



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★★★

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**。

主要指标含义如下。



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。

（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的比率。



第三节 房地产开发流程

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、场地勘察资料和有关工程建设标准，**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；
- 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**设计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。

根据《住宅项目规范》（GB55038—2025），新建住宅建筑的层高不应低于3米，卧室使用面积不应小于5平方米，厨房使用面积不应小于3.5平方米，便器、洗浴器和洗面器集中配置的卫生间的使用面积不应小于2.5平方米。



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。

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。

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。



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。



第三节 房地产开发流程

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。

（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机构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、项目监理机构**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.工程竣工验收证明
- 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。

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：



第三节 房地产开发流程

- 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。