

## 工程报建报批手续办理全流程地产权报建程序

（用地申请==>项目立项==>消防报建、防雷报建、规划报建==>验收申请==>办理产权证）

### 一、征（使）用地程序和收费标准

#### 1. 征（使）用农村集体所有土地程序：

（1）在被征（使）用土地所在地的村发布征（使）用地公告；

（2）市规划国土局、镇规划建设办公室会同被征（使）用地的村委会、股份社做好征（使）用地补偿的调查、登记和核实工作；

（3）市规划国土局、镇规划建设办公室根据调查登记核实的结果和规定的征（使）用地补偿标准，会同村委会、股份社和有关单位，拟订征地（使）用补偿安置方案，并在被征（使）用土地所在村予以公告，听取意见；

（4）市规划国土局将已公告和听取意见的征（使）用地补偿安置方案报市人民政府批准实施；

（5）市规划国土局或委托镇规划建设办公室与被征（使）用地的村委会或股份社签订征（使）用地补偿安置协议书，并按协议书规定兑现征（使）用地补偿费，交付土地。

#### 2. 农用地转用或征用经批准后，用地按下列项目和标准缴费：

（1）新增建设用地土地有偿使用费：28 元/平方米；

（2）耕地开垦费：一般耕地 20 元/平方米（现时有用地指标的已减至 15 元/平方米，购买易地开垦指标的要缴 45.8 元/平方米），一级基本农田 40 元/平方米，二级基本农田 35 元/平方米；

（3）耕地占用税：8 元/平方米（集约工业区范围 4.1 元/平方米）；

（4）公路控制线两侧纵深，一级公路为 500 米、二级公路为 400 米、三级公路为 300 米范围内的公路建设附加费：30 元/平方米；

（5）征地管理费：按征地补偿费总额的 2.1%计收；

（6）建设用地审批公告费：12000 元/宗；

（7）减免被征土地农业税费，按征地补偿费总额的 3.3%计收，由被征地单位负责缴交。

(8)位于集约工业区内的建设用地在办理用地手续后,按顺府办发[2002]33号文件"关于推行集约工业区建设的实施细则"内的收费标准进行缴费。

## 二、农村村民申请建房条件和程序

### 1. 农村村民申请建住宅用地条件:

- (1) 年满 18 周岁以上, 履行兵役义务, 没有违反计划生育政策;
- (2) 没有安排过住房用地的无屋村民, 或村民需分户建房, 但原用地面积较小, 不能分户建设的;
- (3) 没有住宅空置、出租、出售或者改为经营场所的;
- (4) 村民建住宅用地严格执行一户一宅和每户建筑占地面积不超 80 平方米的标准的规定;

### 2. 农村村民申请建住宅用地程序如下:

- (1) 申请人应向所在村提出用地预申请;
- (2) 村委会根据村民的申请, 按照上报审批确认后的村民宅基地固化名单, 把符合条件的名单在村内张榜公布 1 个月, 确认无异议后统计好村民建房用地计划安排, 并将名单上报镇规划建设办公室;
- (3) 镇规划建设办审定各村村民建房用地计划安排, 根据宅基地固化备案名单确认符合建房用地条件的名单;
- (4) 符合用地条件的申请人正式向镇规划建设办公室提出建住宅用地申请;
- (5) 镇规划建设办公室在已批准的农用地转用地块内依据已批准的村民住宅留用地小区建设规划安排用地, 并审查发放《建设用地批准书》。

## ※ 规划报建办事程序

### 一、申办《建设项目选址意见书》程序

#### 1. 申办《建设项目选址意见书》应提交的资料:

- (1) 项目建议书批准文件资料;
- (2) 建设项目的可行性报告;
- (3) 建设项目申请选址报告;
- (4) 环境影响报告书;
- (5) 选址位置图及其用地范围图。

#### 2. 申办《建设项目选址意见书》的程序:

(1) 提出选址申请：建设单位持所需提交的资料向选址所在镇规划建设办提出选址申请。

(2) 提出选址意见：镇规划建设办根据城市规划要求和建设项目的性质、规模，提出初步选址意见。

(3) 填写《建设项目选址意见书申请表》：建设单位按初步选址意见填写《建设项目选址意见书申请表》内有关部分，经镇规划建设办签署初步意见后，附上应提交的文件资料，统一报市规划国土局规划科审批。

(4) 核发《建设项目选址意见书》：市规划国土局规划科审批后，核发《建设项目选址意见书》，交由镇规划建设办发给建设单位。

## 二、申办《建设用地规划许可证》办事程序

### 1. 申办《建设用地规划许可证》应提交的资料：

(1) 申请用地报告（需说明项目性质、用地依据、建设用途、面积、技术工艺流程及环境要求等情况，并说明被征用地的类别、水电、交通、房屋拆迁情况）；

(2) 建设项目的有关批件（主管部门、计划部门、市镇政府批复，建设别墅式商品房和连壁式单门独院商品住宅须附市政府批文）；

(3) 用地位置图或地块所在区的规划图，总平面布置图（含四至）；

(4) 所涉及到的有关部门（国土、环保、水电、供电、交通、公路、市政、消防、卫生等）的书面意见；

(5) 规划科核发的《建设项目选址意见书》复印件（不需办理选址意见书的除外）。

### 2. 申办《建设用地规划许可证》的程序：

(1) 申请建设用地单位备齐规定的文件资料，向所在镇的规划建设办申请定点，并填写建设用地规划许可证审批表。

#### (2) 选定用地的位置和界线

镇规划建设办根据其用地性质、面积和范围，按照城市规划，议定用地的具体位置和界线，并标注在地形图或所在规划的地块图上。

#### (3) 征求意见

申请建设用地单位根据需要征求国土、环保等有关部门对用地的位置和界线的具体意见。

#### (4) 提供规划设计要点

镇规划建设办根据规划和有关部门的意见，向申请单位提供规划设计条件，主要审核用地位置和界线，确定建筑红线和其它要求，建设单位根据规划设计要点进行总图设计。

#### (5) 审核规划设计总图

镇规划建设办组织审核申请单位提供的规划设计总图，（主要审核用地位置和界线，确定建筑红线和其它要求），并签署初审意见后，连同有关附图、附件统一报规划科审批。

#### (6) 核发《建设用地规划许可证》

市规划国土局规划科审批后，核发《建设用地规划许可证》，交镇规划建设办发给申请建设用地单位。

### 三、申办《建设用地规划设计条件》程序

#### 1. 申办《建设用地规划设计条件》需要提交资料：

- (1)、申办《建设用地规划设计条件》委托书；
- (2)、地块用地手续；
- (3)、地块位置图。

#### 2. 申办《建设用地规划设计条件》程序：

- (1)、建设单位或个人持应提交资料向镇规划建设办提出申请；
- (2)、镇规划建设办根据地块所在规划区的控制性详细规划，制定《建设用地规划设计条件》；
- (3)、属"一书一证"范围的由镇规划建设办核发。
- (4)、属"一书三证"范围经镇规划建设办核准后，附上提交资料，报市规划国土局规划科审批核发，交由镇规划建设办发给建设单位或个人。

### 四、申办建设工程规划报建办事程序

#### 1. 申办建设工程规划报建的程序：

- (1) 提出申请：

建设单位或个人持应提交文件资料，向镇规划建设办提出申请，并填写好建设工程规划许可证报批表(一书三证)或报建表(一书一证)。

(2) 建筑方案审定：

需要建筑方案审定的项目，建设单位或个人向镇规划建设办报建科提供有关文件资料及建筑初步设计方案，由规划主管部门审定后，方可进行建筑施工图设计。

(3) 规划报建审批：

镇规划建设办报建科根据规划建设管理有关规定，审核报建资料，并签署初步意见后，连同有关文件资料送规划主管部门审批。

(4) 核发《建设工程规划许可证》或报建表。

规划主管部门审批后，由镇规划建设办发给建设单位或个人。

**2. 申办《建设工程规划许可证》应提交的文件资料：**

(1) 私人住宅报建

★A类：新建住宅

1、建设工程规划许可证报批表或报建表

2、个人身份证复印件

3、建房申请书；（居委会或村委会加具意见）

4、①土地使用证复印件；（国有用地）

②个人建房使用土地申请表及用地许可证复印件；（集体用地）

5、位置图；（1：500-1：1000 实测图）

6、建筑设计图；（各层平面、立面、基础及大样图）

7、施工报建手续

8、凡涉及水利、交通、供水、供气、卫生、人防、文物管理等部门的还应提交有关部门出具的意见

**B类：旧房改建、扩建、重建**

1、建设工程规划许可证报批表或报建表

2、个人身份证复印件

3、建房申请书（居委会或村委会加意见盖章）

4、原有房屋的房地产权证复印件

5、位置图（提供 1：500-1：1000 实测图）

6、四邻协议书（四邻签名、村（居）委会加意见）

7、房屋拆旧重建、改建、扩建核实宗地平面四邻关系图

8、建筑设计图（各层平面、立面、基础及大样图）

9、施工报建手续

10、凡涉及水利、交通、供水、供气、卫生、绿化、人防、文物管理等部门的还应提交有关部门出具的意见

★C类：拆迁安置住宅

1、建设工程规划许可证报批表或报建表

2、个人身份证复印件

3、建房申请书（居委会或村委会加具意见）

4、原房屋位置图

5、现安置用地位置图

6、拆迁用地许可证复印件及拆迁批文复印件

7、拆迁协议书复印件

8、被拆迁房地产权证复印件

9、买地发票复印件

10、建筑设计图（各层平面、立面、基础及大样图）

11、施工报建手续

12、凡涉及水利、交通、供水、供气、卫生、人防、文物管理等部门的还应提交有关部门出具的意见

（2）公建、厂房、商品房报建

1、建设工程规划许可证报批表或报建表

2、个人身份证复印件（以个人名义报建的）

3、建房申请书（街道办或村委会加具意见）

4、用地批文或土地使用证复印件

5、基建设工程防火设计审核意见书（未建）

6、建筑工程消防验收意见书（已建）

7、环境影响报告审批表（厂房提供）

- 8、建（构）筑物防雷设施规划申请表
- 9、小区规划图或规划批复
- 10、位置图（1：10000-1：25000）
- 11、产品工艺流程（厂房提供）
- 12、征地图（集体用地时须提供）
- 13、土地使用规划设计条件及附图复印件
- 14、建筑设计图（各层平面、各向立面、剖面、基础及大样、总平面图、四至图、各项经济技术指标等）
- 15、凡涉及水利、交通、供水、供气、卫生、绿化、人防、文物管理等部门的，还应提交有关部门出具的意见

◎注：1、以上资料属市审范围提供两份（建筑图未建的提供三份、已建的提供两份）；属镇审范围资料提供一份（建筑图未建提供两份、已建提供一份）

2、凡已建的，须提供测量宗地平面图，报建与验收一起补办报建手续

## 五、申办《建设工程规划管理验收合格证》的程序

### （1）提交申请

建设单位或个人在建设工程竣工后，持有关文件资料，向镇规划建设办申请规划管理验收。

### （2）进行现场验收

由镇规划建设办组织人员根据测量宗地平面图，到现场按规划管理验收，填写规划管理验收合格证，并签署验收意见后，送规划主管部门审批。

### （3）核发验收合格证

规划主管部门审批后，交由镇规划建设办报建科发给建设单位及个人。

### （4）申办《规划管理验收合格证》应提交的资料：

- ①《建设工程规划许可证》（一书三证）或报建表（一书一证）（原件）；
- ②建设工程有关规划改动时的有关批件；
- ③测量宗地平面图；
- ④基建工程消防验收意见书（住宅除外）；
- ⑤原盖有规划报建审图章的建筑图。

**※ 环保审批办事程序 ※**

1. 项目申办人到镇工商行政主管部门领取开业申请书，加具计生、规划建设部门意见后到镇环保办领取《建设项目环境影响申报（登记）表》。

2. 项目申办人如实、详细填写《建设项目环境影响申报（登记）表》后，直接将有关资料交镇环保办终审，对超出镇环保办审批职权范围的建设项目由市环保局终审，具体依照顺环字[1998]56号文件办理。

◎说明：属镇城区范围内敏感经营行业（如：饮食业；摩托车、汽车维修清洗业；水泥、钢材批发零售业；气味化工、易燃易爆物品经营等）。必须签订协议书到规划建设部门确认后环保办才能批办。

3. 经环保办审批建设项目由镇环境监测分站负责进行环境本底调查，具体收费标准招待顺工商物价[94]159号《关于调整环保监测收费标准的复函》

## **※ 建设工程施工图审查**

### **一、说明**

1、以下行政性文件为复印件时，需加盖建设单位公章；勘察设计文件需盖勘察、设计单位出图章和注册师章；

2、建设单位应在工程勘察完成后提前送审勘察报告，未经审查批准的勘察报告不得用作施工图设计依据。

### **二、工程勘察报告送审需提交资料**

1、工程勘察报告一式两份及岩芯照片光盘一份；

2、工程勘察合同一份。

### **三、建筑、结构专业施工图送审需提交资料**

1、建筑工程消防审核意见书复印件一式三份；

2、盖有公安消防大队审核章的建筑报审图一份；

3、经审查批准的工程勘察报告一份；

4、建筑施工图一式两份；

5、结构施工图一式两份；

6、结构计算书（纸质文件）及数据磁盘（电子文本）各一份

7、工程设计合同。

### **四、给水、排水专业施工图送审需提交资料**

1、给水施工图一式两份；



- 2、排水施工图一式两份；
- 3、工程设计合同或专项设计分包合同一份。

#### **五、消防专业施工图送审需提交资料**

- 1、消防工程消防审核意见书复印件一式两份；
- 2、盖有公安消防大队审核章的消防设备工程报审图一份；
- 3、消防施工图一式两份；
- 4、工程设计合同或专项设计分包合同一份。

#### **六、玻璃幕墙施工图送审需提交资料**

- 1、玻璃幕墙施工图一式两份；
- 2、玻璃幕墙结构计算书(纸质文本)及数据磁盘(电子文本)各一份；
- 3、工程设计合同或专项设计分包合同一份。

#### **七、网架施工图送审需提交资料**

- 1、网架施工图一式两份；
- 2、网架结构计算书(纸质文本)及数据磁盘(电子文本)各一份；
- 3、工程设计合同或专项设计分包合同一份。

**注：**①除以上资料外，应同时提交审图机构认为有必要补充的其它资料；②佛山市以外的勘察设计单位需同时提交进入佛山市的跨区备案文件一份；③被政府确定为重点建设项目的工程，按政府有关绿色通道的要求执行。

#### **八、施工图设计文件审查流程**

窗口受理申请—>程序性审查—>技术性审查—>出具审查报告—>建设局签发审查批准书—>建设单位凭缴款单取件

#### **九、办理时限**

送审资料齐备后，设计文件审查 10 个工作日内，勘察报告 5 个工作日内回复。特级和一级建筑工程、大面积群体工程、复杂的项目审查时间适当延长。

#### **十、收费标准**

根据广东省物价局《关于建筑工程施工图技术审查中介服务收费问题的复函》（粤价函[2001] 300 号）和顺德市建设局《关于落实市经济工作会议精神具体措施的通知》（顺建发[2002] 40 号）执行。

收费标准：

1、一般工程项目按规定标准的 70%收取；  
2、外商投资、中外合资企业投资、外地企业投资、各镇集约工业园的项目或一次性报审土建造价超过 5000 万元以上的工程项目按规定标准的 60%收取（缴费时外商、外资或者合资企业需提供《工商营业执照》复印件并加盖公章）；【房企财税微信：jxhzhaojie】

3、政府投资的学校、医院、敬老院、文化馆等福利工程或一次性报审土建造价超过一亿元以上的工程项目按规定标准的 50%收取。

→→ 计算以上施工图审查费时，勘察设计费取值暂依据建设部[1992]价费字 375 号有关规定执行

### ※项目立项手续※

需提交的资料：

- 1 固定资产投资项目立项申请表
- 2 招标基本情况表
- 3 资金来源证明
- 4 项目总平面
- 5 项目立项请示
- 6 预供地意向书
- 7 用地证明
- 8 地形图
- 9 规划要点
- 10 安全专篇
- 11 机构代码证复印件
- 12 环境评估报告

### ※防雷报建手续※

一、办理开工手续：

1、到国土规划部门（或市防雷局）领取《顺德市新建建（构）筑物防雷设施规划申请表》。经市防雷局防雷安全管理科审定后到规划国土部门办理规划报建手续。

2、提交防雷设计图纸（2份）经防雷局防雷安全管理科复核后，到当地建设管理站办理建筑物施工手续。其中，防雷设计图纸包括：设计说明及施工大样图；防雷接地平面图；屋面防雷平面图（针、网、带）等；立面图；高层建筑物均压环平面图及立面图；总配电图。

3、若没有进行防雷设计，则须带齐全套建筑物设计图纸到防雷局审核。

4、必须提供建（构）筑物防雷设施的设计或施工相应资质证书

5、办文工作日：7个工作日

6、办事机构：区气象防雷局

## 二、工程总验收：

1、办理开工手续后，建设单位或施工单位应将工程施工进度通知市防雷局派员现场监督或检测。

2、每一环节的防雷设施竣工后，建设单位或施工单位应提前一天通知市防雷局派员进行综合质量检测，最后持《手册》到市防雷局办理防雷设施质量证明书（合格证）。

3、防雷设施验收完毕后，建设单位应持市防雷局的质量证明书（合格证）交当地建设工程质监站，作为建设工程总验收的依据之一。

4、办文工作日：7个工作日

5、办事机构：各镇制定检测点。

## ※消防报建手续

### 一、申报建筑工程初步设计消防审核

1、部门：消防大队

2、需提交的资料：

2.1 领取填写《建筑消防设计防火审核申报表》（一式3份）

2.2 用地批文复印件

2.3 建筑报建图纸（2份）

2.4 建筑工程消防设计专篇说明。（报审高层建筑需提交）

3、办文工作日：10个工作日

4、办事程序：填写的《建筑消防设计防火审核申报表》（一式3份）与建筑报建图纸一并送消防大队进行报建。审核通过，将由消防大队发消防审查意见书。

## 二、申报自动消防设施设计审核

1、部门：消防大队

2、需提交的资料：

2.1 领取填写《自动消防设施设计防火审核申报表》（一式3份）

2.2 提交《建筑工程消防设计审核意见书》（复印件）

2.3 消防设计单位资质（复印件并加盖公章）

2.4 消防设计图纸（一式2份）

3、办文工作日：10个工作日

4、办事程序：由具有相应资质的单位设计消防设计图纸，与填写的《建筑消防设施设计防火审核申报表》（一式3份）一并送消防大队进行报建。审核通过，将由消防大队发审查意见。

## ※ 房地产发证办事程序

### 一、办理房地产权和房地产市场管理程序

1. 申办房地产权初始登记应提交的文件资料：

(1) 《房地产权登记申请书》、《房地产权登记审批书》；

(2) 宗地图、房产平面图；

(3) 土地、房产来源证明文件、材料；

① 属申请划拨用地，需有《个人建房使用土地申请表》及《用地许可证》、《使用土地批复》文件、《征用土地批复》文件、划拨用地证（国有）或其它权属合法来源证明材料；

② 属出让、转让获得土地使用权，需提交《国有土地使用证》；

③ 属拆迁安置建房的，需提交《拆迁协议书》、《拆迁用地许可证》及原宗地的《房地产权证》或《土地使用证》、《房屋所有权证》或旧屋契、地契，共有房屋应提交《房屋共有权证》或《房地产权共有（用）证》；

④ 已领屋契未领土地使用证的，需提交旧屋契或《房屋所有权证》，共有房屋应提交《房屋共有权证》。

(4) 报建、验收材料，包括《报建表》、《施工许可证》、《建筑物竣工验收合格证》或其它合法的报建验收材料（已领屋契未有改建过的房地产免此项）；

(5) 身份证复印件、营业执照复印件等合法资格证明材料，如果出现业主

姓名同音不同字等情况需出具户口所在地街区或派出所证明，涉外的需提交公证材料。

(6) 其它证明权属来源合法的文件、材料等。

## 2. 申办房地产权变更登记应提交的文件资料：

(1) 已填写的《房地产权变更（更正）登记呈批表》，只领土地证未领房产证的，需填写房地产权登记申请书、审批书；

(2) 《房地产权证》或《土地使用证》（国有或者集体）和《房屋所有权证》或旧契证；共有房屋应提交《房屋共有权证》或《房地产权共有（用）证》；

(3) 宗地图、房产平面图；

(4) 变更申请依据材料；

① 分家析产监证书、夫妻共有监证书及结婚证影印件；

② 继承公证书、房地产评估报告书；

③ 出让合同书；

④ 属超标用地或改建、扩建的要提交《用地许可证》、《个人建房使用土地申请表》，已缴交土地开发基金、罚款的收据，《报建表》、《施工许可证》、《建筑物竣工验收合格证》；

⑤ 其它申请变更原由的调查报告书，申请书等。

(5) 身份证复印件、营业执照复印件等合法资格证明材料，如果出现业主姓名同音不同字等情况，需出具户口所在地街区或派出所证明，涉外的需提交公证材料。

(6) 其它证明权属来源合法的文件、材料等。

## 3. 申请商品房预售应提交的文件资料：

(1) 《营业执照》复印件；

(2) 《建设工程规划许可证》及复印件 1 份；

(3) 《国有土地使用证》及复印件 1 份；

(4) 《建筑施工合同》（经公证）复印件；

(5) 建设项目总平面图及建筑物各层平面图；

(6) 《国有土地使用权出让合同》复印件；

(7) 预售款的监管协议；

(8) 预售房说明书;

(9) 向境外预售的商品房要提交贸发局批复文件。

4. 申请商品房确权应提交的文件资料:

(1) 《建筑工程质量验收合格证》;

(2) 《建设工程规划管理验收合格证》;

(3) 《商品房屋产权确认申请审批书》;

(4) 《商品楼移交管理协议书》或《物业管理条例》;

(5) 由镇绘制并加盖有镇发证办公章的《宗地图》及单元平面图;

1 街区出具的房屋所在地址证明;

2 已办理商品房预售的要提交《商品房预售证》;

3 《国有土地使用证》。

5. 申办房地产租赁登记应提交的文件资料:

(1) 已填写的《顺德区房地产租赁合同》及《顺德区房地产租赁登记申请审批表》(一式三份);

(2) 房地产权证或土地使用证和房屋所有权证;

(3) 出租人或承租人的身份证复印件或出租单位和承租单位的合法资格证明材料复印件;

(4) 法律、法规规定应提交的其他证明材料。

1. 私房交易程序

(1) 填写有关表格

到交易(分)所领取房地产转让申请审批表、买卖合同。并按照《中华人民共和国城市房地产管理法》如实申报交易价格不得隐瞒。

(2) 验证签约

买卖双方亲自带齐填写好的表格、身份证(护照等)、《房屋所有权证》、《土地使用证》或《房地产权证》等原件到交易(分)所监证签约。经审定符合条件的,三天内我所通知预约评估,如不具备条件,则通知当事人终止买卖。

(3) 预约评估

在约定时间内由评估所委派两名以上的房地产评估员对买卖的房地产进行实地查勘，初步评估房地产价格，送领导审批。买卖双方四天后缴交有关税费。

(4) 领取《房地产权证》

要办理土地出让的房地产，在有关税费缴交完毕四十五个工作日后；不用办理土地出让的房地产，在有关税费缴交完毕三十个工作日后，凭交易（分）所出具的《顺德区房地所有权申请登记证件收据》到房屋所在地的镇房地产发证办公室领证。

2. 税费标准

(1) 契税：按产价的 3%、1.5%计征，由买方负担。

(2) 交易服务费：一手商品房按建筑面积 3 元/m<sup>2</sup>计收、二手楼按建筑面积 6 元/m<sup>2</sup>计收，买卖双方各负担 50%。

(3) 产权转移登记费：80 元/宗，买卖双方各负担 50%。

(4) 查档费 138 元/宗。

(5) 土地出让金开发基金：未办理土地出让手续的，需签定出让合同，缴纳土地出让金开发基金，按用地面积计算。住宅用地 141 元/平方米，商业用地 92 元/平方米，综合用地 95 元/平方米，工业用地 45 元/平方米，由买方负担。

☆备注：

1. 共有房地产买卖，必须一并提交《房屋共有权保持证明》或《房地产权共有（用）证》及共有权人的意见；同等条件下，共有权人有优先购买权。

2. 出租的房地产买卖，必须提前三个月通知承租人，并交验承租人意见；在同等条件下，承租人有优先购买权。

3. 集体性质的房地产，只允许在本村委会内的农民之间进行交易。交易时由村委会在交易通告加具意见。此种交易暂不交纳土地出让金及土地开发基金。

4. 分层出售的楼宇，要到税所缴纳营业税，方能办理转户手续。

5. 土地来源于出让的房地产转让，不再缴纳出让金开发基金，土地使用年限为出让年限减去已使用年限后的剩余年限。若改变土地用途还要视乎实际情况补地价。

6. 向单位购买的房改房再转让，其增值部分的 20%需回缴给财政。属单家独户的土地要补交地价款，每平方米 120-200 元。

7. 从买卖双方亲自到交易签约、交件之日起计算, 我所规定于五十二个工作日内整宗交易办理完毕, 该时限不含因业主原因所延误时间。

## 1. 房地产赠与的程序

### (1) 权属审定

把《房屋所有权证》、《土地使用证》或《房地产权证》提供给房屋所在地的房地产交易(分)所, 办理权属审定。

### (2) 预约评估

在约定时间内, 由评估所委派房地产评估员进行实地查勘, 核出房地产价格, 出评估书。

### (3) 办理赠与公证

赠与双方凭已通过权属审定的《房屋所有权证》、《土地使用证》或《房地产权证》, 交易(分)所核准的房地产评估到房屋所在地的公证处(大良以外地区的房地产到所在地的司法办)办理房地产赠与的公证手续, 出公证书。

### (4) 契证的变更

凭《房屋所有权证》、《土地使用证》或《房地产权证》、评估书、公证书、身份证复印件再次到房屋所在地的交易(分)所办理契证转名手续, 同时缴纳有关税费。

### (5) 领取《房地产权证》

要办理土地出让的房地产, 在有关税费缴交完毕四十五个工作日后; 不用办理土地出让的房地产, 在有关税费缴交完毕三十个工作日后, 凭交易(分)所出具的《顺德区房地所有权申请登记证件收据》到房屋所在地的镇房地产发证办公室领证。

## 2. 收费标准

(1) 契税--按产价 3%计征, 由受赠方负担。

(2) 赠与手续费--按建筑面积 6 元/m<sup>2</sup>计收。

(3) 产权转移登记费--80 元/宗。

(4) 查档费--138 元/宗。

(5) 土地出让金开发基金--未办理土地出让手续的非直系亲属间赠与房地产



需签定出让合同，缴纳出让金开发基金。按用地面积计算，住宅用地 141 元/平方米，商业用地 92 元/平方米，综合用地 95 元/平方米，工业用地 45 元/平方米。

**☆备注：**

1. 土地权属性质为集体性质的房地产只允许在直系亲属之间或本村委会内的家民之间进行赠与，且属后一种情况的办理契证的变更手续时须交验户口簿，并暂不缴交土地出让金及土地开发基金。

2. 赠与的公证手续，必须在房屋所在地的公证处办理。

3. 房改房办理赠与手续，须征得原产权单位同意，并回缴 20%增值部分给原产权单位；若原产权单位已转制或解散，则回缴给财政，单家独院房改房，还须补交 120-200 元/平方米用地的地价款。

7. 从买卖双方亲自到交易签约、交件之日起计算，我所规定于五十二个工作日内整宗交易办理完毕，该时限不含因业主原因所延误时间。

**(1) 权属审定**

把《房屋所有权证》、《土地使用证》或《房地产权证》提供给房屋所在地的房地产交易（分）所，办理权属审定。

**(2) 预约评估**

在预约时间内，由评估所委派房地产评估员对继承的房地产进行实地查勘，核出房产价格，出评估书。

**(3) 办理公证**

继承人凭已通过权属审定的《房屋所有权证》、《土地使用证》或《房地产权证》，评估所核发的房地产评估书到房屋所在地的公证处（大良以外地区的房地产到所在地的司法办）办理房地产继承的公证手续，出公证书。

**(4) 契证的变更**

凭《房屋所有权证》、《土地使用证》或《房地产权证》、评估书、公证书、身份证复印件等到房屋所在地的镇房地产发证办公室办理转户手续，领取新的《房地产权证》。

**建设项目用地预申报批、农用地转用、集体经营性用地报批节约集约专章编制专题培训于5月24在内蒙古-呼和浩特举办，详情可咨询薛老师：13311262567（同微信）**