

<<房地产开发>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发>>

13位ISBN编号：9787563803538

10位ISBN编号：756380353X

出版时间：1993

出版时间：首都经济贸易大学出版社

作者：Hongyu Liu

页数：393

字数：318000

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>>

前言

从1993年初，首都经济贸易大学（原北京经济学院）出版社首次出版由我编写的《房地产开发》到现在已经有十几年的时间了。

期间，在2001年曾经修订过一次，出版了修订第二版。

如果说中国房地产市场在1993年到2001年经历了高潮、萧条、调节和复苏过程的话，从2001年到2005年则是中国房地产市场快速发展的过程。

在这个黄金发展时期，中国房地产业进入了国民经济支柱产业的行列。

经过近20年的发展，中国房地产市场的运行环境发生了巨大变化，市场规则日趋完善、市场行为日趋理性和规范、消费者日益成熟。

开发商基本完成了从向其所占有的优势土地资源和关系资源要利润，到向产品、市场和客户要利润的转变。

创建良好的商业模式和企业发展模式、建立企业参与市场竞争的核心能力、提高产品和服务标准化的程度、提升客户的满意度、打造开发企业和开发项目的品牌价值，日益得到房地产开发企业的关注。

房地产开发过程，既有需要普遍遵循的一般规律，又有很强的地域性和特殊性，世界上不可能有两个完全相同的房地产开发项目。

房地产开发企业及其从业人员，要善于用创新的思维和勇气，不断地解决新问题，寻找新规律，逐步建立和强化自身的专业开发管理能力。

在本次修订的过程中，虽然作者力图做到尽善尽美，但限于作者的学识和水平，尤其是缺乏具体参与实践经验，书中内容难免有许多疏漏、不妥，甚至谬误之处，深盼国内外业者和同行给予批评指正，以便作者今后进一步补充修改。

<<房地产开发>>

内容概要

本书作者为清华大学房地产研究所所长，多年从事房地产开发方面的研究和实践。

本书从房地产开发商的角度，全面系统地分析、介绍了房地产开发的程序、获取土地使用权的方式、城市规划对房地产开发的影响、房地产开发项目前期策划与可行性研究、开支建设过程中的工程项目管理、开发项目融资等内容。

本书内容充实、论述清晰、理论联系实际。

作者简介

刘洪玉，1962年10月生于天津，1985年毕业于清华大学土木工程系并留校任教，1988年获管理工程专业硕士学位。

现为清华大学教授、博士生导师，清华大学房地产研究所所长（1997年6月19日）、清华大学建设管理系主任（2000年4月18日）、清华大学国际工程项目管理研究院副院长

<<房地产开发>>

书籍目录

第一章 房地产开发的程序与管理? 第一节 房地产开发的概念? 第二节 房地产开发的主要程序? 第三节 土地使用权的获取? 第四节 城市规划及其对房地产开发的影响? 第五节 政府对房地产市场的干预?? 第二章 房地产市场及其运行规律? 第一节 房地产的种类? 第二节 房地产市场的概念与分类? 第三节 房地产市场的特性与功能? 第四节 房地产市场的供求关系? 第五节 房地产市场的运行规律?? 第三章 房地产开发项目策划? 第一节 房地产市场分析与预测? 第二节 房地产投资方向的选择? 第三节 房地产开发场地的选择? 第四节 房地产产品功能的定位?? 第四章 房地产投资分析基础? 第一节 现金流量的构成? 第二节 资金的时间价值与资金等效值计算? 第三节 房地产投资经济效果评价指标?? 第五章 房地产开发项目的可行性研究? 第一节 可行性研究概述? 第二节 可行性研究的内容与步骤? 第三节 房地产开发项目投资与收入估算? 第四节 房地产开发项目的财务评价? 第五节 房地产开发项目评估的不确定性分析?? 第六章 房地产开发的建设过程? 第一节 建筑工程施工的招标与投标? 第二节 建筑工程施工的合同形式与通用合同条款? 第三节 工程项目管理? 第四节 工程项目的竣工验收?? 第七章 房地产开发项目的资金融通? 第一节 房地产项目融资的概念与意义? 第二节 房地产项目融资的资金来源? 第三节 房地产项目融资的方式? 第四节 金融机构对项目贷款的审查?? 第八章 房地产市场营销? 第一节 房地产销售形式分析? 第二节 沟通与促销组合? 第三节 宣传与广告策略? 第四节 房地产定价方法与策略?? 第九章 房地产开发经营的税费? 第一节 房地产开发经营的有关税费? 第二节 房地产开发经营中的有关行政费用? 第三节 税费对房地产开发成本及销售价格的影响?? 第十章 物业与资产管理? 第一节 房地产资产管理? 第二节 从房地产开发到物业与资产管理? 第三节 商业物业管理费用测算与财务报告? 主要参考文献? 后记

<<房地产开发>>

章节摘录

(一) 目标的确切性 政府干预房地产市场的政策必须有明确的目标。

政策的预评价首先要考察这些目标的必要性和可行性；政策的后评价则要分析这些目标的实现程度、实际受益者是否与目标受益者相吻合、是否有负面作用等。

这些目标通常包括： 1.实现房地产市场持续健康发展。

由于房地产业的产业关联度高，而且是国民经济的支柱产业，因此必须努力实现房地产市场的持续健康发展，以不断提高居民住房水平、改善居住质量，不断促进消费、拉动投资增长，保持国民经济持续快速健康发展。

实现房地产市场持续健康发展的主要标志是：市场供求总量基本平衡，供求结构基本合理，市场价格基本稳定。

2.使存量房地产资源得到最有效的使用。

在任何时候，都需要有一个房地产存量来满足当前的生产生活需要。

政府通常更关注新建商品房的人住情况，忽视存量房地产的空置问题，或对两者的重视程度不匹配，就很难使存量房地产资源发挥最大的效用。

3.保证为各类生产生活需要提供适当的入住空间。

以住宅市场为例.长期的住房政策必须有改善住房质量的目标，必须对家庭居住偏好（如住宅产权、类型、位置）加以考虑，政府应允许超过需要数量的住宅剩余存在，因为空置住宅作为住宅市场上的“蓄水池”，可为居民变更住所提供方便，迫使已不符合居住标准的住宅被及时淘汰，满足部分家庭对拥有第二住所的需要。

4.引导新建项目的位置选择。

在选择新建项目位置时，要考虑当前不同类型物业的短缺情况、就业机会和物业需求的未来变化、当前的基础设施状况和城市总体规划的要求，以避免或减少新建项目空置。

5.满足特殊群体的需要。

例如，在城市住宅建设中。

某些家庭，如老人和残疾人等，对住房有特殊的要求，政府必须有与之相关的政策，从建设、分配和使用等方面作出特殊的安排，以满足其住房需要；另外，随着新经济即知识经济时代的到来，发展高新技术成为提高中国综合国力的重要手段，因此对于高新技术产业发展所需要的土地，就需采取特殊的优惠政策。

<<房地产开发>>

编辑推荐

《房地产开发(修订第3版)》第三版仍然体现第一版和第二版的特色,将会计学的基本理论、基本方法的阐述与会计实务操作有机结合,兼容并蓄;将现行会计制度、企业会计准则、对企业会计核算的一般要求和原则规定,结合房地产企业开发经营活动的特殊性,参照原《房地产开发企业会计制度》规定的会计账户,予以具体运用,力图做到既符合现行会计制度和企业会计准则的要求,又体现房地产企业会计核算的特点;结构严谨、言简意赅。

《房地产开发(修订第3版)》既可作为高等院校会计学专业、房地产经营管理专业的教学用书,也可作为房地产企业会计人员的自学或培训教材。

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>