

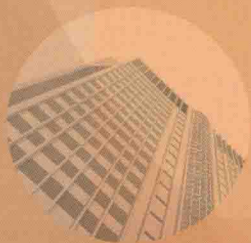
集合房地产公司投资开发部门的一线操盘精英编写



房地产公司 投资开发宝典

——房地产开发全流程报批报建工作指南

余源鹏 主编



房地产公司投资开发部门工作的
实操型指导图书



化学工业出版社



房地产公司 投资开发宝典

——房地产开发全流程报批报建工作指南

余源鹏 主编

贵阳学院图书馆



GYXY1534422



化学工业出版社

·北京·

房地产公司投资开发部门是房地产开发企业最重要的部门之一。本书是房地产公司投资开发部门在项目开发全流程各阶段的工作指南，主要涉及获取开发用地的前期投资分析、获取开发土地阶段、以协议出让方式获取国有土地使用权、市场调研与项目定位阶段、可行性研究阶段、项目前期策划阶段、项目规划设计阶段、项目建设阶段的报批报建、项目销售阶段的工作。

本书内容全面，是房地产公司投资开发部门的管理人士和从业人员的必读职业宝典，是房地产公司的高层管理人士领导和控制项目投资开发的必备参考图书，特别是房地产投资开发部门的工作人员的优秀培训手册。本书同样适合涉及房地产项目开发全流程的财务、研发、设计、工程、材料、市场、招商、销售、策划、运营、客服、人事、行政等部门的经理、主管和从业人士阅读。读者在实际工作中遇到问题时，可以根据自己所处的部门、所负责的岗位工作内容以及项目开发所处的阶段随时翻阅本书。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产公司投资开发宝典：房地产开发全流程报批报建工作指南/金源鹏主编. —北京：化学工业出版社，2015.3
ISBN 978-7-122-23037-9

I. ①房… II. ①余… III. ①房地产开发-中国-指南
IV. ①F299.233-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 031291 号

责任编辑：徐 娟
责任校对：宋 玮

装帧设计：张 辉

出版发行：化学工业出版社（北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011）

印 刷：北京永鑫印刷有限责任公司

装 订：三河市宇新装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张 16 $\frac{3}{4}$ 字数 405 千字 2015 年 5 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询：010-64518888（传真：010-64519686） 售后服务：010-64518899

网 址：<http://www.cip.com.cn>

凡购买本书，如有缺损质量问题，本社销售中心负责调换。

定 价：58.00 元

版权所有 违者必究

本书编写人员名单

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

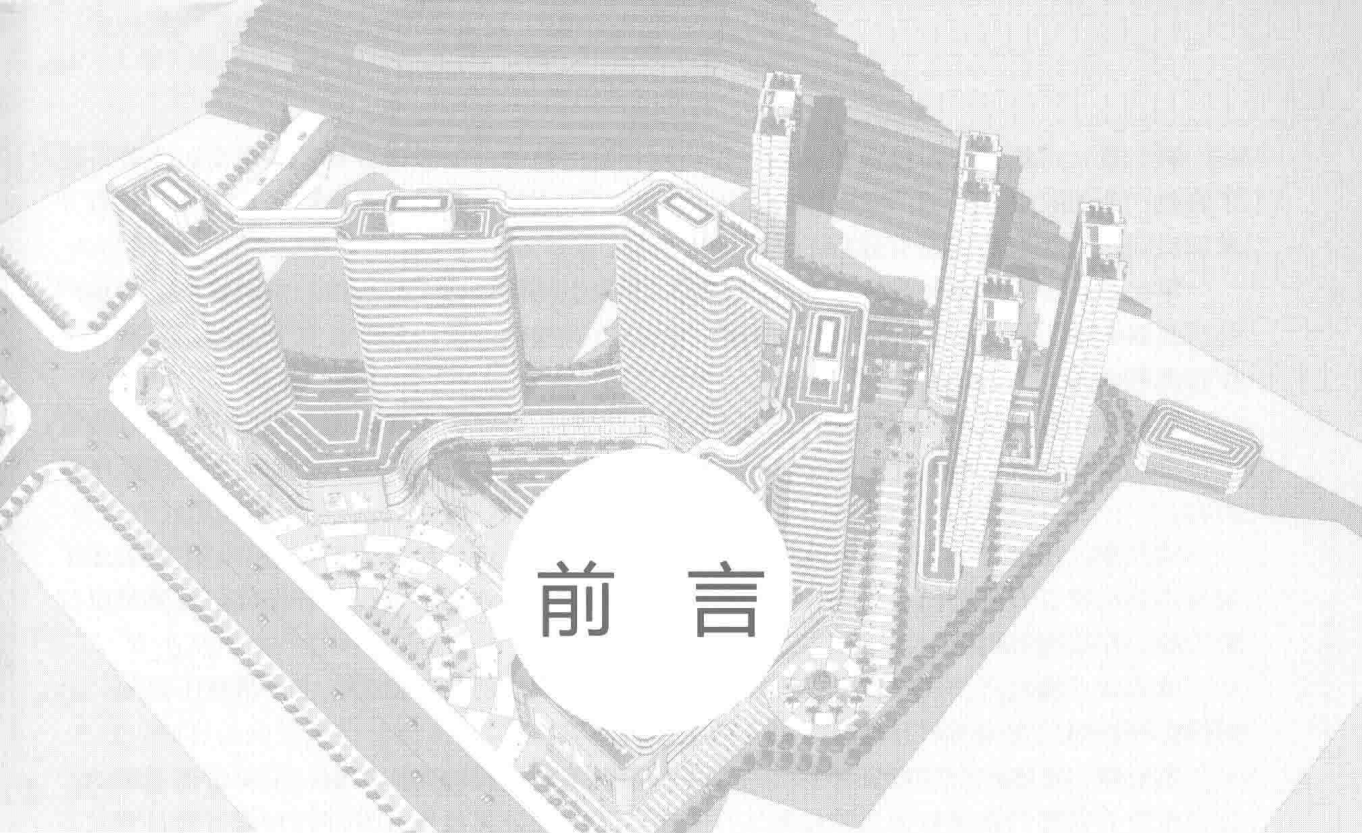
余源鹏房地产大讲堂

参编人员：余源鹏 蔡燕珊 梁嘉恩 陈秀玲 杨秀梅
谭嘉媚 黄 颖 陈思雅 刘雁玲 刘俊琼
黎敏慧 朱嘉蕾 张家进 余鑫泉 唐璟怡
李苑茹 李惠东 杨逸婷 陈晓冬 奚 艳
张雄辉 王旭丹 陈小哲 夏 庆 邓祝庆
罗宇玉 杜志杰 罗 艳 马新芸 林旭生
陈友芬 张 洁 林敏玲 叶志兴 莫润冰
黄志英 胡银辉 曾 琳 谭玉婵 蒋祥初
宋明志 肖文敏 刘丹霞 林达愿 罗慧敏
崔美珍

信息支持：智地网 www.eaky.com

房地产基础知识网 www.eakyfa.com

房地产培训课程网 www.eakypx.com



前言

房地产投资开发事务是房地产开发企业最重要的业务，房地产公司投资开发部门是房地产开发企业最重要的部门之一。不同的房地产公司对投资开发部门有不同的称谓，常见的有开发部、发展部、项目拓展部、前期管理部、战略投资部等称谓。同时，一些大型房地产公司的总部会设投资开发中心，并设置投资开发总监一职。根据负责工作内容的不同，投资开发中心分别下设有市场部、前期部、计划统计部和投资发展部等分部门。考虑到实际应用中的广泛性与普遍性，本书将上述分部进行归并，将投资开发类部门统称为投资开发部。

房地产公司投资开发部门的工作贯穿了房地产项目开发的前中后各个阶段，其主要的工作主要包括三个方面的内容：第一，发掘新的具有投资价值的开发项目，为公司项目投资决策提供依据；第二，实施市场调研，根据公司的投资发展战略，进行项目投资开发的可行性分析；第三，负责办理项目开发全过程的各项证件的报批报建手续，并且协调好与相关政府部门间的关系。

由于房地产公司投资开发部门的工作涉及复杂的报批报建工作，既要讲究流程顺序和时间进度节点，又要及时获得公司各职能部门的辅助，还要掌握对政府各主管部门的报批报建报建的公关技巧，因此许多从业人员只能依靠领导帮带、经验积累、经受挫折之后才能掌握房地产公司投资开发部门的工作内容、流程和方法。

由于市场上介绍房地产公司投资开发部门工作的实际操作型指导图书很少，应广大读者要求，经过三年来对全国各地众多著名的房地产公司的研究，集合房地产公司投资开发部门的一线操盘精英，我们以工作指南的形式特别策划编写了本书。

本书用十章全面讲述了房地产公司投资开发部门在项目开发全流程各阶段的工作指南，具体包括以下内容。

第一章，房地产公司投资开发部门工作概述，主要讲述了房地产公司投资开发部门的职能与岗位设置，房地产公司投资开发部门参与项目开发全流程的工作内容，房地产公司投资开发部门员工工作流程培训手册等内容。

第二章，房地产公司投资开发部门在获取开发用地的前期投资分析工作指南，主要讲述了房地产公司投资开发部门在获取开发土地前的初步市场调查工作指南，房地产公司投资开发部门在用地获取前的投资分析工作指南等内容。

第三章，房地产公司投资开发部门在获取开发土地阶段的工作指南，主要讲述了房地产公司获取开发土地的途径，房地产公司以招拍挂方式获取开发土地时投资开发部门的业务工作指南等内容。

第四章，以协议出让方式获取国有土地使用权的相关业务工作指南，主要讲述了以协议出让方式获取国有土地使用权时需要办理的相关手续和相关证件、所需资料与工作程序等内容。

第五章，房地产公司投资开发部门在市场调研与项目定位阶段的工作指南，主要讲述了房地产公司投资开发部门在市场调研阶段的工作指南，房地产公司投资开发部门在项目定位阶段的工作指南等内容。

第六章，房地产公司投资开发部门在可行性研究阶段的工作指南，主要讲述了房地产公司投资开发部门在编写可行性研究报告的工作指南等内容。

第七章，房地产公司投资开发部门在项目前期策划阶段的工作指南，主要讲述了房地产公司投资开发部门在项目策划阶段的工作指南，房地产公司投资开发部门在编写项目开发方案阶段的工作指南等内容。

第八章，房地产公司投资开发部门在项目规划设计阶段的工作指南，主要讲述了房地产公司投资开发部门在概念设计与方案设计阶段的工作指南，房地产公司投资开发部门在项目规划设计阶段的报批报建工作指南等内容。

第九章，房地产公司投资开发部门在项目建设阶段的报批报建工作指南，主要讲述了房地产公司投资开发部门在项目施工前准备阶段的报批报建工作指南，房地产公司投资开发部门在项目施工阶段的报批报建工作指南等内容。

第十章，房地产公司投资开发部门在项目销售阶段的工作指南，主要讲述了房地产公司投资开发部门在项目销售阶段的相关手续的办理以及相关证件的取得工作等内容。

本书是一本理论与实践相结合的有关房地产公司投资开发部门在房地产项目开发全流程的工作指南图书，具有以下几个特点。

第一，专业性。本书有别于之前我们编写的畅销书《进军房地产——房地产项目报批报建与开发工作全程指南》，它是针对房地产公司投资开发部门这一特定部门而“量身定做”的一本针对性极强的书。同时，本书对房地产投资开发部门的各项工作组织、管理、内容、流程、注意事项、方法要诀等都是经过严谨推敲出来的。与市面上其他的房地产地产图书相比，本书更具备专业性和针对性。

第二，实操性。本书的编写人员全部来自多年从事房地产公司投资开发工作的一线管理人士，实操经验丰富，力求通过对工作经验的全面总结和对国内众多成功房地产开发商的参考借鉴，以全面实用的理论和众多范本，使读者可以在最短的时间内学习参考到国内房地产投资开发部门工作的最高工作水平。同时，本书力求体现现实工作的内容、要求和深度，并尽量使每位读者在仔细阅读后能独立操作房地产开发的论证和报批报建工作。

第三，全面性。本书以房地产项目开发流程为顺序，编写涵盖了房地产公司投资开发部门可能涉及的所有工作内容，而且对每一阶段的工作内容都尽量给出流程图、准备文件、办理时间、办理窗口以及提供工作中会涉及的表格、文书的范本。当然，由于每个公司对部门

工作职能要求的不同，本书所涉及的房地产公司投资开发部门的工作内容可能由其他职能部门或外聘其他公司来执行，比如市场调研工作可能由营销管理部门负责，投资分析工作可能由财务部门负责，设计和施工的报批报建工作可能由设计管理部门或工程管理部门负责，但本书依然将投资开发部门可能涉及的工作内容都进行编写，以供读者全面参考。

第四，工具性。本章以十章的内容，向读者讲解商业地产项目开发管理全流程中的各项开发管理工作指南，具有模块化的特征，读者在实际工作中遇到问题时，可以根据自己所处的部门、所负责的岗位工作内容以及项目开发所处的阶段随时参阅本书。

第五，易读性。本书在语言表达上尽量做到通俗易懂，即使是刚进入房地产行业的人员也能充分理解编者所要表达的意思，准确地掌握房地产公司投资开发部门的工作内容和流程，从而能迅速融入企业、熟练准确地进行有效的工作和沟通，既节省读者的时间和精力，又可帮助读者取得职业上的晋升。

本书是房地产公司开发部、投资部、发展部、项目拓展部、前期管理部等投资开发部门的管理人士和从业人员的必读职业宝典，是房地产公司董事长、董事、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士领导和控制项目投资开发的必备参考图书，特别是从事房地产市场调研、投资分析、拿地投标、前期策划、规划建设报批报建等房地产投资开发部门的工作人员的优秀培训手册。

由于房地产项目的拿地和报批报建需要房地产公司其他职能部门的积极有效地配合，所以本书同样适合涉及房地产项目开发全流程的财务、研发、设计、工程、材料、市场、招商、销售、策划、运营、客服、人事、行政等部门的经理、主管和从业人士阅读。

本书也适合涉及房地产项目开发全流程的拆迁、设计、监理、勘察、施工、建材、设备、装修等专业服务企业的从业人士阅读参考，适合计划、建设、规划、国土、质检、安检、市政、交通、环卫、文化、人防、消防、供水、供电、供气、供暖等与房地产项目开发相关的政府行政主管部门和事业单位的管理工作人士了解阅读。

在本书编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，才使得本书能及时与读者见面。有关房地产其他相关实操性知识，请读者们参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。

主编
2015年1月



目 录

第一章

房地产公司投资开发部门工作概述

第一节 房地产公司投资开发部门的职能与岗位设置	001
一、房地产公司投资开发部门的职能	001
二、房地产公司投资开发部门的岗位设置	004
第二节 房地产公司投资开发部门参与项目开发全流程的工作内容	004
第三节 房地产公司投资开发部门员工工作流程培训手册	038
一、项目竣工验收前投资开发部门员工工作流程培训内容	038
二、项目开售后投资开发部门员工工作流程培训内容	044

第二章

房地产公司投资开发部门在获取开发用地的前期投资分析工作指南

第一节 房地产公司投资开发部门在获取开发土地前的初步市场调查工作指南	052
第二节 房地产公司投资开发部门在用地获取前的投资分析工作指南	054

一、房地产公司投资开发部门在获取开发土地前的投资报告编写工作指南	054
二、房地产项目投资分析报告模板	060
三、房地产公司投资开发部门在获取开发土地前的投资管理工作指南	068

第三章

房地产公司投资开发部门在获取开发土地阶段的工作指南

第一节 房地产公司获取开发土地的途径	070
一、房地产公司通过政府出让获取开发土地	070
二、房地产公司通过其他企业转让获取开发土地	073
三、房地产公司通过与其他企业合作获取开发土地	078
第二节 房地产公司以招拍挂方式获取开发土地时投资开发部门的业务 工作指南	085

第四章

以协议出让方式获取国有土地使用权的相关业务工作指南

第一节 以协议出让方式获取国有土地使用权的阶段性程序简述	090
第二节 建设项目用地预审阶段工作指南	092
一、办理《建设项目选址意见书》工作指南	092
二、办理土地勘测定界工作指南	093
三、办理《建设项目用地预审报告书》工作指南	095
四、办理《建设用地规划许可证》工作指南	096
第三节 建设项目用地报批审查阶段工作指南	098
第四节 建设项目用地办理有偿使用手续阶段工作指南	100
一、办理《拆迁许可证》的工作指南	100
二、办理国有土地使用权出让金评估及签订《国有土地使用权出让合同》 工作指南	104
三、办理土地有偿（划拨）使用手续和《建设用地批准书》工作指南	107

第五章

房地产公司投资开发部门在市场调研与项目定位阶段的工作指南

第一节 房地产公司投资开发部门在市场调研阶段的工作指南	111
一、房地产项目市场调研的作用	111
二、房地产项目市场调研的内容	112
三、房地产项目市场调研的方法	119
四、房地产项目市场调查的程序	120
五、房地产项目市场调查资料的收集	123
六、房地产项目市场调查数据的汇总与分析	129
七、房地产项目市场调查问卷模板	129
第二节 房地产公司投资开发部门在项目定位阶段的工作指南	134
一、房地产项目市场定位分析工作指南	134
二、房地产项目定位文件编制与审批管理工作指南	136
三、房地产项目市场定位报告模板	138

第六章

房地产公司投资开发部门在可行性研究阶段的工作指南

一、房地产项目可行性研究的作用	143
二、房地产项目可行性研究的内容	144
三、房地产项目可行性研究的步骤	144
四、房地产项目可行性研究报告的编制	145
五、房地产项目可行性研究报告的模板	147
六、编写房地产项目可行性研究报告常用表格	153
七、房地产项目可行性研究报告涉及的主要指标	156

第七章

房地产公司投资开发部门在项目前期策划阶段的工作指南

第一节 房地产公司投资开发部门在项目策划阶段的工作指南	157
-----------------------------------	-----

一、房地产项目策划团队管理工作指南	157
二、房地产项目策划团队管理费用管理工作指南	159
三、房地产项目论证会管理工作指南	162
四、房地产项目策划重点考虑的问题	165
五、房地产项目策划报告编写工作指南	171
第二节 房地产公司投资开发部门在编写项目开发方案阶段的工作指南	173
一、房地产项目进度计划编制工作指南	173
二、房地产项目开发方案编写工作指南	175
三、房地产项目开发令模板	177

第八章

房地产公司投资开发部门在项目规划设计阶段的工作指南

第一节 房地产公司投资开发部门在概念设计与方案设计阶段的工作指南	179
一、项目概念性方案设计任务书编制工作指南	179
二、项目概念性方案设计任务书模板	181
三、项目方案设计文件招标工作指南	185
四、顾客敏感点和产品标准要点管理工作指南	187
五、项目方案委员会管理工作指南	193
第二节 房地产公司投资开发部门在项目规划设计阶段的报批报建工作指南	201

第九章

房地产公司投资开发部门在项目建设阶段的报批报建工作指南

第一节 房地产公司投资开发部门在项目施工前准备阶段的报批报建工作指南	215
一、房地产项目建筑工程的报批报建工作指南	215
二、房地产项目临时配套工程的报批工作指南	223
第二节 房地产公司投资开发部门在项目施工阶段的报批报建工作指南	226

一、办理地名通邮类工程的报批报建工作指南·····	226
二、办理小区管线设施类工程的报批报建工作指南·····	229
三、办理市政设施类工程的报批报建工作指南·····	233
第三节 房地产公司投资开发部门在项目竣工阶段的报批报建工作指南···	236
一、办理市政设施类工程的验收工作指南·····	236
二、办理公建配套设施类工程的移交工作指南·····	240

第十章

房地产公司投资开发部门在项目销售阶段的工作指南

一、办理销售面积预测工作指南·····	242
二、办理房屋面积实测工作指南·····	243
三、办理《商品房预售许可证》工作指南·····	243
四、办理房屋确权工作指南·····	246
五、项目营销推广方案模板·····	247



第一章

房地产公司投资开发部门工作概述

第一节 房地产公司投资开发部门的职能与岗位设置

一、房地产公司投资开发部门的职能

不同的房地产公司对投资开发类部门有不同的称谓，如开发部、发展部、项目拓展部、前期管理部、战略投资部等。同时，有的大型房地产公司会设投资开发中心，并设置投资开发总监一职。将投资开发类部门根据负责工作内容的不同分别设部，例如市场部、前期部、计划统计部和投资发展部等。考虑到实际应用中的广泛性与普遍性，本书将上述分部进行归并，将投资开发类部门统称为投资开发部。

房地产公司投资开发部门的工作主要包括三个方面的内容：第一，发掘新的具有投资价值的开发项目，为公司项目投资决策提供依据；第二，实施市场调研和根据公司的投资发展战略，进行项目投资开发的可行性分析；第三，负责办理项目开发全过程的各项证件的报批手续，并且协调好与相关政府部门间的关系。

投资开发部门的工作贯穿着项目开发的各阶段，并且为项目后期经营管理奠定基础，其具体的职能描述如下。

1. 计划制订与市场研究

① 负责收集并研究国家宏观经济政策、房地产及相关行业的市场信息，建立内部市场信息数据库；

② 研究房地产相关国家政策和相关行业的变化发展，为公司的战略发展提供政策支持；

③ 组织起草公司业务发展战略和规划；

④ 对区域投资环境进行政策、法律、经济、人文等的评估；

- ⑤ 负责审查公司对外投资项目的法律风险，执行公司重大商务合同的法律审查；
- ⑥ 负责公司的重大法律纠纷处理；
- ⑦ 负责公司房地产投资方向研究，研究、拟订土地储备规划；
- ⑧ 对土地市场进行调查研究，给公司提供第一手土地信息；
- ⑨ 负责公司各开发项目的市场调研策划工作，及时做出相应的调研策划报告；
- ⑩ 根据市场调研及房地产市场的相关信息，编写项目可行性报告。

2. 项目策划

- ① 研究房地产投资方向和区域房地产相关环境，为董事长投资决策提供支持；
- ② 负责公司房地产投资方向研究，进行土地储备研究，拟订公司土地储备规划，组织投资项目的可行性分析论证；
- ③ 协助进行土地投标工作；
- ④ 负责提出开发项目的规划构想，组织对项目市场定位的确立工作，报董事长审批，组织编制项目规划建议书和总体规划方案。

3. 投资管理

- ① 负责公司下属及参、控股公司的投资管理，制订管理办法及考核方案；
- ② 负责制订年度投资回报计划，并组织实施；
- ③ 完成投资效益分析报告；
- ④ 负责组织公司新项目的可行性报告的论证；
- ⑤ 负责编制新项目融资方案，并组织实施；
- ⑥ 对新投资项目的资金运用实施监控；
- ⑦ 负责公司年度投资效益分析；
- ⑧ 负责公司经济类合同（工程类合同除外）审核和过程监控；
- ⑨ 收集、掌握公司的经营状况信息，及时汇总整理上报上级领导；
- ⑩ 协助调配公司资源，包括人员、资金等；
- ⑪ 对公司大资金调度提供支持；
- ⑫ 对公司的审计监督。

4. 项目报建事务

- ① 负责申请项目选址定点和规划红线、申报项目建设计划，负责办理方案的报批手续；
- ② 负责办理设计审批申报，办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，办理用地批准书、土地预登记证等相关手续的申报工作；
- ③ 申办招投标审批手续、申办《建设工程施工许可证》、申报计委立项、申报《固定资产投资许可证》；
- ④ 办理各种行业部门的报建审批手续，主要包括水、电、气、消防、排污、绿化、人防等；
- ⑤ 与各种相关行业部门联系，对场地原有管网进行迁移或拆除；
- ⑥ 负责组织处理施工阶段可能出现的地界纠纷问题；
- ⑦ 组织设计单位进行水、电、气等综合管网的方案设计；
- ⑧ 申办临时用水、用电手续，协调与水、电行业部门协调工地通水、通电等事务；
- ⑨ 与水、电、煤气、电视、电话、网络通信等行业部门签订施工合同，协调进场施工；
- ⑩ 配合办理项目竣工验收手续，并组织办理竣工备案手续；

⑪ 处理与公司项目有关的各种政府机构、行业部门、金融机构的公共关系。

5. 项目拆迁事务

- ① 负责项目征地拆迁的调查、测算、评估以及拆迁方案的拟订等工作；
- ② 负责办理拟开发项目的土地征用、拆迁相关手续，取得《拆迁许可证》、办理拆迁冻结；
- ③ 负责确定征界限及拆迁范围，组织好建设用地和市政代征地内的拆迁安置工作；
- ④ 组织拆迁工作的开展，进行拆迁谈判，与拆迁户签订拆迁安置协议；
- ⑤ 负责根据拆迁方案组织开展开发项目的征地、补偿和安置等工作；
- ⑥ 负责组织和协调建筑红线内原有建筑物拆除的相关工作，确保拆迁工作顺利进行；
- ⑦ 拆迁实施过程中，协调组织拆迁处、公证处、法院等职能部门的配合工作；
- ⑧ 负责组织拆迁户回迁的各项手续及相关工作；
- ⑨ 协调拆迁现场周边关系，处理征地拆迁过程中可能出现的地界纠纷；
- ⑩ 负责征地拆迁工作中各项协议的签订，及时解决征地拆迁工作中出现的问题；
- ⑪ 对征地、拆迁、补偿、安置等过程中涉及的资料做好建档保存工作。

6. 与其他部门的协调

(1) 与工程部的协调工作

- ① 根据工程部提出的采购计划，了解市场行情，并与工程部一起对施工单位材料供货厂家进行考察，做出预算和考察报告供工程部和领导参考；
- ② 根据工程部对已完工程的施工单位、材料供货厂家提出评估报告并进行总结，为后续的开发项目提供依据；
- ③ 积极主动地接受工程部对开发项目的前期准备工作，组织规划、勘察、设计、图纸审查的辅助工作以及工程部为投资开发部门提供的办理规划审批手续等相关技术资料；
- ④ 与工程部一起进行竣工验收备案工作，做好资料交接；
- ⑤ 充分参考工程部提供的材料和数据，进行竣工决算工作。

(2) 与财务部的协调工作

- ① 全年对每个项目做出整体概算，每月初根据预算向财务部提出资金使用计划；
- ② 根据公司的资金状况掌握对施工单位的付款数量，并保证公司资金的顺利使用；
- ③ 根据财务数据进行公司房地产报表统计，并向市建设局房产处报表。

(3) 与销售部的协调工作

- ① 根据销售资料统计数据填写报表；
- ② 协助销售部对销售和资金回收进行方案制订；
- ③ 协助销售部进行套内面积计算。

(4) 与办公室的协调工作

- ① 协助办公室办理公司相关证件；
- ② 做好各种资料交接；
- ③ 按照办公室的要求及时准确的提交计划和总结；
- ④ 配合办公室进行公司规章制度和相关工作的制订。

(5) 与外部部门的协调工作

- ① 负责就安装事宜，联系电力、自来水、有线电视、通信等部门，安排施工安装人员与施工现场的接洽联系；

- ② 协助工程部办理现场水、电等的临时安装中碰到的对外协调工作；
- ③ 负责协调报批报建工作中与规划局、国土局、建委、消防和人防等相关部门的关系；
- ④ 负责建立并维护公司与房地产配套工程专业公司的关系；
- ⑤ 现场周边事务的处理；
- ⑥ 负责处理施工过程中与当地政府、居民等的协调性事务。

二、房地产公司投资开发部门的岗位设置

不同的房地产公司的组织架构不一样，具体的部门会根据公司自身的需要来设置。同样的，在实际工作中，投资开发部门一般会根据具体的工作需要来设置部门的岗位。下面以一般房地产公司投资开发部门的岗位设置（图 1-1）为例做简单介绍。

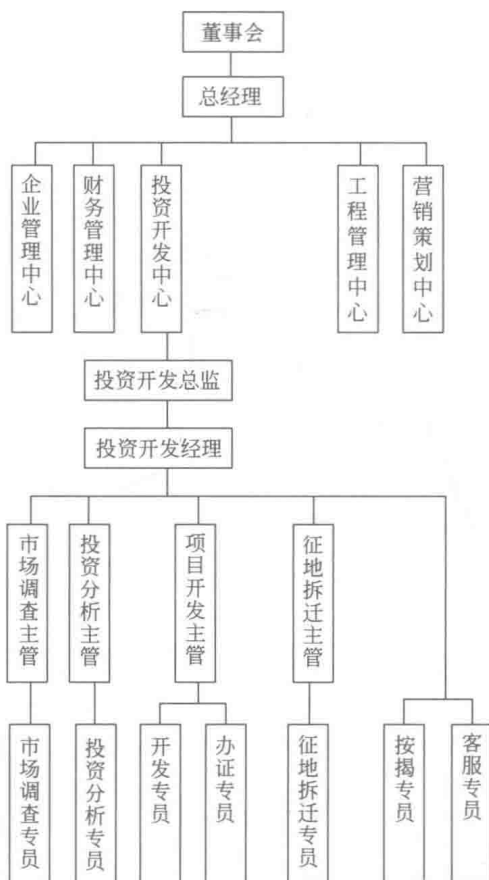


图 1-1 一般房地产公司投资开发部门的岗位设置

第二节 房地产公司投资开发部门参与项目开发全流程的工作内容

熟悉房地产项目开发流程中各部门参与的各项工作内容对房地产公司投资开发部门的员工来说至关重要，因房地产项目开发工作涉及公司众多部门，以大型房地产公司为例，先简单介绍房地产公司的组织架构，（如图 1-2 所示）。

需要说明的是，不同房地产公司的组织架构各有不同，图 1-2 组织架构的设置仅供读者参考。

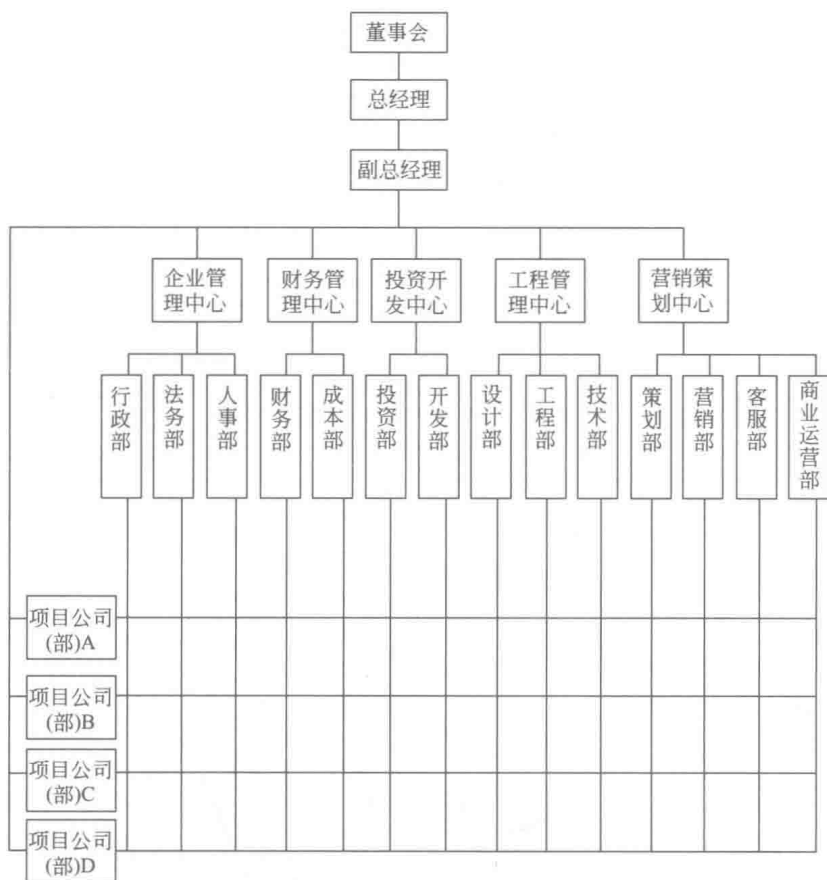


图 1-2 大型房地产公司的组织架构

下面以表格的形式，对房地产项目开发全流程的工作内容进行详细的介绍。表 1-1~表 1-7 列明了项目开发各个阶段的工作内容和主要负责部门，在工作流程中，有些内容是同时开展的，并没有一个严格的时间先后顺序。需要说明的是，不同的城市，其开发流程存在着一定的区别。

表 1-1 房地产公司在土地获取阶段的工作内容

主要工作内容			工作部门			
主办部门的工作内容			协办部门的工作内容	主办部门	主办岗位	协办部门
大类	小类	说明				
土地信息收集	地块现状图	落实地块具体位置及周边情况		项目公司(部)		
	规划设计条件	落实规划条件,了解限制性条件		项目公司(部)		
	现场踏勘	对地块现状、地质条件、是否有地下埋藏物等影响开发的因素作详细了解	实地踏勘地块,了解地块素质	项目公司(部)		设计部、工程部
	了解周边配套情况	了解地块周边的商业、教育、交通等情况	对周边购买力、交通和商业状况进行调研,了解基本情况	项目公司(部)		投资部
	了解未来发展规划	了解地块所属区域的规划,对以后项目开发的影响和支撑		项目公司(部)		设计部