

<<房地产管理学>>

图书基本信息

书名：<<房地产管理学>>

13位ISBN编号：9787309052855

10位ISBN编号：7309052854

出版时间：2006-12

出版时间：复旦大学出版社

作者：谭术魁 编

页数：340

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>

前言

摆在我们面前的这套丛书是一套21世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。

众所周知,20世纪90年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起了巨大的积极作用。

当然,在房地产业迅猛发展过程中,也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题,但这些问题都是前进中的问题。

房地产业作为我国国民经济的支柱产业,地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从2005年的“国八条”到2006年的“国六条”,政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控,绝不是要打压或抑制这一行业的发展,相反,完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样,是为了使孩子能更好、更健康地成长。

今天,我国经济在科学发展观指引下正阔步前进,人民生活水平在不断提高,农村城镇化进程在加速,在这样的大背景下,我国房地产业的发展正方兴未艾,前程似锦。

为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展,人才培养可说是重中之重。

正因为这样,我国目前已有190所高校设置了与国际接轨的工程管理专业,这还不包括只在一所大学设置的本科专业。

如果含交叉学科(专业基础课,如土地资源管理专业、公共管理专业等),目前全国约有360所高校开设有工程管理课程。

工程管理专业既不是一般的房地产经济专业,也不是纯土木建筑工程专业,而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。

这个专业主要是培养具备管理学、经济学和土木工程技术的基本知识,掌握现代管理科学理论、方法和手段,能在国内外工程建设领域从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才。

这样的人才,必须获得和掌握以下几方面的知识和能力: (1) 工程管理的基本理论和方法。

- (2) 投资经济的基本理论和知识。
- (3) 土木工程的技术知识。
- (4) 工程项目建设的方针、政策和法规。
- (5) 国内外工程管理发展动态的信息和知识。
- (6) 运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要,复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材,包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。

由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里的有经验知名教授编写的,因此,有理由预期,这套教材的问世,将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大推动作用。

<<房地产管理学>>

内容概要

《房地产管理学》为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。全书从政府主管部门和行业组织的角度阐述了房地产项目开发、房地产价格、房地产交易、房地产信息化以及房地产宏观调控等方面的管理政策和内容。此外，《房地产管理学》关于几个发达国家的房地产管理措施和经验也为我国的房地产管理提供了可供参考的现实案例。

《房地产管理学》可作为普通高等院校工程管理、公共管理、房地产管理等相关专业的主干课程教材，同时也可作为建设行政主管部门、房地产管理部门的职员培训参考用书。

书籍目录

前言第一章 绪论学习目标第一节 房地产一、房地产的含义及其存在形态二、房地产的基本特性三、房地产的分类第二节 房地产产权一、产权与物权二、房地产所有权三、土地所有权四、房地产他物权五、房屋区分所有权六、关于部分产权问题第三节 房地产业一、房地产业的内涵二、房地产业的特性三、我国房地产业的发展历史四、房地产业在国民经济中的作用五、我国房地产业的发展前景第四节 房地产管理机构及其职能、依据一、房地产管理机构及其职能二、房地产管理的法律依据本章小结关键词复习思考题第二章 房地产项目开发前管理学习目标第一节 土地取得管理一、土地征用管理二、土地出让管理三、土地转让管理第二节 房屋拆迁管理一、房屋拆迁的原则与规定二、房屋拆迁补偿三、对拆迁单位的管理第三节 施工许可管理一、有关的从业资格规定二、申请施工许可证的有关要求三、申请施工许可证应具备的条件四、申请施工许可证的程序五、对逾期开工、中止施工的管理第四节 房地产开发招标投标管理一、招标方式二、招标代理机构三、招标程序本章小结关键词复习思考题第三章 房地产开发项目管理学习目标第一节 房地产开发项目管理概述一、项目管理与房地产项目管理二、房地产开发项目管理的任务第二节 房地产开发项目质量管理一、质量与质量管理二、房地产项目质量管理的内容三、质量管理的常用方法第三节 房地产开发项目进度管理一、项目进度管理二、影响项目进度的主要因素三、进度管理的方法和任务四、进度计划的编制五、进度计划的控制第四节 房地产开发项目投资管理一、影响项目投资的因素二、投资管理原则三、项目各阶段的投资控制四、项目成本控制的方法五、房地产开发项目的投资构成本章小结关键词复习思考题第四章 房地产价格管理学习目标第一节 房地产价格一、房地产价格类型及其构成二、房地产价格的特点三、有关开发成本的规定第二节 商品房定价方法及价格欺诈一、商品房定价方法二、商品房价格欺诈第三节 房地产价格管理一、房地产价格管理现状二、房地产价格管理措施第四节 房地产价格指数一、房地产价格指数的起源及其意义二、我国房地产指数系统举例第五节 房地产泡沫及其防范一、房地产泡沫二、房地产泡沫的预警与防范本章小结关键词复习思考题第五章 房地产交易管理学习目标第一节 房地产交易概述一、房地产交易的概念与原则二、房地产交易管理机构及其任务三、房地产交易中的基本制度四、房地产交易程序第二节 房地产出售管理一、商品房预售管理二、商品房现售管理三、经济适用房出售管理第三节 房地产转让管理一、普通商品房转让管理二、已购公有住房和经济适用住房转让管理第四节 房屋租赁管理一、房屋租赁概述二、房屋租赁合同三、房屋租赁的政策规定四、城市私有房屋租赁管理五、已购公有住房租赁管理六、城镇廉租住房管理第五节 房地产抵押管理一、房地产抵押的概念与类型二、房地产抵押的设置条件三、房地产抵押人的责权利四、房地产抵押权人的权利本章小结关键词复习思考题第六章 房地产营销管理学习目标第一节 房地产营销概念与基本理论一、房地产营销相关概念二、房地产营销的基本理论三、房地产营销的方式第二节 房地产广告及其管理一、房地产广告与广告媒体二、我国房地产广告现状三、房地产网络广告四、房地产广告管理相关依据第三节 房地产人员推销及其管理一、房地产人员推销二、房地产推销人员的上岗管理本章小结关键词复习思考题第七章 房地产企业及从业人员管理学习目标第一节 房地产企业的组建一、房地产企业的概念与类型二、房地产开发企业的组建第二节 房地产企业的资质管理一、房地产开发企业资质管理二、房地产中介服务企业资质管理三、物业管理企业资质管理第三节 房地产企业融资管理一、房地产企业融资概述二、房地产企业融资的管理第四节 房地产企业收费管理一、房地产中介服务收费管理二、物业管理企业收费管理第五节 房地产从业人员的管理一、房地产经纪人员的管理二、物业管理企业的管理三、房地产估价人员的管理本章小结关键词复习思考题第八章 房地产税费管理学习目标第一节 房地产税费一、税费关系辨析二、房地产税费组成第二节 房地产税收管理一、税收征收管理的相关依据二、税务机关的职权三、我国现行的税制体系四、我国与房地产业有关的税种五、中央与地方税收收入划分第三节 房地产行政收费管理一、房地产收费项目简介二、我国房地产收费现状三、我国规范房地产收费的部分文件及其内容本章小结关键词复习思考题第九章 房地产合同管理学习目标第一节 合同及其管理一、合同概述二、合同管理的原则三、房地产合同第二节 施工合同管理一、施工合同的分类二、施工合同的订立三、施工合同的履行四、施工合同的变更五、施工合同的转让六、施工合同的终止七、施工合同违约责任八、施工合同争议处理第三节 商品房买卖合同管理一、商品房买卖合同的基本要素二、商品房买卖合同双方

的责任三、无效买卖合同的认定四、商品房买卖中特殊情形的处理五、商品房买卖纠纷处理案例本章小结关键词复习思考题第十章 房地产产权产籍管理学习目标第一节 房地产产权管理一、房地产产权管理的内容与作用二、房地产权属登记制度三、房地产权属登记的地域范围和种类四、房屋权属登记的程序五、几种特殊情况的权属登记六、权属证书的注销和补发七、权属证书的验证第二节 房地产产籍管理一、房地产产籍的概念二、房地产产籍的主要内容三、房地产产籍管理的作用四、房地产产籍管理的内容第三节 房地产产籍调查一、地籍调查二、房籍调查三、地籍测绘四、面积测算五、变更测量本章小结关键词复习思考题第十一章 房地产管理信息化学习目标第一节 房地产行政管理信息化一、房地产行政管理信息化的作用二、房地产公共服务信息化三、房地产政务管理信息化四、城市房产地理信息系统(GIS)五、城市最低收入家庭住房保障管理信息系统六、住房公积金监管信息系统七、房地产企业信用信息系统八、房产中介管理信息化九、房地产预警预报系统第二节 房地产开发经营管理信息化一、门户网站的建立二、房地产营销管理信息化三、物业管理信息化四、房地产项目投资管理信息化本章小结关键词复习思考题第十二章 房地产宏观调控学习目标第一节 房地产宏观调控概述一、房地产宏观调控的必要性二、房地产宏观调控的依据三、房地产宏观调控的目标四、房地产宏观调控的手段第二节 房地产宏观调控的内容一、房地产产品数量调控二、房地产产品结构调控三、住房单套面积调控四、房地产产品价格调控五、房地产投资控制六、房屋空置控制七、房地产市场秩序维护第三节 房地产宏观调控效果评判一、房地产宏观调控效果评判的意义二、房地产宏观调控效果评判标准三、房地产宏观调控效果评判方法本章小结关键词复习思考题第十三章 国外房地产管理概论学习目标第一节 房地产管理模式简介一、政府主导型管理模式二、计划主导型管理模式三、市场主导型管理模式第二节 政府对房地产业的管理一、通过健全的法律法规实施房地产管理二、通过城市发展规划实施房地产业管理三、通过征收不动产税实施房地产管理四、通过财政手段实施房地产管理五、通过金融手段实施房地产管理六、通过住房合作社参与房地产管理七、通过环境保护政策实施对房地产业的管理第三节 行业对房地产业的管理一、主要的房地产行业协会和专业组织二、对房地产专业机构的执照管理三、对房地产从业人员的持证管理四、对房地产从业人员的职业道德管理本章小结关键词复习思考题参考文献

章节摘录

2. 私有房屋的补偿 拆除私有房屋的补偿是一项比较麻烦的工作, 拆迁人应设置专人专项负责与被拆迁人协调、解释、谈判等工作。

国家鼓励和提倡拆迁人与被拆迁人之间达成货币补偿安置协议, 减少产权调换或原地回迁工作带来的一系列矛盾。

被拆迁人提出产权调换的, 拆迁人应当同意被拆迁人提出的在现址或其他可供选择的地址所建房屋的产权调换, 但非公益事业房屋的附属物, 不作产权调换。

产权调换的应对差价部分作出准确计算, 在结清差价的基础上, 方可办理新房所有权证。

3. 产权不明确房屋的补偿 拆除产权不明确的房屋, 拆迁人应当提出补偿安置方案, 报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁, 拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

4. 设有抵押权房屋的补偿 拆迁设有抵押权房屋的补偿, 依照国家有关担保的法律执行。

实行产权调换的, 抵押权人和抵押人应重新签订抵押协议; 如果抵押权人和抵押人不能在规定的时间内达成协议的, 由拆迁人提出补偿安置方案, 报房屋拆迁管理部门审核同意后实施拆迁。

拆迁前要做好勘察和证据保全工作。

实行货币补偿的, 在补偿前, 抵押权人和抵押人应重新设立抵押权。

三、对拆迁单位的管理 根据1991年8月1日施行的《城市房屋拆迁单位管理规定》, 城市房屋拆迁单位, 是指依法取得拆迁资格证书, 接受拆迁人委托, 对被拆迁人进行拆迁动员, 组织签订和实施补偿、安置协议, 组织拆除房屋及其附属物的单位。

设立房屋拆迁单位必须具备下列条件: 有上级主管部门同意组建的批准文件; 有明确的名称、组织机构和固定的办公场所; 有与承担拆迁业务相适应的自有资金和技术、经济、财务管理人员。

房屋拆迁单位必须申请颁发房屋拆迁资格证书(以下简称资格证书), 未经批准发给资格证书的单位不得接受委托拆迁。

房屋拆迁单位发生分立、合并的, 必须重新申请办理资格审批手续。

房屋拆迁单位变更法定代表人的, 应当在变更后10日内, 向原批准发给资格证书的房屋拆迁主管部门备案。

房屋拆迁单位跨城市接受委托拆迁的, 须持原批准发给资格证书的房屋拆迁主管部门出具的外出拆迁证明, 向房屋拆迁地的房屋拆迁主管部门申请办理临时房屋拆迁批准手续后, 方可实施拆迁。

编辑推荐

全书从政府主管部门和行业组织的角度阐述了房地产项目开发、房地产价格、房地产交易、房地产信息化以及房地产宏观调控等方面的管理政策和内容。

此外，本书关于几个发达国家的房地产管理措施和经验也为我国的房地产管理提供了可供参考的现实案例。

本书可作为普通高等院校工程管理、公共管理、房地产管理等相关专业的主干课程教材，同时也可作为建设行政主管部门、房地产管理部门的职员培训参考用书。

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>