**《土地与房地产估价》课程教学大纲**

一、课程基本信息

课程代码：16052203

课程名称：土地与房地产估价

英文名称：Land and real estate appraisal

课程类别: 专业必修

课内学时：48

学分：3

适用对象：土地资源管理专业

先修课程：城市经济学、房地产经济学、土地经济学、房地产经营管理

二、课程简介

中文简介

《土地与房地产估价》课程是一门专业性、理论性、应用性和理论性均较强的房地产专业基础，针对学生专业学习、毕业去向及对房地产估价课程教学的要求，使学生全面了解房地产估价的基本理论、基本方法、估价原则、以及撰写专业的估价报告，**培养学生实际动手能力，为国家和社会输送房地产估价方面的专业人才，并将学生培养成为中国特色社会主义建设者和接班人，担当民族复兴大任的时代新人。**

英文简介

Appraisal of Land and Real Estate is the basic course for the major of Real Estate. This course is a professional, theoretical, applied curriculum focus on professional learning and career direction of students, and the teaching requirements of Real Estate Appraisal. To develop the practical ability of students in service of providing qualified professionals to the state and the society, this course help student comprehensively understand the basic theory, method, principle and practical application of real estate appraisal, and train the students to become the builders and successors of socialism with Chinese characteristics, and take on the responsibility of national rejuvenation.

三、课程教学的基本要求

本课程要求学生掌握土地与房地产估价的有关概念、知识的内涵，并能正确表述；正确理解估价的原则、基本原理、适用范围和条件；**基于社会主义核心价值观和估价的基本理论和方法，**正确分析现实中各种具体问题，能根据实际状况选用正确的估价理论和方法，正确评估房地产和土地的合理价格或价值，并能撰写内容完整、结构严谨、格式正确、科学合理的估价报告，**引导学生正确的做人做事。**

四、教学内容及要求

**第一章 房地产价格及房地产估价**

（一）目的与要求

1. 了解房地产的概念、特征；

2. 掌握房地产价格的概念、分类、房地产价格的影响因素；

3. 掌握房地产估价的概念、原则等。

（二）教学内容

第一节 房地产概况及特性

1. 主要内容

房地产的概念、房地产的分类、房地产的特性

2. 基本概念与知识点

 房地产的概念、房地产的特性

第二节 房地产价格及影响因素

1. 主要内容

房地产价格的概念、房地产价格的形成、房地产价格的类型、房地产价格的影响因素（一般因素、区域因素、个别因素）

2. 基本概念与知识点

房地产价格的影响机理

3. 问题与应用

**我国房地产价格是否存在泡沫，未来将如何化解？**

**开征房产税，对房地产价格产生什么影响？**

第三节 房地产估价

1. 主要内容

房地产估价的概述、房地产估价的范围、房地产估价的原则、房地产估价的意义、房地产估价的行业发展状况

2. 基本概念与知识点

房地产估价的概念、房地产估价的原则

3. 问题与应用

**若我国开征房产税，对房地产估价行业将带来什么影响？**

（三）思考与实践

 遵循房地产估价的相关准则，成为一名合格的估价人员

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学

**第二章 市场比较法**

（一）目的与要求

1. 在理解市场比较法基本原理的基础上，重点掌握和运用市场比较法的估价步骤；

2. 因素修正是市场比较法的难点和关键，主要包括交易情况、交易 日期、区域因素、个别因素四大方面的修正。

1. 掌握如何确定各因素修正因子参数，通过四个方面的修正后，测算

出房地产比准价格。

（二）教学内容

第一节 市场比较法的基本原理

1. 主要内容

市场比较法的概念、市场比较法的理论依据、市场比较法的基本公式、市场比较法的特点和适用范围

2. 基本概念与知识点

市场比较法的原理、基本公式

第二节 市场比较法的估价步骤

1. 主要内容

搜集交易实例、选取可比实例、建立价格可比基础、进行交易情况修正、进行交易日期修正、进行区域日期修正、进行个别因素修正、求取比准价格、市场比较法应用举例

2. 基本概念与知识点

可比实例概念、交易情况修正、交易日期修正、区域日期修正、个别因素修正

3. 问题与应用

  利用市场比较法，求取房地产的比准价格

（三）思考与实践

 市场比较法应用范围和实际评估

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学

**第三章 成本法**

（一）目的与要求

1. 了解成本法概念、成本法中“成本”的含义、成本法的基本公式及成本法的适用范围；

2. 掌握成本法评估步骤、重置价格与重建价格的含义、求取方法；

3. 掌握建筑物折旧类型和求取方法。

（二）教学内容

第一节 成本法的基本原理

1. 主要内容

成本法的概念、成本法的理论依据、成本法的基本公式、成本法的特点和使用范围

2. 基本概念与知识点

成本法的基本原理和基本公式

第二节 成本法的评估步骤

1. 主要内容

搜集整理资料、估算重新购建价格、建筑物折旧、求取房地产价格、成本法应用举例

2. 基本概念与知识点

重建价格、重置价格、物质折旧、功能折旧、经济折旧

3. 问题与应用

利用成本法，求取房地产的比准价格

（三）思考与实践

 成本法应用范围和实际评估

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学

**第四章 收益法**

（一）目的与要求

1. 了解收益法的基本原理，估价步骤；

2. 掌握收益法基本公式的形式及运用的条件、房地产净收益、资本化率等参数的求取。

（二）教学内容

第一节 收益法的基本原理

1.主要内容

收益法的概念、收益法的理论依据、收益法的基本公式

2.基本概念与知识点

收益法的基本原理和基本公式

第二节 收益法的估价步骤

1. 主要内容

搜集整理资料、确定总收益、确定总费用、计算净收益、确定资本化率、求取收益价格、收益法应用举例

2. 基本概念与知识点

潜在毛收入、有效毛收入、运营费用

3. 问题与应用

利用收益法，求取房地产的收益价格

第三节 收益法的派生方法

1. 主要内容

求取土地收益价格、求取建筑物收益价格

2. 基本概念与知识点

综合资本化率、土地资本化率、建筑物资本化率

3. 问题与应用

  用土地剩余技术法，求取土地的收益价格

（三）思考与实践

 收益法应用范围和实际评估

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学

**第五章 假设开发法**

（一）目的与要求

1. 了解假设开发法的概念、理论依据、基本公式、特点、适用范围以及运用该方法估价的基本步骤；

2. 掌握假设开发法的基本公式及估价步骤以及参数的设定

3. 理解传统方法与现金流量法两种方法的区别和应用。

（二）教学内容

第一节 假设开发法的基本原理

1. 主要内容

假设开发法的概念、假设开发法的理论依据、假设开发法的特点和适用范围

2. 基本概念与知识点

假设开发法的基本原理

第二节 假设开发法的计算公式

1. 主要内容

基本公式、各项费用的计算

2. 基本概念与知识点

假设开发法各项费用计算

3. 问题与应用

  利用假设开发法，求取土地、旧房、在建工程的价格

第三节 传统方法和现金流量法的应用

1. 主要内容

传统方法、现金流量法、应用举例

2. 基本概念与知识点

传统方法与现金流量法的区别和应用

（三）思考与实践

 假设开发法应用范围和实际评估

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学

**第六章 地价评估**

（一）目的与要求

1. 了解地价体系的构成；

2. 理解基准地价系数修正法评估宗地地价的思路和操作步骤；

3. 掌握路线价法的估价步骤和实际评估

（二）教学内容

第一节 地价体系

1. 主要内容

地价、地价体系、地价体系构成

2. 基本概念与知识点

 地价体系构成

第二节 基准地价系数修正法

1. 主要内容

基准地价系数修正法的基本原理、基准地价系数修正法的估价步骤、基准地价系数修正法应用举例

2. 基本概念与知识点

基准地价系数修正法的基本原理和应用

第三节 路线价法

1. 主要内容

路线价法的基本原理、路线价法的估价步骤、路线价法应用举例

2. 基本概念与知识点

路线价法的基本原理和应用

（三）思考与实践

 基准地价系数修正法、路线价法应用范围和实际评估

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学

**第七章 估价报告撰写**

（一）目的与要求

1. 了解房地产估价的一般程序

2. 理解房地产估价报告的相关知识，主要包括估价报告格式、估价技术报告、估价结果报告的内容构成；

3. **掌握房地产估价报告、土地估价报告撰写以及错误辨析等内容， 培养学生实际动手能力，为国家和社会输送房地产估价方面的专业人才。**

（二）教学内容

第一节 房地产估价的一般程序

1. 主要内容

明确估价目的、拟定估价作业方案、搜集整理估价所需资料、实地查勘估价对象、选用估价方法运算、确定估价结果、撰写估价报告、估价资料归档

2. 基本概念与知识点

 房地产估价的程序

第二节 估价报告的内容与格式

1. 主要内容

房地产估价报告的内容与格式、土地估价报告的内容与格式、估价报告错误辨析

2. 基本概念与知识点

估价技术报告、估价结果报告

3. 问题与应用

  如何从房地产估价报告中挑出错误？

（三）思考与实践

 **独立撰写完整的估价报告**

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学

**第八章 实验课教学**

（一）目的与要求

1. 通过实验教学，掌握市场比较法、收益法、成本法等各种模板的

使用；

2. 利用模板求取估价结果，并撰写完整、合理的估价报告。

（二）教学内容

1. 主要内容

市场比较法估价模板制作、成本法估价模板制作、收益还原法估价模板制作、基准地价修正法估价模板制作、房地产估价综合实验——资料收集、数据处理、估价及估价报告撰写

2. 基本概念与知识点

估价业务调查及估价报告撰写

（三）思考与实践

 独立撰写完整的估价报告

（四）教学方法与手段

课堂讲授、多媒体教学 、课堂讲授、多媒体教学、调查研究和社会

实践

1. 各教学环节学时分配

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **教学环节****教学时数****课程内容** | **讲****课** | **习****题****课** | **讨****论****课** | **实验** | **其他教学环节** | **小****计** |
| 第一章 | √ |  |  |  |  | 3 |
| 第二章 | √ |  |  |  |  | 4 |
| 第三章 | √ |  |  |  |  | 4 |
| 第四章 | √ |  |  |  |  | 4 |
| 第五章 | √ |  |  |  |  | 4 |
| 第六章 | √ |  |  |  |  | 2 |
| 第七章 | √ |  |  |  |  | 2 |
| 第八章 | √ |  |  | √ |  | 18 |
| 合计 |  |  |  |  |  | 48 |

六、课程考核

（一）考核方式 闭卷

（二）成绩构成

平时成绩占比： 40% 期末考试占比：60%

（三）成绩考核标准

七、推荐教材和教学参考资源

使用教材:

 俞明轩主编：《房地产估价评估》 中国人民大学出版社 2012年版

参考资料

[1] 王万茂. 土地定级和估价. 中国矿业大学出版社，1993

[2] 高炳华. 房地产估价. 武汉：华中科技大学出版社，2006

[3] 伊利，莫尔豪斯. 土地经济学原理. 中译本. 北京：商务印书馆，1982

[8] 柴强. 房地产估价理论与方法. 北京：中国建筑工业出版社，2007

八、其他说明

大纲修订人: 文继群 修订日期：2021.12.30

大纲审定人：朱孟珏 审定日期：2021.12.30