

<<房地产开发>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发>>

13位ISBN编号：9787564132095

10位ISBN编号：7564132094

出版时间：2012-2

出版时间：东南大学出版社

作者：张建坤

页数：470

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>>

内容概要

《房地产开发》以房地产项目开发为主线，全面、系统地阐述房地产开发项目的运作过程，并对房地产开发涉及的相关重要问题进行分析和研究。

内容主要涵盖房地产与房地产业概述、房地产开发过程及分析、房地产市场调研、土地制度与房地产开发土地的获取、房地产开发项目财务评价、房地产开发项目策划、城市规划与房地产开发、房地产项目融资、房地产营销、房地产开发前期管理、房地产开发项目控制、城市建设与房地产开发、物业与设施管理等方面。

《房地产开发》以现行房地产相关的政策法规为基础，注重理论的系统性和严密性，强调实际应用和可操作性，并精选和设计了相关案例进行分析，不仅能作为高等学校本科生、研究生的教材和参考书，也可以用于相关工程技术人员的业务参考。

<<房地产开发>>

书籍目录

1 房地产与房地产业概述1.1 房地产含义及特征1.2 房地产业及其特性1.3 房地产业与国民经济的关系1.4 房地产业的可持续发展2 房地产开发过程与管理2.1 房地产开发企业2.2 房地产开发程序与评价2.3 房地产开发的参与者2.4 房地产的宏观调控2.5 国外政府对房地产的干预与管理3 房地产市场调研3.1 房地产市场概述3.2 房地产市场调研的目的、内容与方法3.3 案例分析4 土地制度与房地产开发土地的获取4.1 我国现行土地制度4.2 国外土地制度4.3 房地产开发项目用地的获取与评价4.4 国有土地出让文件及地价测算案例5 房地产开发项目财务评价5.1 现金流量与资金时间价值5.2 开发项目经济评价指标与方法5.3 房地产开发项目不确定性分析5.4 案例分析6 房地产开发项目策划6.1 房地产项目策划概述6.2 已有明确项目的全过程策划6.3 房地产开发项目系统策划反馈控制7 城市规划与房地产开发7.1 城市规划的概念与任务7.2 城市规划的特征与作用7.3 城市规划与房地产的关系7.4 城市规划对房地产项目的控制实施7.5 房地产项目的规划设计8 房地产开发项目融资8.1 房地产开发项目融资的基本概念8.2 房地产开发项目融资的要求与流程管理8.3 房地产开发项目的资金来源8.4 房地产开发贷款的类型和过程8.5 房地产证券化8.6 案例分析9 房地产市场营销9.1 房地产营销概述9.2 房地产市场细分与目标市场定位9.3 房地产营销策略9.4 案例分析10 房地产开发前期管理10.1 房地产开发项目行政许可管理10.2 房地产开发企业项目前期管理10.3 案例分析11 房地产开发项目控制11.1 房地产开发项目控制概述11.2 房地产开发项目进度控制11.3 房地产开发项目投资控制11.4 房地产开发项目质量控制12 城市建设与房地产开发12.1 城市更新中的房地产开发12.2 基于智慧城市理念的新城建设12.3 城市化进程中的城乡统筹建设13 物业与设施管理13.1 物业管理概述13.2 设施管理的基本理论13.3 设施管理的实施过程参考书目

<<房地产开发>>

章节摘录

(拆迁、安置、补偿)的部分或全部作价入股,就可以大大减少投资者在开发前期的财务压力。

当然,合作开发的功能不仅仅是筹集资金,另一个重要的作用是可以分散投资风险。

对于稳健的开发商来说,分散风险是其非常重要的一项工作。

8.3.6利用外资利用外国资金的主要方式有:外国政府贷款、国际金融组织贷款、外国商业银行贷款、与外资合营、发行境外债券等。

1) 外国政府贷款 外国政府贷款是一种优惠贷款,利率低而期限长,而且还有一定的宽限期。但由于其贷款较少,所以获得的机会不太多。

2) 国际金融组织贷款 国际金融组织的贷款利率也比较低,一般此商业银行贷款利率低,比外国政府贷款利率稍高。

此种贷款的期限也比较长,如世界银行贷款的期限最长可达25年。

国际金融组织贷款的审查非常严格,所以也不易获取。

3) 外国商业银行贷款 外国商业银行贷款的条件是根据国际金融市场行情来决定的。

一般来说,贷款的利率较高,期限较短。

虽然这种利用外资的方式的代价较高,但相对容易获取,而且额度较大,所以它成为利用外资的最主要方式。

4) 与外资合营 与外资合营指房地产投资者与外国投资者进行合作,与外国投资者共同投资的方式。

它是目前利用外资的主要方式。

常见的是,中方投入土地使用权,外方投入资金,双方共同投资开发经营房地产。

5) 发行境外债券 发行境外债券指房地产投资者通过国内几家大银行和国际信托投资公司等金融机构,在国际金融市场上发行房地产债券,以筹集资金的方式。

境外债券的利率一般低于国际商业银行贷款利率,且风险较小。

但是,利用外资往往不是单纯的融资行为,必须受国家金融政策、政治经济形势的约束和影响。

8.3.7垫资 承包商垫资建设也是房地产开发项目资金的一个来源。

虽然我国政府对承包商垫资承建建设工程有所限制,但从国际建筑市场的运作规则来看,这种发包建筑_芷程的方式得到了相当普遍的运用。

.....

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>