

<<房地产开发与管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发与管理>>

13位ISBN编号：9787560828657

10位ISBN编号：7560828655

出版时间：2005-4

出版时间：同济大学

作者：施建刚

页数：345

字数：562000

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>

## <<房地产开发与管理>>

### 前言

中国改革开放的经济大潮带来了房地产业的迅猛发展，房地产热波及全国，吸引全世界，已成为全社会热切关注的话题，牵动着每一个人的心。

房地产业作为国民经济的基础性、先导性产业，正逐步走向市场化和规范化的道路，并对相关产业和整个国民经济的发展产生巨大的推动作用。

我国幅员辽阔、人口众多，随着经济快速发展和城市化水平的提高，城市建设大规模展开，人民物质生活水平迅速提高，对房地产开发的需求日益增加，从而拓展了房地产开发长远发展的良好空间。

与我国房地产开发迅猛发展不相适应的是房地产开发与管理人才相对匮乏。

为了满足培养高素质房地产专业人才的要求，本书在编著过程中突出系统性、实用性、前瞻性，将房地产开发与管理有机地结合在一起，力图做到理论与实践的高度统一，使读者通过学习，既能了解具有一定深度的理论知识，又能提高实际操作能力。

在我国，由于各地区经济发达程度和人文、地理条件差别较大，在房地产开发与管理方面，除了国家有统一的法律和标准外，各地都有相应的地方法规、规范、规章和标准，本书提到的有关这方面的叙述，应以当地在国家统一的法律框架范围内制定的法规、规范、规章、标准为准。

而且，房地产法律、法规、规范、规章、标准以及相关政策等，将随着时间的变化而不断趋于完善，所以在学习时，应随时关注这方面的政策动向，并以最新的政策为准。

需要说明的是：本书在撰写过程中，引用了参考文献中一些颇有价值的资料，特此向这些参考文献的作者表示由衷的感谢。

同时，对案例撰写的主要参与者唐代中博士表示谢意。

本书为普通高等教育“十一五”国家级规划教材，可作为房地产（方向）、土地资源管理、物业管理、工程管理、城市经济、建筑、规划等专业本科生和相关专业研究生、MBA、MPA学生的教材使用，也可作为房地产开发与管理方面专业人士的学习用书。

由于水平有限，错误和不当之处在所难免，敬请读者不吝批评指正。

## <<房地产开发与管理>>

### 内容概要

房地产开发是指在依法取得土地使用权后，对地上、地下基础设施和房屋进行的综合开发与配套建设，是一种商品生产和管理的行为。

房地产开发的全过程可分为投资决策、前期工作、项目建设、竣工验收与交付使用四个大的阶段。本书围绕这四大阶段展开，具体分为管理与城市房地产、房地产开发项目选择和土地使用权获取、房地产开发项目策划决策和可行性研究、房地产规划设计与建筑工程基础知识、房地产开发的建设过程管理、住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理，以及贯穿于房地产开发全过程的开发资金筹集与成本监控管理和与房地产开发有关的其他管理等各个方面。

最后，就房地产开发项目策划和可行性研究附以实际案例。

本书在编排上按照房地产开发运作各个阶段的先后次序分章叙述。

本书突出系统性、实用性、前瞻性，将房地产开发与管理有机地结合在一起，力图做到理论与实践的高度统一，使读者通过学习，既能了解具有一定深度的理论知识，又能提高实际操作能力。

本书为普通高等教育“十一五”国家级规划教材，可作为房地产（方向）、土地资源管理、物业管理、工程管理、城市经济、建筑、规划等专业本科生和相关专业研究生、MBA、MPA学生的教材使用，也可作为房地产开发与管理方面专业人士的学习用书。

<<房地产开发与管理>>

作者简介

施建刚，男，1984.7同济大学本科毕业，获工学学士学位；1990.3同济大学硕士研究生毕业，获工学硕士学位；2002.9同济大学博士研究生毕业，获管理学博士学位。

1984.7任同济大学助教、90.3任讲师、96.3任副教授（同年为硕士生导师）、02.3任教授、03.6任博士研究生导师。

现

## &lt;&lt;房地产开发与管理&gt;&gt;

## 书籍目录

前言第一章 管理与城市房地产 第一节 管理的内涵 一、管理的概念 二、管理学的研究对象 三、管理学的特点 四、管理学的研究方法 第二节 城市的产生和发展 一、居民点的形成 二、城市的形成 三、城市的定义 四、城市的基本特征 五、城市的本质 六、城市在经济、社会发展中的重要作用 第三节 房地产与房地产业 一、房地产 二、房地产业 第四节 房地产开发的含义、特征、分类 一、房地产开发的含义 二、房地产开发的特征 三、房地产开发的分类 第五节 房地产开发的主要工作阶段和主要参与者 一、房地产开发的主要工作阶段 二、房地产开发过程的主要参与者 第六节 房地产开发企业的人员与组织 一、房地产开发企业的地位与作用 二、房地产开发企业的人员和组织机构 三、房地产开发企业经营者的基本素质 四、房地产开发企业的资质管理 五、房地产开发企业法律制度 复习思考题第二章 房地产开发项目选择和土地使用权获取 第一节 房地产开发项目选择的程序和程序 一、项目选择的程序 二、项目选择的程序 第二节 房地产建设项目选址 一、项目选址管理 二、住宅项目选址原则 三、住宅区位及住宅生态环境 四、申领建设项目选址意见书 第三节 住宅项目建设用地规划管理 一、建设用地规划管理的概念和主要内容 二、申领建设用地规划许可证操作程序 第四节 住宅项目建设工程规划管理 一、建设工程规划管理的概念 二、住宅项目建设工程规划管理的内容 三、申领建设工程规划许可证程序 第五节 现行的土地制度 一、土地的基本概念 二、现行土地制度 三、土地所有权及其原理 四、土地使用权及其原理 第六节 土地使用权的获取 一、土地使用权的获取方式 二、合作建设和补地价 三、闲置土地的处理 四、无偿收回土地 第七节 农地征用与工作程序 一、农地征用的概念 二、征用集体土地的政策规定 三、征用集体土地的补偿标准 四、征用集体土地的工作程序 第八节 城市房屋拆迁管理制度与政策 一、城市房屋拆迁管理概述 二、城市房屋拆迁管理 三、上海市进行拆迁补偿和安置的方法介绍 四、特殊情况的拆迁补偿安置 复习思考题第三章 房地产开发项目策划决策和可行性研究 第一节 房地产开发项目策划和决策概述 一、房地产开发项目策划概述 二、房地产开发项目投资决策概述 第二节 房地产投资决策方法 一、定性分析方法 二、定量分析方法 第三节 房地产投资不确定性分析 一、盈亏平衡分析 二、敏感性分析 三、风险分析(概率分析) 第四节 房地产开发项目的可行性研究 一、可行性研究概述 二、可行性研究的专业机构和人员构成 三、住宅开发项目可行性研究阶段 四、可行性研究的基本内容 五、可行性研究报告的撰写 第五节 房地产市场研究 一、房地产市场研究的步骤 二、房地产市场研究的内容 三、房地产市场研究中的信息类型 四、房地产市场研究的基本方法 第六节 房地产开发项目经济效益评价 一、房地产开发项目财务数据估算 二、房地产开发项目财务评价 三、房地产开发投资项目财务评价指标计算示例 四、房地产开发项目财务评价的基本报表 五、房地产开发项目国民经济评价 复习思考题第四章 房地产规划设计与建筑工程基础知识 第一节 城市规划管理 一、城市规划概述 二、城市规划的实施和监督检查 第二节 居住区规划设计与技术经济指标 一、居住区的组成和规模 二、居住区规划设计的內容 三、居住区的各类技术经济指标 第三节 基础设施建设 一、城市基础设施的内容和特点 二、居住区基础设施建设 第四节 建筑工程基础知识 一、建筑构造与结构 二、建筑设备 三、工程造价 复习思考题第五章 房地产开发的建设过程管理 第一节 住宅建设项目的建管管理 一、住宅建设项目建管管理工作的基本流程 二、住宅建设项目建管管理中的主要工作 第二节 住宅建设项目招标投标管理 一、住宅建设项目招投标 二、施工招标投标程序 第三节 房地产开发工程的监理 一、工程监理概述 二、工程监理工作的程序 三、监理工作的內容与方法 四、建设监理单位的资质及管理 第四节 住宅配套建设管理 一、住宅区市政、公用配套设施的内容和设置 二、住宅区公共建筑配套建设 三、居住区绿化环境建设 四、住宅建设配套费的缴付与使用 五、住宅建设工程现场管理工作 复习思考题第六章 住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理 第一节 住宅工程竣工备案制度 一、建设工程质量管理方法的改革 二、住宅工程竣工备案管理的特点 三、住宅工程竣工备案制度的实施 第二节 住宅项目竣工交付使用许可制度 一、住宅项目竣工交付使用许可制度的基本涵义与作用 二、新建住宅交付使用许可制度的主要内容 三、住宅

## &lt;&lt;房地产开发与管理&gt;&gt;

竣工交付使用许可证的申办 第三节 住宅交付时的“两书”提供 一、“两书”制度的含义与特征  
 二、实行“两书”制度的意义 三、“新建住宅质量保证书”和“住宅使用说明书”的主要内容  
 四、执行“两书”制度应注意的问题 第四节 物业的交接与前期物业管理 一、物业管理早期介入  
 二、竣工验收后物业交接 三、前期物业管理服务 四、房地产产权、产籍管理 复习思考题  
 第七章 房地产开发资金筹集与成本监控管理 第一节 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则  
 一、开发资金运动的过程及资金流动的特征 二、开发资金筹集的基本原则 第二节 开发资金筹集的渠道和方案编制  
 一、开发资金的筹集渠道 二、资金筹集方案的编制 第三节 资金筹集的成本分析和风险分析  
 一、资金筹集的成本分析 二、资金筹集的风险分析 第四节 资金筹集方案的比较与开发成本控制  
 一、资金筹集方案的比较 二、开发成本核算 三、开发成本的控制 复习思考题  
 第八章 与房地产开发有关的其他管理 第一节 房地产开发项目管理 一、确定房地产开发项目的原则  
 二、房地产项目实行资本金制度 三、对不按期开发的房地产项目的处理原则 四、对开发项目实行质量责任制度  
 五、项目手册制度 第二节 房地产开发企业的内部审计管理 一、内部审计的职能和作用  
 二、内部审计的主要任务和基本内容 三、内部审计的程序 第三节 房地产税收管理 一、房地产税及其功能  
 二、房地产税收标准及企业税收负担 第四节 我国现行房地产税 一、房产税 二、城镇土地使用税  
 三、耕地占用税 四、土地增值税 五、契税 六、相关税收 第五节 节税、避税、偷税与税务代理 一、基本概念  
 二、避税与反避税 三、税务代理 复习思考题 案例：上海\*\*\*房地产开发项目可行性研究报告  
 一、项目总说明 二、项目概况与基地分析 三、市场环境分析 四、项目定位  
 五、建设内容与市政配套 六、建设方式与进度安排 七、投资估算与资金筹措 八、经济效益分析  
 九、不确定性分析 十、社会及环境效益分析 十一、结论 复习思考题参考文献

## 章节摘录

二、征用集体土地的政策规定 (一) 征用土地的范围及权限 1. 征用土地的范围 国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业和列入固定资产投资计划用地的, 经有批准权的人民政府批准后可以征用集体土地, 被征地单位和个人应服从国家需要, 不得阻挠。建设单位征用的集体土地, 其土地所有权属于国家, 用地单位只有土地使用权。

2. 征用土地批准权限的规定 (1) 征用土地实行两级审批制度, 即国务院和省级人民政府; (2) 征用农地的, 应先办理农用地转用手续, 同时办理征地审批手续; (3) 基本农田, 基本农田以外的耕地超过35hm<sup>2</sup>的, 其他土地超过70hm<sup>2</sup>的, 由国务院审批; (4) 其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目, 由省级人民政府审批并报国务院备案。

一个建设项目需要征用地的土地, 应当根据总体设计一次申请批准, 不得化整为零。分期建设的项目, 应当分期征地, 不得先征待用。

铁路、公路和输油、输水等管线建设需要征用的土地, 可以分段申请批准, 办理征地手续。

征用土地, 应对被征地单位和农民进行安置、补偿和补助, 由用地单位支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费等。

(二) 临时用地必须办理报批手续 工程项目施工, 需要材料堆放场地、运输通路和其他临时设施的用地, 应尽可能在征用的土地范围内安排, 确实需要另行增加临时用地的, 由建设单位向批准工程项目用地的机关提出临时用地的数量和期限的申请, 经批准后, 同土地所有权单位签订临时用地协议后方可用地。

临时使用土地的期限, 最多不得超过两年, 并不得改变批准的用途, 不得从事生产性、营业性或其他经营性的活动, 不得修建永久性建筑。

临时用地期满后, 应将场地清理并按用地协议支付一切费用。

土地管理部门同时注销其临时用地使用权。

临时用地超越批准的时间, 可再提出申请, 不退地又不申请的按违章用地处理。

(三) 全民及城镇集体所有制企业和农村集体经济组织联营企业使用的集体土地 全民所有制企业、城镇集体所有制企业和农村集体经济组织共同投资兴办的联营企业所使用的集体土地, 必须持县级以上人民政府按照国家基本建设程序批准的设计任务书或者其他批准文件, 由联营企业向县级以上人民政府土地管理部门提出用地申请, 按照国家建设用地的批准权限, 经有批准权的人民政府批准; 经批准使用的土地, 可以按照国家建设用地的规定实行征用, 也可以由农村集体经济组织按照协议将土地使用权作为联营条件。

<<房地产开发与管理>>

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>