第一图书网, tushu007.com

<<房地产投资与管理实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资与管理实务>>

13位ISBN编号：9787308066150

10位ISBN编号：7308066150

出版时间：2009-4

出版时间：浙江大学出版社

作者：胡平 编

页数：357

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

房地产业在许多国家和地区都是国民经济的一个支柱产业。
20世纪90年代中后期，房地产增加值占当地生产总值比重在中国台湾为11%，中国香港为19%，韩国为8%。
美国房地产增加值占GDP的比重，1987～2001年都维持在11%～12%，日本1999年房地产增加值占GDP的比重为12.8%。
我国房地产业发展比较晚，至今只有20多年的历史，成熟度比较低。
但是，近几年来，房地产业取得了突飞猛进的发展，重点、热点问题频出。
据中国行业企业信息发布中心的调查，截至2006年，全国房地产开发企业58710家，从业人员160.1万人，全年完成房地产开发投资19422.9亿元，竣工房屋面积5.58亿平方米，涉及钢材、五金、水泥、电器、装潢等行业50多个，直接和间接带动近4000万人就业，占全国总从业人数的25%左右。
随着我国市场经济的不断成熟，房地产业的地位会越来越重要，对于房地产业的从业人员的要求也会越来越高。
　高职院校培养的是应用型的人才，然而目前我们使用的房地产教材是借用本科教材，其内容偏多，实践不足，过分强调知识的系统性，基础理论比例过重，应用技能比例轻，没有更好地反映出高职教材的特征与人才培养的要求。
　本着“理论够用、强调实践、重要技能”的精神，本教材立足于房地产投资分析工作实际，打破以知识传授为主要特征的传统学科课程模式，在介绍房地产投资分析理论的基础上，突出大量具体实例，设计相关实训技能项目，进行相关能力训练，使之融实践与理论为一体，“教”、“学”、“做”相结合，以培养房地产分析能力为重点，根据房地产企业发展需要和完成职业岗位实际工作任务所需的知识、能力、素质要求，选取房地产投资分析教学内容，让学生在完成实训任务的过程中自我建构知识、技能、态度和经验，并为学生可持续发展奠定良好的基础。

<<房地产投资与管理实务>>

书籍目录

第一章 房地产投资分析基础知识 第一节 房地产的含义和特征 第二节 房地产投资的含义和特征 第三节 房地产投资分析的目标和任务第二章 房地产市场 第一节 房地产市场基础知识 第二节 房地产市场的体系 第三节 房地产市场供求分析 第四节 房地产周期 第五节 房地产泡沫 第六节 房地产市场的宏观调控第三章 房地产交易 第一节 房地产交易基础知识 第二节 土地交易 第三节 房产转让 第四节 房地产租赁 第五节 房地产抵押 第六节 房地产其他交易方式第四章 房地产项目融资 第一节 房地产项目融资基础知识 第二节 银行贷款融资 第三节 房地产证券融资 第四节 房地产投资信托 第五节 房地产其他融资方式第五章 房地产投资成本和税费 第一节 房地产开发项目成本分析 第二节 房地产投资的税收分析 第三节 房地产开发企业税收筹划第六章 房地产投资项目经济分析 第一节 房地产投资项目确定性分析 第二节 房地产投资不确定性分析第七章 房地产估价 第一节 房地产估价概述 第二节 市场比较法 第三节 成本法 第四节 收益法 第五节 假设开发法第八章 房地产投资风险 第一节 房地产投资风险概述 第二节 房地产投资风险的种类 第三节 房地产投资各阶段的风险 第四节 房地产投资风险的评价方法 第五节 房地产投资风险的对策第九章 房地产投资可行性研究 第一节 房地产投资可行性研究概述 第二节 房地产投资可行性研究报告的编写第十章 个人置业实务 第一节 个人置业的收益和风险分析 第二节 房地产投资策略 第三节 个人置业操作实务参考文献

章节摘录

第一章 房地产投资分析基础知识　　第一节 房地产的含义和特征　　二、土地的属性　　（二）土地的经济属性　　1.土地所有权的垄断性　　土地所有权是指土地所有人在法律规定范围内占有、使用和处理其土地，并从土地上获得合法收益的权利，它受国家法律保护。
由于土地是一种有限的稀缺资源，在一定的历史发展阶段，人类可以将其当作社会财富加以垄断，形成一定历史发展阶段上的土地所有权，即地产权。
土地一旦与人的劳动相结合，就是创造财富的源泉。
所以有人说，土地是财富之“母”，劳动是财富之“父”。
垄断了土地，就垄断了创造财富的重要源泉。
　　2.土地的可改良性　　人类可以通过对土地投入一定的物化劳动和活劳动，改变土地的物理性质、化学结构、地形外貌等，如不能生长农作物的盐碱性土壤通过物理和化学处理后可以改变为可耕土壤；松弱的土质经过物理和化学手段等合理处理可以提高地基的承载力；经过“七通一平”（通水、通电、通路、通邮、通信、通暖气、通天燃气或煤气，平整土地），土地可为房地产开发及建筑施工提供建筑场地，为建筑工程的正式开工创造条件。
因而，土地具有可改良性。
　　3.土地利用的多方向性　　一块土地的用途是多种多样的，可以作为农田，也可以建住宅或建写字楼，或者建商场。
土地利用的多方向性，客观上要求在地产估价中必须科学地确定土地的最佳用途。
4.效益级差性 由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同，从而在经济效益上具有级差性。
　　在我国，城市土地的所有权属于国家；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山属于集体所有。
集体土地不能进入房地产市场流转，国有土地所有权也不能进入房地产市场流转。

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