

Forms & Regulations For Real Estate Business

房地产经营管理全套必备解决方案

最新

房地产全程管理 与营销图表大全

萃取200多个房地产全程管理与营销必备图表，是房地产开发
管理过程中的实战必备工具书。

修订第二版

管理流程
实战图表
策划方案
合同范本

杨晓丽/编著

 企业管理出版社
ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE



最新房地产全程管理 与营销图表大全

杨晓丽/编著

企业管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房地产全程管理与营销图表大全/杨晓丽编著.

-北京:企业管理出版社,2006.6

ISBN 978-7-80197-475-4

I. 最... II. 杨... III. 房地产-市场营销学-图表

IV. F293.35-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 069471 号

书 名: 最新房地产全程管理与营销图表大全
作 者: 杨晓丽
责任编辑: 志 明
书 号: ISBN 978-7-80197-475-4
出版发行: 企业管理出版社
地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100044
网 址: <http://www.emph.cn>
电 话: 出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387
电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn
印 刷: 北京毅峰迅捷印刷有限公司
经 销: 新华书店
规 格: 170 毫米×230 毫米 16 开本 37.75 印张 500 千字
版 次: 2007 年 2 月第 2 版 2007 年 2 月第 1 次印刷
定 价: 98.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换

前 言

随着我国房地产市场的发展,房地产业在国民经济中的作用日益突出,近几年掀起了一股前所未有的发展高潮,出现了惊人的高速增长。自2000年以来,每年都保持20%以上的增长速度,远远高于GDP和全社会固定资产总投资增长速度。

房地产开发过程有其遵循的一般规律,但由于房地产产品的特异性、稀缺性及位置固定性等特点之外又有其特殊性,使其开发管理工作更复杂,也更具挑战性。

房地产项目全程管理是指房地产开发商全方位、全过程地有序工作,是从房地产项目策划阶段、可行性研究阶段、资金筹集阶段、施工建设阶段、竣工验收阶段、制定价格阶段、营销阶段、物业管理阶段等全过程筹划与部署的全程管理行为。它要求开发商在每一个管理阶段都必须适应市场和客户的需求,从而使其生产的产品能被市场和客户所接受。我国房地产开发商基本完成了从向其所占有的优势土地资源和关系资源要利润,到向产品、市场和客户要利润的转变。

在房地产开发的各个阶段,都要使用大量的管理、分析、流程、申请等图表,为使房地产企业的所有人员在工作过程中能更方便、自如地使用此类图表,我们特编写了《最新房地产全程管理与营销图表大全》一书。

本书根据现代房地产开发与管理理论,结合我国房地产市场的实际情况,以房地产全程管理为线索进行编写。全书用600多页的篇幅汇

集、整理了房地产全程管理与营销过程中所必备的图表，并在最后一章中列示了房地产开发过程中常用的合同范本，读者可以在最短时间里快速查找到想要的图表类型。

本书思路清晰，简明易懂，突出系统性与实用性。由于编者水平有限，书中不足之处在所难免，敬请读者批评指正。

编者

Contents

目 录

第一章 房地产项目策划阶段	(1)
1. 居民住房与需求市场调查问卷	(3)
2. 楼盘目标客户群调查表	(8)
3. 楼盘指标衡量标准一览表	(9)
4. 竞争楼盘调查表	(12)
5. 竞争楼盘个案市场调查详表	(13)
6. 房地产项目意向购房客户问卷调查表	(16)
7. 竞争楼盘与竞争对手情况调查表	(21)
8. 建设项目选址意见申请表	(22)
9. 申领建设用地规划许可证操作程序图	(24)
10. 建设项目选址意见书	(25)
11. 建设用地规划许可证	(27)
12. 建筑工程规划设计要求申请表	(28)
13. 建筑工程设计方案送审单	(29)
14. 申领建设工程规划许可证程序图	(30)
15. 建设工程规划许可证	(31)

16. 建筑工程项目表	(33)
17. × × 写字楼广告策划方案	(34)
第二章 房地产项目可行性研究阶段	(41)
1. 可行性研究工作步骤图	(43)
2. 项目质量计划管理的工作流程图	(45)
3. 项目成本预算的工作流程图	(46)
4. 房地产企业开发风险分析表	(47)
5. 房地产开发项目经济评价备选方案表	(48)
6. 房地产项目质量控制的实施流程图	(49)
7. 房地产项目合同签订的工作流程图	(50)
8. 房地产项目风险控制工作流程图	(51)
9. 竞争力对比分析表	(52)
10. × × 楼盘区域市场购买力调查表	(53)
11. 同业楼盘市场价格调查表	(54)
12. 普通住宅消费市场调查问卷	(55)
13. 小户型住宅消费市场调查问卷	(58)
14. 场址方案建设投资费用比较表	(61)
15. 场址方案运营费用比较表	(62)
16. 土地出让市场分析与竞争性开发项目一览表	(63)
17. 写字楼市场分析与用地平衡表	(64)
18. 住宅评定项目和分值表	(65)
19. 房地产开发项目销售计划及销售收入测算表	(66)
20. 房地产开发项目出租计划及出租收入测算表	(67)
21. 房地产开发项目成本费用估算表	(68)
22. 房地产开发项目整体工程安排	(69)
23. 建筑工程造价参考范围表	(70)
24. 建筑工程费用与国内设备购置费估算表	(71)
25. 进口设备购置费估算表	(72)
26. 建筑安装工程费用估算表	(73)

27. 工程建设其他费用估算表	(74)
28. 流动资金估算表	(75)
29. 小区总投资粗略估算表	(76)
30. 项目投入总资金估算汇总表	(78)
31. 分年资金投入计划表	(79)
32. 投资计划与资金筹措表	(80)
33. 营业成本测算表	(81)
34. 营业利润测算表	(82)
35. 损益表	(83)
36. 房地产企业项目投资程序图	(85)
37. 房地产开发项目资金使用计划表	(86)
38. 房地产项目估算收入表	(87)
39. 资金来源与运用表	(89)
40. 贷款还本付息估算表	(90)
41. 财务现金流量表(全部投资)	(91)
42. 财务现金流量表(自有资金)	(92)
43. 房地产开发项目财务报表关系图	(93)
44. 房地产项目风险分析过程图	(94)
45. 房地产项目社会影响分析表	(96)
46. 社会对项目的可接受程度与风险分析表	(97)
47. 房地产项目风险因素和风险程度分析表	(98)
48. 风险因素取值评定表	(100)
第三章 房地产项目建设基础	(101)
1. 主要设备表	(103)
2. 主要建筑物构筑物工程一览表	(104)
3. 建筑工程产品能耗与主要原料需要量表	(105)
4. 建筑工程主要燃料年需要量与距离表	(106)
5. 院落式组团绿地设置规定表	(107)
6. 居住区用地平衡表	(108)

7. 居住区用地控制指标表	(109)
8. 图纸幅面规格与图纸图标表	(110)
9. 图纸会签栏与图纸常用比例尺	(111)
10. 建筑物的耐久性等级表	(112)
11. 建筑物的耐火等级表	(113)
12. 建筑物的重要性等级表	(114)
13. 墙厚名称及尺寸表	(115)
14. 常见的屋顶类型及构造表	(116)
15. 住宅区市政、公用配套设施分类图	(117)
第四章 资金筹集	(119)
1. 评价房地产开发项目贷款指标	(121)
2. 房地产开发项目资金来源与运用表	(123)
3. 内部银行贷款程序图	(124)
4. 委托融资申请书登记表	(125)
5. 融资项目登记表	(126)
6. 借款偿还计划表	(127)
7. 房地产抵押贷款程序图	(129)
8. 房地产抵押贷款审查表	(130)
9. 建设工程价款结算暂行办法	(131)
第五章 房地产项目建设阶段	(141)
1. 房地产项目建筑设计计划表	(143)
2. 房地产项目工程施工进度表	(144)
3. 前期工作阶段主要工序表	(145)
4. 开发建设期及经营管理期主要工序表	(146)
5. 工序时间参数表	(147)
6. 住宅项目建设管理工作流程图	(149)
7. 发包单位自行发包应配备人员条件表	(150)
8. 建筑施工承发包工作程序图	(151)
9. 中国部分城市工程招标情况统计表	(152)

10. 施工招标程序图	(155)
11. 施工投标工作程序图	(159)
12. 工程招标代理机构基本情况表	(163)
13. 甲级资格机构主要招标代理项目表	(165)
14. 工程招标代理机构法定代表人简况表	(166)
15. 工程招标代理机构技术经济负责人简况表	(167)
16. 工程招标代理机构中级以上专业技术职称或者相应执业注册资格专职人员名单	(168)
17. 工程招标代理机构外聘中级以上专业技术职称或者相应执业注册资格人员名单	(169)
18. 技术经济专家库	(170)
19. 投标者须知前附表	(171)
20. 投标书附录	(173)
21. 进度管理横道图	(174)
22. 进度计划网络图	(176)
23. 住宅建设工程现场管理工作流程图	(177)
24. 专业人员费用和施工费用现金流表	(178)
25. 建造成本支出现金流分析图	(179)
26. 房地产资本市场的结构分类表	(180)
27. 我国房地产开发资金来源结构表	(182)
28. 房地产开发过程与资金流动关系图	(183)
29. 房地产开发项目贷款评价指标体系表	(184)
30. 房地产开发投资融资关系图	(186)
第六章 房地产项目竣工验收阶段	(187)
1. 工程竣工验收申请表	(189)
2. 分部工程质量评定表	(191)
3. 质量保证资料检查表	(192)
4. 单位工程观感质量评定表	(194)
5. 单位工程质量综合评定表	(197)

6. 工程竣工验收条件审核表	(198)
7. 工程竣工验收报告	(202)
8. 住宅质量保证书	(205)
9. 住宅使用说明书	(206)
10. 工程质量监督报告	(207)
11. 项目竣工验收备案表	(210)
12. 办理《新建住宅交付使用许可证》审核程序流程图 ...	(212)
13. 新建住宅配套设施交付使用申请表	(213)
14. 新建住宅交付使用许可证申请审核受理通知书	(214)
15. 新建住宅“交付使用许可证”申请审核限期整改 通知书	(215)
16. 新建住宅交付使用验收意见表	(217)
第七章 房地产项目定价阶段	(219)
1. 新楼盘定价流程图	(221)
2. 楼盘调价示范表	(222)
3. 各种因素对新楼盘价格影响表	(223)
4. 楼盘定级因素、指标与分值表	(225)
5. 可比楼盘综合因素量化统计表	(228)
6. 可比楼盘量化定价法计算表	(230)
7. 竞争对手楼盘交楼时间对照表	(231)
8. 竞争对手楼盘容积率比较表	(232)
9. 住房总价与付款方式关系分析表	(233)
10. 房地产价格对销售率的影响分析表	(234)
11. 竞争楼盘同区价目比较表	(235)
12. 购房者付款方式一览表	(236)
第八章 运营管理	(237)
1. 公司组织机构图	(239)
2. 岗位图	(240)
3. 岗位编制一览表	(241)

4. 房地产公司会议种类	(243)
5. 公司招聘程序	(244)
6. 员工应聘申请表	(246)
7. 房地产公司人员增补申请表	(247)
8. 员工入职申请表	(248)
9. 绩效考评安排	(249)
10. 绩效考核要素及分值	(250)
11. 绩效考评工作流程与步骤	(252)
12. 管理人员绩效考核评估表	(254)
13. 员工转正(晋升)表	(257)
14. 违纪、责任过失表	(258)
15. 浮动工资评定的工作流程	(260)
16. 浮动工资计发的形式及标准	(260)
17. 绩效考评分值与浮动工资百分比一览表	(261)
18. 浮动工资月报表及计算方法	(261)
19. ××房地产公司档案分类表	(262)
20. 办理借款流程图	(264)
21. ××房地产开发有限公司借款单	(264)
22. 报销程序图	(265)
23. ××房地产开发有限公司支付证明单	(266)

第九章 房地产项目营销阶段

1. 房地产项目营销策划总流程图	(269)
2. 项目开盘工作计划流程图	(270)
3. ××楼盘广告计划书	(271)
4. 竞争对手豪宅销售手法分析表	(276)
5. 房地产销售预算计划表	(277)
6. 房地产年销售资金预算表	(278)
7. 房地产销售计划分析表	(279)
8. 房地产促销计划表	(280)

9. × × 楼盘户型设计、销售情况比较表	(281)
10. 周楼盘供应情况分析表	(282)
11. 房地产项目庆典活动日程计划表	(283)
12. 房地产销售人员综合业绩统计表	(286)
13. 房地产销售人员销售效率分析表	(287)
14. 房地产项目经理工作成绩考评流程图	(288)
15. 房地产项目团队绩效考评工作流程图	(289)
16. 房地产销售人员接待客户流程图	(290)
17. 房地产销售人员合同签订流程图	(291)
18. 房地产销售售后服务流程图	(292)
19. 房地产销售工作总体流程图	(293)
20. 顾客满意程度调查表	(294)
21. 新推楼盘一览表	(296)
22. 房地产月度广告宣传执行方案	(297)
23. 房地产楼盘价格变动比较表	(298)
24. 房地产销售资金统计表	(299)
25. × × 楼盘广告预算表	(300)
26. 房地产项目媒体推广策划步骤	(302)
27. 房地产销售代理评估表	(303)
28. 房地产销售人员教育训练流程图	(304)
29. 房地产销售部年度培训安排表	(305)
30. 房地产销售人员成绩与教育程度关系表	(306)
31. 房地产员工个人培训记录	(307)
32. 房地产销售人员目标管理表	(308)
33. 房地产销售人员销售业绩月度分析表	(309)
34. 房地产促销人员培训计划表	(310)
35. 房地产促销活动费用预算表	(311)
36. 楼盘促销现场所需物品备忘录	(312)
37. 促销楼盘月销售状况评估表	(313)

38. 房地产项目客户资料表	(314)
39. 房地产项目客户增减分析表	(315)
40. 房地产销售人员处理投诉流程图	(316)
41. 房地产客户投诉处理表	(317)
42. 房地产项目投诉处理报告表	(318)
43. 房地产客户各年龄层购房取向一览表	(319)
44. 房地产项目销售电话安排表	(320)
45. 房地产销售电话评估总结	(321)
46. 周来访人数统计表	(321)
47. 保留楼盘控制表	(322)
48. 房地产销售中心客户管理步骤图	(323)
49. 房地产项目客户咨询电话记录表	(324)
50. 房地产认购客户媒体选择调查问卷	(325)
51. 房地产媒体推广预算表	(330)
52. 房地产项目成交客户档案表	(331)
53. 房地产项目客户投诉记录表	(332)
54. 房地产客户调查表	(333)
55. 新客户登记表	(334)
56. 老客户登记表	(335)
57. 成交客户看房频次统计表	(336)
58. 客户满意程度评估表	(337)
59. 退订客户原因分析表	(338)
60. 房地产客户投诉统计表	(339)
61. 重要客户档案表	(340)
62. 楼盘签约客户情况调查表	(341)
63. 购房者选择付款方式统计表	(343)
64. ××房地产开发公司应收账款控制表	(344)
65. ××房地产开发公司应收账款月份分析表	(345)
66. 房地产项目退房客户分析表	(346)

第十章 房地产物业管理阶段	(347)
1. 物业管理的运行机制与相互关系示意图	(349)
2. 物业管理制度分类表	(350)
3. 物业管理投标程序图	(351)
4. 同类物业销售状况原因评析表	(354)
5. 促销物业优惠措施汇总表	(355)
6. 物业交接验收表	(356)
7. 物业接管前期员工培训计划表	(359)
8. 物业入伙通知书	(361)
9. 物业入伙手续书	(363)
10. 收楼服务方案	(365)
11. 入伙文件签署发放确认表	(367)
12. 收楼书	(368)
13. 遗漏项目报告	(370)
14. 业主登记表	(372)
15. 区域防火责任书	(373)
16. 住户证申请表	(375)
17. 业主装修申请表	(377)
18. 物业管理问题处理表	(379)
19. 物业管理费通知单	(380)
20. 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	(381)
21. 写字楼物业管理收费标准	(390)
22. 前期物业管理服务协议	(393)
第十一章 房地产合同范本与实例	(401)
1. 建设工程可行性研究合同	(403)
2. 工程造价评估与咨询合同	(406)
3. 房地产开发合作合同	(408)
4. 土地使用权出让合同	(410)
5. 建筑工程招投标合同	(419)

6. 建筑工程施工合同	(432)
7. 房地产开发借款合同	(471)
8. 建设工程借款合同	(477)
9. 建筑抵押借款合同	(479)
10. 安装工程承包合同	(482)
11. 商品房买卖合同	(491)
12. 委托银行代收费合同	(504)
13. 物业管理委托合同	(506)
14. 房地产转让合同	(515)
15. 建设工程拆迁房屋合同	(518)
16. 建设工程征用土地合同	(521)
17. 外商投资企业土地使用合同	(526)
18. 二手楼买卖合同	(530)
19. 楼宇按揭抵押贷款合同	(532)
20. 经济适用住房预售合同	(544)
21. 房地产抵押合同 (样本)	(548)
22. 个人住房借款抵押合同	(557)
23. 房屋租赁合同 (样本)	(562)
24. 北京市房屋租赁合同	(569)
25. 房地产物业中介服务协议	(577)
26. 建筑装饰工程施工合同	(578)
参考文献	(584)

Chapter One



第一章 房地产项目策划阶段

- 1.居民住房与需求市场调查问卷
- 2.楼盘目标客户群调查表
- 3.楼盘指标衡量标准一览表
- 4.竞争楼盘调查表
- 5.竞争楼盘个案市场调查详表

.....