

第三节 房地产开发流程

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。

2.城市房地产市场状况

房地产项目所在城市的房地产市场状况主要包括：

- （1）市场整体情况
- （2）土地市场情况
- （3）商品房市场情况
- （4）房地产价格走势
- （5）房地产开发企业开发销售情况
- （6）区域内三级市场交易情况

3.消费者行为与市场需求容量

消费者包括房地产商品的现实购买者与潜在购买者。房地产商品的销售要满足目标消费者的需要和欲望。

（1）消费者行为。对消费者行为的调研包括以下内容。

- 1）消费者购买力水平。（最重要）
- 2）消费者购买倾向。
- 3）消费者共同特征。

（2）市场需求容量。对市场需求容量调研主要包括：

- 1）城市人口、家庭数量及变化趋势。
- 2）购买力，包括居民收入水平、储蓄余额、财产状况等。
- 3）居民居住现状及改善目标，包括自有住房成套率、住房户型、人均居住面积等。
- 4）居民日常消费水平与消费结构。
- 5）不同社会阶层和收入水平的居民数量及其对不同类型房地产商品的数量、品质、功能、价格等的需求特点。

4.项目所在区域环境状况

区域环境调研是指对项目所在区域的城市规划、景观、交通、人口构成、就业中心、商圈、公建配套与生活服务设施等区位条件进行调查分析，从而对项目地块所具有的区位价值进行判断。具体包括以下五个方面。

- （1）结合项目所在城市的总体规划，分析项目的区域规划、功能定位、开发现状及未来定位。
- （2）对区域的交通条件进行分析。
- （3）对影响区域发展的其他因素和条件进行分析，如历史因素、文化因素、发展水平等。

（4）对区域内楼盘的总体价格水平与供求关系进行分析

（5）竞争对手调研，包括竞争对手的经营管理水平、资源状况、市场竞争地位、产品地理位置、种类、开发规模、产品品质、成本、价格、营销水平、销售状况、物业管理水平、创新能力与开发新产品的动向等。

5.项目基本情况

项目基本情况即项目所处的**微观环境**，项目微观环境调研又称为项目开发条件分析。其目的是分析项目自身的发展状况及开发条件，对项目自身价值提升的可能性与途径进行分析，同时为以后的市场定位做准备。具

体包括以下两个方面。

- (1) 对项目的用地现状及开发条件进行分析。
- (2) 对项目所在地的周边环境进行分析。

通过收集以上数据和信息，对当前整体市场状况进行分析，对未来行业趋势进行定性预测、对具体项目影响进行分析评估，从而为房地产开发决策提供依据。

(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。

2. 房地产开发项目可行性研究

在房地产市场调研的基础上，针对具体的投资开发区位和项目，进行项目可行性研究，形成房地产开发项目可行性研究报告，为房地产开发项目决策提供依据。

3. 房地产开发项目决策

房地产开发企业结合企业发展战略、财务状况及项目可行性研究结果，对是否进行房地产项目开发做出决策。对于决定开发的房地产项目，则需进行相关工作，取得建设用地使用权后，进行项目立项并办理备案或核准手续。

(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。

【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

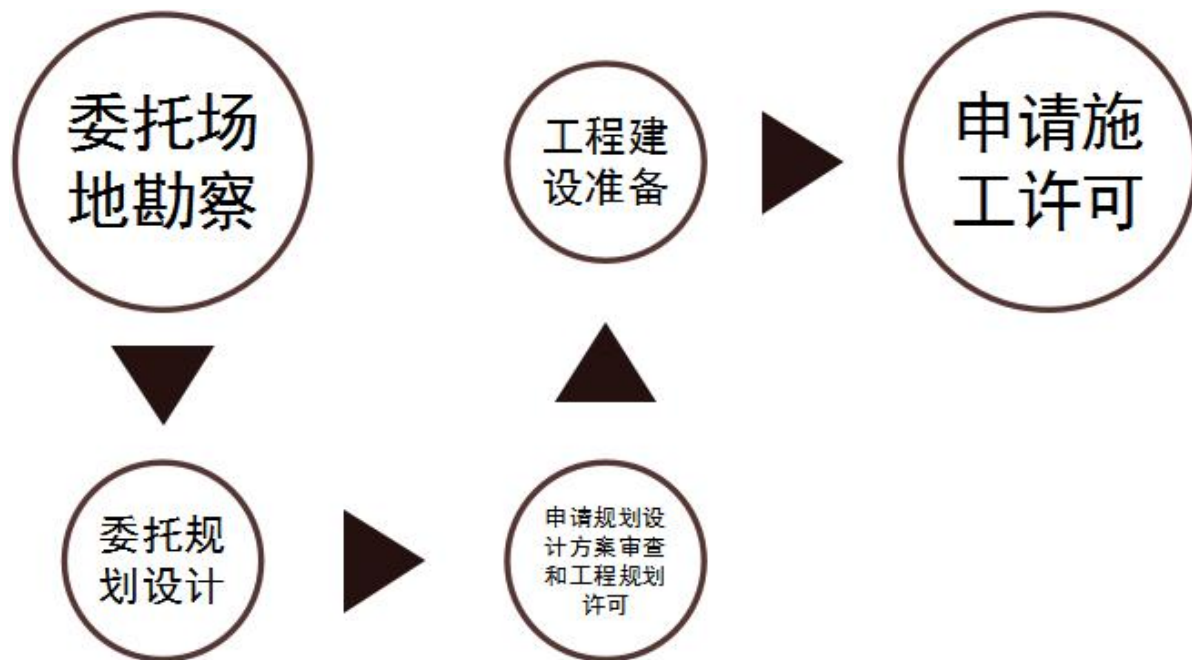
答案：ACD

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。

（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）

【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面积的比率
- 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

答案：A

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。

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。

【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

答案：D

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。

（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。

【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

答案：ABDE

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。

（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。

【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

答案：CDE

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：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。