

<<房地产经营管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产经营管理>>

13位ISBN编号：9787300111643

10位ISBN编号：7300111645

出版时间：2009-10

出版时间：中国人民大学出版社

作者：季志敏，李德峰 主编

页数：352

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>

## &lt;&lt;房地产经营管理&gt;&gt;

## 前言

“21世纪房地产系列教材”自2001年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。

在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与2001年相比，2005年房地产企业从近3万家增加到近6万家，房屋建筑面积从79411.77万平方米增加到166053.26万平方米，商品房销售面积也从22411.9万平方米增加到55486.2万平方米，房地产投资额占GDP的比重从5.87%增加到8.65%（支柱产业的标准是5%以上）。

除了统计数据的巨大变化，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展对到对市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。

同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。

企业对房地产市场的把握对企业在竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场—买方市场—卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。

随着我国物权法的颁布，房地产销售方式、物业管理内容、业主的维权意识、城市拆迁、土地的征用程序等都发生了变化，出现了房地产金融从放宽鼓励其发展到完善金融制度等的变化。

在这期间，我国房地产业也从初期阶段进入了完善和规范发展时期，房地产理论与实践取得了长足进步，不论是价格评估，还是房地产金融、房地产政策制度、企业经营管理、房地产营销、物业管理、房地产投资等的研究都不断深入。

相比我国房地产的实践发展，本丛书第一版的有些内容已经不适应发展的需要，在中国人民大学出版社的再三敦促下，系列教材第二版的编写工作终于于2006年年底启动。

在保留原有风格不变的前提下，本次编写吸收了部分读者的意见，更新和增加了与当前发展相适应的内容，删除了陈旧的内容。

同时尽量协调好各书之间的内容，避免出现各书间大量的重复描述。

我们要求作者编写时力求做到理论阐述深入浅出，为更好地掌握理解，加入一些实践内容，实践描述尽量做到言简意赅，与理论相互呼应。

同时，在编写中，我们还吸收了一些国内外最新研究成果。

除了原来《房地产估价》、《房地产市场营销》、《房地产开发与经营》、《房地产产权产籍管理》、《房地产经济学》、《房地产金融》、《房地产投资分析》、《房地产管理法》等八部教材外，本次出版还增加了《房地产政策分析》、《房地产服务市场》、《房地产市场分析》、《房地产经纪理论与实务》、《房地产项目管理》等五部教材，以使其更全面完善。

其中《房地产估价》等四部教材被评为“十一五”国家级规划教材。

“21世纪房地产系列教材”是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。

希望本系列教材的出版，能为当今房地产市场带去理性的分析工具，为培养房地产相关专业的学生作出贡献。

同时，本系列教材也可以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

## <<房地产经营管理>>

### 内容概要

本教材的编写得益于北京市高等教育精品教材立项项目的资助。

本教材适用于具有经济学基础知识的工程管理、土地资源管理、资源环境与城乡规划管理、地理学、建筑学、城市规划等专业及经济学和工商管理类高年级本科生教学参考，也适宜于有雄心壮志从事令人激动而又富有挑战性的房地产经营的人士，以及那些已经掌握房地产经营之道，或正在从事房地产经营并想使自己的工作更加有成效的人士阅读。

## <<房地产经营管理>>

### 书籍目录

第1章 导论 1.1 认识房地产 1.2 房地产业透视 1.3 与房地产经营理论研究和实务相关的领域 1.4 本书的框架体系第2章 房地产制度 2.1 房地产产权制度 2.2 房地产开发制度 2.3 房地产转让制度 2.4 房屋租赁制度 2.5 房地产抵押制度 2.6 房地产税收制度 2.7 房地产中介服务制度第3章 房地产市场 3.1 房地产市场概述 3.2 房地产市场的运行 3.3 房地产市场研究第4章 房地产价格理论 4.1 地租理论 4.2 土地价格 4.3 建筑物价格 4.4 房地产价格 4.5 影响房地产价格的因素第5章 房地产价格评估 5.1 房地产估价概述 5.2 成本法 5.3 市场比较法 5.4 收益法 5.5 假设开发法 5.6 不同估价目的下的价格评估 5.7 估价报告的编写要求和内容第6章 房地产开发 6.1 房地产开发概述 6.2 房地产开发过程 6.3 房地产开发项目的区位选择 6.4 房地产开发项目管理 6.5 房地产开发项目融资 6.6 房地产开发风险控制第7章 房地产开发投资可行性研究 7.1 房地产开发投资可行性研究概述 7.2 房地产开发投资市场可行性研究 7.3 房地产开发投资财务可行性研究 7.4 房地产开发投资的环境影响评价 7.5 可行性研究报告的编写第8章 房地产市场营销 8.1 房地产市场营销概述 8.2 房地产市场细分及目标市场选择 8.3 房地产市场营销组合策略 8.4 房地产市场营销计划的实施及营销的延伸.....第9章 物业管理第10章 房地产投资第11章 房地产金融参考文献后记

## 章节摘录

2.房地产业的业务范围及性质 联合国在1968年修订的《全部经济活动的国际标准产业分类》中,把房地产业列为第八类,由四个部分组成:出租和经营房地产(非住宅建筑、公寓建筑、住宅建筑);进行土地功能分区和房地产开发(用自己的账户);不动产出租人;通过“合同或收费方式”经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经纪人和管理者。

在美国的产业分类标准中,房地产业被列为第七类,包括五个子行业:房地产经营(除去开发商)和租赁房屋经纪人;拍卖商品和管理者;房地产产权服务公司;小区规划分类和开发;自建自卖的建筑商(以出售为目的)。

在加拿大的产业分类中,房地产业属于第九类,包括:各类房地产经营商;各类房地产租赁机构;房地产买卖代理机构、代理商和经纪人;房地产评估、房地产管理商;房地产与金融结合的业务机构;房地产与保险、担保、法律事务结合的业务机构。

根据日本标准产业的分类,房地产业包括:房地产租赁业;房地产中介业,即以房地产买卖、交换、借贷的代理或媒介为业;房地产买卖业,即以房地产买卖、交换为业;房地产开发业,即以城市的开发、再开发为目的的大规模房地产业务。

我国的《国民经济行业分类和代码》(中华人民共和国国家标准GB/T4754-2002)将房地产业列为K类,包括房地产开发经营(7210)、物业管理(7220)、房地产中介服务(7230)、其他房地产活动(7290)。

通过对国内外房地产业分类的介绍,可以看出房地产业属于服务部门,其性质为第三产业。

我们可以将房地产业的业务形态分为如下几类:(1)房地产开发组织业,是以组织城市的开发、再开发为目的的大规模房地产经济活动。

从事这类业务的主要是房地产开发公司。

(2)房地产经营业,包括房地产的买卖、交换、租赁、抵押、典当等活动。

(3)房地产中介、咨询及评估服务业。

(4)物业管理业,包括楼宇管理、住宅小区综合管理等社会服务活动。

(5)与上述经营活动直接相关的管理,如交易管理、产权管理等。

需要指出的是,房地产业在房地产开发活动中主要起策划、组织、管理的作用,而不应将房地产开发的全部活动,特别是不能将建筑施工类属于建筑业具体行使的职能活动,归到房地产业中。

<<房地产经营管理>>

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>