

房地产项目的规划设计管理（2）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c41_65667.htm 管理要点二：设计前期 房地产公司进入市场，首要的门槛是土地，而后是资金，最后是人才。人才可以通过高薪去争夺和挖掘，资金也可以通过银行去融资，土地则较复杂，如果有良好的政府资源和当地政府的支持，购买土地会简单一些，毕竟在内地很多城市，土地市场依然是一张不透明的网，看不清，摸不透，没有一定的政府关系很难开展土地的扩张、储备工作。土地扩张不是简单的购买和储备，要与公司发展的战略计划和整体布局以及市场增长紧密结合起来。1 建立与当地规划、国土部门建立良好的工作关系。如果在当地有很好的政府关系，那对前期土地的储备和扩张将很有帮助，在土地成本、区位和数量方面将能够按照公司制定的发展战略进行，为进一步的实施开发打下一个良好的基础，在市场竞争中占据较高的优势。购买土地前首先做好三个准备：1) 规划选址。某一种开发项目概念确定后，下一步的工作就是项目的规划选址，首先，要了解城市规划和用地的现状，分析空地及周边的现状和发展情况，并到现场进行实地调查和核实。其次，根据项目的定位和对土地的具体要求，拟选5处以上的位置进行选址和评价。评价主要考虑周围市场、公共配套、市政基础设施、周边建设情况、本地的规划趋势和发展方向、交通的便利程度、基地的现状和是否引起较高代价以及项目进入后的市场反映及销售预测等，评价应结合选址和前面的调查及项目定位综合考虑，必要时要对项目定位进行调整。最后，根

据各选址评价报告，进行针对性分析和比较，从中遴选出有较大开发价值的地段作为公司发展的决策依据。比如，城市大型购物中心，影响其规划选址的主要因素有两个：一是地区人口密度和流动率。二是交通便利程度。在汽车高度发展的国家，如美国，其大型城市购物中心大多位于城市郊区高速公路的旁边，因为交通非常方便，而且开汽车也非常容易到达，买完后就可以直接回到位于郊外的别墅了。虽然，高速公路边的购物中心周边地区可能人口稀少，不比市区人口密度大，但高速公路上的较高数量的来往车辆，保证了购物中心设置的第一个因素：人口流动率。所以，交通便利和人口密度及流动率，对于购物中心的规划选址，两者缺一不可。在深圳地区，私人汽车拥有率逐年提高，加入WTO后，购买家庭轿车速度日长，深圳去年已有50万辆汽车，现在也月售1万辆。而深圳户籍人口也就120万，平均每家也有一辆。这样一种情况下，在郊区设置购物中心适合吗？答案是否定的。因为，深圳是一个特区，市区内已基本处于饱和开发状态，没有哪个地方的交通是非常顺畅的地方，即便滨海大道、深南大道、北环大道交通也多处于临界饱和状态，另外，有车族大多居住在城市中心和密集居住区，很少一部分在城市边区购房，他们不大可能在下班时饶路去郊区购物中心进行采购，这不符合人们顺便的心理。所以，在深圳郊区设置购物中心缺乏吸引力。所以，在高密度的人口地区或高流动率的道路边上，如果交通非常方便，停车和进出都很不错，可以有一个较好的市场前景。家乐福的规划选址比较成功，梅林一村有7000户居民、3万人口，居民多为层次较高的政府公务员和教师，对大型购物中心的环境较重视，而且家乐福

是梅林一村唯一的一家商场。由于家乐福位于市政道路上，将消费者人群扩大到整个梅林地区，并通过公共交通吸引人流，而门前连续不断的车流又是购物中心高人口流动率的保证，几个方面保证了家乐福的巨大成功。这是购物中心和居住区共同开发建设的良好案例。

2) 加强设计报批过程中的目标管理：土地合同、用地红线和规划设计要点 设计报批不仅仅是批准的问题，时间上的问题，要认识到设计报批是将设计目标通过政府的批准加以确认和合法化。跟踪者要学会与管理者的沟通和协调。| 尽管用地红线和规划设计要点都是规划国土部门下达的，但我们可以通过合法的正当途径将公司的发展目标和设计意图反映给他们，去积极协商和沟通，影响他们的决策倾向。规划选址初步确定后，就要进行土地的购买工作。土地购买时要事先与规划土地部门将土地价格、土地面积和规划设计要点以及开发建设要求协商好，要做到心中有数，尽可能把今后开发建设中遇到的问题想清楚，并在合同中为公司的发展调整留下调整余地。所以，用地红线和规划设计要点是关键技术工作。用地红线要根据法定图则或控制性详细规划所确定的路网进行下达，地产公司要及时跟踪和协调，如果在一个范围允许选择或规划部门有商量的余地，地块在一个街坊内的区位价值，就要结合下一步的规划设计、城市规划以及公司的项目定位，作出地块评估和判断，比如商业，最好临近道路和便于出入，如果住宅最好远离市政干道，选择僻静处，而周边如果有好的景观如公园、海景或水库、山体，则对办公和住宅的销售或租赁有较大的吸引力。所以，用地红线的跟踪，不是一个简单的划线问题，而是一个重新进行细分和目标确定的过程。规划设计要

点，是项目的灵魂和技术核心，他影响着公司的一系列决策和经济战略的确定，比如，3.5的容积率对于开发住宅来讲，就是高层住宅，而在某些城市，如果消费人群还达不到可以承受电梯的管理成本和高层土建成本的情况下，茫然采用高容积率，会使公司陷入困境，而且还要交纳高容积率带来的楼面地价。所以，在签定土地合同时，就要做好经济技术分析，重点对容积率、公共配套（学校、幼儿园、商场等）进行成本分析，计算建设后的单方成本，与市场同类项目进行比较，并作出方案判断和选择。因为，规划设计要点在下达后就不容易调整，所以，之前一定要将开发建设遇到的问题在规划设计要点中考虑进去，为今后自我调整留出余地。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com