**房地产开发报建流程及潜规则指南[全]**

http://cnc.qzs.qq.com/ac/b.gif

房地产开发报建流程及潜规则指南[全]

（非常感谢这位老兄的倾情奉献，此文对我太有用了。虽然不知道你是谁，可我觉得你是最可爱的人。谢谢）

中华人民共和国城乡规划法将于明年1月1日实施，作为曾经的房地产管理部门的小混混以及现在的下海流浪人员，我看了其中与房地产开发报建有关的内容，有些感慨，在这里讲一讲。

　涉及房地产管理的各大部门之间的恩怨由来已久，我想到哪里就讲到哪里吧。下面基本上是按照报建的先后顺序来说。

　　　1、土地证、建设用地规划许可证、规划要点批复阶段

　　土地证和建设用地规划许可证这两个证，加上规划要点批复，是进行房地产开发的前提.但是,这几样东西领取的先后顺序，非常的有学问。有经验的同志，一看这几样东西的发出时间，基本上就可以判断出地块背后的故事。这三样东西涉及到国土部门和规划部门旷日持久的权力斗争。目前我国法律也没有很好的规范这个问题。

　　恩，简单的说一下，土地证由国土部门颁发，是土地权属证明，载明了土地用途及使用期限（只是载明）；建设用地规划许可证由规划部门颁发，是核定土地用途及用地界线的法律依据；规划要点批复由规划部门颁发，是确定土地使用强度指标的法律依据，如容积率啊建筑密度啊停车位配置要求啊这些指标都在这个批复里体现出来，包括现在的那个小户型比例限制要求，也会在这个文件里体现出来。

　一般来说，一块地，必须要由规划部门核定规划要点，颁发了建设用地规划许可证（以下简称地规证）之后，才能领取土地使用权证。这绝对应该是必须的程序。因为国土部门必须依据规划部门核定的土地功能及土地使用强度，才能计算出土地出让金，才能在土地证上载明土地用途及年限。

　　但是呢，在现实中呢，这个想法只能是理想状态。因为首先，很多地方的国土部门在出让土地的时候，根本不考虑规划，直接就整块出让了。然后给人家办出商住用地土地使用权证。这种让人无法理解的土地出让模式一度非常盛行。然后受让了土地的开发商，再去规划部门软磨硬泡，无论是修改规划也好，还是根本没有规划都好，反正，我的土地出让金是已经交了，剩下的事情你规划部门得给我搞定。

　　我不是批评这种土地出让模式容易滋生腐败。要知道，我国正式搞土地出让也只不过是从1990年开始的，而以公开交易的形式搞土地出让，甚至都只是从1997年才正式开始。而北京第一块公开交易的土地，是到2000年之后才上市的。我只不过是说，我国在这个问题上缺乏经验，国际上也没有什么可供借鉴的模式。因为我国的房地产管理体系那绝对是全世界独有的。愤青们不要在这里给我指三道四。我在这个行业浸了这些年了，起码我个人觉得，把我放到90年代的背景里面去，我也想不出更好的土地交易模式。城市规划这个概念一直到现在都还没深入人心，更何况当时呢。

不过无论如何，这种土地交易模式现在已经只是历史了。

　　新城乡规划法第三十八条：在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

　 以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

　　城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

　　希望在我日后的职业生涯中，不要再拿着商住用地土地证去规划部门死磨硬泡，阿门。

　2、项目公司设立、立项、环境评估、房地产开发资质

　　这四项几乎是每一个项目要开始的时候必须要搞的东西。非常的社会主义特色。不过这里也有些东西很有趣，与法律的关系也比较大，比如设立项目公司。这里要注意一下，母公司拍到的土地，转到其全资设立的项目公司名下，按我国法律，不属于交易。我再次强调一下：母公司与其全资子公司之间的土地流转，不属于交易。再次强调：不属于交易。因此，房地产公司可以任意设置项目子公司，在房子卖完后再把它在实体上消灭，只留下一个壳。这种操作模式没什么法律风险可言，非常的经济实用，因此现在我国稍微有点规模的房地产公司都这么干。　　　　　再说立项，这个东西纯粹是计划经济时代留下的产物，非常的烦，也不知道这个东西应该算什么。立项主要考察的是项目的投资额及可行性。我不知道在目前的市场里，可行性这个东西，政府是从什么角度来管理的。反正现在各地由于市场经济的深度不同，所以在这个事情的管理上也不同。有些地方基本上不太管，有些地方就管得非常严。而且立项到底需要什么材料那也是谁都说不清楚的事情。立项与其他程序的先后关系那更是异常随便的事情。譬如最近国家的政策，要求先把环境评估搞了，再回头来立项。这是基于加强环境保护促进可持续发展的考虑。但在很多地方，环评的一项主要前提材料就是立项批文。立不了项根本做不了环评。不过上有政策下有对策，事情都是人办出来的。反正到目前为止，建设项目都在纷纷的上马中，我也不知道大家都是怎么在这些莫名其妙的政策中穿过来的。反正我自己如果操办这些事情，基本上都是直接去这些部门，譬如去计划部门，就让他们给我推荐可行性研究报告的编制公司，去环保局，就让他们给我推荐环境评估报告的编制公司，然后让这些公司负责把这些手续办出来。编制费用稍微给多点都没关系。总之我自己一看到这些手续，头就痛得厉害。

房地产开发资质就比较有技术含量一点，关键是专业技术人员难找。现在这些专业技术人员资料都是省内联网了，想搞几个球人糊弄建设部门基本上做不到，建设部门也不敢在这个事情上乱来，因为任何人都可以上网查到，某某是什么专业资质任职什么公司。现在结构类的工程师难找啊，感慨一个。嘿嘿。

　　　下一篇开始讲正式的规划报建：总平面审查阶段。

3、总平面审查阶段

　　这个阶段各地的叫法不一样，我听得比较多的叫“修建性详细规划审查”。这个阶段就是审查小区的总平面规划图纸，也就是审一个小区的建筑物都是怎么排的，每栋单体建筑有多高，有多大，各栋单体建筑之间怎么间隔，间距是多少，日照够不够，总容积率是多大，有没有超过规定的容积率，建筑密度是多少，进出小区的道路怎么安排，是不是符合消防规范，等等等等，这些东西都是非常的专业啊专业。

　　在这里我要举例说明一下，比如建筑密度，这个东西看起来很简单是吧，就是建筑物基底面积占整个小区面积的比例数。譬如这个小区是1万平方米，有3000平方米的地面上有建筑物，那么建筑密度就是30%。看起来这个计算应该是没有什么争议了。但是且慢。我这3000平方米的建筑占地里面，有2000平方米是一个大型的架空平台，架空层下是停车位，上面是空中绿化广场。现在，争议就来了，我这个2000平方米，到底算不算建筑基底？你之所以限制我的建筑密度，无非就是为了保证绿化嘛，保障居民的休闲空间嘛。现在我虽然好象是在地面上建了东西，但是我这个东西顶上都是绿化啊，我的绿化没有减少啊，我的休闲空间没有减少啊，所以这个2000平方米不能算在建筑密度里面。这种空中花园型的架空层到底要不要算建筑密度的问题，反正技术规范没有限死，有无穷的空间可以钻营。

　　再举个例子，容积率，总建筑面积除以净用地面积。也是看起来很简单。但是放到实践中一看，啥是净用地面积啊？从哪里起算啊？是纯粹的土地使用权证载的面积呢，还是比这个面积大那么一点，一直到周边道路的道路中线去呢？这个东西根本说不清楚，怎么算都行。把净用地面积一加大，总建筑面积自然就水涨船高。这都是可以钻营的地方。

　　其他的地方，譬如消防通道的设置，高层建筑四周必须设立环形消防车道。但是这么一搞，小区的绿化基本上就毁掉了。怎么办？设置那种隐形消防车道，上面种草保持绿化，就指着图纸说这就是一条消防道路。这么搞行不行？反正我个人不知道行不行。消防车道的载重量那是有非常严格滴设计要求滴，反正我个人不知道这种草地能不能承载得起消防车。

　　审总平面是整个开发报建过程中最有技术含量的活，这个过程一般都要2到3个月，往往都要和规划部门反复修改扯皮，来回磨，磨到双方都没了脾气，才能通得过。我反正几乎没有见过能顺顺当当啥工作不做，干等着就能通过总平面审查的。我也没见过那种零缺陷的总平面设计，只要有心，无论什么公司的总平面，无论是你万科还是富力还是雅居乐，那只要一挑起来，问题都是一筐筐的。不是消防间距不够，就是在不能开窗的地方开了窗，要么就是车道转弯半径太小，等等等等。（在这自夸一个：本人不才，曾经试过在10天内完成这个工作，至今被引为传奇故事。嘿嘿）

　　4、管线综合审查、排水许可证

　　管线综合审查是规划部门的专业审查内容之一，我现在专门拿出来讲，因为这个东西实在是非常，非常的专业啊。搞得不好的话，实在是害死人啊。而且，被这个东西害死的公司比比皆是。各位千万别以为那些什么保利啊合生啊之类的大公司就不会在这个问题上犯重大原则性的错误，事实上，无论什么房地产公司，在这个问题上栽跟头的的几率，是一样的，这个东西就跟击鼓传花似的，一轮到就死。

　　说了半天，管线综合是啥？包括三大项：小区给排水管线、强电线路、弱电线路，这三项综合起来考虑，根据各项设计规范科学统筹安排，放到同一张图纸上。给排水不用多解释了，就是怎么引自来水进小区，然后怎么把生活污水和雨水排出小区；强电就是生活用电，线路从哪里进，怎么上楼，怎么进门；弱电的内容就多了，什么有线电视线、各类通讯线路、网线、内部监控线路，等等等等，多得要死。上面这三样东西要科学的话，统统都得在地下走，从地下穿进各栋单体再连接进入千家万户。

　　这些线路啊什么的，必须要合理的安排好，不能到处乱走。作为非专业人士，要判断一个小区的官线综合设计好不好，只需要看两个东西：1、你就这么走进一个小区，看它里面是不是有电线搭在楼和楼之间。只要有这个，基本上这个小区你就不用多考虑了。　　　　2、沙井盖是不是基本沿着小区道路排布，不是搞到到处都是。如果什么沙井盖搞得满地都是，简直看不出走向来的，基本上这个小区你就可以考虑放弃了。

　　为什么我要这么强调这个管线综合呢？如果它设计不好有什么后果呢？首先，就是给排水会整天出问题。一下雨小区就变池塘的事情，我实在是见得太多了；然后，对于年轻的我来说，就是网络整天出问题，小区网络运营商根本没得选，因为只埋了一条管，别的网络运营商想进来提供优质服务都不行，而现在的这家，不是这里的线路坏就是那里坏，整天修，我这正打怪呢，嘣的一下，断网了。再然后，夏天千万别开空调，一开就断电跳闸。家里的电器得轮着用，千万别一起开。看电视的时候千万别开电脑，不然就得在黑暗之中耗一晚上。这都是管线综合没搞好的标志啊。你说，这样的小区，能住吗？

　　管线综合既然如此重要，那么我们说，我们设计的时候好好的考虑，好好的研究，不就行了吗？事实上，是不行。为什么？因为所有的线，你都得从外面引进来，都得跟外面有个接口。但是接口在哪里呢？我现在告诉你们，无论开发商们在事先做多少准备工作，做多少调查工作，都无法保证预留的接口不发生变化。最常见的是市政排污管线突然就重新施工，换地方了，哪怕它不换地方，就是水平抬高个几公分，这个小区的排水因为倾斜度不够，那也完蛋了。这种事情太常见了。大家肯定经常看到市政管线施工，把路挖开，今天搞搞这里，明天搞搞哪里。我反正是被这个东西搞怕了。这种情况那是想赔钱都搞不定的。然后，高压电线的接入口，一开始说得好好的，从某某变电站接，等到施工完毕，要正式接的时候，突然发现那个变电站已经搬走了，又或者它的容量已经超了，不能再让你接，你得从其他地方接，这个时候只能花冤枉钱，乱引。引到多少电算多少电。至于，呃，会引起什么生活上的麻烦，我也不知道。

　　再说到这个排水许可证。这个东西是市政部门发的，专门针对小区的排水。现在都是要求雨污分流了。就是雨水和生活污水要分两条管排。这个东西管的是管径和流量，以及连接市政管线的位置。然后这个东西反过来又影响管线综合设计，事实上是一回事。我就不多说了。

　 5、单体审查、建筑工程规划许可证

　　规划部门对单体设计的审查那也是非常严格的，但是总体来说，相对于总平面规划，就比较容易通过一点。

　 单体设计是啥呢？就是在总平面规划的基础上，落实单体建筑的设计方案。单体方案主要是些啥内容呢？我个人是这么总结的：关键就是落实各空间的大小尺寸。这个阶段有些东西也很麻烦，最烦的是车位。目前来说，我国各大城市在车位问题上管得那都是非常严格的，要求一般是每户住宅配一个车位，商业一般是100平方米配一个车位。大体的配置要求基本上都是这样，各城市大同小异。车位不够，基本上都别想通过单体审查。

　　当然，总平面审查期间一般来说，也会审车位，不过那个阶段主要是经验值，按35平方米到45平方米平方米一个车位这样的经验值，来评估地下室面积够不够，一般来说规划部门不会很在意车位够不够，不会认真的在图纸上数。但是单体阶段就不一样了，就开始数了。这个时候什么毛招都会用上。比如所谓的子母车位啦，根本停不进去车的转角位也放个车位啦，等等等等，不一而足。但是有些时候，无论怎么摆都摆不够，那也有办法，就是宣称我这里要做立体机械停车位。立体机械停车位我相信很多人都见过，那玩意非常的不好使唤，进出一次花上半个小时那是非常正常的事情。不过无数开发商都只是停留在口头上，只要通过单体审查了，这个机械停车装置那是绝对不会安装的。

　　那么，为什么开发商那么不愿意建大点地下室？因为建地下室是亏本的。买的人也少。我知道这个话一说出来粪青们就会向我开炮，说什么10几20万买一巴掌大的停车位，开发商还亏本？事实是，停下一台车，的确只需要10个平方米不到的空间。但是，你要把这部车停进去，你另外还需要30平方米的进车道。所以按经验值，每个停车位所须分担的面积，基本上都是35到45平方米。规划部门都这么掌握。你这个车是不能垂直起降的。这就是客观规律。

　　当然我这个是大概经验，在有些城市，停车位还是能赚钱的，比如广州、深圳和上海的一些黄金地段的楼盘，据说停车位都能买到40万一个。不过这个不代表一般规律。嘿嘿。　　　　 审完单体设计，设计公司再细化一下出建筑施工图，就可以申领建设工程规划许可证。这个过程比较没什么技术含量。不值得多说。我就一笔带过了。

　　不过这个建设工程规划许可证，在新的《城乡规划法》中被提到非常高的位置，反复的强调。我个人还没钻详明白，不知道这个法是什么意思，在搞什么玄虚。

　　6、消防和人防专项审查

　　这两样东西搞死人。我直接这么下两个结论：没有哪个小区的消防和人防设计是达标的。没有哪个小区的消防和人防设备是合格。我就这么直接一点：消防报建，要说难，是所有专业报建中最艰难的，但是如果说简单，也可以很简单。至于人防报建，这个东西莫名其妙，我不知道这个算什么，我对任何备战的东西，都心存恶感。

　　先从消防说起。消防部门是武警官兵，不是政府机构，这个大家心里要有数。我国的消防审查，在很多时候都是非常扯淡的，非常官僚的。另外呢，我们的开发商，也的确是非常的不象话，要满足消防规范的话，这个投入太大了。另外我们的消费者也没这种意识。因为很多消防上的要求是非常影响使用的，比如电梯间和楼梯间之间设置个1级防火门，那对业主进进出出来讲，是非常不方便的。基本上来讲，消防设计绝对不可能严格按规范做够做足。在这个方面，审查那也是越来越严。一般说，各发展商都是委托消防施工企业代理报建。为什么呢？因为这些企业长期和消防部门打交道，跟消防部门之间的关系千丝万缕源远流长，往往由他们出面才能把事情办成。但是，我在这里说句公道话：涉及生命安全的消防规范，基本上没人敢动手脚。比如12层以上要设置专门的消防电梯，17层以上设置剪刀楼梯，这些强制性规范已经是铁律。我个人没见过有开发商能绕得过这些强制性规范的，即使能绕过去将会获得巨大的回报，譬如减少一套楼梯，那是多么好的事情啊， 但是基本上没人敢去办。起码我不敢。在我个人日后的职业生涯中，我也不敢。

　　人防工程是非常神经的一样中国特色的东西。我不知道这个东西算啥。真要有空袭了我绝对不会呆在高层建筑的地下室里，911的那栋大楼就是前车之见。真要被炸了楼，呆在地下室里绝对活埋掉。当然这只是我的个人观感，大家不必介意。

　　人防部门属于政府部门，不是军队编制。用于人防用途的那部分地下室也可以搞停车位，但是这部分要被划出来，不能发产权证。这部分停车位只有使用权。关于人防停车位的使用权问题，现在的争议非常大。社会上各种声音都有，尤其是自以为看通了物权法的神经们。我现在告诉你们，所有的人防用途的东西，产权都是国家所有。国家为了鼓励大家搞人防工程，就允许你暂时用着。但是这个产权，无论如何，都不可能归属于什么全体业主。

　　因为人防用途部分的车位只不过是一种暂用的性质，不能卖，所以开发商绝对会想办法减少人防面积。另外，人防设备那也是非常疯狂的东西，比如人防那个安全门，那都不知道算啥，那个东西要真放进地下室，还真是搞碉堡了。也不知道能防什么。

7、节能审查、施工图审查

　 在领取建设工程规划许可证之后，设计公司在建筑施工图的基础上再次细化，完成结构施工图、水电施工图等等全部施工图及结构计算书等，完成节能设计，做一个节能计算书，就可以开始这两项审查了。

　　节能审查，在我的个人经验里面，是怎么审都行的事情。我国现在越来越强调可持续发展，建筑节能摆上的位置也越来越高。这么说吧：什么360度大落地窗、全敞开式阳台、无封闭式中庭这些东西，在节能方面肯定是不达标的。搞了这些东西，夏天空调得开到疯狂掉。不过老百姓都喜欢这种新鲜东西。恩，在这里南北差异非常明显：北方一般在节能审查上都比较能达标，老百姓在观念上也比较能接受这个，因为北方有一个取暖的问题，节能不能达标的房子，在冬天那可是要白白的花出取暖费的。但是南方人对这种东西就比较不待见，我就好这一口，你管得着啊。

　　说到这里不由得想对那个套型建筑面积90平方米以下占70%以上的9070政策说两句。建设部的官员们在政策制定上，必定带有强烈的北方特征。北方人在考虑在冬天取暖的要求之后，的确不习惯居住大面积。开间超过6米的客厅，在取暖上就肯定不达标了。同时，在完全不考虑洗手间的采光和通风要求时，90平方米的套型面积的确可以设计出非常不错的三居室的户型。这是与北方人的使用习惯及气候一致的：空气干燥，而且洗手间的使用频率较低，一般人都不习惯每天洗澡。（我说明，我这不是地域歧视啊，我这完全是就事论事。）但在南方，仅仅只是增加这么一个洗手间的窗户，90平方米要设计出三居室，就几乎是不可能完成的任务。这个稍微在图上画一下就知道了。房子朝外的位置就那么几个面，几个房间一占，厕所就不知道摆在哪里了。本人当年参与的好几个项目，为了在满足这个9070的要求下还能做3房单位，设计师呕了不知道多少吨血。现在市场上的公司逼得没法子，被迫只能大量的推出两房单位。当然，两房单位也可以住，不过就不能养孩子，一养孩子这家就完蛋了，爸爸妈妈爷爷奶奶加孩子哭，连转身的地方都没有。现实就是这么滴残酷。客观规律就是如此。

　　现在有些公司为了规避这个9070，还想了些花招，比如设计两套房子，再打通它一起卖。在某些不良媒体的宣传口径上，将这个做法称为不良开发商昧着良心做事。我个人无言以对。

　　恩，说个节能审查，一说开去就说了这么多，不好意思不好意思。现在开始说施工图审查。施工图审查现在都已经在表面上市场化了，允许开发商自己找资质的施工图审查单位做审查。施工图审查单位还必须对审查结果负责。但是，基于我国的审查技术非常的落后，恩，怎么说呢，连设计、施工技术都非常落后，因此这个审查实在是见仁见智，根本没法子审。在这里讲一个本人曾经亲历的事情。那一年在珠三角一个三线城市，在一个别墅项目门口建一座景观塔。那个塔呢，形状就像个纺锤，中间粗两头细。该地建设局检查组带人检查施工现场，上了这塔的工架，突然这塔就塌了，整个检查组全部死光。这是个大事啊，政府因此组成了浩大的调查，来查这个事故的原因。首先当然是从源头设计查起。结果一查，设计坚称没有任何设计上的问题。于是把那图纸送去重新做审查，一查的话，审查人员说，不行，这个图纸有问题。两边就吵了起来。最后两边都说服不了对方。要说这个图纸违反强制性规范吧，它也不违反。但是不违反强制性规范就表示安全合格吗？我看谁也不敢说这个话。最后只能把施工单位拉出来，判了几个罚了些钱，了事。现在合生在广州的某楼盘前面，也打算树这么一个塔，做审查的时候也是吵得不可开交。最后也是不了了之，因为这根本说不清楚，到底安不安全反正我个人不知道。

　　施工图审查是收费项目，非常贵，所以一直都是名义上的市场化，事实上的垄断化。施工图审查时除了给审查费，专家红包那也是不能少滴，嘎嘎，嘎嘎。

　8、余泥排放许可、噪音排放许可、夜间连续施工许可

　　　余泥和噪音，这两个东西专门拿在这里讲，是因为这两样东西是最扰民的。我知道在很多城市，几乎没怎么管这两样东西：余泥和噪音。但现在，越来越多的城市，开始加强了对这两样东西的管理。

　　余泥排放现在都快成了各大公路管理部门，包括公路、交通、警察，的主要生财道路了。运输施工余泥的车辆，只能在规定时间，规定道路上行驶。但在很多时候，根本不可能这么规范。尤其是工程赶进度的时候，那是日夜得都运泥啊，没办法，只能打通各路神仙。

　余泥在运输过程中，很容易污染路面。本人曾经见识过广州的一部车，从天河一路撒到番禺，结果被罚了5万多，包工头拼命去做工作都没用，估计是交通部门火大发了，撞枪头上了。　　　　噪音排放许可，是指只能在规定时间，用规范的，噪音较轻的方式施工。这个是环境保护部门管着的。现在很多城市已经禁止使用锤击桩了。那玩意打起来不是人能忍受的，想当年我刚刚进入这个行业时候，我靠，站在工地里，听了一天的锤击声，第二天耳朵里都是嗡嗡声，几乎没给锤傻了。当然用锤击桩，那肯定是最经济的。只要没人管，开发商绝对用锤击桩。因此我个人无论如何，都支持在这方面加强管理。此外，对那些夜间连续施工的，更要予以管制。现在在一些城市，这个夜间连续施工的管理，就管得非常好，比如广州和深圳。那是真管得不错。无论怎么找关系都难批得下来。如果居然胆敢不报批就夜间开工？那是嫌自己钱多，想支援政府的贫困官员了。但是绝大多数的城市，唉，那处于几乎没有管理的地步。

　　我作为从先进城市走出来的三个代表，到一些二三线城市去，傻乎乎的去问人家环保局，噪音排放和夜间连续施工怎么办手续啊？结果被人家狠狠的嘲笑过好几回。嘎嘎，我相信这里也会有人看过我这一段之后，狠狠的嘲笑我，并且自鸣得意的说：有这种手续吗？我这里没有啊，我这里很简单啊，什么什么的，就和上面某些人自鸣得意的嘴脸，一样。

　　　　9、质量监督、安全监督

　　我为了把施工许可证这一节赶紧搞出来，已经写得不耐烦了。但是没法子。程序是这么一步步走过来的。施工许可证完了之后，我随便这么一想，我靠，后面不知道还有多少程序。放验线、白蚁防治、防雷、预测绘、预售、各专业验收、项目备案验收，一直到交楼。这得写死我啊。为什么我会突然发这种神经写这种东西呢？不明白自己啊不明白自己。特牢骚百余字。谢谢各位。

　　质量监督站和安全监督站都是建设部门下属机构。拿施工许可证之前，必须得去两个站办审批手续。这两个站的分工，我跟各位说老实话，我分不清楚。在我看来，质量问题都是安全问题。我就不明白为什么要搞两个站，分着管。譬如我打桩没按规定程序打，导致桩荷载不达标，这个到底是安全问题还是质量问题？我反正说不清楚。总之两个机构都得好好的哄着。当然在若干细节上这两部门还是有所区别。比如有些安全问题的确跟建筑质量关系不大，譬如工人不戴安全头盔啦，物料堆放不按规定乱堆啦，这些。但在我看来，安监把质监吃掉，并成一个机构，没有任何逻辑和操作上的困难。

　　在现实的操作中，但凡涉及到检测的，就由质监办；不需要检测，一般用肉眼就能发现毛病的，就属于安监的职责。由于质监搞检测，比如桩荷载检测、水泥检测，这些东西，都是收费项目，所以质监在管理上就没那么的严，为什么呢，因为质监大多得靠这些收费项目养活自己。收人钱手软，云云。安监基本不收费，但是他们也能想出非常多的收费服务出来，譬如安全生产培训，工人佩带平安智能卡上班，等等，总之各有各的门路啦。

　　现在在有些城市，质量检测的功能已经开始市场化了，有资质的检测单位都能做检测了。我见过最好的城市是广州。做个桩检测的费用，只是周边城市的3分之1。恩，在这里，为了避免有些人看不懂，我说一句，打完桩必须做检测。检测合格了，才能做承台，继续往上建。各位的，明白？

　　不过呢，绝大多数的城市，这个功能被质量监督站牢牢的把持着。这个也是建设部门的生财主道啊。我要是局长我也不肯放。嘿嘿

　　10、施工招投标、监理报建

　　还是没写到施工许可证，写死我了，啊啊啊我为什么会想到写这个题材？我现在内心深处泛滥着一写到施工许可证就太监掉的冲动啊。

　　首先，我必须说明，按照我国现行招投标法，私营房地产公司（无国有经济成分），其房地产项目不需要做建筑施工招投标，他们可以直接发包。但在某些大城市，譬如广州，无论什么企业施工，都必须做招投标。这是广州在管理上严重违反行政许可法的地方。我个人对此一直持非常反感的态度。在大多数城市，私营企业只要能提供私营企业证明，既可免除施工招投标手续。啥是私营企业证明呢？去工商局打一张股东结构书就行了。

　　在必须要做施工招投标的时候，我必须得说，这个领域那是真黑不是假黑。黑得让人毛骨悚然。搞施工的就没几只好鸟。我在此随便讲个故事哈。施工企业必须把自己的专业技术人员备案到建筑管理部门里去，一般包括施工员、质量员和安全员。施工投标的其中一个材料是专业技术人员，根据项目大小，配备的人员多少也有不同要求。大家知道一下就行。有一次在广州，某企业围一个标，另外一个不识相企业就想进去，材料一准备，然后发现自己的技术人员不够了，于是马上到建设局备案新增人员资料。本来这种新增技术人员备案实在是非常简单的事情。结果，连交件都交不进去。总之就是不受理。后来求爹爹告奶奶给受理了，然后又因为其中一个人的身份证复印得不清晰，全部材料退件。这个企业的老板气得吐血。到最后当然这个标是投不进去了。我这里讲的还只是个小手段。暗地里啥招数都用得出来。我个人不排除有些人为了逼别人退出投标会使用黑社会的可能性。

　　恩，监理招标的程序跟施工招标的程序及做法几乎一致，我不多说了。

　　监理报建是完成这个监理免招标或招标手续之后的事情，做一个监理规划和监理细则，交建设部门审核一番，认为OK了，发一个监理审查意见。通过了就是下一步，施工许可证。

　　监理规划和监理细则，老实讲，在我个人的经验里面，我从来没看到建设部门真的做过审核。在我个人的从业经验里面，我没见过几个政府官员能看得懂的。

11、施工许可证

　　　我怀着万分激动的心情，打下了上面那5个字。

　　施工许可证所须材料基本上是上面全部手续一个汇总。缺一不可。在我个人的职业生涯中，我从来没有经历过能办齐上面所有的手续，再申领施工许可证的。在我与同行的交流中，我也从来没见过老老实实的一步步完成所有手续，再来办施工许可手续的。要这样的话，绝对没1年的时间出不来。不相信的同学，请回头再把前面10个大项看一遍，基本上每个大项里的每一个小项的工作日不会少于20个。而且得一步一步来。这是什么概念？这是卡死你的概念。随便哪个环节出了任何问题，直接就GAME OVER。

　　在改革开发之初，外资企业刚进中国的时候，有个著名的段子，说是有个企业要搞一个项目，前后盖了200多个章，事还没办成。最后撤资了，不干了。上级政府震怒，云云。

　　现在改革开发这么多年了，我们好到哪里去了吗？我们的办事流程方便吗？我们能方便快捷的为企业服务吗？

　　到了今时今日，还有什么企业抱怨过政府管得太严，太死，审批环节太复杂吗？听不到了。为什么？因为大家统统都已经适应了这个游戏规则。大家已经在这个圈子中取得了某种平衡，达成了某项交易。在这种情况下，改革办事流程，简化办事程序，反而会阻碍办事效率。　　　　我知道我这么说，会有很多粪青完全不能理解。我就这么告诉你们：大家都已经把潜规则当成了规则。这些规则维系着房地产这个产业。在每一个程序中，在每一个环节中，都存在利益分配，都存在制衡。这个系统在经过10多年的运做之后，它本身已经具有了生命力，绝对是牵一发而动全身。

　　因此，我们经常可以看到，除了一些管理相对规范和严格的大城市，很多的城市都可以在未领取施工许可证的情况下就干上了很多工作，譬如土方工程，一般都是先动的。这就是一种双方博弈之后达到的平衡。哪怕是在这些管理相对规范的大城市，也有空子可以钻，比如基坑支护可以先发一个单独的施工许可证，然后再发地下室部分的施工许可证，再发地上部分。这么把一个项目分割成很多部分发证。为什么？因为这是双方一起适应，互相妥协的结果。政府要是把企业都给玩死了，他们就没得玩了。

　　之后的内容，大家就开始熟悉起来了：我们终于进入销售环节的各项手续了。

12\插曲,来讲讲目前的宏观房地产调控

　　恩,不妨说一下,我出身是房地产管理部门。当年参与了非常多的房地产政策制定。后来穷得不行，被迫下海至今。这也是我为什么能从事现在这个工作的原因之一啦。

　　在讲预售和验收这些东西之前，我想先讲讲现在的房地产调控政策。理解了这个，才能对销售方面的各项政策有一个清晰的了解。对现在的调控，我的总体评价是：混蛋。

　　　基本上，现在的中央层面的调控政策分成以下三个方面：

　　　　1、减少土地供给，紧缩地根

　　　　这方面的政策非常的立杆见影。如果这里有国土部门的朋友，看到了肯定大有感触。最近这3年以来，中央对地方的用地管制，一年比一年狠，采取的措施一年比一年毒。当然，这里我们必须有个概念，用地量最大的产业，不是房地产，而是工业。尤其是各类招商引资的工业园区。目前我国各类工业园区总面积已经超过了全国所有城市市区建成区的总面积。这是一个很疯狂的概念。当然，在这种宏观性的打压地方用地冲动的趋势下，房地产用地不可避免的受到了株连。房地产用地供给量逐年减少是不争的事实了。各位不需要和我争论什么各大房地产公司储备了多少多少地，足以做多少多少年的开发，因此现在供地不足这种消息不准确，等等。这种新闻几乎都是不良媒体的外行报道，连造谣都没造出个样子来。只要看看现在各大房地产公司储备的那些地都在什么位置，基本上就可以判断出来事情的真伪。有哪个地产公司手头上没开发的地，不处于偏远得不行的远郊区但是又发神经拖着不开发的，我立马把这篇东西打印出来吃掉。在另一个方面来说，房地产公司储备那些目前来说几乎没有开发价值的远郊土地，其完全是寄希望于中国经济的健康稳定发展，城市逐步扩张，富裕群体人数总量不断增长。这种心态其实倒真是一种讽刺。唉

　　　　2、打压购买需求

　　提高首付比例，紧缩银根，提高银行准备金率，控制按揭贷款，都是这种考虑。就是让老百姓没钱买房子。但是，这种政策不是释放和满足需求，它没有解决任何问题，它只不过是将需求延后。我不明白为什么老百姓对这种政策鼓掌叫好。有一种很神奇的解释说，这种政策的好处是：老百姓买不起房子了，开发商脆弱的资金链就会断掉，开发商就会自动降价了。我个人不对这种神奇的逻辑予以打击。免得我的这个贴沦为口水之争的场所。我只对客观效果予以评价。谢谢。

　　　　3、强制性限制房地产产品类型

　　　　这个很明确，就是那个90平方米以下的户型占总建筑面积70%以上。这个9070的政策被唱得很响，好象很英明神武的样子。我个人没明白过来这到底有什么效果。户型选择完全是市场化的东西。我揣摩着是不是这个政策有这么一个隐含的前提在：开发商故意建大户型，以获取高额利润。但是，我晕，大户型或者小户型，在单价稳定的前提下，单方利润及总利润会有任何差别吗？总建筑面积不变，单价稳定，户型变一下，造成影响无非是多几套房子或者少几套房子，利润有区别吗？除非是有这样的逻辑前提：大户型的单价比小户型高。但在我的个人职业经验里面，我是没发觉过有这种情况。我的个人经验是反过来：小户型的单价一般都比大户型高一点点。本人所经历的少数几个公司在产品定价上基本上都是这么个策略。我不知道北京是不是与我的个人经验相反。

　　我个人总结，房地产调控政策，就在上面这三样东西里面玩来玩去。不会有别的什么新花样出来了。这个效果，我就不多说了。

　　　　接下来，继续讲流程吧。啦啦啦

13、放线、验线

　　这个就简单的说一说吧。图纸画出来之后，要把图纸上的建筑物在实地上落实一个具体的位置，这是个技术活，要测量，定坐标。这个活就叫放线。放线一般是规划部门下属的测绘院或类似的测绘机构干，不过有些发达城市也已经把这个工作半市场化了。嘿嘿， 又来一个半市场化。正式放线的前提是领取了施工许可证。放线后，测绘院会发出一份放线册。

　　在工程提前施工，违章施工的场合，都需要做通这个测绘院的工作。让他们提前来做放线。唉，又来一个“做通”工作。

　　放线完毕，施工单位照着这个边角点施工，完了之后就做验线。一看这个建筑的确是按图纸建起来的，没超出边线，测绘院就出验线册。

　　这个验线工作跟日后的验收有莫大的关系。所以测绘院也得要像皇帝老子一样供着，尤其是在提前放线的场合。唉

　　14、预售许可证

　　终于说到这个了。预售现在的管理已经比较严格了。我所知道的，在房地产已经成为了一个产业的城市，预售许可都要求在网上办理，全程公示。现在在预售上面做手脚的可能性越来越小了。

　　预售许可最重要的条件是：高层建筑结构完成3分之2，低层建筑结构封顶。这个条件跟银行办理按揭贷款的条件又不一样：无论层数高低，全部封顶才能放贷。因此现在高层建筑往往在完成3分之2的结构，取得预售许可证之后，开发商在推盘时都不积极。因为这个时候，钱也不是很能收得到，只能收到个2、3成，但是各项交易税费却要按足成在当年予以计算。在理解了这个之后，或许我们对捂盘这种行为，会有更深刻的认识吧

　　现在办预售许可，都要做价格公示。交易价格必须明确到套，单价必须清晰，在交易现场，也禁止再搞什么5000元/平方米“起”，这种骗人的玩意了。但是，我必须要说，但是，政府没有（也没有权力）对房地产交易价格进行管制。在办理预售手续时所申报的价格，开发商可以完全不予理会。这个价格申报一下就完了。我每次做预售许可的时候申报价格，直接就是2500元/平方米。从来都是如此。随便你怎么公示。卖的时候照样卖5000卖8000卖10000多，没有任何法律上或者行政上的责任。

　　在预售许可方面还有个值得一说的地方就是预测绘。房管部门下属的房屋测量部门，根据开发商提供的图纸，事先算一个面积。这个叫预测绘。在竣工之后，到实地测量，就是实测了。我们都知道，面积上的纠纷往往是日后客户与开发商之间的主要矛盾。这个矛盾是怎么来的呢？最关键的就是这个预测与实测之间的面积差异。造成这种差异的原因很多，比如施工不规范造成的面积误差，又或者之前在图纸计算上对公用部分的统计有误差，这些都有可能。但要说是开发商的故意造成的，我个人没有见过。开发商也没这种能力或故意去故意做假，当然我个人不排除有些头被门夹了的开发商被某些运气极好的人撞到。嘿嘿。

　　现在为了避免这种纠纷，各大开发商都学乖了，开始花很大的精力在做通房屋测量机构的工作上。总之无论到时候实测面积是多少，房屋测量机构都照样按着当初的预测面积出报告。

　　　　唉，又出来一个“做通”工作。

15、关于预售中的土地解押

　　昨天在写预售的时候，关于土地解押的问题，我不是很敢下笔。作为一个房地产从业人员，讨论这个话题，显得比较不合适。这个话题非常敏感。这其中有无数的道道儿。我个人对这一块的玄妙也不是很能理解。尽我的理解讲那么一点吧。

　　先从土地抵押说起。现在关于土地抵押的规则越来越严格了。土地必须在办理了施工许可证之后才能抵押贷款。这也是开发商为什么这么紧张施工许可证的原因。贷款额现在基本上都是根据施工许可证载建筑规模来确定和发放的。在这方面，我相信全国的银行都是大同小异的。土地抵押必须办理抵押登记，这个是常识了。不多说了。

　　根据现在越来越严厉的销售管理规则，办理预售许可证时，该地块不能有任何抵押。但是，我们都知道一个事实就是：任何开发商都必然会选择将土地抵押贷款。这就意味着开发商在办理预售许可证时面临着很严重的资金压力：要么还贷，要么更换抵押物，不然这个预售许可证就出不来了。

　　还贷是几乎不用考虑的事情，更换抵押物？更加不可能。哪有那么多实物可以拿去抵押啊。就算有的，也早就已经拿去抵押融资了，还等到现在啊。这个时候就是考验人类的智慧的时候了。现在的任务是：即不还贷，又不更换抵押物，又能解押，还要能办出预售许可证。　　　　 我不知道其他公司的融资及报建人员是怎么处理这种事情的。我只说其中的两个办法（唉，我觉得我好象在传授犯罪方法似的，靠）。现在绝大多数的城市，国土部门和房管部门都是分离的。在国土部门办理土地抵押登记，在房管部门办理预售许可证。房管部门和国土部门之间是有很深刻的仇恨的。这两个部门绝对不会主动向对方查询对方的登记资料的。在这些地方，先做通银行工作，比较合理的，能让双方的脸面都过得去的借口，是更换抵押物。更换抵押物的话，原抵押物要先解押，再将新抵押物办理抵押登记。这个解押和新抵押中间，会有一个抵押物悬空期。这个悬空期是合理的。无论银监还是上级什么部门来查，都可以解释过去。那么我们就利用这个悬空期吧。先以更换抵押物的理由非常合理的将土地解押掉（有些人把银行的工作做得很通的，连更换抵押物这样的理由都不需要找，直接先解押掉，唉，我个人佩服之极），然后拿着这个注明了已解押字样的土地证，赶紧去房管部门，给他们看，啦啦啦，我的土地证已经解押了啦。房管部门一看，哦，的确如此，于是收材料办预售许可证了。只要他们一收材料，立马又把这个土地证重新送进国土部门办抵押。办得快的话，只需要悬空半个小时。如果担心房管部门还会再看看土地证的话，可以先等个1天两天再去国土部门办抵押，也行。国土部门与房管部门分离，实在是一项有无数空子可以钻的的制度啊。

　　此外，在可以办理在建工程抵押的城市（这里说明一下，在建工程抵押不是每个城市都办得了。很多城市的房管部门不受理这种抵押登记手续），也可以试试，土地解押，换成地面上的在建工程抵押。同样是利用悬空期来做事。这种方法在国土与房管合并的地方也能用。总之，办法都是人想出来的。人有多大胆，地有多大产，在房地产行业，那得算是真理啊。

　　16、规划、消防、人防、管线、质量等专项验收，竣工验收备案，交楼

　　其实，在说了这许多之后，大家应该都明白了，到验收阶段是怎么一回事了。在做了前面这许多的铺垫和协调工作，结识了那许多的人，一步一个脚印的，做到了现在，如果还不能完成现在的工作，就真是白混了。

　　规划验收主要是验收各项规划指标是否超标。在封顶之后，竣工之前，就可以做这项验收了。这项验收的前提是做验线，基本上验线可以通过，规划验收的时候也不会有太大的麻烦。基本的过程如下：规划局的同志坐在车里看一下，哦，封顶了。然后拿起验线册来看看，哦，没问题，数一数层数，哦，是这个层数，就回去该干啥干啥了。

　　消防、人防和管线验收，都是由这几项专业的施工单位搞定。也只有他们能搞定。开发商自己做这几项验收，肯定通不过。这也是开发商不敢得罪这三大专业的施工单位的主要原因。尤其是消防和永久用电，这里面的道道和苦水啊，真是倒也倒不完。我就讲个电的事情。在报装的时候，设计好了装3台变电箱。施工过程中因为资金压力比较大，拖了一下电力施工企业的工程款。这个企业也不说什么。验收的时候到了，供电局无论如何都不肯供电了。说这个三台的设计不合理，要变成四台。这怎么得了啊？业主都要入住了，电都供不上。你要说这是谁的责任吧，这根本都说不清楚。而且还不敢计较这个。被迫之下，乖乖的给了双倍的电力施工款。

　　只要不得罪这几项专业的施工单位，验收基本上都通过。但是，验收报告上肯定会留有伏笔，基本上都是这么个写法：原则同意通过验收，但如下问题需要进一步整改：12345云云。　　　 质量验收现在非常简单了。竣工之后，施工单位、开发商、监理单位，合在一起整个验收报告出来就行了，然后交给质监站备案。这就完成了。现在监理公司绝对不敢得罪甲方，乃至在绝大多数的施工过程中，监理公司都没人出现的，直接就是卖个名字给甲方。甲方自己把监理的活给干了。这是普遍现象。到时候就负责签字盖章。

　　质量验收和各专业验收都完成了，规划验收也搞完了，就是最终的到建设局去搞竣工验收备案。这个备案就没什么好多说了。

　　竣工验收备案完成，是法定的正式交楼条件。没有这个竣工验收备案表，业主可以拒绝收楼。我看到很多未办理竣工备案手续的楼盘就强迫业主收楼的报道，一直觉得比较奇怪。也没见到记者到建设局查询竣工备案资料的情节。我反正没亲眼见过这种事情。但是我国在这些问题上一直充斥着大量的不良媒体的不实报道，所以我也不很关注这个事情。

　　物业管理这一块，我就不多说了。各项手续基本上到这里就结束了。接下来就是产权证办理的事情了。先做大确权，给整个楼盘做个确权发证，然后再分户发证。这些东西哪怕是街边做中介的都懂，我就不赘述了。谢谢各位。

17、结束语

　　首先得说，我每天跑来跑去，回来鼓捣这个东西，我是真写出厌烦情绪了。实在是想太监掉这篇文的，但这么每天一小段，也终于给我写完了。不过这个结尾很仓促就是了。

　　这整个过程，也只不过是个大概，而已。事实上还有很多需要跟各个部门扯皮的事情，没写进来。譬如工程造价的预算报告的问题，干过这个活的人肯定知道，和建设局扯这个预算单价是不是合理，都不知道扯得多么辛苦。但是这个东西又只不过是整个过程中的一件小事。　　　　 我最近这两年经常看到什么合作建房的倡议。 我往往都报以冷笑。连专业房地产公司之间的合作，都几乎没有成功个案的情况下，几十个互不相识又缺乏专业知识的人，能合作建起一栋供自己居住的楼？

　　愤青们会和我说，房地产公司之间的合作怎么就缺乏成功个案？我在这里可以明确告诉你们，我没见过。在漫长的施工、报建、融资、销售过程中，有无数次的台底交易和私下勾结。再好的朋友也会在这种气氛中开始互相猜疑并导致最终散伙。愤青们又会说，我就规规矩矩的报建、施工，不融资，难道我还建不起一座楼吗？我可以很明确的告诉你们：不可能。这整个房地产开发流程，已经结成了铁幕，它具有强大的生命力，足以将不遵守这个秩序的任何人挡在门外。你试图规范做事，诚实做人，你连总平面审查都得审1年，审消防又审一年，审施工图再审1年。这种事情我真不是没见过。我亲眼见过一个年轻的民营企业家想搞房地产，从04年开始领取了规划要点，审总平面，审1年没审出来，规划要点到期了重新回去领，再审总平面，审一年又没审出来，再回去领规划要点，但是总规刚好改了，给他把土地功能改成教育用地。最后一无所获。连告都不知道要去告谁。我亲眼见过这个身家过亿的民营企业家卑微着站在规划局的一个小科员的办公台前，受着训斥：你这个总平面图，地下室边界线和地上建筑的边界线，要用两种颜色表述嘛，不然我怎么能看得明白？退回去给你重新改过再来。

　　无论你们在各自的领域内是多么的优秀。你们可能是电子行业的巨子，是网络经济的领头人，引领了化工行业的风暴，只要你们试图进入地产行业，你们就要遵循这个行业的行规。任何试图改变现行房地产管理规则的人，都会受到血一样的教训。在这个行业里面，遵循规则比任何行业都要显得重要。

　　我无意于评价现在这个系统是不是合理，我已经离开了思考这个问题的岗位，就让其他的管理者来思考吧。我只是想说：生存啊，它从来都不是一件容易的事。阿门。