



第三节

房地产开发流程



第三节 房地产开发流程

【本节主要内容】

- 一、投资决策及立项
- 二、前期准备
- 三、开发与建设与交付

一般来说，房地产开发流程可分为**投资决策及立项、前期准备、开发与建设与交付**三个阶段。



第三节 房地产开发流程

一、投资决策及立项

房地产开发的成败很大程度上取决于投资决策分析的科学与否。

（一）房地产市场调研★★★★

房地产市场调研是指以房地产为特定的商品对象，对相关的市场信息进行系统地收集、整理、记录和分析，进而对房地产市场进行研究和预测，最终为营销决策服务的专业活动。

房地产市场调研通常需调查分析以下内容。



第三节 房地产开发流程

1. 房地产市场宏观环境状况

房地产市场调研**最重要**的任务，就是摸清房地产开发企业当前所处的宏观环境，为科学决策提供宏观依据。

房地产市场宏观环境主要包括**政治环境、经济环境和社会文化环境**。此外，还包括**行业环境、技术环境及城市发展概况等**。



第三节 房地产开发流程

2.城市房地产市场状况

主要包括：

- ①市场整体情况；
- ②土地市场情况；
- ③商品房市场情况；
- ④区域内房地产价格走势；
- ⑤区域内主要开发企业开发销售情况；
- ⑥三级市场交易情况。



第三节 房地产开发流程

3. 消费者行为与市场需求容量

消费者包括房地产商品的现实购买者与潜在购买者。

（1）消费者行为

对消费者行为的调研包括：

- ①消费者购买力水平；
- ②消费者购买倾向；
- ③消费者共同特征。



第三节 房地产开发流程

(2) 市场需求容量

市场需求容量是指有支付能力的市场需求容量。

对市场需求容量调研包括：

- 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、住房型、人均居住面积等；
- ④居民日常消费支出水平与消费结构；
- 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。



第三节 房地产开发流程

4. 项目所在区域环境状况

区域环境调研是指对项目**所在区域的城市规划、景观、交通、人口构成、就业中心、商圈、公建配套与生活服务设施**等区位条件进行调查分析，从而对项目地块所具有的区位价值进行判断。



第三节 房地产开发流程

5.项目基本情况

项目基本情况即项目所处的**微观环境**，项目微观环境调研又称为项目开发条件分析，包括**对项目的用地现状及开发条件进行分析和对项目所在地的周边环境进行分析**。

项目开发条件分析的目的在于分析项目自身的发展状况及开发条件，分析项目自身价值提升的可能性与途径，同时为以后的市场定位做准备。



第三节 房地产开发流程

小结:

房地产市场 宏观环境状 况（最重要）	政治环境、经济环境和社会文化环境。此外，还包括行业环境、技术环境及城市发展概况等
城市房地产 市场状况	①市场整体情况； ②土地市场情况； ③商品房市场情况； ④区域内房地产价格走势； ⑤区域内主要开发企业开发销售情况； ⑥三级市场交易情况。



第三节 房地产开发流程

消费 者行 为与 市场 需求 容量	消费 者行 为	①消费者购买力水平； ②消费者购买倾向； ③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居民日常消费支出水平与消费结构； 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。



第三节 房地产开发流程

项目所在 区域环境 状况	对项目所在区域的城市规划、景观、交通、人口构成、就业中心、商圈、公建配套与生活服务设施等区位条件进行调查分析，从而对项目地块所具有的区位价值进行判断
项目基本 情况	即项目所处的微观环境，项目微观环境调研又称为项目开发条件分析，包括对项目的用地现状及开发条件进行分析和对项目所在地的周边环境进行分析； 目的是分析项目自身的发展状况及开发条件，分析项目自身价值提升的可能性与途径，同时为以后的市场定位做准备



第三节 房地产开发流程

（二）房地产开发投资决策★★

1. 房地产开发投资机会研究

房地产开发投资机会研究思路一般是**从宏观逐步聚焦到微观**。

首先，要从宏观角度选定投资区域。

其次，要从中观角度，确定投资地区及具体城市。

最后，在选定的投资城市中，根据所搜集的城市房地产信息，从微观层面选择投资开发的房地产类型和区位，并搜集可供开发的房地产项目和可利用的资源。



第三节 房地产开发流程

2. 房地产开发项目可行性研究

在房地产市场调研的基础上，针对具体的投资开发区位和项目，进行项目可行性研究，形成房地产开发项目可行性研究报告，为房地产开发项目决策提供依据。



第三节 房地产开发流程

3. 房地产开发项目决策

房地产开发企业结合企业发展战略、财务状况及项目可行性研究结果，对是否进行房地产项目开发做出决策。对于决定开发的房地产项目，则需进行相关工作，取得建设用地使用权后，进行项目立项并办理备案或核准手续。



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）供应工业、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。

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。



第三节 房地产开发流程

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）建设用地区划范围

建设用地区划主要包括**非营利性城市基础设施、邮政、教育等用地**。

居住用地划分的范围主要涉及**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。