

<<进军房地产>>

图书基本信息

书名：<<进军房地产>>

13位ISBN编号：9787111354802

10位ISBN编号：711135480X

出版时间：2011-11

出版时间：机械工业出版社

作者：余源鹏 编

页数：557

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>

## 内容概要

本书是作者自《问鼎房地产——房地产从业人士实战专业知识一本通》后奉献给读者的又一力作。谨以此书献给一所有有意进军房地产投资开发行业的投资者、决策者和从业者，房地产开发企业的董事长、董事、总经理、副总经理、总监等高层管理人士。房地产开发企业的开发、投资、研发、设计、工程、策划、销售、客服、财务、人事、行政等部门的从业人士；政府相关行政主管部门中的从业人士参与房地产项目开发建设的拆迁、设计、监理、勘察、施工、建材、设备、装修、物业管理、销售代理、顾问策划等企业的相关从业人士；广大新闻媒体、研究机构、二手房经纪人员和房地产投资置业者；房地产管理和土地资源管理专业师生。本书特别适合作为房地产相关企业和单位进行职员培训的首选优秀教材。

## &lt;&lt;进军房地产&gt;&gt;

## 作者简介

余源鹏，国内知名实战型房地产研究策划人，广州鹏起房地产代理有限公司总经理。20世纪70年代出生于广东省潮州市黄冈镇。本科毕业于哈尔滨工业大学土木工程学院建筑工程专业，毕业于中山大学企业管理(营销管理方向)研究生进修班

主要从事房地产实操研究、房地产项目营销策划、房地产实战营销培训和房地产实用基础知识培训等业务主编出版了“房地产实战营销丛书”、“房地产开发企业规范化管理丛书”和“物业管理服务实操一本通丛书”等三大系列70多本实操型专业书籍，

“房地产开发企业规范化管理丛书”陆续推出《房地产开发企业财务管理与成本控制管理实务》、《房地产开发企业合同管理与常用合同范本大全》、《房地产开发企业工程管理实务》、《房地产开发企业部门设置与岗位职责》、《房地产开发企业行政办公管理实务》、《房地产开发企业人力资源管理实务》和《进军房地产-房地产项目报批报建与开发工作全程指南》等书。

近几年陆续出版的“房地产实战营销丛书”包括《问鼎房地产》、《三天造就售楼冠军》、《房地产项目可行性研究实操一本通》、《房地产优秀广告文案创作与鉴赏大全》、《房地产项目整合营销实操一本通》、《三天造就房地产营销冠军团队》、《房地产公司营销管理实操范本》、《房地产广告策划与媒介传播实操指南》、《房地产广告策划与创作》、《房地产包装推广策划》、《房地产实战促销300例》、《房地产实战定价与销售策略》、《房地产实战市场调研与优秀案例》、《中国楼盘实战命名三万例》、《售楼尖锋》、《房地产公关活动促销方案56例》、《房地产实用营销图表大全》、《房地产一线销售管理》、《中小户型开发与设计》、《促动楼盘》、《王牌售楼员实战速成培训手册》、《专业市场项目开发全程策划》、《旅游房地产项目开发全程策划》、《社区商业街项目开发全程策划》、《酒店式公寓项目开发全程策划》、《写字楼项目开发全程策划》、《商住综合项目开发全程策划》、《别墅项目开发全程实操要诀》、《购物中心项目开发全程实操要诀》、《精品住宅项目开发全程实操要诀》、《三天造就金牌地产策划人》、《房地产策划师职业培训实战教程》、《房地产项目现场销售管理实操范本》、《商业房地产项目招商实操一本通》、《房地产项目销售执行实操一本通》、《开盘—房地产项目登记派筹与解筹认购实操一本通》、《房地产中介经纪人实用业务知识两日通》、《三天造就二手房租售冠军》、《二手房买卖三日通》和《房地产中介经纪机构人事行政与业务经营管理》、《房地产项目精确定位与前期策划实务》等。

“物业管理服务实操一本通丛书”包括《物业环境绿化与清洁管理实操一本通》、《物业安全管理实操一本通》、《房地产项目物业管理招标与投标实操一本通》、《物业管理服务人员实用从业知识三日通》、《物业工程管理实操一本通》、《物业管理服务投标书编写实操范本》、《物业管理服务方案编写实操一本通》、《物业管理客户服务实操一本通》等书。

## &lt;&lt;进军房地产&gt;&gt;

## 书籍目录

## 前言

## 第1章 房地产项目报批报建全流程实操指南

## 1.1 土地一级开发阶段

## 1.1.1 土地一级开发概述

1. 土地一级开发的概念
2. 土地一级开发的实施方式
3. 土地一级开发的成本和收益
4. 土地一级开发的范围
5. 土地一级开发涉及的政府职能部门
6. 土地一级开发入市交易审查的内容

## 1.1.2 北京市土地一级开发的流程

1. 北京市土地一级开发的一般工作流程
2. 北京市土地一级开发直接确定开发企业的工作流程

## 1.1.3 海南省土地一级开发的流程

1. 海南省土地一级开发流程的内容
2. 海南省土地一级开发流程的附件

## 1.1.4 征地拆迁管理

1. 征地管理
2. 国有土地上房屋征收管理
3. 拆迁的方式与内容
4. 拆迁的程序
5. 拆迁许可证的办理
6. 拆迁资金审核监管
7. 拆迁人员培训考核
8. 拆迁评估报告备案
9. 拆迁单位资质备案
10. 拆迁的补偿
11. 拆迁的安置

## 附录1.1 A 中华人民共和国土地管理法（2004年版）

## 附录1.1 B 中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年版）

## 附录1.1 C 国有土地上房屋征收与补偿条例（2011年版）

## 附录1.1 D 国有土地上房屋征收评估办法（2011年版）

## 1.2 房地产项目国有土地使用权的获得与开发企业的成立阶段

## 1.2.1 房地产项目开发报批报建总流程

1. 河北省房地产项目开发报批报建流程
2. 北京市房地产项目开发报批报建流程
3. 郑州市房地产项目开发报批报建流程
4. 天津市房地产项目开发报批报建流程

## 1.2.2 房地产项目国有土地使用权的获得

1. 土地的定义
2. 土地按性质的分类
3. 国有土地使用权获得的方式
4. 国有土地使用权出让的程序
5. 国有土地使用权获得的审批步骤
6. 国有土地出让合同的签订

7. 土地出让金的缴纳

1.2.3 房地产项目建设用地规划许可证与国有土地使用证的办理

1. 上海市建设用地规划许可证的办理

2. 天津市建设用地规划许可证的办理

3. 国有土地使用证的办理

1.2.4 房地产开发企业的成立与资质审核

1. 房地产开发企业的成立

2. 房地产开发企业的资质审核

附录1.2 A 中华人民共和国城市房地产管理法（2007年版）

附录1.2 B 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定（2007年版）

附录1.2 C 招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（2006年版）

1.3 房地产项目建设工程规划许可证的办理阶段

.....  
第2章 房地产项目开发工作全流程实操指南

## 章节摘录

版权页：插图：设计修改报告书应包括以下内容：修改的原因、内容、成本，优化后的效果，引起的连带影响，是否存在内部工作失误或失职情况等。

4) 施工单位提出的修改：是指施工单位为了节约开支，方便施工，甚至为了弥补质量事故而提出的设计修改。

a. 施工单位提出的设计修改以技术核定单的形式先由监理签署意见后报项目经理，项目经理在充分了解修改的原因、内容和费用结算方法后，会同现场工程师商量并签署拟同意、拟附条件同意、不同意或建议等4种不同意见。

签署前两种意见且属于一般修改的由现场工程师联系设计单位处理，属于重大修改的应立即转报设计管理审批，由设计管理在总工程师授意下联系设计单位落实。

牵涉规划、建筑布局和装修外观等的修改，还须经总建筑师会签；项目经理签署后两种意见的应立即退还监理处理。

b. 一般修改是指钢筋等量代换，管线改道，微调个别构件截面等不影响承重结构体系和整体布局的细小修改。

重大修改是指牵涉多个工种同步修改的，如成品型号规格改变；因施工技术或设备不相适应要求改变设计的，如改变承重结构截面尺寸，分解整体结构，需要拆除或为了处理工程事故等影响工期、成本和功能的修改。

c. 项目经理和设计管理员对施工单位提出的设计修改审查必须遵照是否合理，是否影响原有的建筑功能或品质，是否使甲方成本增加，是否有更好的解决方法等原则。

d. 施工单位签发的技术核定单一式三份，经甲方和设计单位会签并加盖公章后三方各执一份。

甲方的一份须再复印一份，由设计管理员保存，原件由现场资料员保存。

e. 施工单位提出的修改，往往时间非常局促，甲方经办人应根据修改的复杂程度和合同中办事时效的约定或在协商一致的时限内完成意见签署和修改出图。

如果同意施工单位修改，但又没在规定时限内答复或出图而造成施工单位损失的，要承担赔偿责任。

£ 为了严格控制施工单位因自身的利益擅自修改设计，没有项目经理指令，施工单位直接和设计单位接洽的修改无效，因此而造成的甲方损失由设计单位和施工单位承担。

5) 非设计单位责任的修改，如果修改工作量较大，符合设计合同中约定需另行支付附加设计费用的，由设计管理员与设计单位协商费用数额，意见一致后书面报告总建筑师，经总建筑师批准后支付。

编辑推荐

《进军房地产:房地产项目报批报建与开发工作全程指南》是房地产开发企业规范管理丛书之一。

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>