

房地产开发企业规范化管理丛书

进军房地产

房地产项目报批报建与 开发工作全程指南

余源鹏 主编



房地产开发企业规范化管理丛书

进军房地产

房地产项目报批报建与 开发工作全程指南

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是一本理论与实操相结合的内容全面的有关房地产项目报批报建与开发工作的全程指南。本书分为房地产项目报批报建全流程实操指南和房地产项目开发工作全流程实操指南两部分,并按照房地产项目开发各项工作的时间先后顺序分节编写。读者阅读本书后,能对房地产项目开发报批报建和开发企业内部的工作流程有更深入的了解。读者在实际工作中遇到问题时,可以参考本书中相应章节的内容进行解决。

图书在版编目(CIP)数据

进军房地产:房地产项目报批报建与开发工作全程
指南/余源鹏主编. —北京:机械工业出版社, 2011.9
(房地产开发企业规范化管理丛书)
ISBN 978-7-111-35480-2

I. ①进… II. ①余… III. ①房地产-项目管理-指南
IV. ① F293.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 152670 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)
策划编辑: 赵 荣 责任编辑: 赵 荣 吴超莉
版式设计: 张世琴 责任校对: 任秀丽 李锦莉
封面设计: 张 静 责任印制: 杨 曦
北京京丰印刷厂印刷
2011 年 11 月第 1 版·第 1 次印刷
169mm×239mm·36 印张·658 千字
标准书号: ISBN 978-7-111-35480-2
定价: 68.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心: (010)88361066

门户网: <http://www.cmpbook.com>

销售一部: (010)68326294

教材网: <http://www.cmpedu.com>

销售二部: (010)88379649

读者购书热线: (010)88379203

封面无防伪标均为盗版

本书编写人员

主 编：

余源鹏

副 主 编：

张 军

策划顾问：

广州鹏起房地产代理有限公司

参编人员：

崔美珍	夏 庆	林达愿	陈思雅
李巧莉	张雄辉	蒋祥初	宋明志
罗慧敏	黄 然	林旭生	叶志兴
李苑茹	罗宇玉	陈淑燕	唐璟怡
肖文敏	余晓生	张吉柱	林敏玲
董庆园	张良洪	胡银辉	李惠东
陈友芬	王旭丹	林 涛	余鑫泉
罗 艳	钟世权	曾 琳	张 洁
莫润冰	杨健涛	杜志杰	黄林峰
黄志英	张家进		

信息咨询：

盈地网 www.eaky.com

前言

我国是一个拥有 13 多亿人口的国家，伴随着经济的发展和城镇化的进程，十几年来，各级城镇的房地产投资开发十分火爆，几乎所有的房地产投资商和开发商均取得了丰厚的利润。由于我国的城镇化率目前仅有 45% 左右，离 75% 城镇化率还有很大距离。可以预见，不论房价是暴涨、平稳还是微跌，房地产投资开发行业还将有十几年乃至二十年的黄金发展期！

因此越来越多有实力的企业以及投资者将继续进入房地产投资开发行业，而已经进入这一行业的企业也将得到进一步的发展。同时，从事房地产行业的人员数量也将与日俱增。

由于房地产项目开发是一项非常复杂的工作。一个房地产项目的开发建设，对外要到很多相关政府行政管理部门办理各种报批报建手续，对内也有涉及众多部门的繁杂工作要做。这些手续和工作都是环环相扣的，如果其中一项办不好，将影响其他工作的顺利进行，从而影响房地产项目的顺利开发建设，最终将影响投资者和开发商的资金回笼速度和投资回报利润。

由于房地产项目开发要办理的手续和要做的工作非常多，而且很烦琐，就算是从业多年的业内人员也未必能完全清楚地了解其操作的全流程，同时市面上也没有一本专门介绍房地产项目开发报批报建与开发工作全程的指南书，为了使想进入房地产行业的企业和投资商能按部就班地顺利开展工作，也为了使广大的房地产从业人员能对房地产项目的报批报建与开发工作全程有更深入的了解，经过多年的研究探索，我们特别策划编写了本书——《进军房地产——房地产项目报批报建与开发工作全程指南》。

需要说明的是，在不同的城市，相关政府行政管理部门的名称

不一定一样，读者在阅读参考本书时要根据当地的实际情况和最新规定进行操作；此外，不同的企业，其发展规模不同，企业的组织架构、岗位名称和岗位职责也不尽相同，读者在参考本书中的各开发工作由哪些岗位的人员负责时，也要根据自身所在企业的实际情况进行调整。

本书用 12 节的内容分别讲述了房地产项目开发报批报建的全流程和企业内部开发工作的全流程。这 12 节的内容分成两章，具体如下：

第 1 章 房地产项目报批报建全流程实操指南，主要是针对房地产项目开发所要办理的报批报建手续编写的。本章包括 6 节内容，具体如下：

1.1 土地一级开发阶段，主要讲述了土地一级开发概述、北京市土地一级开发的流程、海南省土地一级开发的流程和征地拆迁管理等内容。

1.2 房地产项目国有土地使用权的获得与开发企业的成立阶段，主要讲述了房地产项目开发报批报建总流程、房地产项目国有土地使用权的获得、房地产项目建设用地规划许可证与国有土地使用证的办理、房地产开发企业的成立与资质审核等内容。

1.3 房地产项目建设工程规划许可证的办理阶段，主要讲述了房地产项目立项报建与环评、房地产项目规划意见书审批、房地产项目方案设计与初步设计审核、房地产项目日照及技术指标审核、房地产项目消防与人防审核、房地产项目建设工程规划许可证的办理等内容。

1.4 房地产项目建筑工程施工许可证的办理阶段，主要讲述了房地产项目临时用水用电与用地审批、房地产项目工程施工招标备案、房地产项目质量安全报监与开工计划审批、房地产项目文物勘探与放线验线、房地产项目建筑工程施工许可证的办理等内容。

1.5 房地产项目在建与商品房预售许可证的办理阶段，主要讲述了房地产项目地名与门牌申报、房地产项目在建工程抵押、房地产项目前期物业管理备案与物价审批、房地产项目商品房预售许可证的办理、房地产项目预售备案与预售抵押登记等内容。

1.6 房地产项目竣工验收与办理产权证阶段，主要讲述了房地产项目验收前水电气的报装、房地产项目竣工验收、房地产项目竣工备案与交付使用备案、房地产项目产权证的办理等内容。

第2章 房地产项目开发工作全流程实操指南，主要是针对房地产开发企业在项目开发过程中的内部工作编写的。第2章包括6节内容，具体如下：

2.1 房地产项目开发工作总流程概述，主要讲述了房地产项目开发工作的总流程。

2.2 房地产项目可行性研究阶段，主要讲述了房地产项目的市场调查、房地产项目开发成本估算、房地产项目的融资、房地产项目可行性研究等内容。

2.3 房地产项目开发土地获取阶段，主要讲述了房地产开发商通过政府出让获得土地、房地产通过其他企业转让获得土地、房地产通过与其他企业合作获得土地等内容。

2.4 房地产项目开发勘察设计阶段，主要讲述了房地产项目地质勘察与监理单位的确定、房地产项目设计任务书的编制与项目设计、房地产项目图纸会审、房地产项目施工前准备等内容。

2.5 房地产项目开发建设实施阶段，主要讲述了房地产项目营销策划、房地产项目工程施工、房地产项目前期物业管理等内容。

2.6 房地产项目开发销售和竣工验收阶段，主要讲述了房地产项目的销售、房地产项目各种配套设施的报装、房地产项目竣工验收与工程决算付款、房地产项目物业移交与项目总结等内容。

本书是一本理论与实操相结合的内容全面的有关房地产项目报批报建与开发工作的全程指南，具有以下特点：

第一，专业性。本书有别于一般的房地产理论图书，是针对房地产项目开发报批报建和开发企业内部工作流程而“量身定做”的一本针对性极强的书。本书中介绍的流程、概念和操作要点都是经过严谨的推敲而得出来的。与其他房地产图书相比，本书更具有专业性。

第二，实操性。本书的编写人员全部是多年从事房地产项目开发的一线专家，实操经验丰富，力求通过全面实用的操作流程和实

际案例范本，使读者在最短的时间内学习借鉴到国内最先进的房地产项目开发操作模式。同时，本书一如既往地保持了编写房地产图书的实操性风格，力求体现现实工作的内容、要求和深度，并尽量使每一位读者在仔细阅读本书后能对房地产项目开发报批报建和企业内部的工作流程有更深入的了解。

第三，最新性。本书以我们的工作经验为基础，总结了近几年全国各大城市和地区房地产项目开发报批报建办理手续的要求和众多知名房地产开发企业的内部工作规范，能体现目前办理各种手续和企业内部工作的最新要求。

第四，全面性。本书以两章共12节的篇幅，针对房地产项目报批报建和企业内部开发工作的全流程而编写，覆盖面广且全面到位。

第五，流程性和工具性。本书分为房地产项目报批报建全流程实操指南和房地产项目开发工作全流程实操指南两章，各章又按照房地产项目开发各项工作的时间先后顺序分节编写，具有流程化和模块化的特征，每一节就是一个模块。读者在实际工作中遇到问题时，可以参考本书中相应章节的内容进行解决。

第六，范本性。本书对房地产项目开发各项报批报建手续的办理要求和企业内部各项开发工作的作业要求引用北京、上海、天津、深圳、郑州、南京、河北、海南等省市的政府行政规范和企业工作规范为范本。读者可以直接对其进行参考借鉴和修改使用。

第七，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想表达的意思，从而更好地掌握房地产项目开发报批报建手续的办理和房地产项目开发企业内部的工作要求。

本书是有意进入房地产投资开发行业的投资者、决策者和从业者的必读书籍，是房地产开发企业的高层管理人员的必备参考用书，是广大房地产从业人员职业晋级的实用读本。

本书适合房地产开发企业的开发、投资、研发、设计、工程、策划、销售、客服、财务、人事、行政等部门的从业人员参考阅读；适合发改、建设、规划、国土、房管、财政、质检、安检、市政、交通、环卫、文化、人防、消防、供水、供电、供气、供暖、技术

监督、教育等与房地产项目开发建设有关的政府行政主管部门的相关从业人员阅读；适合参与房地产项目开发建设的拆迁、设计、监理、勘察、施工、建材、设备、装修、物业管理、销售代理、顾问策划等企业的相关从业人员阅读；适合广大新闻媒体、研究机构、二手经纪人员和房地产投资置业者阅读。

本书可作为房地产相关企业和单位进行员工培训的教材，也可作为房地产管理专业的教材。

在编写过程中，作者得到了广州鹏起房地产代理有限公司相关同仁以及本书副主编、新中源房地产项目总经理张军等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。本书是我们编写的“房地产开发企业规范化管理丛书”中的一本，有关房地产其他相关实操性知识，请读者参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者对我们所编写的书籍提出宝贵建议和意见。对此，编者将十分感激。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编的房地产和物业管理图书的读者登录盈地网（www.eaky.com），在网页右上角的“客户留言”处留下您的邮箱和联系方式，之后我们将每月为您免费发送一份《盈地网中国房地产情报》。

目 录

前 言

第1章 房地产项目报批报建全流程实操指南	1
1.1 土地一级开发阶段	3
1.1.1 土地一级开发概述	3
1. 土地一级开发的概念	4
2. 土地一级开发的实施方式	4
3. 土地一级开发的成本和收益	4
4. 土地一级开发的范围	5
5. 土地一级开发涉及的政府职能部门	5
6. 土地一级开发入市交易审查的内容	5
1.1.2 北京市土地一级开发的流程	6
1. 北京市土地一级开发的一般工作流程	6
2. 北京市土地一级开发直接确定开发企业的工作流程	14
1.1.3 海南省土地一级开发的流程	16
1. 海南省土地一级开发流程的内容	16
2. 海南省土地一级开发流程的附件	26
1.1.4 征地拆迁管理	50
1. 征地管理	50
2. 国有土地上房屋征收管理	52
3. 拆迁的方式与内容	54
4. 拆迁的程序	55
5. 拆迁许可证的办理	56
6. 拆迁资金审核监管	58

7. 拆迁人员培训考核	59
8. 拆迁评估报告备案	60
9. 拆迁单位资质备案	61
10. 拆迁的补偿	61
11. 拆迁的安置	63
附录 1.1.A 中华人民共和国土地管理法 (2004 年版)	64
附录 1.1.B 中华人民共和国土地管理法实施条例 (2011 年版)	78
附录 1.1.C 国有土地上房屋征收与补偿条例 (2011 年版)	86
附录 1.1.D 国有土地上房屋征收评估办法 (2011 年版)	91
1.2 房地产项目国有土地使用权的获得与开发企业的成立阶段	96
1.2.1 房地产项目开发报批报建总流程	96
1. 河北省房地产项目开发报批报建流程	96
2. 北京市房地产项目开发报批报建流程	100
3. 郑州市房地产项目开发报批报建流程	100
4. 天津市房地产项目开发报批报建流程	100
1.2.2 房地产项目国有土地使用权的获得	100
1. 土地的定义	100
2. 土地按性质的分类	100
3. 国有土地使用权获得的方式	108
4. 国有土地使用权出让的程序	114
5. 国有土地使用权获得的审批步骤	115
6. 国有土地出让合同的签订	117
7. 土地出让金的缴纳	135
1.2.3 房地产项目建设用地规划许可证与国有土地使用证的办理	136
1. 上海市建设用地规划许可证的办理	136
2. 天津市建设用地规划许可证的办理	137
3. 国有土地使用证的办理	139
1.2.4 房地产开发企业的成立与资质审核	139
1. 房地产开发企业的成立	139
2. 房地产开发企业的资质审核	140
附录 1.2.A 中华人民共和国城市房地产管理法 (2007 年版)	148
附录 1.2.B 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定 (2007 年版)	157
附录 1.2.C 招标投标挂牌出让国有土地使用权规范 (2006 年版)	161
1.3 房地产项目建设工程规划许可证的办理阶段	177

1.3.1 房地产项目立项报建与环评	177
1. 房地产项目的立项	178
2. 房地产项目的报建	179
3. 房地产项目的环境影响评价	180
1.3.2 房地产项目规划意见书审批	187
1.3.3 房地产项目方案设计与初步设计审核	191
1. 房地产项目方案设计审批	192
2. 房地产项目初步设计审批	193
1.3.4 房地产项目日照及技术指标审核	201
1.3.5 房地产项目消防与人防审核	202
1. 郑州市房地产项目消防审核	202
2. 天津市房地产项目消防审核	204
3. 天津市房地产项目人防审核	205
1.3.6 房地产项目建设工程规划许可证的办理	207
1. 北京市房地产项目建设工程规划许可证的办理	207
2. 天津市房地产项目建设工程规划许可证的办理	211
3. 郑州市房地产项目建设工程规划许可证的办理	213
附录 1.3 建筑工程方案设计招标投标管理办法 (2008 年版)	216
1.4 房地产项目建筑工程施工许可证的办理阶段	226
1.4.1 房地产项目临时用水用电与用地审批	227
1. 房地产项目临时用水审批	227
2. 房地产项目临时用电审批	228
3. 房地产项目临时用地审批	229
1.4.2 房地产项目工程施工招标备案	231
1. 房地产项目工程施工招标方式备案	232
2. 房地产项目工程施工招标文件备案	233
1.4.3 房地产项目质量安全报监与开工计划审批	235
1. 房地产项目质量报监	235
2. 房地产项目安全报监	236
3. 房地产项目开工计划审批	237
1.4.4 房地产项目文物钻探与放线验收	240
1. 房地产项目文物钻探	240
2. 房地产项目建设工程规划放线	241
3. 房地产项目建设工程规划验线	243

1.4.5 房地产项目建筑工程施工许可证的办理	243
1. 房地产项目建筑工程施工许可证办理的具体流程	243
2. 北京市房地产项目建筑工程施工许可证办理的审批	246
3. 上海市房地产项目建筑工程施工许可证办理的作业要求	248
4. 天津市房地产项目建筑工程施工许可证办理的流程	249
附录 1.4 建筑工程施工许可管理办法 (2001 年版)	251
1.5 房地产项目在建与商品房预售许可证的办理阶段	254
1.5.1 房地产项目地名与门牌申报	254
1. 北京市房地产项目地名申报的审批	254
2. 天津市房地产项目地名申报的作业要求	257
3. 房地产项目门牌申报的作业要求	257
1.5.2 房地产项目在建工程抵押	259
1. 深圳市房地产项目在建工程抵押登记	259
2. 南京市房地产项目在建工程抵押登记	261
3. 南京市房地产项目在建工程抵押注销登记	261
1.5.3 房地产项目前期物业管理备案与物价审批	261
1. 天津市房地产项目前期物业管理备案	263
2. 天津市房地产项目物价审批	264
1.5.4 房地产项目商品房预售许可证的办理及预售	265
1. 北京市房地产项目商品房预售许可证的审批	266
2. 上海市房地产项目商品房预售许可证办理的作业要求	269
3. 南京市房地产项目商品房预售许可证的办理流程	270
4. 天津市房地产项目商品房销售许可证的办理流程	271
5. 商品房预售	273
1.5.5 房地产项目预售备案与预售抵押登记	273
1. 北京市房地产项目商品房预售登记	273
2. 深圳市房地产项目商品房预售备案及解除登记	275
3. 深圳市房地产项目预售抵押登记	276
附录 1.5 城市商品房预售管理办法 (2001 年版)	277
1.6 房地产项目竣工验收与办理产权证阶段	278
1.6.1 房地产项目验收前水电气的报装	279
1. 房地产项目正式用水的报装	279
2. 房地产项目正式用电的报装	280
3. 房地产项目正式用气的报装	280

1.6.2 房地产项目竣工验收	282
1. 房地产项目建设工程规划验收	282
2. 房地产项目消防验收	283
3. 房地产项目卫生验收	284
4. 房地产项目环保设施验收	284
5. 房地产项目综合验收	286
1.6.3 房地产项目竣工备案与交付使用备案	287
1. 房地产项目竣工备案	287
2. 房地产项目配套交付使用备案登记	288
3. 房地产项目交付使用许可证的办理	289
1.6.4 房地产项目产权证的办理	291
1. 深圳市国有土地使用权的初始登记	292
2. 深圳市建筑物所有权的初始登记	293
3. 上海市房地产项目大产权证的办理	295
4. 上海市房地产项目小产权证的办理	297
5. 深圳市房地产项目小产权证的办理	298
附录 1.6 房屋建筑工程质量保修办法 (2000 年版)	300

第2章 房地产项目开发工作全流程实操指南

2.1 房地产项目开发工作总流程概述	305
2.2 房地产项目开发可行性研究阶段	364
2.2.1 房地产项目市场调查	366
1. 房地产项目市场调查的内容	366
2. 房地产项目市场调查的方法	371
3. 房地产项目市场调查的规模与技术条件	373
4. 房地产项目市场调查的程序	374
5. 房地产项目市场调查队伍的组建	376
6. 房地产项目市场调查资料的收集	377
2.2.2 房地产项目开发成本估算	384
1. 房地产项目开发成本的构成	385
2. 房地产项目开发成本的估算	393
2.2.3 房地产项目的融资	393
1. 房地产项目开发的资金来源	411
2. 房地产项目的资金管理	415

3. 房地产项目开发贷款的作业要求	417
2.2.4 房地产项目可行性研究	419
1. 房地产项目可行性研究的概念	419
2. 房地产项目可行性研究的作用	419
3. 房地产项目可行性研究的4个阶段	419
4. 房地产项目可行性研究的内容	422
5. 房地产项目可行性研究的步骤	422
6. 房地产项目可行性研究报告的编制	423
7. 房地产项目可行性研究报告的模板	426
8. 房地产项目可行性研究报告的评审	437
2.3 房地产项目开发土地获取阶段	443
2.3.1 房地产开发商通过政府出让获得土地	443
1. 房地产开发商土地竞投的工作流程	443
2. 房地产开发商土地投标(商务标)的作业要求	443
3. 房地产开发商土地投标(技术标)的作业要求	446
2.3.2 房地产开发商通过其他企业转让获得土地	449
2.3.3 房地产开发商通过与其他企业合作获得土地	456
2.4 房地产项目开发勘察设计阶段	465
2.4.1 房地产项目地质勘察与监理单位的确定	465
1. 房地产项目地质勘察	465
2. 房地产项目监理单位的确定	468
2.4.2 房地产项目设计任务书的编制与项目设计	469
1. 房地产项目设计任务书的编制	469
2. 房地产项目方案设计	482
3. 房地产项目初步设计	485
4. 房地产项目施工图设计	485
2.4.3 房地产项目图纸会审	486
1. 房地产项目扩初设计的会审	486
2. 房地产项目施工图的内审	488
3. 房地产项目施工图的会审	489
2.4.4 房地产项目施工前准备	491
1. 房地产项目施工单位招标	491
2. 房地产项目施工组织	495
2.5 房地产项目开发建设实施阶段	497

2.5.1	房地产项目营销策划	497
1.	房地产项目前期策划业务流程	498
2.	房地产项目营销策划的主要内容	499
3.	房地产项目营销策划机构的选择	501
4.	房地产项目营销策划书的编制	503
5.	房地产项目楼书的制作	504
2.5.2	房地产项目工程施工	505
1.	房地产项目的施工准备	506
2.	房地产项目工程进度的控制	506
3.	房地产项目工程质量的控制	508
4.	房地产项目工程成本的控制	511
5.	房地产项目工程变更的控制	516
6.	房地产项目工程合同的控制	520
2.5.3	房地产项目前期物业管理	522
1.	物业管理的概念	523
2.	物业管理的特点	524
3.	物业管理的地位和作用	525
4.	物业管理的基本内容	527
5.	物业管理费的构成	528
6.	前期物业服务企业的选择	528
2.6	房地产项目开发销售和竣工验收阶段	531
2.6.1	房地产项目的销售	531
1.	房地产项目的销售流程	531
2.	房地产项目预售合同的备案	533
2.6.2	房地产项目各种配套设施的报装	534
1.	房地产项目的环卫配套报装	534
2.	房地产项目的通信配套报装	536
3.	房地产项目的有线电视配套安装	537
2.6.3	房地产项目竣工验收与工程决算付款	539
1.	房地产项目竣工验收的定义	539
2.	房地产项目竣工验收的条件	539
3.	房地产项目竣工验收的程序	539
4.	房地产项目竣工验收的作业要求	539
5.	房地产项目工程决算	545

6. 房地产项目工程款支付	547
2.6.4 房地产项目物业移交与项目总结	549
1. 房地产项目的物业移交	549
2. 房地产项目的物业交付使用	551
3. 房地产项目的开发总结	553