

北京市规划和国土资源管理委员会 北京市住房和城乡建设委员会 文件

市规划国土发〔2018〕81号

北京市规划和国土资源管理委员会 北京市住房和城乡建设委员会 关于进一步 优化营商环境精简行政审批要件的通知

各有关单位：

根据《关于进一步优化营商环境 深化建设项目行政审批流程改革的意见》（市规划国土发〔2018〕69号）精神，按照依法规范、应减尽减、不设兜底条款的原则，市规划国土委会同市住房城乡建设委对社会投资建设项目在办理行政审批手续时涉及

的国有建设用地使用权协议出让批准（新建扩建项目）、建设工程规划许可证（城镇建筑工程）、房屋建筑工程施工许可证新申请、国有建设用地使用权及房屋所有权登记首次登记等4种行政审批（行政确认）事项的申报要件、办理时限进行了修改。申报涉及的相关行政审批文件，由办理部门向其他行政机关通过网络或公文交换推送，并逐步实现网上即时推送，实现信息共享，不再要求建设单位反复提交。

现将改革后上述4种行政审批（确认）事项的申报要件等内容予以公布，自公布之日起实施。

特此通知。

附件：精简行政审批（确认）要件改革前后对照表

北京市规划和国土资源管理委员会 北京市住房和城乡建设委员会
2018年3月16日

北京市规划和国土资源管理委员会办公室

2018年3月16日印发

附件:

精简行政审批（确认）要件改革前后对照表

事项 1：国有建设用地使用权协议出让批准（社会投资新扩建项目）

	改革前	改革后
申报材料	<p>1、北京市国有建设用地使用权出让申请表(原件)</p> <p>2、办理协议出让国有建设用地使用权申请书（内容包括：（1）申请出让的宗地位置及面积、界址，即坐落、四至、土地面积、平面界址、竖向界址；（2）申请出让宗地的权属现状（即现土地使用权人）及地上物现状；（3）申请出让宗地的规划条件，包括文件依据及规划总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积、规划用途等；（4）已取得发改部门、规划部门等行政主管部门的批准文件，以及征地、划拨的文件；（5）地价评估及审定地价水平情况；（6）开发建设计划情况，包括投资总额、投资进度、计划开工竣工日期等；（7）申请建设项目的特殊情况；（8）申请出让的用地红线范围内是否有需按划拨方式供应的土地，并明确划拨用地面积、建筑面积、土地用途等；（9）申请人的具体联系人及联系电话。）</p> <p>申请人身份材料</p> <p>3、申请人身份证明材料</p> <p>（1）自然人：（1）提交居民身份证（复印件）；（2）境外的：提交身份证明(复印件)</p> <p>（2）企业法人：（1）提交企业法人营业执照（复印件）；组织机构代码证（复印件）；（2）属于外资企业或中外合资企业的：提交外商投资企业批准证书（复印件）；（3）不具备企业独立法人资格：提交书面授权证明（上级单位出具的）(原件)；营业执照（复印件）或登记证书（复印件）；（4）属于</p>	<p>1、建设单位填写完整并加盖单位印章《北京市 国有建设用地使用权协议出让申请表》（原件）；</p> <p>2、申请人身份证明材料；</p> <p>*其他特殊情况需补充材料：</p> <p>3、属合作联合建设项目的（1）合作建设项目提交合作建设各方的协议书(复印件)（2）合作建设的各方同意由申请人办理土地出让的证明文件(原件)；</p> <p>4、属军用土地办理出让手续的，提交总后勤部的批准文件（原件）；</p> <p>5、属司法判决、裁定、调解的项目提交司法裁定书、司法判决书、司法调解书(复印件)；</p> <p>6、涉及申请人为三资企业的，外资企业或中外合资企业的提交合作企业、合资企业合同、章程的批复（复印件）；公司章程(复印件)；合作合同(复印件)；</p> <p>7、涉及中央国家机关在京单位的：提交国管局的批复意见（复印件）。</p>

境内金融企业法人、保险企业法人设立的非法人分支机构：提交营业执照（复印件）或登记证书（复印件）；金融许可证（复印件）；保险许可证（复印件）；（5）属于高新技术企业的：提交高新技术企业批准证书（复印件）

（3）非企业法人：（1）提交组织机构代码证（复印件）；（2）不具备独立非企业法人资格：提交书面授权证明（上级单位出具的）（原件）；组织机构代码证（复印件）

（4）境外法人或其他组织（包括港澳台）：（1）提交商业登记证（经公证的）（原件）或注册证书（原件）或批准该法人、其他组织成立的文件（复印件）；（2）外国法人或其他组织的公司：提交中国驻该国使、领馆对公证书的认证文件（复印件）

（5）提交法定代表人身份证明书（原件）；居民身份证（复印件）

（6）委托办理的：（1）提交居民身份证（受托人的）（复印件）；授权委托书（原件）；（2）属于境外法人或其他组织委托的：提交经公证的委托书（香港出具的公证书，应由中国法律服务（香港）有限公司加盖转递专用章（原件）；台湾出具的公证书应由中国公证员协会或北京市公证员协会确认（原件）（原件）；（3）外国法人或其他组织委托办理的：提交经公证的委托书（需中国驻该国使、领馆认证）（原件）

建设项目批准材料

4、提交建设项目用地预审意见（复印件）；落实预审意见的书面材料（建设项目用地预审意见中提到需进行地灾或压覆矿审批提交）

5、提交项目核准批复（复印件）或项目备案通知书（复印件）；

6、提交规划意见书（复印件）或建设项目规划条件（复印件）；

7、提交用地钉桩成果（复印件）；

8、建筑物内有地下人防的：提交人防工程设计审核批准意见书（复印件）；

9、提交设计单位关于建设项目面积及用途的说明（原件）；

土地来源材料

10、根据土地登记情况，提交下列材料之一（1）2008年1月1日后取得《国有土地使用证》的：提交国有土地使用证（复印件）（2）土地权属审查告知书（征地和土地储备阶段已进

行过土地权属审查的提交《土地权属审查告知书》复印件)(原件)

11、属于新征地项目 (1) 提交征地批复(复印件 1 份) (2) 已办理《建设用地批准书》的项目: 提交建设用地批准书 (3)

(1) 2008 年 1 月 1 日前取得征地批复且未办理《建设用地批准书》的项目: 提交国家建设征收土地结案表(复印件); (2)

2008 年 1 月 1 日后取得征地批复且未办理《建设用地批准书》的项目, 若 2013 年 12 月 31 日前已取得国家建设征收土地

结案表: 提交国家建设征收土地结案表(复印件); 耕地占用税纳税申报表及缴纳凭证; (3) 2008 年 1 月 1 日后取得征地批

复且未办理《建设用地批准书》的项目, 若 2013 年 12 月 31 日后取得征地结案国家建设征收土地结案表: 提交国家建设征

收土地结案表(复印件)

出让合同签订辅助材料

12、出让合同附件 (1) 出让合同附图(5 份) (2) 申请出让土地上的建筑物有两种以上用途或地下含经营性用途的: 提交各

类用途的部位分布表及附图(加盖公章)(5 份)

13、 (1) 已审定地价水平的: 提交地价水平通知单(原件); 土地评估结果报告(原件)

14、需加快签订合同的提交按照北京市地价办公室确定的暂定地价预先签订合同, 并提交按照最终审定的地价调整的承诺;

出让合同预签申请(原件)

15、提交后期监管授权书(原件 2 份)

***其他特殊情况需补充材料**

16、属合作联合建设项目的 (1) 合作建设项目提交合作建设各方的协议书(复印件) (2) 合作建设的各方同意由申请人办理土地出让的证明文件(原件)

17、属军用土地办理出让手续的, 提交总后勤部的批准文件(原件)

18、属公益配套类项目的, 规划配套建设的学校、医院、市政设施等要求办理出让手续的提交主管部门的书面意见(原件)

19、涉及原已办理过授权经营、土地租赁等有偿供地手续的, 项目申请土地出让的提交原供地合同的解除协议或变更协议

	<p>等相关资料(复印件)</p> <p>20、属司法判决、裁定、调解的项目提交司法裁定书、司法判决书、司法调解书(复印件)</p> <p>21、涉及申请人为三资企业的，外资企业或中外合资企业的提交合作企业、合资企业合同、章程的批复（复印件）；公司章程(复印件)；合作合同(复印件)</p> <p>22、涉及中央国家机关在京单位的：提交国管局的批复意见（复印件）</p>	
办理结果	北京市国有建设用地使用权出让合同	北京市国有建设用地使用权出让合同、建设项目用地预审意见、建设项目规划条件、设计方案审查意见、建设用地批准书、建设用地规划许可证
办理时限	1—16 个工作日（不包括地价评审时间、市政府审批时间、公示时间）	1—16 个工作日（不包括地价评审时间、市政府审批时间、公示时间）

事项 2：建设工程规划许可证（城镇建筑工程）

	改革前	改革后
<p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">申 报 材 料</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申报单位填写完整并加盖单位印章的《建设项目规划许可及其他事项申报表》。 2. 申报单位出具加盖单位印章和法人签字或印章的《建设项目法人授权委托书》。 3. 建设计划主管部门批复文件。 4. 用地权属或使用土地的有关证明文件： <ol style="list-style-type: none"> (1) 《国有土地使用证》（含附图，复印件）； (2) 尚未取得《国有土地使用证》的项目，须提交项目《建设用地规划许可证》（含附件及附图，复印件）和下列之一的用地权属文件： <ul style="list-style-type: none"> ▲ 《建设用地批准书》或《国有土地划拨决定书》复印件； ▲ 《国有土地使用权出让合同》复印件； ▲ 《国有土地使用权转让登记表》复印件； (3) 只有《房屋产权证》的，应附国土行政主管部门出具的使用土地的有关证明文件 1 份【中央单位及驻京部队为上级主管部门（国管局、中直管理局、总后勤部、武警总部等）出具的使用土地的证明文件】； 5. 有效的规划意见文件： <ol style="list-style-type: none"> (1) 《建设项目选址意见书》（含附件及附图）复印件；申请有效期延续的，提交《规划许可准予延续决定书》复印件或准予延续复核确认文件复印件。 (2) 《建设项目规划条件》（含附件及附图）复印件；申请有效期延续的，提交准予延续复核确认文件复印件。 6. 《建设工程设计方案审查意见》（含附图，复印件），《建设项目规划条件》没有明确要求进行工程设计方案审查的项目可不提交。 7. 具有资质的设计单位绘制的全套施工图中的部分施工图纸： <ol style="list-style-type: none"> (1) 图纸目录（涵括各专业）、设计说明、总平面图、各层平面图、各朝向立面图、各主要部位剖面图、基础平面图、基础 	<ol style="list-style-type: none"> 1、申报单位填写完整并加盖单位印章的《建设项目规划许可及其他事项申报表》； 2、提交办理建设工程规划许可证申请书。 3、申报单位出具加盖单位印章和法人签字或印章的《建设项目法人授权委托书》。 4、具有资质的设计单位绘制的全套设计图中的部分设计图纸： <ol style="list-style-type: none"> (1) 图纸目录（涵括各专业）、设计说明、总平面图、各层平面图、各朝向立面图、各主要部位剖面图、基础平面图、基础剖面各 1 份，另附总平面图 5 份（机要项目总平面图 4 份；申报单位主体为多个单位的，需相应增加总平面图份数）。 (2) 设计图须为蓝晒图，须按 A4 规格竖向折叠并留出装订线； (3) 图纸目录和总平面图需要加盖设计单位年度“图纸报审专用章”、“注册建筑师章”、“注册结构师章”； (4) 按照国家有关法律、法规、规章的规定须设置无障碍设施的项目，设计说明中须有无障碍设计情况的专项说明； (5) 按照住宅适老性规划设计要求，新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，须在设计说明中注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。 (6) 总平面图须标注比例尺、指北针、建筑外轮廓尺寸及四角坐标、拟建建筑与现状参照物间距尺寸、建筑层数；图签中须有三人以上签名。 <p>总平面图应有《技术经济指标明细表》住房项目还须有《住房套型结构比例明细表》；</p> <ol style="list-style-type: none"> 5、依据《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础

	<p>剖面各 1 份，另附总平面图 5 份（机要项目总平面图 4 份；申报单位主体为多个单位的，需相应增加总平面图份数）。</p> <p>(2) 施工图须为蓝晒图，须按 A4 规格竖向折叠并留出装订线；</p> <p>(3) 图纸目录和总平面图需要加盖设计单位年度“图纸报审专用章”、“注册建筑师章”、“注册结构师章”；</p> <p>(4) 按照国家有关法律、法规、规章的规定须设置无障碍设施的项目，设计说明中须有无障碍设计情况的专项说明；</p> <p>(5) 按照住宅适老性规划设计要求，新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，须在设计说明中注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。</p> <p>(6) 总平面图须标注比例尺、指北针、建筑外轮廓尺寸及四角坐标、拟建建筑与现状参照物间距尺寸、建筑层数；图签中须有三人以上签名。</p> <p>总平面图应有《技术经济指标明细表》住房项目还须有《住房套型结构比例明细表》；</p> <p>8. 《建设项目选址意见书》或《建设项目规划条件》、《建设工程设计方案审查意见》等相关文件，注明需在申报建设工程规划许可时需要提交的相关主管部门书面意见（如人防、文物、园林等）及相关材料。</p> <p>9. 园林绿化主管部门对建设方案附属绿化用地的审核意见。</p> <p>10. 依据《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建法[2007]99 号）的规定，居住项目（2007 年 3 月 1 日后取得《建设项目规划条件》的）须提交住宅小区建设时序方案。</p> <p>11. 其他法律、法规、规章规定的相关要求。</p>	<p>设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建法[2007]99 号的规定），居住项目（2007 年 3 月 1 日后取得《建设项目规划条件》的）须提交住宅小区建设时序方案。</p>
<p>办理结果</p>	<p>建设工程规划许可证</p>	<p>建设工程规划许可证</p>
<p>办理时限</p>	<p>20 个工作日</p>	<p>7 个工作日</p>

事项 3：房屋建筑工程施工许可证新申请

	改革前	改革后
申 报 材 料	<ol style="list-style-type: none"> 1、建筑工程施工许可申请表(原件 3 份) 2、建设工程规划许可证（正本、附件、附图的原件及复印件。) 3、用地批准手续（国有土地使用证或有关批准文件）（原件仅供查验、复印件） 4、建筑工程施工图设计文件审查合格书(原件) 5、（1）施工单位中标通知书(复印件 1 份)或施工单位直接发包登记单（直接发包的工程项目）(复印件 1 份) （2）施工合同备案表(复印件 1 份) 6、依法应当委托监理的工程： （1）监理单位中标通知书(复印件 1 份)或直接发包登记单(复印件 1 份) （2）监理合同备案表（复印件 1 份） 7、项目建设资金落实证明（证明出具时间距申请领取施工许可证之日不得超过三个月。建设工期不足一年的，到位资金不得少于工程合同价款的 50%；建设工期超过一年的，到位资金不得少于工程合同价款的 30%。属于政府投资项目的，应提供相关批复文件等资金证明材料）（原件 1 份） 8、人防工程施工图备案意见书（原件） 9、法定代表人授权委托书（经办人的；附受托人身份证复印件）(原件 1 份) 10、（1）中央在京单位审批类项目和驻京部队建设项目的建设单位在申请施工许可时：提交建设项目施工计划通知书（复印件 1 份） （2）其他房屋建筑工程的建设单位在申请施工许可时：提交项目投资计划单（复印件 1 份） 11：建设工程消防设计审核意见书或建设单位相应的书面承诺（属于《建设工程消防监督管理规定》（中华人民共和国公安 	<ol style="list-style-type: none"> 1、申报单位填写完整并加盖单位印章的《建筑工程施工许可及其他事项申请表》（原件 1 份）； 2、申报单位出具加盖单位印章和法人签字或印章的《建设项目法人授权委托书》。 3、建设工程规划许可证（原件窗口查验后退回办事单位，留存复印件归档，实现网上平台推送后可不再提供。） 4、用地批准手续（国有土地使用证或有关批准文件）（原件窗口查验后退回办事单位，留存复印件归档，实现网上平台推送后可不再提供） 5、已具备施工需要的施工图纸，并在底板施工前完成施工图设计文件审查的书面承诺。 6、依法确定施工单位，提供施工单位中标通知书或直接发包登记表及施工合同备案表（复印件各 1 份，实现网上平台推送后可不再提供）； 7、依法应当委托监理的工程，提供监理单位中标通知书或直接发包登记单及监理合同备案表（复印件各 1 份，实现网上平台推送后可不再提供）； 8、建设单位对政府全过程监管事项（如：建筑安全、人防、消防等强制性标准、出让合同履行、建设工程规划落实）的书面承诺。

	<p>部令第 119 号) 中第十三条、第十四条规定的建设工程, 应提交《建设工程消防设计审核意见书》; 属于第十三条、第十四条规定以外的, 建设单位应提交承诺书。)</p> <p>12: (1) 建筑施工企业安全生产管理人员安全生产考核合格证书 B 本 (施工安全监督备案用, 证书原件核验后退回申请人) (原件、复印件)</p> <p>(2) 法定代表人授权书 (建设单位、施工单位、监理单位) (原件 1 份); 各单位项目负责人工程质量终身责任承诺书 (工程质量监督注册用, 出示原件后退回申请人) (原件 1 份)</p>	
办理结果	建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证
办理时限	8 个工作日	6 个工作日

事项 4：国有建设用地使用权及房屋所有权登记首次登记

	改革前	改革后
申 报 材 料	<p>1、按《北京市不动产登记工作规范（试行）》第 9.1 节的规定应当提交下列材料：</p> <p>（1）不动产登记申请书原件；</p> <p>（2）申请人身份证明；</p> <p>（3）不动产权籍调查成果确认单原件；</p> <p>（4）土地权属来源材料，包括：以出让方式取得的，提交国有建设用地使用权出让合同、地价款缴清凭证；以划拨方式取得，依法转为出让的，提交国有建设用地使用权出让合同、地价款缴清凭证；以国家租赁方式取得的，提交国有土地租赁合同、土地租金缴纳凭证；以作价出资或者入股方式取得的，提交土地使用权作价出资或者入股批准文件及合同；以授权经营方式取得的，提交土地资产处置批准文件和国有建设用地使用权授权经营合同。</p> <p>（5）以出让方式取得国有建设用地使用权的，提交契税完税（或减免税）凭证；</p> <p>2、属未办理国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记的，还应提交以下材料：</p> <p>（1）建设工程规划许可证。其中，2002 年 1 月 1 日后竣工的房屋还应提交建设工程规划核验合格证明；</p> <p>（2）单体建筑面积 300 平方米以上或者投资额 30 万元以上的房屋，提交建设工程竣工验收合格证明。其中，1994 年 12 月 31 日前开工的房屋提交《工程质量竣工核定证书》；1995 年 1 月 1 日后开工、2000 年 5 月前竣工的房屋提交《北京市建设工程质量合格证书》；2000 年 5 月以后竣工的房屋提交《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》或《单位工程质量竣工验收记录》（建设工程四方验收合格文件）；2015 年 4 月以后竣工的房屋提交《工程竣工验收记录》；</p> <p>（3）区公安分局出具的门楼牌编号证明信；</p> <p>（4）需要确认建筑区划内属于全体业主共有的物业服务用</p>	<p>1、不动产登记申请书原件；</p> <p>2、申请人身份证明；</p> <p>3、以出让方式取得国有建设用地使用权的，提交契税完税（或减免税）凭证；</p> <p>4、属未办理国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记的，还应提交以下材料：</p> <p>（1）单体建筑面积 300 平方米以上或者投资额 30 万元以上的房屋，提交建设工程竣工验收合格证明。</p> <p>（2）区公安分局出具的门楼牌编号证明信；</p> <p>（3）需要确认建筑区划内属于全体业主共有的物业服务用房、其他公共场所、公用设施等情形的，提交相关证明材料或有相关约定条款的合同；</p> <p>（4）住宅项目，提交专项维修资金交清证明；</p> <p>（5）联建房屋的提交立项批复、联建协议原件；</p> <p>（6）已办理预售许可的，提交商品房预售许可证；</p> <p>（7）研发、工业项目提交发展改革、经济信息部门项目核发的备案或核准批复。</p> <p>（8）“三定三限三结合”定向安置房项目提交网上信息备案通知单。</p> <p>5、原不动产权属证书。</p>

	<p>房、其他公共场所、公用设施等情形的，提交相关证明材料或有相关约定条款的合同；</p> <p>(5) 住宅项目，提交专项维修资金交清证明；</p> <p>(6) 联建房屋的提交立项批复、联建协议原件；</p> <p>(7) 已办理预售许可的，提交商品房预售许可证；</p> <p>(8) 以出让方式取得土地，宗地内房屋建筑面积超出前期地价款缴清面积的，提交国有建设用地使用权出让合同补充协议及地价款缴纳情况证明；</p> <p>(9) 研发、工业项目提交发展改革、经济信息部门项目核发的备案或核准批复。</p> <p>(10)“三定三限三结合”定向安置房项目提交网上信息备案通知单。</p> <p>3、属已办理国有建设用地使用权首次登记，未办理房屋所有权首次登记的；按前款提交房屋规划、竣工等材料及不动产权属证书原件；</p> <p>4、属已办理房屋所有权登记（成套住房除外），未办理国有建设用地使用权首次登记的；或者已办理房屋所有权登记（成套住房除外），土地权利性质登记为划拨或未明确权利性质，土地使用权转为有偿使用的。除《北京市不动产登记工作规范（试行）》第 9.1 节规定提交相关材料外，还应提交《房屋所有权证》原件；</p> <p>5、城市私有房屋按照《关于城镇私有房屋国有土地使用权登记发证有关问题的意见》（京国土籍〔2010〕462 号）有关规定提供材料；</p> <p>6、其他必要材料。</p>	
<p>办理 结果</p>	<p>不动产登记证书</p>	<p>不动产登记证书</p>
<p>办理 时限</p>	<p>10 个工作日</p>	<p>1-5 个工作日</p>