



第三节 房地产开发流程





第三节 房地产开发流程

知识点一、投资决策

(一) 房地产开发机会选择

宏观：选择投资环境良好、有市场前景、企业具有竞争优势且符合企业发展战略的投资区域。

中观：确定投资地区及具体城市。

微观：房地产类型和区位。

中国
北京



第三节 房地产开发流程

【单选题】（ ）确定投资地区及具体城市。

- A. 宏观分析 B. 中观分析
C. 微观分析 D. 主观分析

网校答案：B

网校解析：要从中观角度确定投资地区及具体城市。最后，在选定的投资城市中，根据所搜集的城市房地产信息。



第三节 房地产开发流程

(二) 房地产开发项目决策

(1) **市场分析。**市场分析主要是指分析市场宏观环境、政府政策、房地产供求关系、竞争环境、目标市场及其可支付的价格或租金水平。

(2) **财务评价。**财务评价是指根据市场分析结果以及项目资本结构设计，就开发项目的经营收入、成本费用与盈利能力进行分析评价。

(3) **项目决策。**项目决策是指结合企业发展战略、财务状况及项目财务评价结果，对是否进行项目的投资开发作出决策。



第三节 房地产开发流程

【多选题】房地产开发项目决策阶段的主要工作（ ）。

- A. 取得工程规划许可
- B. 取得用地资格
- C. 开发机会研究
- D. 财务评价
- E. 市场分析

网校答案：DE

网校解析：房地产开发项目决策的目的是选择具体的投资项目，具体包括市场分析、财务评价和项目决策三步。



第三节 房地产开发流程

【单选题】（ ）指结合企业发展战略、财务状况及项目财务评价结果，对是否进行项目的投资开发作出决策。

- A. 市场分析 B. 财务分析
C. 项目决策 D. 机会选择

网校答案：C

网校解析：项目决策是指结合企业发展战略、财务状况及项目财务评价结果，对是否进行项目的投资开发作出决策。



第三节 房地产开发流程

知识点二、前期准备





第三节 房地产开发流程

(一) 取得建设用地使用权的方式

出让 买	招标	经营性用地及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖、挂牌方式出让。
	拍卖	
	挂牌出让	
	协议出让	只有一个意向用地者或者依法批准。
划拨	县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。	



第三节 房地产开发流程

建设用地划拨范围：

建设用地主要包括：非营利性城市基础设施、邮政、教育等用地。

居住用地划拨的范围：主要涉及公共租赁住房项目、大学生公寓、住宅合作社集资建房、危旧房改造区居民安置用房、利用自有土地建设的职工宿舍、征地区域农民自住住宅项目等非经营性用地。



第三节 房地产开发流程

【多选题】下列属于划拨建设用地使用权范围的是（ ）。

A. 城市公益事业用地

B. ~~旅游用地~~

C. 危旧房改造区居民安置用房

D. 国家重点扶持的水利项目用地

E. ~~商品房建设用地~~

网校答案：ACD

网校解析：建设用地划拨范围主要包括：非营利性城市基础设施、邮政、教育等用地。居住用地划拨的范围，主要涉及公共租赁住房项目、大学生公寓、住宅合作社集资建房、危旧房改造区居民安置用房、利用自有土地建设的职工宿舍、征地区域农民自住住宅项目等非经营性用地。



第三节 房地产开发流程

(二) 委托场地勘察

- (1) 地形测量。
- (2) 工程勘察。
- (3) 地下水勘察。
- (4) 地表水勘察。
- (5) 气象调查。



第三节 房地产开发流程

(三) 委托规划设计

规划设计的主要控制指标：

(1) 容积率。

(2) 建筑高度。

(3) 建筑密度。

(4) 绿地率。

(5) 建筑间距。

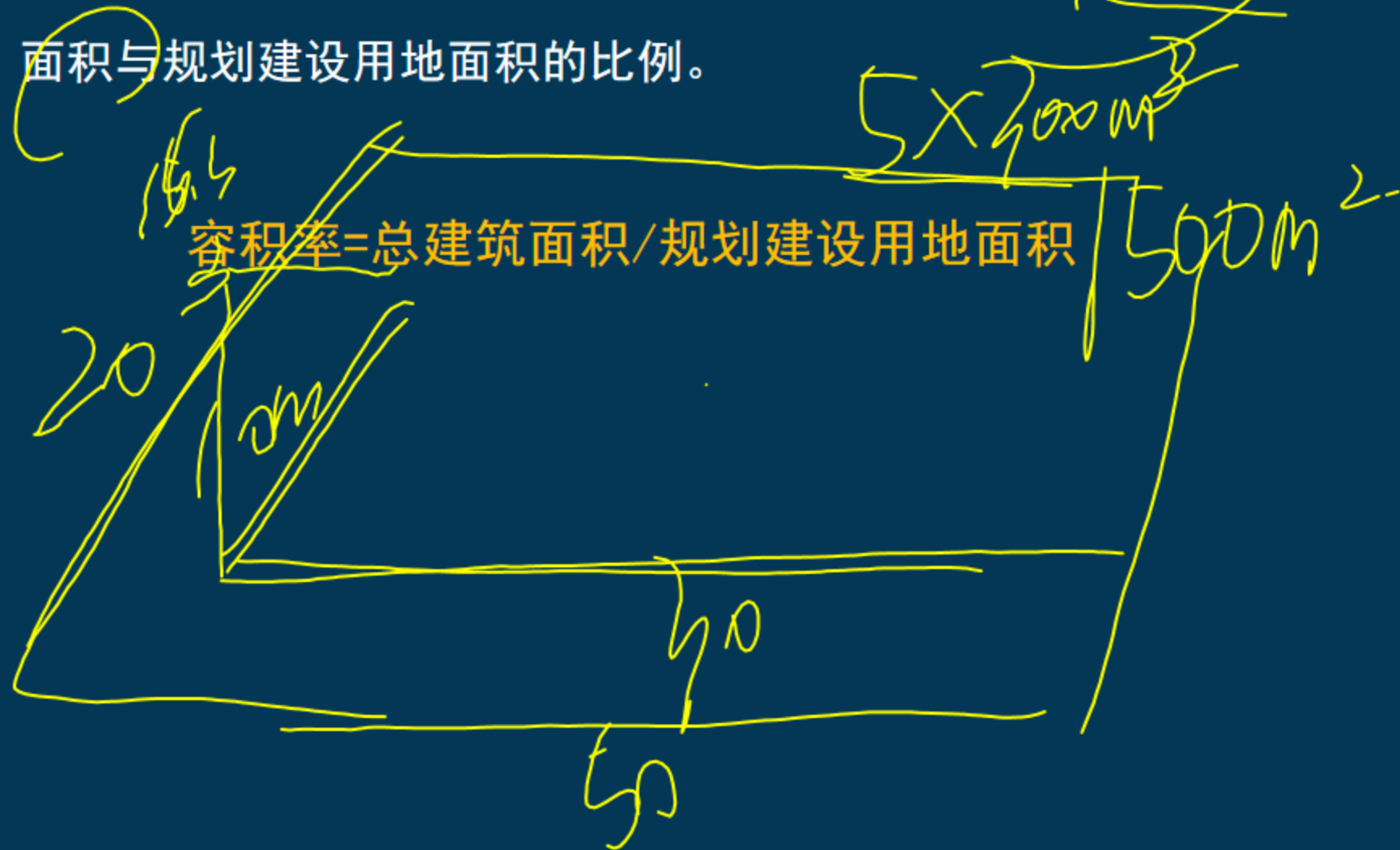
(6) 建筑后退。

(7) ~~居住人口密度。~~



第三节 房地产开发流程

1) 容积率。容积率是指项目规划建设用地范围内总建筑
面积与规划建设用地面积的比例。





第三节 房地产开发流程

(2) **建筑高度**。建筑高度也称建筑限高，是指规划地块内允许的建筑最大高度限制。

自然资源主管部门一般对拟建造的建筑提出一个许可的最大限制高度。



第三节 房地产开发流程

(3) **建筑密度**。建筑密度是指规划地块内各类建筑基底面积之和占该块用地面积的比例。

在总建筑面积不变的前提下，建筑层数越多，建筑密度越低。



建筑密度 = 基底面积之和 / 用地面积

容积率 = 总建筑面积 / 规划建设用地面积



第三节 房地产开发流程

(4) **绿地率**。绿地率是指规划建设用地内**各类绿地面积总和占该建设用地面积的比率**。

绿地率与绿化覆盖率不同，**绿化覆盖率**是指规划建设用地内**绿化覆盖面积占该建设用地面积的比率**，**即树的影子也被算入绿化覆盖面积**，因此，**绿化覆盖率一般会大于绿地率**。

绿地率=绿地面积总和/建设用地面积

绿化覆盖率=绿化覆盖面积/建设用地面积



第三节 房地产开发流程

(5) 建筑间距。

建筑间距是指两栋建筑物之间的水平距离，需要满足防火、防震、日照、通风等方面的要求。





第三节 房地产开发流程

(6) 建筑后退。

建筑后退是指在城市开发建设中建筑物从规划地块边界和各种规划控制线后退的距离，通常会控制后退距离的下限。

建筑后退规划控制的目的是避免城市建设过程中产生混乱，保证城市消防、防汛、交通等方面的安全防护距离。





第三节 房地产开发流程

(7) 居住人口密度。居住人口密度是指单位建设用地容纳的居住人口数, 单位是“人/公顷”。

$$\text{居住人口密度} = \frac{\text{居住人口数}}{\text{建设用地}}$$



第三节 房地产开发流程

【单选题】容积率的概念（ ）。

- A. 项目规划建设用地范围内总建筑面积与规划建设用地面积的比例
- B. 建筑基底面积之和占该块用地面积的比例
- C. 各类绿地面积总和占建设用地的比率
- D. 城市开发建设中建筑物从规划地块边界和各种规划控制线后退的距离

容积率

下限



第三节 房地产开发流程

网校答案：A

网校解析：容积率是指项目规划建设用地范围内总建筑面积与规划建设用地面积的比例。

B：建筑密度是指规划地块内各类建筑基底面积之和占该块用地面积的比例。

C：绿地率是指规划建设用地内各类绿地面积总和占该建设用地面积的比率。

D：建筑后退是指在城市开发建设中建筑物从规划地块边界和各种规划控制线后退的距离，通常会控制后退距离的下限。



第三节 房地产开发流程

组织规划设计：根据控制性详细规划或建设用地规划控制指标、建设单位意图、场地勘察资料和有关工程建设标准，开发建设单位需委托规划设计单位进行规划设计。

设计文件包括说明书和设计图纸。

规划设计方案经政府或自然资源主管部门审查批准后进行建筑设计。

组织建筑设计：住宅房屋首先要合理确定平立面参数，即房屋的层高和层数、长度、宽度、户型和居住面积等。