第一图书网, tushu007.com

<<房地产开发经营>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发经营>>

13位ISBN编号：9787302171690

10位ISBN编号：7302171696

出版时间：2008-5

出版时间：清华大学出版社

作者：李燕华,姚建军

页数：291

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

内容概要

《房地产开发经营》重点介绍了房地产开发经营实践中所必须掌握的基本理论和方法，力图从实用角度出发来阐述投资理论，既注重学科的前沿性又重视房地产开发经营操作的实践性，并从房地产企业及项目运作两个层面围绕项目决策、资金筹措、前期工作、开发建设等阶段对房地产开发经营进行了系统的论述。

《房地产开发经营》适用于房地产开发经营专业、房地产经营与估价专业、房地产营销专业、房地产项目策划、土地资源管理专业及物业管理专业的教材，也可作为房地产估价师、物业管理师、房地产策划师的岗位培训教材。

<<房地产开发经营>>

书籍目录

前言绪论第1章 房地产投资1.1 房地产投资目标和种类1.1.1 投资与房地产投资1.1.2 房地产投资特点和原则1.1.3 房地产投资目标1.1.4 房地产融资杠杆的基本概念1.2 房地产投资风险1.2.1 风险及风险的特征1.2.2 房地产投资的风险1.2.3 投资组合理论1.3 房地产投资收益1.3.1 拥有房地产时的现金流量收益1.3.2 房地产投资避税收入分析1.3.3 房地产投资销售收益分析1.3.4 房地产开发投资的无形收益1.4 房地产投资的形式与利弊1.4.1 房地产投资的形式1.4.2 房地产投资的利弊第2章 房地产投资分析及项目评价2.1 房地产投资分析基本知识2.1.1 现金流量2.1.2 资金时间价值2.1.3 资金等效值与复利计算2.1.4 效益和费用的识别2.2 房地产投资经济效果评价指标2.2.1 房地产投资经济效果的表现形式2.2.2 投资回收与投资回报2.3 房地产投资项目的经济评价2.3.1 经济评价的含义2.3.2 财务评价的主要技术经济指标（动态指标）2.3.3 不确定性评价方法及其应用2.3.4 完全不确定性评价第3章 房地产金融与项目融资3.1 房地产资本市场3.1.1 房地产资本市场分类3.1.2 房地产开发贷款与土地储备贷款3.1.3 房地产抵押贷款3.1.4 房地产投资信托基金3.2 房地产项目融资风险分析3.3 房地产资金筹措方案的评价与选择3.3.1 资金筹措方案内容3.3.2 编制房地产筹资方案的程序3.3.3 房地产筹资方案的种类3.3.4 资金筹措方案的评价与选择3.4 资金成本分析3.4.1 资金成本的概念与作用3.4.2 个别资金成本3.4.3 加权平均资金成本（综合资金成本）第4章 房地产市场调查与分析4.1 市场调查概述4.1.1 市场调查的概念和特点4.1.2 市场调查内容4.2 市场调研方法4.2.1 目的性调查方法4.2.2 范围与对象调查法4.2.3 资料采集法（资料来源）4.3 问卷设计与市场调研设计4.3.1 市场调研设计4.3.2 问卷设计4.4 市场调查步骤4.5 市场调研资料的统计整理4.6 市场调研报告及撰写第5章 房地产开发项目的可行性研究5.1 可行性研究的概念和作用5.2 房地产投资项目可行性研究的内容和步骤5.3 房地产投资项目可行性研究报告的编制5.3.1 项目可行性研究报告的编制依据5.3.2 项目可行性研究报告的基本内容5.3.3 房地产投资项目可行性研究报告的结构和格式第6章 房地产开发的前期准备工作6.1 房地产开发项目审批程序及操作流程6.2 获取土地6.3 开工申请与审批6.4 城市规划对房地产开发的影响6.4.1 城市规划的特征6.4.2 分析城市规划的重点6.4.3 房地产开发项目规划的原则6.4.4 强化开发商对于城市规划的参与意识第7章 房地产开发建设过程7.1 项目工程招标与投标7.1.1 开发建设项目的招标方式7.1.2 招标程序7.1.3 招标过程中应注意的几个问题7.1.4 招标机构7.2 项目管理——进度管理7.2.1 传统管理方法——甘特图法（横道图法）7.2.2 网络计划技术7.3 项目管理——成本管理7.3.1 资源计划编制7.3.2 成本估算7.3.3 成本预算7.3.4 成本控制7.4 项目管理——质量管理7.4.1 项目质量管理概述7.4.2 项目质量的形成和控制过程7.4.3 施工质量控制工作程序和内容7.4.4 项目质量因素控制第8章 土地进入房地产生产领域的途径8.1 土地征收8.1.1 土地征收的特征8.1.2 集体土地征收应遵循的原则8.1.3 集体土地征收的补偿安置8.2 城市国有土地的行政划拨8.3 国有土地使用权的出让、转让8.3.1 国有土地使用权出让概述8.3.2 土地使用权出让方式及工作程序8.3.3 土地使用权转让第9章 房地产交易经营9.1 房地产的买卖经营9.1.1 房屋买卖应遵循的原则9.1.2 房地产买卖交易程序9.1.3 房屋买卖合同的概念及法律特征9.1.4 房屋买卖合同内容9.1.5 房屋买卖双方当事人的权利义务9.1.6 房屋预售9.1.7 房屋售价的构成9.1.8 房屋销售策略9.2 房屋的租赁经营9.2.1 房屋租赁概念9.2.2 房屋租赁契约9.3 房屋的抵押、典当9.3.1 房屋抵押9.3.2 房屋典当附录1 中华人民共和国城市规划法附录2 中华人民共和国主席令附录3 城市房地产开发经营管理条例习题答案参考文献

章节摘录

第1章 房地产投资　1.1 房地产投资目标和种类　1.投资　在经济生活中，人们往往希望通过各种合法的手段，不断增加自己的财富或赚取利润，以满足未来的需要。
这样，经常就会碰到或使用“ 投资 ”这个词。
在商品经济社会中，投资是普遍存在的经济现象，很多情况下，人们往往把能够带来满意的预期未来报酬的支出或购买行为称为投资。
这里的“ 支出 ”或“ 购买 ”行为，实际上是牺牲了当前的一定消费，“ 报酬 ”则是将来的消费增加。
因此，从投资者的角度看，投资是先期支付一笔资金，以换取预期未来利润或资本增加的行为。
一般说来，投资是指经济主体（个人、家庭、企业等）以获得未来货币增值或收益为目的，预先垫付一定量的货币或实物，经营某项事业的经济行为。
简单地说，投资就是为了获得可能的不确定的未来值而做出的确定的现值的牺牲。
广义的投资是指人们的一种有目的的经济行为。
（1）投资的特性　①目的性。
投资是一种具有目的性的经济行为。
从静态的角度来说，投资是现在垫支一定量的资金；从动态的角度来说，投资则是为r获得未来报酬的经济行为。
②时间性。
投资具有时间性。
即投入的价值或牺牲的消费是现在的，而获得的价值或消费是将来的，也就是说，从现在支出到将来获得报酬，在时间上总要经过一定的间隔。
这表明。
投资是一个行为过程。
一般来说，这个过程越长，未来报酬的获得越不稳定，风险就越大。
③营利性。
投资目的在于取得报酬。
投资活动是以牺牲现在价值为手段，以赚取未来价值为目标。
未来价值超过现在价值，投资者方能得到正报酬。
投资报酬可以是各种形式的收入，如利润、利息、股息，可以是资本利得，也可以是资本会增值，还可以是各种资产或权利。
④风险性。
投资具有风险。
现在投人的价值是确定的，而未来可能获得的收益是不确定的，这种收益的不确定性即为投资风险。

编辑推荐

鉴于房地产开发经营具有综合性、实践性、政策性和时效性等特点，全书以房地产开发项目为对象，以相关政策法规为依据，系统地介绍了房地产开发经营相关的理论和实务。
全书包括9章和绪论部分。
涵盖了从房地产开发经营相关概念到房地产投资、筹资、市场调查、决策、房地产开发前期、建设及交易经营全过程必备的理论知识和操作技术。
根据多年的教学实践经验的积累，汲取历届毕业生和企业的信息反馈，力图从实用角度出发，充分体现房地产开发经营的运作规律和关键环节，以期使该书既可作为高校相关专业的教材，也可作为相关资格认证、企业培训及房地产从业人员的参考书。
这是我们编写这部教材的预期目的。

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