

# 目錄

CONTENTS CONTENTS

推薦序——林英彥

推薦序——林建元

推薦序——趙正義

再版序——陳奉瑤

再版序——章倩儀

初版序——陳奉瑤

## PART 1 不動產概論

### 第 1 章 不動產的概念

1.1 不動產之意義 4

1.2 不動產之特性 7

### 第 2 章 不動產與經濟

2.1 不動產與總體經濟 14

2.2 政府的角色 27

### 第 3 章 不動產景氣循環

3.1 景氣循環 36

3.2 不動產景氣循環 40

3.3 台灣之不動產景氣循環 42

## PART 2 管理學概論

### 第 4 章 管理的概念

4.1 管理的意義 54

4.2 管理者 56

## 第 5 章 規 劃

5.1 規劃的意義 66

5.2 規劃程序 68

5.3 影響規劃的因素 71

5.4 目標管理 73

5.5 決策 75

## 第 6 章 組 織

6.1 組織的意義 88

6.2 組織結構之設計 89

6.3 幕僚在組織中所扮演的角色 93

6.4 授權、分權與集權 94

## 第 7 章 領 導

7.1 領導者 100

7.2 被領導者 106

7.3 工作群體 110

7.4 溝通 112

## 第 8 章 控 制

8.1 控制的重要性 120

8.2 控制的程序 120

8.3 控制的層級 121

8.4 有效的控制系統 123

## **PART 3 不動產經營管理基礎**

### **第 9 章 不動產管理計畫**

9.1 不動產管理計畫內涵 130

9.2 不動產管理契約 134

附錄 替代分析於台北好好看計畫的落實 136

### **第 10 章 不動產財務管理計畫**

10.1 營運資金的評估 140

10.2 收入與費用 142

10.3 預算 144

### **第 11 章 不動產市場分析與行銷計畫**

11.1 不動產市場分析 150

11.2 不動產行銷計畫 164

### **第 12 章 不動產經營管理公司**

12.1 成立經營管理公司 172

12.2 台灣不動產管理的發展與前景 185

12.3 經營管理程序 191

## **PART 4 各類型不動產之經營管理**

### **第 13 章 不動產開發之管理**

13.1 不動產開發流程與步驟 206

13.2 不動產開發參與人員 213

13.3 不動產開發管理內容 215

## 第 14 章 住宅不動產之經營管理

- 14.1 住宅類型分類 224
- 14.2 經營管理 232
- 14.3 出租住宅之經營管理 236

## 第 15 章 辦公大樓之經營管理

- 15.1 辦公大樓之發展 248
- 15.2 辦公大樓之分級 249
- 15.3 辦公大樓之經營策略 256
- 15.4 特殊用途之辦公大樓 263

## 第 16 章 購物中心之經營管理

- 16.1 購物中心的源起 268
- 16.2 購物中心的分類 269
- 16.3 購物中心的規劃 273
- 16.4 開發購物中心的成功關鍵 278
- 16.5 營運組織與管理 282

## 第 17 章 工業不動產之經營管理

- 17.1 工業不動產類型 292
- 17.2 台灣工業區開發歷程 293
- 17.3 工業不動產之經營管理 297

## 第 18 章 特殊目的的不動產之經營管理

- 18.1 主題樂園之經營管理 304
  - 18.2 墓園之經營管理 313
  - 18.3 車站之經營管理 318
- 
- 
- 
- 
-

## 附錄與附表

### 附 錄

- 一 公寓大廈管理條例 329
- 二 公寓大廈管理條例施行細則 342
- 三 公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本 344

### 附 表

- 一 不動產管理起始檢查表 353
- 二 不動產管理完成檢查表 357
- 三 辦公大樓維修項目檢查表 361
- 四 購物中心外部維護檢查表 365
- 五 購物中心內部維護檢查表 368
- 六 消費者問卷調查 373
- 七 商家調查（由店舖經理人負責填寫） 378

參考文獻 383

中英文索引 385