

<<房地产策划>>

图书基本信息

书名：<<房地产策划>>

13位ISBN编号：9787301178058

10位ISBN编号：7301178050

出版时间：2010-10

出版时间：北京大学出版社

作者：王直民，黄卫华 编著

页数：358

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>

<<房地产策划>>

前言

房地产业目前已经成为我国国民经济的支柱产业之一，在提高居民居住水平，促进经济发展，增加地方财政收入，改善城市形象，提供就业岗位等方面发挥了不可替代的重要作用。

但是，作为一个相当年轻的行业，房地产业还存在诸多影响行业长远发展的问题。

从房地产项目操作的层面来看，普遍存在如市场调研不充分、项目定位不准确、自有资金不足、融资渠道狭窄、规划设计不合理、产品缺乏创新、营销手段单一等问题。

这些问题的解决，需要房地产相关业内人士的共同努力，而房地产策划便是其中重要的环节。

作为房地产中介服务行业重要组成部分的房地产策划被公认为是20世纪90年代中前期产生的。

经过10多年来的发展，房地产策划相关从业人员达数十万人，成功的策划案例不计其数，其行业价值正越来越被房地产业内人士所认可。

目前，房地产策划已经成为绝大部分项目开发过程中的必备环节与工作，对促进房地产开发和营销水平的提高发挥了巨大作用。

为满足不断增长的行业需求，扩大学生的专业知识面，国内许多高校的工程管理、房地产经营管理、市场营销及建筑工程等专业相继开设了房地产策划相关课程。

另外，随着房地产开发水平的不断提高，行业竞争的日趋激烈，房地产业对房地产策划也提出了更高的要求。

但遗憾的是，房地产策划在国内曾经是、现在仍然是一个具有争议的行业，原因在于很多策划机构和策划人自己也不了解策划的真正含义，在进行房地产项目策划时，不是从如何提高房地产项目的价值出发进行各项创新，而是热衷于概念、炒作及包装等宣传“噱头”，从而损害了房地产策划行业的信誉和整体形象。

因此，有必要对房地产策划活动进行更科学、更系统的总结，以适应房地产策划行业发展的需要。

本书的编著正是在上述背景下开展的。

本书从全程策划的角度系统阐述了房地产项目策划的基本理论、方法和步骤，包括房地产基础知识、房地产策划导论、房地产项目主题策划、房地产项目市场策划、房地产项目投资策划、房地产项目规划设计策划、房地产项目营销策划、房地产项目物业管理策划以及房地产策划报告的编制共9章内容。

每章结构包括本章教学要求、导人案例、章节内容、本章小结、阅读材料、思考与讨论共6部分。

本章教学要求按照“了解、熟悉、掌握”三个层次编排，便于教师和学生有针对性地讲授和学习；导人案例短小精练，引出本章所要阐述的主题并激发学生学习兴趣；章节内容详细介绍相关策划工作的基本概念、主要内容、实际操作等，并配有大量的精选小案例，以增加对相关理论知识的理解；本章小结对本章内容均作了高度的概括，便于课后复习和回顾；阅读材料主要为与本章内容相关的实际策划案例，也有部分是不适合在正文中介绍的相关知识，主要是为扩大学生知识面；思考与讨论安排了一定数量的思考与讨论题目，以强化学生对本章知识的掌握。

本书的最大特点是内容全面，体系完整，结构严谨，既有理论又突出实务，既可作为教材也可作为操作手册使用。

<<房地产策划>>

内容概要

本书以现代策划学理论为基础，以房地产全程策划理论为主线，结合当前房地产市场的特点，系统阐述房地产项目策划的基本理论、方法和步骤，主要内容包括：房地产基础知识、房地产策划导论、房地产项目主题策划、房地产项目市场策划、房地产项目投资策划、房地产项目规划设计策划、房地产项目营销策划、房地产项目物业管理策划以及房地产策划报告的编制。

本书内容全面，体系完整，结构严谨，实用性强。

为增加可读性并扩大读者的知识面，本书在大部分章节正文开始之前设置了导入案例，在正文中穿插了大量的房地产策划应用案例，在正文结束之后设置了相关的阅读材料。

本书可作为本科院校、高职院校、成人高校等工程管理类、房地产经营管理类、市场营销类、建筑工程类专业或相关学科的教材，也可作为房地产开发企业、房地产策划机构、房地产代理及中介机构和其他相关人员的培训教材或参考用书。

<<房地产策划>>

书籍目录

第1章 房地产基础知识第2章 房地产策划导论第3章 房地产项目主题策划第4章 房地产项目市场策划第5章 房地产项目投资策划第6章 房地产项目规划设计策划第7章 房地产项目营销策划第8章 房地产项目物业管理策划第9章 房地产策划报告的编制附录 常州奥林匹克花园策划报告参考文献

<<房地产策划>>

章节摘录

插图：房地产投资是我国固定资产投资的主要组成部分，是推动房地产业发展的主要动力，也是促进人民生活水平提高的基础。

1) 从国家和社会的角度看 (1) 房地产投资能够增加各级政府财政收入。

政府除了从房地产业及相关产业的生产经营活动中获得税收以外，还可以利用国有土地所有人的身份，通过有偿出让土地使用权获得巨额的土地出让金收入。

近几年随着城市地价的快速上涨，土地出让金收入占地方政府收入的比例越来越高，有些地方甚至成为政府财政的主要来源。

(2) 推动城市建设，改善城市基础设施与投资环境。

房地产开发企业在开发过程中往往承担了部分原来应该由政府承担的城市基础设施建设任务，使得很多地方政府克服了因财政困难而使城市基础设施建设长期无法得到改观的局面。

同时，城市基础设施的改善，改变了城市面貌，为国内外投资者创造了良好的生产、生活和投资环境。

(3) 带动相关行业的发展。

房地产业的发展可以带动建筑业、钢铁工业、水泥工业、石化工业、机械工业、装饰装潢等行业的发展，进而推动整个国民经济的全面发展。

2) 从投资者的角度看从房地产投资者的角度看，房地产投资除了能够获得房地产的居住、办公、娱乐等使用功能以外，房地产投资还具有保值、增值的功能。

随着社会的发展、人口的增长、经济的繁荣，人们对土地以及房地产的需求也日益增长，由于土地的不可再生性及房地产在空间上的不可移动性，房地产需求与供给之间的矛盾日益突出，从长期看，房地产的价格会呈现不断上升的趋势，即房地产投资具有保值的功能，是一个比较稳定的投资渠道。

此外，房地产投资还具有一定的避税收益。

房地产投资的避税收益是指因提取房地产折旧而降低纳税基数，给投资者带来收益。

它是房地产投资者因拥有房地产而间接获得的收益。

在有关政策和法规允许的范围内，加速折旧是获取避税收益的基本途径之一。

4. 房地产投资的主体 房地产投资主体包括国家、企业和个人。

国家进行房地产投资一般并不以赢利为主要目的，而往往是把社会公共利益放在首位，如投资廉租住房建设以解决城镇低收入居民的居住问题等。

企业是房地产投资的主要主体，目前企业房地产投资主要由房地产开发企业来承担，企业房地产投资主要以赢利为目的。

个人作为投资主体目前一般只能从事房地产买卖活动，个人要想从事房地产开发等投资活动，必须通过注册成立的企业法人才能进行。

本文所讨论的房地产投资主要是指企业的房地产投资。

5. 房地产投资的分类 房地产投资按照不同的方法可以划分为不同的类型。

1) 从投资形式来划分 根据房地产投资形式的不同，房地产投资可以分为直接投资和间接投资。

(1) 房地产直接投资。

房地产直接投资是指投资者直接参与房地产开发或购买房地产的过程，并参与有关的管理工作，包括从购地开始的开发投资和物业建成后的置业投资两种形式。

<<房地产策划>>

编辑推荐

《房地产策划》特点：注重以学生为本：站在学生的角度、根据学生的知识面和理解能力来编写，考虑学生的学习认知过程，通过不同的工程案例或者示例深入浅出进行讲解，紧紧抓住学生专业学习的动力点，锻炼和提高学生获取知识的能力。

注重人文知识与科技知识的结合：以人文知识讲解的手法来阐述科技知识，在讲解知识点的同时，设置阅读材料板块介绍相关的人文知识，增强教材的可读性，同时提高学生的人文素质。

注重实践教学和情景教学：书中配备大量实景图 and 实物图，并辅以示意图进行介绍，通过模型化的教学案例介绍具体工程实践中的相关知识技能，强化实际操作训练，加深对理论知识的理解；设计有丰富的题型，在巩固知识技能的同时启发创新思维。

注重知识技能的实用性和有效性：以学生就业所需专业知识和操作技能为着眼点，紧跟最新的技术发展和技术应用，在理论知识够用的前提下，着重讲解应用型人才培养所需的技能，突出实用性和可操作性。

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>