

房地产开发



新兵入门丛书

住宅地产

新兵入门

夏联喜 主编



住宅地产菜鸟快速入门教科书

全景勾勒
地产行业
轻松扫盲读物

住宅地产
入门特训
经典学习工具

地产新兵从业
最佳实战
经验范本

十一模块
住宅地产
基础知识手册

住宅开发
分布流程
解析实用宝典

中国建筑工业出版社

房地产开发新兵入门丛书

住宅地产新兵入门

夏联喜 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

住宅地产新兵入门 / 夏联喜主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 4

(房地产开发新兵入门丛书)

ISBN 978-7-112-16498-1

I. ①住… II. ①夏… III. ①房地产业 — 介绍 — 中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第038963号

本书详细介绍了住宅地产的多环节知识要点, 包括基本概念、交易常用知识、相关税费、权属交易, 以及住宅地产规划、建筑设计、施工、验收、营销等多方面的实用理论和经验, 列举了房地产行业主要管理机构、媒体, 形成了对住宅地产行业的全覆盖。作者依据对房地产行业的深入了解和分析, 内容全面丰富, 语言深入浅出、通俗易懂, 为广大房地产行业入门人员、大专院校相关专业师生教学提供了很好的学习材料。

责任编辑: 封毅 周方圆
责任校对: 陈晶晶 姜小莲

房地产开发新兵入门丛书

住宅地产新兵入门

夏联喜 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

北京京点设计公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 18 字数: 374 千字

2014 年 10 月第一版 2014 年 10 月第一次印刷

定价: 68.00 元

ISBN 978-7-112-16498-1

(25315)

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)



本书编委会

主编
夏联喜

编委

欧阳帆	王 飞	熊明详	陈 炜	张小波	廖志宇
石瑞红	王成树	罗 锟	胡浩炬	熊思堡	金义合
夏 雨	刘 杨	刘尔娴	张燕杰	刘 睿	陈水娇
戴 强	刘 斌	张 辉	朱冠华	王国军	杨思思
吴军玲	刘友贵	袁 琳	黄 森	曹 晋	李 黎
刘方勇	朱卫丰	朱金云	刘文松	陈丹丹	刘 波
				何 慧	汪 军



目录 CONTENTS

01 浅说房地产 009

- 一、房地产的定义及分类····· 010
- 二、房地产开发概要····· 019
- 三、房地产行业名词解释····· 027

02 泛论交易 037

- 一、房地产交易基础知识····· 038
- 二、八步完成房地产交易全程····· 052
- 三、七种房屋贷款方式全流程解码····· 053
- 四、房地产买卖合同的约定····· 059
- 五、房地产交易过程中四种常见问题解答····· 063

03 细核税费 067

- 一、现行房地产七种主要税类型····· 068
- 二、房地产交易的行政性收费····· 077
- 三、购房收费标准····· 079
- 四、实战案例分析····· 082

04 知晓登记

095

一、房地产权属登记相关概念	096
二、房地产权属七种登记种类	098
三、房地产权属登记	101
四、房地产权属登记的有关约定	103
五、商品房过户流程	107
六、房屋赠与流程	110
七、商品房产权转让的有关约定	111

05 粗谈规划

115

一、房地产规划基本概念	116
二、居住区四种建筑排列形式	119
三、建筑通风、采光规划	120
四、居住区的规划概念	127
五、居住区规划的性能要求指标	130
六、规划常用术语及指标	133

06 初品建筑

137

一、三种建筑物形式	138
二、建筑名词术语	143
三、房屋面积的计算方式	148

KKK 07 看懂施工图

159

- 一、建筑施工图中的基本知识····· 160
- 二、施工图里面的建筑学问····· 174
- 三、建筑施工图反映的具体实物····· 177

KKK 08 详解户型

183

- 一、基于户型的楼盘价值案例分析····· 184
- 二、复式、跃层、错层常见户型图赏析····· 192
- 三、户型鉴别的具体标准····· 196
- 四、户型功能的说明····· 201
- 五、对室内功能区的进一步说明····· 206
- 六、学会认识户型图····· 218

KKK 09 楼值鉴别

221

- 一、新手判断住宅优良的基本知识····· 222
- 二、新手如何判定一个商铺的价值····· 230
- 三、商铺价值鉴别实操案例····· 232

KKK 10 论战营销

235

- 一、可行性研究····· 236
- 二、市场调研····· 239
- 三、前期策划····· 243
- 四、营销策划····· 246
- 五、销售组织····· 249
- 六、销售执行····· 254

III 房地产圈里圈外

261

一、房地产行业相关主体	262
二、房地产相关网站	271
三、房地产相关杂志报纸	272
四、房地产相关教育、培训	276
五、近年出台有关房地产的相关政策要点	284

房地产开发新兵入门丛书

住宅地产新兵入门

夏联喜 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

住宅地产新兵入门 / 夏联喜主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 4

(房地产开发新兵入门丛书)

ISBN 978-7-112-16498-1

I. ①住… II. ①夏… III. ①房地产业 — 介绍 — 中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第038963号

本书详细介绍了住宅地产的多环节知识要点, 包括基本概念、交易常用知识、相关税费、权属交易, 以及住宅地产规划、建筑设计、施工、验收、营销等多方面的实用理论和经验, 列举了房地产行业主要管理机构、媒体, 形成了对住宅地产行业的全覆盖。作者依据对房地产行业的深入了解和分析, 内容全面丰富, 语言深入浅出、通俗易懂, 为广大房地产行业入门人员、大专院校相关专业师生教学提供了很好的学习材料。

责任编辑: 封毅 周方圆

责任校对: 陈晶晶 姜小莲

房地产开发新兵入门丛书

住宅地产新兵入门

夏联喜 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

北京京点设计公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 18 字数: 374 千字

2014 年 10 月第一版 2014 年 10 月第一次印刷

定价: 68.00 元

ISBN 978-7-112-16498-1

(25315)

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)



本书编委会

主编
夏联喜

编委

欧阳帆	王 飞	熊明详	陈 炜	张小波	廖志宇
石瑞红	王成树	罗 锟	胡浩炬	熊思堡	金义合
夏 雨	刘 杨	刘尔娴	张燕杰	刘 睿	陈水娇
戴 强	刘 斌	张 辉	朱冠华	王国军	杨思思
吴军玲	刘友贵	袁 琳	黄 森	曹 晋	李 黎
刘方勇	朱卫丰	朱金云	刘文松	陈丹丹	刘 波
				何 慧	汪 军



目录 CONTENTS

01 浅说房地产 009

- 一、房地产的定义及分类····· 010
- 二、房地产开发概要····· 019
- 三、房地产行业名词解释····· 027

02 泛论交易 037

- 一、房地产交易基础知识····· 038
- 二、八步完成房地产交易全程····· 052
- 三、七种房屋贷款方式全流程解码····· 053
- 四、房地产买卖合同的约定····· 059
- 五、房地产交易过程中四种常见问题解答····· 063

03 细核税费 067

- 一、现行房地产七种主要税类型····· 068
- 二、房地产交易的行政性收费····· 077
- 三、购房收费标准····· 079
- 四、实战案例分析····· 082

04 知晓登记

095

一、房地产权属登记相关概念	096
二、房地产权属七种登记种类	098
三、房地产权属登记	101
四、房地产权属登记的有关约定	103
五、商品房过户流程	107
六、房屋赠与流程	110
七、商品房产权转让的有关约定	111

05 粗谈规划

115

一、房地产规划基本概念	116
二、居住区四种建筑排列形式	119
三、建筑通风、采光规划	120
四、居住区的规划概念	127
五、居住区规划的性能要求指标	130
六、规划常用术语及指标	133

06 初品建筑

137

一、三种建筑物形式	138
二、建筑名词术语	143
三、房屋面积的计算方式	148

07 看懂施工图 159

- 一、建筑施工图中的基本知识..... 160
- 二、施工图里面的建筑学问..... 174
- 三、建筑施工图反映的具体实物..... 177

08 详解户型 183

- 一、基于户型的楼盘价值案例分析..... 184
- 二、复式、跃层、错层常见户型图赏析..... 192
- 三、户型鉴别的具体标准..... 196
- 四、户型功能的说明..... 201
- 五、对室内功能区的进一步说明..... 206
- 六、学会认识户型图..... 218

09 楼值鉴别 221

- 一、新手判断住宅优良的基本知识..... 222
- 二、新手如何判定一个商铺的价值..... 230
- 三、商铺价值鉴别实操案例..... 232

10 论战营销 235

- 一、可行性研究..... 236
- 二、市场调研..... 239
- 三、前期策划..... 243
- 四、营销策划..... 246
- 五、销售组织..... 249
- 六、销售执行..... 254

III 房地产圈里圈外

261

一、房地产行业相关主体·····	262
二、房地产相关网站·····	271
三、房地产相关杂志报纸·····	272
四、房地产相关教育、培训·····	276
五、近年出台有关房地产的相关政策要点·····	284

住宅地产 新兵入门

01

浅说房地产

房地产基本概念



操作程序

- 一、房地产的定义及分类
- 二、房地产开发概要
- 三、房地产行业名词解释



本章使用指南

房地产是中国经济的支柱产业，与国民经济中举足轻重的钢铁产业、有色金属产业、建材产业、水泥产业、玻璃产业、家具产业等息息相关。房地产这个古老而又全新的行业，在中国的经济浪潮中，扮演着推动性的角色。同时，通过进一步的市场化考验和发展壮大焕发出新的活力，雄心勃勃的房地产企业正把握历史最好的战略机遇，期待着走向世界。

本章的主要目的是希望通过学习，清楚房地产的基本概念，以便于我们更好地了解房地产行业。