

中外房地产丛书

REAL ESTATE DEVELOPMENT

房地产开发

原理与程序

第三版

迈克·E·米勒斯 (Mike E. Miles)
[美] 盖尔·贝伦斯 (Gayle Berens) / 著
马克·A·韦斯 (Marc A. Weiss)



中信出版社
CITIC PUBLISHING HOUSE

中外房地产丛书

REAL ESTATE DEVELOPMENT

Principles and

房地产开发

原理与程序

第三版

[美] 迈克·E·米勒斯 (Mike E. Miles) / 著
盖尔·贝伦斯 (Gayle Berens)
马克·A·韦斯 (Marc A. Weiss)
刘洪玉 郑思齐 沈悦 / 译

中
CITIC

— 99

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发: 原理与程序/[美]米勒斯等著; 刘洪玉等译. —北京: 中信出版社, 2003. 8

书名原文: Real Estate Development: Principles and Process

ISBN 7-80073-834-5

I. 房… II. ①米… ②刘… III. 房地产业—概况—美国 IV. F299.712.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 058380 号

Copyright © 2000 by ULI – the Urban Land Institute

Translated from the book originally produced by the ULI – the Urban Land Institute.

The Simplified Chinese edition © 2001 by CITIC Publishing House

All rights reserved.

房地产开发: 原理与程序(第三版)

FANGDICHAN KAIFA: YUANLI YU CHENGXU

著 者: [美]迈克·E·米勒斯 盖尔·贝伦斯 马克·A·韦斯

译 者: 刘洪玉 郑思齐 沈 悦

责任编辑: 李 莉

出 版 者: 中信出版社(北京市朝阳区东外大街亮马河南路 14 号塔园外交办公大楼 邮编 100600)

经 销 者: 中信联合发行有限公司

承 印 者: 北京牛山世兴印刷厂

开 本: 880mm × 1230mm 1/16 印 张: 38 字 数: 1000 千字

版 次: 2003 年 9 月第 1 版 印 次: 2003 年 9 月第 1 次印刷

京权图字: 01-2001-2775

书 号: ISBN 7-80073-834-5/F·542

定 价: 65.00 元

版权所有·侵权必究

凡购本社图书,如有缺页、倒页、脱页,由发行公司负责退换。服务热线:010-85322521 010-85322522

E-mail: sales@citicpub.com

献 给

谨以此书记念吉姆·格里克普(Jim Graaskamp)——
一个思想活跃、有洞察力、执着和高尚的人。

作者简介

迈克·E·米勒斯(Mike E. Miles)博士，目前在忠诚(Fidelity)房地产资产管理公司担任组合投资管理经理，忠诚公司拥有间接公共证券投资 and 直接房地产投资等一系列机构投资工具。在加入忠诚公司之前，米勒斯先生曾经担任普天寿(Prudential)地产集团的副总裁和普天寿房地产投资公司的总经理。

米勒斯先生以前曾在北卡罗来纳大学查珀尔希尔分校、威斯康星大学麦迪逊分校、夏威夷大学马诺(Manoa)分校担任教职，在进入学术界之前，米勒斯先生曾担任一家房地产公司——阿尔珀特(Alpert)投资公司负责融资的副总裁。

在他的职业生涯中，米勒斯先生曾编著了多本有关房地产经济的教材和手册以及超过 50 篇的学术论文，米勒斯先生曾经担任美国房地产投资信托经理人全国理事会、美国房地产与城市经济学会主席。他自 1994 年开始还担任机构投资者的《房地产金融》(*Real Estate Finance*)杂志主编。1997 年米勒斯先生由于在房地产组合投资管理领域的杰出贡献而获得机构房地产颁发的罗伯特·托伊加(Robert Toiga)奖，1999 年由于其对房地产研究的贡献获得退休金房地产协会的格里克普(Graaskamp)奖。

米勒斯先生在华盛顿大学获得学士学位，在斯坦福大学获 MBA 学位，在得克萨斯大学奥斯汀分校获博士学位。

盖尔·贝伦斯(Gayle Berens)，目前担任美国城市土地学会(ULI)房地产开发实务副总裁，负责与房地产和土地开发(包括商用房地产、居住房地产和公园设施开发)实务相关的出版和教育计划。另外，她还负责 ULI 与大学合作计划，包括学术会员计划。贝伦斯是多本著作的合著者，包括《城市公园和开放空间》(*Urban Parks and Open Space*)和《房地产开发：原理与程序》(*Real Estate Development: Principles and Process*)的所有版本。她目前正在编写一本有关“开发中的国际合作”的新书。她在 ULI 的工作中，先后多次组织有关城市复兴的多边学术会议和市长论坛，并曾担任了六年的 ULI 房地产学校的校长。她在威斯康星 Green Bay 分校获学士学位，在乔治敦大学获硕士学位。

马克·A·韦斯(Marc A. Weiss)博士，是美国国家政策中心高级研究员、伍德罗·威尔逊(Woodrow Wilson)国际学术交流中心公共政策专家、华盛顿特区都市投资策略公司总裁。他最近还担任了美国联邦政府住房与城市发展部(HUD)部长特别助理、哥伦比亚特区住房与社区发展部部长高级顾问、华盛顿特区经济策略规划发展部主任、《巴尔的摩和马里兰经济增长策略》的作者。韦斯先生编著了《社区建造者的崛起》(*The Rise of the Community Builders*)一书，同时正在与 HUD 前部长亨利·西斯内罗斯(Henry Cisneros)先生合作编写一本有关“美国城市与都市化地区的未来”的著作。此前，他曾经是哥伦比亚大学房地产开发研究中心主任、副教授，从事房地产开发、城市规划和历史景观保护领域的教学研究。他曾在麻省理工学院、伊利诺伊大学芝加哥分校、加利福

尼亚大学洛杉矶分校担任教职。韦斯博士是 ULI 和林肯土地政策研究院的研究员，是加利福尼亚工业创新委员会副主任。

韦斯先生拥有斯坦福大学政治学荣誉学士学位、加利福尼亚大学伯克利分校城市与区域规划博士学位。

做出贡献者

作者在这里要向很多人表示感谢，他们都为《房地产开发：原理与程序》的第三版做出了贡献。

做出贡献的作者(第三版)

Deborah L. Brett

President

Deborah L. Brett and Associates

Plainsboro, New Jersey

Mark J. Eppli, PhD

Associate Professor of Finance and Real Estate

Department of Finance

The George Washington University

Washington, D. C.

Kenneth M. Lusht, PhD

Chair, Department of Insurance and Real Estate

Smeal College of Business Administration

Pennsylvania State University

University Park, Pennsylvania

Douglas R. Porter

President

The Growth Management Institute

Chevy Chase, Maryland

Lynne B. Sagalyn, PhD

Earle W. Kazis and Benjamin Schore Director

MBA Real Estate Program

Professor, Finance and Economics

Graduate School of Business

Columbia University

New York, New York

Mary Boehling Schwartz

Survey Statistician

Financial and Market Characteristics Branch

Housing and Household Economic Statistics Division

U. S. Census Bureau

Suitland, Maryland

Ronald L. Silverman and associates

Attorneys-at-law

Cox, Castle & Nicholson LLP

Los Angeles, California

其他做出贡献者

Chris Carney

Director of Asset Management

Fidelity Real Estate Group

Boston, Massachusetts

Edward F. Cassidy

Director

AEW Capital Management, LP

Boston, Massachusetts

Richard L. Haney, Jr., PhD

Professor, Real Estate and Finance

College of Business

Texas A & M University

College Station, Texas

Austin Jaffe, PhD

Philip H. Sieg Professor of Business Administration

Smeal College of Business Administration

Pennsylvania State University

University Park, Pennsylvania

Scott Muldavin

President

Muldavin Company

San Rafael, California

Grant Ian Thrall, PhD

Professor

Department of Geography

University of Florida

Gainesville, Florida

William Webb

Consultant

William N. Webb & Associates

Amelia Island, Florida

Mark Zandi

Chief Economist

RFA

West Chester, Pennsylvania

ULI 工作人员

Michael Baker

Senior Associate, Practice

André Bald

Associate, Practice

Oliver Jerschow

Associate, Practice

David Mulvihill

Director, Information Services

Adrienne Schmitz

Senior Associate, Practice

第一版和第二版中做出贡献者

Robert H. Abrams

Lecturer

Cornell University

Ithaca, New York

Brian Ciochetti, PhD

Assistant Professor

University of North Carolina

Chapel Hill, North Carolina

Stephen T. Crosson

Chair and Chief Executive Officer

Crosson Dannis, Inc.

Dallas, Texas

John A. Harris

Senior Vice President, Construction

Hines

Houston, Texas

Leo S. Horey

Vice President, Property Operations

Avalon Bay

Alexandria, Virginia

M. Leanne Lachman

Managing Director

Boston Financial

New York, New York

Lloyd Lynford

President

REIS Reports, Inc.

New York, New York

Emil Malizia, PhD

Professor

University of North Carolina

Chapel Hill, North Carolina

Dowell Myers, PhD

Associate Professor

University of Southern California

Los Angeles, California

Roger S. Pratt

Vice President

Prudential Real Estate Investors

Short Hills, New Jersey

Diane R. Suchman

Principal

Real Estate Research and Consulting

Springfield, Virginia

Virginia Travis

Consultant

Chapel Hill, North Carolina

J. Scott Weaver

Vice President

Prudential Real Estate Investors

Dallas, Texas

前言

写作本书第三版的目的是与 1991 年写作本书第一版时一样，即房地产开发持续不断地对我们的社会产生重大的影响，没有其他的任何一本教科书，能够为未来的决策者提供一个完整的有关房地产开发的决策程序。

开发改善了人居环境，因此它影响到每一个人。开发生产出的居住空间是人类生存的三大基本需求之一，正因为如此，开发永远是私人投资的重要方面，这也代表了美国投资的未来。ULI 在 1994 年进行的估算表明，美国房地产资产的总价值为 21 万亿美元，并且这个数量还在不断上升。更重要的是，今天的开发在很大程度上决定了未来生活的方式。

房地产开发程序的专业特性及其创业的特征使得开发的决策环境非常复杂，这一环境比较适合那些头脑灵活、受过专业训练、知难而进和不厌其烦的人。虽然与开发相关的大部分活动都是以公司或机构的名义操作，但这些活动本身仍然带有非常明显的个人英雄主义特征。

房地产开发也带有不同寻常的动态特征，在建造、技术创新、法规、营销、融资、物业与资产管理等环节中经常会发生剧烈的变化。开发程序的动态特征是一个特别刺激的因素，也使得开发成为房地产业中最具挑战性的工作。

本书试图通过房地产开发的八阶段模型，来讲述房地产开发的程序，本书的作者米勒斯先生在其博士论文中首次提出了这个模型，共同组成这个程序的相关活动，形成了开发的学术和技术部分的内容。有了这个八阶段模型描述的总体程序作为基础，读者就可以针对特定的房地产类型和区域市场，为了成功地开发来进行详细的分析研究。

本书共分为八篇。第一篇概述。内容包括：用八个相互作用的阶段勾画了房地产开发程序的总体框架，描述了开发过程的主要参与者和资金、土地、劳动力在不同时期的开发中的重要性。在第三版中，我们对所有统计信息进行了全面的更新，增加了开发程序的历史演变一节。

第二篇金融。主要介绍了在开发过程决策阶段需要的金融工具。第三版的第二篇几乎全部进行了重新调整。第 4 章主要介绍了房地产金融体系的整体框架、美国体系及市场经济的功能、资本向房地产流动的方式以及房地产权益和债务市场。第 5 章讲述了房地产金融决策的机理，重点集中在作为资本结构决策的融资决策，尤其是为实现投资者目标的权益与债务的最佳组合。第 6 章通过介绍有关贷款人和投资者在当今市场上正在开展的工作信息，对第二篇进行了总结。附录 A 简单描述了房地产企业水平一和水平二的区别，附录 B 则给出了一些计算折现现金流的工具以及该工具如何帮助所有的参与者在开发过程中做出更好的投资决策。

成功地预测未来并估计出折现现金流分析中所需要的参数被认为是读者应该已经具备的知识。因此第三篇美国房地产开发的历史，全面地回顾了美国从殖民地时期到现在房地产开发的演变过程，很清楚地展现了公共和私人参与者的动态关系。每一个参与者的角色都在不断发生变化，但毋

庸置疑的是，公共部门一直是开发过程的重要参与者。

在清晰地描绘了历史演变之后，本书开始进入房地产开发程序的介绍，即对一个特定的开发项目而言如何产生项目的创意。第四篇创意，讨论了创意的来源以及如何细化这些创意，这是开发程序中最初的两个阶段。这部分强调了作为决策工具的市场研究的作用。

第五篇规划与分析：公共部门的角色。这一篇主要讨论了公共部门对开发的看法。第13章集中讨论了公共部门在城市规划、土地使用政策、税费征收和基础设施建设与融资中的角色，以及公共部门的决策是如何影响私营开发商的。第14章讨论了公共/私营的合伙问题，同时讨论了公共部门的参与者所起的越来越多的正面作用。第15章进行的重写和更新，详细探讨了可支付住宅，因为总有一些居民家庭缺乏住房支付能力，因此这个话题也是一个重要的、永恒的政治议题。由于开发商改变了城市地区的结构，因此未来的开发商将会面临着新的难度不断增加的社会问题。本书一直在强调公共部门是房地产开发过程的重要参与者。第五篇则进一步详细讲述了公共部门应发挥的作用。

第六篇规划与分析：市场视角。该篇讨论问题的角度从公共部门转向私营部门。本部分中的各章讨论了可行性研究和市场分析，这是进行决策和组织开发队伍的前提。作为开发队伍领导者，开发商的责任是为开发队伍的参与者分派适合的工作任务。改写后的第16章，定义和总结概括了一个常用的可行性研究模式。第17章也进行了重大的调整和更新，讲述了市场分析和市场数据的收集与确认方法。第18章是新增加的，主要讲述了市场分析师关心的不同数据来源和预测模型，以及如何理解这些模型分析的结果。

第七篇开始实施。讲述了从合同谈判到开工建设再到正式竣工投入使用过程中所涉及的多方面问题，强调了开发队伍协同工作以及工程管理在开发中的重要性。第19章介绍了开发商面临的环境问题，尤其是有害废弃物、湿地以及空气与水污染问题，讲述了这些环境问题对开发程序中融资、合同和管理工作的影响。

第八篇物业运行。主要介绍了一旦项目竣工后开发商如何继续开展工作。在对项目的运营没有做出很好的规划之前，开发活动是不可能进行的。因此，第21章讲述了房地产管理的三个重要组成部分（物业、资产和组合投资管理）。第22章则将重点放在了营销、销售和出租等开发活动完成后的后续工作。最后，在第23章介绍了未来的发展趋势、回顾了房地产开发所走过的路程，探讨了开发活动的决策者应如何把握今天的市场状态和未来的发展趋势，并在权衡当前和未来的基础上做出合理的现金流判断。开发商必须预测未来市场的许多不同侧面，通过研判当前的现状趋势，开发商就可以对未来市场的发展做出判断。

为了整合本书每一部分所涉及的内容，我们设计了两个案例，且将这两个案例随着房地产开发八阶段模型的介绍，逐步展现在读者面前。第一个案例在本书的第一和第二版已经介绍过，主要介绍了位于北卡罗来纳州查珀尔希尔的 Europa 中心写字楼项目，该中心的第一期工程竣工于 20 世纪 80 年代后期，该案例主要从开发商的角度，介绍了从寻找项目用地到项目竣工投入使用的全过程；第二期工程竣工于 20 世纪 90 年代初期，是由另外一个新的业主开发的。

位于马萨诸塞州剑桥的 Museum 大厦是一个全新的案例，该开发项目由两栋公寓楼组成，项目用地位于新开发区域，开发商在项目实际开工建设的十年前就买下了该地块。这个案例将会把读者带入一个真实的开发环境中，并能学到开发商的许多实际经验。

在写作本书时，作者已经尽可能地更新了书中的全部信息，对数字、文件、案例框、照片等也进行了更新。同时本书还提供了参考文献，并对原有目录进行了调整。

本书的读者对象是商学院以及规划、建筑、工程和法律专业的大学生和研究生，对于想通过改变职业跨入房地产开发行业的人员也非常有帮助。当然，本书并不能保证读者学完后就能取得成功或获取金融支持，它只是给读者介绍了获得成功和融资的可能途径和方式。一旦涉足到开发行业，很少有人愿意回过头来再从事其他挑战性不很强的职业。

值得注意的一点是，我们在书中提到开发商时使用了“他”，旨在提高可读性，使用这个代词并不表明作者或 ULI 有任何偏见。尽管开发商中男性占了多数，但女性也有一定的数量，且女性在越来越多地涉足到许多领域。

许多人非常赞同出版本书的第三版，包括不同专业领域的学者、美国各地的实践者以及很多的 ULI 会员。在 ULI 的工作人员中，作者希望感谢迈克尔·贝克(Michael Baker)，洛里·哈彻(Lori Hatcher)，奥利弗·耶尔朔(Oliver Jerschow)，戴夫·马尔维希尔(Dave Mulvihill)等，特别要感谢巴拉·菲谢尔(Barbara Fishel)，海琳·雷德蒙(Helene Redmond)和南希·斯图尔特(Nancy Stewart)的巨大耐心。除了 ULI 的工作人员以外，其他对本书出版做出特殊贡献的人已经在其他部分列示。

我们还特别感谢本书第一版和第二版的合作作者，包括理查德·哈尼(Richard Haney)，埃米尔·马利齐亚(Emil Malizia)和金格尔·特拉维斯(Ginger Travis)，他们的贡献是无价的。此外，我们还特别感谢开发商怀特·莫罗(Whit Morrow)和迪安·斯特托利(Dean Stratouly)，他们给我们提供了开发商的视角。

迈克·E·米勒斯 (Mike E. Miles)

盖尔·贝伦斯 (Gayle Berens)

马克·A·韦斯 (Marc A. Weiss)

1999 年 12 月

目 录

第一篇 概述 1

第1章 房地产开发程序概述 2

- 房地产开发的定义 3
- 房地产开发的八阶段模型 4
- 开发商的特征 6
- 开发商的社会声誉 9
- 开发队伍 9
- 公共部门永远是合作伙伴 10
- 市场与可行性研究 11
- 设计方案时必须深思熟虑 12
- 小结 15
- 词汇 15
- 复习题 16

第2章 美国的土地与人口统计 17

- 美国的土地、财富和人口 17
- 美国城市的形态 32
- 小结 34
- 词汇 35
- 复习题 35
- 注释 35

第3章 开发商及其合作伙伴 38

- 私营部门开发商 39
- 公共部门开发商 42
- 建筑师 42
- 工程师 43
- 土地规划师 44
- 景观建筑师 47
- 承包商 48
- 环境顾问 49
- 交通顾问 50
- 评估师 50

律师和会计师 51

房地产经纪入/租务代理 51

金融伙伴 52

物业管理者 53

市场分析师 54

营销与公共关系顾问 54

政府机构 54

最终用户 55

开发程序的演进 55

小结 58

词汇 58

复习题 58

注释 59

参考文献 59

基本的房地产与规划书籍 59

人口统计信息 62

第二篇 金融 65

第4章 房地产金融概览 66

- 金融体系的整体框架 67
- 初级和二级贷款市场 69
- 房地产资本流量 69
- 房地产权益与债务市场 72
- 融资循环 79
- 小结 81
- 词汇 81
- 复习题 82
- 注释 82

第5章 金融理论：房地产融资决策基础 84

- 房地产收益能力：起点 84
- 融资决策：权益透视 85
- 融资决策：贷款人透视 86

贷款偿付能力 88

杰斐逊大街 4455 号: 案例研究 89

杠杆效应 94

小结 96

词汇 96

复习题 97

注释 97

第 6 章 房地产金融创新 98

机会基金 99

房地产投资信托 100

商业抵押贷款支持证券 101

传统的商用房地产投资者和贷款人 103

独户住宅贷款的变革 103

小结 106

词汇 107

复习题 107

注释 107

参考文献 108

第三篇 美国房地产开发的历史 111

第 7 章 殖民地时期到 19 世纪末 112

作为美国人传统的房地产 112

土地分区和住宅建设 118

铁路和铁路巨头在房地产开发中的作
用 124

小结 130

词汇 130

复习题 130

注释 130

第 8 章 19 世纪后期到第二次世界大战 132

中央商务区和商用房地产开发 132

公共部门现代角色的开端 137

20 世纪 20 年代房地产业的繁荣 140

金融 146

大萧条与第二次世界大战 148

小结 155

词汇 155

复习题 155

注释 156

第 9 章 二战结束至今 157

郊区化与战后的繁荣 157

二战后纽约市的写字楼开发商 159

城市更新 160

州际高速公路的延伸与城市郊区的扩张 162

城市中的种族、住房和住区危机 167

20 世纪 70 年代—20 世纪 90 年代 177

小结 183

词汇 183

复习题 184

注释 184

参考文献 185

19 世纪晚期殖民时代 185

19 世纪晚期至第二次世界大战 187

第二次大战后期至现在 188

第四篇 创意 193

第 10 章 阶段一: 初始创意 194

产生创意的不同动机 195

封底速算评价 198

通过战略决策和市场研究形成创意 199

形成创意的技术 200

房地产开发过程中的提示和警告 203

房地产开发程序阶段一中的风险控制 204

小结 210

词汇 211

复习题 211

注释 211

第 11 章 市场研究: 产生创意的工具 212

基本知识: 营销和市场研究 212

市场营销人员的工作 216

市场研究与开发创意的联系 218

小结 225

词汇 226

复习题 226

注释 226

第12章 阶段二:创意的细化 228

阶段二的目标 228

进一步研究市场环境:竞争者和政府 231

选择开发场地 234

初步设计的可行性 241

场地谈判 244

与其他参与者讨论项目的可行性 245

市场细分与产品特色 247

财务可行性分析 251

阶段二的风险控制 252

小结 253

词汇 253

复习题 254

注释 254

参考文献 255

概念准备 255

市场研究 256

第五篇 规划与分析:公共部门的角色 257

第13章 公共部门的角色 258

作为法规制定者的政府 259

基础设施规划与融资中公共/私营部门的作用 268

小结 276

词汇 277

复习题 277

注释 277

第14章 开发过程中公共/私营部门角色的配合 278

公共/私营部门开发的目标 279

形成公共/私营合作关系的程序 285

实践中的问题与政策 294

小结 298

词汇 299

复习题 299

注释 300

第15章 可支付住宅 302

可支付住宅的定义 302

可支付住宅角色的变化 305

低收入租赁住宅 312

可支付产权住宅 325

小结 335

词汇 335

复习题 336

注释 336

参考文献 338

公共部门的作用 338

可支付住宅 340

第六篇 规划与分析:市场视角 347

第16章 阶段三:可行性研究 348

可行性的定义 349

可行性研究概述 349

市场研究概述 352

初步设计 352

建造成本和全部成本的初步估算 358

贷款人与投资者 363

建筑许可和其他政府管理 364

价值报告和正式可行性评估 365

Europa 中心可行性研究 368

企业的概念 369

风险资本的概念 369

第二层次可行性 370

阶段三的风险控制技术 371

小结 372

词汇 372

复习题 373

注释 373

第17章 市场分析:收集、验证和理解市场信息 375

市场分析的内容与作用 375

信息收集与验证 377

确定相关市场 385

研究过程与结论的表述 387

小结 388

词汇 389

复习题 389

注释 389

第18章 市场研究中信息的来源 391

预测模型与方法 391

需求信息的主要来源 394

供给信息的主要来源 397

商业房地产投资方面的都市统计区排序信息提供商 400

小结 405

词汇 406

复习题 406

注释 407

参考文献 407

可行性研究 407

房地产市场研究 409

第七篇 开发项目实施 413

第19章 阶段四与阶段五：合同谈判和正式签约 414

阶段四：合同谈判 415

环境问题 424

与设计和承包商相关的决策 433

与主要租客相关的决策 443

关于权益的决策 445

政府作为合作伙伴 447

阶段五：签约——签署合同并开始施工 447

小结 449

词汇 450

复习题 450

注释 450

第20章 阶段六和阶段七：建设、竣工和正式入住 452

阶段六：工程建设 453

阶段七：竣工和正式入住 465

阶段六和阶段七中的风险控制技术 467

小结 470

词汇 470

复习题 470

注释 470

参考文献 471

合同谈判和正式承诺 471

建设、完成和正式开放 471

第八篇 物业运行 475

第21章 阶段八：物业、资产和组合投资管理 476

企业的概念和房地产资产的持续管理 477

房地产管理的三个层次 479

从开发角度看房地产管理的基础理论 482

从房地产开发到物业管理的转变 484

执行战略计划时管理的作用 488

政府部门对房地产项目管理的影响 492

智能建筑 493

物业、资产和组合投资管理者的培训 494

公司房地产经理 497

小结 499

词汇 499

复习题 500

注释 500

第22章 来自市场营销和销售的挑战 501

市场营销与销售的协调 503

营销计划和预算 505

针对目标客户的广告 507

公共关系 510

现场推广 513

产品推广 514

与房地产代理机构的关系 516

培训销售人员 517

销售的实施 518

促成销售 519

后期工作 520

迎接市场营销的挑战 521

小结 521

词汇 522

复习题 522

第 23 章 关于未来的讨论 523

从历史的角度来看待房地产开发的未来 523

如何更好地把握未来 524

一些影响未来发展的关键问题 525

应对措施 527

关于 Europa 中心和 Museum 大厦的最后讨论 529

小结 538

复习题 538

注释 539

参考文献 539

资产管理 539

销售和营销 542

未来 543

附录与索引 545

附录 A 房地产游戏:第一层次和第二层次 546

附录 B 复利和折现过程 548

复利 548

折现 549

抵押常数 550

附录 C 社会经济指标的未来变化 552

经济结构的变化 552

对商业房地产投资者的影响 556

注释 569

附录 D 词汇 572

译后记 589

第一篇 概述

学习房地产开发原理与程序，首先就要了解房地产开发过程中涉及的参与者和房地产产品的最终使用者。本书主要讨论开发商的作用，许多人受房地产开发的影响，同时房地产开发又影响着这些人。个人是项目融资的最终提供者，个人的集合所形成的公共部门又决定了一个项目能否开发建设，不同专业背景的人组合在一起来建房子，这些房子又提供给许多不同背景和收入水平的人来使用。

因此，每一个想涉足房地产开发的人必须懂得，是谁在帮助把一个开发项目从概念变成现实，他们是如何做的。最重要的是开发商必须了解使用者及其需求，没有使用者，不论建筑物的美学效果多么吸引人或其功能多么完善，也不会具有价值。因此，人创造了房地产的价值。

第一篇主要介绍使得房地产开发变为可能的那些角色及其作用，包括房地产开发商、与开发商一起工作的专业队伍以及潜在的使用者。