

土地估价相关经济理论与方法辅导23 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__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85131.htm 第四十二章房地产开发第一节房地产开发概述一、房地产开发的内容与形式二、房地产开发的主要流程1、项目策划2、立项与企业审批3、项目规划4、土地使用权取得5、工程建设6、房地产营销7、物业管理第二节房地产开发项目可行性研究一、可行性研究的涵义与划分阶段二、房地产开发项目可行性研究的主要内容的步骤三、房地产开发项目的财务评价（一）财务评价的内容和程序（二）财务评价的方法房地产投资项目财务评价主要采取现金流量分析，静态获利性分析，动态获利分析和财务报表分析等方法。财务评价的主要指标计算四、房地产开发项目的不确定分析1、盈亏平衡分析2、敏感性分析3、概率分析第三节房地产开发的资金筹措一、房地产开发资金的含义与分类房地产开发资金，是指房地产企业用于房地产开发的财产和物资的货币表现。从不同的角度可以分成如下类型：1、按资金所有权归属的不同可分为所有者自有资金（或称为资本权益）和企业负债（或非自有资金）2、按资金使用的时间长短不同可分为短期资金和长期资金3、按资金转移的方式不同，可分为固定资金和流动资金二、房地产开发资金的筹措渠道（一）企业自有资金（二）银行贷款（三）预售预租房屋及楼花买卖（四）引进外资（五）发行有价证券第四节土地使用权的获取一、土地使用权获取的主要途径与方式1、政府行政划拨2、土地使用权的有偿出让与转让3、补地价方式二、土地征用第五节房地产开发项目的工程勘察和规

划设计一、工程勘察（1）地形测量（2）工程土质勘察（3）地表水和地下水勘察（4）气象调查二、房地产开发与城市规划的关系1、城市规划对房地产开发经济效益的影响2、房地产开发必须符合城市规划第六节房地产开发中的基础设施建设一、基础设施的工程要点二、基础设施建设的原则和要求基础设施建设的原则可归纳成四句话: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。

第七节房地产开发的工程建设与管理一、建设工程招标投标（一）建设工程招标投标的分类1、全过程招标投标2、材料，设备供应招标投标，也称货物采购的招标投标3、工程施工招标投标4、勘察设计招标投标（二）建设工程招标的方法1、公开招标2、邀请招标3、协议招标（三）建设工程招标的步骤1、准备阶段2、组织招标3、开标、评标、定标（四）建设工程投标1、报送投标申请书2、填写标书3、合理报价、提交标书、参与投标二、建设工程的施工管理（一）建设工程施工管理的特点和任务（二）建设工程的施工控制1、工程进度控制2、质量控制3、成本控制三、建设工程监理四、建设工程竣工验收

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