



普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN
FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN
FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN

FANGDICHAN JINGYING YU GUJIA ZONGHE SHIXUN



YZLI0890128176

房地产经营与估价 综合实训

朱江 主编

中国建筑工业出版社

普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

房地产经营与估价综合实训

朱 江 主编



YZLI0890128176

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营与估价综合实训/朱江主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010. 6

(普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材. 全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材)

ISBN 978-7-112-12191-5

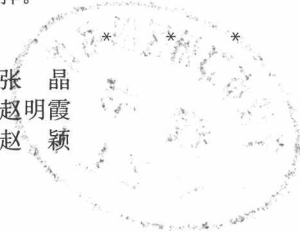
I. ①房… II. ①朱… III. ①房地产-经济管理-高等学校-教学参考资料②房地产-价格-评估-高等学校-教学参考资料 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 116304 号

本教程共分十二章, 内容涵盖房地产领域从前期调研、规划、投资开发和交付使用及进入流通后各阶段的实务操作, 具体包括房地产市场宏观调研、建筑规划和建筑识图、房地产开发项目、房地产投资、房地产项目融资、房地产开发、房地产估价、房地产市场营销、房地产交易、房地产经纪、房地产项目策划及品牌管理、房地产基本制度和法规、交付使用后的房地产项目运行等。

教程内容涵盖全面、体例新颖, 既可作高职高专实训教材, 也可作为房地产行业的培训教材, 或者作为准备参加全国房地产估价师、全国房地产经纪人执业资格考试的辅导教材。由于考虑到教程受众的广泛性, 各章节给出较高的专业知识基础和实训技能要求, 房地产类专业各层次使用者可根据实际情况选择。

责任编辑: 张 晶
责任设计: 赵明霞
责任校对: 赵 颖



普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材
房地产经营与估价综合实训

朱 江 主 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京红光制版公司制版
世界知识印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 20 $\frac{3}{4}$ 字数: 498 千字
2011 年 2 月第一版 2011 年 2 月第一次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978-7-112-12191-5
(19461)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

教材编审委员会名单

主任：吴 泽

副主任：陈锡宝 范文昭 张怡朋

秘 书：袁建新

委 员：（按姓氏笔画排序）

马 江 王林生 甘太仕 刘 宇 刘建军 汤万龙

吴 泽 张怡朋 李永光 陈锡宝 范文昭 胡六星

郝志群 倪 荣 夏清东 袁建新

序 言

房地产经营与估价综合实训

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会（原名高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会管理类专业指导小组）是建设部受教育部委托，由建设部聘任和管理的专家机构。其主要工作任务是，研究如何适应建设事业发展的需要设置高等职业教育专业，明确建设类高等职业教育人才的培养标准和规格，构建理论与实践紧密结合的教学内容体系，构筑“校企合作、产学结合”的人才培养模式，为我国建设事业的健康发展提供智力支持。

在建设部人事教育司和全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的领导下，2002年以来，全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会的工作取得了多项成果，编制了工程管理类高职高专教育指导性专业目录；在重点专业的专业定位、人才培养方案、教学内容体系、主干课程内容等方面取得了共识；制定了“工程造价”、“建筑工程管理”、“建筑经济管理”、“物业管理”等专业的教育标准、人才培养方案、主干课程教学大纲；制定了教材编审原则；启动了建设类高等职业教育建筑管理类专业人才培养模式的研究工作。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会指导的专业有工程造价、建筑工程管理、建筑经济管理、房地产经营与估价、物业管理及物业设施管理等6个专业。为了满足上述专业的教学需要，我们在调查研究的基础上制定了这些专业的教育标准和培养方案，根据培养方案认真组织了教学与实践经验较丰富的教授和专家编制了主干课程的教学大纲，然后根据教学大纲编审了本套教材。

本套教材是在高等职业教育有关改革精神指导下，以社会需求为导向，以培养实用为主、技能为本的应用型人才为出发点，根据目前各专业毕业生的岗位走向、生源状况等实际情况，由理论知识扎实、实践能力强的双师型教师和专家编写的。因此，本套教材体现了高等职业教育适应性、实用性强的特点，具有内容新、通俗易懂、紧密结合工程实践和工程管理实际、符合高职学生学习规律的特色。我们希望通过这套教材的使用，进一步提高教学质量，更好地为社会培养具有解决工作中实际问题的有用人才打下基础。也为今后推出更多更好的具有高职教育特色的教材探索一条新的路子，使我国的高职教育办的更加规范和有效。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会
工程管理类专业指导分委员会

前 言

房地产经营与估价综合实训



本书是根据全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会制定的房地产经营与估价专业培养目标和培养方案及主干课程教学基本要求编写的。该教材的体系与内容，也是经过该教学指导委员会讨论研究确定的。

住房分配体制改革催生了我国房地产市场的发展，随着房地产业逐渐成为经济发展的动力之一，与房地产业相关的宏观调研、市场分析、建筑规划、项目策划、项目开发、项目融资、项目投资、法规政策研究等活动日益受到重视，而有关房地产领域的品牌管理、项目后期管理、交易、经纪、估价等各种实务操作能力日益受到市场重视，这方面的应用型人才也受到业界广泛青睐。

为了响应教育部加强应用型人才培养的号召，为社会提供更多的动手能力强，到企业直接能顶岗的实用型人才，上海城市管理职业技术学院与上海市教委合作建设了房地产经营与估价实训基地，并在上海市劳动局的支持下成立了技师学院。实训基地设有房地产交易、估价、经纪、证照办理等实训室，配置了大量实训设备，房地产专业在校生有专门一学期在基地和技师学院进行实训，这些举措极大地提高了学生在专业方面的实际操作能力。纵览市面上林林总总的房地产教材，理论性教材汗牛充栋，而注重实践性、可操作性的实训教程如凤毛麟角般稀缺。于是在中国建筑工业出版社、全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会、上海城市管理职业技术学院相关领导支持鼓励下我们编写了这套教材。编写过程中我们在参考兄弟院校教材的基础上力求有所创新突破，使本教程更加注重实用性，学生拿到它像是拿到一本实验指导书，知道房地产经营与估价的每一个环节应当具备哪些实践知识，应当如何操作，操作的规范要求是什么。

房地产经营与估价专业综合实训作为房地产专业学生培养中的重要实践环节，其教材建设重要性毋庸置疑，本教材编写过程中始终贯彻以下原则：一是要针对房地产经营与估价专业学生的实际，教学内容理论知识部分应体现全面概括，涉及操作细节方面尽量详尽逼真，既给学生明确的指导，又让他们有较大的发挥空间，以利于更好地培养高技能应用型人才，使该教材也能对房地产领域更高级人才培养提供帮助；二是适应房地产市场形态日新月异的大背景，针对房地产行业的实际，尽可能体现房地产行业实际工作中遇到的主要问题，使学生对该行业知识和操作有全面熟悉和掌握，切实做到理论够用，重在实践操作；三是实训教程的内容体现应用型人才特点，防止理论有余而实践不足，做到理论知识不与行业实际脱节，教学内容充分体现针对性。教材编写过程中，我们请教了房地产行业的资深专家、学者和企业主管，力求教程编写的通用性、实用性和新颖性，能够让教程使用者真正学以致用。

本教材由朱江设计并编写大纲，并由集体合作，分头撰稿，由朱江担任主编，包焱、黄亮担任副主编，刘建军担任主审。本教程共分十二章，各章的编写人员及分工如下：朱江（第二章、第三章、第五章、第六章、第八章、第九章、第十章）；包焱（第四章、第十二章）；黄亮（第一章、第十一章）；向雁南（第七章）；全书由朱江统稿。

本教材编写由上海城市管理职业技术学院、上海师范大学相关人员参与，并有幸获得中国建筑工业出版社有关领导和同志的指导帮助，教程编写参考了有关书籍、资料，在此对参考文献中列出的相关作者表示衷心感谢。

由于编者学术水平有限，书中难免存在错漏与不足之处，恳请有关专家和广大读者批评指正。

目 录



房地产经营与估价综合实训

前言

序言

绪论/1

- 0.1 本专业职业能力要求综述 1
- 0.2 本专业的实际训练目标 2

第1章 房地产市场调研/4

- 1.1 房地产市场调研概述 4
- 1.2 房地产市场调研程序 11
- 1.3 房地产市场调研报告撰写 16
- 1.4 实训作业 24

第2章 房地产建设规划与建筑识图实训/26

- 2.1 房地产建设规划 26
- 2.2 房地产建筑识图 35
- 2.3 实训作业 46

第3章 房地产开发项目实训/49

- 3.1 房地产开发概述 49
- 3.2 房地产开发的流程 53
- 3.3 房地产开发市场调查与预测报告 56
- 3.4 房地产开发项目建设招投标 63

3.5	房地产开发项目建设合同书·····	67
3.6	实训作业·····	72
第4章 房地产投资实训/75		
4.1	房地产投资概述·····	75
4.2	房地产投资风险分析·····	78
4.3	房地产投资可行性研究报告·····	82
4.4	房地产投资经济评价·····	87
4.5	实训作业·····	93
第5章 房地产估价实训/95		
5.1	房地产估价的概述·····	95
5.2	房地产价格·····	102
5.3	房地产估价的方法·····	116
5.4	房地产估价报告·····	128
5.5	实训作业·····	134
第6章 房地产市场营销实训/138		
6.1	房地产的市场调研·····	138
6.2	房地产市场调查问卷的设计·····	142
6.3	房地产市场调研报告的撰写·····	147
6.4	房地产展会销售与网上销售·····	152
6.5	房地产广告营销·····	157
6.6	房地产营销策划书撰写·····	161
6.7	实训作业·····	166
第7章 房地产交易实训/169		
7.1	房地产交易概述·····	169
7.2	房地产销售·····	175
7.3	房地产转让·····	183
7.4	房屋租赁·····	185
7.5	房地产抵押·····	188
7.6	实训作业·····	192
第8章 房地产经纪实务/194		
8.1	房地产经纪业务与基本流程·····	194

8.2	房地产经纪合同及相关费用	201
8.3	房地产经纪业务的促成	204
8.4	房地产产权登记与发证	209
8.5	实训作业	220
第9章 交付使用后的房地产项目运行/225		
9.1	前期物业管理	225
9.2	物业管理的招标与投标	236
9.3	实训作业	246
第10章 房地产项目策划与品牌管理实训/247		
10.1	房地产项目策划.....	247
10.2	房地产项目策划的流程.....	250
10.3	房地产项目策划报告编制.....	256
10.4	房地产项目策划实训总述.....	260
10.5	房地产品牌战略管理实训总述.....	268
10.6	实训作业.....	274
第11章 房地产基本法律制度与政策研究/276		
11.1	房地产基本法律制度.....	276
11.2	房地产权益纠纷和仲裁.....	284
11.3	房地产政策研究.....	287
11.4	实训作业.....	292
第12章 房地产项目融资实训/294		
12.1	房地产项目融资概述.....	294
12.2	房地产项目融资风险.....	305
12.3	房地产项目融资方案的评价与选择.....	310
12.4	房地产项目融资实训总述.....	313
12.5	实训作业.....	317
参考文献/318		

0.1 本专业职业能力要求综述

房地产经营与估价专业学生主要集中学习：市场调查与预测、房地产营销、房地产估价理论与方法、房地产开发经营与管理、房地产项目决策与评价、房地产投资实务、房地产交易、房地产经纪实务、现代咨询方法与实务、工程项目管理、房地产制度与政策等知识技能。本专业致力于培养房地产行业开发、经营及评估所需的技术经济型人才，毕业生能够从事房地产开发策划、工程项目管理、房地产营销、房地产评估、项目投资管理、房地产经纪工程咨询等实际工作。

0.1.1 相关职业能力要求

- (1) 能够撰写房地产市场调研报告；
- (2) 能解读和识读房地产建设规划与建筑结构图；
- (3) 熟悉房地产项目开发程序及相关法规；
- (4) 能够撰写相关的投资风险收益分析报告以及投资可行性报告；
- (5) 掌握房地产估价的基本方法，能够撰写相关的评估报告书；
- (6) 了解房展会筹备、房地产拍卖流程，能初步编制广告费用预算及投放策划书，能够撰写房地产广告文案；
- (7) 能操作房地产买卖登记、商品房预售登记备案、房屋租赁登记备案、公有住房差价交换登记、房地产经纪备案等基本程序；
- (8) 了解房地产代理及居间程序，房地产代办事项操作，熟悉房地产经纪合同的相关事项，并能从事相关操作；
- (9) 掌握房地产项目交付使用后的房地产项目运行状况，了解前期物业服务合同、物业服务合同和业务招标书的编制方法，熟悉物业管理的基本环节和日常内容；



- (10) 具备房地产项目投资财务分析、经济评价和不确定性分析的基本能力；
- (11) 熟悉房地产开发项目合同管理、质量控制、项目进度和投资控制基本技能；
- (12) 具备一定的房地产营销策划和实践能力

相关的素质能力要求：

- (1) 能够用马列主义、毛泽东思想的基本原理和邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观指导自己的工作和行为；
- (2) 熟悉《公民道德建设实施纲要》的主要内容和公民基本素质要求，做合格公民；
- (3) 熟悉房地产行业岗位规范和职业道德标准，做合格职工；
- (4) 具有一定的语言表达能力、组织管理能力与合作协调能力。

■ 0.1.2 相关专业知识要求

(1) 了解房地产市场供求规律，熟悉房地产价格的种类、构成与估算，土地交易方式，房地产产权、产籍管理和房地产行业管理；熟悉城市土地市场模式和运作规律，了解房地产中介业务等知识，认清房地产市场本质规律；

(2) 了解城镇规划的任务、特点及简单规划方法，具有对房地产市场分析的基本能力，掌握编制房地产投资估算的能力和资金筹措的方法，掌握房地产投资财务分析、国民经济分析、不确定分析和风险分析的相关知识；

(3) 熟悉并掌握国家《建筑法》、《招标投标法》、《土地管理法》、《城市规划法》、《公司法》、《合同法》等相关房地产法律制度和合同文本形式，熟悉工程项目的建设程序；

(4) 在掌握建筑设计和建筑施工项目管理基本知识；

(5) 能够对房地产购买行为进行分析，掌握房地产市场调查和预测的基本方法，具有初步的对房地产市场预测的能力，了解房地产市场细分理论和房地产目标市场定位的方法，掌握房地产市场基本的营销策略和营销组合策略；

(6) 了解物业管理一般原理、物业管理机构的设置和制度建设；了解物业管理招标与投标程序，具备一定的物业维修管理、设备管理和商业物业经营等相关知识。

0.2 本专业的实际训练目标

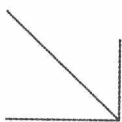
(1) 在实际的训练过程中必须做到三个符合：

1) 必须符合现行法律法规的规定。例如商品房转让条件、预售条件都有法定条件；税费的计算方式也经常会出现变动；房地产经纪机构必须是企业法人等；

2) 必须符合房地产交易管理部门实际操作的程序和要求。实训是模拟的，但操作程序和要求一定要是现行的；

3) 必须符合房地产专业教学实际。实训必须与高职房地产专业教学相结合,以实训基地为依托,有专职老师、房地产从业人士指导。

(2) 实际训练过程中必须提升学生独立解决实际问题的能力。要使得每个参加实训的学生通过实训得到真正的锻炼机会,要鼓励学生发现问题、解决问题,要多用讨论式、辩论式等方式,不断提高学生实践操作能力。



第 1 章 房地产市场调研

【实训目的】

使学生通过实训掌握一定房地产宏观调研技巧，提高其对行业的敏感性和对房地产市场的综合分析研判能力。

【实训要求】

学生要充分认识房地产市场宏观调研对于房地产开发、营销等后续工作的重要性，认识到房地产市场宏观调研是企业充分了解市场和把握消费者需求的必要手段，是辅助企业决策的基本工具，是进行房地产开发、投资、营销等一系列后续活动的基础。因此，熟练掌握本章实训内容的前提，是要求学生充分了解房地产市场调研的相关概念、内容、方法、原则和程序。

【实训内容】

- (1) 房地产市场宏观调研具体内容及相关调研方法运用；
- (2) 房地产市场宏观调研资料的统计、分析和整理方法运用；
- (3) 撰写房地产市场宏观调研报告。

1.1 房地产市场调研概述

1.1.1 房地产市场调研概述

房地产产业和其他产业一样，关键在于对市场需求的把握，必须对市场有一个专业的认识，直接的途径是通过市场调研。调研就是为了了解情况进行考察，它是人们认识事物的重要方法。当房地产市场由卖方市场向买方市场的转变，房地产市场竞争由价格竞争向非价格竞争发展时，对房地产市场营销的需要比以往更为强烈。无论是发展商寻

求新的机会，还是抢占市场；无论是为已开发的物业制定正确的营销策略，还是为提高物业的附加值，市场调研都在房地产行业发挥着重要的作用。

房地产市场调研是社会调查的一种，它是认识房地产市场的重要方法。它是获取房地产市场信息的途径，是进行房地产市场研究的手段，是开展房地产市场预测的前提，是进行房地产经营决策的基础，是制订房地产营销和生产计划的依据，是改善房地产经营管理的工具，是开展房地产经营活动和生产活动的第一阶段。因此，在房地产经营中，市场调研是必不可少的内容。

房地产市场调研就是指以房地产为特定的商品对象，运用科学的方法、有目的的、有计划、系统地收集房地产市场状况，对房地产市场供求变化的各种因素及动态、趋势进行的专门调查。通过调查，搜集有关资料和数据，经分析研究，掌握房地产市场变化规律，了解消费者对房屋质量、面积、价格等意见和要求，以及市场对某种型号的房屋需求量和销售趋势等。

房地产市场调研可以分为三个层次理解：

第一层次，市场调研就是以房地产商品的消费者为对象，用科学的方法收集消费者购买及使用房地产商品的事实、意见、动机等有关资料，并进行分析研究的活动过程。通常，调研人员调查房屋的销售率、购买人的来源分布、购买时间、建筑规划偏好等，并且了解购买人购买的目的（自用、投资和投机）和对该房地产商品的价格、环境、地点、风格等的满意程度。

第二层次，调研的对象除了消费者，还包括所有微观市场上的营销活动。调研人员不但需要调查消费者购买动机、倾向、决策等心理分析过程，还要调查目标市场整体状况、各公司的广告宣传策略、价格策略等，以及营销手段的具体执行情况、在目标市场的反映效果如何等。

第三层次，房地产市场调研具有最广泛的含义，从内容上包括了微观营销活动内容的同时，还包括了宏观经济环境的调研，如政治法律环境调研、经济环境调研等；从具体工作上不仅包括信息资料的收集与整理，还包括了分析、研究及一定程度的预测。

■ 1.1.2 房地产市场外部调研和内部调研

房地产调研不仅是市场研究的重要组成部分，而且是房地产开发和营销的重要基础工作。“没有调查就没有发言权”，房地产调研内容大致可以分为宏观、中观、微观三个层次，包含市场环境、需求和消费行为、产品调研、价格调研、营销渠道、促销、竞争项目及竞争企业等方面，但是概括起来可分作两大类：市场外部调研—市场环境调研；市场内部调研—市场专题调研。在这一部分中，主要介绍房地产市场宏观调研的内容，并指出可以从哪些方面进行调研，这在实训过程中具有很强的实战指导作用，学生在实际的操作过程中可以重点关注这些方面的调研，以便从总体上较好地把握房地产市场。

1. 房地产市场环境调研

房地产企业的生存发展是以适应房地产市场环境为前提的,对房地产企业来说,市场环境大多数是不可控制因素,房地产企业的生产与营销必须与之相协调和适应。尽管企业在市场活动中拥有充分的自主权,但它的经营活动受到社会法律环境的约束,受到行业惯例和准则的约束,社会经济、文化的发展也在房地产企业生产经营中有制约和影响作用。宏观环境调研,也可以理解为宏观环境把握,主要指一个国家政治、经济的形式分析,包括经济环境、法律环境、政治环境、科学技术环境、社会文化环境等。其主要内容如下:

(1) 经济环境调研

经济环境,又称经济科技环境,主要掌握国际经济发展趋势,科学技术对房地产项目的影响程度,具体包括以下内容:

- 1) 国家、地区或城市的经济特征,包括经济发展规模、趋势、速度和效益;
- 2) 国家经济产业结构和主导产业;
- 3) 居民收入水平、消费结构和消费水平;
- 4) 物价水平及通货膨胀率;
- 5) 一般利率水平,获取贷款的可能性以及预测的通货膨胀率;
- 6) 项目所在地区的经济结构、人口及其就业状况、就学条件、基础设施情况、地区内的重点开发区域、同类竞争物业的供给情况;
- 7) 项目所在地区的对外开放程度和国际经济合作的情况,对外贸易和外商投资的发展情况;
- 8) 与特定房地产开发类型和开发地点相关因素的调研;
- 9) 财政收支;
- 10) 其他相关因素调研。

(2) 政策法律环境调研

政治法律环境,包括国家法律法规的健全、完善程度,新制定的法律、法规,国际政治局势的稳定程度,其主要调研内容包括:

- 1) 国家、省、市有关房地产开发经营的方针政策。如房改政策、开发区政策、房地产价格政策、房地产税收政策、房地产金融政策、土地制度和土地政策、税收政策等;
- 2) 国家大政方针,如产业政策、金融政策、财政政策、人口政策等;
- 3) 有关国民经济和社会发展计划、发展按区域规划、土地利用总体规划、城市建设规划城市发展战略等;
- 4) 有关房地产开发经营的法律规定,如《房地产开发经营管理条例》、《中华人民共和国土地管理法》等;与房地产开发有一定关联的法律,如《城市规划法》、《环境保