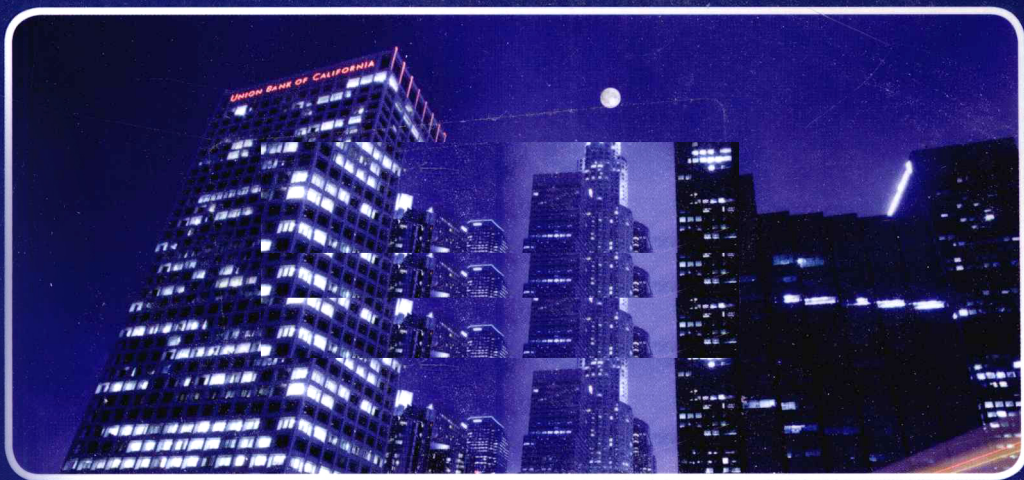


国家示范性高职院校建设项目成果教材

建设项目（置业投资） 经济分析与评价

时 思 施继余 孙俊玲 邢彦茹 编著



科学出版社
www.sciencep.com

国家示范性高职院校建设项目成果教材

建设项目（置业投资）经济 分析与评价

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书以房产项目置业投资为背景和载体,分为四个学习单元。每个单元均包括一个开放的“体验式教学实践与训练”学习情境和与该学习情境相关的理论、方法的学习与技能训练,使实训教学与理论教学相互支撑,又自成体系,形成了理实互动与理实融合的教学模式和教学方案,体现了高等职业教育培养高技能、高素质人才的教育思想。其主要内容有:课程概述,学习领域描述及学习情境规划,“体验式教学实践与训练”学习情境;以及资金等值计算,经济分析与评价的基本方法,建设项目的资金筹措、财务评价及可行性研究等,并附三个附录。每章后面根据内容特点,附有思考题、习题、模拟自测题及习题参考答案等。

本书主要作为建筑工程技术、工程造价(经济)、建筑工程管理、房地产经营与估价、工程监理、建筑设备工程技术、物业管理、公路工程等建筑工程类和工程管理类高职专业的教材和参考书。

图书在版编目(CIP)数据

建设项目(置业投资)经济分析与评价/时思,施继余,孙俊玲,邢彦茹编著. —北京:科学出版社,2010

(国家示范性高职院校建设项目成果教材)

ISBN 978-7-03-029372-5

I. ①建… II. ①时… ②施… ③孙… ④邢… III. ①房地产-投资-基本建设项目-经济分析-高等学校;技术学校-教材 ②房地产-投资-基本建设项目-经济评价-高等学校;技术学校-教材 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 210775 号

责任编辑:何舒民 李太铎 杜晓/责任校对:王万红

责任印制:吕春珉/封面设计:曹来

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

北京鑫丰华彩印有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2010 年 11 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2010 年 11 月第一次印刷 印张:15 3/4

印数:1—2000 字数:370 000

定价:26.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换《鑫丰华》)

销售部电话 010-62134988 编辑部电话 010-62137026 (VA03)

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229; 010-64034315; 13501151303

前 言

本书是根据国家示范性高等职业院校建设方案的要求,为高等职业教育建筑工程类和工程管理类专业编写的特色教材。为了适应高等职业教育的改革与发展,适应课程改革与示范建设的需要,提高课程的建设水平和教学质量,我们到企业和用人单位进行了调研,分析整理了调研结果,为建筑类专业学生开设了“建设项目(置业投资)经济分析与评价”这一新的学习领域。将原有的工程经济学的内容与学生就业的职业活动知识与技能的需求相关的学习内容进行了整合。

本学习领域是高职建筑类相关专业的一门综合性、理论性、实践性及应用性均较强的专业学习领域,对学生的职业生涯和发展有重要意义。其内容是注册建造师、注册造价师、项目管理师等执(职)业资格考试的主要内容之一。该学习领域自2008年在我校工程造价专业和建筑工程技术专业实施以来,应用新的教学模式,取得很好的教学效果。

特色教材按照以职业能力为本位的职业教育教学观,广泛汲取了国内外职业教育的优秀研究成果及新理念和成功做法,对该学习领域的知识、能力、素质体系进行了系统性重构,体现了教学内容、教学方法和教学过程的组织服务于学生职业能力培养的目标。同时教材突出了学生职业能力和素质的开发、培养与训练的内涵要求,紧紧围绕“知识、能力、素质”这一主线,以项目驱动、任务引领、学训交融、理实一体的思想和高职教学理念指导教材的编写和内容取舍,体现了教材的开放性、先进性、职业性、系统性、实践性和实用性。

本书以房产置业投资为背景和载体,针对职业岗位和执业资格的要求,按项目教学法设计了四个循序渐进的、开放的学习情境;对学习领域和学习情境的总体教学设计思路,以及教学实施过程中实训教学与理论教学的相互组织关系和教学理念进行了详细论述。为了方便教学和帮助学生顺利完成各学习情境的学习任务,在第1章按“四步教学法”设计了一个“体验式教学实践与训练”的学、教示范案例。教师与学生通过示范案例的教学体验,掌握本学习领域的教学方法、教学组织形式和教学目标要求。这样在教师的指导下,学生以项目导向,通过任务驱动,完成各学习情境规定的学习内容。然后通过各学习情境的小组公开汇报和答辩,每个学生再根据“体验式教学实践与训练”中的自我表现和所做的贡献,获得自己在本学习情境中的个人学习单元成绩。

本书是校企合作的成果。教材的前言、第1章、第2章、第3章及“体验式教学实践与训练”1和2由昆明冶金高等专科学校(以下简称昆明冶专)时思教授编写,“体验式教学实践与训练”3由昆明冶专邢彦茹老师编写,第4章、第5章由昆明冶专孙俊玲老师编写,“体验式教学实践与训练”4及第6章由昆明冶专施继余老师编写。附录一由施继余编写,附录二和附录三由时思编写。全书由时思统稿,并对第4章、第5章做了较大修改。昆明龙宇房地房开发有限责任公司李晓璠高级工程师担任主审。



采用本书作为教材的专业，建议课时为 45~60 学时。对于本学习领域课时为 30 学时左右的某些专业，可重点学习第 1、第 2 两个单元的内容。

本书在撰写过程中吸收了国内外职业教育的研究成果，参阅了许多文献资料，在此谨向其作者表示衷心感谢。

由于作者的水平有限，且高职的特色教材尚在探索之中，书中难免存在不足之处，敬请读者批评指教。

目 录

前言

第 1 章 课程概述	1
1.1 课程的主要内容及组织设计	1
1.1.1 课程主要内容及教材特色	1
1.1.2 课程教学组织设计	2
1.1.3 教学组织及一般要求	3
1.2 教学组织过程	4
1.2.1 学生分组	4
1.2.2 具体教学组织过程	5
1.2.3 实训、汇报及答辩要求	6
1.2.4 学习情境评价方案及评分标准	6
1.3 学习领域描述及学习情境规划	7
1.3.1 学习领域描述	7
1.3.2 学习情境规划	9
1.3.3 各学习情境的教学实施步骤	9

第 1 单元

体验式教学实践与训练 1 置业或助学贷款的经济分析与评价	12
第 2 章 资金的等值计算及其应用案例分析	25
2.1 资金的等值计算	25
2.1.1 资金的时值、现值、终值、年金及折现	26
2.1.2 整付类型的等值换算公式	27
2.1.3 等额分付类型的等值换算公式	28
2.1.4 变额分付类型	30
2.2 资金等值计算案例分析	32
2.2.1 资金等值公式应用中应注意的问题	32
2.2.2 资金等值公式应用案例	33

第 2 单元

体验式教学实践与训练 2 投资一套商品房的经济分析与评价	38
投资一套商品房的经济分析与评价学习情境任务书	38
投资一套商品房的学习情境及教学实施方案设计	41
学习情境学习指南	45



第3章 建设项目经济分析与评价基本方法	64
3.1 经济分析与评价的方法	65
3.1.1 基准收益率	65
3.1.2 年值法	66
3.1.3 内部收益率法	67
3.1.4 差额投资内部收益率法	71
3.1.5 IRR, Δ IRR, NPV, Δ NPV 之间的关系	73
3.2 投资方案的类型与评价方法	74
3.2.1 独立型方案的经济效果评价方法	75
3.2.2 互斥型方案的经济效果评价	76
3.3 不确定性分析	82
3.3.1 项目投资决策分析与评价中的不确定性	82
3.3.2 盈亏平衡分析法	83
3.3.3 敏感性分析	87
3.4 价值工程	89
3.4.1 价值工程的概念、原理与方法	90
3.4.2 价值工程的应用	93

第3单元

体验式教学实践与训练3 投资多套商品房的经济分析与评价	100
投资多套商品房的经济分析与评价学习情境任务书	100
投资多套商品房的学习情境及教学实施方案设计	103
学习情境学习指南	106
第4章 建设项目的资金筹措与财务评价	123
4.1 财务基础数据估算	123
4.1.1 财务基础数据估算概述	123
4.1.2 建设项目投资估算	125
4.1.3 项目计算期的估算	136
4.1.4 总成本费用估算	137
4.1.5 营业收入、营业税金及附加的估算	143
4.1.6 投资借款还本付息估算	145
4.1.7 项目总投资使用计划与资金筹措	146
4.2 项目融资方式、融资方案及其风险分析	148
4.2.1 项目融资方式	148
4.2.2 项目融资方式及其风险分析	149
4.3 建设项目经济评价方法与参数	151
4.3.1 建设项目经济评价的意义与方法	151
4.3.2 建设项目经济评价参数	151



4.4 建设项目的财务评价	154
4.4.1 财务分析概述	154
4.4.2 财务分析基本报表	157
第5章 置业投资的财务评价	168
5.1 置业投资的财务评价	168
5.1.1 置业投资财务基础数据估算	168
5.1.2 商品房项目投资估算	169
5.1.3 商品房投资期的估算	171
5.1.4 营业收入、营业税金及附加、印花税、个人所得税的估算	172
5.1.5 商品房总投资使用计划与资金筹措	173
5.1.6 置业投资财务分析基本报表	174
5.2 置业投资的财务评价案例	176
5.2.1 项目案例概述	176
5.2.2 财务效益与费用估算	177
5.2.3 资金筹措	179
5.2.4 参数的选取	180
5.2.5 财务分析	180
5.2.6 财务分析结论	181

第4单元

体验式教学实践与训练 4 企业投资商铺的经济分析与评价	184
企业投资商铺的经济分析与评价学习情境任务书	184
企业投资商铺的学习情境及教学实施方案设计	186
学习情境学习指南	189
第6章 建设项目与置业投资的可行性研究	193
6.1 可行性研究的概念、作用与特点	193
6.2 可行性研究的阶段划分	195
6.3 可行性研究报告的格式与内容要点	197
附录一 可行性研究报告	200
附录二 间断复利表	223
附录三 部分行业建设项目财务基准收益率测算与协调	239
主要参考文献	243



根 根据建设项目（置业投资）经济分析与评价学习领域的要求，本课程分为四个学习单元，每个单元均包括一个开放式的“体验式教学实践与训练”学习情境，以及对应的理论学习章节。本章对学习领域和学习情境的总体教学设计思想进行了详细的论述，对教学实施过程中理论教学和体验式教学实践与训练的相互教学组织关系和教学方法进行了深入的描述，制定了各学习情境学习成果的过程考核标准与方法。

1.1 课程的主要内容及组织设计

1.1.1 课程主要内容及教材特色

2010 年，《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010～2020 年）》颁布实施，教育部“国家示范性高等职业院校建设计划”工作也在不断深入开展。前者标志着我国将向人力资源强国迈进，后者标志着我国职业教育进入了一个课程改革与发展的新阶段。为了深化高职院校教育教学改革，强化课程内涵建设，根据国家示范性高等职业院校建设方案的要求，体现高等职业教育课程改革以学生为主体的指导思想，参考高职教育课程改革的通行做法和经验，我校将原建筑类相关专业的“工程经济学”课程改革为“建设项目（置业投资）经济分析与评价”学习领域。该学习领域是高职建筑类相关专业一门综合性、理论性、实践性及应用性均较强的专业课程，对学生的职业生涯与发展有重要意义，其内容是注册建造师、注册造价师、项目管理师等执（职）业资格考试的主要内容之一。

为了适应高等职业教育课程改革示范建设的需要，进一步推动课程改革、教学示范，以及课程建设的力度，提高课程建设水平和教学质量，特撰写《建设项目（置业投资）经济分析与评价》特色教材。教材树立以职业能力为本位的职业教育教学观，以提高学生的“知识、能力、素质”为主线，融“学、教、做”于课内、课外，针对本学习领域对应的职业岗位能力和执（职）业资格证书的内涵要求，对课程的总体设计和单元设计思想进行重大改革，从而完成了本教材体系、结构与内容的系统性设计和理实一体化设计。不仅使教材内容得当、结构合理、思路清晰、概念准确，而且理论教学与实践教学内容衔接流畅，理论与实践融为一体，重点、难点突出。教材紧紧围绕职业岗位特点，紧密结合高职教育“双证书”制度，突显学生综合应用能力和实际动手能力的培养与训练。



本学习领域共分四个学习单元，每个单元包含了“体验式教学实践与训练”的学习情境及其与该学习情境相关的理论、方法的学习与技能训练，贯彻“在做中学”的教学理念和思想。

本学习领域的教学对教师有较高的基本要求，即任课教师要熟悉建设项目经济分析与评价的工作内容，并从事过“工程经济学”的理论教学。在进行各学习情境小组公开汇报教学活动时至少要增加1名指导教师（有条件时可聘请一名企业兼职教师担任）效果会更好。

1.1.2 课程教学组织设计

本学习领域根据建筑类专业示范建设的人才培养方案要求，按项目教学法设计了四个循序渐进的“体验式教学实践与训练”的学习情境，以及为完成实践教学必须学习和掌握的相关的理论、方法与技能。将课堂置于现实社会的大背景下，为高等职业教育的课程教学设计了一种符合高职培养目标要求的理论教学、实践教学和职业能力训练三位一体的教学模式，即整个教学过程以现实社会中的房产投资为背景，按照情境教学的方法引入职业训练活动。学生以项目主导、任务驱动，虚拟完成三项房置业投资的体验式教学实践与训练任务。教师则按照高职教育理论与方法，以及理实一体、理实互动与交叉的理念和思路组织实施教学。

为了开发学生的潜能，让学生在相应的学习情境中多动手、多实践，完成相关知识、原理、方法、计算的理论学习和实践训练，教材设计了通过分组购置房产这一真实情境，让学生深入生活、深入社会，理论联系实际，将所学的理论知识与方法在设计的学习情境中加以应用，巩固所学知识，温故知新，指导实践，解决现实问题。在教师的指导下，学生分组独立完成各学习情境的教学任务。

通过对学习情境和教学实施过程的精心设计，学生在教师的引导下逐渐进入情境，学习参与不断增强；逐渐独立工作，自主学习不断增强；逐渐实践应用，能力、素质不断提高。教师则逐渐淡出，最后把学习的任务还给学生。教师最终仅仅负责资讯、计划、决策、实施、检查、评价六个工作过程中的关键过程——检查与评价，甚至是只负责评价一个过程（小组汇报）。

各学习情境的教学应体现学生是学习的主体，教师是教学的设计者和引导者，是学生学习的助手。教学过程强调理实互动、交叉与渗透。通过引入置业投资（购房）的项目实训，将学生置身于真实的职业背景与职业活动中，使课内、课外的学习与实训有机结合起来，让学生在“做中学”、在“学中做”，学习、掌握和应用理论知识，有效地开发学生的潜能，培养学生的职业技能、职业态度和创新思维能力，培养学生的团队合作能力和资料整理能力。

学生学习成绩的评定变结果考核为过程考核，同时将竞争机制引入教学全过程，学生的学习过程表现决定了每个学生的最终学习成绩。

【注意】 本书中凡是带“*”号的内容均为“体验式教学实践与训练”的重要内容之一，必须作为学习情境中的有关资料整理装订成册，作为小组学习成果和成绩评定的依据。



1.1.3 教学组织及一般要求

通过以下内容的学习,学生掌握本学习领域及各学习情境的教学要求和组织形式、学习规则、加分细则(即每次被推荐做专题公开汇报的小组可以得到小组加分)、考核方式以及学习成果评价标准。

1. 组建学习团队

班长负责,将全班学生分为7组左右,每组6~8人,各组设组长1名,班长兼任大组长。将名单报教师批准、备案。

2. 工作任务分解

各组组长在认真分析研究相关学习情境后,将工作任务分解,用责任矩阵(如表1.1所示)将工作任务和具体责任落实到每个组员,然后由组长负责组织实施和检查,每周按表1.2上报工作进展状态数据。

表 1.1* 体验式教学实践与训练任务分解责任矩阵

任务 \ 责任人	学生 1	学生 2	学生 3	学生 4	...	学生 m	完成时间
任务 1							
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮		
任务 n							
图例	▲ 负责、○ 协助、□ 修改、☆ 协调、/ 审查……						

表 1.2* 班工作进展状态周报

实训情境名称	项目负责人（组长）	小组编号	报告时段（201 ）
投资 的经济分析与评价			月 日～ 月 日
项目状态	（ ） 1. 按时完成；2. 略有延期；3. 存在问题		
本周工作目标			

3. 各学习情境的学习过程及实施要点(学生部分)

1) 由各小组组长主持,将工作任务分解,用责任矩阵将任务和责任落实到每个组员,然后由组长负责组织实施、检查、报告。

2) 各小组通过调研、学习、讨论、分析、计算、归纳、总结,完成相应学习情境



的教学内容及实训要求。

3) 总结在本学习情境的学习过程中学习到的理论知识、职业技能的训练要点,以及自身综合素质的提高和学习的主要收获、体会。

4) 用 0 号图纸将学习成果整理记录下来,汇报时贴到教室墙上;同时用 PPT 做好公开汇报的交流材料。

4. 银行开户与销户

1) 各小组开立银行专门账户,确定适当数额的选房工作基金,如小组成员每人交 30~50 元存入该账户,完成银行存款的相关手续;该费用作为小组本学习领域学习的工作基金,专款专用,如为完成学习情境实训内容需要进行的市场调研等相关开支。

2) 同时指定专人负责本小组的财会工作,做好未来往来账目的管理和银行存款利息的计算工作。

3) 学习领域结束后必须到银行进行销户,对账户内的本金开支和利息进行结算,其计算过程及结果要与银行销户时的利息清单对照,并作为小组学习成果装订成册。

4) 本学习领域学习结束后,将账户余额平分给小组成员。

5. 特别要求

尽量用图、表来阐述和说明问题。如在分析比较时应采用表格的形式来完成;在分析现金流量、计算各项评价指标时必须先画出现金流量图。

1.2 教学组织过程

1.2.1 学生分组

根据具体的教学班级,可设计不同的分组方式。既可以四个学习情境只进行一次分组(但组内组长可以轮流),也可以每个单元的“体验式教学实践与训练”都分一次组(这样则对每个学生的锻炼更大,要求也更高)。

学生分组登记表如表 1.3 所示。

表 1.3 学生小组成员登记表

时间	20 年 月 日至 20 年 月 日		
专业:	班级: 班	小组: 第 小组	
组长:	电话:	QQ:	
置业顾问:	职称/职务: /	电话:	
小组成员名单			
任课教师:	职称:	QQ:	电话:



1.2.2 具体教学组织过程

1) 根据教学进程,教师布置各个“体验式教学实践与训练”的实训任务,学生分小组在规定时间内完成对应的各项工作,参看表 1.1,做好公开汇报的准备。

2) 班长将各组汇报的 PPT 收集后打包,于各组汇报前交任课教师;同时将各组汇报的 PPT 复制到汇报用的多媒体教室的电脑上面,将用 0 号图纸做好的汇报纸质材料贴到教室墙上。

3) 学生分小组进行各单元课程实训的公开学习汇报与答辩。教师进行课堂引导和讲评,给出相应小组总评成绩。

4) 学生课后根据本学习情境本小组的总成绩,按照表 1.4 设定的成绩等级及人次数额,自主评定小组内每位学生该学习情境的学习成绩。

表 1.4 小组评分等级及评分标准表

小组得分	优	优 ⁻	良 ⁺	良	良 ⁻	中 ⁺	中	及格	不及格
组内评分	优/4	优/3	优/2	优/2	优/1	优/0	优/0	优、良/0	优、良/0
	良/2	良/2	良/3	良/2	良/3	良/3	良/2	中/2	中/1
	中/余	中/余	中/余	中/余	中/余	中/余	中/余	及/余	及/余
	及/无	及/无	及/无	及/1	及/1	及/1	及/2	不/2	不/3

注:1)“/”上面表示评分等级;“/”下面表示组内评比能获得此分数的人数上限,此数根据分组情况老师可适当调整。

2)“优”表示“优秀”,“不”表示“不及格”,以此类推。

5) 各小组按表 1.5 的格式上报每个学习情境本小组自主评分结果。同时将小组本学习情境汇报的 PPT 纸质材料、完成的本学习情境工作任务及主要的实训资料等整理装订成册,由班长或学习委员收齐后交给任课教师。该材料同时作为学生对成绩评定和申述的主要依据。

表 1.5* 小组单元总成绩及组员成绩表

小组总成绩								
姓名								
成绩								
本人签名								
备注								
签名	组长:			班长:			教师:	

6) 每位学生各学习情境的分次成绩总和的算术平均值,即为该学生本学习领域实作部分或本学习领域的总评成绩。

7) 学生对自己本单元成绩可申述,申述时间为一周。

8) 教师公布每个学生本学习情境的学习成绩。



1.2.3 实训、汇报及答辩要求

学生分小组独立完成本学习领域各学习情境的实训任务，每个学习情境学习任务结束后，以小组为单位进行公开学习成果汇报和答辩，全班共同分享。每次汇报时汇报人不得重复，并要求汇报前用 PPT 和 0 号图纸准备好本学习情境的汇报材料。

汇报的主要内容为每个学习情境任务书中布置的工作任务及其完成情况的总结，以及实训过程中的操作实务和收获、感想等。具体包括：探索和解决问题所用的理论、方法及其求解过程、各项分析、评价与计算的过程和结果、结论，要求画出相应的现金流量图，以及本次“体验式教学实践与训练”主要收获、感想等。学生在进行公开汇报和答辩时，教师要进行课堂引导，对照小组的汇报方案、实训内容完成的数量、质量及过程进行讲评，最后对该小组的学习成果进行总结。根据该小组的汇报表现及任务完成的质量和数量，参照学习情境评分标准和要点，对照表 1.4 的评分等级给出相应小组总评成绩，作为该小组组内评分的依据。

各“体验式教学实践与训练”的总评成绩占本学习领域（课程）总成绩的比例建议为 50%~100%，具体比例由任课教师根据具体情况及各学校教学相关规定自行确定。

1.2.4 学习情境评价方案及评分标准

各个学习情境按百分制评分，其评分标准对照检测点按满分标准进行描述，5 个部分的综合得分累加后即为小组总得分，教学方法采用提前警示教学法。

按照以下评分标准和检测点的内容及要求，每位学生四次“体验式教学实践与训练”的成绩总和的算术平均值即为该学生本学习领域课程的总评成绩。

1. 任务完成情况

满分：30 分。要求及检查点：

按各学习情境要求完成了全部实训任务，学习成果质量好，占 15 分；按表 1.2 的要求按时上报《学习情境工作进展状态周报》，占 15 分。

2. 资料整理情况

满分：10 分。该部分由班长及学习委员共同负责给分。要求及检查点：

将小组本学习情境汇报的 PPT 电子材料、PPT 纸质文档材料、0 号图纸汇报材料、工作页及实训相关资料等整理装订成册，交给班长及学习委员，完成情况好。5 个部分各占 2.0 分。纸质材料必须装订成册，否则该项按 0 分记。

3. 学习情境任务完成质量

满分：30 分，“1）、2）、4）”各占 6 分，“3）”占 12 分。要求及检查点：

- 1) 投资方案建立在认真调研的基础上，基础资料详实、准确、全面、可靠。
- 2) 所选方案合理、可行、完备，符合国家现行的法律、法规及相关规定。



3) 按学习情境要求较好地完成了各项实训任务,有分析、有比较、有选择、有评价、有结论,计算正确无误,所选数据合理,分析报告文字表述及论证清楚,语言通顺,图表表述正确,逻辑表达清晰,格式符合规范。

4) 与学习情境相关的实训资料齐全、可信,质量好。

4. 小组汇报情况

满分:18分。要求及检查点:

1) 多媒体课件制作美观,页面结构设计合理,字体设计合理,占4分。

2) 汇报思路清晰,概念准确,汇报全面,重点突出,讲述问题清楚,使用普通话,无大的错误,占10分。

3) 汇报材料用PPT和0号图纸准备妥当,学习情境的汇报材料详实、可靠,占4分。

5. 组织领导、团队协作精神

满分:12分。要求及检查点:

1) 组长的领导水平高、组织能力强、工作安排好,占3分。

2) 小组成员分工明确——有工作任务(职责)分配及小组成员成果评价表(用责任矩阵将责任落实到小组成员),占3分。

3) 组内团结协作精神好,占4分。

4) 学习成果总体印象好,占2分。

1.3 学习领域描述及学习情境规划

1.3.1 学习领域描述

1. 教学目标

本学习领域的教学对象为建筑类专业的学生。其教学目标如下。

(1) 专业能力目标

1) 语言交流与图文描述、文字表达的能力及相关技巧。

2) 自学PPT的制作方法,能够用PPT制作汇报材料。

3) 学习相关的理论与方法,学习与职业(岗位)能力有关的经验,感受和领会项目投资的过程。

4) 应用所学其他学习领域和本学习领域的相关理论和方法,或自学有关理论和方法,指导和解决房产投资过程中,有关分析、计算和评价的问题。

5) 资料整理、分析归纳、装订成册的能力,培养良好的职业习惯。

(2) 社会能力目标

1) 正确选择贷款银行,完成银行存款的实际操作和贷款的模拟操作,完成选房、



购房、租房（卖房）的实际（虚拟）操作，体验经济合同的约束力。

- 2) 提高学生个人（家庭）的理财能力，学会使资金增（保）值的方法和技巧。
- 3) 初步具有人身安全、资金安全等安全意识和规避技巧。
- 4) 具有准确进行文字表达、图文描述、语言交流的能力，掌握相关技巧。
- 5) 培养良好的与人合作交往的能力，体验与人合作的感受与经验，培养学生的团队精神。
- 6) 熟悉学校所在城市的地理与交通情况，关心社会热点问题。

2. 学习目标及内容

1) 培养学生具有良好的团队意识和协作精神，学习做人做事的态度与方式，学习接人待物的礼貌与分寸，学习安全做事的技巧。

2) 能独立学习与思考，在任务驱动下，通过自学和创新，克服困难、独立完成自己所承担的工作，提高学生进行书面表达和口头交流的能力，学会制作 PPT 汇报课件。

3) 通过对资金时间价值相关理论的学习和内容的实训，弄清不同利率的含义及其计算方法；能够对资金进行等值计算，正确理解现金流量表和现金流量图，正确绘制和分析现金流量图。

4) 项目投融资分析实务，感悟项目筹融资的风险及防范方法。

5) 能够应用静态和动态评价方法对建设项目的经济效果进行分析与评价；灵活运用投资回收期、财务净现值、财务内部收益率、资本金收益率等评价指标体系进行项目的财务分析与评价；熟悉项目财务现金流量表的内容与分析方法。

6) 能够对项目进行不确定性分析；掌握风险防范的对策。

7) 掌握价值工程的基本概念、原理及其工作步骤。

8) 训练学生收集与获取信息及分析与整理资料的能力。

3. 教学方法

本学习领域采用的宏观教学法有：四步教学法、引导文教学法、项目教学法、讲授法；微观教学法有：提前警示教学法、案例教学法、任务驱动教学法、角色扮演教学法、小组讨论教学法等。

特殊要求：每个学习情境每组必须聘请有置业经验的父母等亲戚或者朋友、老师为小组置业顾问。

在教学过程中教师灵活采用以上多种教学法组织实施教学过程。

学生的学习效果评价变结果考核为过程考核，同时将竞争机制引入教学全过程，即：在教师的指导下学生以小组为单位，以项目为载体，以工作任务为导向，分组独立完成本学习领域中各个学习情境规定的理论学习和“体验式教学实践与训练”任务，并通过各小组对每个学习情境的公开汇报与答辩，按本章 1.2 节的评价标准和方法，每个学生获得该学习单元的学习成绩。



4. 学教双方需要准备的教学设备及工具

(1) 学生

0号图纸、1号图纸、彩色笔、透明胶布、数码相机、移动存储器（U盘，2G）、计算器。

(2) 教师

多媒体教室（设备齐全，最好可上网）、教学软件及课件、笔记本电脑、数码相机、网络教学资源、移动白板，以及彩色笔、夹子、透明胶布、激光笔、教鞭、移动存储器（不小于4GB）、计算器。

1.3.2 学习情境规划

建设项目（置业投资）经济分析与评价学习领域划分为1个学习情境示范案例和3个学习情境，即4个“体验式教学实践与训练”，其情境规划如表1.6所示。

表 1.6 建设项目经济分析与评价的学习领域和情境规划

情 境 序 号	情 境 名 称		学时分配		建议采用的 宏观教学法
			理论	实践	
学习情境示范案例（第 1 单元）	置业或助学贷款的经济分析与评价		8/12	4/4	四步教学法、讲授法
学习情境 1（第 2 单元）	投资一套商品房的经济分析与评价		12/14	4/8	引导文教学法、讲授法
学习情境 2（第 3 单元）	投资多套商品房的经济分析与评价		6/10	4/4	引导文教学法、讲授法
学习情境 3（第 4 单元）	企业投资商铺的经济分析与评价		2/4	4/4	引导文教学法、讲授法
总计	44/58	小计	28/40	16/18	
	46/60	考试	2		建议：闭卷考试
微观教学法	四步教学法、六步教学法、任务驱动法、角色扮演法、分组学习小组讨论法、 分组汇报辩论法、案例教学法、提前警示法				
说明	“44/58”：分别对应 45 学时或 60 学时课程下的学时分配；同理，学时分配中也表示对应学习情境的学时分配数，即 “/” 上面和下面的数字分别对应 45 学时或 60 学时课程的学习情境分配的学时数				

1.3.3 各学习情境的教学实施步骤

各学习情境的教学实施步骤主要有以下内容：

- 1) 准备工作。
- 2) 学习情境描述和工作任务布置。
- 3) 学习、实训要求。
- 4) 房产投资的相关信息资料浏览、分析、评价与决策。
- 5) 相关知识、理论、方法、计算的理论教学。
- 6) 学生虚拟仿真操作。