



第三节 房地产开发流程

（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**。



第三节 房地产开发流程

(1) 组织准备。根据项目建设计划，采用直接委托、比选、招标等方式落实施工单位、工程监理单位、设备材料供应商和其他服务单位（如项目管理公司、造价咨询机构等）。

(2) 现场准备。进行市政设施接驳的谈判与协议签订，落实施工现场的水、电，保证道路畅通和场地平整。

(3) 物资和资金准备。根据项目建设进度落实物资供应渠道或进行采购，安排短期和长期信贷等。



第三节 房地产开发流程

(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。进一步分析市场状况，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 / 租客户。



第三节 房地产开发流程

（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。



第三节 房地产开发流程

三、开发与建设与交付

（一）施工管理★

在项目施工阶段，建设单位应根据法律、法规和合同约定，履行其项目质量控制、安全及环保管理、投资控制、进度控制等职责，加强合同管理、组织施工现场协调和外部协调。

1. 质量控制

建设单位除认真履行法律、法规及合同约定的质量责任和义务外，还应加强对施工质量的现场监督管理。



第三节 房地产开发流程

(1) 施工过程中加强施工**巡查监督**，发现质量问题随时指出并纠正。严格要求施工单位按施工程序施工，**所有隐蔽工程验收记录必须经项目监理单位等有关验收单位签字确认后，方可组织下道工序施工。**



第三节 房地产开发流程

(2) 为了把质量控制工作落到实处，应要求施工单位建立可行的**质量保证体系并严格执行**。

工程开工前要求**施工单位编制详细的施工组织设计方案**，对于重大或关键部位的施工，以及新技术新材料的使用，要提前制定具体的施工方案、施工技术保证措施，进行新技术新材料试验，并将相关鉴定证明材料报建设单位、项目监理单位**审核**。

对影响工程质量的关键部位设置质量管理点，并设专人负责。



第三节 房地产开发流程

2. 安全及环保管理

建设单位及项目监理机构在施工过程中应要求施工单位执行国家关于建筑施工安全、施工现场环境与卫生的标准和有关规定，并督促施工单位落实安全防护、文明环保施工措施。

3. 投资控制

施工阶段投资控制的关键是对工程变更、签证实行有效控制，对于涉及费用增减的设计变更，必须经设计单位代表、业主方现场代表、总监理工程师共同签字方为有效。



第三节 房地产开发流程

4. 进度控制

(1) 建设单位应要求施工单位围绕工程进度计划全面铺开、统一协调、分头实施。

(2) 建设单位管理人员对施工进度的检查与进度计划的贯彻实施是融汇在一起的。



第三节 房地产开发流程

（二）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。



第三节 房地产开发流程

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**。



第三节 房地产开发流程

【例题】根据商品房预售许可制度，房地产开发企业申请商品房预售许可证须取得（）。

- A. 工程交工验收证明
- B. 工程竣工结算
- C. 土地使用权证书
- D. 工程施工图审查报告



第三节 房地产开发流程

答案：C

解析：本题考查申请商品房预售许可证基本条件。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。（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）各地根据情况要求的其他条件。（5）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，故本题正确答案为C。



第三节 房地产开发流程

（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。

竣工验收除进行工程质量综合考核外，还应对环保、消防等进行检查验收。



第三节 房地产开发流程

对于各专项的验收，实行规划、土地、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。对于验收涉及的测绘工作，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”。

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。

工程竣工验收后，按规定应编制竣工图的建设项目，须依法按照国家编制竣工图的有关规定编制并报送城市档案馆。



第三节 房地产开发流程

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者其他有关部门**备案**。



第三节 房地产开发流程

（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。



第三节 房地产开发流程

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。



第三节 房地产开发流程

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**。



第三节 房地产开发流程

（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。



第三节 房地产开发流程

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。



【本章总结】

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 ⑧

房地产市场运行机制 ③③

宏观调控和市场监管与诚信体系建设 ②

第二节 工程建设程序

投资决策 ⑨

建设实施 ⑤

竣工验收 ②

项目后评价 ③

第三节 房地产开发流程

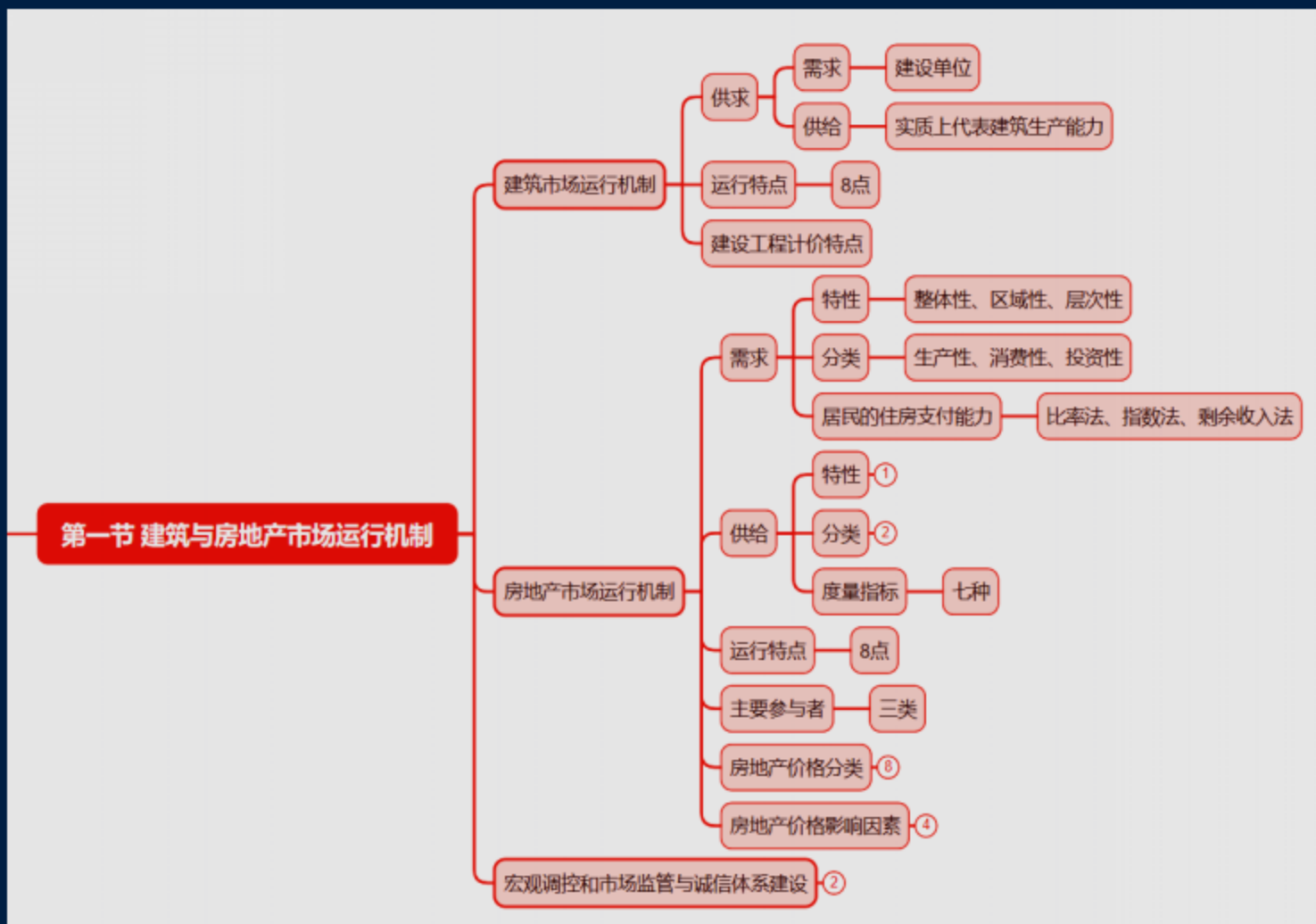
投资决策与立项 ⑭

前期准备 ⑤

开发建设与交付 ⑤



【本章总结】





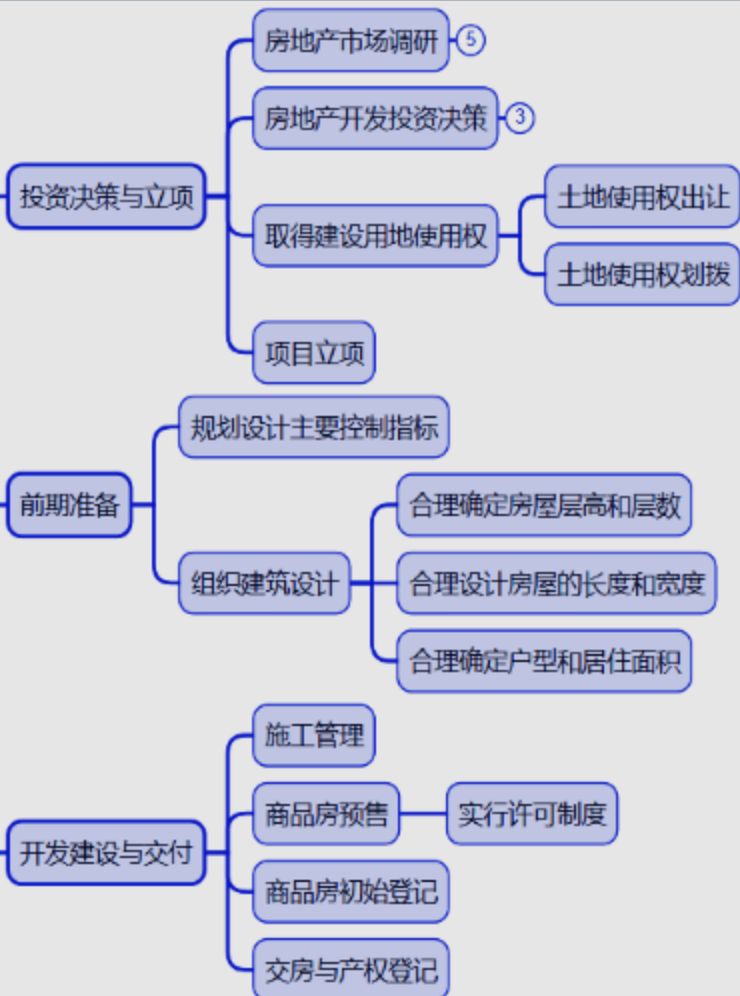
【本章总结】





【本章总结】

第三节 房地产开发流程



谢谢 观看

THANK YOU