# <<房地产开发>>

#### 图书基本信息

书名:<<房地产开发>>

13位ISBN编号: 9787563803538

10位ISBN编号:756380353X

出版时间:1993

出版时间:首都经济贸易大学出版社

作者: Hongyu Liu

页数:393

字数:318000

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>>

#### 前言

从1993年初,首都经济贸易大学(原北京经济学院)出版社首次出版由我编写的《房地产开发》 到现在已经有十几年的时间了。

期间,在2001年曾经修订过一次,出版了修订第二版。

如果说中国房地产市场在1993年到2001年经历了高潮、萧条、调节和复苏过程的话,从2001年到2005年则是中国房地产市场快速发展的过程。

在这个黄金发展时期,中国房地产业进入了国民经济支柱产业的行列。

经过近20年的发展,中国房地产市场的运行环境发生了巨大变化,市场规则日趋完善、市场行为日趋理性和规范、消费者日益成熟。

开发商基本完成了从向其所占有的优势土地资源和关系资源要利润,到向产品、市场和客户要利润的 转变。

创建良好的商业模式和企业发展模式、建立企业参与市场竞争的核心能力、提高产品和服务标准化的 程度、提升客户的满意度、打造开发企业和开发项目的品牌价值,日益得到房地产开发企业的关注。

房地产开发过程,既有需要普遍遵循的一般规律,又有很强的地域性和特殊性,世界上不可能有两个完全相同的房地产开发项目。

房地产开发企业及其从业人员,要善于用创新的思维和勇气,不断地解决新问题,寻找新规律,逐步 建立和强化自身的专业开发管理能力。

在本次修订的过程中,虽然作者力图做到尽善尽美,但限于作者的学识和水平,尤其是缺乏具体参与实践的经验,书中内容难免有许多疏漏、不妥,甚至谬误之处,深盼国内外业者和同行给予批评 指正,以便作者今后进一步补充修改。

## <<房地产开发>>

#### 内容概要

本书作者为清华大学房地产研究所所长,多年从事房地产开发方面的研究和实践。本书从房地产开发商的角度,全面系统地分析、介绍了房地产开发的程序、获取土地使用权的方式、城市规划对房地产开发的影响、房地产开发项目前期策划与可行性研究、开支建设过程中的工程项目管理、开发项目融资等内容。

本书内容充实、论述清晰、理论联系实际。

## <<房地产开发>>

#### 作者简介

刘洪玉,1962年10月生于天津,1985年毕业于清华大学土木工程系并留校任教,1988年获管理工程专业硕士学位。

现为清华大学教授、博士生导师,清华大学房地产研究所所长(1997年6月19日)、清华大学建设管理系主任(2000年4月18日)、清华大学国际工程项目管理研究院副院长

### <<房地产开发>>

#### 书籍目录

第一章 房地产开发的程序与管理?第一节 房地产开发的概念?第二节 房地产开发的主要程序?第三 节土地使用权的获取? 第四节 城市规划及其对房地产开发的影响? 第五节 政府对房地产市场的干预?? 第二章 房地产市场及其运行规律?第一节 房地产的种类?第二节 房地产市场的概念与分类?第三节 房地产市场的特性与功能?第四节 房地产市场的供求关系?第五节 房地产市场的运行规律??第三章 房 地产开发项目策划?第一节 房地产市场分析与预测?第二节 房地产投资方向的选择?第三节 房地产 开发场地的选择?第四节 房地产产品功能的定位?? 第四章 房地产投资分析基础?第一节 现金流量的 构成?第二节 资金的时间价值与资金等效值计算?第三节 房地产投资经济效果评价指标?? 第五章 房 地产开发项目的可行性研究? 第一节 可行性研究概述? 第二节 可行性研究的内容与步骤? 第三节 房 地产开发项目投资与收入估算?第四节 房地产开发项目的财务评价?第五节 房地产开发项目评估的不 确定性分析?? 第六章 房地产开发的建设过程? 第一节 建筑工程施工的招标与投标? 第二节 建筑工程 施工的合同形式与通用合同条款?第三节 工程项目管理?第四节 工程项目的竣工验收?? 第七章 房地 产开发项目的资金融通?第一节 房地产项目融资的概念与意义?第二节 房地产项目融资的资金来源? 第三节 房地产项目融资的方式?第四节 金融机构对项目贷款的审查?? 第八章 房地产市场营销?第一 节 房地产销售形式分析? 第二节 沟通与促销组合? 第三节 宣传与广告策略? 第四节 房地产定价方法 与策略?? 第九章 房地产开发经营的税费? 第一节 房地产开发经营的有关税费? 第二节 房地产开发经 营中的有关行政费用?第三节 税费对房地产开发成本及销售价格的影响?? 第十章 物业与资产管理?第 一节 房地产资产管理?第二节 从房地产开发到物业与资产管理?第三节 商业物业管理费用测算与财 务报告?主要参考文献?后记

### <<房地产开发>>

#### 章节摘录

(一)目标的确定性 政府干预房地产市场的政策必须有明确的目标。

政策的预评价首先要考察这些目标的必要性和可行性;政策的后评价则要分析这些目标的实现程度、 实际受益者是否与目标受益者相吻合、是否有负面作用等。

这些目标通常包括: 1.实现房地产市场持续健康发展。

由于房地产业的产业关联度高,而且是国民经济的支柱产业,因此必须努力实现房地产市场的持续健 康发展,以不断提高居民住房水平、改善居住质量,不断促进消费、拉动投资增长,保持国民经济持 续快速健康发展。

实现房地产市场持续健康发展的主要标志是:市场供求总量基本平衡,供求结构基本合理,市场价格基本稳定。

2.使存量房地产资源得到最有效的使用。

在任何时候,都需要有一个房地产存量来满足当前的生产生活需要。

政府通常更关注新建商品房的人住情况,忽视存量房地产的空置问题,或对两者的重视程度不匹配, 就很难使存量房地产资源发挥最大的效用。

3.保证为各类生产生活需要提供适当的入住空间。

以住宅市场为例.长期的住房政策必须有改善住房质量的目标,必须对家庭居住偏好(如住宅产权、类型、位置)加以考虑,政府应允许超过需要数量的住宅剩余存在,因为空置住宅作为住宅市场上的"蓄水池",可为居民变更住所提供方便,迫使已不符合居住标准的住宅被及时淘汰,满足部分家庭对拥有第二住所的需要。

4.引导新建项目的位置选择。

在选择新建项目位置时,要考虑当前不同类型物业的短缺情况、就业机会和物业需求的未来变化、当前的基础设施状况和城市总体规划的要求,以避免或减少新建项目空置。

5.满足特殊群体的需要。

例如,在城市住宅建设中。

某些家庭,如老人和残疾人等,对住房有特殊的要求,政府必须有与之相关的政策,从建设、分配和使用等方面作出特殊的安排,以满足其住房需要;另外,随着新经济即知识经济时代的到来,发展高新技术成为提高中国综合国力的重要手段,因此对于高新技术产业发展所需要的土地,就需采取特殊的优惠政策。

### <<房地产开发>>

#### 编辑推荐

《房地产开发(修订第3版)》第三版仍然体现第一版和第二版的特色,将会计学的基本理论、基本方法的阐述与会计实务操作有机结合,兼容并蓄;将现行会计制度、企业会计准则、对企业会计核算的一般要求和原则规定,结合房地产企业开发经营活动的特殊性,参照原《房地产开发企业会计制度》规定的会计账户,予以具体运用,力图做到既符合现行会计制度和企业会计准则的要求,又体现房地产企业会计核算的特点;结构严谨、言简意赅。

《房地产开发(修订第3版)》既可作为高等院校会计学专业、房地产经营管理专业的教学用书,也可作 为房地产企业会计人员的自学或培训教材。

# <<房地产开发>>

#### 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