

<<房地产经营与管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产经营与管理>>

13位ISBN编号：9787109147683

10位ISBN编号：7109147681

出版时间：2011-3

出版时间：中国农业出版社

作者：叶剑平 编

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>

<<房地产经营与管理>>

内容概要

本教材紧扣企业实践，通过理论的阐述及对实际问题的分析达到解决问题的目的。与第一版相比，本教材新增加了案例分析、课外阅读材料、小结、复习思考题等内容。本教材内容包括绪论、房地产经营中的政府管理、房地产市场与市场调查、房地产企业、房地产经营与决策、房地产开发的程序与管理、房地产开发项目管理、房地产市场营销、房地产物业管理、网络时代的房地产经营管理十章内容。

<<房地产经营与管理>>

书籍目录

- 总序
- 第二版 前言
- 第一版 前言
- 第一章 绪论
 - 第一节 房地产概述
 - 一、房地产的概念
 - 二、房地产的分类
 - 三、房地产的特性
 - 四、房地产业的概念和特点
 - 第二节 房地产经营与管理的内容和职能
 - 一、房地产经营的内涵和内容
 - 二、房地产管理的内涵和内容
 - 三、房地产经营与管理的特点
 - 四、房地产经营与管理的职能
 - 五、房地产经营与管理的手段
 - 第三节 房地产经营与管理的发展
 - 一、房地产经营与管理的发展阶段
 - 二、未来房地产经营与管理的发展趋势
 - 小结
 - 复习思考题
- 第二章 房地产经营中的政府管理
 - 第一节 房地产经营管理中的法律环境
 - 一、房地产经营与管理中法律法规发展概况
 - 二、我国现行房地产经营管理基本法规
 - 第二节 房地产经营中的规划管理
 - 一、政府对房地产经营进行规划管理的重要性
 - 二、城市用地规划管理
 - 三、房地产经营对城市规划管理的要求
 - 四、城市规划管理对房地产经营的影响和引导
 - 第三节 房地产开发企业资质管理
 - 一、房地产开发企业的设立
 -
- 第三章 房地产市场与市场调查
- 第四章 房地产企业
- 第五章 房地产经营与决策
- 第六章 房地产开发的程序与管理
- 第七章 房地产开发项目管理
- 第八章 房地产市场营销
- 第九章 房地产物业管理
- 第十章 网络时代的房地产经营管理
- 主要参考文献

章节摘录

版权页：插图：3.经济寿命的可延续性房地产同时具有经济寿命和自然寿命（或称物理寿命）。经济寿命结束的标志是物业的使用成本超过其产生的收益即净收益为零的时刻，而自然寿命一般要比经济寿命长得多。

从理论上来说，当物业的维护费用上升到一定程度而没有租客问津时，尽可以让物业空置在那里，然而实际情况是，如果物业的维护状况良好，较长的自然寿命可以令投资者从一宗置业投资中获取几个经济寿命，因为如果对建筑物进行一些更新改造、改变建筑物的使用性质或改变物业所面对的租客类型，投资者就可以用比重新购置另外一宗物业少得多的投资，继续获取可观的收益。

国外的研究表明，物业的经济寿命与其使用性质相关。

一般来说，公寓、酒店、剧院等建筑的经济寿命是40年，工业厂房、普通住宅、写字楼的经济寿命是45年，银行物业、商场物业的经济寿命是50年，工业货仓的经济寿命是60年，而农村建筑的经济寿命是25年。

应该指出，税法中规定的有关固定资产投资回收或折旧年限，往往是根据国家的税收政策来确定的，并不一定和物业的经济寿命或自然寿命相同。

4.适应性物业本身并不产生收入，物业的收益是在使用过程中产生的。

因此，置业投资者及时调整物业的使用功能，使之既满足物业使用者不断变化的需要，又能增加置业投资者的收益。

例如，写字楼的租客需要在工作时短时休息，可以通过增加一个小酒吧满足这种需求；公寓内的租客希望获得洗衣服务，那就可以通过增加自助洗衣房、提供出租洗衣设备来解决这一问题。

房地产的这种特性被称之为适应性。

按照租客的意愿及时地调整物业的使用功能十分重要，可以极大地增加对租客的吸引力。

对置业投资者来说，如果其投资的物业适应性很差，则意味着投资者面临着较大的投资风险。

例如功能单一、设计独特的餐馆物业，其适应性就很差，因为若改变其用途或调整其使用功能必须花费大量的费用，在这种情况下，一旦租客破产，投资者必须花费很大的投资才能使其适应新租客的要求。

所以，房地产投资一般很重视物业的适应性这一特点。

5.不一致性市场上不可能有两宗完全相同的物业。

不同地块由于受周围环境的影响不可能完全相同；两栋建筑物也不可能完全一样，即使是在同一条街道两旁同时建设的两栋采用相同设计形式的建筑物，也会由于其内部附属设备、临街情况、物业管理情况、朝向、景观等的差异而有所不同，而这种差异往往最终反映在两栋建筑物的租金水平、出租率等方面。

<<房地产经营与管理>>

编辑推荐

《房地产经营与管理(第2版)》是普通高等教育“十一五”国家级规划教材,面向21世纪课程教材之一。

<<房地产经营与管理>>

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>