**汕头市“三旧”改造项目申报办事指引**

“三旧”改造方案经批准后，改造主体可持改造方案批准文件到各部门办理相关手续：

一、市城乡规划局“三旧”改造项目申报审批流程和材料

（一）办理建设用地规划条件

申报材料：

1．申办函

2．已批准的“三旧”改造计划文件

3．土地使用权属证明（包括由产权部门确认产权范围的北京坐标系宗地图）

4．最新测制的1：500或1：1000北京坐标系电子地形图

审批流程（15工作日）：

规划局办文办事窗口收件——建设用地科根据已批准的控制性详细规划拟出用地规划条件和用地红线图——局分管领导审批——建设用地科出具用地规划条件和用地红线图——规划局办文办事窗口发件。

（二）办理历史用地完善手续规划审查

申报材料：

1．申办函

2．已批准的“三旧”改造计划文件或“三旧”改造项目确认文件

3．产权部门确认产权范围的北京坐标系宗地图

4．最新测制的1：500或1：1000北京坐标系电子地形图

审批流程（15工作日）：

规划局办文办事窗口收件——建设用地科会城镇科等相关科室根据“三旧”专项规划单元规划或城市近期规划拟出规划审查意见——局业务会审查——局分管领导审批——建设用地科出具历史用地完善手续规划审查意见——规划局办文办事窗口发件。

（三）办理《建设用地规划许可证》

申报材料：

1．申办函

2．《汕头市城乡规划局建设用地规划许可事项申请表》

3．已批准的“三旧”改造方案

4．土地使用权证（包括由产权部门确认产权范围的北京坐标系宗地图）

5．最新测制的1：500或1：1000北京坐标系电子地形图

审批流程（10工作日）：

市行政服务中心规划窗口收件——建设用地科对申请事项进行公示（公示时间7天另计）——建设用地科核实用地规划条件和用地红线图——局分管领导审批——建设用地科核发《建设用地规划许可证》——市行政服务中心规划窗口发件。

（四）办理建设工程设计方案审查

申报材料：

1．《汕头市城乡规划局建设工程规划许可事项申请表》

2．建设用地规划许可证（含用地红线图和审批表）

3．已批准的“三旧”改造方案，“三旧”改造方案的批准文件（市、区政府文件）

4．《建设用地批准书》及土地使用证等产权资料（涉及超容兼容的，须提供国土部门批准文件）

5．具有相应资质设计单位设计的建设工程设计方案（重要地段与高层建筑须提交透视图或建筑模型）一式三份及电子文件一份

6．建筑面积明细表或工程预算书。

审批流程（10工作日）：

市行政服务中心规划局窗口收件——建设工程科在受理人建设工程设计方案审查申请之日起五个工作日内，将有关申请事项公示七日征询意见（意见分歧较大的，应当依法组织听证）建设工程科对建设工程设计方案进行审查，提出审查意见，对重要的建设工程的建筑设计方案须组织专家评审——局分管领导审批——批准建设工程设计方案——市行政服务中心规划局窗口发件

（五）办理《建设工程规划许可证》

申报材料：

1．《汕头市城乡规划局规划许可事项申请表》

2．人防、文物、安全等主管部门的审核意见（生产性工业项目不需要此项材料）

3．本年度投资计划

4．具有相应资质设计单位设计的建施图（规定应设置景观照明的项目须提交景观照明设计图纸）一式三分及电子文件一份

5．房地产项目须提交具备相应资质测绘单位计算的《房地产面积测绘报告书》

审批流程（8工作日）：

市行政服务中心规划窗口收件——建设工程管理科对建设方案进行审查，提出审查意见——分管局长审批——建设单位交纳有关费用（城市基础设施费，依据国土部门代建金评估结果函收取代建金）——建设工程管理科核发《建设工程规划许可证》——市行政服务中心规划窗口发件

二、市国土资源局“三旧”改造项目报建程序和申请材料清单

（一）集体建设用地改变为国有建设用地

申请单位向区（县）国土部门提交的申请材料

1．农村集体经济组织的申请材料，包括申请书、集体经济组织登记证、组织机构代码、法人代表身份证、授权委托书、被委托人身份证等；

2．农村集体经济组织成员会议或成员代表会议2/3以上成员表决同意改变为国有建设用地的会议记录和会议决议证明书，街道或镇政府加具意见；

3．权属证明；

4．该建设用地来源合法的证明材料；

5．城乡规划部门出具的申请用地符合“三旧”改造规划及市、区（县）政府或“三旧”办出具的已纳入年度实施计划的相关材料；

6．市、区（县）政府的批准改造方案文件；

7．具有资质的测绘机构出具的勘测定界报告及勘测定界图；

8．应提交的其它材料。

提交复印件的，原件较对后退还，校对人在复印件上签名。

办理流程

1．农村集体经济组织向区（县）国土资源部门提出申请；

2．区（县）国土资源部门进行内部会审，审查符合条件后拟文请示区（县）人民政府同意，上报市国土资源局；

3．市国土资源局进行内部会审，经请示市人民政府同意后，拟文上报省国土资源厅；

4．省国土资源厅经报省人民政府同意后批复市人民政府；

5．市国土资源局根据市人民政府的批示，发文通知农村集体经济组织申请地块已改变为国有建设用地，并抄送所在区（县）人民政府及所在国土资源部门。

（二）“三旧”改造项目国有建设用地协议出让

申请人提交的申请材料

1．土地协议出让申请书；

2．土地权属人身份证明或法人资格证明（营业执照、组织机构代码证等）；

3．授权委托书；

4．被委托代理人身份证明；

5．《土地使用权证》或土地权属来源有效证件及地上物产权证明（市场主体收购改造的需提交收购协议、付款凭证、土地证及地上物交易证明，提交被收购人对改造项目没有异议的声明材料；集体土地改变为国有的需提交相关批文；完善历史用地手续的需提交同意完善历史用地手续批文）；

6．规划部门出具的改造地块规划设计条件（其中1份原件）和用地红线图（6份原件）；

7．“三旧”改造年度计划批复文件；

8．改造方案的批准文件及改造方案；

9．改造方案批准文件中，对工业项目未明确宗地固定资产总投资额的，非工业项目未明确宗地开发投资总额的，用地单位对项目投资额的承诺；

10．属商品房项目的改造方案批准文件中，未明确公共服务设施配建要求的，应提交城乡规划部门出具的相关文件；

11．属商品房项目的改造方案批准文件中，未明确公租房配建要求的，应提交房管部门出具的相关文件；

12．国土资源行政主管部门认为应当提交的其它相关材料。

办理流程

向国土部门提出申请——受理——审查——组织地价评估——核定补交地价款金额——拟订协议出让方案——出让方案报政府批准——登录广东土地监测监管网制作出让合同，与申请人签订出让合同，缴纳补交地价款及契税，发放土地出让合同——在中国土地市场网、国土资源门户网站公布出让结果。

（三）“三旧”改造项目涉及补交地价款

申请人提交的资料

1．申请书；

2．土地权属人身份证明或法人资格证明（营业执照、组织机构代码证等）；

3．授权委托书；

4．被委托代理人身份证明；

5．《土地使用权证》或土地权属来源有效证件及地上物产权证明，其中对于收购或合作改造的，要提交被收购人或合作各方对改造项目没有异议的声明材料；

6．城乡规划部门出具的改造地块规划设计条件（其中1份原件）和用地红线图（原件6份）；

7．“三旧”改造年度计划批复文件；

8．改造方案的批准文件和改造方案；

9．属商品房项目的改造方案批准文件中，未明确公共服务设施配建要求的，应提供城乡规划部门的相关文件；

10．属商品房项目的改造方案批准文件中，未明确公租房配建要求的，应提供房管部门的相关文件；

11．市国土资源行政主管部门认为应当提供的其他相关材料。

办理流程：

用地单位向城乡规划部门申请出具规划设计条件和用地红线图——用地单位向国土资源部门提出补交地价款的申请——组织地价评估——拟订补交地价款方案——补交地价款方案报政府批准——拟用地批准文件报批——缴纳补交地价款及契税——发放用地批准文件。

（四）“三旧”改造项目申请完善历史用地手续

用地单位向区（县）“三旧”办提交的申请材料

1．用地单位关于审批“三旧”改造方案的请示及改造方案；

2．原取得用地相关材料，包括补偿协议、补偿兑现凭证等；

3．国土资源部门出具的改造地块地籍调查意见；

4．国土资源部门出具的按用地行为发生时土地管理法律政策落实处理（处罚）凭证；

5．属旧村庄改造的，改造方案经农村集体经济组织成员大会或或成员代表大会2/3以上成员表决同意的会议记录和会议决议证明书，街道或镇政府加具意见；

6．属完善征收手续的，农村集体经济组织成员大会或或成员代表大会2/3以上成员表决同意完善征收手续的会议记录和会议决议，街道或镇政府加具意见；

7．国土资源部门出具的“三旧”改造地块图斑统计表（打印改造地块当页即可，并在序号前打√）；

8．用地单位对“三旧”改造方案实施完成时间作出的承诺书；

9．城乡规划部门出具的申请用地规划初步意见；

10．区（县）政府出具的关于改造项目列入年度实施计划文件或“三旧”改造项目确认文件；

属完善征收手续还要提交以下材料：

1．城乡规划部门出具的申请用地纳入“三旧”改造专项规划的相关材料；

2．国土资源部门出具的“三旧”改造宗地档案情况表（附上改造地块当页即可，并在序号前打√）；

3．国土资源部门出具的需完善征收手续土地的权属证明；

4．具有资质测绘机构出具的勘测定界报告和勘测定界图；

5．国土资源部门出具的1：10000分幅土地利用现状图；

6．国土资源部门出具的土地利用总体规划图；

7．国土资源部门出具的土地规划光盘；

8．用地行为发生在2004年5月1日后的，还需提交听证材料；

9．需提交的其它材料。

办理流程

1．列入年度计划或区（县）政府确认“三旧”改造项目；

2．向区（县）国土资源部门申请地籍调查、确认用地行为发生时间，对违法用地行为进行落实处理（处罚）；

3．向城乡规划部门申请出具用地的规划初步意见；

4．用地单位备齐相关资料，完成编制改造方案后向区县“三旧”办公室申报；

5．区（县）“三旧”办受理后组织公示（7个工作日内完成）；

6．区（县）“三旧”办组织相关部门联合审查后出具审核意见，以区（县）政府名义报市政府（由市“三旧”办牵头审核）；

7．市“三旧”办组织市规划、国土、发改、房产、监察、财政等有关部门审查，出具审查意见，报市政府批准。其中，需完善征收手续的，由市“三旧”办上报市政府审查后，报省政府审批；

8．申请完善历史用地手续的“三旧”改造方案经批准后，凭改造方案及改造方案批准文件等资料向国土、规划、发改、环保、住建等部门办理相关手续；若编制改造方案使用的是用地规划初步意见，则应先向规划部门申请出具规划设计条件和用地红线图，然后再凭改造方案及改造方案批准文件等资料向国土、发改、环保、住建等部门办理相关手续；

9．用地单位实施改造；

10．改造完成后给予办理土地使用权登记发证。

三、市发改局“三旧”改造项目报建程序和申请材料清单

（一）根据国家、省的规定，“三旧”改造项目按其申请投资项目类别办理审批或核准或备案。

1．属核准项目，按《企业投资项目核准暂行办法》（国家发改委令第19号）、《政府核准的投资项目目录》、《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发改委令第6号）、《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕47号）和《广东省企业投资项目核准暂行办法》（粤府〔2005〕119号）、《广东省政府核准的投资项目目录》（粤府〔2005〕121号）等规定办理。项目申报单位应提交项目核准申请函及招标申请表（均加盖公章一式2份）并附送以下文件：

（1）由具备相应资格的机构编制的《项目申请报告》；

（2）规划行政主管部门出具的城市规划意见；

（3）市环境保护行政主管部门出具的环境影响评价文件审批意见；

（4）节能评估文件（由具备相应资质节能评估单位编制）及评审意见（委托评审）或节能登记表（一式3份）；

（5）建设项目资本金落实情况和其他资金筹措证明资料；

（6）项目申报单位营业执照或代码证书（复印件）；

（7）属区、县项目由区、县发改部门出具项目核准的初审意见；涉及行业管理的由行业主管部门提出意见；

（8）涉及资质管理的应提供相关资质证书；办公用房项目应提供单位人员编制情况。

（9）法律、法规规定应提交的其他文件。

2．属备案项目，按《国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》（发改投资〔2004〕2656号）、《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕47号）和《广东省企业投资项目备案办法》（粤府〔2005〕120号）等规定办理。项目申报单位提交项目备案申请函（主要介绍项目单位概况及项目建设的理由和依据；项目建设规模、建设面积、主要产品及生产能力；项目总投资、资金筹措方案及资本金情况；项目节能减排措施；项目招标事项及实施期限等）并附送以下文件：

（1）业主单位如实填报《广东省企业基本建设投资项目备案申请表》加盖公章；

（2）节能评估文件（由具备相应资质节能评估单位编制）及评审意见（委托评审）或节能登记表（一式3份）；

（3）建设项目资本金落实情况和其他资金筹措证明资料；

（4）项目申报单位的营业执照或代码证书（复印件）；

（5）项目如已通过招拍挂取得建设用地的应提交用地证明及规划意见；

（6）属区、县项目由区、县发改部门加具项目意见；涉及行业管理的由行业主管部门提出意见；

（7）涉及资质管理的应提供相关资质证书；

（8）法律、法规规定应提交的其他文件。

（二）属外商投资项目，按《外商投资项目核准暂行管理办法》（国家发改委第22号令）、《外商投资产业指导目录（2011年修订）》、国家六部委《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171号）、《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发改委令第6号）、《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕47号）等规定办理。项目申报单位提交项目核准申请函及招标申请表（加盖公章一式2份）并附送以下文件：

1．按国家发改委（发改投资〔2007〕1169号）要求编制的《项目申请报告》；

2．中外投资各方的企业注册证（营业执照）、商务登记证及经审计的最新企业财务报表（包括资产负债表、损益表和现金流量表）、开户银行出具的资金信用证明；

3．投资意向书，增资、购并项目的公司董事会决议；

4．银行出具的融资意向书；

5．规划行政主管部门出具的城市规划意见；

6．市环境保护行政主管部门出具的环境影响评价文件审批意见；

7．节能评估文件（由具备相应资质节能评估单位编制）及评审意见（委托评审）或节能登记表（一式3份）；

8．建设项目资本金落实情况，以国有资产或土地使用权出资的，需由有关主管部门出具的确认文件；

9．项目申报单位营业执照（复印件）；

10．法律、法规规定应提交的其他文件。涉及行业资质管理的，应提供相关资质证书。

（三）属“三旧”改造的房地产项目采用核准制，按照省政府《关于印发广东省企业投资项目核准暂行办法的通知》（粤府〔2005〕119号）和《关于印发广东省政府核准的投资项目目录（2004年本）的通知》（粤府〔2005〕121号）第九条的规定，总建筑面积50万平方米及以上报省发改委核准，50万平方米以下由市发改局核准，南澳县发改局核准所属10万平方米以下房地产项目。各区房地产项目由各区发改部门初审后上报市发改局核准。

（四）加快“三旧”改造项目的审批服务。

鉴于“三旧”改造项目建设的时限性和特殊性，如在某一或若干项前置审批事项（规划、用地、环评等）滞后的情况下，可先由相关事项的审批部门出具同意项目的“路条”，采用并联审批方式先予立项，相关部门同时相应加快进行事项的审批，审批后即补送市发改局，但各前置审批事项手续最迟必须在申报列入年度投资计划前完成。

四、市环保局“三旧”改造项目报建程序和申请材料清单

（一）办理环评文件审批应提交的材料

1．与建设项目有关的市“三旧”改造计划及经批准的建设项目“三旧”改造方案；

2．建设项目环评文件。编制报告书项目需提供环评审批申请报告及报告书纸质文件（盖齐印鉴）3份及电子版；编制报告表或填报登记表项目需提供纸质文件（盖齐印鉴）6份及电子版。报告书、报告表的编制需委托具相应环评资质的单位承担，并通过专家评审；登记表由建设单位填写，也可委托具环评资质单位代为填写；

3．《建设项目环境保护审批登记表》纸质3份（盖齐印鉴）及电子版。

表格（表格可从汕头市环保局网站[http：//www．stepb．gov．cn](http://www.stepb.gov.cn)下载）

1）《建设项目环境影响报告表（试行）》

2）《建设项目环境影响登记表（试行）》

3）《建设项目环境保护审批登记表》

（二）环评文件审批流程

建设单位按照《建设项目环境保护审批需准备材料清单》要求准备资料，到市行政服务中心三楼西厅市环保局窗口提交环评文件审批申请——市环保局窗口人员对提交的材料进行形式审查，符合要求的予以受理，开具受理回执，不符合要求的，一次性告知理由或需补充材料——市环保局规划环评科组织对建设单位提交的申请材料进行内容审查，组织现场勘察，核实情况——市环保局根据环评文件审批原则，对符合要求的批准通过，不符合要求的不予以通过，书面告知建设单位（报告书、报告表承诺审批时限10个工作日，登记表审批当场办结，承诺审批时限不包括10个工作日的公示期）——建设单位到市行政服务中心三楼西厅市环保局窗口领取批复文件。

五、市住建局“三旧”改造项目报建程序和申请材料清单

（一）勘察设计招标资料备案

如在发改部门发出的项目招标核准意见中，勘察设计核准为采用招标方式，则项目勘察设计原则上应按工程建设项目进入建设工程交易中心进行招标。建设工程勘察设计招标文件备案登记程序如下：

1．申报人填报《汕头市建设工程勘察设计招标登记表》一式一份，并提交以下材料：

（1）备案申请报告；

（2）项目立项及招标核准文件（发改部门）、建设用地手续（国土部门）、用地规划许可证（规划部门）；

（3）招标工作计划；

（4）招标公告或投标邀请书；

（5）资格预审文件（如为资格预审则需提供）；

（6）招标文件；

（7）招标委托合同；

（8）进汕代理资格单项备案文件（如为外地代理机构需提供）。

2．办理流程

经审核符合条件要求的，由市住建局勘察设计管理科给予备案，发给《汕头市建设工程勘察设计招标备案文件收讫回执》。

3．办理性质：备案

4．办理时限：5个工作日。

5．办理依据：《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》（八部委2号令）、《建筑工程方案设计招标投标管理办法》等。

6．收费标准和依据：无

（二）大中型建设工程初步设计审查

1．如属下列范围的大中型“三旧”改造项目，应进行初步设计审查：

（1）关系社会公共利益和公众安全的大中型基础设施、公用事业等大中型建设工程。

（2）全部或者部分使用国有资金或者国家融资的大中型建设工程。

（3）使用国际组织或外国政府贷款、援助资金的大中型建设工程。

2．办理需提交材料：

（1）申请书（一式一份，需加盖公章）。

（2）汕头市大中型建设工程项目初步设计审查申请表（一式一份，可在汕头建设网[www．stjs．gov．cn](http://www.stjs.gov.cn)下载，需加盖公章）。

（3）有关部门批准文件（提供复印件一式两份，原件校核后退还）。主要包括：

①项目立项批准文件（发改部门）；

②建设项目选址意见书（或建设用地规划许可证）、有关规划设计要点的批准文件（规划部门）；

③建设用地批准文件（国土部门）；

④环保、消防、人防、安全生产、卫生等行政主管部门的的批准文件，涉及航空管制、地铁、风景名胜、航道通航等方面的，须提供相关部门的审查意见。

（4）技术文件。主要包括：

①拟建设场地工程地质勘察报告（一份）；

②地震安全性评价报告（一份，按国家相关规定提供）；

③工程初步设计文件（按国家工程设计文件编制深度有关“初步设计”要求提供，包括工程概算书）。

（5）其他资料（提供复印件一式两份，原件校核后退还）：

①由外地勘察设计企业承接工程勘察设计的，须提供由市住建局核发的《关于同意工程勘察设计备案登记的通知》；

②项目勘察设计按规定需要招投标的，还需提供中标通知书。

3．办理程序

（1）工程建设项目申报人备齐材料送市行政服务中心住建局窗口（市级项目还需到市并联审批专门窗口），由窗口工作人员接收申报材料，出具申请材料接收凭证。

（2）市住建局组织专家及有关职能部门召开审查会，形成审查意见。

（3）在设计单位对专家提出的修改意见作出是否采纳的书面意见后，市住建局作出书面批复。

（4）申报人持申请材料接收凭证，到市行政服务中心住建局窗口领取项目初步设计批复。

4．办理时限

10个工作日内作出书面批复（不包括专家技术审查的时间）。

5．办理依据

（1）《建设工程勘察设计管理条例》（〔2000〕国务院第293号令）；

（2）《广东省建设工程勘察设计管理条例》（广东省第十届人民代表大会常务委员会公告第74号）；

（3）关于印发《广东省建设厅大中型建设工程初步设计审查管理办法》的通知（粤建设字〔2008〕24号）。

6．收费标准和依据：无

（三）建设工程施工交易备案

1．提交材料：

（1）《汕头市建设工程施工交易备案表》（一式三份，须在汕头建设网“建设工程施工交易备案表在线打印系统”填写打印，网址：[www．stjs．gov．cn](http://www.stjs.gov.cn)）；

（2）发改部门的工程项目立项计划审批文件；

（3）发改部门的工程招标核准函；

（4）国土部门的《建设用地批准书》或土地权属证明文件（属“三旧”改造项目的，提供改造方案批准文件）；

（5）规划部门的《建设工程规划许可证》及其审批表；

（6）消防部门的建设工程消防设计审核意见书、或公安机关消防机构答复文件或《建设工程基本情况表》；

（7）施工图审查机构的建设工程施工图设计文件审查合格书和建设工程勘察成果报告审查合格书；

（8）规划部门的建筑规划红线图；

（9）银行出具的资金到位情况证明；

（10）《工商营业执照》（副本）或机关、事业单位法人《组织机构代码证》；

（11）属房地产开发项目的，应出具其套型面积符合政府有关规定的证明文件，并提供《房地产开发企业资质证书》；

（12）工程项目直接发包的，还应提供下列资料：

①承接施工任务的施工企业资质证书副本，属外来施工企业的，须提供《汕头市外来建筑业企业单项备案证明》；

②承接监理业务的监理单位资质证书副本，属外来监理企业的，须提供《汕头市外来监理企业承担监理业务单项注册登记表》；

（13）《汕头市民用建筑节能设计审查备案登记表》（仅限于居住建筑和公共建筑工程项目）。

上述资料原件和复印件各一套，原件经验核后退回。

2．办理程序

申报人备齐资料，到市住建局驻市行政服务中心办事窗口（市财政大楼1楼）办理建设工程施工交易备案手续——由窗口工作人员受理、审核资料。经审查，对资料齐全的项目，签发备案表及建设工程施工准备通知书。

3．办理时限：即到即办。

（四）建筑业企业资质（含外商投资建筑业企业资质）核准

1．办理内容

（1）施工总承包序列三级资质；

（2）专业承包序列三级资质；

（3）劳务分包序列资质；

（4）燃气燃烧器具安装、维修企业资质

第（1）、（2）项中，不含国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包三级资质，以及涉及铁道、交通、水利、信息产业、民航等方面的三级资质。

2．办理依据

（1）《中华人民共和国建筑法》；

（2）《中华人民共和国行政许可法》；

（3）《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）；

（4）《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第159号）；

（5）《外商投资建筑业企业管理规定》（建设部、商务部令第113号）、《〈外商投资建筑业企业管理规定〉的补充规定》（建设部、商务部令第121号）、《建筑业企业资质管理规定实施意见》（建市〔2007〕241号）；

（6）《建筑业企业资质等级标准》（建建〔2001〕82号）；

（7）《关于燃气燃烧器具安装、维修企业资质管理有关事项的通知》（建城〔2007〕250号）

3．申办条件：

（1）已取得工商行政管理部门颁发的《企业法人营业执照》；

（2）符合现行国家有关建筑业企业资质管理的法律、法规、规章的规定；

（3）符合《建筑业企业资质等级标准》（建建〔2001〕82号）中相应专业、注册资本、净资产、专业技术人员技术装备的等级标准要求；

（4）符合《关于燃气燃烧器具安装、维修企业资质管理有关事项的通知》（建城〔2007〕250号）中有关资质标准的要求。

4．提交资料：

（1）企业申请施工总承包序列三级资质、专业承包序列三级资质、劳务分包序列资质的，需提供《建筑业企业资质申请表》（一式四份，含电子文档）及相应附件资料，并按照下列顺序进行装订：

①综合资料（第一册）：

1）企业法人营业执照副本；

2）企业资质证书正、副本；

3）企业章程；

4）企业近三年建筑业行业统计报表；

5）企业经审计的近三年财务报表；

6）企业法定代表人任职文件、身份证明；

7）企业经理和技术、财务负责人的身份证明、职称证书、任职文件及相关资质标准要求的技术负责人代表工程业绩证明资料；

8）如有设备、厂房等要求的，应提供设备购置发票或租赁合同、厂房的房屋产权证或房屋租赁合同等相关证明，以及相关资质标准要求提供的其它资料；

9）企业安全生产许可证（劳务分包企业、混凝土预制构件企业、预拌商品混凝土等企业可不提供）；

10）外商投资建筑业企业申请资质的，须先取得市对外贸易经济行政管理部门的外商投资企业批准证书。

其中，首次申请资质的企业，不需提供上述2、4、5、9的材料，但应提供企业安全生产管理制度的文件。

②人员资料（第二册）：

1）建筑业企业资质申请表中所列注册人员的身份证明、注册证书；

2）建筑业企业资质标准要求的非注册的专业技术人员的职称证书、身份证明、养老保险凭证；

3）部分资质标准要求企业必须具备的特殊专业技术人员的职称证书、身份证明及养老保险凭证，还应提供相应证书及反映专业的证明材料；

4）劳务分包企业应提供标准要求的人员岗位证书、身份证明。

③对企业申请改制、分立、合并需重新核定资质的，除需提供上述资料外，还应提供下列资料（列入第一册综合材料）：

1）企业改制、分立、合并方案（包括新企业与原企业资产、人员、工程业绩的分割情况）；

2）企业改制、分立、合并的批准文件或股东会或职工代表大会决议；

3）企业改制、分立应提供改制、分立前企业近三年财务报表和统计报表；

4）企业合并应提供合并前各企业近三年财务报表和统计报表及最新合并报表；

5）会计师事务所出具的验资报告。

2）企业申请燃气燃烧器具安装、维修企业资质，应当提交以下材料：

①燃气燃烧器具安装、维修企业资质申请表（一式4份）及相应的电子文档。

②企业法人营业执照副本（复印件）。

③企业章程。

④企业验资报告。

⑤固定经营场所的产权证明或经房管部门备案的租赁合同（复印件）。

⑥企业负责人和技术、财务负责人的身份证明、职称文件和任职文件。

⑦工程、经济、会计专业人员的职称证书、身份证明、有效的劳动合同及养老保险凭证（复印件）。

⑧4名以上安装、维修作业人员的燃气行业《职业技能岗位证书》、身份证明、有效的劳动合同及养老保险凭证（复印件）。

⑨相关制度、标准和规程，包括：

1）安装维修质量保障体系（企业组织架构、职责）；

2）员工的培训制度；

3）燃气燃烧器具安装维修验收制度；

4）燃气燃烧器具安装检修操作规程；

5）事故处理应急预案；

6）安装维修服务承诺文件；

7）客户服务制度和服务标准；

8）公开的安装、报修、维修、抢修等工作流程及服务电话；

9）24小时值班制度。

⑩与燃气燃烧器具生产厂家签定的《安装、维修委托书》。

⑾抢修、维修服务通讯工具、专用车辆、冲击钻、套丝机、切割机、弯管机、燃气检漏仪、泄漏浓度报警器、能直接检测燃气压力、流量，水压、水量、温度等主要检修、调试指标的专用仪器等设备的购买发票（复印件）或其他资产所有证明文件。

5．资料要求：

（1）《建筑业企业资质申请表》一式四份及电子文档，附件资料一套。

（2）资质受理机关负责核对企业提供的资料原件（原市直企业增项资质的，在市行政服务中心住建局负责核对，原各区县属下企业申请资质的，由各区县建设行政主管部门负责核对，新成立企业首次申请资质的，由企业注册地所在区县建设行政主管部门负责核对），原件由企业保存。资质许可机关正式受理后，所有资料一律不得更换、修改、退还。

上级相关主管部门对企业申请材料有质疑的，企业应当提供相关资料原件，必要时要配合相关部门进行实地调查。

（3）附件资料应按“综合资料、人员资料、工程业绩资料”的顺序排列装订，规格为A4（210×297mm）型纸，并有标明页码的总目录及申请说明，建议采用软封面封底，逐页编写页码。

企业申报的资料必须使用中文，资料原文是其它文字的，须同时附中文译本并翻译准确。

（4）申请资料必须数据齐全、填表规范、印鉴齐全、字迹清晰，复印件必须清晰、可辨。

6．办理程序

申报人备齐材料送市行政服务中心住建局办事窗口（市财政大楼1楼），由窗口工作人员接收申报材料，由窗口给予出具申请材料接收凭证——市住建局依照《建筑业企业资质核准流程》审核——经审查，符合符合建筑业资质管理规定的，颁发行政许可决定书和建筑业企业资质证书（正、副本），不符合规定的，发给不予行政许可决定书。

7．办理时限

申请施工总承包序列三级资质、专业承包序列三级资质和劳务分包序列资质40个工作日，由建筑市场监管科负责审核；申请燃气燃烧器具安装、维修企业资质10个工作日，由法制与综合管理科负责审核；公示时间10个工作日。

8．收费标准和依据：无

（五）建筑工程施工许可

1．提交材料：

（1）已盖齐印鉴的《建筑工程施工许可申请表》（表格可在汕头建设网下载，网址：[www．stjs．gov．cn](http://www.stjs.gov.cn)，一式四份）；

（2）工程项目已办理建设工程施工交易备案手续的《汕头市建设工程施工交易备案表》一份；

（3）规划部门的《建设工程规划许可证》；

（4）已签订的《施工合同》和《监理合同》副本各一份；

（5）施工企业的《安全生产许可证》；

（6）任项目负责人的注册建造师执业证书（项目经理资质证书）及《汕头市建设工程注册建造师执业登记手册》、安全生产考核合格证B证和任项目总监的注册监理工程师执业证书及《汕头市建设工程项目总监理工程师执业登记手册》；

（7）建设工程质量监督登记手续凭证；

（8）安监站签发的《建设工程施工前期安全措施登记表》；

（9）“散装水泥专项资金”、“新型墙体材料专项用费”、“劳保费”的缴费凭证；已签订《建设工程竣工档案报送责任书》；

（10）环保部门出具的噪声许可证件；

（11）属应招标工程的，提交中标通知书；

（12）属外来企业的，还应提交向汕头市住建局办理的进汕备案文件；

（13）按规定需要办理白蚁防治手续的，还应出示白蚁防治合同；

（14）由社保经办机构出具的建设单位符合社会保险要求的书面证明材料；

（15）依法应招标的政府投资房屋建筑和市政基础设施工程项目，应提交《汕头市建设工程施工合同价备案表》；

（16）房地产管理部门出具的项目有关廉租住房证明文件。

上述资料除第1项外，其他均须同时报送复印件，原件验核后退还。

2．办理程序

申报人备齐材料到市行政服务中心并联审批专门窗口办理建筑工程施工许可手续——由市行政服务中心并联审批专门窗口向市住房和城乡建设局窗口工作人员移交申报材料，由市住房和城乡建设局窗口给予出具材料接收凭证——经审查，材料齐全的，发给《建筑工程施工许可证》。

3．办理时限

法定时限15个工作日；现承诺时限5个工作日。

4．收费标准和依据：无

（六）房地产开发企业三级及三级以下资质核准

1．办理内容

（1）新设立房地产开发企业暂定资质核准。

（2）房地产开发企业四级资质核准。

（3）房地产开发企业三级资质核准。

（4）外资（外商独资、中外合资、中外合作）房地产项目公司暂定资质核准。

2．办理依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日全国人大常委会第二十九次会议修正）

（2）《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）；

（3）《广东省房地产开发经营条例》（1997年9月22日修订）；

（4）《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号）；

（5）《国家发展改革委关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》（发改外资〔2008〕1773号）；

（6）《关于外商投资房地产开发企业资质核准有关问题的通知》（粤建房字〔2004〕161号）；

（7）《国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金的通知》（国发〔2004〕13号）；

（8）《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171号）；

（9）《商务部办公厅关于贯彻落实〈关于规范房地产市场外资准入和管理的意见〉有关问题的通知》（商资字〔2006〕192号）；

（10）《商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监督的通知》（商资函〔2007〕50号）；

（11）广东省建设厅《转发建设部关于贯彻〈房地产开发企业资质管理规定〉全面清理房地产开发企业、规范企业经营行为的通知》（粤建房字〔2000〕61号）。

3．申办条件

（1）申请新设立房地产开发企业暂定资质核准。

申报人应具备《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日全国人大常委会第二十九次会议修正）第三十条、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）第五条、《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号）第五条、第八条以及广东省建设厅《转发建设部关于贯彻〈房地产开发企业资质管理规定〉全面清理房地产开发企业、规范企业经营行为的通知》（粤建房字〔2000〕61号）第二条规定的条件。

（2）申请房地产开发企业四级（或三级）资质核准。

房地产开发企业应符合《广东省房地产开发经营条例》（1997年9月22日修订）第八条、第十条以及《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号）第五条规定的条件。

（3）申请外资（外商独资、中外合资、中外合作）房地产项目公司暂定企业资质核准。

申报人应符合《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）第五条、第六条、《广东省房地产开发经营条例》（1997年9月22日修订）第八条、第十条、《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号）第五条、第八条、《国家发展改革委关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》（发改外资〔2008〕1773号）第一条、《关于外商投资房地产开发企业资质核准有关问题的通知》（粤建房字〔2004〕161号）第二条、第三条、《国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金的通知》（国发〔2004〕13号）、《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171号）第一条、《商务部办公厅关于贯彻落实〈关于规范房地产市场外资准入和管理的意见〉有关问题的通知》（商资字〔2006〕192号）第三条、《商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监督的通知》（商资函〔2007〕50号）第二条以及广东省建设厅《转发建设部关于贯彻〈房地产开发企业资质管理规定〉全面清理房地产开发企业、规范企业经营行为的通知》（粤建房字〔2000〕61号）第二条规定的条件。

4．提交材料

（1）新设立房地产开发企业暂定资质核准

①新设立房地产开发企业暂定资质核准

1）《房地产开发企业资质申请表》（市直企业一式二份，区属企业一式三份，可在汕头建设网下载，网址：[www．stjs．gov．cn](http://www.stjs.gov.cn)）；

2）设立房地产开发企业资质的申请报告（一式二份，一份随材料装订，一份单独放置；申报人为区属企业的，还应出具区住建局的初审意见）；

3）企业工商营业执照副本；

4）公司章程；

5）会计师事务所出具的注册资本验资报告（100万元以上）；

6）法定代表人身份证明及任职文件；

7）建筑、结构、财务、房地产及有关经济类人员5人以上（其中建筑或结构专业技术人员中级职称1人以上；有职称证书的专职会计人员不少于2人）和1人以上专业统计人员的职称证书（各类职称证书管理人员不得与其他企业重复使用）、聘书、经劳动部门鉴证的劳动合同或社会保险交纳凭证、身份证原件复印件；

8）企业的工程、经营、财务、统计负责人的任职文件；

9）国有土地使用证或土地权属证明，属“三旧”改造项目的则报送纳入“三旧”改造计划批准文件；

以上2）至9）项均须同时报送复印件并加盖单位公章，原件验核（市直企业由市住建局办事窗口加盖原件验核章，并注明原件校核人；区属企业的，则应加盖区住建局的原件验核章，并注明原件校核人，市住建局办事窗口不再校对原件）后退回。并按2）至9）的顺序采用A4纸装订成册，软封面封底，标明页码的目录，逐页编写页码。第1）项和第2）项中的一份申请报告单独放置。

②暂定资质企业申请变更企业名称、办公地址、法定代表人、注册资本：

1）企业申请变更资质证书内容的报告（区属企业的，还应出具区住建局的初审意见）；

2）经工商部门核准变更的工商营业执照，核准变更登记通知书；经济性质为股份制或有限责任的房地产开发企业，须报送企业董事会或股东会变更事项的决定或章程及章程修正案；属变更企业注册资本的需另提交资金验资报告；属变更企业法定代表人需另提交企业董事会（或股东会）或企业主管部门的法定代表人任命书和法定代表人身份证明（报送复印件，原件验核后退回；区属企业，则应加盖区住建局的原件验核章，并注明原件校核人）；

3）房地产开发企业暂定资质证书正、副本原件。

（2）房地产开发企业四级（或三级）资质核准。

①房地产开发企业四级（或三级）资质核准。

1）《房地产开发企业资质申请表》（市直企业一式二份，区属企业一式三份，可在汕头建设网下载，网址：[www．stjs．gov．cn](http://www.stjs.gov.cn)）；

2）申请人申请核定房地产开发企业四级（或三级）资质的报告（一式二份，一份随材料装订，一份单独放置；申报人为区属企业的，还应出具区住建局的初审意见）；

3）房地产开发企业资质证书正、副本复印件；

4）工商营业执照副本；

5）公司章程；

6）上年度财务报表和会计事务所出具的注册资本验资报告100万元以上（申请三级资质应800万元以上）；

7）法定代表人身份证明及任职文件；

8）工程技术人员：

申请四级资质的：建筑、结构、财务、房地产及有关经济类人员5人以上（其中建筑或结构专业技术人员中级职称达到1人以上；有职称证书的专职会计人员不少于2人）和1人以上专业统计人员的职称证书（各类职称证书管理人员不得与其他企业重复使用）、聘书、经劳动部门签证的劳动合同或社会保险交纳凭证、身份证原件复印件；

申请三级资质的：建筑、结构、财务、房地产及有关经济类人员10人以上，（其中建筑或结构中级或中级以上职称管理人员不少于5人；专职会计人员2名以上；工程技术、财务等业务负责人应具有中级或中级以上职称；统计等负责人具有相应专业初级以上职称）和1人以上统计初级职称以上人员的职称证书（各类职称证书管理人员不得与其他企业重复使用）、聘书、经劳动部门鉴证的劳动合同或社会保险交纳凭证、身份证原件复印件；

9）企业的工程、经营、财务、统计负责人的任职文件；

10）近1年或2年（申请三级资质为近3年）来房地产开发统计年报基层表（加盖统计主管部门公章）；

11）房地产开发企业近1年或2年（申请三级资质为近3年）来开发经营房地产开发项目的有关证明材料：

Ⅰ、已竣工房地产开发项目的计划批准文件、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证及建设工程竣工验收备案文件；

Ⅱ、在建房地产开发项目应出具投资计划批准（备案）文件、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等文件，并附项目进度说明；

12）《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》及《房地产开发项目手册》的样本和执行情况报告；

13）待开发商品房用地有关证明材料（国有土地使用证、土地出让合同或者土地转让合同；属“三旧”改造项目的则应报送“三旧”改造方案批准文件）。

以上2）至13）项均须同时报送复印件并加盖单位公章，原件验核（市直企业由市住建局办事窗口加盖原件验核章，并注明原件校核人；区属企业的，则应加盖区住建局的原件验核章，并注明原件校核人，市住建局办事窗口不再校对原件）后退回。并按2）至13）的顺序采用A4纸装订成册，软封面封底，标明页码的目录，逐页编写页码。第1）项和第2）项中一份申请报告单独放置。

②已定级企业申请变更企业名称、办公地址、法定代表人、注册资本：

1）企业申请变更资质证书内容的报告（区属企业的，还应出具区住建局的初审意见）；

2）经工商部门核准变更的工商营业执照，核准变更登记通知书（外商房地产开发企业还应报送经外经贸局批准变更事项的文件）；经济性质为股份制或有限责任的房地产开发企业，须报送企业董事会或股东会变更事项的决定或章程及章程修正案；属变更企业注册资本的需另提交资金验资报告；属变更企业法定代表人需另提交企业董事会（或股东会）或企业主管部门的法定代表人任命书和法定代表人身份证明（报送复印件，原件验核后退回；区属企业的，则应加盖区住建局的原件验核章，并注明原件校核人）；

3）房地产开发企业资质证书正、副本原件。

（3）外资（外商独资、中外合资、中外合作）房地产项目公司暂定资质核准。

①外资房地产项目公司暂定资质核准。

1）《房地产开发企业资质申请表》（市直企业一式二份，区属企业一式三份，可在汕头建设网下载，网址：[www．stjs．gov．cn](http://www.stjs.gov.cn)）；

2）申办外商房地产项目公司资质的申请报告（一式二份，一份随材料装定，一份单独放置；区属企业的，申报人还应出具区住建局的初审意见）；

3）企业工商营业执照；

4）公司章程；

5）企业法定代表人任职文件和身份证明；

6）发改部门关于外商投资项目核准文件；

7）外经贸部门同意成立公司的批准文件，（或同意新增房地产开发经营业务，以及从事新的房地产项目开发经营的批准文件）；

8）外商投资企业批准证书、境外企业有关资料；经外经贸部门批准的新公司章程；属中外合资、合作的房地产项目公司还应报送内资企业的资质证书、营业执照、法定代表人身份证明，经外经贸部门批准的合作企业合同和新公司章程；

9）会计师事务所出具的注册资本验资报告（属从事新的房地产项目开发经营的，还应出具会计师事务所对该司前一个开发项目进行审计的资产负债表）；

10）建筑、结构、财务、房地产及有关经济类人员5人以上（其中建筑或结构专业技术人员中级职称1人以上；有职称证书的专职会计人员不少于2人）和1人以上专业统计人员的职称证书（各类职称证书管理人员不得与其他企业重复使用）、聘书、经劳动部门鉴证的劳动合同或社会保险交纳凭证、身份证原件复印件；

11）企业的工程、经营、财务、统计负责人的任职文件；

12）国有土地使用证或土地权属证明；属“三旧”改造项目的，则报送改造方案批准文件。

以上2）至12）项均须同时报送复印件并加盖单位公章，原件验核（市直企业由市住建局办事窗口加盖原件验核章，并注明原件校核人；区属企业的，则应加盖区住建局的原件验核章，并注明原件校核人，市住建局办事窗口不再校对原件）后退回。并按2）至12）项的顺序采用A4纸装订成册，软封面封底，标明页码的目录，逐页编写页码。第1）项和第2）项中另一份申请报告单独放置。

②外资房地产企业变更企业名称、办公地址、法定代表人、注册资本：

1）企业申请变更资质证书内容的报告（区属企业的，还应出具区住建局的初审意见）；

2）经工商部门核准变更的企业工商营业执照，核准变更登记通知书；经外经贸局批准变更事项的文件；企业董事会或股东会变更事项的决定或章程及章程修正案；属变更企业注册资本的需另提交资金验资报告；属变更企业法定代表人需另提交企业董事会（或股东会）或企业主管部门的法定代表人任命书和法定代表人身份证明（报送复印件，原件验核后退回；区属企业的，则应加盖区住建局的原件验核章，并注明原件校核人）。

3）房地产开发企业资质证书正、副本原件。

5．办理程序

申报人备齐材料送市行政服务中心市住建局办事窗口（市财政大楼1楼），由窗口工作人员接收申报材料，由窗口给予出具申请材料接收凭证——经审查，符合房地产开发企业资质管理规定的，在承诺的期限内办理核发《房地产开发企业资质证书》（正、副本），不符合规定条件要求的，告知申报人不予办理的理由。

6．办理时限：10个工作日。

7．收费标准和依据：无

六、市房管局“三旧”改造项目报建程序和申请材料清单

（一）“三旧”改造项目办理配套廉租住房事项应提交的申请材料：

1．《XX“三旧”改造项目改造方案》；

2．《关于出具XX“三旧”改造项目规划条件的意见》（市城乡规划局）；

3．《关于XX“三旧”改造项目改造方案的批复》（市人民政府）；

4．《建设工程规划许可证》（市城乡规划局）；

5．“三旧”改造项目改造主体向市房产管理局申请办理配套廉租住房的申请函。

（二）“三旧”改造项目办理配套廉租住房审批程序。

1．改造主体将“三旧”改造方案（方案应明确配套廉租住房的方式及比例）按规定上报且市“三旧”办受理后，在会有关部门进行审议时，由市房产管理局负责对改造方案中配套廉租住房方式及比例进行审议，并及时将审议意见报市“三旧”办。

2．“三旧”改造方案经审批同意后，市“三旧”办以市政府名义发文批复（明确廉租住房配套比例和方式）。

3．改造主体凭市政府批复文件以及市城乡规划局出具的《建设工程规划许可证》等有关资料，向市房产管理局申请办理配套廉租住房事项。

4．市房产管理局按照汕府〔2012〕75号、汕府办〔2010〕

158号精神以及《汕头市“三旧”改造中推进廉租住房建设实施细则（试行）》规定的审批程序和流程，及时向改造主体出具配套廉租住房的意见（属在项目中配建廉租住房的由改造主体与市房产管理局签订《廉租住房配套协议书》等事项；属认购廉租住房房源的，由市房产管理局按规定计核认购款并通知改造主体向我市“三旧”改造项目配套廉租住房房源认购款开户银行缴交）。

5．改造主体与市房产管理局签订《廉租住房配套协议书》或缴纳认购款后，市房产管理局出具相关证明。建设主管部门在颁发《建筑工程施工许可证》时，需查验市房产管理部门出具的相关证明。

七、市地税局“三旧”改造项目办税流程

对列入“三旧”改造项目工程，改造主体必须提供市政府批复文件的复印件及改造资质证明向主管税务机关备案；项目开工时，改造主体必须向主管税务机关报送建筑合同和项目投资情况等资料备案；项目开工后，施工单位应对预收款项或按照工程进度结转的收入向主管税务机关申报纳税。