



# 房地产策划综合知识

# 大纲提要

1、概念篇

2、建筑规划篇

3、工程术语篇

4、房屋产权篇

5、销售术语篇

6、房地产开发篇

# 一、概念篇

一般是指土地及其土地上的房屋等建筑物和构筑物，以及固定在土地和建筑物上不可分离的部分（如树、电力设备、电梯、水暖、空调设备等）；

房地产又称不动产或物业；

房地产有三种表现形态，即单纯的土地、单纯的建筑物、房地合一。

**房地产的概念**

是指从事房地产开发、经营、管理的行业；

它包括土地的开发、经营、管理、房屋的开发建设、买卖、租赁、维修等。

**房地产业的概念**

# 一、概念篇

一般是指土地及其土地上的房屋等建筑物和构筑物，以及固定在土地和建筑物上不可分离的部分（如树、电力设备、电梯、水暖、空调设备等）；

房地产又称不动产或物业；

房地产有三种表现形态，即单纯的土地、单纯的建筑物、房地合一。

**房地产的概念**

是指从事房地产开发、经营、管理的行业；

它包括土地的开发、经营、管理、房屋的开发建设、买卖、租赁、维修等。

**房地产业的概念**

# 一、概念篇

一般是指土地及其土地上的房屋等建筑物和构筑物，以及固定在土地和建筑物上不可分离的部分（如树、电力设备、电梯、水暖、空调设备等）；

房地产又称不动产或物业；

房地产有三种表现形态，即单纯的土地、单纯的建筑物、房地合一。

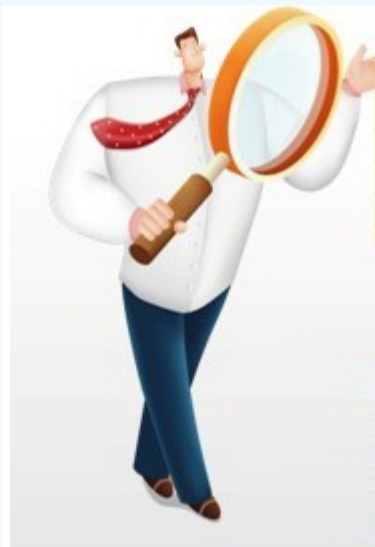
**房地产的概念**

是指从事房地产开发、经营、管理的行业；

它包括土地的开发、经营、管理、房屋的开发建设、买卖、租赁、维修等。

**房地产业的概念**

# 一、概念篇



## 狭义：

房地产商品进行交易活动的地方或场所；也就是房地产商品在供给与需求的相互作用中，通过流通实现其价值。

## 广义：

包括土地的出让（批租）、转让、抵押、开发、房产的买卖、租赁、转让、互换、抵押、信托以及一些房地产有关的开发、建筑、修缮、装饰等劳务活动；

房地产市场的概念



# 一、概念篇

1

**房地产一级市场：**又称土地一级市场，是土地使用权出让的市场，即国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或将农村集体土地征用为国有土地后出让给使用者的市场，出让的土地，可以是生地，也可以是经过开发达到“七通一平”的熟地。房地产一级市场是由国家垄断的市场；

2

**房地产二级市场：**是土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售和出租的市场。即一般指商品房首次进入流通领域进行交易而形成的市场。房地产二级市场也包括土地二级市场，即土地使用者将达到规定可以转让的土地，进入流通领域进行交易的市场；

3

**房地产三级市场：**具有消费性质。此时房地产呈横向流通，即使用者、经营者之间的平等转移，表现为使用者之间的交易行为。反映的是以效用为价值尺度的市场价格，是调剂需求条件下的市场行为，如私房出租、出售等就是三级市场行为；



# 一、概念篇

城市房地产管理法所称的**房地产交易**，包括房地产转让，房地产抵押和房屋租赁；其中房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

**商品房**主要是指由各房地产开发公司投资建设，以赢利为目的，按市场规律经营的房屋。从销售看，商品房又分为现房和期房；从用途看，分住宅、别墅、写字楼、酒店、商铺等；

**经济适用房**是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收，出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定；

**廉租房**是在新出台的国家房改政策中首次提出的一种概念。我国的廉租房只租不售，出租给城镇居民中最低收入者。廉租房的来源主要是腾退的旧公房等；



# 一、概念篇

**复式住宅**一般是指每户住宅在层高较高的一层中增建一个1.2米的夹层，两层合计的层高要大大低于跃层式住宅（复式为3.3米，而一般跃层式为5.6米），其下层供起居用，如进餐，洗浴等，上层供休息睡眠和贮藏用，户内设有一层的起居室高2米，上层直接作为卧室的床面，人可坐起但无法直立；

**跃层式建筑**是指住宅占有上下两层楼面，卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其它辅助用房可以分层布置，上下层之间的交通不通过公用楼梯而采用户内独用小楼梯连接。

优点是：

- ① 每户都有较大的采光面，通风较好；
- ② 户内居住面积和辅助面积较大；
- ③ 布局紧凑，功能明确，相互干扰较小。

## 二、建筑规划篇

**生地**通常指尚未进行市政基础的土地；

**熟地**指已有市政基础设施具备房地产开发条件的土地，即三通一平或七通一平；

生地与熟地

**三通一平**即将开发区域以外的道路，给、排水管，供电线路等引入施工现场，对施工现场的土地进行平整；

**七通一平**包括道路通，上下水通，雨污排水通，电力通，通讯通，煤气通，热力通和平整场地；

三通一平与七通一平

**居住**用地七十年；  
**工业**用地五十年；  
**教育、科技、文化、卫生、体育**用地五十年；  
**商业、旅游、娱乐**用地四十年；  
**综合用地或者其他**用地五十年；

土地使用年限

各级政府土地管理部门将土地使用权出让给土地使用者，按规定向受让人收取的土地出让的全部价款，或土地使用期满，土地使用者需要续期而向土地管理部门缴纳的续期土地出让价款，或原通过行政划拨获得土地使用权的土地使用者，将土地使用权有偿转让、出租、抵押、作价入股和投资，按规定补交的土地出让价款。

土地出让金的概念

## 二、建筑规划篇

建筑密度 指建设用地范围内所有建筑物基底面积之和与建设用地面积的比率 (%)。即： $\Sigma$ 基底面积 / 用地面积  $\times 100\% =$  建筑密度

绿地面积指能够用于绿化的土地面积，不包括屋顶绿化、垂直绿化和覆土小于2米的土地。

绿地率指在建设用地范围内各类绿地面积之和与建设用地面积的比率 (%)。

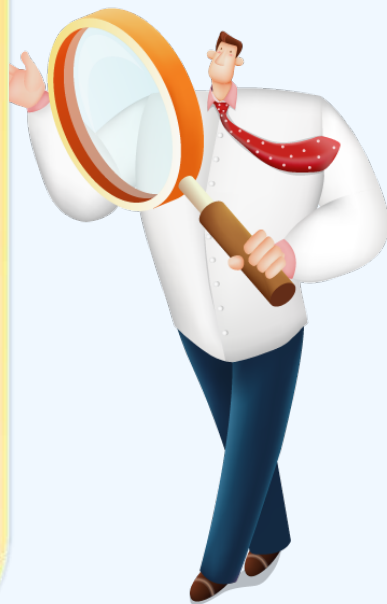
绿化面积指在建设用地范围内全部绿化种植物水平投影面积之和与建设用地面积的比率 (%)。

## 二、建筑规划篇

**容积率**指在建设用地范围内所有建筑物地面上各层建筑面积之和与建设用地面积的比率（%）；即：总建筑面积 / 总用地面积 = 容积率；

### 各类建筑分别对应的容积率数值

- 1、小于0.3，这是非常高档的独栋别墅项目；
- 2、0.3~0.5，一般独栋别墅项目，环境还可以，但感觉有点密了。如果穿插部分双拼别墅、联排别墅，就可以解决这个问题了；
- 3、0.5~0.8，一般的双拼、联排别墅，如果组合3~4层，局部5层的楼中楼，这个项目的品位就相当高了；
- 4、0.8~1.2，全部是多层的话，那么环境绝对可以堪称一流。如果其中夹杂低层甚至联排别墅，那么环境相比而言只能算是一般了；
- 5、1.2~1.5，正常的多层项目，环境一般。如果是多层与小高层的组合，环境会是一大卖点；
- 6、1.5~2.0，正常的多层+小高层项目；
- 7、2.0~2.5，正常的小高层项目；
- 8、2.5~3.0，小高层+二类高层项目（18层以内）。此时如果做全小高层，环境会很差。
- 9、3.0~6.0，高层项目（楼高100米以内）；
- 10、6.0以上，摩天大楼项目；



## 二、建筑规划篇

**阁楼（暗楼）**一般是房屋建成后，因各种需要，利用房间内部空间上部搭建的楼层。

**假层**是指建房时建造的，一般比较低矮的楼层。其前后沿的高度大于1.7m，面积不足底层的二分之一的部分。附层（夹层）是房屋内部空间的局部层次。

**地下室**是指房屋全部或部分在室外地坪以下的部分（包括层高在2.2m以下的半地下室），房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/2者。

**半地下室**指房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/3，且不超过1/2者。

## 二、建筑规划篇

净高=层高 - 楼板厚度；  
即层高和楼板厚度的差叫“净高”；

住宅的**层高**是指下层楼板面到上层楼面之间的距离，也就是一层房屋的高度。在1987年发布的《住宅建筑模数协调标准》中，明确规定了砖混结构住宅建筑层高采用的参数为：2.6米、2.7米、2.8米；

住宅的**净高**是指下层地板面或楼板上表面到上层楼板下表面之间的距离；

## 二、建筑规划篇

住宅的**长度和进深**，在建筑学中是指一间独立的房屋或一幢居住建筑内从前墙的定位轴线到后墙的定位轴线之间的实际长度；根据《住宅建筑模数协调标准》（GB100 - 87）规定，住宅的进深采用下列常用参数：3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米、4.5米、4.8米、5.1米、5.4米、5.7米、6.0米。

**进深的概念**

在住宅设计中，住宅的**宽度**是指一间房屋内一面墙的定位轴线到另一面墙的定位轴线之间的实际距离。因为是就一自然间的宽度而言，故又称开间。住宅的开间在住宅设计上有严格的规定。根据《住宅建筑模数协调标准》（GB100 - 87）规定：住宅建筑的开间常采用下列参数：2.1米、2.4米、2.7米、3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米。

**开间的概念**

## 二、建筑规划篇

户型配比指各种户型在总户数中所占百分比，反映到住宅设计上，就是体现在一定数量住宅建筑中，各种不同套型住宅占住宅总套数的比重；

面积误差比=（产权登记面积-合同约定面积）×100% / 合同约定面积；







## 二、建筑规划篇

阳台

泛指有永久性上盖、有围护结构、有台面、与房屋相连、可以活动和利用的房屋附属设施,供居住者进行室外活动、晾晒衣物等的空间。根据其封闭情况分为非封闭阳台和封闭阳台;根据其与主墙体的关系分为凹阳台和凸阳台;根据其空间位置分为底阳台和挑阳台;

平台

平台是指供居住者进行室外活动的上人屋面或由住宅底层地面伸出室外的部分;

走廊

走廊是指住宅套外使用的水平交通空间;

玄关

玄关就是登堂入室第一步所在的位置,它是一个缓冲过渡的地段。居室是家庭的“领地”,讲究一定的私密性,大门一开,有玄关阻隔,外人对室内就不能一览无余。玄关一般与厅相连,由于功能不同,需调度装饰手段加以分割就是自己人回家,也要有一块放雨伞、挂雨衣、换鞋、搁包的地方。平时,玄关也是接受邮件、简单会客的场所;

隔断

隔断是指专门作为分隔室内空间的不到顶的半截立面;

过道

过道是指住宅套内使用的水平交通空间;

## 二、建筑规划篇



## 二、建筑规划篇

也叫联排别墅，正确的译法应该为城区住宅，系从欧洲舶来的，其原始意义上指在城区的沿街联排而建的市民城区房屋；

TOWNHOUSE

是SOHO（居家办公）住宅观念的一种延伸。它属于住宅，但同时又融入写字楼的诸多硬件设施，尤其是网络功能的发达，使居住者在居住的同时又能从事商业活动的住宅行式；

商住住宅

就是以所在物业业主为主要服务对象的综合性高级康体娱乐服务设施。会所具备的软硬件条件：康体设施应该包括泳池、网球或羽毛球场、高尔夫练习馆、保龄球馆、健身房等娱乐健身场所；中西餐厅、酒吧、咖啡厅等餐饮与待客的社交场所；还应具有网吧、阅览室等其他服务设施。以上一般都是对业主免费或少量收费开放；

会所

是指提供酒店式管理服务的公寓。始于1994年，意为“酒店式的服务，公寓式的管理”，市场定位很高。它是集住宅、酒店、会所多功能于一体的，具有“自用”和“投资”两大功效。除了提供传统酒店的各项服务外，更重要的是向住客提供家庭式的居住布局、家居式的服务，让人有宾至如归的感觉；

酒店式服务公寓

休息一下



# 三、工程术语篇



## 框架结构住宅

以钢筋混凝土浇捣成承重梁柱，再用预制的加气混凝土、膨胀珍珠岩、浮石、蛭石、陶烂等轻质板材隔墙分户装配成而的住宅。能为建筑提供灵活的使用空间，但抗震性能差。适合大规模工业化施工，效率较高，工程质量较好。

框架结构由梁柱构成，构件截面较小，因此框架结构的承载力和刚度都较低，它的受力特点类似于竖向悬臂剪切梁，楼层越高，水平位移越慢，高层框架在纵横两个方向都承受很大的水平力，这时，现浇楼面也作为梁共同工作的，装配整体式楼面的作用则不考虑，框架结构的墙体是填充墙，起围护和分隔作用。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/545134310232011220>