

<<房地产开发经营与管理考前突破>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发经营与管理考前突破>>

13位ISBN编号：9787112143764

10位ISBN编号：7112143764

出版时间：2012-6

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：史贵镇 编

页数：250

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>

## <<房地产开发经营与管理考前突破>>

### 内容概要

《房地产开发经营与管理考前突破（2012年版）》是全国房地产估价师执业资格考试《房地产开发经营与管理》课程的应考复习必备参考书。

《房地产开发经营与管理考前突破（2012年版）》是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的，按照教材的章节顺序，每章均分为重要考点、典型答疑、例题分析和练习题，并附有练习题答案。最后提供了3套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大，内容丰富，难易程度适中，紧扣教材内容，有助于考生抓住重点、理解难点、记住考点，强化理解记忆，提高考试通过率。

## <<房地产开发经营与管理考前突破>>

### 书籍目录

第一章 房地产投资与投资风险一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第二章 房地产市场与市场运行一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第三章 房地产开发程序与管理一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第四章 房地产市场调查与分析一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第五章 现金流量与资金时间价值一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第六章 经济评价指标与方法一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第七章 风险分析与决策一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第八章 房地产开发项目可行性研究一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第九章 房地产金融与项目融资一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题第十章 物业资产管理一、重要考点二、典型答疑三、例题分析四、练习题模拟试题一模拟试题二模拟试题三

章节摘录

12. 房地产泡沫概念及成因 是指由于房地产投机引起的房地产市场价格与使用价值严重背离，脱离了实际使用者支撑而持续上涨的过程及状态。

房地产泡沫的成因有三：一是土地的稀缺性是房地产泡沫产生的基础；二是投机需求膨胀是房地产泡沫产生的直接诱因；三是金融机构过度放贷是房地产泡沫产生的直接助燃剂。

13. 过度开发的概念及诱因 是指当市场上的需求增长赶不上新增供给增长的速度时，所出现的空置率上升、物业价格和租金下降的情况，有时也称为房地产“过热”。

过度开发的诱因有三：一是开发商对市场预测的偏差；二是开发商之间的博弈和非理性行为；三是开发资金的易得性。

14. 房地产泡沫和过度开发的区别与联系 (1) 房地产泡沫和过度开发的区别 过度开发和泡沫是反映两个不同层面的市场指标 过度开发反映市场上的供求关系，当新增供给的增长速度超过了需求的增长速度，就产生了过度开发现象；而泡沫则是反映市场价格和实际价值之间的关系，如果市场价格偏离实际价值太远，而且这种偏离是由于过度投机所产生的，房地产泡沫就出现了。

过度开发和泡沫在严重程度和危害性方面不同 房地产泡沫比过度开发的严重程度更高，危害更大，属于房地产市场不正常的大起大落。

房地产泡沫一旦产生，就很难通过自我调整而回复至平衡状态。

过度开发和泡沫在房地产周期循环中所处的阶段不同 如果投机性泡沫存在的话，往往会出现在周期循环的上升阶段。

过度开发一般存在于循环的下降阶段，这时供给的增长速度已经超过需求，空置率上升，价格出现下跌趋势。

也就是说，当泡沫产生时，市场还处在上升阶段；而出现过度开发的现象时，市场已经开始下滑了。从另一个角度来说，如果泡沫产生，就必然会引起过度开发；但过度开发却不一定是由泡沫引发的。

市场参与者的参与动机不同 “过热”表现为投资者基于土地开发利用的目的而加大投资，通常是获得长期收益；而“泡沫”则表现为市场参与者对短期资本收益的追逐，他们不考虑土地的用途和开发，通常表现为增加现期的购买与囤积，以待价格更高时抛出。

(2) 房地产泡沫和过度开发的联系 房地产泡沫和过度开发，虽然有很大区别，但两者也存在着一定程度的联系。

如果在房地产周期循环的上升阶段，投机性行为没有得到有效抑制（包括市场规则和政府政策），市场信息的不透明程度较高，且开发商的财务杠杆也比较高，那么开发商做出非理性预期的可能性就比较大，且投机性行为容易迅速蔓延。

在这种情况下房地产泡沫比较容易产生，同时会伴随过度开发、银行资产过多地向房地产行业集中等现象。

.....

<<房地产开发经营与管理考前突破>>

编辑推荐

《房地产开发经营与管理考前突破（2012年版）》特点：重要考点，典型答疑，例题解析，练习题，模拟试题。

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>