

<<房地产开发与经营/高等学校物>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发与经营/高等学校物业管理专业教材>>

13位ISBN编号：9787503829703

10位ISBN编号：7503829702

出版时间：2002-7

出版时间：中国林业出版社

作者：赵代松 编

页数：226

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/高等学校物>>

内容概要

物业管理是随着我国房地产业的发展,特别是住房制度的改革而出现的一个新兴行业。行业的迅速发展迫切需要一大批具有较高科学文化素养的专业人才。

为了满足专业教学的需要,我们编辑出版了高等学校物业管理专业主干课的一系列教材。

物业管理是房地产业的一个有机组成部分,是房地产开发、建设、经营的继续和延伸,是房地产业的一个重要内容。

物业管理在实践中必然要涉及到房地产开发与经营等相关的问题。

物业管理和房地产开发与经营的相互关系和理论,对于物业管理专业人员来说是应该具备的必不可少的专业知识。

本教材是物业管理专业的配套教材。

本教材主要阐述了在我国社会主义市场经济条件下,有中国特色的房地产业及其开发经营的内容、运作过程和内在规律,阐明了房地产业及其经济活动的基本知识和基本理论以及与其相关的基本制度,介绍了21世纪初期理论与实践的某些新发展。

本教材主编赵代松,参加编写的人员和分工如下:赵代松(第一、二、三、八、九章)、张景秋(第四、五章)、张卫民(第六、七章)、张宁(第十章)。

本教材是高等院校物业管理专业用书,也适用于高等职业教育用书。

本教材在编写过程中,我们进行了大量的调查研究,得到了许多物业管理公司的帮助,同时参考了近年来许多专家、学者的论著,吸取了他们许多重要论断和材料;在出版过程中,得到了中国林业出版社的大力支持和帮助,在这里向他们表示衷心地感谢。

但是,因为我们的水平有限,可能存在许多不足之处,希望批评指正。

书籍目录

前言第一章 房地产和房地产业 第一节 房地产概述 第二节 房地产产权 第三节 房地产业第二章 房地产开发 第一节 房地产开发 第二节 房地产开发的内容、方式和程序 第三节 房地产开发机构 第四节 房地产开发经营技术经济指标第三章 房地产市场 第一节 房地产市场 第二节 房地产市场的供求和运行 第三节 房地产市场研究第四章 房地产投资 第一节 房地产投资概述 第二节 房地产投资风险 第三节 房地产投资决策第五章 房地产开发项目可行性研究 第一节 房地产开发项目可行性研究概述 第二节 开发项目可行性研究的内容和步骤 第三节 市场分析与预测 第四节 投资估算和成本费用估算 第五节 开发项目的经济评估 第六节 开发项目不确定性分析 第七节 可行性研究报告的撰写第六章 房地产开发的前期工作阶段 第一节 房地产开发项目的规划设计 第二节 土地使用权的取得 第三节 农地征用 第四节 城市房屋拆迁 第五节 基础设施建设第七章 房地产开发项目建设阶段 第一节 建设工程开工审批与招标投标 第二节 开发项目管理模式 第三节 工程项目管理 第四节 建设监理的项目管理 第五节 建设工程竣工验收第八章 房地产经营 第一节 房地产经营概述 第二节 地产经营 第三节 房地产经营第九章 房地产金融 第一节 房地产金融概述 第二节 房地产开发融资渠道 第三节 个人住房消费信贷第十章 房地产价格评估 第一节 房地产估价概述 第二节 房地产价格的特征和构成 第三节 影响房地产价格的因素 第四节 收益还原法 第五节 市场比较法 第六节 成本估价法 第七节 路线价估价法 第八节 假设开发法 第九节 房地产估价的原则和程序参考文献

章节摘录

第二节 土地使用权的取得 一、土地所有权和使用权 土地所有权是指土地所有者在法律规定的范围内,对其拥有的土地享有的占有、使用、收益和处置的权利。

我国《中华人民共和国土地管理法》第2条规定:“中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

”第8条规定:“城市市区土地属于国家所有。

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,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

”因此,我国不存在土地个人所有制形式。

土地所有权受国家法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

土地使用权是指土地使用者依法享有利用和取得土地利益的权利。我国《中华人民共和国土地管理法》第9条规定:“国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。

”根据法律规定,土地使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

同时,法律也规定,使用土地的单位和个人,除享有一定的权利外还必须对土地承担保护、管理和合理利用的义务。

我国目前使用的是土地所有权和使用权分离的土地使用制度,这里讲的土地使用权和所有权者的土地使用权是有区别的。

所有权者的土地使用权是所有权本身的一项权能,它与土地占有、收益和处置的权能一起构成了完整意义上的土地所有权。

因此,它是土地所有者直接享有的一种权利。

而我们这里讲的土地使用权是从所有权分离出来的独立权利,它由合法的非土地所有权人即土地使用权人行使。

我们通常所说的土地使用权就是指后一种意义上的土地使用权,二者不应混淆。

土地权属是指土地所有权和使用权的归属。

我国《中华人民共和国土地管理法》规定:集体所有的土地由县级人民政府登记造册,核发土地证书,确认土地所有权。

全民所有单位、集体所有单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权,国有土地和集体所有土地的使用权可以依法转让。

按照法律规定改变土地权属关系时,必须办理土地权属变更登记手续,更换证书。

目前,按照土地所有权属分类,我国有全民所有制的土地和集体所有制土地,没有个人私有土地。

按土地使用和管理权属分类,我国城市有全民所有制用地、集体所有制用地和涉外用地、个体和私人用地4种形式。

全民所有制用地指包括一切全民所有制企业、事业单位、国家机关、人民团体、部队等用地;集体所有制用地指包括集体所有制企业、事业单位以及部分农村集体在城市中的用地;涉外用地指包括涉外开发建设项目、中外合资企业、外资独资企业、各国驻华使馆、领事馆、外国侨民等用地;个体和私人用地指包括个体产品类生产用地、私人房屋用地等。

二、房地产开发用地的来源 (一)城区中需再开发的土地 这类土地主要是指城区中一些环境恶劣、基础设施缺乏地区的土地,或是一些使用性质不符合规划要求,使用效益低下的土地。这类土地上的现有房屋大量是居住用房,另一部分是一些商业服务用房、厂房以及事业办公用房。

(二)城市规划区内的建设备用地 此类土地是指规划区内的一些国有的建设备用地以及市区以外尚未征用的集体所有的建设备用地。

一般来说,建设备用地的拆迁、安置量小,对开发企业有吸引力。

尤其是一些邻近城市大型工业项目或规划干道的备用地,特别受开发企业关注,对国有的建设备用地,开发企业宜尽量采取协议出让方式获得使用权;对尚未征用的集体所有的建设备用地,开发企业采取与土地所有者合作开发的方式,则将更有利于项目的成功。

<<房地产开发与经营/高等学校物>>

(三) 各种开发区内的土地 大多数开发区依附于现有城市, 也有独立新建的开发区。就目前情况看, 除少量科学园区外, 大多数开发区以“综合开发区”面貌出现。它们面积较大, 以港口或工业(高科技产业、大型工业)为主, 多种产业并举, 开发后具有较大的人口规模, 成为现有城市的新市区, 或者成为现有城市外围的新城镇, 或者成为一个新城市, 从而为开发企业提供了宽广的可开发用地。

开发企业可根据自身的状况及开发环境和要求, 单独或者联合其他投资者, 由政府出让而获得开发区的生地或熟地。

当然, 开发企业也可接受先期投资者的转让, 取得开发用地。

一般来说, 投资开发区土地较投资市区土地风险高, 投资大城市外围的开发区较投资其他开发区风险低。

三、房地产开发地段的选择 开发企业在确定了开发地区后, 应进一步做详尽的市场调查, 识别市场需求, 然后结合自身情况, 制定投资系列计划, 再有针对性地选择恰当的开发地段。

开发企业在确定开发地段时, 应统筹考虑下述因素: 1. 城市规划 城市规划是对城市土地使用和各项建设所作的综合布置。

城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划, 服从规划管理。

开发企业要找到适合自己的地段以及确保以后项目规划顺利获得许可, 须详细研究当地城市规划和相关法规。

开发企业在做这项工作时, 应与当地规划主管部门及有关专业人士保持联系, 获取指导和咨询意见, 明确以下几点: 城市用地布局, 主干交通体系; 允许开发的地块, 使用类型及兼容性程度; 政府的开发计划及政策; 尚未出让的开发地块及出让条件; 已出让地块目前的状况等。

另外, 投资者也要了解土地主管部门的年度土地使用权出让计划和出让方案(包括地段、总面积、用途、使用条件、出让方式等)。

它们不仅对当地房地产需求产生影响, 也影响投资者当前选址的方向和有效性。

2. 自然环境和工程地质因素 自然环境和工程地质因素包括自然景观、地势、地貌、气象、生态以及地质状况、防灾等若干方面。

在现代技术条件下, 可以在任何一般环境、地质条件下建设房屋和设施。

但是, 在不同环境、地质条件下建设房屋和设施的投入成本、建设工期以及未来的适用性等有很大不同。

地块的环境、地质条件直接或间接影响着开发物业未来的市场反应。

在环境方面, 首先是自然景观, 自然景观好可增强物业的吸引力, 但一般物业不必苛求, 在地势上, 应尽量选择平缓、排水良好的地段, 要避免地下水位过高、有污染水源的地段。

另外, 也要注意考察气象、生态条件对某些开发项目的特别影响, 如航空港开发, 在工程地质方面, 要考察土质情况、地耐力、地质稳定性等, 注意地下构筑物、文物遗址等存在的可能性。

3. 现有的建设条件 对现有的建设条件的考察, 主要是以下几点: 山地块利用状况, 包括土地的所有者、使用人及合作意愿、利用现状等, 它影响地段取得的可行程度, 取得的途径、方式, 未来建设成本, 建设时间及风险程度等。

.....

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>