

第二节 工程建设程序

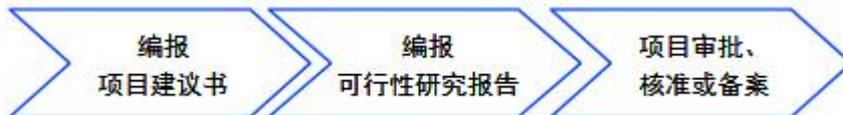
知识点一、投资决策★★

知识点二、建设实施★★★

知识点三、竣工验收与后评价★

知识点一、投资决策

根据资金来源不同,项目分类	政府投资	直接投资 资本金注入	严格审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计和概算。
		投资补助、贷款贴息	只审批资金申请报告
	非政府投资		一律不再实行审批制,实行核准制或备案制。



知识点二、建设实施



1. 工程勘察

建设单位应当依法将工程勘察文件送施工图审查机构审查。建设单位应当**验收勘察报告, 组织勘察技术交底和验槽**。建设单位项目负责人应当按照有关规定履行代表建设单位进行**勘察质量管理**的职责。

工程勘察企业应当向设计、施工和监理等单位进行勘察技术交底, **参与施工验槽**, 及时解决工程设计和施工中与勘察工作有关的问题, 按规定**参加**工程竣工验收。

工程勘察企业法定代表人应当建立健全并落实本单位质量管理制度, 授权具备相应资格的人员担任项目负责人

工程勘察企业项目负责人应当签署**质量终身责任承诺书**、执行勘察纲要和工程建设强制性标准, 落实本单位勘察质量管理制度, 制定项目质量保证措施组织开展工程勘察各项工作。

施工图审查机构对施工图审查的内容:

- (1) 是否符合工程建设强制性标准。
- (2) 地基基础和主体结构的安全性。
- (3) 消防安全性。
- (4) 人防工程（不含人防指挥工程）防护安全性。
- (5) 是否符合民用建筑节能强制性标准。对执行绿色建筑标准的项目，还应当审查是否符合绿色建筑标准。
- (6) 勘察设计企业和注册执业人员以及相关人员的资质是否按规定在施工图上加盖相应的图章和签字。
- (7) 法律、法规、规章规定必须审查的其他内容。



建设准备工作内容：

- (1) 征地、拆迁和场地平整。
- (2) 完成施工用水、用电、通信、交通等准备工作。
- (3) 组织招标选择工程监理单位、施工单位及设备、材料供应商。
- (4) 准备必要的施工图纸。
- (5) 办理工程质量监督和施工安全监督手续。

建设工程具备开工条件并**取得施工许可后**，才能开始土建工程施工和机电设备安装。

申请领取施工许可证，应当具备下列条件：**（2023 改）**

- ①已经办理该建筑工程用地批准手续；
- ②依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证；
- ③需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- ④已经确定建筑施工企业；
- ⑤有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料；
- ⑥有保证工程质量和安全的具体措施。

建设行政主管部门应当自收到申请之日起**七日内**，对符合条件的申请颁发施工许可证。



对于**生产性项目**而言，生产准备是工程项目交付投产前由**建设单位**进行的一项重要工作。

知识点三、竣工验收与后评价

单位：建设单位组织工程竣工验收，工程勘察、设计、施工、监理等单位应参与工程竣工验收。

内容：工程竣工验收要审查工程建设的各个环节，审阅工程档案，实地查验建筑安装工程实体，对工程设计、施工和设备质量等进行全面评价。

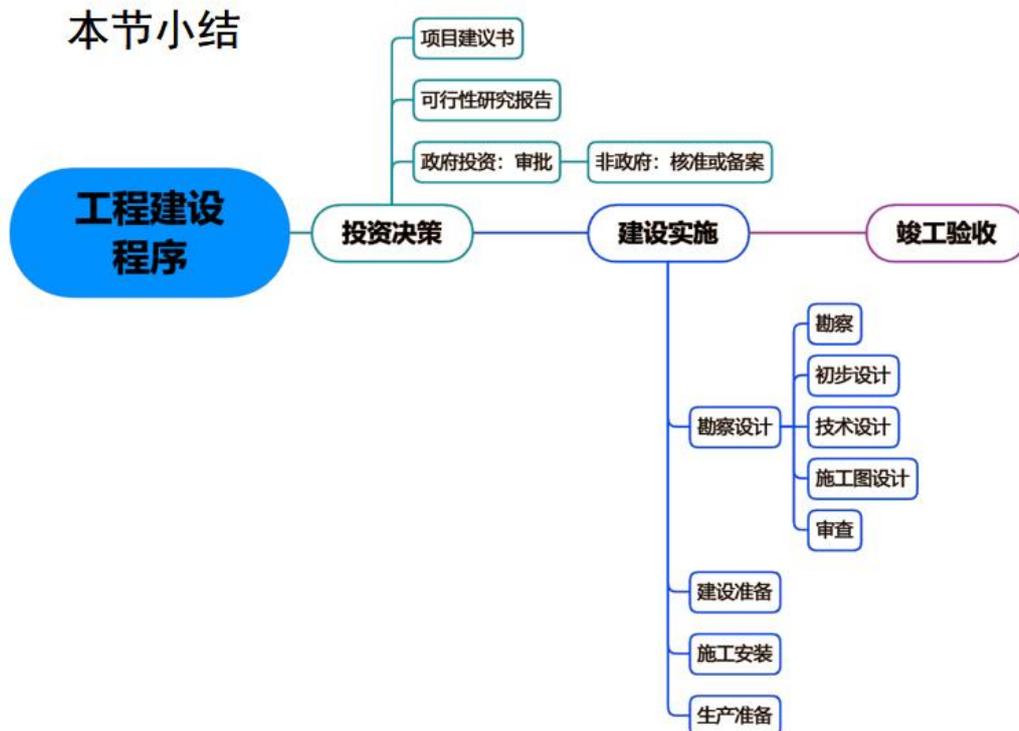
工程竣工验收是投资成果转入生产或使用的**标志**，也是全面考核工程建设**成果**、检验设计和施工质量的关键**步骤**。

工程竣工验收**合格后**，建设工程方可投入使用。

（二）后评价 **（2023 增）**

投资主管部门或者其他有关部门应当按照国家有关规定选择有代表性的已建成政府投资项目，委托中介服务机构对所选项目进行后评价。后评价应当根据项目建成后的实际效果，对项目审批和实施进行全面评价并提

出明确意见。非政府投资项目是否进行后评价由**项目单位**决定。



第三节 房地产开发流程

知识点一、投资决策与立项★★★

知识点二、前期准备★★★★

知识点三、开发建设与交付★

第三节 房地产开发流程（2023 改）

知识点一、投资决策与立项

（一）房地产市场调研

1. 房地产市场宏观环境状况

房地产市场调研最重要的任务，就是摸清房地产开发企业当前所处的宏观环境，为科学决策提供宏观依据。

房地产市场宏观环境主要包括：**政治环境、经济环境和社会文化环境**。此外，还包括**行业环境、技术环境及城市发展概况**等。

（二）房地产开发投资决策

1. 房地产开发投资机会研究

房地产开发投资机会研究思路一般是从宏观逐步聚焦到微观

- ①宏观：选定投资区域。
- ②中观：确定投资地区及具体城市。
- ③微观：选择投资开发的房地产类型和区位。

（三）取得建设用地使用权

出让	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。	

建设用地划拨范围：

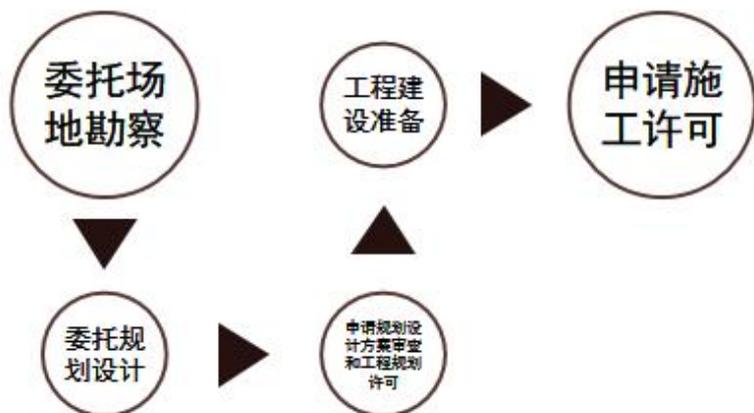
建设用地主要包括：非营利性城市基础设施、邮政、教育等用地。

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。

（四）项目立项

房地产开发企业需要对拟开发项目按规定在项目所在地主管部门进行登记备案。对于涉及国家级风景名胜区、文化遗产保护区等的房地产开发项目，则需要按规定进行核准。

知识点二、前期准备



（一）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。

（二）委托规划设计

规划设计的主要控制指标：

- （1）用地性质
- （2）容积率（总建筑面积/规划建设用地面积）
- （3）建筑高度（建筑最大高度限制）
- （4）建筑密度（各类建筑基底面积之和/用地面积）
- （5）绿地率（绿地面积总和/建设用地面积）

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。

（三）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、人防、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。

（四）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。

(五) 申请施工许可

开工前，根据建设程序要求，办理工程质量、施工安全监督手续，申领建筑工程施工许可证。未取得施工许可证的工程不得擅自开工。

知识点三、开发与交付



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) 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。

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、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其他有关部门备案。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：

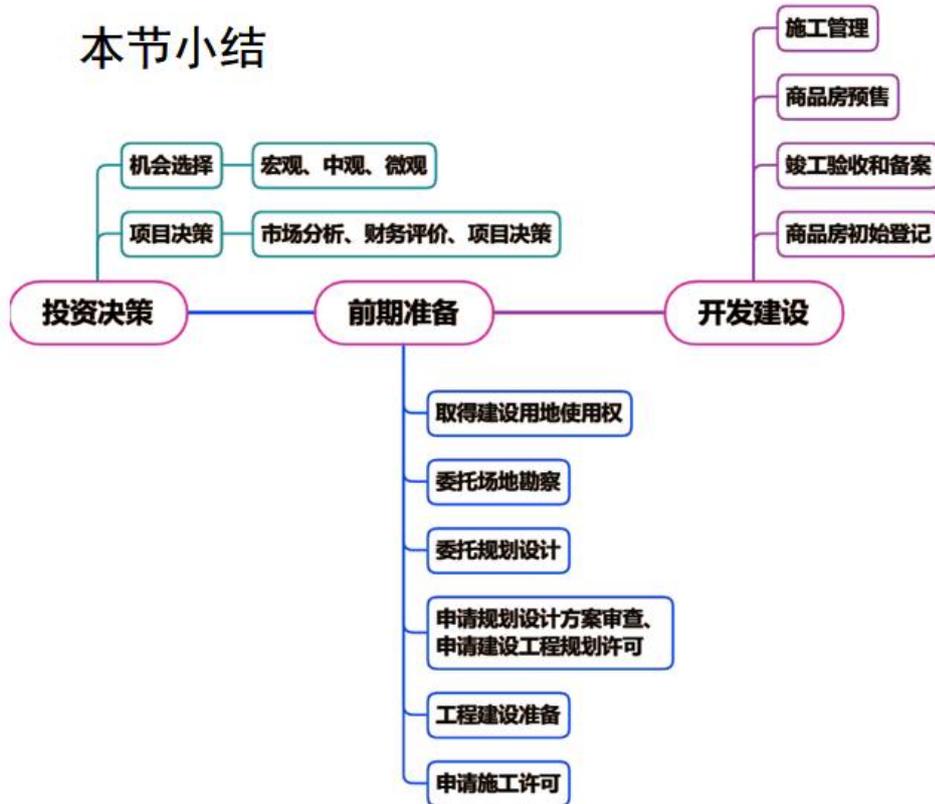
- ①不动产登记申请书；
- ②申请人身份证明；
- ③不动产权属证书或者土地权属来源材料；
- ④建设工程符合规划的材料；
- ⑤房屋已经竣工的材料；
- ⑥房地产调查或者测绘报告；
- ⑦相关税费缴纳凭证；
- ⑧其他必要材料。

转移登记应当由当事人双方共同申请。申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：

- ①登记申请书；
- ②申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；
- ③相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；
- ④不动产界址、空间界限、面积等材料；

⑤与他人利害关系的说明材料；

⑥法律、行政法规及《不动产登记暂行条例》实施细则规定的其他材料。



第一章 建筑与房地产市场

第一节 建筑与房地产市场运行机制	建筑市场运行机制	★★
	房地产市场运行机制	★★★★
	宏观调控和市场监管与诚信体系建设	★
第二节 工程建设程序	投资决策	★★
	建设实施	★★★★
	竣工验收	★
第三节 房地产开发流程	投资决策与立项	★★
	前期准备	★★★★
	开发与建设与交付	★

