



# 第一章 建筑与房地产市场

## （二）建设准备

《中华人民共和国建筑法》规定，除国务院建设行政主管部门确定的**限额以下的小型工程外**，建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地**县级以上人民政府建设行政主管部门**申请领取施工许可证。



# 第一章 建筑与房地产市场

建设单位申请领取施工许可证，应当具备以下条件，并提交相应的证明文件：

- ①依法应当办理**用地**批准手续的，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施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。
- ④已经确定施工企业。
- ⑤有满足施工需要的**资金安排、施工图纸及技术资料**，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书，施工图设计文件已按规定审查合格。
- ⑥有保证工程**质量和安全的具体措施**。



# 第一章 建筑与房地产市场

## 五、竣工验收

建设工程按设计文件规定的内容和标准全部完成，并按规定将施工现场清理完毕后，达到竣工验收条件时，**建设单位即可组织工程竣工验收。**

**工程勘察、设计、施工、监理等单位应参加工程竣工验收。**

**建设工程自竣工验收合格之日起即进入工程质量保修期。**

**工程质量保修期内发现存在工程质量缺陷的，应及时修复，费用由责任方承担。**



# 第一章 建筑与房地产市场

## 六、投资决策及立项

### (一) 房地产市场调研



# 第一章 建筑与房地产市场

<b>房地产市场宏观环境况 (最重要)</b>	<b>政治环境、经济环境、社会文化环境、行业环境、技术环境及城市发展概况等</b>	
<b>城市房地产市场状况</b>	<b>市场整体情况</b>	城市房地产开发投资量、新开工面积、竣工面积、商品房供销量、销售金额、商品房房价等
	<b>土地市场情况</b>	城市土地供应数量及规划用途、土地供应方式、土地供应类型及其比重、土地成交量、土地价格、土地出让金收缴情况等
	<b>商品房市场情况</b>	商品房施工面积、竣工面积、销售面积、销售金额、空置面积及结构、市场区域分布、不同住宅供应比例、商品住宅平均价格等
	<b>房地产价格走势</b>	城市内不同区域和物业类型的价格变化情况等
	<b>房地产开发企业开发销售情况</b>	开发量、竣工量、销售面积及销售金额等
	<b>区域内三级市场交易情况</b>	



# 第一章 建筑与房地产市场

消费者行为与市场 需求容量	消费者行为	消费者购买力水平、消费者购买倾向、消费者共同特征
	市场需求容量	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、居住房型、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
项目所在区域环境状况	结合项目所在城市的总体规划、对区域的交通条件进行研究、对影响区域发展的其他因素和条件进行研究、对区域内楼盘的总体价格水平与供求关系进行分析、竞争对手调研	
项目基本情况	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	



# 第一章 建筑与房地产市场

## （二）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。**



# 第一章 建筑与房地产市场

## 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。





## 第一章 建筑与房地产市场

### (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。**

### (2) 建设用地预审与选址

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。



# 第一章 建筑与房地产市场

## 七、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。



# 第一章 建筑与房地产市场

## （二）委托规划设计

### 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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (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**。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (4) 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地块用地面积的比例。

**在总建筑面积不变的前提下，建筑层数越多，建筑密度越低。**



## 第一章 建筑与房地产市场

### (5) 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。**



# 第一章 建筑与房地产市场

## 2. 组织规划设计和建筑设计

### (1) 组织规划设计。

开发建设项目首先应进行修建性详细规划或规划设计方案（建设项目方案）编制，其深度应满足**方案审查**的要求。



## 第一章 建筑与房地产市场

### (2) 组织建筑设计

住宅设计的基本要求包括**舒适、方便、安全、卫生、经济、美观**。

住宅设计首先要合理确定平立面参数，即**房屋的层高和层数、长度和宽度、户型和居住面积等**。





## 第一章 建筑与房地产市场

### （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（或称建设项目方案、设计方案）后，应向**自然资源主管部门**申请方案审查。

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。



## 第一章 建筑与房地产市场

### （四）工程建设准备

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、建设管理准备**。

对房地产开发项目而言，还应进行**销售准备**。



## 第一章 建筑与房地产市场

### （五）申请施工许可

工程开工前，建设单位应根据建设程序要求，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。**



# 第一章 建筑与房地产市场

## 八、开发与建设与交付

### （一）商品房预售

**商品房预售实行许可制度。**

房地产开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得**商品房预售许可证**。

**未取得商品房预售许可证的房地产开发企业，不得进行商品房预售。**



## 第一章 建筑与房地产市场

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》，申请商品房预售许可证须具备以下基本条件：

- (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和施工许可证**。
- (3) 按提供预售的商品房计算，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**。



# 第一章 建筑与房地产市场

## （三）竣工验收和备案

### 1. 竣工验收

工程竣工验收是开发建设过程的**最后阶段**，是全面检验工程设计和施工质量的重要环节。

竣工验收通过后，质量合格的建筑物即可投入使用、出售或出租，房地产开发企业方可回收投资。

房地产开发企业应**组织、协助和督促**承包商和设计单位，认真负责地把工程竣工图的编制工作做好。



# 第一章 建筑与房地产市场

## 2. 竣工验收备案

建设单位应当自工程竣工验收合格之日起**15日内**，将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工程所在地县级以上地方人民政府建设行政主管部门或其他有关部门**备案**。



## 第一章 建筑与房地产市场

### （四）商品房初始登记

商品房初始登记属于**不动产首次登记**，是对竣工验收合格的商品房依法进行的产权登记。

**未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记。**

办理房屋所有权首次登记时，申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为**业主共有**。

业主转让房屋所有权的，其对共有部分享有的权利依法**一并转让**。





## 第一章 建筑与房地产市场

### （五）交房与产权登记

对于已经完成竣工验收备案的房地产，房地产开发企业应按照预售合同或现售房屋合同要求向购房人移交房屋，并办理房地产产权转移登记。

**转移登记应当由当事人双方共同申请。**

谢谢 观看  
THANK YOU