



## 第三节 房地产开发流程

### （三）取得建设用地使用权★★★★

房地产开发企业应根据开发建设项目性质，通过出让竞争或者申请划拨取得开发建设用地使用权。

#### 1. 土地使用权出让

土地使用权出让方式有四种，即**招标、拍卖、挂牌和协议**出让。

**工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地及同一地块有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖、挂牌方式出让。其中，工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。**



### 第三节 房地产开发流程

下列情形可申请**协议**出让：

(1) 供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以外用途的土地，其供地计划公布后同一地块只有一个意向用地者的。

(2) 原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但原《国有土地划拨决定书》《国有土地租赁合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。



### 第三节 房地产开发流程

(3) 划拨土地使用权转让申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但《国有土地划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。

(4) 出让土地使用权人申请续期，经审查准予续期的。

(5) 法律、法规、行政规定明确可以协议出让的其他情形。



### 第三节 房地产开发流程

对不能确定是否符合协议出让范围的具体宗地，可由**国有土地使用权出让协调决策机构集体认定**。

房地产开发企业对拟投资开发项目应通过招标、拍卖、挂牌竞争或者申请协议出让取得开发建设用地使用权。

以出让方式取得国有土地使用权的，**市、县自然资源主管部门**依据规划条件编制土地出让方案，经依法批准后组织土地供应，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同。



### 第三节 房地产开发流程

规划条件包括出让地块的位置、用地面积、用地范围、使用性质、容积率、建筑密度、绿地率、公共设施、市政基础设施以及保障性住房配建等要求。

建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，持出让合同，规划条件和项目批准、核准或备案文件提出申请，市、县自然资源主管部门向建设单位核发建设用地规划许可证。



## 第三节 房地产开发流程

### 2. 土地使用权划拨

土地使用权划拨是指**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

### (1) 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

### (2) 建设用地申请

需**审批**的建设项目在**可行性研究阶段**，由**建设用地单位提出预审申请**；

需**核准**的建设项目在**项目申请报告核准前**，由**建设单位提出用地预审申请**；

需**备案**的建设项目在**办理备案手续后**，由**建设单位提出用地预审申请**。





## 第三节 房地产开发流程

### (3) 建设用地预审与选址

使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审；需要办理规划选址的，由地方自然资源主管部门对规划选址情况进行审查，核发建设项目用地预审与选址意见书。

建设项目用地预审与选址意见书有效期为**3年**，自批准之日起计算。



## 第三节 房地产开发流程

### (4) 建设用地规划许可

项目获得批准、核准或备案后，以划拨方式取得国有土地使用权的，建设单位向所在地的**市、县自然资源主管部门**提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的人民政府批准后，市、县自然资源主管部门向建设单位同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。



### 第三节 房地产开发流程

【多选题】工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以（）方式出让。

- A. 招标
- B. 拍卖
- C. 挂牌
- D. 协议
- E. 划拨



### 第三节 房地产开发流程

答案：ABC

解析：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等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。



## 第三节 房地产开发流程

### （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。



## 第三节 房地产开发流程

### 二、前期准备

前期准备是指房地产投资决策及立项后至开发建设前需要完成的一系列准备工作，主要包括：**委托场地勘察和规划设计、申请规划设计方案审查和建设工程规划许可、工程建设准备、申请施工许可等。**

#### （一）委托场地勘察★

依法取得开发建设用地后，**房地产开发企业委托勘察单位**进行场地勘察。

场地勘察内容包括：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

### （二）委托规划设计★★★★

规划设计是房地产开发建设的方向指引，需要综合各方面因素，确定合理的技术经济指标，统筹安排建设用地，提出科学的功能布局，做到经济效益、社会效益和环境效益的统一。

#### 1. 规划设计主要控制指标

控制性详细规划或者土地规划设计条件中确定的地块位置、用地面积、用地范围、用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、公共设施、市政基础设施以及保障性住房配建等要求，是房地产开发项目编制修建性详细规划的重要依据。



## 第三节 房地产开发流程

### (1) 用地性质

用地性质规定了土地用途和构成比例。

### (2) 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。**

### (3) 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**。