

<<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：9787111075585

10位ISBN编号：7111075587

出版时间：2005-1

出版时间：机械工业出版社

作者：黄英 编

页数：196

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

物业管理，与千千万万百姓人家的生活和工作息息相关，也是一个国家文明程度的体现。在我国，物业管理还是一个新兴行业，正在蓬勃发展。行业的发展需要人才，人才的培养靠教育。要办好一个专业，教材的重要性是不言而喻的。

1998年由北京城市学院（原北京海淀走读大学）发起，与辽宁青年管理干部学院、大连管理干部学院、佳木斯大学等组成了物业管理专业高等职业教育教学协作组，首要的协作任务就是编写了全国第一套高职物业管理专业系列教材，它包括《物业管理企业会计》、《建筑识图与构造》、《物业管理》、《房地产开发与经营》、《房屋管理与维修》、《社区环境建设与管理》、《物业设备与设施》和《物业管理信息系统》。

经过10年的教学实践和行业的迅速发展，物业管理行业逐渐发展成熟，本套教材也在不断进行修订。

2004年出版的第2版在原有的8本教材的基础上，增加了《物业管理法规与案例分析》和《物业管理实务》两本书。

2008年，本套教材再次进行全面修订，并在第2版的基础上，增加了《物业管理专业实训实习指导教程》一书，使本系列教材修订后的数量达到了11种。

第3版教材修订根据国家最新颁布的标准、规范进行，结合物业管理专业人才培养的特点，并吸收了前两版教材的教学实践经验，强调理论与实践的紧密结合，突出职业特色，实用性、操作性强，重点突出，通俗易懂，配教学课件，适用于各类物业管理专业的师生，同时也是物业企业培训的理想教材。

由于时间仓促，也限于我们的水平，疏漏甚至错误在所难免，殷切希望能得到专家和广大读者的指正，以便修改和完善。

教材的修订和再版，得到物业管理行业的专家和机械工业出版社的大力支持，在此深表谢意。

## <<房地产开发与经营>>

### 内容概要

物业管理专业高等职业技术教育系列教材修订后共10本，本书为其中一种。

本书较系统地介绍了房地产开发与经营的基本理论和方法。

全书共分10章，内容包括概述、房地产开发经营企业、房地产项目的可行性分析、房地产开发项目融资、房地产开发项目用地的获取、房地产开发前期工作、房地产开发项目的实施和管理、房地产经营、房地产税费、物业管理等。

该书内容集理论与实践于一体，有较强的可操作性。

本书可作为高等职业技术学院物业管理专业的教材，同时可供物业管理从业人员及有关工程技术人员参考。

## <<房地产开发与经营>>

### 书籍目录

第2版序第1版序第2版前言第1版前言第一章 房地产开发经营概述 第一节 房地产与房地产业 第二节 房地产市场 第三节 房地产开发经营 思考题第二章 房地产开发经营企业 第一节 房地产开发企业 第二节 房地产中介服务机构 第三节 物业管理企业 第四节 房地产行业管理与房地产行业协会 思考题第三章 房地产开发项目的可行性分析 第一节 房地产开发项目的可行性分析概述 第二节 房地产市场调查 第三节 房地产开发项目的财务分析 第四节 房地产开发项目的风险分析 第五节 房地产开发项目的国民经济分析 第六节 房地产开发项目可行性分析报告的撰写 思考题第四章 房地产开发项目融资 第一节 房地产开发资金的来源和筹集 第二节 房地产开发项目融资决策 第三节 房地产开发项目的抵押贷款 第四节 金融机构对开发项目贷款的审查 思考题 附录 房产抵押借款合同第五章 房地产开发项目用地的获取 .....第六章 房地产开发前期工作第七章 房地产开发项目的实施第八章 房地产经营第九章 房地产税费第十章 物业管理概述附录参考文献

## &lt;&lt;房地产开发与经营&gt;&gt;

## 章节摘录

二、房地产开发项目成本费用估算方法 (一) 土地费用估算 土地费用是指为取得项目用地使用权而发生的费用。

由于目前存在着有偿出让和行政划拨两种获取建设用地使用权的方式,所以对土地费用的估算要就实际情况而定。

1、建设用地出让金及征地费 国家以土地所有者身份将建设用地使用权在一定年限内有偿出让给建设用地使用者,并由建设用地使用者向国家支付建设用地使用权出让金。

建设用地出让金的估算一般可参照政府近期出让类似地块的出让金数额并进行时间、地段、用途、临街状况、建筑容积率、土地出让年限、周围环境状况及土地现状等因素的修正而得到,也可以依据城市人民政府颁布的城市基准地价,根据项目用地所处的地段等级、用途、容积率、使用年限等项目因素修正得到。

在将农民集体所有土地由政府征收转变为国有土地时,需要以征地费补偿农民的经济损失。根据《中华人民共和国土地管理法》的规定,国家建设征用农村土地发生的费用主要有土地补偿费、土地投资补偿费(青苗补偿费、树木补偿费、地面附着物补偿费)、人员安置补助费、新菜地开发基金、土地管理费、耕地占用税和拆迁费等。

2、城市建设配套费 城市建设配套费是因政府投资进行城市基础设施如自来水厂、污水处理厂、煤气厂、供热厂和城市道路等的建设而由受益者分摊的费用,有时该项费用还包括非营业性的配套设施如居委会、派出所、幼儿园、中小学、公共厕所等的建设费分摊,称为配套设施建设费。这些费用的估算可根据各地的具体规定或标准进行。

3、拆迁安置补偿费 在城镇地区,国家或地方政府可以依照法定程序,将国有储备土地或已经由企事业单位以及个人使用的土地划拨给房地产开发项目或其他建设项目使用。

因划拨土地给原用地单位或个人造成了经济损失,新用地单位应按规定给予合理补偿。

拆迁安置补偿费实际包括两部分费用,即拆迁安置费和拆迁补偿费。

拆迁安置费是指开发建设单位对被拆除房屋的使用人,依据有关规定给予安置所需的费用。一般情况下应按照拆除的建筑面积给予安置。

被拆除房屋的使用人因拆迁而迁出时,作为拆迁人的开发建设单位应付给搬家费或临时搬迁安置费。

拆迁补偿费是指开发建设单位对被拆除房屋的所有权人,按照有关规定给予补偿所需的费用。

拆迁补偿方式可以分为产权调换、作价补偿或者产权调换与作价补偿相结合等形式。

产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算,作价补偿的金额按照所拆除建筑物面积的重置价格结合成新度计算。

(二) 前期工程费 前期工程费主要包括开发项目的前期规划、设计、可行性研究、水文地质勘测以及“三通一平”等土地开发工程费支出。

.....

## <<房地产开发与经营>>

### 编辑推荐

《房地产开发与经营（第3版）》可作为高等职业院校物业管理、房地产管理等专业的教材，同时可供物业管理、房地产管理等从业人员及有关工程技术人员参考。

<<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>