

《房地产评估》课程教学大纲

一、课程信息

课程名称：房地产评估

Analysis of Cases of Project Bidding

课程代码：09310922

课程类别：专业拓展平台课程/限制性选修课

适用专业：工程管理专业

课程学时：32学时

课程学分：2学分

修读学期：第6学期

先修课程：工程管理导论、经济学、会计学原理、结构力学、工程估价、财务管理

二、课程目标

(一) 具体目标

通过本课程的学习，使学生达到以下目标：

思政目标：塑造正确的世界观、人生观、价值观，通过学习，掌握事物发展规律，通晓天下道理，丰富学识，增长见识，塑造品格，努力成为德智体美劳全面发展的社会主义建设者和接班人。

课程目标 1：掌握房地产价格评估的三种基本方法：市场比较法、收益还原法和成本法；熟悉房地产价格评估四种衍生方法：假设开发法、基准地价修正法、路线价法和长期趋势法；【支撑毕业要求 4.2】

课程目标 2：了解房地产价格评估理论，掌握房地产价格评估的原则、程序和评估技术，了解我国房地产评估领域的法律法规，熟悉房地产评估业务的基本操作流程，掌握简单房地产估价报告撰写方法。【支撑毕业要求 7.1】

(二) 课程目标与毕业要求的对应关系

表1 课程目标与毕业要求的对应关系

| 课程目标 | 支撑的毕业要求 | 支撑的毕业要求指标点 |
|--------|--|---|
| 课程目标 1 | 4.研究:能够基于科学原理并采用科学方法对复杂工程问题进行研究,包括设计实验、分析与解释数据、并通过信息综合得到合理有效的结论。 | 4.2 能够分析与解释数据、并通过信息综合得到合理有效的结论。 |
| 课程目标 2 | 7.环境和可持续发展:能够理解和评价针对复杂工程问题的工程实践对环境、社会可持续发展的影响。 | 7.1 能够理解和评价针对复杂工程问题的工程实践对环境、社会可持续发展的影响。 |

三、课程内容

(一) 课程内容与课程目标的关系

表2 课程内容与课程目标的关系

| 课程内容 | 教学方法 | 支撑的课程目标 | 学时安排 |
|----------------|----------|----------|-------|
| 第一章 绪论 | 讲授法、专题研讨 | 课程目标 2 | 1 |
| 第二章 房地产与房地产价格 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 3 |
| 第三章 影响房地产价格的因素 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 2 |
| 第四章 房地产估价概述 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 2 |
| 第五章 市场比较法 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 4 |
| 第六章 收益还原法 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 3 |
| 第七章 成本法 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 3 |
| 第八章 假设开发法 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 3 |
| 第九章 基准地价修正法 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 2 |
| 第十章 路线价法 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 3 |
| 第十一章 长期趋势法 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 2 |
| 第十二章 房地产估价实务 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 2 |
| 课程小结 | 讲授法 | 课程目标 1、2 | 2 |
| 合计 | | | 32 学时 |

(二) 具体内容

第一章 绪论

【学习目标】

- 1.了解房地产估价的必要性；
- 2.了解国内外房地产估价体系。

【学习内容】

- 1.房地产估价的必要性；
- 2.美国、德国、英国、日本房地产估价体系；
- 3.我国大陆和香港地区的房地产估价体系。

【学习重点】

- 1.房地产估价的必要性。

【学习难点】

- 1.无。

第二章 房地产和房地产价格

【学习目标】

- 1.熟悉房地产的概念；
- 2.了解房地产的特性；
- 3.掌握房地产价格的含义和分类，掌握补缴地价的计算方法。

【学习内容】

- 1.房地产的定义和基本属性；
- 2.房地产和特性、房地产的商业特性、房地产的市场特性、土地价格特征和房地产价格特性；
- 3.房地产价格的含义和分类；
- 4.补缴地价款的计算方法。

【学习重点】

- 1.土地价格特征；
- 2.房地产价格的含义和分类

【学习难点】

1. 补缴地价款的计算方法。

第三章 影响房地产价格的因素

【学习目标】

- 1.熟悉影响房地产价格的一般因素，包括社会因素、经济因素和行政因素；
- 2.熟悉影响房地产价格的区域因素，包括住宅，写字楼和工业厂房的影响因素；
- 3.掌握影响房地产价格的个别因素，包括土地和建筑物的个别因素。
- 4.掌握影响房地产价格的供求因素，掌握各类型弹性系数的计算方法。
- 5.了解房地产价格各影响因素之间差异。

【学习内容】

- 1.影响房地产价格的社会因素、经济因素和行政因素；
- 2.影响住宅，写字楼和工业厂房的区域因素；

- 3.影响房地产价格的个别因素，包括土地和建筑物的个别因素；
- 4.房地产供求与价格关系，房地产需求与供给弹性，各类型弹性系数的计算及需求弹性大小的判断。

【学习重点】

- 1.响房地产价格的个别因素；
- 2.影响房地产价格的供求因素。

【学习难点】

- 1.房地产供求与价格关系；
- 2.各类型弹性系数的计算。

第四章 房地产估价概述

【学习目标】

- 1.熟悉估价对象、估价人员、估价目的、估价原则、估价程序、估价方法、价值日期、价值影响因素等房地产估价的基本要素；
- 2.了解对房地产估价人员的基本要求；
- 3.了解房地产估价的目的；
- 4.掌握房地产估价的原则，掌握最高最佳使用原则的量化判断。

【学习内容】

- 1.估价对象、估价人员、估价目的、估价原则、估价程序、估价方法、价值日期、价值影响因素；
- 2.评估人员的基本条件和职业道德；
- 3.房地产估价的目的；
- 4.房地产估价的原则。

【学习重点】

- 1.房地产估价的原则；
- 2.最高最佳使用原则的量化判断。

【学习难点】

- 1.价值影响因素。

第五章 市场比较法

【学习目标】

- 1.熟悉市场比较法的概念、理论依据、适用对象、操作步骤；
- 2.了解可比实例的选择方法；
- 3.掌握市场比较法中的交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正计算方法。

【学习内容】

- 1.市场比较法的概念、理论依据、与估价原则的关系、应用条件、操作步骤；
- 2.可比实例的选择方法；
- 3.交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正计算方法。

【学习重点】

- 1.可比实例的选择方法；
- 2.交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正计算方法。

【学习难点】

- 1.交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正计算方法。

第六章 收益还原法

【学习目标】

- 1.熟悉收益还原法的概念、理论依据、适用对象、基本公式、操作步骤；
- 2.熟悉资金时间价值的概念，掌握单利和复利概念，掌握复利现值、复利终值、年金现值、年金终值、等额还本付息公式的计算，掌握报酬资本化不同情形下公式的计算。
- 3.掌握净收益、报酬率及收益年限的确定方法。

【学习内容】

- 1.收益还原法的概念、理论依据、适用对象、基本公式、操作步骤；
- 2.资金时间价值，单利和复利，复利现值公式、复利终值公式、年金现值公式、年金终值公式、等额还本付息公式，净收益不变、净收益等比递增、净收益等额递增时评估值的计算公式
- 3.净收益、报酬率及收益年限的确定方法。

【学习重点】

- 1.等额还本付息公式，净收益不变、净收益等比递增、净收益等额递增时

评估值的计算公式；

2.净收益、报酬率及收益年限的确定方法

【学习难点】

1.净收益、报酬率及收益年限的确定方法。

第七章 成本法

【学习目标】

- 1.熟悉成本法的概念、理论依据、适用对象、操作步骤；
- 2.掌握生地的成本法估价方法、掌握新旧房地产成本法估价方法。

【学习内容】

- 1.成本法的概念、理论依据、适用对象、操作步骤；
- 2.生地的价格构成、新开发区宗地价格评估方法；
- 3.新建房地产的价格构成；
- 4.旧房地产的价格构成、折旧因素和折旧方法。

【学习重点】

- 1.生地的价格构成；
- 2.新建房地产的价格构成；
- 3.旧房地产的价格构成、折旧因素和折旧方法。

【学习难点】

- 1.生地的价格构成；
- 2.折旧因素和折旧方法。

第八章 假设开发法

【学习目标】

- 1.熟悉假设开发法的概念、理论依据、适用对象、操作步骤；
- 2.掌握计息法和折旧法两种估价方法。

【学习内容】

- 1.假设开发法的概念、理论依据、适用对象、运用条件；
- 2.假设开发法的计算公式，估价步骤和估价方法。

【学习重点】

- 1.假设开发法的适用对象；

2.假设开发法的计算公式和估价方法。

【学习难点】

1.假设开发法的计算公式和估价方法。

第九章 基准地价修正法

【学习目标】

1.了解城镇土地的分等定级，熟悉基准地价的内涵和基准地价评估的步骤和方法；

2.掌握基准地价修正法的概念、理论依据、适用对象和操作过程。掌握日期、区域和个别等因素修正系数的计算方法

【学习内容】

1.城镇土地的分等定级；

2.基准地价的内涵和基准地价评估的步骤和方法；

3.基准地价修正法的概念、理论依据、适用对象和操作过程；日期、区域和个别等因素修正系数的计算方法。

【学习重点】

1.基准地价评估的步骤和方法；

2.基准地价修正法的操作过程；日期、区域和个别等因素修正系数的计算方法。

【学习难点】

1.基准地价修正法评估过程中日期、区域和个别等因素修正系数的计算方法。

第十章 路线价法

【学习目标】

1.熟悉路线价法的概念、理论依据、适用对象、应用条件；

2.熟悉路线价法的操作步骤；

3.掌握路线价法的计算公式，熟悉简单地块路线价法评估过程。

【学习内容】

1.路线价法的概念、理论依据、适用对象、应用条件；

2.路线价区段划分、标准深度设定、标准宗地选取、路线价确定、深度百

分表制作；

3.线价法的计算公式，简单地块路线价法评估过程。

【学习重点】

- 1.路线价法的应用条件；
- 2.路线价深度百分表制作；
- 3.线价法的计算公式。

【学习难点】

- 1.制作路线价深度百分表。

第十一章 长期趋势法

【学习目标】

- 1.熟悉长期趋势法的概念、理论依据、适用条件、功用和操作步骤；
- 2.掌握长期法的三种运用方法：直线趋势预测法、二次抛物线法和平均发展速度法。

【学习内容】

- 1.长期趋势法的适用条件；
- 2.直线趋势预测法、二次抛物线法和平均发展速度法。

【学习重点】

- 1.直线趋势预测法、二次抛物线法；

【学习难点】

- 1.二次抛物线法

第十二章 房地产估价实务

【学习目标】

1.了解房地产项目估价的完整顺序，了解房地产估价各个环节的主要内容，对于简单的房地产项目能够撰写估价报告。

【学习内容】

- 1.房地产项目估价的完整顺序，房地产估价各个环节的主要内容；
- 2.撰写估价报告。

【学习重点】

- 1.撰写估价报告。

【学习难点】

1. 撰写估价报告。

四、教学方法

讲授法、专题研讨。

五、课程考核

考查：阶段性测试、平时作业、课堂考勤。

本课程为考查课，考查方式由阶段性测试（ a_1 ）、平时作业（ a_2 ）、课堂考勤（ a_3 ）三部分构成，所占的权重分别为 $a_1=30\%$ 、 $a_2=50\%$ 、 $a_3=20\%$ 。

课程总成绩（100%）=阶段性测试（ a_1 ）+ 平时作业（ a_2 ）+课堂考勤（ a_3 ）

表3 各考核环节建议值及考核细则

| 课程成绩构成及比例 | 考核方式 | 目标值 | 评价细则 | 对应课程目标 |
|-------------|------|-----|---|----------|
| 阶段性测试 a_1 | 课堂测试 | 100 | 随堂测试以已学内容为主，至少组织三次，每次单独评分，取平均分作为课堂测验成绩。 | 课程目标 1、2 |
| 平时作业 a_2 | 课程作业 | 100 | 平时作业至少收交五次，每次单独评分，取平均分作为平时作业成绩。 | 课程目标 1、2 |
| 课堂考勤 a_3 | 随堂点名 | 100 | 上课期间不定时随堂点名，至少点名五次，根据学生出勤情况作为课堂考勤成绩。 | 课程目标 1、2 |

六、课程评价

课程目标达成度评价包括课程分目标达成度评价和课程总目标达成度评价，具体计算方法如下：

$$\text{课程分目标达成度} = \frac{\text{相关评价方式加权平均得分}}{\text{相关评价方式目标加权总分}}$$

课程总目标达成度=课程所有分目标达成度加权值之和

课程目标评价内容及符号意义说明： A_i 为平时成绩对应课程目标 i 的得分； OA_i 为平时成绩对应课程目标 i 的目标分值； γ_i 为课程目标 i 在总目标达成度中的权重值； S 为课程总目标的达成度， S_i 为课程目标 i 的达成度。

表4 课程考核成绩对课程目标达成情况评价

| 课程目标 | 课程目标权重 | 评价方式 | 目标分值 | 实际平均分 | 目标达成评价值 |
|-----------------|-------------------------------|-------|---------------|--------------|--|
| 课程目标 1 | 0.4 | 阶段性测试 | $OA_{1-1}=40$ | A_{1-1} | $S_1 = \frac{a_1 A_{1-1} + a_2 A_{1-2} + a_3 A_{1-3}}{a_1 OA_{1-1} + a_2 OA_{1-2} + a_3 OA_{1-3}}$ |
| | | 平时作业 | $OA_{1-2}=40$ | A_{1-2} | |
| | | 课堂考勤 | $OA_{1-3}=40$ | A_{1-3} | |
| 课程目标 2 | 0.6 | 阶段性测试 | $OA_{2-1}=60$ | A_{2-1} | $S_2 = \frac{a_1 A_{2-1} + a_2 A_{2-2} + a_3 A_{2-3}}{a_1 OA_{2-1} + a_2 OA_{2-2} + a_3 OA_{2-3}}$ |
| | | 平时作业 | $OA_{2-2}=60$ | A_{2-2} | |
| | | 课堂考勤 | $OA_{2-3}=40$ | A_{2-3} | |
| 课程目标 i 权重和 | $\sum_{i=1}^2 \gamma_i = 1.0$ | 课程总成绩 | 100 | 课程总目标 达成度 | $S = \sum_{i=1}^2 \gamma_i S_i$ |

注：1.目标分值为课程目标对应评价方式的满分,同一评价方式目标分值之和为100。

2.实际平均分为参与评价的学生在该评价方式的平均分。

七、课程资源

(一) 建议选用教材

赵小虹, 赵财福. 房地产估价 (第三版) [M]. 上海: 同济大学出版社, 2014.

(五) 主要参考书目

[1] 中国房地产估价师协会. 房地产估价理论与方法[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2013.

[2] 中国资产评估师协会. 资产评估基础[M]. 北京: 中国财政经济出版社, 2022.

[3] 中国土地估价师与土地登记代理人协会. 土地估价原理与方法[M]. 北京: 中国大地出版社, 2022.

[4][美]美国估价学会. 不动产估价[M]. 不动产估价翻译委员会(译), 北京: 地质出版社, 2001.

(三) 其它课程资源

1.中国大学 MOOC

<https://www.icourse163.org/course/CUMT-1003761006>

2.中国大学 MOOC

<https://www.icourse163.org/course/DUFE-1003329002>

执笔人：卞春雷

课程负责人：卞春雷

审核人（系/教研室主任）：张宗领

审定人（主管教学副院长/副主任）：袁晓辉

2023 年 6 月