

房地产 全程管理 与 营销图表大全

- 房地产营销精英必备
- 三天造就金牌房地产营销管理人员
- 房地产项目全程管理与营销必备工具箱

房地产经营管理全套必备解决方案

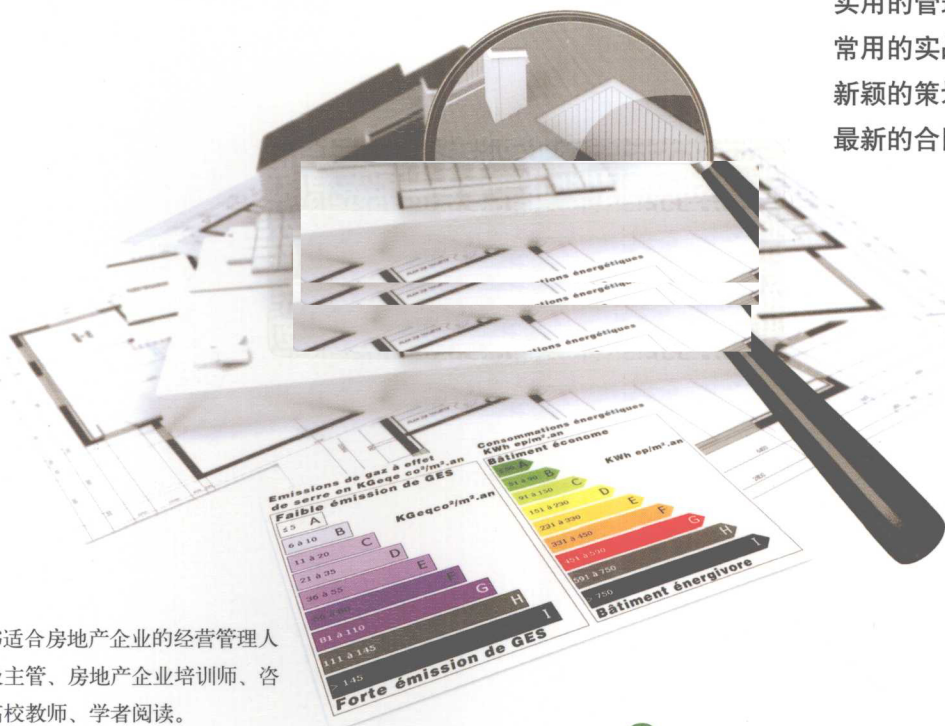
萃取200多个房地产全程管理与营销必备图表

房地产开发管理过程中的实战必备工具书

杨晓丽
王运林

编著

实用的管理流程
常用的实战图表
新颖的策划方案
最新的合同范本



本书适合房地产企业的经营管理人员、各级主管、房地产企业培训师、咨询师和高校教师、学者阅读。

经济科学出版社

房地产 全程管理 与 营销图表大全

杨晓丽 王运林 编著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产全程管理与营销图表大全/杨晓丽, 王运林
编著. - 北京: 经济科学出版社, 2010. 10
ISBN 978 - 7 - 5058 - 9843 - 1

I. ①房… II. ①杨…②王… III. ①房地产 - 项目
管理 - 图表 ②房地产 - 市场营销学 - 图表
IV. ①F293.3 - 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 166674 号

责任编辑: 周胜婷 段 钢

责任校对: 徐领柱

技术编辑: 董永亨

房地产全程管理与营销图表大全

杨晓丽 王运林 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行电话: 88191109

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京东海印刷有限公司印刷

710 × 1000 16 开 25 印张 450000 字

2011 年 1 月第 1 版 2011 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 9843 - 1 定价: 49.80 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前言

中国改革开放的经济大潮带来了房地产业的迅猛发展,房地产热波及全国,吸引全世界,已成为全社会热切关注的话题,牵动着每一个人的心。

房地产业作为国民经济的基础性、先导性产业,正逐步走向市场化和规范化的道路,并对相关产业和整个国民经济的发展产生巨大的推动作用。

房地产项目全程管理是指房地产开发商全方位、全过程地有序工作并要适应市场需求,是从房地产项目策划阶段、可行性研究阶段、施工建设阶段、竣工验收阶段到制定价格阶段、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 and 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、申请等各类图表,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各类图表,我们特编写了本书。

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,共汇集、整理了多个房地产全程管理与营销过程中必备的图表,并在一些章节后面补充了房地产开发过程中常用的合同范本,是房地产开发管理过程中的好帮手。



本书思路清晰,通俗易懂,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



目 录

第一章 房地产项目策划阶段	(2)
1 居民住房与需求市场调查问卷	(2)
2 楼盘指标衡量标准一览表	(7)
3 竞争楼盘与竞争对手情况调查表	(10)
4 建设项目选址意见申请表	(11)
5 建设项目选址意见书	(13)
6 申领建设用地规划许可证操作程序图	(15)
7 建设用地规划许可证	(16)
8 建筑工程规划设计要求申请表	(17)
9 建筑工程设计方案送审单	(19)
10 申领建设工程规划许可证程序图	(20)
11 建设工程规划许可证	(21)
12 建筑工程项目表	(23)



第二章 房地产项目可行性研究阶段 (25)

1 可行性研究工作步骤图	(26)
2 房地产开发项目经济评价备选方案表	(28)
3 竞争力对比分析表	(29)
4 场址方案建设投资费用比较表	(30)
5 场址方案运营费用比较表	(31)
6 土地出让市场分析与竞争性开发项目一览表	(32)
7 写字楼市场分析与用地平衡表	(33)
8 住宅评定项目和分值表	(34)
9 房地产开发项目销售计划及销售收入测算表	(35)
10 房地产开发项目出租计划及出租收入测算表	(36)
11 房地产开发项目成本费用估算表	(37)
12 建筑工程费用与国内设备购置费估算表	(38)
13 进口设备购置费估算表	(39)
14 建筑安装工程费用估算表	(40)
15 工程建设其他费用估算表	(41)
16 流动资金估算表	(42)
17 小区总投资粗略估算表	(43)
18 项目投入总资金估算汇总表	(45)
19 分年资金投入计划表	(46)
20 投资计划与资金筹措表	(47)
21 营业成本测算表	(48)
22 营业利润测算表	(49)
23 损益表	(50)
24 房地产开发项目资金使用计划表	(52)
25 房地产项目估算收入表	(53)
26 资金来源与运用表	(55)
27 贷款还本付息估算表	(56)

28	财务现金流量表（全部投资）	(57)
29	财务现金流量表（自有资金）	(58)
30	房地产开发项目财务报表关系图	(59)
31	房地产项目风险分析过程图	(60)
32	房地产项目社会影响分析表	(62)
33	社会对项目的可接受程度与风险分析表	(63)
34	房地产项目风险因素和风险程度分析表	(64)
35	风险因素取值评定表	(66)
36	建设工程可行性研究合同	(67)
37	工程造价评估与咨询合同	(70)
第三章 房地产项目建设基础		(73)
1	主要设备表	(74)
2	主要建筑物（构筑物）工程一览表	(75)
3	建筑工程产品能耗与主要原料需要量表	(76)
4	建筑工程主要燃料年需要量与距离表	(77)
5	院落式组团绿地设置规定表	(78)
6	居住区用地平衡表	(79)
7	居住区用地控制指标表	(80)
8	图纸幅面规格与图纸图标表	(81)
9	图纸会签栏与图纸常用比例尺	(82)
10	建筑物的耐久性等级表	(83)
11	建筑物的耐火等级表	(84)
12	建筑物的重要性等级表	(85)
13	墙厚名称及尺寸表	(86)
14	常见的屋顶类型及构造表	(87)
15	住宅区市政、公用配套设施分类图	(89)



第四章 房地产设计阶段的造价控制 (91)

- 1 工程设计阶段的设计程序 (92)
- 2 设计阶段工程造价的决定因素 (95)
- 3 设计阶段工程造价管理的主要内容 (102)
- 4 设计阶段工程造价控制的措施和方法 (104)
- 5 设计方案的优化管理 (107)
- 6 设计概算的编制与审查 (126)
- 7 施工图预算的编制与审查 (144)

第五章 房地产项目建设阶段 (151)

- 1 前期工作阶段主要工序表 (152)
- 2 开发建设期及经营管理期主要工序表 (153)
- 3 工序时间参数表 (154)
- 4 住宅项目建设管理工作流程图 (156)
- 5 发包单位自行发包应配备人员条件表 (157)
- 6 建筑施工承发包工作程序图 (158)
- 7 中国部分城市工程招标情况统计表 (159)
- 8 施工招标程序图 (162)
- 9 施工投标工作程序图 (166)
- 10 工程招标代理机构基本情况表 (170)
- 11 甲级资格机构主要招标代理项目表 (172)
- 12 工程招标代理机构法定代表人简况表 (173)
- 13 工程招标代理机构技术经济负责人简况表 (174)
- 14 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 (175)
- 15 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 (176)
- 16 技术经济专家库 (177)

17	投标者须知前附表	(178)
18	投标书附录	(180)
19	进度管理横道图	(181)
20	进度计划网络图	(183)
21	住宅建设工程现场管理工作流程图	(184)
22	专业人员费用和施工费用现金流表	(185)
23	建造成本支出现金流分析图	(186)
24	房地产资本市场的结构分类表	(187)
25	我国房地产开发资金来源结构表	(189)
26	房地产开发过程与资金流动关系图	(190)
27	房地产开发项目贷款评价指标体系表	(191)
28	房地产开发投融资关系图	(193)
29	房地产开发合作合同	(194)
30	土地使用权出让合同	(196)
31	建筑工程招标投标合同	(205)
32	建筑工程施工合同	(218)
33	房地产开发借款合同	(257)
34	建设工程借款合同	(263)
35	建筑抵押借款合同	(265)
36	安装工程承包合同	(268)

第六章 房地产项目竣工验收阶段

1	工程竣工验收申请表	(278)
2	分部工程质量评定表	(280)
3	质量保证资料检查表	(281)
4	单位工程观感质量评定表	(283)
5	单位工程质量综合评定表	(286)
6	工程竣工验收条件审核表	(287)
7	工程竣工验收报告	(291)



8	住宅质量保证书	(294)
9	住宅使用说明书	(295)
10	工程质量监督报告	(296)
11	项目竣工验收备案表	(299)
12	办理《新建住宅交付使用许可证》审核程序流程图 ...	(301)
13	新建住宅配套设施交付使用申请表	(302)
14	新建住宅交付使用许可证申请审核受理通知书	(303)
15	新建住宅“交付使用许可证”申请审核限期整改通知书	(304)
16	新建住宅交付使用验收意见表	(306)

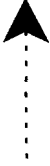
第七章 房地产项目定价阶段

1	项目整盘定价流程图	(308)
2	年度目标定价流程图	(309)
3	新楼盘定价流程图	(311)
4	在售楼盘价格与折扣调整流程图	(313)
5	可比楼盘量化定价法计算表	(315)
6	定价报告审批表	(316)
7	基准试算表	(317)
8	付款方式表	(318)
9	整盘定价计划表	(319)
10	定价/实收价价目表	(321)
11	项目价格调整销售方案对比分析	(323)

第八章 物业管理阶段

1	物业管理的运行机制与相互关系示意图	(326)
2	物业管理制度分类表	(327)
3	物业管理投标程序图	(328)
4	物业交接验收表	(331)

5	物业接管前期员工培训计划表	(334)
6	物业入伙通知书	(336)
7	物业入伙手续书	(338)
8	收楼服务方案	(340)
9	入伙文件签署发放确认表	(342)
10	收楼书	(343)
11	遗漏项目报告	(345)
12	业主登记表	(347)
13	区域防火责任书	(348)
14	《住户证》申请表	(350)
15	委托银行代收费合同	(352)
16	业主装修申请表	(354)
17	物业管理费通知单	(356)
18	全国物业管理示范大厦标准及评分细则	(357)
19	写字楼物业管理收费标准	(366)
20	物业管理委托合同	(369)
21	前期物业管理服务协议	(378)
参考文献		(386)



第一章

房地产项目策划阶段

内容提要

- 1.居民住房与需求市场调查问卷
- 2.楼盘指标衡量标准一览表
- 3.竞争楼盘与竞争对手情况调查表
- 4.建设项目选址意见申请表
- 5.建设项目选址意见书

.....

1 居民住房与需求市场调查问卷

督导	审核	编码

问卷编号：_____

住房状况与需求市场调查

先生/女士：

您好！

我是××公司的访问员，在进行一项城市居民住房状况及需求的市场研究。想跟您谈谈这方面的问题。您的意见无所谓对错，只要真实反映您的情况和想法，都会对我们有很大帮助。完成调查后，您将收到一份小礼品，并能参加我们的抽奖活动。我们将对您的回答严格保密。希望您能在百忙之中抽出一点时间协助我们完成这次调查，请问可以吗？

谢谢您的支持与合作！

访问员记录部分

被访问者姓名：_____	身份证号码：_____
家庭住址：_____	联系电话：_____
访问员姓名：_____	访问员编号：_____
访问日期：_____	
2010 年__月__日	访问结束时间：_____
访问开始时间：_____	

综合部分

1. 请问您有没有在以下单位工作？ []

- (1) 房地产开发公司/顾问公司 终止访问
- (2) 市场研究公司 终止访问
- (3) 以上皆无 继续访问
2. 请问您个人的平均月收入是 1500 元以上吗? []
- (这里所指的收入包括工资、奖金、津贴、投资收入、转移收入等所有收入)
- (1) 否 终止访问
- (2) 是 继续访问
3. 请问近几年, 您是否打算买房?
- (1) 否 终止访问
- (2) 是 继续访问
- (一) 住房现状
1. 您现在住房户型是: []
- A. 两房 B. 三房 C. 四房
2. 您现在住房建筑面积是: []
- A. 70m² 以下 B. 71 ~ 90m²
- C. 91 ~ 110m² D. 111 ~ 130m²
3. 您现在的住房来源是: []
- A. 商品房 B. 自租房
- C. 单位福利分房 D. 购买的微利房
- (二) 住房需求
4. 您若买房, 您的购买目的是: []
- A. 自住 B. 投资 C. 给亲友住
5. 若购买商品房, 拟选购什么户型? []
- A. 二房一厅 B. 二房二厅 C. 三房一厅 D. 三房二厅
- E. 四房一厅 F. 四房二厅 G. 复式 H. 其他: ____
6. 您若购买商品房, 您打算买多大面积的 (建筑面积)? []



- A. $60 \sim 69\text{m}^2$ B. $70 \sim 79\text{m}^2$ C. $80 \sim 89\text{m}^2$ D. $90 \sim 99\text{m}^2$
E. $100 \sim 109\text{m}^2$ F. $110 \sim 119\text{m}^2$ G. $120 \sim 129\text{m}^2$ H. $130 \sim 139\text{m}^2$

7. 您打算购买的住宅类型是: []

- A. 高层住宅 (层高超过 15 层)
B. 小高层住宅 (约 8 ~ 15 层)
C. 多层住宅 (7 层以下), 有电梯
D. 多层住宅 (7 层以下), 没有电梯

8. 请您对住宅朝向排出您的偏好顺序:

- A. 南北对流 B. 朝南 C. 朝北
D. 东西向 E. 朝西

最喜欢____ 其次喜欢____ 不喜欢____

9. 您希望购买的住宅的装修标准如何? []

- A. 全毛坯
B. 提供一般装修
C. 厨卫高档装修, 其他毛坯
D. 发展商提供多种套餐供买家装修, 装修费另付
E. 发展商提供精装修

10. 您若购买商品房的, 您的厨房打算放下列什么电器? (可多选)

- A. 洗碗机 B. 微波炉 C. 电冰箱 D. 洗衣机

11. 您若购买商品房的, 您的洗手间是否安置浴缸? []

- A. 同时安置浴缸和洗衣机 B. 只安置浴缸
C. 只安置洗衣机 D. 浴缸和洗衣机均不安置

12. 您理想的客厅是多大面积? []

- A. $10 \sim 15\text{m}^2$ B. $16 \sim 20\text{m}^2$ C. $21 \sim 25\text{m}^2$ D. $26 \sim 30\text{m}^2$

13. 您理想的卧室是多大面积? []

- A. $8 \sim 10\text{m}^2$ B. $11 \sim 12\text{m}^2$ C. $13 \sim 14\text{m}^2$ D. 15m^2 以上



14. 您较喜欢的阳台设计是: []

- A. 传统式阳台 B. 落地玻璃阳台
C. 封闭式阳台 D. 其他（请注明）

15. 您若购置商品房，您所能接受的总为是: []

- A. ≤ 30 万元 B. 31 万 ~ 40 万元 C. 41 万 ~ 50 万元
D. 51 万 ~ 60 万元 E. 61 万 ~ 70 万元 F. 71 万 ~ 80 万元
G. 81 万 ~ 100 万元 H. 101 万 ~ 110 万元 I. > 110 万元

16. 您所能接受的单价是: []

- A. ≤ 5000 元/ m^2 B. 5000 ~ 6000 元/ m^2
C. 6000 ~ 7000 元/ m^2 D. 7000 ~ 8000 元/ m^2
E. 8000 ~ 9000 元/ m^2 F. 9000 ~ 10000 元/ m^2
G. > 10000 元/ m^2

17. 您希望住宅每层户数是: []

- A. 两户及以下 B. 三至四户 C. 五至六户
D. 七至八户 E. 九户或以上 F. 无所谓

最后，我想问您几个关于您个人情况的问题，供资料分析使用，希望您不要介意。

18. 性别（访问员自己填写） []

- A. 男 B. 女

19. 请问您的年龄是____岁。

20. 请问您的文化程度是: []

- A. 博士及其以上 B. 硕士 C. 大学本科
D. 大专 E. 大专以下

21. 请问您的职业或行业是: []

- A. 机关/事业单位干部 B. 企业管理人员/厂长经理
C. 个体户 D. 专业技术人员
E. 贸易 F. 证券