

<<房地产财务管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产财务管理>>

13位ISBN编号：9787560931371

10位ISBN编号：7560931375

出版时间：2004-9-1

出版时间：华中科技大学出版社

作者：徐晓音

页数：238

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>

<<房地产财务管理>>

前言

序言 物业管理最早起源于19世纪60年代的英国，经历了100多年的发展，已经成为一个特定的行业。

物业管理在我国尚属新兴行业，是随住房制度改革不断深化而逐步培育起来的。

在短短的20多年时间内，我国已初步形成了一个巨大的物业管理市场，目前，全国有物业管理企业10多万家，从业人员200多万人。

特别是2003年《物业管理条例》的实施，是中国物业管理发展史上的重要里程碑，对物业管理的健康发展将起到积极的作用。

物业管理是一种与房地产综合开发现代化生产方式相配套的综合管理，是与市场经济相适应的社会化、专业化、市场化的管理。

其目的是使物业不断保值增值，为物业所有者创造并保持整洁、文明、安全、舒适的生活和环境，提高城市的现代文明程度，它必然要求物业管理向信息化、现代化、集约化的方向发展。

因此，增强物业管理的创业能力和提高物业管理的竞争能力是现实的迫切需要。

物业管理属劳动密集型产业，能吸纳大量的劳动力就业。

人才是关系物业管理行业未来发展的关键，但是，目前我国物业管理从业人员素质普遍不高，物业管理虽名为“朝阳”行业，实为“夕阳”所为，这严重也制约了物业管理的发展。

因此，造就一支懂经营、会管理、通技术、精业务的行业管理者队伍，提高从业人员的素质已刻不容缓。

为此，华中师范大学经济学院经全国高等教育自学考试办公室批准，率先在全国开始物业管理（独立本科段）的自学考试，希望能为物业管理人才的培养尽微薄之力。

为了配合物业管理（独立本科段）专业的开考，我们组织经验丰富的专业教师编写了这套物业管理专业系列教材。

“21世纪物业管理专业本科系列教材”共分为八册，即《金融理论与实务》、《房地产财务管理》、《房地产金融》、《物业服务与管理》、《物业环境管理》、《物业管理计算机化》、《房地产市场营销》、《物业管理国际质量标准》。

本套教材旨在为每一位自学者铺就成才之路，促进学习者创新能力和实践能力的培养。

本套教材可供物业管理从业人员阅读，也可作为物业管理企业岗位培训教材以及大专院校相关专业教学用教材。

华中师范大学经济学院1985年在全国首家开设房地产经营管理专业，至今已形成了一定的优势与特色，在华中地区乃至全国房地产业界有一定的影响。

本套丛书的编写和出版得到了华中科技大学出版社的全力支持，在此深表谢意。

21世纪物业管理专业本科系列教材编写组 2004年4月于武昌

<<房地产财务管理>>

内容概要

《21世纪物业管理专业本科系列教材·房地产财务管理》系统地论述了企业财务管理的基本原理和基本方法,并结合房地产业发企业和物业管理企业经营活动的特点,重点论述了房地产开发企业资金筹集、流动资产、固定资产、成本费用以及物业管理企业筹资、物业管理费和绩效评价等方面的管理决策和方法。

《21世纪物业管理专业本科系列教材·房地产财务管理》在编写中特别重视以下三个方面:1尽量以通俗的语言介绍企业财务管理的基本原理和基本方法,便于读者理解和掌握;2努力做到在介绍一般财务管理基本原理和基本方法的基础上,突出房地产企业和物业管理企业财务管理的内容;3为了便于学习和复习,在每一章后都编写了题型多样、内容丰富、紧扣教材的复习思考题和案例,并附有两套模拟试题。

《21世纪物业管理专业本科系列教材·房地产财务管理》是专门为房地产经营管理和物业管理专业自学考试学生编写的教材。

基于其专业性,它也可作为从事房地产开发和物业管理企业财务管理工作的专业人士继续教学和自学之用,还可供在校本科生、研究生以及一切对房地产业和物业管理企业财务管理感兴趣人员学习或参考之用。

<<房地产财务管理>>

书籍目录

第一章 总论第一节 房地产开发企业财务管理的概念一、房地产开发企业的概念二、房地产开发企业财务管理的含义三、房地产开发企业财务管理的特点第二节 房地产开发企业财务管理的目标一、企业财务管理的总体目标二、企业财务管理的具体目标第三节 房地产开发企业财务管理的内容和任务一、房地产开发企业财务管理的内容二、房地产开发企业财务管理的任务第四节 房地产开发企业财务管理的原则一、合理配置资金原则二、收益风险均衡原则三、成本效益原则四、收支积极平衡原则五、利益关系协调原则第五节 房地产开发企业财务管理的环境一、经济环境二、法律环境三、市场环境四、金融环境复习思考题第二章 财务管理的理论基础第一节 资金的时间价值一、资金时间价值的含义二、资金时间价值的计算第二节 风险管理一、风险的含义和种类二、风险的衡量复习思考题第三章 筹资管理第一节 资金筹集的概述一、资金筹集的动机二、资金筹集的基本原则第二节 房地产资金来源渠道和筹集方式一、资金来源渠道二、资金筹集方式第三节 资金成本一、资金成本的概念和内容二、资金成本的作用三、个别资金成本的确定四、综合资金成本的确定五、确定最佳资金结构.....

章节摘录

第二节 房地产资金来源渠道和筹集方式 一、资金来源渠道 企业筹集资金的渠道是企业筹划取得所需资金的来源和途径。

在市场经济体制下,房地产企业的筹资渠道具有多元化的特征,按其供应资金的单位和部门分类,又可细分为以下七类。

1. 国家和地方财政拨款 国家和地方财政拨款是国有房地产开发和经营企业的重要的资金来源,它是国家和各级地方政府拨给国有房地产企业的开发经营基金或专项开发资金。

筹集财政资金的程序是由房地产开发企业直接向国家或各级地方政府提出申请,纳入计划后,由财政部门核准划拨形成企业资本金。

2. 银行信贷资金 银行对企业的贷款也是企业重要的资金来源。

企业为了满足资金的需要,可以通过多种形式从银行取得借款,如基本建设借款、各种流动资金借款等。

这些借款项目分别由各商业银行和政策性银行办理。

另外,商业信用的票据贴现,也是企业迂回使用银行信贷资金的一种形式。

银行信贷资金有个人储蓄、单位存款等经常增长的来源,贷款方式能灵活适应企业的各种需要,且有利于加强宏观控制,今后仍将是房地产开发企业资金的主要供应渠道。

3. 非银行金融机构资金 企业除向银行贷款外,还向非银行金融机构如保险公司、证券公司、信托公司、财务公司融通资金。

这些非银行金融机构,有的直接开展存、放款业务,有的为企业融资结算提供服务。

对这种筹资渠道的财力不可低估,它正处于方兴未艾阶段,是财政拨款和银行信贷的重要补充。

4. 其他企业资金 企业在生产经营过程中,往往有部分暂时闲置的资金,甚至可较长时期地腾出部分资金,如未使用的折旧基金、未动用的企业留用利润等,可在企业之间相互调剂利用。

随着横向经济联合的开展,企业同企业之间的资金联合和资金融通将会广泛发展。

其他企业投入资金包括联营、入股、债券及各种商业信用,既有长期的、稳定的联合,又有短期的、临时的融通。

其他企业投入资金往往同本企业的生产经营活动有着密切联系,它有利于促进企业之间的经济联系,开拓本企业的经营业务。

所以这种资金渠道具有很强的生命力,目前正被广泛利用。

5. 企业内部资金 企业内部资金是企业暂时没有利用或没有充分利用的那一部分资金,包括公积金、未分配利润等,还可以通过变卖积压闲置的资产取得转让收入,也可以作为一种资金来源用以发展生产。

6. 职工和民间资金 职工和民间资金,是指本企业职工和城乡居民手中暂时或者较长时期内闲置的资金通过投资的渠道成为房地产开发企业的资金来源。

这种筹资渠道已逐渐为企业所利用,并使个人和企业的资金得以充分融通,以利国利民。

7. 利用外资 利用外资是指房地产开发企业通过引进国外资金的方式,来筹措所需经营资金,房地产开发企业利用外资主要是通过合资或合作经营和国际信贷两条渠道。

合营的方式多种多样,有中方企业以土地入股,外方以资金入股,也有双方资产以股票形式出现。

合资经营是我国房地产业利用外资的重要形式之一。

通过信贷方式引进外资,是房地产业利用外资的另一种重要方式,主要包括外国政府贷款、国际金融机构贷款和外国商业银行贷款。

房地产开发企业在借入资金方面还有其特殊的一面。

预收定金形式。

开发公司通过预售房地产产品,提前向购买者或使用单位收取的定金和分期付款,这项资金来源不是直接来自金融机构,但也属于借入资金的性质。

目前,预收定金在解决开发公司资金不足困难中起着相当大的作用。

对于开发公司来说,预收定金是值得开拓的资金渠道。

<<房地产财务管理>>

因为它不仅可以解决开发资金的不足，而且可以避免市场滞销风险，降低资金成本，加快资金周转。但是这一资金来源，一般只有在房地产产品十分短缺、供不应求的情况下才便于开拓。

抵押贷款形式，房地产开发企业向银行和非金融机构借入的资金一般是抵押贷款，即以土地使用权和房屋产权及其他财产作为抵押款，向银行或其他金融机构贷款。

二、资金筹集方式 所谓资金筹集方式，是指取得资金的具体形式，它说明开发经营所需要的资金可以通过什么样的方法和手段来筹措。

筹资渠道和筹资方式是筹资活动的两个基本方面，它们既有联系又有区别。

一定的筹资方式可能只适用于某一特定的筹资渠道，而同一渠道的资金往往可以采用不同的方式来取得。

资金来源的多渠道。

客观上要求筹资方式多样化。

以便选择合适的筹资方式。

从不同渠道取得资金。

目前企业在国内筹集资金的方式，除传统的国家拨款、银行借款、企业内部积累以外，还有股票、债券、租赁、联营、商业信用等方式。

(1) 吸收直接投资。

是指企业以协议等形式吸收国家、其他法人单位、个人和外商等直接投入的资金，形成企业资本金的一种筹资方式。

吸收直接投资不以股票为媒介，是非股份制企业筹集主权资本的一种基本方式。

吸收直接投资的优点。

采取吸收直接投资筹集的资金是企业的自有资本，相对借入资本来说，吸收直接投资财务风险较低。

吸收直接投资的缺点。

相对借入资本来说，吸收直接投资成本较高，不像股票资本那样产权明晰和便于交易。

(2) 发行股票。股票是股份公司为筹集资金而发行的有价证券。

它又是发给股东证明其所持股份的一种凭证，代表了股东对企业的所有权。

发行股票，是股份有限公司筹措主权资金的一种基本方式。

同吸收直接投资一样，发行股票筹集的资金也是自有资本。

普通股筹资有以下优点。

永久性。

普通股资本无须归还，属于企业的永久性资本。

这对保证企业的最低资金需要，降低财务风险，维持长期发展具有重要意义。

灵活性。

普通股资本的利息即股利，无一定要求。

而是视每年盈利情况，由董事会商定具体分配方案。

风险较小。

相对债务资本无到期还本付息之约束，因此筹资风险较小。

<<房地产财务管理>>

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>