

《房地产估价实务与案例》课程标准

1 课程基本信息

课程编码	z08102029	课程类型	理论□	实践□	理论+实践
总学时	48	实践学时	16	学分	3
适应对象	高等职业教育专科层次学生				
适用专业	物业管理				
先修课程	物业管理基本制度与政策、物业管理实务、房地产开发经营、管理学基础与实务、财务基础与应用等				
后续课程	房地产与物业管理认识实习、顶岗实习等				
编写教师	唐红军	编写时间	2019 年 7 月		
院（部）审批		审批时间			

2 课程定位

本课程是物业管理专业基础课程，是集经济学和工程技术知识于一体的一门专业课程，具有较强的理论性和实践性。通过该课程的学习，为学生今后从事物业经营管理和房地产估价等工作奠定专业知识基础。

3 课程能力标准要求

通过本课程的学习，使学生熟悉房地产估价的原则与房地产价格的影响因素；掌握市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等房地产评估的基本方法，并能独立运用所学的知识对具体的估价对象进行简单的评估工作，能运用基本知识分析和解决在房地产估价工作中遇到的各种问题的能力。

3.1 知识要求

- （1）掌握市场比较法估价的原理和操作方法；
- （2）掌握收益法估价的原理和操作方法；
- （3）掌握成本法估价的原理和操作方法；
- （4）掌握假设开发法的原理和操作方法；
- （5）掌握房地产估价的业务程序；
- （6）了解房地产估价报告内容，掌握撰写方法。

3.2.能力要求

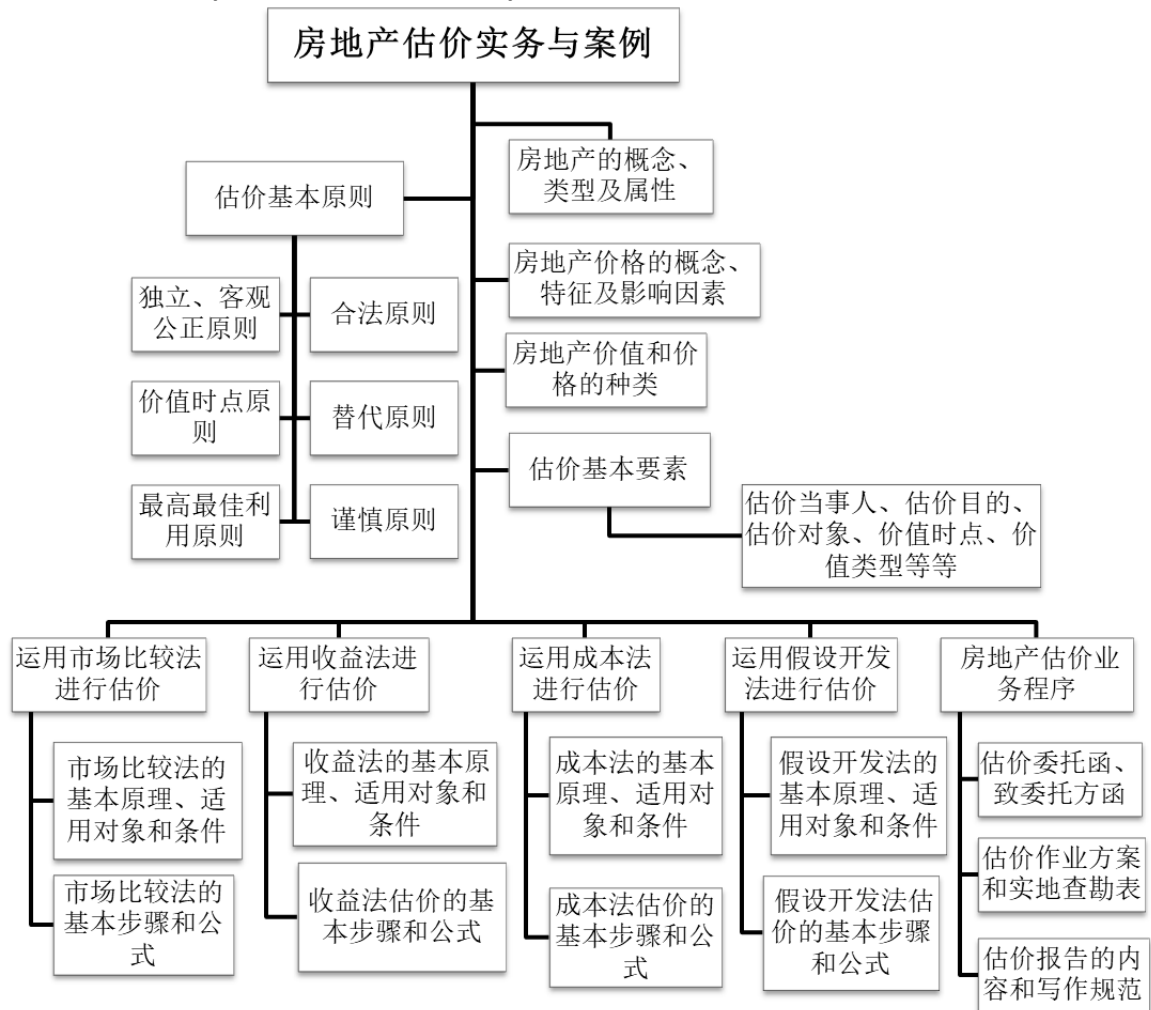
- （1）能熟练运用市场比较法对商品房价格进行评估；
- （2）会运用收益法对商业型房地产价格进行评估；
- （3）会运用假设开发法对某块宗地价格、期房价格进行测算；

- (4) 会运用成本法对公益性房地产价格进行评估；
- (5) 能完成房地产估价业务工作，会撰写房地产估价报告。

3.3 素质要求

- (1) 培养房地产估价人员应具备的认真、细心、谨慎的态度；
- (2) 培养学生应该遵守法律、法规、行业管理规定和职业道德规范；
- (3) 房地产估价人员应该具备广泛的行业知识；
- (4) 培养学生撰写估价报告所需的语言表达能力和文字功底。

4 知识体系(思维导图、知识要点)



5 课程主要内容

课程教学能力训练项目设计表

总项目 (活动)	子项目 (活动)	训练项目名称	训练任务	拟实现的能力目标和素质目标	训练方式手段及步骤	学时

以班为单位，模拟经营广东工程资产评估有限公司，受理各类房地产估价业务——房地产估价方法的选择和应用	1.1 客户王先生委托评估龙洞世纪绿洲某套商品房——市场比较法的选择和应用	1.1.1 比较法的选择	认识和选择比较法	掌握房地产估价的基本概念、基本要素和基本原则，能根据比较法的原理、适用对象和条件合理选用比较法，具备自主探索、分析和解决问题的能力	教师讲授，案例分析，分组学习讨论	2
		1.1.2 交易实例调查表制作	交易实例调查表制作	掌握房地产市场的类型特征和房地产价格的影响因素，能够制定调查表开展房地产市场调查；具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实操	2
		1.1.3 选取可比实例和建立价格可比基础	选取可比实例和建立价格可比基础	掌握选取可比实例和建立比较基础的规则，会选择合适的可比实例，并建立价格可比基础；具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实操	2
		1.1.4 市场比较法相关修正和调整及计算比较价值	交易情况修正、市场状况和房地产状况调整；计算比较价值	掌握交易情况修正、市场状况以及房地产状况调整的涵义和方法；会正确进行操作，会正确计算比较价值，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实训	2

	子项目 (活动)	训练项目名称	训练任务	拟实现的能力目标和素质目标	训练方式手段及步骤	学时
模拟经营广东工程资产评估有限公司，受理各类房地产估价业务——房地产估价方法的选择和应用	1.2 受理道锋大厦评估业务——收益法的选择和应用	1.2.1 收益法的选择	认识和选择收益法	掌握房地产估价的基本概念、基本要素和基本原则，能根据收益法的原理、适用对象和条件合理选用，并选择具体的估价方法（报酬资本化法或直接资本化法），具备自主探索、分析和解决问题的能力	教师讲授，案例分析，分组学习讨论	2
		1.2.2 报酬资本化法公式的运用	运用报酬资本化法公式进行计算	掌握报酬资本化法公式，能根据实际情况正确选用公式，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实操	2
		1.2.3 估算收益期、持有期和净收益	估算收益期、持有期和净收益	掌握收益期、持有期和净收益的涵义和估算方法，能正确估算，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实操	2
		1.2.4 确定报酬率和求出收益价格	确定报酬率和求出收益价格	掌握报酬率的实质和确定方法，能合理确定报酬率，并选用适宜的公式计算收益价	实例分析，任务驱动，学生实操	2

总项目 (活动)	子项目 (活动)	训练项目名称	训练任务	拟实现的能力目标和素质目标	训练方式手段及步骤	学时
模拟经营广东工程资产评估有限公司，受理各类房地产估价业务——房地产估价方法的选择和应用	1.2 受理道锋大厦评估业务——收益法的选择和应用	1.2.5 直接资本化法的运用	运用直接资本化法进行估价	掌握直接资本化法的原理和求取方法，会灵活运用，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实操	2
	1.3 受理学校1号教学楼评估业务——成本法的选择和应用	1.3.1 成本法的选择	认识和选择成本法	掌握房地产估价的基本概念、基本要素和基本原则，能根据成本法的原理、适用对象和条件合理选用该法，具备自主探索、分析和解决问题的能力	教师讲授，案例分析，分组学习讨论	2
		1.3.2 具体估价路径的选择和房地产价格构成分析	选择具体估价路径和分析房地产价格构成	了解成本法估价的具体估价路径和房地产价格构成，能正确分析房地产价格构成，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实操	2
		1.3.3 成本法公式的运用	运用成本法公式进行计算	掌握成本法公式及其适用对象，能正确运用，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动学生实操	2

总项目 (活动)	子项目 (活动)	训练项目名称	训练任务	拟实现的能力目标和素质目标	训练方式手段及步骤	学时
模拟经营广东工程资产评估有限公司，受理各类房地产估价业务——房地产估价方法的选择和应用	1.3 受理学校1号教学楼评估业务——成本法的选择和应用	1.3.4 重新构建价格和折旧的测算	测算重新构建价格和折旧	掌握重新构建价格和折旧的内涵，能正确测算，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动学生实操	2
	1.4 受理渔沙坦留用地项目评估业务——假设开发法的选择和应用	1.4.1 假设开发法的选择	认识和选择假设开发法	掌握房地产估价的基本概念、基本要素和基本原则，能根据假设开发法的原理、适用对象和条件合理选用，具备自主探索、分析和解决问题的能力	教师讲授，案例分析，分组学习讨论	2
		1.4.2 假设开发法公式的运用	运用假设开发法公式对各类估价对象进行估算	掌握假设开发法公式，能正确运用，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实操	2
		1.4.3 假设开发法的操作	(1) 选择具体估价方法、估价前提和最佳开发经营方式； (2) 测算后续开发经营期、开发完成后的价值、后续开发应得利润； (3) 计算开发价值	掌握假设开发法的操作步骤，能正确进行假设开发法操作，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实训	2

总项目 (活动)	子项目 (活动)	训练项目名称	训练任务	拟实现的能力目标和素质目标	训练方式手段及步骤	学时
2.广东工程资产评估有限公司业务办理流程——以张老师委托评估龙洞林海山庄某套商品房为例	2.1 受理评估业务	2.1.1 受理业务和编制估价作业方案	受理估价委托；确定估价基本事项；编制估价作业方案	掌握房地产估价的基本要素和基本原则，能撰写规范的估价委托书和确定估价基本事项，能正确编制估价作业方案具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实训	2
	2.2 调研查勘评估对象	2.2.1 搜集估价对象相关资料和实地查勘估价对象	搜集估价对象相关资料；设计实地查勘表；进行实地查勘	掌握房地产估价的基本概念和基本原则，能开展房地产项目资料、信息搜集和实地查勘工作，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实训	2
	2.3 测算评估对象价值	2.3.1 选用估价方法进行测算和确定估价结果	选用估价方法进行测算；确定估价结果	掌握房地产估价的基本原则和方法，能根据相关规则选用合适的估价方法进行测算和合理确定估价结果，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动，学生实训	2
	2.4 撰写评估报告	2.4.1 撰写致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件	撰写致估价委托人函、估价师声明以及估价假设和限制条件	掌握房地产估价的基本要素和基本原则，能设计和撰写规范的房地产估价报告，具备自主探索、分析和解决问题的能力	实例分析，任务驱动学生实训	2
		2.4.2 撰写估价结果报告和技术报告	撰写估价结果报告和技术报告		实例分析，任务驱动学生实训	2
	2.5 审核交付评估报告	2.5.1 审核和交付房地产估价报告	审核、勘误房地产估价报告；完成估价报告的交付和资料存档	掌握房地产估价的基本原则，能依据相关规则对估价报告进行审核、勘误和资料存档	实例分析，任务驱动学生实训	2

注：1. 按照“总项目（活动）→子项目（活动）→训练任务”三层的逻辑体
系进行“做”的任务系统设计。2. 课程内容设计要根据课程目标，尽可能找到
综合项目贯穿课程始终，并根据综合项目的进程和内容分解为若干个子项目。

6 课程考核

考核方式与考核标准设计表

形成性考核（总评占比：30 %）					
考核内容		分值	考核形式		
考勤		25	点名考勤，缺勤一次扣 5 分		
课后作业		40	作业成果质量评定		
课堂表现		35	主动发言和展示的次数，一次记 3 分		
合计		100			
实践性考核（总评占比：50%）					
实训项目	考核点及分值	考核形式	评价标准		
			优	良	及格
市场比较法相关修正和调整及计算比较价值	相关修正和调整及比较价值的运算 5 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许偏差	大体无误
假设开发法的操作	假设开发法的操作步骤（5 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许误漏	大体无误
受理业务和编制估价作业方案	估价委托函和估价作业方案的内容（5 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许误漏	大体无误
搜集估价对象相关资料和实地查勘估价对象	设计制作实地查勘表（10 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许误漏	大体无误
选用估价方法进行测算和确定估价结果	估价方法的选择和相关运算（10 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许偏差	大体无误
撰写致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件	致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件的内容（30 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许误漏	大体无误
撰写估价结果报告和技术报告	估价结果报告和技术报告的内容（30 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许误漏	大体无误
审核和交付房地产估价报告	房地产估价报告的审核（5 分）	实操成果展示	准确规范	存在少许误漏	大体无误
合计	100				
知识考核（总评占比：20%）					

考核形式			线上或线下测试									
课程考核命题双向细目表												
考核内容或章节	题型 (以分数)	合计										
		客观性	主观性									
				选择	填空	判断		简答	论述	计算		
子项目一：运用市场比较法进行估价				6		2				6		14
子项目二：运用收益法进行估价				4		2				6		12
子项目三：运用成本法进行估价				2						6		8
子项目四：运用假设开发法进行估价				4		2						6
子项目五：受理评估业务				6				6				12
子项目六：调研查勘评估对象				2		4		6				12
子项目七：测算评估对象价值				4		2				6		12
子项目八：撰写评估报告				4		2		6				12
子项目九：审核交付评估报告				4		2		6				12
合 计				36		16		24		24		100

7 教学资源配置

7.1 主教材

祝平衡，吴老二等主编《房地产估价理论与实务》，东北财经大学出版社，2016年出版。

7.2 参考资料

1. 柴强.《房地产估价理论与方法》 中国建筑工业出版社
2. 《中华人民共和国标准房地产估价规范》 GB/T 50291-1999
3. 《中华人民共和国标准城镇土地估价规程》 GB/T 18508-2001

7.3 主要设备与设施

多媒体

8 教师要求

具备房地产法律法规、房屋构造、物业经营管理和房地产估价等专业知识。