第一图书网, tushu007.com

<<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：9787301144671

10位ISBN编号：7301144679

出版时间：2009-2

出版时间：北京大学出版社

作者：张建中，冯天才 主编

页数：263

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

第一图书网, tushu007.com

前言

本书是北京大学出版社21世纪全国高职高专土建系列技能型规划教材之一。
本书力图运用现代经营理论，结合新世纪对房地产业发展提出的要求，探讨房地产开发与经营的理论与方法。

全书共分10章，主要介绍了房地产及房地产开发与经营的基本概念、房地产市场及其运行规律、房地产开发的程序、房地产开发用地的获取、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目的前期准备、房地产金融与项目融资、房地产市场营销、房地产交易管理、物业管理概论等内容。
其中第1、8、10章由威海职业技术学院张建中、张勇编写，第2、6章由开封大学冯天才编写，第3、4章由湖南城建职业技术学院曾福林编写，第5、7、9章由开封大学温利、郭瑞编写，全书由张建中和冯天才负责统稿。

本书内容可按照40－60学时安排，推荐学时分配：第1章2－4学时，第2章4－6学时，第3章4－6学时，第4章4－6学时，第5章4－6学时，第6章5－7学时，第7章5－7学时，第8章4－6学时，第9章4－6学时，第10章4－6学时。
教师可根据不同的使用专业灵活安排学时。

内容概要

全书共分10章，主要介绍了房地产及房地产开发与经营的基本概念、房地产市场及其运行规律、房地产开发的程序、房地产开发用地的获取、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目的前期准备、房地产金融与项目融资、房地产市场营销、房地产交易管理、物业管理概论等内容。
本书根据高职高专的特点，以应用为目的，强调实用性和可操作性。
书中有大量的房地产案例及相关的阅读材料。
　本书采用全新体制编写，除附有大量案例外，还增加了知识链接、特别提示及推荐阅读资料等模块。
此外，每章末还附有习题供学生练习。
　本书可作高职高专土木工程类、工程管理类、房地产及物业管理类等专业学生的教学用书，同时也可供建设单位、房地产开发单位、工程咨询单位等有关单位的工程技术管理人员参考。

书籍目录

第1章 概述 1.1 房地产的相关概念 1.1.1 房地产的概念 1.1.2 房地产的特性 1.1.3 房地产的分类 1.2 房地产业 1.2.1 房地产业的基本概念 1.2.2 房地产业在国民经济中的地位 1.2.3 房地产业在国民经济中的作用 1.3 房地产开发与经营 1.3.1 房地产开发的概念、任务和分类 1.3.2 房地产经营 1.3.3 房地产开发与经营的关系 本章小结 习题第2章 房地产市场及其运行规律 2.1 房地产市场概述 2.1.1 市场的一般概念 2.1.2 房地产市场的含义 2.1.3 房地产市场的分类 2.2 房地产市场的特性与功能 2.2.1 房地产市场的特性 2.2.2 房地产市场的功能 2.3 房地产市场的需求与供给 2.3.1 房地产市场的需求 2.3.2 房地产市场的供给 2.4 房地产市场运行的一般规律 2.4.1 房地产使用市场与房地产投资市场 2.4.2 房地产市场运行过程的分析 2.4.3 房地产市场的周期循环 2.5 政府对房地产市场的宏观调控 2.5.1 建立房地产市场政策的原则 2.5.2 房地产市场调控的原则 2.5.3 房地产市场调控的内容 2.5.4 房地产市场的宏观调控手段 本章小结 习题第3章 房地产开发的程序 3.1 房地产开发程序概述 3.2 房地产开发投资机会选择与风险分析 3.2.1 房地产投资的种类. 3.2.2 房地产开发投资机会选择 3.2.3 房地产开发投资风险分析 3.3 房地产开发前期工作 3.4 建设阶段 3.4.1 质量控制 3.4.2 进度控制 3.4.3 成本控制 3.4.4 合同管理 3.4.5 开发项目信息管理 3.4.6 竣工验收 3.5 租售阶段 本章小结 习题第4章 房地产开发用地的获取 4.1 土地使用权的获取 4.1.1 土地所有权和土地使用权 4.1.2 土地使用权的取得方式 4.1.3 土地使用权出让 4.1.4 土地使用权划拨 4.1.5 土地使用权转让 4.2 房地产开发用地的征用拆迁 4.2.1 集体土地征收 4.2.2 城市房屋拆迁 本章小结 习题第5章 房地产开发项目可行性研究 5.1 可行性研究概述 5.1.1 可行性研究的概念和目的 5.1.2 可行性研究的特点 5.1.3 可行性研究的作用 5.1.4 可行性研究的工作阶段和具体步骤 5.1.5 可行性研究的内容 5.2 房地产市场调查与研究 5.2.1 房地产市场调查的概念与作用 5.2.2 房地产市场调查的类型与内容 5.2.3 房地产市场调查的程序与方法 5.2.4 房地产市场研究的概念及其必要性 5.2.5 房地产市场研究方法 5.3 房地产开发项目的投资估算与收入估算 5.3.1 房地产开发项目的投资估算 5.3.2 房地产开发项目的收入估算 5.4 房地产开发项目的财务评价 5.4.1 房地产开发项目财务评价的内涵 5.4.2 房地产开发项目财务评价的基本报表 5.4.3 房地产开发项目的财务评价、指标 5.5 房地产开发项目可行性研究报告的撰写 5.5.1 房地产开发项目可行性研究报告的基本构成 5.5.2 房地产开发项目可行性研究报告正文的写作要点 本章小结 习题第6章 房地产开发的前期准备第7章 房地产金融与项目融资第8章 房地产市场营销第9章 房地产交易管理第10章 物业管理概论参考文献

章节摘录

第2章 房地产市场及其运行规律　　2.4 房地产市场运行的一般规律　　2.4.3 房地产市场的周期循环　　房地产业的发展是由整个社会经济发展决定的。
从一个较长的历史时期来看，社会经济的发展体现为周期性的运动，相应地，房地产业的发展也存在周期循环的特性。
　　1.房地产周期循环的定义　　房地产周期循环是指房地产业活动或其投入与产出有相当的波动现象，且此现象重复发生。
　　2.房地产周期循环的原因　　房地产周期循环的原因主要包括：供需因素的影响，其中以金融相关因素的变动最为关键；市场信息不充分，导致从供需两方面调整不均衡的时间存在时滞：生产者与消费者心理因素的影响，如追涨不追跌、一窝蜂地投机或非理性地预期；政策因素影响，如容积率控制、农地征用控制、社会政治动荡；制度因素影响，如预售制度的期货效应、中介与估价制度的健全程度等；还有生产时间落差、季节性调整、总体经济形势等。
　　3.传统房地产周期理论的主要内容　　传统房地产周期理论的主要内容包括：在市场供求平衡的前提下，房地产市场会正常运作，且这种平衡会持续一定的时间；在此时期内，投入房地产市场的资金的利润预期保持不变，投资者具有自我调节投资量的能力。
房地产市场的发展呈现一种自我修正的周期性，且不同周期之间的时间差异和投资回报差异微乎其微。
　　根据传统房地产周期理论，房地产市场的发展呈现出一种自我修正的模式。
在每一个运行周期中，均经过扩张、缓慢、萧条、调节、复苏和再次扩张的过程。
具体包括的阶段是确认对新入住空间的需求，促使新建筑产生：受到新建筑的刺激而导致经济扩张：经济的持续扩张进一步刺激新建筑；新建筑超过空间需求：导致超额建筑；调整后因需求减少而导致新建筑活动减缓；复苏后需求开始增加而消化已有超额建筑；回复到空间市场供需均衡状况；经济的持续扩张导致对新建筑需求的增加；确认对新入住空间的需求，促使新建筑产生。
　　……

第一图书网, tushu007.com

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