

REM

房地产管理经典读物

Real Estate Management

房地产管理 工具箱

赵文明◎编著

权威性 房地产管理领域最新力作，实务操作专业指南
实操性 涵盖房地产管理各个环节，内容兼顾理论实际
实用性 文图、表单与案例相结合，随查随用便捷高效

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

REM实用表单全附赠

REM

房地产管理经典读物

Real Estate Management

房地产管理 工具箱

赵文明◎编著

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房地产管理工具箱/赵文明编著. —北京:中国
铁道出版社, 2015. 1

ISBN 978-7-113-19211-2

I. ①房… II. ①赵… III. ①房地产管理 IV.
①F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 207799 号

书 名: 房地产管理工具箱

作 者: 赵文明 编著

责任编辑: 祝 松 电 话: 010-51873005

电子信箱: zsbooks@sohu.com

特邀编辑: 刘瑞彩 王茹茹

封面设计: 王 岩

责任校对: 龚长江

责任印制: 赵星辰

出版发行: 中国铁道出版社(100054, 北京市西城区右安门西街 8 号)

网 址: <http://www.tdpress.com>

印 刷: 北京市新魏印刷厂

版 次: 2015 年 1 月第 1 版 2015 年 1 月第 1 次印刷

开 本: 700 mm×1 000 mm 1/16 印张: 25 字数: 462 千

书 号: ISBN 978-7-113-19211-2

定 价: 88.00 元(配光盘)

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书, 如有印制质量问题, 请与本社读者服务部联系调换, 电话: (010)51873174

打击盗版举报电话: (010)51873659

前 言

随着我国城市化进程的不断加快,房地产业有了新的更大的发展机遇,房地产企业也迎来了更广阔的发展前景。与此同时,随着房地产业迅猛的发展,数不胜数的房地产企业如雨后春笋般地迅速崛起,市场竞争日益激烈。

那么,在信息技术高速发展、全球经济一体化逐渐加强的今天,房地产企业该怎样凭借这股良好的势头保持健康、持续、高速的发展,如何才能做到稳扎稳打、全面发展,这俨然已经成为每一个房地产企业管理者亟需解决的问题。

本书正是为了帮助房地产管理者及其从业人员能更全面地掌握房地产开发知识,便于读者“拿来即用”、“改了能用”、“易于套用”的高实用性而编写的。为此,我们站在管理者的角度,对书中各部分内容进行了系统、具有针对性的分类,竭力为读者提供权威、便利的信息与服务。可以说,本书是我们历经优化、精选,为中国房地产企业量身定做的工具大全。

本书共分为九个部分,囊括了房地产企业从前期策划到财务管理的全部环节,内容包括项目前期策划和立项管理、项目设计和变更管理、项目造价与预决算管理、项目招标和投标管理、项目投资和融资管理、项目施工和验收管理、项目营销与市场运作管理、财务管理、典型案例分析。

本书不但内容丰富,而且突破了传统房地产开发管理类图书简单罗列各类工具的局限,真正从房地产管理的各项体系出发,全面、准确地展示了房地产开发经营过程中所需的重要工具。总体来说,本书具有以下三大特点。

1. 系统性强。针对房地产企业在经营管理环节中可能遇到的问题,本书进行了有序、细致的说明,将庞杂的理论知识化繁为简,深入浅出地介绍了每个管理工具所对应的经营过程,切实为房地产管理工作体系的构建提供了操作指南。

2. 实用性强。本书在科学设计房地产企业管理结构的基础上,侧重介绍“拿来就用”的实操性工具,真正将读者的时间用在解决问题上。实操性工具不仅内容丰富翔实,而且经过多次调研、修改,力图将重点、难度较大的工具设置得更加精炼、易懂。

3. 针对性强。房地产经营管理流程较为复杂,往往会出现“牵一发而动全身”的问题,为此,本书特将具有针对性的章节单独列出,方便房地产企业管理者对症下药,精细管理。在受众面上,本书针对性更为明显,不仅针对广大房地产企业管理者或其从业人员,同时也适用于专业研究者、学生及房地产经营管理初学者。可以说,本书既是房地产业各级人员的案头必备手册,同时也是广大读者了解或研究房地产经营管理的“得力助手”。

综上所述,本书内容涵盖了房地产经营管理的众多流程与细节,不仅是读者可以“现查现用”的重要参考,更是房地产企业管理人员的必备手册。在此,衷心希望本书能够为房地产相关工作人员带去便利与帮助。相信房地产管理者或其从业人员都能够通过阅读本书,规范自身的意识管理,为企业的发展带来不尽的动力,让企业在激烈的市场竞争中又快又稳的发展。

目 录

CONTENTS

第一部分 项目前期策划和立项管理

第一章 市场调研和可行性研究管理工具	2
房地产市场环境调研	2
房地产市场调研方法	3
房地产项目策划分类	4
房地产价格调查和产品调查	5
房地产促销调查	6
房地产营销渠道调查	6
房地产市场竞争情况调查	7
房地产市场宏观环境调查	7
房地产中观环境调查	8
房地产微观环境调查	9
房地产政策环境分析	11
房地产经济环境分析	12
房地产社会文化分析	13
房地产市场分析步骤	13
项目可行性研究报告的内容	14
项目可行性研究报告编写流程	17
第二章 项目前期策划和立项选择管理流程	18
项目前期策划的基本内容	18
项目策划管理流程	20
策划合同签订与执行流程	21
策划方案评估与审定流程	22
开发前期策划控制流程	23
项目开发前期工作及需缴纳费用内容	25
房地产开发项目立项概述	27

房地产开发项目前期流程	29
房地产开发资金筹集规划	32
房地产开发资金筹集规划内容	34
房地产开发项目确定流程	35
房地产开发管理模式选择	36
制定房地产产品策略应注意的问题	39
融资方案选择策略	40
融资方案选择制度	41
第三章 土地使用权获取与行政审批管理流程	46
土地使用权获取概述	46
土地使用权转让程序	48
国有土地使用权获取的办理流程	49
以招标方式获取土地使用权流程	50
以拍卖方式获取土地使用权流程	51
以挂牌方式获取土地使用权流程	52
国有土地使用权转让办理流程	53
国有土地使用权租赁办理流程	54
项目规划总图审查流程	55
项目施工图纸审查流程	56
规划报建图纸审查流程	57
项目施工报建审查流程	58
房地产法律制度体系细则说明书	59
现行房地产土地政策和制度说明	62
第四章 项目前期策划和立项管理实用表单	66
项目成本估算表	66
项目用地平衡表	68
项目主要经济指标分析表	69
项目开发各期利润预测表	70
项目用地现状说明表	70
项目投资收益分析表	70
最高楼面地价和最高总地价测算表	71
项目立项申请表	71
项目开发风险分析表	72

项目区位调查表	72
竞争项目调查表	73
项目成本变动敏感性分析表	74
售价变动敏感性分析表	74
容积率变动敏感性分析表	74
城市房地产运行状况统计表	75
本地商品住宅市场总体状况分析项目表	75

第二部分 项目设计和变更管理

第五章 项目设计和变更流程	78
项目设计管理流程	78
项目设计质量控制流程	79
项目设计进度控制流程	80
项目施工图设计管理流程	81
项目技术设计管理流程	82
规划设计方案评估管理流程	83
规划设计方案审定管理流程	84
房地产设计阶段成本控制	85
工程项目施工设计管理制度	86
工程项目设计变更管理流程	91
工程项目设计变更规范	91
第六章 项目设计和变更管理实用表单	94
工程项目设计任务单	94
工程项目设计方案送审表	94
工程项目设计变更表	95
工程项目设计变更审批表	96
工程项目设计变更费用统计表	97
项目设计投标企业审查表	97
项目设计跟踪检查记录表	98

第三部分 项目造价与预决算管理

第七章 项目造价管理流程	100
工程造价管理流程	100
工程量清单编制流程	104
工程量清单及计算流程	105
工程量清单计价文件编制流程	106
施工图定额计价工程量计算流程	107
施工图定额计价预算编制流程	108
第八章 项目预算和决算管理流程	109
项目预算审批工作流程	109
项目决算审批工作流程	109
工程预算编制业务流程	110
工程结算编制业务流程	110
项目付款审批工作流程	111
工程预结算管理及审核细则	111
第九章 项目造价和预决算管理实用表格	117
单项工程量计量表	117
单项工程概、预算表	117
工程预算调整申请表	118
工程签证结算表	118
工程竣工结算申请表	119
工程竣工结算统计表	120
工程竣工结算核定表	121
工程项目概况表	121
工程竣工财务决算表	123
工程竣工决算审批表	123
工程造价对照表	124
停车场系统造价表	124
监控系统造价表	125
一卡通系统造价表	126
网络设备造价表	126
可视对讲系统造价表	127
预算造价审核表	128

第四部分 项目招标和投标管理

第十章 房地产招投标管理流程	130
招标书编制流程设计	130
招标管理工作流程设计	131
工程勘察设计招投标流程	132
工程施工招投标工作流程	133
工程装饰招投标流程	134
工程监理招投标工作流程	135
设备物资采购招投标流程	136
国际工程招投标管理流程	137
第十一章 房地产招投标管理实用文书	138
招标方式登记表	138
常用招标文件的编制标准	139
招投标工作管理制度	140
房地产企业招标书示范	141
房地产企业中标通知书	148

第五部分 项目投资和融资管理

第十二章 项目投融资管理流程	150
项目投资环境分析流程	150
项目投资方案选择流程	151
项目融资方案选择流程	152
项目投资财务分析流程	153
项目融资财务分析流程	154
项目经济评价流程	155
项目投资策划流程	156
项目融资策划流程	157
项目融资策划方案审定流程	158
项目投资决策分析流程	159
项目投资风险分析流程	160

项目投资价值分析报告范本	161
项目投资可行性研究报告范本	164
项目融资策划委托合同书范本	169
第十三章 项目投融资制度规范	171
项目投资管理原则	171
项目融资管理流程	172
项目融资工作管理规范	173
项目投资立项手续管理流程	176
项目投资管理制度	179
项目投资管理制度范本	183
第十四章 项目投资和融资管理实用表单	188
项目投资决策汇总表	188
项目投资报告书表单	193
项目融资报告书表单	195
项目规划许可证申请表	198
项目用地预审报告表	199
项目年度投资计划表	201
项目投资环境评估表	202
项目投资效益分析表	203
项目开发成本测算表	203
项目融资需求分析表	204
项目融资成本分析表	205
项目融资风险分析表	206

第六部分 项目施工和验收管理

第十五章 物资与设备采购管理	208
材料设备采购计划制订流程	208
材料设备采购申请流程	209
材料设备采购管理规范	209
材料设备采购流程	213
工程材料报审流程	213
仓库材料样品管理办法	214

物资与设备采购应遵循的原则	215
施工材料采购合同范本	216
第十六章 项目施工过程管理流程	220
项目施工规划管理流程	220
项目进度控制管理流程	221
项目进度拖延原因分析及解决措施	222
项目施工进度控制管理规范	222
项目成本控制管理流程	225
项目施工安全检查制度	228
项目施工安全事故预防措施	229
项目施工安全事故处理方法	230
项目工程安全管理制度	231
项目安全文明施工管理办法	235
项目安全文明施工检查制度	236
项目施工合同管理制度	237
项目合同起草签订流程	238
项目工程施工合同范本	242
第十七章 项目技术质量管理体系规范	244
项目管理部工作职责	244
项目技术质量管理规范	246
项目质量管理工作程序	248
项目技术质量监督工作流程	249
项目技术质量监督工作规范	249
项目施工图样设计会审流程	251
项目施工质量控制方法及措施	252
项目技术质量管理规划范本	253
项目整改通知书	255
项目施工协议书	255
第十八章 竣工验收和交付管理流程	257
项目阶段验收管理流程	257
项目阶段验收管理制度	258
项目竣工验收管理流程	260
项目竣工验收备案流程	261
项目竣工验收管理制度	262

项目竣工验收报告书	264
房地产项目交付使用管理流程	265
第十九章 物资施工和验收管理实用表单	267
图样交接记录表	267
图样会审记录表	267
特殊项目鉴定表	268
设备台账表	269
材料分类表	269
材料报审表	270
工程项目开工报审表	271
工程完成情况月报表	271
工程施工安全管理日记表	272
工程风险分析表	272
施工现场安全生产检查表	273
工程安全生产检查表	274
工程技术资料表	276
工程技术经济指标分析表	277
工程技术档案表	277
施工质量监督检查记录表	278
工程报验申请表	278
工程验收记录表	279
消防设施验收记录表	280
设备验收交接表	281
工程事故报告表	282
资料审查表	283
工程竣工结算核定表	284
隐蔽工程验收申请表	285
隐蔽工程验收记录表	285

第七部分 项目营销与市场运作管理

第二十章 市场调研管理流程	288
市场调查业务流程	288
市场分析业务流程	289

市场定位业务流程	290
市场定位业务规范	291
市场分析业务规范	293
竞争对手分析管理流程	298
第二十一章 市场销售管理流程	299
房地产市场营销基本流程	299
楼盘内部认购工作流程	299
集中开盘认购工作流程	300
竞争对手分析管理流程	301
新楼盘定价工作流程	302
销售团队组建流程	302
销售人员介绍产品流程	302
销售人员接待客户流程	303
销售人员带客户看现场流程	305
售楼人员培训管理制度	306
营销费用管控实施办法	314
销售统计管理原则	315
销售会议管理制度	315
第二十二章 客户关系管理制度规范	317
客户下订单制度	317
销售人员接听电话技巧	317
销售人员追踪客户流程	319
接待来访客户规范	320
客户投诉处理流程	322
客户交叉单分配制度	322
客户维护管理制度	323
第二十三章 项目营销管理实用表单	324
客户地域分布表	324
客户获取信息渠道统计表	324
意向客户统计表	325
客户进场登记表	325
客户投诉统计表	326
客户评估表	326
客户满意项目统计表	327

客户退订分析表	327
客户意见表	328
客户满意度调查表范本	329
项目整体营销工作计划表	331
销售资金预算表	332
广告费用预算表	333
广告费用分析表	334
广告效果分析表	334
营销费用控制明细表	335
销售计划分析表	336
签约客户确认表	336
销售情况周报表	337
销售情况月报表	337
销售回款统计表	339
销售业绩排名表	340

第八部分 财务管理

第二十四章 房地产企业财务管理流程	342
房地产企业财务管理制度	342
房地产企业账务处理流程	345
房地产企业会计核算规范	345
财务分析工作流程	347
年度财务预算管理	348
第二十五章 房地产企业审计和税务管理	350
房地产企业内部审计管理办法	350
房地产企业审计工作流程	352
房地产企业内部审计方案	355
房地产企业纳税管理办法	356
房地产企业纳税管理流程	358
第二十六章 房地产企业财务管理实用表单	360
财务费用核算表	360
销售成本估算表	360

财务费用分析流程表	361
企业成本分析表	362
财务费用明细项目汇总表	364
现金存款日报表	365
现金流量分析表	367
银行借款明细表	368
财务状况分析表	368
营业利润测算表	369
纳税统计汇报表	370
财务审计实施计划表	371
财务审计工作记录表	371

第九部分 典型案例分析

【案例 1】“天邑湾”独辟蹊径,创造东莞房地产销售纪录	374
【案例 2】营销到位,“国际城”征服石家庄人	375
【案例 3】赢在定位,广州“凤凰城”奇迹般崛起	376
【案例 4】北京“华腾国际”抵押状况评估报告	377
【案例 5】北京“时代·国际”项目转让纠纷	379

第一部分

项目前期策划和立项管理

内容提要

- 市场调研和可行性研究管理工具
- 项目前期策划和立项选择管理流程
- 土地使用权获取与行政审批管理流程
- 项目前期策划和立项管理实用表单