



## 第三节 房地产开发流程

### （四）申请规划设计方案审查和建设工程规划许可

房地产开发企业委托规划设计单位完成规划设计方案后，应向自然资源主管部门申请方案审查。除提交规划设计方案及前期审批、核准和备案及建设用地规划许可外，还应提交消防、环保、民防、城市管理、气象等专项审查设计文件。

房地产开发企业应当持《建设项目规划许可及其他事项申报表》《设计方案审查意见》、施工图设计文件等，向自然资源主管部门申领《建设工程规划许可证》。



### 第三节 房地产开发流程

【单选题】房地产开发企业委托规划设计单位完成规划设计方案后，应向（ ）申请方案审查。

- A. 质量监督局
- B. 安全管理部门
- C. 县级人民政府
- D. 自然资源主管部门

网校答案：D

网校解析：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。



## 第三节 房地产开发流程

### (五) 工程建设准备

(1) 组织准备。落实施工单位、工程监理单位等。

(2) 现场准备。水、电落实，道路畅通，场地平整。

(3) 物资和资金准备。安排短期和长期信贷等。

(4) 建设管理准备。落实建设单位职责，制定项目开发过程的监控策略，洽谈开发项目保险事宜等。

(5) 销售准备。初步确定目标市场、售价或租金水平；为拟开发建设的项目寻找预购预租客户。



### 第三节 房地产开发流程

【多选题】房地产开发项目在工程开工前，除完成勘察设计规划报建、相关行政许可等工作外，还应为项目开工进行各种准备，包括（ ）。

- A. 组织准备
- B. 现场准备
- C. 规划设计
- D. 物资和资金准备
- E. 销售准备

网校答案：ABDE

网校解析：工程开工前，除完成勘察设计规划报建、相关行政许可等工作外，还应为项目开工进行组织准备、现场准备、物资和资金准备。对房地产开发项目而言，还应进行销售准备。



## 第三节 房地产开发流程

### (六) 申请施工许可

开工前，根据建设程序要求，办理工程质量、安全监督手续，申领建筑工程施工许可证。

未取得施工许可证的不得擅自开工。



### 第三节 房地产开发流程

【多选题】前期准备是指房地产投资决策后至开发建设前需要完成的一些准备工作，主要包括（ ）。

- A. 分析市场宏观环境
- B. 取得建设用地使用权
- C. 报审报批规划设计方案
- D. 确定项目实施相关单位
- E. 办理施工许可

网校答案：BCDE

网校解析：前期准备是指房地产投资决策后至开发建设前需要完成的一些准备工作，主要包括：取得建设用地使用权、报审报批规划设计方案、确定项目实施相关单位、对有关合同进行谈判与签订、办理施工许可等。



## 第三节 房地产开发流程

### 知识点三、开发建设



进 质 成  
范



## 第三节 房地产开发流程

申请商品房预售许可证需具备以下基本条件：

- (1) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书。
- (2) 持有建设工程规划许可证。
- (3) 按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。
- (4) 各地根据情况要求的其他条件。
- (5) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。





### 第三节 房地产开发流程

- 【多选题】申请商品房预售许可证需具备的基本条件有（ ）。  
A. 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书  
B. 持有建设工程规划许可证  
C. 按提供预售的房屋计算，投入开发的资金达到工程建设总投资的20%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期  
D. 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明  
E. 各地根据情况要求的条件



### 第三节 房地产开发流程

网校答案：ABDE

网校解析：C：按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。



## 第三节 房地产开发流程

### 竣工验收备案

房地产开发企业应当自工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。



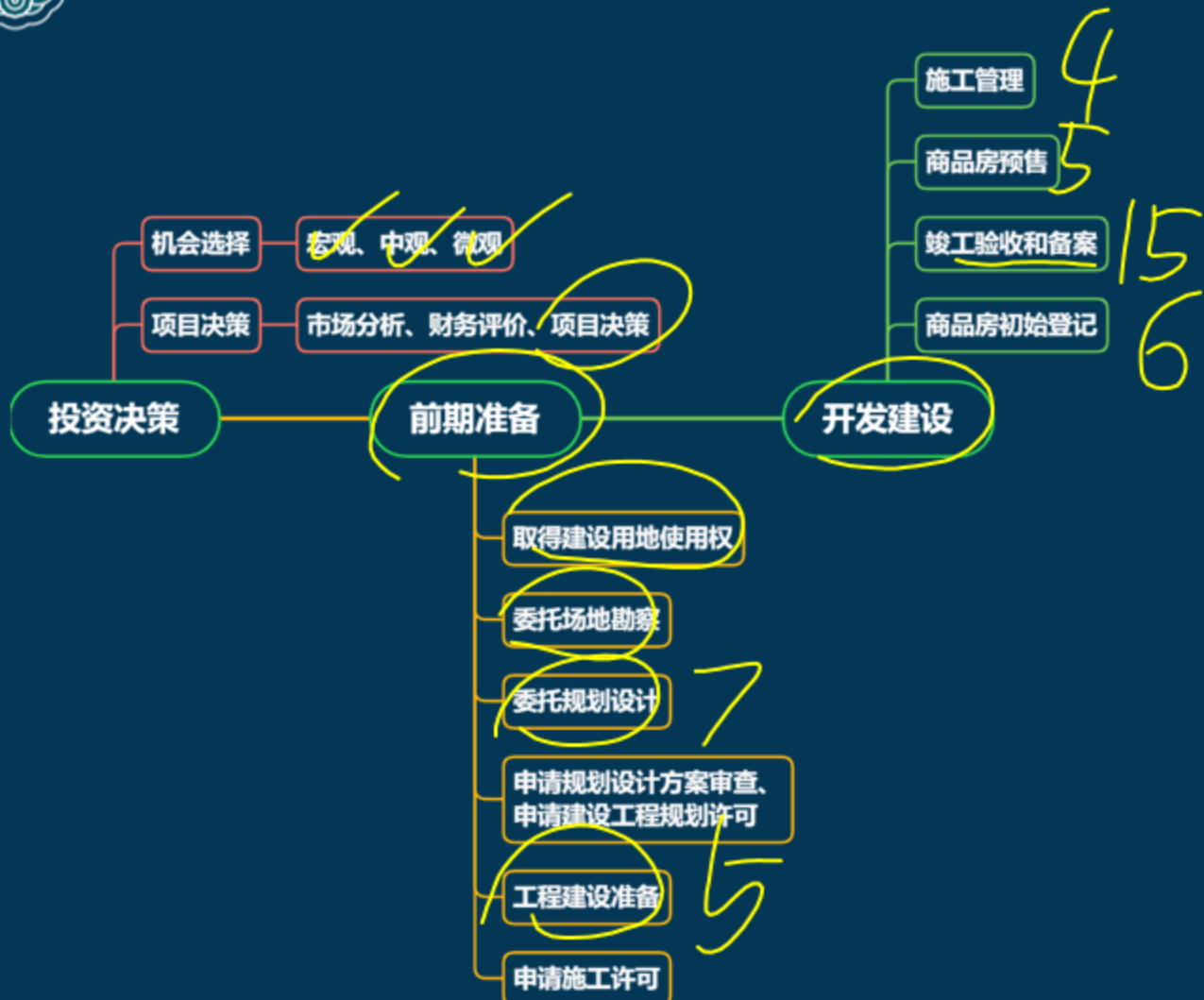
### 第三节 房地产开发流程

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列六种材料：

- (1) 不动产权属证书或者土地权属来源材料。
- (2) 建设工程符合规划的材料。
- (3) 房屋已经竣工的材料。
- (4) 房地产调查或者测绘报告。
- (5) 相关税费缴纳凭证。
- (6) 其他必要材料。

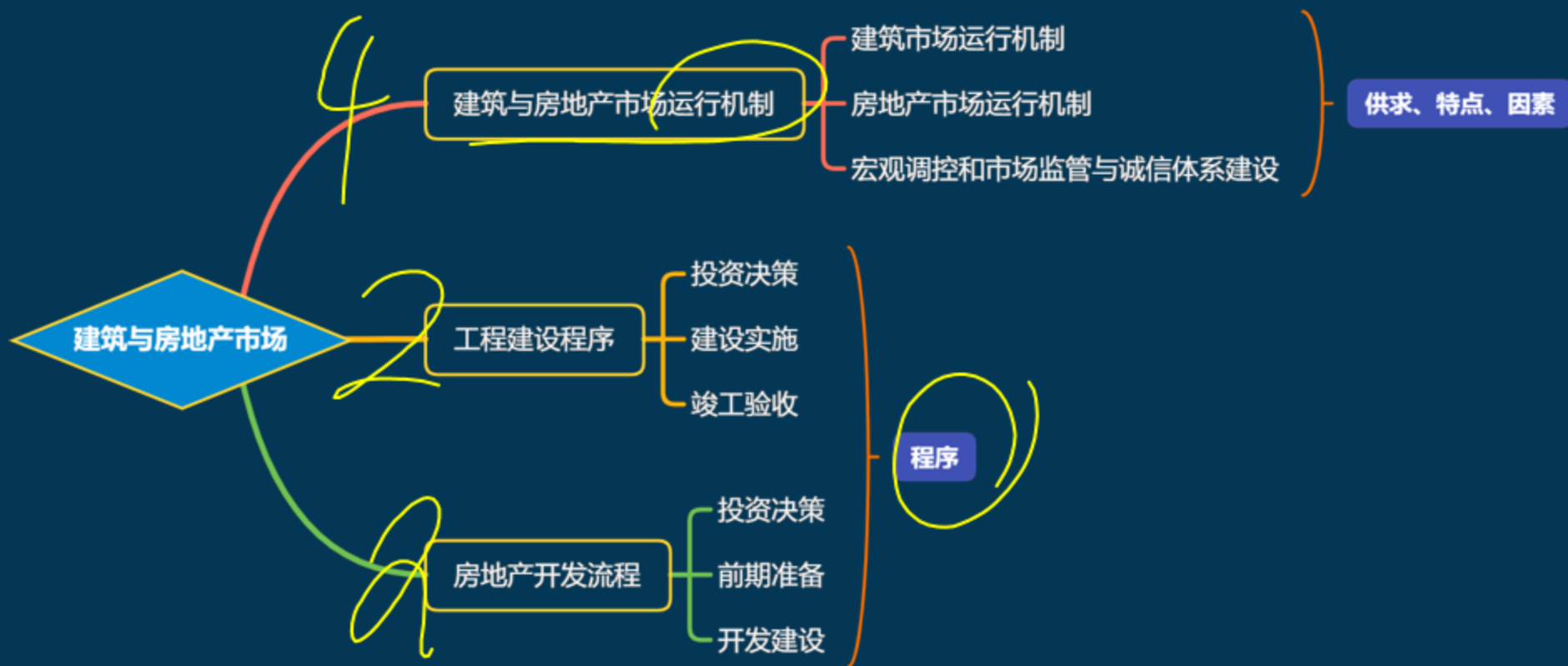


# 本节小结





# 本节小结





谢谢 观看  
THANK YOU