心提供的方案进行协调，可以为施工现场提供便利。

(二) 注意事项：

1、与《建设用地规划许可证》紧密衔接，取得《建设用地规划许可证》、总平面图及临时施

工出入口方案后实施，争取早日完成，保障工程实施。

2、根据现场情况和周边发展规划与科技发展中心确定最佳的临时施工出入口方案，为施

工

开发报建流程及细则

97
现场创造最佳的施工通道。

(三) 成果移交：取得《道路开挖许可证》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复

印件，同时提交复印件给工程建设中心组织施工。

四、城市排水设施设计审批

(一) 重要性： 本项工作直接影响各期工程的环保验收，最终影响工程竣工验收备案。

(二) 注意事项： 排水设施的设计应符合综合管线规划，针对现场情况应确实可行。

(三) 成果移交：取得《城市排水设施设计准予许可决定书》后，原件存集团档案中心，开

发中心档案室存复印件。

五、通邮申报

(一) 重要性： 本项工作属于交楼的配套设施，按时完成能保障业主的利益和公司的声誉。

(二) 注意事项：

1、鉴于广州市邮政局审批时间较长，必须要提前两个月介入通邮申报，保证有二十个工作

日以上制作邮箱。

2、在制作邮箱之前必须与物业公司、科技发展中心确定安装位置，如安装在住宅大堂内，

必须把邮箱制作的尺寸提交给科技发展中心，科技发展中心以此作为大堂装修设计的依据。

3、如邮箱安装在住宅大堂内，对于邮政局提出的缴交投递延伸费必须拒绝，保障公司的利益。

（三）成果移交：取得《通邮申报表》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复印件，

邮箱安装完毕后，与广州市邮政局、物业公司移交信报箱钥匙。

六、小区永久供水工程的报批

（一）重要性：本项工作是保证永久供水的前期工作，是保障顺利交楼的前提条件。

（二）注意事项：

1、与《建设工程规划许可证》紧密衔接，取得《建设工程规划许可证》实施，争取早日完

成，保障工程实施。

2、根据科技发展中心制定的永久供水方案，确保以最低成本实施。

（三）成果移交：取得《供水协议》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复印件，

同时提交复印件给招标中心进行施工招标。

开发报建流程及细则

98

七、小区各期永久用电工程的报批

（一）重要性：本项工作是保证永久供水的前期工作，是保障顺利交楼的前提条件。

（二）注意事项：

1、与《建设工程规划许可证》紧密衔接，取得《建设工程规划许可证》实施，争取早日完

成，保障工程实施。

2、根据永久用电方案，协调变压器的容量，减少资金的投入，降低开发成本，必要时对用

电负荷表进行调整。

（三）成果移交：取得《供用电方案协议》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复

印件，同时提交复印件给招标中心进行施工招标。

八、公建配套的有偿移交

（一）重要性：本项工作牵涉到公司的销售收入及长远经营效益，是公司持续发展的重要环节。

（二）注意事项：

1、与销售中心密切沟通，以争取公司最大利益为宗旨确定谈判的策略。

2、谈判时以相对较高的出售价格为基础，争取接收单位不予接收或少于配套面积接收。

（三）成果移交：取得《移交意向书》后，原件存集团档案中心，开发中心档案室存复印件，

同时提交复印件给销售中心签订《商品房买卖合同》。

开发报建流程及细则

99

第三节 相关业务办理程序

一、 小区地名申报（30 个工作日）

（一） 介入条件：

- 1、《建设用地批准书》 及附图；
- 2、 取得策划部小区地名申报方案。

（二） 准备资料：

- 1、《建设用地规划许可证》 及附图（复印件）。
- 2、《建设用地批准书》 及附图（复印件）；
- 3、 总体规划批复及附图（复印件）；
- 4、 广州市住宅小区楼群成片命名申报表（见附表）；
- 5、 法人代表证明书、 授权委托书。

（三） 工作程序：

- 1、 完成在区、 市地名办方案咨询和调整工作。
- 2、 报入区地名办小区地名方案。
- 3、 与区、 市地名办经办人看现场。
- 4、 取得区地名办方案批复。
- 5、 取得市地名办会议通过， 经办人和主任同意。
- 6、 取得主管局领导的审批意见
- 7、 取得主管市领导的审批意见。
- 8、 取得市地名办小区地名公告费缴费通知并交费（收费标准： 公告费： 2700 元/条）
- 9、 取得小区地名批复文件。
- 10、 完成小区地名的公告。

开发报建流程及细则

100

（四） 流程图：

（五） 成果交接： 将小区地名批复文件原件交集团档案室， 本部及策划部留复印件。

二、 小区道路命名申报

（一） 介入条件：

- 1、 完成小区地名公告；
- 2、 取得规划局批复的详规图。

（二） 准备资料：

- 1、《广州市道路命名申报表》（见附表）；
- 2、 规划路网图；
- 3、 用地资料；
- 4、 总平面图；
- 5、 小区地名批复；
- 6、 授权委托书和法定代表人证明书。

（三） 工作程序：

- 1、 完成在区、 市地名办、 公安分局户籍科对路名方案咨询和调整工作， 并用多色彩笔在 A3

纸总平面图上标出路、 街走向及命名。

- 2、 取得策划部小区路名申报方案， 并报集团公司领导批准。
- 3、 征询拟命名道路两旁单位的意见。

准备资料、 咨询、 协调

报入区地名办、 取得经办人及局长意见

报入市地名办经办人、主任、局长审批意见

上报主管市领导审批并取得意见

交纳公告费，取得批复文件

报纸公告

开发报建流程及细则

101

4、报入区地名办小区路名方案。

5、约请区、市地名办经办人看现场。

6、取得区地名办经办人方案批复并上报市地名办。

7、取得经办人和地名办主任批复意见。

8、取得局领导的审批意见。

9、取得主管市领导的审批意见。

10、取得小区路名公告费缴费通知并交费。

11、取得小区路名批复文件。

12、完成小区路名的公告并安装街牌（收费标准：路名每三条 2700 元、街牌 880 元/块、

路网图 250 元/张、路牌 510 元/个）。

（四）流程图：

（五）成果交接：将小区路名批复文件原件交集团档案室，本部及策划部、物业公司留复印

件。

确定路名方案，报入市地名办

区、市地名办负责人看现场

区地名办批准

取得市地名办意见

取得局领导意见

主管市领导意见

缴纳公告费，取得批文

公告及安装街牌

开发报建流程及细则

102

三、小区临时施工用水工程的报批（98 个工作日）

（一）介入条件：

1、取得小区《建设用地规划许可证》及附图；

2、取得研发中心总平面图（以报入规划局为准）；

3、取得工程部、设计会签的临时施工用水方案（给水总平面图，包括永久水表的位置、

口径、施工水表的位置、口径），保证施工水表与永久水表位置一致。

（二）准备资料：

1、申请报告；

2、申请表格；

3、《建设用地规划许可证》及附图；

4、小区总平面图、地形图（一式两份、打上建筑物的位置）

（三）工作程序：

- 1、报入市自来水公司大户组临时施工用水方案。
- 2、约请大户组经办人勘察施工现场，并初步确定供水管的接入点。
- 3、取得大户组经办人供水方案。
- 4、取得市自来水公司供水管理部供水方案审查意见。
- 5、取得市自来水公司领导供水方案审查意见。
- 6、取得市自来水公司临时施工《供水协议》。
- 7、与市自来水公司设计室设计人员勘察现场，确定供水管的具体接入点。
- 8、取得施工图。向大户组申请先行施工。施工图交招标中心发包，发包合同要求施工单位办理装表和开挖许可证。
- 9、设计室报入市规划局综合处施工图设计审查案。
- 10、综合处将施工图设计审查案转到市政处。
- 11、约请市规划局市政处人员勘察施工现场。
- 12、取得市政处施工图审查意见。
- 13、取得市规划局市政处主管领导的审核意见。
- 14、市自来水公司取得市规划局核发的该管线工程《报建审核书》和《市政管线工程验收勘测费预收款缴费通知》。
- 15、到市规划院缴交验收勘测费预收款。
- 16、市自来水公司设计室取得该管线工程《建设工程规划许可证》。
- 17、缴交设计费。

开发报建流程及细则

103

- 18、施工单位取得施工图并提供道路开挖方案。
- 19、取得给水工程《道路开挖许可证》（详细程序参照“三、小区开设临时施工出入口的报批”）。
- 20、施工单位完成管道安装后，向区供水管理所申请安装临时施工用水表。
- 21、区供水管理所在管道工程竣工验收合格后，安装施工水表。

（四）流程图

（五）成果交接：

- 1、《供水协议》（原件）存入集团档案室。
- 2、《供水协议》（复印件）转交预决算部进行施工招标。

四、小区临时施工用电工程的报批

（一）介入条件：

- 1、取得小区《建设用地规划许可证》及附图；
- 2、取得总工室总平面图（以报入规划局为准）；

报入市自来水公司大户组

施工图设计

报入市规划局施工图审查

取得管线规划批复

缴交设计费

办理管线工程道路开挖

区供水管理所安装施工水表

施工单位进行管道安装

开发报建流程及细则

104

3、取得工程部临时施工用电方案（变压器容量和安装位置）。

（二）准备资料：

- 1、申请报告；
- 2、申请表格；
- 3、《建设用地规划许可证》及附图；
- 4、小区总平面图。

（三）工作程序：

- 1、报入区供电局临时施工用电方案。
- 2、约请区供电局营业部与生技部人员勘察施工现场，并取得供电出线点初步方案。
- 3、取得营业部供电初步方案的审查意见。
- 4、取得生技部供电负荷初步方案审核意见。
- 5、取得区供电局领导供电初步方案审核意见。
- 6、约请市供电局用电处人员勘察施工现场。
- 7、取得用电处供电方案审查意见。
- 8、取得市供电局施工用电《供用电方案协议》（空白件），我司先行签章。
- 9、取得市供电局《供用电方案协议》（正式件）。

（四）流程图：

向区供电局申请临时施工用电

取得区供电局供电方案

区供电局将供电方案上报市供电局

取得市供电局《供用电方案协议》（空白件）

盖章并送返市供电局

取得市供电局《供用电方案协议》（正式件）

开发报建流程及细则

105

（五）成果交接：

- 1、《供用电方案协议》（原件）存入集团档案室。
- 2、《供用电方案协议》（复印件）转交预决算部进行施工招标。

五、小区开设临时施工出入口的报批（25个工作日）

（一）介入条件：

- 1、取得《建设用地规划许可证》及附图；
- 2、取得总工室总平面图（以报入规划局为准）；
- 3、取得工程部临时施工出入口的设计方案。

（二）准备资料：

- 1、申请函；
- 2、《开挖道路申请表》；
- 3、《建设用地规划许可证》及附图；
- 4、小区总平面图。

（三）工作程序：

- 1、报入市政园林局（区建设局）道路开挖申请，取得受理编号。
- 2、与区交警大队经办人勘察现场。

- 3、取得区交警大队道路开挖审批意见，将开挖方案报入市交警支队。
- 4、与市交警支队勤务处、市政园林局市政管理处（区建设局市政科）经办人勘察现场。
- 5、取得市交警支队道路开挖方案审批意见。
- 6、取得市政园林局（区建设局）市政道路开挖修复费（预收款）和占道费缴费通知。
- 9、缴纳修复费（预收款）和占道费，取得施工出入口《开挖道路许可证》。
- 10、工程完工后，向市政园林局（区建设局）报验收，并对现场的道路开挖进行现场实测，核算道路修复费，多退少补。

开发报建流程及细则

106

（四）流程图：

（五）成果交接：

- 1、《道路开挖许可证》（原件）转交工程部组织施工。

六、小区施工临时排水证的报批

（一）介入条件：

- 1、取得《修建性详细规划》及附图；
- 2、取得总工室总平面图（以报入规划局为准）；
- 3、取得工程部临时施工排水的设计方案。

（二）准备资料：

- 1、临时城市排水许可证申请表；
- 2、临时接驳设施方案图；
- 3、施工单位的资质证明文件；
- 4、周边地下综合管线资料；
- 5、城市规划部门审核同意文件；
- 6、授权委托书，申请人身份证明。

（三）工作程序：

- 1、报入市政园林局。

取得市政园林局（区建设局）道路开挖申请受理编号

取得区交警大队审批意见

市政园林局（区建设局）和市交警支队联合审批

取得市交警支队审批意见

将道路开挖方案报入市政园林局（区建设局）

取得施工出入口《道路开挖许可证》

开发报建流程及细则

107

- 2、与市政园林局排水处经办人勘察现场。
- 3、取得市政园林局排水处审批意见。
- 4、取得《临时排水许可证》。

（四）成果交接：《临时排水许可证》（原件）转交工程部组织施工。

七、城市道路设计审批

（一）介入条件：

- 1、取得《修建性详细规划》及附图；
- 2、取得预备立项；
- 3、取得科技发展中心城市道路工程的设计图（以报入规划局为准）；

(二) 准备资料:

- 1、 城市道路设计审批申请表;
- 2、 建设项目立项文件;
- 3、 规划部门提供的设计要点;
- 4、 小区修建性详细规划的批复;
- 5、 设计单位的资质证明;
- 6、 城市道路工程的设计图原件 2 份及电子图 1 份;
- 7、 带现状地形图的设计电子光盘, 为 AUTOCAD 格式电子文件, 包括道路平、纵、横设计。

(三) 工作程序:

- 1、 报入市政园林局。
- 2、 与市政园林局市政管理处经办人勘察现场。
- 3、 取得市政园林局市政管理处审批意见。
- 4、 取得城市道路设计《准予行政许可决定书》。

(四) 成果交接:《准予行政许可决定书》(原件) 存集团档案中心, 复印件交科技发展中心
进行深化设计。

八、 城市排水设施设计条件咨询

(一) 介入条件:

- 1、 取得《小区修建性详细规划的批复》;
- 2、 取得《环境影响评价的批复意见》。

(二) 准备资料:

开发报建流程及细则

108

- 1、 城市排水设施设计条件咨询申请表;
- 2、 四至图(1: 2000) ;
- 3、 规划部门批复的平面图及说明书;
- 4、 周边地下综合管线资料;
- 5、 环保部门的环境影响评价批复意见。

(三) 工作程序:

- 1、 报入市政园林局。
- 2、 与市政园林局排水处经办人勘察现场。
- 3、 取得市政园林局排水处审批意见。
- 4、 取得城市排水设施设计的咨询意见。

(四) 成果交接: 咨询意见(原件) 存集团档案中心, 复印件交科技发展中心进行初步设计。

九、 城市排水设施设计审批

(一) 介入条件:

- 1、 取得《小区修建性详细规划的批复》;
- 2、 取得《环境影响评价的批复意见》;
- 3、 取得城市排水设施设计的咨询意见;
- 4、 取得科技发展中心排水设计方案。

(二) 准备资料:

- 1、 城市排水设施设计审批申请表;

- 2、设计文件(室外排水施工图及说明书一式四份，室内排水施工图及说明书一式一份，电子文档各一份；重点排水户须提交内部预处理设施或检测设施等的设计文件)；
- 3、设计单位的设计资质证明文件；
- 4、环保部门的环境影响评价批复意见；
- 5、周边地下综合管线资料；
- 6、城市排水许可信息登记表(设计)；
- 7、专用水质检测井设计图(分别在项目雨水总管和污水总管设置，设置在用地红线范围内和便于检测与维护的位置，标明坐标位置和标高等)；
- 8、证明资料：(1)授权委托书；(2)申请人身份证明；
- 9、城市规划部门审核同意文件(建设工程规划许可证及批复的规划平面图等)；

(三) 工作程序：

开发报建流程及细则

109

- 1、报入市政园林局。
- 2、与市政园林局排水处经办人勘察现场。
- 3、取得市政园林局排水处审批意见。
- 4、取得城市排水设施设计的《准予行政许可决定书》。

(四) 成果交接：《准予行政许可决定书》(原件) 存集团档案中心，复印件交招标中心进行招标。

十、居住区绿地修建性详细规划审核

(一) 介入条件：

- 1、取得《小区修建性详细规划的批复》；
- 2、取得《环境影响评价的批复意见》；
- 3、取得城市排水设施设计的咨询意见；
- 4、取得科技发展中心排水设计方案。

(二) 准备资料：

- 1、营业执照、法人证明书、授权委托书；
- 2、建设工程绿化修建性详细规划审核申请表；
- 3、《建设用地规划许可证》及附图；
- 4、《建设用地批准书》及附图；
- 5、《小区修建性详细规划的批复》及附图；
- 6、建设工程项目配套绿化的规划设计蓝图及电子图；
- 7、工程范围原有绿化分布图(需明确树种，标明规划建设建筑物及道路等)。

(三) 工作程序：

- 1、报入市政园林局。
- 2、与市政园林局园林绿化与风景区管理处经办人勘察现场。
- 3、取得市政园林局园林绿化与风景区管理处审批意见。
- 4、取得绿化修建性详细规划的《准予行政许可决定书》。

(四) 成果交接：《准予行政许可决定书》(原件) 存集团档案中心，复印件交科技发展中心进行深化设计。

十一、环境卫生设施设计方案的报批

(一) 介入条件:

开发报建流程及细则

110

- 1、取得《小区修建性详细规划的批复》;
- 2、取得科技发展中心方案设计图纸。

(二) 准备资料:

- 1、申请表;
- 2、规划部门包含环卫配套设施规划要求的《小区修建性详细规划的批复》及附图;
- 3、环卫配套设施规划、设计方案。

(三) 工作程序:

- 1、取得初步设计方案征求物业公司的意见。
- 2、方案报入区环卫局。
- 3、取得区环卫局施工图的审核意见。

(四) 成果交接: 审核意见原件存集团档案中心, 复印件存开发中心作规划报建。

十二、门牌号码申报(50 个工作日):

(一) 介入条件:

- 1、取得市地名办关于路名的批文;
- 2、取得《建设工程规划许可证》。

(二) 准备资料:

- 1、《申请门牌呈批表》;
- 2、书面申请;
- 3、《建设用地规划许可证》及附图;
- 4、《建设用地批准书》及附图;
- 5、《建设工程规划许可证》及报建审核书;
- 6、地名批复及路名批复。

(三) 工作程序:

- 1、报入区公安分局户籍科。
- 2、取得专区民警调查意见。
- 3、取得派出所所长意见。
- 4、取得户籍科审批意见。
- 5、取得分局主管局长意见。
- 6、领取门牌批复。

(四) 流程图:

开发报建流程及细则

111

(四) 成果交接: 门牌批复原件存集团档案中心, 复印件存开发中心。

十三、小区各期通邮的办理(30 个工作日)

(一) 介入条件: 取得小区门牌批复。

(二) 提交资料:

- 1、申请报告(若该小区内规划有邮局, 需说明邮局的位置、准备移交的时间);
- 2、通邮申报表(一式五份);
- 3、《委托代制作、代维护信报箱协议书》;
- 4、安装标准信报箱委托书及通知书;
- 5、小区地名、路名批复;

6、总规图及批复。

（三）工作程序：

- 1、报入资料到各区的广州邮政报刊发行局。
- 2、与各区的广州邮政报刊发行局签订《委托代制作、代维护信报箱协议书》。
- 3、缴交完邮箱制作费后，约请广州邮政报刊发行局负责人看现场，确定邮箱安装位置。

报入区公安分局户籍科

取得专区民警调查意见

取得派出所所长意见

取得户籍科审批意见

取得分局主管局长意见

领取门牌批复

开发报建流程及细则

112

- 4、广州邮政报刊发行局将加有受理意见的通邮申报表上报市邮政局经营部。
- 5、市邮政局核实该小区申报通邮的该期是否有规划邮局，若有，待邮局移交后才可取得通邮批复。

（四）成果交接：信报箱钥匙移交物业公司。

十四、小区永久供水工程的报批

（一）介入条件：取得建设工程规划许可证。

（二）准备资料：

- 1、申请报告及申请表格；
- 2、供用水合同两份；
- 3、报装登记表（每类水表一张登记表）、用户申请用水登记审查表；
- 4、《小区修建性详细规划的批复》及附图、首期工程《建设工程规划许可证》及附件；
- 5、用水所在地地形图（一式二份、打上建筑物轮廓和水表位置）、室内给水设计图两套。

（三）工作程序：

- 1、报入市自来水公司大户组小区永久供水方案。
- 2、约请大户组经办人勘察施工现场，并初步确定供水管的接入点。
- 3、取得市自来水公司供水管理部供水方案审查意见。
- 4、取得市自来水公司领导供水方案审查意见。
- 5、取得市自来水公司小区永久供水《供水协议》及经办人管线基本走向图。
- 6、与市自来水公司设计所设计人员勘察现场，确定供水管的具体接入点。
- 7、市自来水公司设计所设计完成施工图设计。
- 8、市自来水公司设计所报入市规划局综合处施工图设计审查案。
- 9、约请市规划局市政处人员勘察施工现场。
- 10、取得市政处施工图审查意见。
- 11、取得市规划局市政处主管领导的审核意见。
- 12、市自来水公司取得市规划局核发的该管线工程《报建审核书》和《市政管线工程验收勘测费预收款缴费通知》。
- 13、我司到市设计院缴交验收勘测费预收款后，市自来水公司设计室取得该管线工程《建设工程规划许可证》。

14、缴交设计费后，管道施工单位取得施工图并提供道路开挖方案（最好在合同中约定由施工单位办理）。

开发报建流程及细则

113

15、取得给水工程《道路开挖许可证》。

16、管道施工单位完成管道安装后，向市政园林局供水管理处申请进行楼宇室内给水设施、管材及二次供水的验收。

17、取得市政园林局管理处二次供水检验合格证明后，区供水管理所对管道工程进行竣工验收。

18、竣工验收合格后，区供水管理所安装小区永久供水表。

19、市自来水公司供水管理部大户组在装表后，出具小区安装永久供水表证明（施工单位应

32、办理二次供水检验、装表及取得永久供水证明）。

（四）流程图：

报入市自来水公司大户组

施工图设计

报入市规划局施工图审查

取得管线规划批复

办理管线工程道路开挖

市政园林局供水管理处进行室内给

水设施及二次供水检验

施工单位进行管道安装

区供水管理所安装永久水表

市自来水公司供水管理部大户组出

具安装永久水表证明

取得《供水协议》

开发报建流程及细则

114

（五）成果交接：

1、《供水协议》（原件）存入集团档案室。

2、《供水协议》（复印件）转交预决算部进行施工招标。

3、《道路开挖许可证》（原件）转交管道施工单位进行施工。

4、小区安装永久供水表证明（原件）存入集团档案室。

十五、小区各期永久用电工程的报批

（一）介入条件：取得建设工程规划许可证。

（二）准备资料：

1、申请报告；

2、申请表格（客户用电报装表一份、负荷分布明细表）；

3、建设用地规划许可证及附图；

4、《小区修建性详细规划的批复》及附图；

5、《建设工程规划许可证》及附件。

（三）工作程序：

- 1、 报入区供电局永久用电方案。
- 2、 约请区供电局营业部与生技部人员勘察施工现场， 并取得供电出线点初步方案。
- 3、 取得生技部出线点方案。
- 4、 取得营业部供电方式、 负荷初步方案。
- 5、 取得生技部初步方案审核意见。
- 6、 取得区供电局领导初步方案审核意见。
- 7、 区供电局把初步方案转到市供电局用电处。
- 8、 约请市供电局用电处人员勘察施工现场。
- 10、 取得用电处供电方案审查意见。
- 11、 取得市供电局永久用电《供用电方案协议》（空白件）。
- 12、 签署《供用电方案协议》 并将其连同我司《法人代表证明书》 一起送返市供电局。
- 13、 市供电局用电处处长签署《供用电方案协议》。
- 14、 取得市供电局《供用电方案协议》（正式件）。

开发报建流程及细则

115

（四） 流程图：

（五） 成果交接：

- 1、《供用电方案协议》（原件） 存入集团档案室。
 - 2、《供用电方案协议》（复印件） 转交预决算部进行施工招标。
- 十六、 小区永久供气工程的报批（具体工作日参照设计、 施工合同）

（一） 介入条件： 预决算部确定煤气工程设计、 施工单位。

（二） 准备资料：

- 1、《小区修建性详细规划的批复》 及附图；
- 2、 小区管线平衡批复及附图；
- 3、《建设用地规划许可证》 及附图；
- 4、《建设工程规划许可证》 及附件。

（三） 工作程序：

- 1、 备齐资料并送交设计单位。
- 2、 煤气设计室完成室外管道施工图设计。
- 3、 设计室报入市规划局综合处施工图设计审查案。
- 4、 约请市规划局市政处人员勘察施工现场。
- 5、 取得市政处施工图审查意见。
- 6、 取得市规划局市政处主管领导的审核意见。

向区供电局申请永久用电

取得区供电局供电方案

区供电局将供电方案上报市供电局

取得市供电局《供用电方案协议》（空白件）

盖章并送返市供电局

取得市供电局《供用电方案协议》（正式件）

开发报建流程及细则

116

- 7、 市煤气公司取得市规划局核发的该管线工程《报建审核书》 和《市政管线工程验收勘测费预收款缴费通知》。

8、 我司到市规划局缴交验收勘测费预收款后， 市煤气公司设计室取得该管线工程《建设工程规划许可证》。

9、 管道施工单位取得施工图并提供道路开挖方案。

10、 取得给水工程《道路开挖许可证》。

11、 煤气公司设计室完成室内煤气管道安装施工图。

12、 煤气施工单位根据室内、 外施工图设计进行施工。

13、 工程竣工验收后， 市煤气公司出具安装市政煤气证明。

（四） 流程图：

（五） 成果交接：

1、《道路开挖许可证》（原件） 转交煤气施工单位进行施工。

2、 将安装市政煤气证明（原件） 存入集团档案室。

煤气设计单位进行外管施工图设计

报入市规划局施工图审查

取得管线工程《建设工程规划许可证》

煤气设计单位进行室内煤气管道施工图设计

办理管线施工《道路开挖许可证》

煤气施工单位根据室内、 外施工图设计进行施工

工程竣工后， 市煤气公司出具安装市政煤气证明

开发报建流程及细则

117

十七、 各期通信工程的报批（57 个工作日）

（一） 介入条件：

1、 取得小区详细规划批复及综合管线平衡图；

2、 签定电信综合业务协议书（要求配合工程及提交验收证明）。

（二） 准备资料：

1、 申请函；

2、 小区管线平衡批复及附图；

3、《建设用地规划许可证》 及附图、 建设工程规划许可证及所附各层平面图。；

4、 小区总平面图（电子文件）、 1： 500 地形图（一式三份）。

（三） 工作程序：

1、 向区电信分局提交报装申请。

2、 与区电信分局经办人员、 市电信设计所设计人员勘察现场。

3、 市电信设计所完成小区电信管线工程的总体规划设计。

4、 并报入市规划局市政处进行方案审查。

5、 取得市规划局市政处电信工程总体规划方案批复。

6、 市电信设计所完成单体电信工程施工方案的设计。

7、 电信施工队伍进场施工。

8、 电信工程竣工后， 市电信局出具电信工程合格证明。

（四） 流程图：

向区电信分局申请报装电信工程

市电信设计所进行总体规划设计

取得市规划局总体规划设计批复

市电信设计所进行单体设计

电信施工单位进行管道施工及敷线
市电信局出具电信工程合格证明
开发报建流程及细则

118

（五）成果交接：将电信工程合格证明（原件）存入集团档案室。

十八、管线、市政绿化带、路灯、公交车站等迁移工程的协调报批

（一）介入条件：项目动工前，由工程部牵头召开由总工室、预决算部、开发二部共同参加

的现场协调会，并进行现场勘察；工程部明确小区红线内影响施工的管线，并进行小区临时

施工出入口和永久出入口的现场放线；总工室就各项迁移工程提出设计方案；各部门根据施

工进度制订迁移工程工作时间表。

（二）准备资料：

- 1、 申请函；
- 2、《建设用地规划许可证》及附图；
- 3、 小区总平面图；
- 4、 迁移方案示意图。

（三）工作程序：

- 1、 各个迁移工程的主管单位勘察现场。
- 2、 根据迁移工程的具体情况和其主管单位的要求办理相关的手续。
- 3、 取得迁移工程施工预算并协调签订施工合同。

十九、城市公共排水设施接驳核准

（一）介入条件：

1、 城市排水设施通过验收（除接驳管外，包括水质检测井等内部排水设施已按照批准的《城市排水设施设计审批书》和附图实施完成）；

- 2、 按规定设置的污水处理设施通过验收；
- 3、 已在排放口设置专用水质检测井；
- 4、 城市公共设施管理单位审核同意。

（二）准备资料：

- 1、 接驳城市公共排水设施申请表（一式两份）；
- 2、 接驳设施设计图（指接驳城市公共排水设施的设计图，从水质检测井至接驳井，接驳井通常为市政排水管网中的检查井或沉砂井）；
- 3、 城市排水设施验收资料（指竣工图、隐蔽工程验收记录和验收报告等，由建设单位盖章确认，一式两份）；

开发报建流程及细则

119

4、 污水处理设施验收资料（指沉淀池、隔油池等内部处理设施的竣工图、隐蔽工程验收记录

和验收报告等，由建设单位盖章确认）；

5、 施工单位的资质证明文件；

- 6、城市公共设施管理单位审核意见书（指城市排水设施设计审批书及附图等）；
- 7、证明资料：（1）授权委托书；（2）申请人身份证明。

（三）工作程序：

- 1、报入市政园林局。
- 2、与市政园林局排水处经办人勘察现场。
- 3、取得市政园林局排水处审批意见。
- 4、取得《接驳市政排水管网许可证》。

（四）成果交接：《接驳市政排水管网许可证》（原件）存集团档案中心，复印件交招标中心进行招标。

二十、小区永久出入口的报批（含城市道路挖掘的报批）

（一）介入条件：取得小区道路《建设工程规划许可证》。

（二）准备资料：

- 1、申请函；
- 2、《开挖道路申请表》；
- 3、《建设用地规划许可证》及附图；
- 4、小区总平面图；
- 5、小区道路《建设工程规划许可证》、《报建审核书》及附图；
- 6、办理其他方面城市道路挖掘的报批还需要以下资料：

（1）新建、扩建、改建管线及其他设施的，应提供市城市规划局核发《建设工程规划许可证》及《道路、管、线审核意见书》及附图；

（2）施工单位资质证明文件；

（3）施工组织方案（施工现场总平面布置图、临时设施搭建情况说明表、施工现场文明施工

围蔽设施的搭设计划、施工进度计划、施工现场使用的施工机械设备列表、施工污水排放

方式）

（4）挖掘主、次干道车行道超过 100 米、人行道 300 米以上的，还需提供交通组织方案；

（5）市政园林局对挖掘工程的相关批复文件。

开发报建流程及细则

120

（三）工作程序：

- 1、取得市政园林局（区建设局）道路开挖申请受理编号。
- 2、区交警大队经办人勘察现场。
- 3、取得区交警大队道路开挖审批意见。
- 4、将开挖方案报入市交警支队。
- 5、市交警支队勤务处经办人勘察现场。
- 6、市政园林局道路设施管理处（区建设局市政科）经办人勘察现场。
- 7、市政园林局道路设施管理处（区建设局市政科）和市交警支队勤务处对道路开挖案进行联合审批。
- 7、取得市交警支队道路开挖方案审批意见。

- 8、将开挖方案报入市政园林局（区建设局）。
- 9、取得市政道路开挖修复费（预收款）和占道费缴费通知。
- 10、缴纳修复费（预收款）和占道费后取得永久出入口《开挖道路许可证》。
- 11、工程完工后，向市政园林局（区建设局）报验收，并对现场的道路开挖进行现场实测，核算道路修复费，多退少补。

（四）流程图：

取得市政园林局（区建设局）道路开挖申请受理编号

取得区交警大队审批意见

将道路开挖方案报入市交警支队

市政园林局（区建设局）和市交警支队联合审批

取得市交警支队审批意见

将道路开挖方案报入市政园林局（区建设局）

缴交道路修复费（预付款）和占道费

取得永久出入口《道路开挖许可证》

开发报建流程及细则

121

（五）成果交接：《道路开挖许可证》（原件）转交工程部组织施工。

二十一、交通设施的报批

（一）介入条件：

- 1、取得小区道路《建设工程规划许可证》；
- 2、取得科技发展中心小区永久出入口交通布局方案。

（二）准备资料：

- 1、申请函；
- 2、《建设用地规划许可证》及附图；
- 3、小区总平面图；
- 4、小区道路《建设工程规划许可证》、《报建审核书》及附图；
- 5、小区永久出入口交通布局方案。

（三）工作程序：

- 1、报入区交警大队交通设施安装方案。
- 2、区交警大队人员勘察现场。
- 3、取得区交警大队交通设施安装方案的审批意见。
- 4、报入市交警支队交通设施安装方案。
- 5、市交警支队勤务处经办人员勘察现场。
- 6、取得勤务处交通设施安装方案的审批意见。
- 7、市交警支队科技处经办人员勘察现场。
- 8、取得科技处交通设施安装方案的审批意见。
- 9、取得市交警支队主管领导交通设施安装方案的审批意见。
- 10、交通设施安装方案的审批意见上报市公安局。
- 11、取得市公安局关于交通设施安装方案的批复。
- 12、取得市交警支队科技处交通设施安装工程施工方案及工程预算。

开发报建流程及细则

122

（四）流程图：

（五）成果交接：

- 1、将市公安局关于交通设施安装方案的批复（原件）存入集团档案室。
- 2、将工程施工方案及预算转交预决算部进行对数。

二十二、城市排水许可证的报批

（一）介入条件：

- 1、符合城市公共排水设施接驳条件，接驳设施通过验收；
- 2、向城市公共排水设施排放的污水符合国家和地方的排放标准。

（二）准备资料：

- 1、城市排水许可证申请表（一式三份）；
- 2、同意接驳的证明文件和接驳设施验收资料（验收资料指竣工图、隐蔽工程验收记录和验收报告等，由申请单位盖章确认）（一式两份）；
- 3、排放污水的水质、水量、水温和水压资料；
- 4、城市排水许可信息登记表（验收）（一式三份）；

报入区交警大队交通设施安装方案

取得区交警大队审批意见

报入市交警支队交通设施安装方案

取得市交警支队勤务处审批意见

取得市交警支队科技处审批意见

取得市公安局关于交通设施安装方案的批复

取得市交警支队科技处施工方案及预算

开发报建流程及细则

123

- 5、证明资料：(1)授权委托书；(2)申请人身份证明；

（三）工作程序：

- 1、报入市排水检测站。
- 2、组织市政园林局排水处和排水站看现场（需工程部配合）。
- 3、取得排水站盖章的城市排水许可申请表交市政园林局排水处。
- 4、取得市政园林局排水处城市排水许可证。

（四）成果交接：城市排水许可证（原件）存集团公司档案中心。

二十三、园林绿化工程备案

（一）介入条件：小区园林绿化工程已完工

（二）准备资料：

- 1、园林绿化工程备案表；
- 2、小区绿化修建性详细规划的批复及附图；
- 3、小区园林绿化工程竣工图；
- 4、证明资料：(1)授权委托书；(2)申请人身份证明；

（三）工作程序：

- 1、报入市政园林局。
- 2、组织市政园林局园林绿化和风景区管理处经办人员看现场。
- 3、取得市政园林局园林绿化和风景区管理处备案意见。

（四）成果交接：园林绿化工程备案表（原件）存集团公司档案中心。

二十四、教育配套设施移交

（一）介入条件：

- 1、取得规划局批准的《小区修建性详细规划的批复》及附图。

2、科技发展中心完成的单体报建图纸

(二) 准备资料:

- 1、《小区修建性详细规划的批复》及附图;
- 2、科技发展中心提供的单体报建图纸;
- 3、《广州市教育设施建设项目协议书》、《广州市教育设施建设项目合同》

(三) 工作程序

1、协议、合同的签订及鉴证:

开发报建流程及细则

124

(1) 向区教育局报送《广州市教育设施建设项目协议书》及《广州市教育设施建设项目合同》。

(2) 与区教育局签订上述协议和合同。

(3) 将协议书和关于《扣减出让金作为教育设施配套建设资金的通知》一起送市计委编号。

(4) 将合同报入市教育局盖章。

(5) 完成《建设合同》在市计委、市建委、市规划局、市国土和房管局的鉴证。

(6) 把单体报建图纸报区教育局审定盖章。

2、使用交接、产权资料的移交:

(1) 主体工程封顶后, 联系接收单位区教育局勘察现场, 并就有关配套、装修等施工提出要求;

(2) 就区教育局的意见反馈给科技发展中心、工程建设中心。

(3) 工程竣工后, 发出移交通知书。

(4) 联系接收单位勘察现场验收, 并出具意见。

(5) 移交工程资料: 消防验收、《建设工程规划验收许可证》、学校质量验收合格证、学校门

牌号码呈批表、学校建筑竣工图(平、立、剖)和给排水竣工图交教育局、签订移交协议书

(6) 与区教育局基建科完成产权资料交接手续, 签订《广州市教育房产设施产权移交接收申请表》。

(7) 《广州市教育房产设施产权移交接收申请表》在市计委、国有资产管理部门、市国土资

源和房屋管理局签章备案。

(8) 办理教育设施的确权。

(四) 成果交接: 《广州市教育设施建设项目协议书》、《广州市教育设施建设项目合同》及《广

州市教育房产设施产权移交接收申请表》存集团档案中心。

二十五、服务性公建配套无偿移交

(一) 介入条件: 取得《建设工程验收合格证》及附图。

(二) 准备资料:

1、《建设工程验收合格证》及附图;

2、公建配套移交协议书。

(三) 工作程序

- 1、取得《建设工程规划验收合格证》后，向接收单位发出移交知会函；
- 2、与接收单位经办人员对公建配套设施进行验收；

开发报建流程及细则

125

- 3、签订公建配套移交协议书。

(四) 成果交接：公建配套移交协议书存集团档案中心。

二十六、经营性公配配套有偿移交

(一) 介入条件：取得《建设工程验收合格证》及附图。

(二) 准备资料：《建设工程验收合格证》及附图；

(三) 工作程序：

- 1、取得《建设工程规划验收合格证》后，向接收单位发出移交知会函；
- 2、与接收单位经办人员勘察现场，并就交接时间、程序、施工标准达成一致的意向；
- 3、为公司争取最大利益为宗旨进行转让价格的谈判。
- 4、在转让价格上达成一致意向后，签订协议书和预售合同。
- 5、现场验收、并出具接收意见书。