

考试大整理房地产开发与经营管理辅导 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c51\\_85049.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_85049.htm)（一）概述 来源

：www.examda.com 房地产是房屋财产与土地财产的总称。具体来说，它包括土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分。房地产与其他物品相比较，房地产既有一般物品的属性，又有其特殊性，主要表现在：空间上的固定性；生产、使用的长期性；大量的投资性；保值性与增值性；相互影响性；受政策限制、影响的敏感性。房地产业是以第三产业为主的一个重要部门，它的结构包括生产结构（产品结构、生产组织结构、区域结构）、流通结构、消费结构，房地产业的基本结构涉及生产、流通、消费三个领域，且三者之间具有密切的内在联系。房地产业的作用主要体现在：房地产业是城市社会经济发展的物质基础；房地产业的发展为国家财政收入开辟了重要来源；房地产业能促进和带动相关产业的发展；发展房地产业可以促进旧城区的改造、完善城市的功能。（二）房地产开发所谓房地产开发，是按照城市建设总体规划和社会经济发展的要求，对土地和地上建筑物、构筑物进行开发建设和经营管理的一项综合性社会活动。来源：www.examda.com 房地产开发的形式，就开发的对象而言，有土地开发、房屋开发和房地产综合开发；其中房地产综合开发是最主要的形式。就开发的主体而言，有独资开发、合资开发和个体开发。就开发的区域而言，有新区开发和旧区开发。就开发规模划分，有单项零星开发和成片集中开发。我国房地产开发通常经历以下几

个阶段：项目策划、立项与企业审批、项目规划、土地使用权取得、工程建设、房地产营销和物业管理。在进行房地产开发以前，必须对项目的可行性进行科学分析论证。具体步骤为： 筹划准备； 调查研究； 优化和选择方案； 详细研究； 编制可行性研究报告。应注意旧城区土地开发与新城区土地开发费用的区别。 房地产开发项目财务评价的步骤主要有：一是通过调查、分析，确定房地产投资项目的建设规模、地点、方案，拟订项目实施计划，据此进行财务预测，获得投资、成本、利润等一系列财务基础数据。二是将上述财务预测数据汇总，编制出三个主要基本报表：损益表、现金流量表、资金来源及运用表。三是根据基本报表，计算分析评价指标，以便进行各种财务分析。财务评价的主要方法有现金流量分析、静态获利性分析、动态获利性分析和财务报表分析等方法。财务评价的主要指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资利润率等。 房地产开发项目的不确定分析，通常采用盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析三种方法，房地产开发项目可行性研究报告通常包括：封面、摘要、目录、正文、附表、附图和有关附件7大部分。 房地产开发资金的筹措渠道，主要有企业自有资金、银行贷款、预售预租房屋及楼花买卖、引进外资等方式。 土地使用权获取的主要途径和方式有政府行政划拨、土地使用权出让与转让和补地价三种方式。土地征用的特点主要有： 带有一定的强制性； 要妥善安置被征地单位人员的生产和生活； 被征用后的土地所有权发生转移。土地征用时应遵循的原则是：珍惜耕地，合理利用土地；保证国家建设用地；妥善安置被征单位和农民；有偿使用土地；依法征地

。 房地产开发与城市规划的关系中考生应注意城市规划对房地产开发经济效益的影响和房地产开发必须符合城市规划两点。房地产开发过程中，基础设施建设的重点在于地下、地上管（线）的铺设与安装。基础设施建设的原则有：先场外，后场内，场外由远及近；先全场，后单项，全场从平土开始；先地下，后地上，地下先深后浅；管线道路先完成主干，再完成分支。建设工程招标投标可分为全过程招标投标，材料、设备供应招标投标，工程施工招标投标和勘察设计招标投标。建设工程招标的方法有：公开招标、邀请招标和协议招标。建设工程监理的内容主要是投资控制、进度控制、质量控制、合同管理和信息管理（即三控制、两管理）。（三）房地产市场房地产市场是指房地产的买家和卖家在某个特定的地理区域内于某一特定的时间段内达成各种权益交易的总和。按照房地产进入市场交易的时间顺序，划分为一级市场、二级市场、三级市场。房地产市场中的地产市场和房产市场既相互独立又密不可分。房地产市场是由参加房地产市场的主体、交易对象和市场组织方式三部分构成，参加者、交易对象和组织方式是房地产市场的三大要素。房地产市场的功能主要有：有利于实现房地产资源的最优配置与合理使用；能促使房地产业正常发展和城市建设进入良性循环。有助于调整消费结构，促进国民经济协调发展；有利于房地产供求的相对平衡，缓解用地矛盾和住房不公现象。房地产市场的特点主要有：市场供给缺乏弹性、市场供给的不同质性、市场供给的地区性和市场调节的不完全性。房地产市场需求的特点有：市场需求的广泛性、市场需求的多样性、市场需求的融资性和市场需求的长期性。房地产市场

销售的特点有：销售环节少、渠道短，销售作用方向与一般商品销售相反，销售主要通过代理商来完成和销售主要通过合同方式进行。我国土地市场的运行有土地使用权出让市场和土地使用权转让市场两种模式。我国住房市场的运行模式有管理型市场和以租赁市场为主、买卖市场和调换市场为辅的市场两种。来源：www.examda.com 市场研究与预测一节，考生应对研究和预测的一般步骤有一定的了解。（四）房地产经营与管理

房地产经营与管理是密不可分的两个方面，是房地产经营活动的核心，是实现和发挥房地产价值的关键环节。房地产经营分为房产经营和地产经营，房地产经营在国民经济的发展中起着重要的作用。我国房地产经营的主要经济形式有：国营、集体经营、个体经营、合资或合作经营以及涉外经营，我国房地产经营的方式有出售、出租、信托代管、房屋互换和以房入股经营工商服务业。房地产开发经营风险可分为总体风险和个别风险，总体风险包括政治风险、经济风险、金融风险 and 来自自然界和人类冲突的意外风险。对待风险的态度有回避型、追逐型、中间型。对待风险的策略有风险回避、风险抑制、风险自留、风险转移和风险组合。房地产经营决策的方法可分为确定型决策、风险型决策、不确定决策三类。房地产销售的形式有广告、派员销售和召开新闻发布会。房屋的出售价格主要由商品房的生产成本、商品房流通费用、税金和利润组成。房地产出租经营的方式有短期出租、长期出租和无限期出租。房地产产业管理，是指房地产经营单位对其所拥有的房屋和土地及其附属设备等各项产业所进行的管理。房地产物业管理，是泛指一切有关房地产开发、租赁、销售及售后的服务。物业管理有委托服

务型和自主经营型两种形式。（五）房地产中介房地产中介服务机构，包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。房地产中介服务体系包括：房地产金融中介、房地产市场中介、房地产法律中介、房地产服务中介等。房地产咨询业的业务范围包括信息的收集、信息的选择与鉴别和信息的加工。房地产中介组织在接受客户委托后，一般按照收集资料、科学分析、提出报告三步进行工作。来源：[www.examda.com](http://www.examda.com) 房地产价格评估是房地产中介服务中专业性、技术性最强的，它在抵押、保险、出让、转让等领域起着重要的作用。房地产经纪业，是以提取佣金为经营特征，为房地产买卖、交换、租赁、换房等提供信息及信托劳务工作的中介服务。房地产经纪业的行业特点和房地产经纪人的义务，需要考生有一定的了解。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)