

<<房地产开发与经营>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发与经营>>

13位ISBN编号：9787302220916

10位ISBN编号：7302220913

出版时间：2010-4

出版时间：清华大学

作者：周小平//熊志刚

页数：350

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>>

前言

中国的改革开放已走过30个春秋，取得了令世界瞩目的成就。

作为中国市场化改革的重要组成部分，房地产市场也写下了浓墨重彩的篇章。

自20世纪80年代初邓小平同志提出房改设想开始，中国房地产行业逐渐走上了市场化的征途。

1998年，中国取消了实行近50年的住房福利分配制度，自此房地产市场化改革进入快车道。

根据估算，2009年，中国的房地产交易总额达到5万亿元，房地产行业已经成为中国经济的重要组成部分，房地产行业的兴衰直接关系到国计民生。

自2003年以来，中国的房地产市场变化较大。

从市场角度看，市场供需矛盾紧张，政策调控频繁，特别是2007-2009年，市场波动剧烈，一方面市场竞争导致行业整合加速，另一方面，市场变幻又促使行业运行模式发生变化，主要表现在土地取得和融资两个方面。

这些变化使得原有的房地产开发与经营工作也发生了一些变化，为此，需要重新梳理房地产开发与经营流程，建立全新的房地产开发经营流程。

迅猛发展的房地产行业呼唤对房地产行业管理的规范化、房地产企业运营的稳健化以及项目运作的科学化，这些都对高等教育提出了更高的要求，如何提升专业教材的科学性，同时贴近行业实践，并结合国家宏观调控措施和相关政策调整，及时更新内容，成为摆在房地产学者面前的重要任务。

基于上述认识，本书以房地产开发项目为对象，以最新的法律法规、政策为依据，结合行业内最新的运作模式，以房地产开发与经营的新流程为主线，系统地介绍了房地产开发经营的理论、实务和操作技巧。

全书共分为10章，涵盖了从房地产开发经营基本概念、理论到房地产开发项目运作、房地产营销、物业管理、房地产融资全过程的必备知识和实践操作技巧。

同时，本书紧跟行业发展步伐，创新性地将土地一级开发、开发企业上市、REITs等前沿知识纳入其中。

学院派教师和一线操盘人士合作编写此书，也使其充分体现出理论联系实际的特点。

在此次编写过程中，我们得到了北京师范大学房地产研究中心、清华大学出版社和北京中天华房地产投资咨询有限公司的大力支持，在此表示衷心感谢。

本书在编写过程中参考了大量论著，除书后所附参考文献外，还借鉴了其他专家学者和媒体的许多研究成果与文章，在此不一一列出，一并向著作权人表示最诚挚的敬意。

<<房地产开发与经营>>

内容概要

本书遵循房地产开发程序和房地产开发核心模块两条主线，介绍房地产开发经营与管理中的基本知识、重要问题和前沿内容。

全书共分10章：第1章概述了房地产、房地产业、房地产开发与经营、房地产市场及其运行规律等基本知识和理论；第2章重点介绍房地产开发与经营程序；第3章～第10章分别介绍土地储备开发、房地产投资分析、土地使用权获取、房地产规划和设计管理、房地产项目管理、房地产营销、物业服务、房地产融资等各主要模块。

本书可作为经济管理类的房地产专业、物业管理专业本科生和高职高专学生的教材使用，也可作为从事房地产开发、房地产评估、资产评估、土地与房地产管理部门、物业管理、房地产营销策划等从业人员的参考用书。

<<房地产开发与经营>>

书籍目录

第1章 绪论 1.1 房地产概述 1.2 房地产业概述 1.3 房地产开发与经营概述 1.4 房地产市场及其运行规律 思考与练习 讨论 第2章 房地产开发与经营程序 2.1 房地产开发与经营程序的演变 2.2 土地储备开发程序概述 2.3 房地产二级开发程序概述 思考与练习 讨论 第3章 土地储备开发 3.1 土地储备开发准备工作 3.2 土地储备开发行政审批 3.3 土地储备开发实施与交付 思考与练习 讨论 第4章 房地产投资分析 4.1 房地产投资分析概述 4.2 市场与区位分析 4.3 基础数据分析估算 4.4 财务分析 4.5 不确定性分析与风险分析 4.6 房地产投资决策 4.7 房地产投资分析运用 思考与练习 讨论 第5章 土地使用权获取 5.1 土地管理制度及其演变 5.2 土地使用权出让 5.3 在建项目收购与项目公司入股 思考与练习 讨论 第6章 房地产规划与设计管理 6.1 房地产开发与城市规划 6.2 房地产开发项目规划管理 6.3 房地产规划与设计指标 6.4 房地产开发项目规划设计方案及评价 思考与练习 讨论 第7章 房地产项目管理 7.1 房地产项目管理概述 7.2 房地产开发项目质量控制 7.3 房地产开发项目进度控制 7.4 房地产开发项目成本控制 7.5 房地产开发项目合同与安全管理 思考与练习 讨论 第8章 房地产营销 8.1 房地产营销概述 8.2 房地产营销理论 8.3 房地产营销模式及其选择 8.4 房地产营销方案的制订 思考与练习 讨论 第9章 物业服务 9.1 物业服务概述 9.2 物业服务基本制度 9.3 物业服务的程序与内容 9.4 不同类型的物业服务 思考与练习 讨论 第10章 房地产融资 10.1 房地产项目融资概述 10.2 房地产项目融资的主要方式 10.3 REITs与抵押贷款证券化 思考与练习 讨论 参考文献

<<房地产开发与经营>>

章节摘录

插图：房地产与其他经济物品相比，有许多不同点，这些不同点取决于房地产的特有属性。

1. 房地产位置的固定性从前述房地产的定义中就可以看出，房地产必须定着在一定的土地上，因而具有空间上的不可移动性，使得房地产的利用具有鲜明的地域特点。

每一处房地产所处的位置直接关系到其利用价值。

这里的位置不仅指房地产的自然区位，也指房地产所处的经济与社会关系的网络。

因此，任何房地产都是独一无二的，这也是产生“异质性”这一房地产的另一重要特征的主要原因。

2. 房地产使用的耐久性一般的物品在使用过程中会较快地磨损、消耗，但房地产的利用则具有长期性，一经建成，房地产就可以在此后数十年乃至上百年的时间段内，持续不断地为使用者提供效用，直至其灭失（因为火灾等意外事故损毁，或者被人为拆除）。

当然，物业的各种特征并非在使用期间始终保持不变，物业可能会发生老化和损坏，也可能受到修缮或改建。

因此，房地产的物质使用价值相对其他商品具有耐久性。

3. 房地产的异质性（独特性）由于房地产位置固定加上不同区位的自然、社会、经济条件各不相同，建筑物的式样、朝向、规模、装饰、设备等方面的千差万别，以及使用过程中的老化或翻新改造所造成的特征变化不同，使房地产成为一种典型的异质商品或差异化商品，可以说没有两宗完全相同的房地产。

4. 土地供给的稀缺性但凡经济物品都具有稀缺性，但土地供给的稀缺性具有特殊性。

首先是土地的总供给量固定，这是由于土地是自然的产物，是不可复制生产的自然资源。

虽然人类活动可以影响土地的相对位置的变化及土地的占有、分配、利用，但却无法创造土地。

土地不可再生就使得土地的总量固定。

其次，人们利用土地总是首先开发利用位置较为优越或肥力较高的土地。

随着对土地需求的不断增加，劣等地也会投入使用，这会导致优等地的地租地价不断上涨，这就更加剧了土地的稀缺性。

最后，土地异质性与固定性使可利用的土地具有一定的垄断性，在短期内土地的供给缺乏弹性。

但从长期看，土地用途的转换会使土地供给具有一定弹性。

<<房地产开发与经营>>

编辑推荐

《房地产开发与经营(应用型)》特色：内容新颖——涵盖了从房地产开发经营基本概念和理论到房地产开发项目运作、房地产营销、物业管理、房地产融资全过程的必备知识和实践操作技巧。

紧贴时代——紧跟我国房地产业发展步伐，创新性地将土地一级开发、开发企业上市、REITs等前沿知识包含在《房地产开发与经营(应用型)》之中。

实务性强——以我国最新的房地产法律、法规、政策为依据，结合房地产行业最新的运作模式，附有大量实际案例来说明，突出应用性。

<<房地产开发与经营>>

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>