

<<房地产开发与经营>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发与经营>>

13位ISBN编号：9787122087942

10位ISBN编号：7122087948

出版时间：2010-8

出版时间：化学工业出版社

作者：杨晓华，温冬梅 主编

页数：233

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产开发与经营>>

内容概要

本书针对房地产开发与经营课程实践性、政策性和时事性非常强的特点，在内容编写方面注重理论与实践相结合，客观反映房地产市场发展情况和工程实践，并配合典型的开发案例，具有创新性与实践指导性。

全书共分十章，系统介绍了房地产开发与经营的全过程理论与实践，主要包括房地产开发概述、房地产市场分析、房地产开发项目实施流程与政府监管审批程序、房地产开发项目决策与可行性研究、房地产开发用地的获取与开发前期准备、房地产开发项目管理、房地产营销策划、房地产开发的资金筹措与风险分析、我国的房地产税收制度、物业管理等内容。

本书可作为高职高专院校工程管理、房地产经营管理、物业管理等专业相关课程的专业教材，也可作为房地产开发与经营管理人员的参考用书。

<<房地产开发与经营>>

书籍目录

第一章 概述 第一节 | 房地产的相关概念 一、房地产 二、房地产业 第二节 | 房地产开发与经营 一、房地产开发 二、房地产经营 三、房地产开发与房地产开发经营的区别 第三节 | 房地产开发企业 一、房地产开发企业的地位和作用 二、房地产开发企业的设立条件 三、房地产开发企业的资质等级 四、房地产开发企业的设立程序 第四节 | 房地产开发企业开发队伍与组织 一、房地产开发过程的主要参与者 二、房地产开发企业的人员构成 三、房地产开发企业的组织结构 补充资料 我国房地产业发展历程 本章小结 复习思考题 第二章 房地产市场分析 第一节 | 房地产市场概述 一、房地产市场 二、房地产市场的构成要素 三、房地产市场的结构层次 第二节 | 房地产市场的需求与供给 一、我国的房地产市场需求与供给 二、我国的房地产市场需求与供给影响因素分析 第三节 | 房地产市场运行 一、房地产市场的运行机制 二、房地产市场运行规律 第四节 | 政府对房地产的宏观调控 一、政府关于房地产市场调控的原则 二、政府宏观调控房地产市场的手段 补充资料 ~年房地产宏观调控政策回顾 本章小结 复习思考题 第三章 房地产开发项目实施流程与政府监管审批程序 第一节 | 房地产开发的主要流程 一、项目立项阶段 二、项目前期准备阶段 三、项目建设阶段 四、项目销售及售后服务阶段 五、房地产开发流程图 第二节 | 房地产开发主要政府办事程序 一、房地产开发涉及的政府办事程序 二、与市政设施的接驳 第三节 | 房地产开发项目审批程序 一、房地产开发项目的立项和可行性研究 二、房地产开发项目的规划和市政配套 三、房地产开发项目土地使用权的取得 四、房地产开发项目的拆迁安置 五、房地产开发项目开工、建设、竣工阶段的法律程序 六、房地产开发项目经营阶段的法律程序 七、房地产开发项目物业管理阶段的法律程序 补充材料 房地产开发项目行政许可所需要办理的简明流程 本章小结 复习思考题 技能训练题 第四章 房地产开发项目决策与可行性研究 第一节 | 房地产市场调查与预测 一、房地产市场调查概述 二、房地产市场调查的内容方法 三、房地产市场预测的方法 第二节 | 项目建议书 一、项目建议书的作用 二、项目建议书的内容及要求 三、项目建议书审批 第三节 | 可行性研究 一、可行性研究的意义 二、可行性研究的工作阶段 三、可行性研究的内容 四、可行性研究报告的编制 五、可行性研究报告的审批 案例分析 某房地产开发企业某项目可行性研究报告 本章小结 复习思考题 技能训练题 第五章 房地产开发用地的获取与开发前期准备 第一节 | 土地使用权的获取 一、土地的所有权和使用权 二、城市土地使用权划拨 三、城市土地使用权出让 四、城市土地使用权转让 第二节 | 房地产开发用地的征收与房屋拆迁 一、开发建设集体土地征收 二、房屋拆迁 第三节 | 房地产开发的规划设计与管理 一、房地产开发项目规划设计的原则 二、城市规划的体系和编制依据 三、城市总体规划的基本内容 四、控制性详细规划的主要内容 五、修建性详细规划的主要内容 六、房地产开发项目规划设计要求 应用案例 本章小结 复习思考题 技能训练题 第六章 房地产开发项目管理 第一节 | 房地产开发项目的招标与投标 一、建设工程招标投标的分类 二、房地产开发项目报建及开工审批续的办理 三、房地产开发项目招标投标 四、房地产开发项目建设工程施工招标投标 第二节 | 房地产开发的项目管理与监理 一、房地产开发中的项目管理工作内容 二、房地产开发项目建设阶段的项目管理 三、建设工程进度控制 四、建设工程质量控制 五、建设工程的成本控制 六、开发项目合同和技术资料管理 七、开发商对监理的管理 第三节 | 房地产开发项目的竣工验收 一、竣工验收应满足的条件 二、竣工验收的依据 三、竣工验收的程序 四、竣工验收的工作阶段 五、竣工结算 六、编制竣工档案 补充资料 工程项目招标投标中存在的 不规范现象及其剖析 本章小结 复习思考题 技能训练题 第七章 房地产营销策划 第一节 | 房地产市场营销概述 一、房地产市场营销的概念 二、房地产市场营销的内容 三、房地产市场营销的基本过程 第二节 | 房地产营销策略 一、制定房地产产品策略 二、房地产营销策略 三、房地产渠道策略 第三节 | 房地产开发项目的产品研发策划 一、房地产开发项目的产品研发概述 二、产品研发在项目开发过程中与各职能部门的关系 第四节 | 房地产开发项目的STP策划 一、市场细分 二、目标市场选择 三、产品定位策略 补充应用案例 水石嘉园营销策划案例 本章小结 复习思考题 第八章 房地产开发的资金筹措与风险分析 第一节 | 房地产开发项目的资金运作 一、房地产开发资金的运动特征 二、房地产开发资金筹措的原则 第二节 | 房地产开发资金筹措的渠道 一、企业自有资金 二、银行贷款融资 三、证券融资 四、房地产投资信托融资 五、预收购房定金或购房款 六、由承包商带资承包建设工程 七、房地产

<<房地产开发与经营>>

联建、参建融资 八、利用外资与房地产典当融资 第三节 | 房地产开发资金筹措过程 一、选择融资组织形式 二、分析房地产开发项目的资金需要量,编制资金使用计划 三、选择资金来源 四、融资方案分析与选择 五、与资金融出者进行协商 六、按规定办理各类融资手续 第四节 | 金融机构对项目贷款的审查 第五节 | 房地产投资的风险分析 一、房地产投资风险的概念 二、房地产投资的风险与不确定性 三、房地产项目投资风险的防范与控制 阅读资料 阅读资料 本章小结 复习思考题第九章 我国的房地产税收制度 第一节 | 我国现行的房地产税收 一、房地产税收概述 二、房地产税收的种类 第二节 | 我国房地产税收制度存在的问题 第三节 | 物业税 一、物业税的概念 二、其他国家或地区物业税的征收 三、物业税设置的目的 四、我国物业税的发展演变 补充资料 土地增值税的缴纳 本章小结 复习思考题第十章 物业管理 第一节 | 物业管理概述 一、物业与物业管理的基本概念 二、物业管理的基本特点 第二节 | 物业管理机构 一、业主 二、业主大会 三、业主委员会 四、物业服务企业 第三节 | 物业管理的模式与内容 一、物业管理模式 二、物业管理模式的类型 三、物业管理的内容 第四节 | 物业管理的主要环节 一、物业管理前期介入 二、前期物业管理 三、承接查验 四、入住 五、装修管理 六、日常物业管理 第五节 | 物业管理与房地产开发 一、物业管理在房地产开发中的地位 二、开发商对物业管理的投入 三、物业服务企业对房地产开发全过程的参与 补充资料 物业服务企业在开发商对项目规划设计时应该提出的意见 本章小结 复习思考题附录1 中华人民共和国城市房地产管理法(修正) 附录2 中华人民共和国土地管理法参考文献

<<房地产开发与经营>>

章节摘录

一个房地产项目需要大量资金的运作，少则数百万，多则数亿、十几亿，而且大量资金要在较短时间内投入。

如果房地产开发项目定位合理、把握准确，将会带来巨大的收益，但是一旦决策失误，也将造成大量楼盘空置，资金积压，给开发商带来巨大的损失。

房地产项目投资规模大，开发建设周期长。

比如一幢楼房就需要投资几十万甚至几百万元，经过半年、一年甚至更长的时间才能建成。

可见房地产开发建设投资周转慢，周转率低。

这是从事房地产投资时必须充分考虑到。

5.保值增值性 由于土地是不可再生的自然资源，而随着社会的发展、人口的不断增长、经济的发展对土地需求的日益扩大、建筑成本的提高，房地产的价格总的趋势是不断上涨，从而使房地产有着保值和增值功能。

这就是人们进行房地产投资的可靠性。

房地产的这些特性对房地产投资和经营具有很大影响，房地产投资策略的制订、决策和经营都必须考虑房地产的这些特性。

从投资方面看，房地产价值量大，易保存，能保值增值。

只要经营得当，房地产投资完全能为所有者带来稳定的收益。

但是，过度投机容易导致房地产过热，从而影响国民经济的正常运行。

一、房地产业 (一)房地产业的含义 房地产业是商品经济发展的产物，它随着商品经济的发展和扩大而发展和扩大。

在我国，把房地产业作为一个经济部门，开展各种经营活动，建立房地产市场，是从实行经济体制改革之后才开始的。

房地产业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业，属于第三产业，是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业。

主要包括：土地开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。

这里所说的房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅，仓库，厂房，商业、服务、文化、教育、办公医疗和体育用房等；地产则包括土地和地下各种基础设施，例如供热、供水、供电、供气、排水排污等地下管线以及地面道路等。

在实际生活中，人们习惯于将从事房地产开发和经营的行业称为房地产业。

房地产业包括以下具体内容。

<<房地产开发与经营>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>