



第一章 建筑与房地产市场

2. 工程设计

(1) 工程设计阶段

建筑工程设计一般应分为方案设计、初步设计和施工图设计三个阶段；对于技术要求相对简单的民用建筑工程，当有关主管部门未要求进行初步设计时，可在方案设计审批后直接进行施工图设计。



第一章 建筑与房地产市场

1) 方案设计。

方案设计文件应满足**方案审批或报批**的需要。

在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，**建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。**

申请办理建设工程规划许可证，应当提交**使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案**等材料。



第一章 建筑与房地产市场

2) 初步设计

初步设计是根据可行性研究报告的要求进行具体实施方案设计，目的是阐明在指定的地点、时间和投资控制数额内，拟建项目在技术上的可行性和经济上的合理性，并通过对建设工程所作出的基本技术经济规定，**编制工程总概算**。

对于政府投资项目，初步设计提出的投资概算超过经批准的可行性研究报告提出的投资估算**10%**的，项目单位应当向**投资主管部门或者其他有关部门报告**，投资主管部门或者其他有关部门可以要求项目单位**重新报送可行性研究报告**。



第一章 建筑与房地产市场

3) 施工图设计

根据**初步设计**的要求，结合工程现场实际情况，**完整地表现建筑物外形、内部空间分割、结构体系、构造状况以及建筑群的组成和周围环境的配合。**

施工图设计还包括**各种运输、通信、管道系统、建筑设备的设计。**

在工艺方面，**应具体确定各种设备的型号、规格 及各种非标准设备的制造加工图。**



第一章 建筑与房地产市场

(2) 施工图设计文件审查

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》，**建设单位应当将施工图送施工图审查机构审查。**



第一章 建筑与房地产市场

（二）建设准备

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。



第一章 建筑与房地产市场

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。

规划、国土、消防、人防、档案、市政公用等部门和单位实行限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。



第一章 建筑与房地产市场

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、项目后评价

项目后评价是指**选取有代表性的项目**，在项目**竣工验收并投入使用一定时间后**，将项目建成后所达到的实际效果与项目的可行性研究报告和初步设计（含概算）文件及其审批文件、项目申请书及其核准文件的主要内容进行对比分析，找出差距及原因，提出评价意见和对策建议的过程。

项目后评价一般应采用**定性和定量相结合的方法**，主要包括**逻辑框架法、调查法、对比法、专家打分法、综合指标体系评价法、项目成功度评价法等**。



第一章 建筑与房地产市场

七、房地产开发流程

房地产开发流程可分为**投资决策及立项、前期准备、开发建设与交付**三个阶段。



第一章 建筑与房地产市场

（一）投资决策及立项

房地产市场调研通常需调查分析以下内容。

房地产市场 宏观环境状 况（最重要）	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	
城市房地产 市场状况	市场整体 情况	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
	土地市场 情况	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
	商品房市 场情况	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



第一章 建筑与房地产市场

城市房地产市场状况	房地产价格走势	城市内不同区域和物业类型的价格变化情况 等
	房地产开发企业开发销售情况	开发量、竣工量、销售面积及销售金额等
	区域内三级市场交易情况	



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

2. 取得建设用地使用权

(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。

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。**



第一章 建筑与房地产市场

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。

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。



第一章 建筑与房地产市场

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

（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。**



第一章 建筑与房地产市场

1. 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

2. 委托规划设计

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

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。

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**。

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

3. 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

4. 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

（三）开发与建设与交付

1. 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

2. 竣工验收和备案

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**。



第一章 建筑与房地产市场

3. 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。



第一章 建筑与房地产市场

4. 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