



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。**



第三节 房地产开发流程

（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**。



第三节 房地产开发流程

(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。



第三节 房地产开发流程

(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**。

除控制性详细规划或土地规划设计条件中确定的要求外，项目规划设计还应满足城市建设相关的规划设计规范规定。如《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、城市“七线”（红线、绿线、蓝线、紫线、黑线、橙线 and 黄线）规定等。



第三节 房地产开发流程

【单选题】（ ）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。

- A. 建筑密度
- B. 容积率
- C. 绿地率
- D. 建筑高度



第三节 房地产开发流程

答案：A

解析：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。



第三节 房地产开发流程

2. 组织规划设计和建筑设计

(1) 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、场地勘察资料和相关工程建设标准，开发建设单位需委托规划设计单位进行规划设计。

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。



第三节 房地产开发流程

修建性详细规划设计文件应根据《规划条件通知书》进行编制，内容包括：

①建设条件分析及综合技术经济论证；

②建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计，布置总平面图；

③对住宅、医院、学校和托幼等建筑进行日照分析；

④根据交通影响分析，提出交通组织方案和设计；



第三节 房地产开发流程

- ⑤市政工程管线规划设计和管线综合；
- ⑥竖向规划设计；
- ⑦估算工程量、拆迁量和总造价，分析投资效益。

其中，设计文件包括**说明书和设计图纸**两部分。

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

(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。

1) 合理确定房屋层高和层数

房屋的层高对建筑物的经济、适用、舒适、安全、美观都有影响，从经济方面来看，降低层高可以节约用地，降低造价。



第三节 房地产开发流程

2) 合理设计房屋的长度和宽度

房屋的长度和宽度对建筑物的经济、适用、舒适、美观都会产生影响。

3) 合理确定户型和居住面积

住宅户型分一室户、二室户、三室户和多室户，户室比例可通过了解当地家庭人口构成、生产活动和工作性质等情况来确定。居住面积应大、中、小结合，以适应各种家庭需要。



第三节 房地产开发流程

（三）申请规划设计方案审查和建设工程规划许可★★

1. 申请规划设计方案（建设项目方案）审查

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。



第三节 房地产开发流程

根据并联审批改革要求，建设单位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，由自然资源主管部门分发专业机构审查。



第三节 房地产开发流程

其中，自然资源主管部门方案审查的主要内容包括：**设计方案用地范围是否与规划确定的范围一致，建设项目的性质是否符合城市规划要求，容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率是否符合城市规划要求，停车位数量、建筑间距、公共服务设施等是否符合法律、法规、规章和城市规划要求。**



第三节 房地产开发流程

根据各专项审查及方案审查意见，自然资源主管部门决定是否同意设计方案。审查同意的，应附相关批准文书；不同意的，应当一次性告知不同意的理由。

审查意见可供房地产开发企业作为委托设计单位绘制施工图的依据。



第三节 房地产开发流程

2. 申领建设工程规划许可证

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。