

21
世纪

经济管理精品教材
工程管理系列

房地产策划 训练与实战

唐永忠◎编著

杨 赞◎主审



工程管理系列
经济管理精品教材

21
世纪

房地产策划

训练与实战

唐永忠◎编著



清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书系统地介绍了参加房地产策划竞赛全过程的基本知识和方法。全书共分11章,第1章对房地产策划竞赛进行了概述,然后从第2章开始按照房地产策划竞赛的全过程各个阶段展开讲解,包括竞赛参赛队组建建议、知识储备、小组成员磨合、市场调研、做好竞赛全过程相关工作记录、策划报告撰写与修改、创意与亮点的形成与确定、成果展示中的多媒体运用、房地产策划竞赛中的讲解与回答、房地产策划竞赛工作总结。正文后面还有附录,包括一份完整房地产策划团队工作报告范例及其评析,首届全国房地产创新创业邀请赛资料等内容。

本书采用知识与范例相结合的方式,使读者既学习知识,又可借鉴范例。每章都配有知识体系、导读、小结和进一步学习的建议。

本书可作为高等院校房地产开发与管理相关专业本科生的教材和参考用书,亦可供相关领域的企业和政府决策人员参考。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产策划:训练与实战 / 唐永忠编著. —北京:清华大学出版社,2017

(21世纪经济管理精品教材·工程管理系列)

ISBN 978-7-302-47183-7

I. ①房… II. ①唐… III. ①房地产—策划—高等学校—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第108487号

责任编辑:吴 雷

封面设计:李召霞

责任校对:宋玉莲

责任印制:李红英

出版发行:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印装者:清华大学印刷厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:17.5

字 数:392千字

版 次:2017年6月第1版

印 次:2017年6月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:40.00元

产品编号:072267-01

2012年,教育部新颁布的《普通高等学校本科专业目录和专业介绍(2012年)》,将房地产开发与管理从原来隶属的工程管理专业中分离出来,成为独立的本科专业。2013年,住房和城乡建设部受教育部委托,根据2012年新版《高等学校本科专业目录》,增设了“房地产开发与管理专业和物业管理学科专业指导委员会”(以下简称房教委),房地产开发与管理终于有了自己独立的专业指导委员会。2016年,房教委决定设立全国高校房地产创新创业大赛,以推动专业建设。

全国高校房地产创新创业大赛,就是将房地产开发项目策划报告作为创新创业的作品而组织的全国高校在校学生大赛。本书及其姊妹教材(《房地产策划:范例与创意》)的编写,目的就是给广大参赛同学提供可资学习与借鉴的指导教材。本书的撰写目标就是指导拟参加全国高校房地产创新创业大赛的同学们如何通过全过程的积极工作,力争在全国高校房地产创新创业竞赛中取得佳绩。

本书分为两大部分,正文部分和附录部分。正文部分,包括11章。附录部分,包括四个附录。

全书知识结构见图0.1。

本书正文部分11章分别是:房地产策划竞赛概述、房地产策划竞赛参赛队组建建议、房地产策划竞赛参赛知识储备、房地产策划竞赛小组成员磨合、房地产开发项目市场调研、做好房地产策划竞赛全过程相关工作记录、房地产策划报告撰写与修改、房地产策划创意与亮点的形成与确定、房地产策划成果展示中的多媒体运用、房地产策划竞赛中的讲解与回答、房地产策划竞赛工作总结。

本书正文部分均在开篇设置了本章知识体系与本章导读,便于本书读者快速了解本章内容。在每章结尾部分,设置了本章小结和本章进一步学习建议,包括理论学习建议和实践学习建议。

本书正文部分,除了讲解相关基础知识、理论知识外,同时采用知识讲解和范例介绍与评析的方式,既讲解了参加全国高校房地产创新创业竞赛的全过程中每个阶段工作所必须要掌握的基本知识,也介绍了优秀的范例供同学们学习与借鉴。

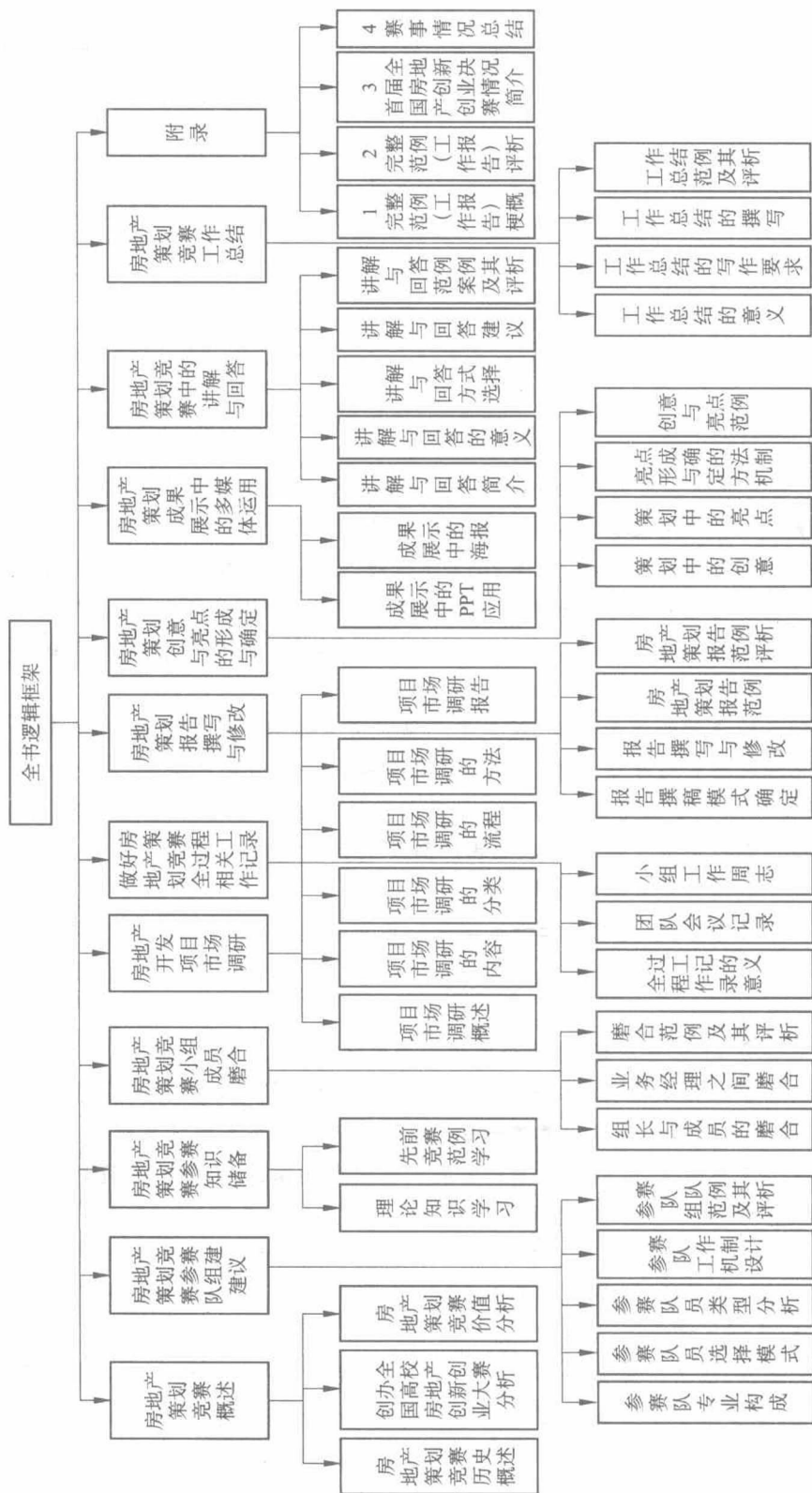


图0.1 本书知识结构示意图



本书附录部分的附录1是一份完整的房地产策划团队策划竞赛全过程工作报告范例梗概,附录2是对其的全面评析,附录3是首届全国房地产创新创业邀请赛情况简介,附录4是对首届全国房地产创新创业邀请赛情况的总结。

虽然本书主要目的是指导全国高校房地产创新创业大赛的参赛同学,但同时也可以作为我国各个高校房地产专业与工程管理专业房地产项目策划课程、房地产开发与管理课程的教学指导书。

此外,本书也可以作为房地产开发企业和房地产策划企业培训初级策划人员的教学指导书。本书的编写是在住房和城乡建设部受教育部委托成立的“房地产开发与管理和物业管理学科专业指导委员会”指导下完成的。同时,本书在编写过程中,得到了房教委和国内多所高校房地产专业教师的支持,在此向他们表示感谢。

另外,北京交通大学工程管理专业自2010年起,一直在本书作者的指导下,参加北京市和全国的高校在校学生房地产策划大赛,本书所列的范例,均为他们的优秀作品,在此向他们表示感谢。

在本书的资料收集与编写过程中,我所指导的三位2016级的工程与项目管理专业学术型硕士研究生——郭庆侨、李晶晶和倪明珠参与了本书的编写工作,其中,李晶晶帮助绘制了全书和书中正文部分的框架图。在此,向我的这三位研究生表示感谢。

限于作者学术水平和实践经验,书中不足之处在所难免,敬请读者批评指正。

编 者

2017年5月

1 房地产策划竞赛概述 001

本章知识体系 001

本章导读 002

1.1 房地产策划竞赛历史概述 002

1.1.1 房地产本科专业历史演变 002

1.1.2 2014 年以前北京地区房地产策划竞赛历史演变 004

1.1.3 房地产与物业管理专业指导委员会成立及其对竞赛管理 005

1.1.4 全国高校房地产创新创业邀请赛创立 006

1.1.5 首届全国高校房地产创新创业邀请赛概况 007

1.2 创办全国高校房地产创新创业大赛分析 008

1.2.1 全国高校房地产创新创业大赛创办目标 008

1.2.2 全国高校房地产创新创业大赛创办条件 009

1.2.3 全国高校房地产创新创业大赛发展潜力 010

1.2.4 全国高校房地产创新创业大赛创办挑战 012

1.2.5 全国高校房地产创新创业大赛举办方式建议 015

1.3 房地产策划竞赛价值分析 016

1.3.1 对房地产本科专业发展价值分析 016

1.3.2 对房地产本科课程教学价值分析 017

1.3.3 对参赛学生的价值分析 017

1.3.4 对房地产开发企业价值分析 018

本章小结 019

本章进一步学习建议 019

**2 房地产策划竞赛参赛队组建建议 020**

本章知识体系	020
本章导读	020
2.1 房地产策划竞赛参赛队专业构成	021
2.1.1 房地产策划竞赛参赛队涉及的相关专业	021
2.1.2 房地产策划竞赛参赛队的组织协调	023
2.1.3 房地产开发与管理专业主导性	027
2.2 房地产策划竞赛参赛队员选择模式	028
2.2.1 参赛队发起人(组长)自发邀请	028
2.2.2 指导教师推荐	029
2.2.3 通过预选赛选拔	030
2.3 房地产策划竞赛参赛队员类型分析	031
2.3.1 参加过先前竞赛的参赛队员	031
2.3.2 未参加过先前竞赛的参赛队员	032
2.3.3 研究生参赛队员	033
2.4 房地产策划竞赛参赛队工作机制设计	034
2.4.1 划分成员分工	034
2.4.2 确立决策与执行机制	035
2.4.3 确定争议解决机制	036
2.5 房地产策划竞赛参赛队组队范例及其评析	036
2.5.1 房地产策划竞赛参赛队组队范例简介	037
2.5.2 房地产策划竞赛参赛队组队范例评析	037
本章小结	038
本章进一步学习建议	039

**3 房地产策划竞赛参赛知识储备 040**

本章知识体系	040
本章导读	040
3.1 房地产策划竞赛理论知识学习	041
3.1.1 房地产开发与管理知识学习	041
3.1.2 财务管理与投融资知识学习	042
3.1.3 房地产开发项目规划设计知识学习	043
3.1.4 房地产开发项目市场分析与市场营销知识学习	044
3.1.5 其他补充知识学习	045
3.2 房地产策划竞赛先前竞赛范例学习	046

3.2.1 了解房地产策划报告的内容构成	046
3.2.2 理解与研究报告评分标准	048
3.2.3 学习先前优秀房地产策划报告范例的方式	050
本章小结	052
本章进一步学习建议	053

4 房地产策划竞赛小组成员磨合 054

本章知识体系	054
本章导读	054
4.1 房地产策划竞赛小组组长与成员的磨合	055
4.1.1 组长的职责与总体掌控	055
4.1.2 组长与各个业务经理的磨合	056
4.1.3 组长对不同业务经理争议的协调	058
4.2 房地产策划竞赛小组业务经理之间的磨合	059
4.2.1 策划经理与组长及其他经理磨合	059
4.2.2 财务经理与组长及其他经理磨合	060
4.2.3 设计经理与组长及其他经理磨合	061
4.2.4 营销经理与组长及其他经理磨合	061
4.3 房地产策划竞赛小组成员磨合范例及其评析	062
4.3.1 组长磨合范例及其评析	063
4.3.2 设计经理一的磨合范例及其评析	064
4.3.3 设计经理二的磨合范例及其评析	065
4.3.4 财务经理磨合范例及其评析	066
4.3.5 风险管理经理磨合范例及其评析	067
本章小结	068
本章进一步学习建议	068

5 房地产开发项目市场调研 069

本章知识体系	069
本章导读	070
5.1 房地产开发项目市场调研概述	070
5.1.1 房地产开发项目市场调研的含义	070
5.1.2 房地产开发项目市场调研的原则	071
5.1.3 房地产开发项目市场调研的作用	072
5.1.4 房地产开发项目市场调研的途径	073
5.1.5 房地产开发项目市场调研的制约因素	074

5.2 房地产开发项目市场调研的内容	075
5.2.1 房地产市场环境调研	075
5.2.2 房地产市场需求调研	075
5.2.3 房地产市场供给调研	076
5.3 房地产开发项目市场调研的分类	077
5.3.1 按调研资料量化程度分类的房地产开发项目市场调研	077
5.3.2 按时间分类的房地产开发项目市场调研	077
5.3.3 按调查范围分类的房地产开发项目市场调研	078
5.3.4 按功能分类的房地产开发项目市场调研	078
5.3.5 按资料来源分类的房地产开发项目市场调研	079
5.4 房地产开发项目市场调研的流程	080
5.4.1 房地产开发项目市场调研的准备阶段	080
5.4.2 房地产开发项目市场调研的实施阶段	081
5.4.3 房地产开发项目市场调研的分析和总结阶段	082
5.5 房地产开发项目市场调研的方法	083
5.5.1 房地产市场定性调研方法	083
5.5.2 房地产市场定量调研方法	083
5.6 房地产开发项目市场调研报告	084
5.6.1 房地产开发项目市场调研报告的含义	084
5.6.2 房地产开发项目市场调研报告的写作要求	084
5.6.3 撰写房地产开发项目市场调研报告的意义	085
5.6.4 房地产开发项目市场调研报告的基本内容	086
5.6.5 通过房地产开发项目市场调研及其报告促进团队建设	087
5.6.6 房地产开发项目市场调研报告范例简介	087
5.6.7 房地产策划竞赛小组调研报告范例评析	089
本章小结	089
本章进一步学习建议	090

6 做好房地产策划竞赛全过程相关工作记录 091

本章知识体系	091
本章导读	092
6.1 进行房地产策划竞赛全过程工作记录的意义	092
6.1.1 对于参赛队良好运行的意义	092
6.1.2 对于参赛队员职业素养锻炼的意义	093
6.1.3 对于指导教师与学校的意义	094
6.2 房地产策划竞赛小组团队会议记录	095
6.2.1 做好会议记录的意义	095

6.2.2	会议记录的基本格式	096
6.2.3	房地产策划竞赛小组会议记录范例简介	096
6.2.4	房地产策划竞赛小组会议记录范例评析	100
6.3	房地产策划竞赛小组工作周志	101
6.3.1	撰写工作周志的意义	101
6.3.2	工作周志的基本格式	102
6.3.3	房地产策划竞赛小组工作周志范例简介	102
6.3.4	房地产策划竞赛小组工作周志范例评析	104
	本章小结	104
	本章进一步学习建议	105

7 房地产策划报告撰写与修改 106

	本章知识体系	106
	本章导读	107
7.1	报告撰稿模式确定	107
7.1.1	分工撰写模式	107
7.1.2	统筹撰写模式	109
7.1.3	分工与统筹相结合的撰写模式	110
7.2	报告撰写与修改	111
7.2.1	报告初稿撰写	111
7.2.2	报告修改	112
7.3	房地产策划报告范例	113
7.3.1	范例第1章中国房地产市场分析梗概	113
7.3.2	范例第2章北京房地产市场分析梗概	114
7.3.3	范例第3章项目分析梗概	115
7.3.4	范例第4章项目定位梗概	117
7.3.5	范例第5章项目规划设计梗概	120
7.3.6	范例第6章项目开发计划梗概	126
7.3.7	范例第7章项目财务分析梗概	127
7.3.8	范例第8章项目营销方案梗概	129
7.3.9	范例第9章项目风险分析梗概	131
7.4	房地产策划报告范例评析	131
7.4.1	领袖三旗项目值得借鉴之处评析	131
7.4.2	领袖三旗项目待改进之处评析	132
	本章小结	133
	本章进一步学习建议	133

8 房地产策划创意与亮点的形成与确定 134

本章知识体系	134
本章导读	134
8.1 房地产策划中的创意	135
8.1.1 创意含义	135
8.1.2 创意类型	136
8.2 房地产策划中的亮点	137
8.2.1 亮点的含义	137
8.2.2 亮点与创意的异同	138
8.3 房地产策划创意亮点形成与确定的方法与机制	139
8.3.1 创意与亮点形成的方法	139
8.3.2 创意与亮点确定的机制	140
8.4 房地产策划创意与亮点范例	142
8.4.1 房地产策划创意与亮点范例一及其评析	142
8.4.2 房地产策划创意与亮点范例二及其评析	145
8.4.3 房地产策划创意与亮点范例三及其评析	149
8.4.4 房地产策划创意与亮点范例四及其评析	153
本章小结	157
本章进一步学习建议	157

9 房地产策划成果展示中的多媒体运用 159

本章知识体系	159
本章导读	159
9.1 房地产策划成果展示中的 PPT 应用	160
9.1.1 PPT 优劣势分析	160
9.1.2 PPT 的制作	161
9.1.3 PPT 与讲解材料(Word 版)及其他多媒体材料的配合	164
9.1.4 PPT 范例简介	164
9.1.5 PPT 范例评析	181
9.2 房地产策划成果展示中的海报	182
9.2.1 海报及其独特作用	182
9.2.2 海报的制作	183
9.2.3 海报与报告主题及其他材料的契合	184
9.2.4 海报范例简介	184
9.2.5 房地产策划项目海报范例评析	186

本章小结	187
本章进一步学习建议	187

10 房地产策划竞赛中的讲解与回答 189

本章知识体系	189
本章导读	190
10.1 房地产竞赛中讲解与回答简介	190
10.1.1 房地产竞赛中讲解与回答的含义	190
10.1.2 房地产竞赛中讲解与回答的次数	190
10.1.3 房地产竞赛中讲解与回答的特点	191
10.1.4 房地产开发项目策划竞赛正式比赛的流程	193
10.2 房地产竞赛中讲解与回答的意义	194
10.2.1 讲解与回答对于竞赛的意义	194
10.2.2 讲解与回答对于参赛者的意义	195
10.3 房地产策划报告讲解与回答方式选择	196
10.3.1 房地产策划竞赛讲解方式选择	197
10.3.2 房地产策划竞赛回答方式选择	200
10.3.3 房地产策划竞赛讲解方式与回答方式的组合选择	200
10.4 房地产策划竞赛讲解与回答建议	201
10.4.1 总体建议要点和具体建议项目	201
10.4.2 关于事前准备阶段的具体建议	202
10.4.3 关于讲解阶段的具体建议	203
10.4.4 关于讲解与回答全过程的建议	205
10.5 房地产策划竞赛讲解与回答范例及其评析	208
10.5.1 房地产策划竞赛讲解与回答范例简介	208
10.5.2 房地产策划竞赛讲解与回答范例评析	209
本章小结	210
本章进一步学习建议	210

11 房地产策划竞赛工作总结 212

本章知识体系	212
本章导读	212
11.1 房地产策划竞赛工作总结的意义	213
11.1.1 房地产策划竞赛工作总结对参赛者自身的意义	213
11.1.2 房地产策划竞赛工作总结对指导者与学校的意义	214
11.2 工作总结的写作要求	215



11.2.1	工作总结的含义	215
11.2.2	工作总结的书写内容	215
11.2.3	工作总结与工作日志的关系	216
11.2.4	工作总结的特点	216
11.2.5	工作总结的结构及其写作方法	217
11.2.6	工作总结的表述建议	220
11.3	房地产策划竞赛工作总结的撰写	221
11.3.1	组长的总结	221
11.3.2	各个业务经理的总结	222
11.4	房地产策划竞赛工作总结范例及其评析	224
11.4.1	房地产策划竞赛工作总结范例简介	224
11.4.2	房地产策划竞赛工作总结范例评析	231
	本章小结	231
	本章进一步学习建议	232



附录 233

附录 1	完整范例(工作报告)梗概	233
一、	领袖三旗项目工作报告内容梗概	233
二、	领袖三旗项目房地产策划小组组建报告	234
三、	领袖三旗项目小组研讨与交流会议纪要	235
四、	领袖三旗项目小组调研报告	239
五、	领袖三旗项目小组工作周志	239
六、	领袖三旗项目工作总结	242
附录 2	完整范例(工作报告)评析	247
一、	领袖三旗项目工作报告整体评析	247
二、	领袖三旗项目工作报告组建报告评析	248
三、	领袖三旗项目工作报告会议记录评析	248
四、	领袖三旗项目工作报告调研报告评析	248
五、	领袖三旗项目工作报告工作周志评析	248
六、	领袖三旗项目工作报告工作总结评析	249
七、	领袖三旗项目工作报告工作待改进之处	249
附录 3	首届全国房地产创新创业邀请赛情况简介	249
一、	赛事简介	250
二、	参赛要求	252
三、	项目资料说明	253
四、	竞赛要求	255
五、	赛事评分	256

六、成果文件要求	257
七、竞赛过程回顾	258
附录 4 首届全国房地产创新创业邀请赛情况总结	259
一、各参赛队现场作品情况总结	259
二、各参赛队决赛现场表现情况总结	261
三、首届全国房地产创新创业邀请赛冠军作品评析	261
 参考文献	263

1 房地产策划竞赛概述

本章知识体系

本章知识体系见图 1.1。

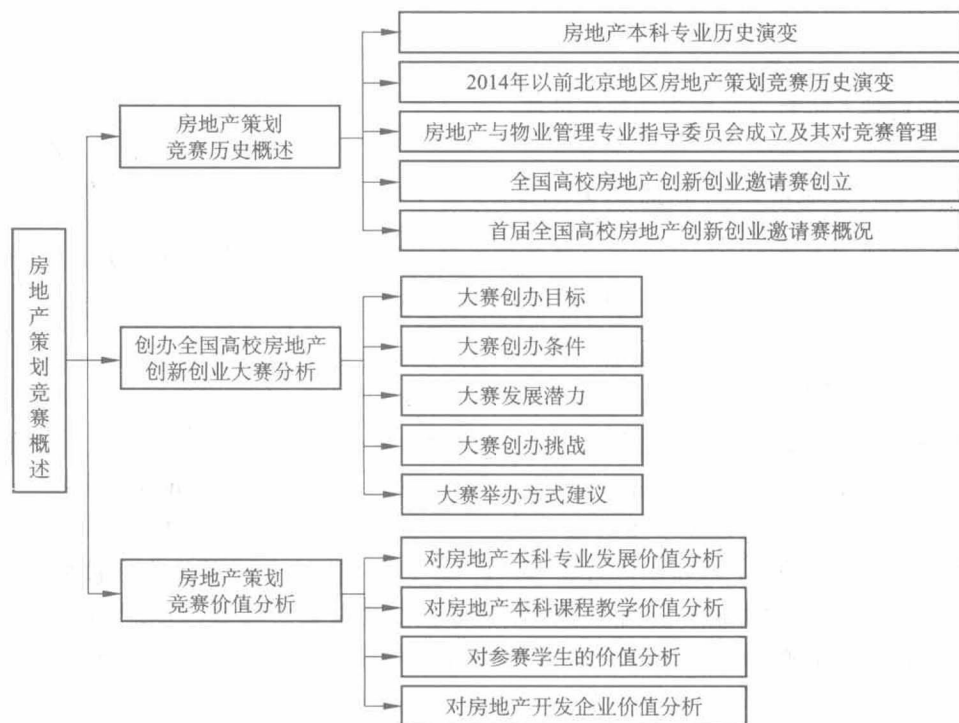


图 1.1 本章知识体系

本章导读

本章是全书的宗旨概括,通过学习本章内容,可以让拟参加全国高校房地产创新创业方案策划竞赛的同学从整体上知晓这种全国性竞赛的历史,深刻理解参加此项竞赛的意义,在此基础上增强同学们参赛的动力与积极性。

对于拟参加全国高校房地产创新创业方案策划竞赛的各个参赛队同学来说,首先应该对房地产策划竞赛有总体的认识,而其中最首要的是要对全国房地产策划竞赛的形成历史有个大概的了解。

1.1 房地产策划竞赛历史概述

对于中国各大高校的房地产专业教育来说,房地产策划竞赛的历史与房地产本科专业的演变历史密切相关。这其中的理由非常简单,如果没有房地产这个本科专业,房地产策划竞赛就似无本之木,即便能够举办起来,也难以持久,且难以被各个高校所承认。因此,要真正了解全国高校房地产创新创业方案策划竞赛的诞生与发展,就必须首先要了解我国高校房地产本科专业的历史演变过程。

1.1.1 房地产本科专业历史演变

中国房地产本科专业的历史是由教育部修订本科专业目录的历史所决定的。而讲述本科专业目录历史,还需要补述一下我国高等教育的简史。

1. 中国高等教育的简史

中国高等教育是从西方引进的。

1879年,美国圣公会(Anglican Church)上海主教施约瑟(Samuel Isaac Joseph Schereschewsky)在上海创立了圣约翰学院(Saint John's College),这被认为是中国第一所高等学校。1905年,圣约翰学院升格为圣约翰大学。1952年圣约翰大学被拆散,各系并入其他大学,至此中国第一所高等学校走完了其历史使命。当然,如果严格来讲,由于当时中国正处于半殖民地状态,这所高等院校只能说是外国人在中国境内创建的第一所高等学校。

中国人自己创建的第一所高等学校是由天津海关道盛宣怀(1844—1916)于1895年创建的天津北洋西学学堂。该学堂于1913年升格为国立北洋大学。1951年,北洋大学与河北工学院合并,定名为天津大学。

无论是从圣约翰学院算起,还是从北洋学堂算起,中国高等教育的历史都超过了