

# 《13541 房地产投资》实践考核大纲

## 一、课程性质与目标

### （一）课程性质和特点

《房地产投资》是投资学专业的一门专业课程，主要研究房地产行业中的投融资活动的客观规律，寻求提高房地产投资经济效果的途径与方法。本课程注重培养学生掌握正确的思维方法，独立解决房地产行业投资相关问题的能力。本课程包括十一个章节的内容，由房地产投资分析的理论 and 实务两大部分构成，第一章是房地产投资分析中的基本问题。接着是房地产市场分析、房地产开发项目的区位条件分析、房地产投资项目基础数据的分析估算、房地产投资项目财务分析、房地产投资项目不确定性分析及房地产投资项目风险。第八章和第九章的内容是房地产投资决策分析及房地产开发项目案例分析，第十章介绍房地产置业投资项目案例，最后一章是房地产开发项目可行性分析报告的撰写。课程内容具有启发性，注重理论与实际相结合。课程全面系统地论述了房地产投资全过程中各环节应当研究和分析的主要问题及操作方法。既有定性分析，也有定量分析；既有理论上的深入探索，也有实务上的具体操作，充分利用案例形式把各章节内容贯穿起来，以便加深基本理论的理解。

### （二）课程目标

通过本课程的学习，使学生了解房地产投资的基本原理；掌握房地产市场分析的方法和程序；了解区位条件对房地产开发项目的影响；能够了解、掌握房地产投资经济评价和财务评价方法，熟悉并掌握房地产投资成本分析，收益分析，不确定和风险分析，决策分析的方法；掌握房地产投资决策方法；了解房地产投资可行性研究工作，了解房地产投资的程序、内容、房地产投资市场分析及其影响因素等，并具备撰写房地产投资分析报告和参与房地产投资项目调研和策划的能力。

### （三）课程的重点

本课程的重点内容包括：房地产市场与市场研究；分析区位对房地产投资项目的影 响；房地产基础数据的测算；房地产投资项目的财务分析；房地产投资项目的不确定和分析风险；房地产投资决策分析。

## 二、考核内容和考核目标

### 第一章 房地产投资分析中的基本问题

#### 一、学习目的与要求

通过本章的学习，要求学生掌握房地产投资、房地产投资分析的概念以及一些重要的基本术语；熟悉房地产投资的目的、特性、类型；了解房地产投资分析的意义、任务和内容，同时了解房地产投资分析与可行性分析的不同。学完本章，学生应能对房地产投资有一个全面的认识。

#### 二、课程内容

- (1) 房地产投资概述。
- (2) 房地产投资分析概述。
- (3) 房地产投资分析常用术语。
- (4) 小节。

#### 三、考核知识点及要求

##### 1. 房地产投资和投资分析的基本概念

识记：房地产投资的类型；房地产投资分析的任务和内容；房地产投资咨询的依据与原则。

领会：房地产投资的目的和特性；房地产投资项目可行性分析与投资分析的不同。

##### 2. 房地产投资分析常用术语

识记：投资价值；关于现金流量；投资与成本；财务杠杆；通货膨胀。

### 第二章 房地产市场分析

#### 一、学习目的与要求

通过本章的学习，要求学生掌握房地产市场的特征、分类和房地产市场分析的内容；掌握市场分析中 SWOT 分析的内容；熟悉房地产市场调查和市场预测的方法并能够运用；熟悉房地产市场调查的程序；理解房地产市场分析的必要性；了解房地产市场信息的类型和房地产市场分析在不同阶段的要点；了解房地产市场的效率和市场分析的限度；了解房地产市场预测的种类。

#### 二、课程内容

- (1) 房地产市场概述。
- (2) 房地产市场分析的内容。
- (3) 房地产市场调查的方法和程序。
- (4) 房地产市场预测的种类与方法。
- (5) 房地产开发项目的 SWOT 分析。
- (6) 小结。

#### 三、考核知识点及要求

### 1. 房地产市场和市场分析

识记：房地产市场的特征和分类；

领会：房地产市场分析的内容；

### 2. 房地产市场调查和预测

识记：房地产市场调查的方法；房地产市场预测的种类

领会：房地产市场调查的程序。

简单应用：房地产市场预测的方法。

综合应用：房地产开发项目的 SWOT 分析。

## 第三章 房地产开发项目的区位条件分析

### 一、学习目的与要求

通过本章的学习，要求学生掌握区位分析的含义和影响房地产开发项目的区位因素，掌握区位分析的具体内容，熟悉不同类型房地产项目对区位的要求和区位选择要注意的问题，并认识到区位对于房地产投资价值的重要作用。

### 二、课程内容

(1) 区位与房地产价值。

(2) 房地产开发项目的区位分析。

(3) 区位选择要注意的问题。

(4) 小结

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 区位与房地产价值

识记：区位的基本概念。

领会：区位与城市功能分区；区位与房地产投资价值的关系。

#### 2. 房地产开发项目的区位分析

识记：影响房地产开发项目区位选择的影响因素；区位选择要注意的问题。

领会：不同类型的房地产项目对区位的要求；

综合应用：区位分析的具体方法和内容。

## 第四章 房地产投资项目基础数据的估算分析

### 一、学习目的与要求

通过本章学习，要求学生掌握房地产投资项目各项基础数据估算的内容和基本方法；熟悉各种辅助报表的填列及各种基础数据与各辅助报表的关系，重点掌握投资计划与资金筹措表的编制和财务费用的估算；了解房地产项目的某些基础数据与一般建设项目的不同，以及基础数据对后续财务评价的影响和作用。

### 二、课程内容

(1) 房地产开发项目总投资与总成本费用的估算。

(2) 房地产投资项目的收入、税金估算。

(3) 房地产投资项目的资金筹措。

(4) 借款还本付息的估算。

(5) 财务基础数据估算案例分析。

(6) 小结。

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 房地产开发项目的成本和收入的估算

识记：成本估算和收入估算的范畴和相关概念；

简单应用：房地产开发项目总成本费用的具体估算；收入和税金的具体估算。

#### 2. 资金筹措和借款还本付息估算

识记：房地产投资的资金筹措计划；偿还借款的资金来源。

简单应用：还款方式和利息的估算。

#### 3. 财务基础数据估算

综合运用：财务基础数据估算案例

## 第五章 房地产投资项目财务分析

### 一、学习目的与要求

本章在全书的地位十分重要。通过对本章的学习，要求学生掌握财务分析的基本方法和基本指标，深刻理解其内在含义和经济意义；熟悉各种财务报表的填列，能够使用财务报表中的数据通过各种静态和动态指标来分析项目的盈利能力、偿债能力和资金平衡能力；能运用上述方法和原理对具体的房地产投资项目进行财务分析，据此判断项目在财务上的可行性。

### 二、课程内容

(1) 房地产投资项目的财务分析概述

(2) 房地产投资项目财务分析基本报表

(3) 传统财务分析

(4) 现代财务分析

(5) 传统财务分析方法的应用

(6) 现代财务分析方法的应用

(7) 基本报表填列与响应指标的计算案例分析

(8) 小结

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 财务分析概述和基本报表

识记：财务分析的基本概念和作用；

领会：融资前和融资后的分析；财务分析基本报表。

#### 2. 财务分析的指标

领会：财务指标的含义和经济意义。

简单应用：各传统财务指标和现代财务指标的计算和分析。

### 3. 财务分析方法的应用

综合应用：对具体的房地产投资项目案例进行财务分析和指标计算，据此判断项目在财务上的可行性。

## 第六章 房地产投资项目不确定性分析

### 一、学习目的与要求

通过本章的学习，要求学生掌握盈亏平衡分析、敏感性分析的方法和其指标的计算；熟悉盈亏平衡分析、敏感性分析的概念和目的，并通过分析结果解释他们所面临的风险情况；了解各自的应用范围和局限性；清楚了解房地产投资项目所面临的不确定性因素有哪些。

### 二、课程内容

- (1) 房地产投资项目的不确定分析概述
- (2) 盈亏平衡分析
- (3) 敏感性分析
- (4) 小结

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 房地产投资项目的不确定分析概述

识记：不同房地产投资项目的不确定性因素；不确定性分析的作用。

#### 2. 不确定分析的方法

识记：盈亏平衡分析和敏感性分析的含义和目的。

领会：盈亏平衡分析和敏感性分析的应用范围和局限。

综合应用：盈亏平衡分析和敏感性分析方法的指标计算和应用，计算结果的解释。

## 第七章 房地产投资项目风险分析

### 一、学习目的与要求

通过本章学习，要求学生掌握风险与风险分析的含义，重点掌握风险分析的步骤和各项指标的计算，并能运用这些指标来说明项目的风险大小；熟悉房地产投资风险的特征、类型和规避方法；理解风险与不确定性的区别、风险与回报的关系；了解风险分析的目的和其索要解决的问题，同时了解风险分析的作用。

### 二、课程内容

- (1) 房地产投资项目风险概述
- (2) 房地产投资风险的种类与控制方法
- (3) 房地产投资风险分析
- (4) 小结

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 房地产投资项目风险

识记：房地产投资风险的表现和特征；房地产投资风险的类型；风险规避和控制的方法。

领会：风险与不确定的区别；风险与回报的关系。

## 2. 房地产投资风险的分析

识记：风险分析的作用和步骤。

简单应用：风险的测量与分析的指标计算。

## 第八章 房地产投资决策分析

### 一、学习目的与要求

通过本章学习，要求学生掌握房地产投资方案比选的基本方法，能熟练运用各种指标进行投资方案的取舍；熟悉投资决策的类型和投资方案的类型，从而根据不同决策类型和方案类型，选择具体的指标进行房地产投资项目的方案比选和判断；了解投资决策的含义与程序、投资项目方案比选的意义和作用以及比选过程中应注意的问题，学会在不同情况下进行投资决策。

### 二、课程内容

- (1) 房地产项目投资决策概述
- (2) 房地产投资项目的方案比选
- (3) 各比选指标的应用
- (4) 案例分析
- (5) 小结

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 房地产投资决策

识记：投资决策的含义与程序。

领会：房地产投资的类型。

#### 2. 房地产投资项目方案比选

识记：投资项目方案比选的含义与指标

领会：不同类型投资方案比选的方法

综合应用：使用各种指标进行互斥方案的比选。

## 第九章 房地产开发投资项目案例分析

### 一、学习目的与要求

通过本章的学习，要求学生清晰地了解房地产开发项目投资分析的完整过程，并重点掌握开发项目投资分析中所涉及的各种报表和各种重要指标的计算方法。学完本章，在面对预开发的房地产项目时，学生应能基本完成可行性研究工作；再次基础上，如果面对多个投资机会，应能考虑多种不同因素通过比选进行投资决策。

### 二、课程内容

- (1) 租售房地产开发项目案例分析
- (2) 房地产投资项目可行性研究案例分析
- (3) 商业地产开发项目案例分析
- (4) 小结

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 房地产开发投资项目分析

综合应用：不同房地产开发项目的基本概括、市场状况、基础数据的估算、各类财务报表、静态与动态分析指标、盈亏平衡点分析、敏感性分析、效益评价分析等。

## 第十章 房地产置业投资项目案例分析

### 一、学习目的与要求

本章介绍9个置业投资案例。通过对这些案例的学习，要求学生了解置业投资的类型和分析中涉及到的基本指标；熟悉各种类型的房地产置业项目投资分析的简要过程，并重点掌握置业项目投资分析中所涉及的方法和分析角度，从而在今后的工作中能为房地产置业投资者提供良好的决策咨询。

### 二、课程内容

- (1) 房地产置业项目投资分析概述
- (2) 房地产买卖投资分析
- (3) 房地产置业消费投资分析
- (4) 房地产租赁投资分析
- (5) 房地产置业出租经营投资分析
- (6) 小结

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 房地产置业项目投资分析

识记：置业投资的类型和指标。

领会：置业项目投资的方法和分析角度。

简单应用：置业项目投资分析的简要过程和指标计算。

## 第十一章 房地产开发项目可行性分析报告的撰写

### 一、学习目的与要求

通过本章的学习，学生应掌握房地产投资可行性分析报告的写作要点，熟悉房地产投资可行性分析报告的基本构成；了解房地产投资可行性分析报告编写的注意事项以及报告如何审读。

### 二、课程内容

- (1) 房地产开发项目可行性分析报告的基本构成
- (2) 房地产开发项目可行性分析报告正文的写作要点

(3) 房地产开发项目可行性分析报告的审读

### 三、考核知识点及要求

#### 1. 房地产开发项目可行性分析报告的撰写

领会：可行性分析报告的基本构成和写作要点。

## 三、参考教材与考核实施要求

### (一) 参考教材

《房地产投资分析》，刘秋雁主编，东北财经大学出版社，2020年第六版。

### (二) 考试要求

1. 考察学生对房地产投资的基本概念与术语的掌握情况，包括房地产投资的类型、目的、特性，以及投资分析的任务、内容和常用术语（如投资价值、现金流量、财务杠杆等），并理解投资分析与可行性分析的区别。

2. 考察学生对房地产市场分析与区位分析方法的掌握，包括市场特征、分类、调查与预测方法，SWOT分析的应用，以及区位因素对房地产价值的影响，能结合不同项目类型进行区位选择分析。

3. 考察学生对房地产投资项目基础数据估算与财务分析方法的掌握，包括成本、收入、税金的估算，资金筹措与借款还本付息计算，以及财务报表编制和盈利能力、偿债能力指标的应用，能判断项目财务可行性。

4. 考察学生对不确定性与风险分析工具的掌握，包括盈亏平衡分析、敏感性分析的指标计算与结果解释，熟悉风险类型、控制方法及风险与回报的关系。

5. 考察学生投资决策与案例分析能力，包括方案比选指标的应用、不同类型开发与置业项目的分析流程，以及可行性分析报告的撰写要点，能综合运用理论知识解决实际项目问题。

### (三) 考试命题规定

1. 本门课程采用闭卷考试，时间为150分钟。。

2. 本大纲各章所规定的基本要求，知识点及知识点下的知识细目，都属于考核的内容。考试命题既要覆盖到章，又要避免面面俱到。要注意突出课程的重点、章节重点，加大重点内容的覆盖度。

3. 命题不应有超出大纲中考核知识点范围的题，考核目标不得高于大纲中所规定的相应的最高能力层次要求。命题应着重考核自学者对基本概念、基本知识和基本理论是否了解或掌握，对基本方法是否会用或熟练。不应出与基本要求不符的偏题或怪题。

4. 本课程在试卷中对不同能力层次要求的分数比例大致为：识记占20%，领会占30%，简单应用占30%，综合应用占20%。

6. 本门课程考试可选用的命题题型范围为单项选择题、多项选择题、简答题、计算题、案例分析题等题型。