

 北京电子科技职业学院

国家示范性高职院校建设项目成果
——金融保险重点专业及专业群系列教材

房地产估价与经纪业务

(教师用书)

戚瑞双 主编 刘新华 黄成明 副主编



中国财政经济出版社

北京电子科技职业学院国家
示范性高职院校建设项目成果

——金融保险重点专业及专业群系列教材

房地产估价与经纪业务

(教师用书)

戚瑞双	主 编
刘新华	副主编
黄成明	

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价与经纪业务 / 戚瑞双主编. — 北京: 中国财政经济出版社, 2010. 2

北京电子科技职业学院国家示范性高职院校建设项目成果. 金融保险重点专业及专业群系列教材. 教师用书

ISBN 978 - 7 - 5095 - 1911 - 0

I. 房… II. 戚… III. ①房地产 - 价格 - 评估 - 高等学校: 技术学校 - 教学参考资料
②房地产业 - 经纪人 - 高等学校: 技术学校 - 教学参考资料 IV. F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 220208 号

责任编辑: 刘景梅

责任校对: 李 丽

封面设计: 邹海东

版式设计: 汤广才

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京中兴印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 14.25 印张 346 000 字

2010 年 5 月第 1 版 2010 年 5 月北京第 1 次印刷

印数: 1—1 000 定价: 30.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 1911 - 0/F · 1597

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

序 言

作为 1999 年教育部首批建设的高等职业院校之一，十年来我们始终不懈地在探索适合高等职业教育的模式。目前金融保险重点专业及专业群已形成以就业为导向、以岗位能力培养为核心、校企合作、学训一体的人才培养模式。

教学与实训是人才培养的重要内容，应用其中的教材起着关键的作用。我们认为高职教材应具有以下特色：

1. 体现社会对职业的要求。高职教材必须体现职业对从业人员的相关要求，教材编写要以提高学生职业素质为中心，明确每章教学应达到的素质目标、知识目标、技能目标 and 能力目标，并据此调整相应的内容，以强化课程教学的针对性和应用性，使学生毕业后即能够适应企业工作的需要。

2. 体现岗位对技能的要求。由有实践经验的教师 and 行业中的专家，按照工作岗位的实际需要，对岗位要求层层加以分解，确定从事这一岗位工作所应具备的能力，从而明确培养目标。按照教学规律，将相同、相近的各项能力进行总结、归纳，构成各种不同的教学模块，制定教学大纲，依此来组织教材的结构 and 内容。教材强调以工作岗位所需职业能力的培养为核心，保证了职业能力培养目标的实现。

3. 适应高职学生的特点。教材编写要密切关注学生的特点，注重教材的适应性。目前高职学生的生源由中职生为主转向以高中生为主，学生的文化基础素质得以提高，根据这一变化，教材编写应跟随时代新技术的发展，摒弃过时陈旧的内容，将新方法、新规范、新标准编入教材，使学生毕业后具备从事专业技术工作 and 管理工作的能力。

4. 便于组织教学。在结构上，理论讲述、案例分析、综合实训相结合。充分运用表格、结构图、流程图 and 案例等形式表现教学内容。可以进行网络学习的电子化教材要与纸质教材配合使用。

在总结以上高职教材特点的基础上，我们组织了由教师 and 企业专家共同组成的教材编写委员会，经过了长时间的企业调研、课题研讨、样章试用、师生反馈等过程，编写出了本系列教材。

北京电子科技职业学院国家示范性高职院校金融保险重点专业及专业群系列教材建设由徐秀艺主持，张晖任系列教材建设负责人，设计了系列教材编写模式。本系列教材包括金融保险专业教材 30 种，专业群教材 16 种，教材配有相应的多媒体电子出版物。

教材编写的适用程度如何，需要通过教学实践的检验，使之不断地提高与完善。衷心希望聆听各方面的意见，以利改进我们的教材与教学，更以利于高职教育的发展。

前言

2006年,北京市电子科技职业学院被批准进行高职示范校建设。2007年,该校经济管理学院金融保险专业作为5个专业之一被批准进行示范校全国重点专业建设。作为金融保险专业的辐射专业群,资产评估与管理专业拿出2门核心课程进行基于工作过程的课程改革。房地产估价与经纪业务是2门课之一。本教材是该课程进行课程改革的配套教材之一——教师用书。它是对应学生用书而成的,主要提供给该课程的授课教师使用,学生也可以作为自学参考。

相比较传统的课程教学,经过基于工作过程的课程改革之后形成的课程,在教学设计和教学实施上,对教师都提出了更高的要求,既要有较强的教学组织和实施能力,又要精通其所实施的教学内容所涉及的工作业务,即教师必须集教育教学理论及技能、工作业务(教学内容)所涉及的专业理论知识及技术、技能于一身,这对很多教师来说是一个很大的挑战。因此,我们在学生用书的基础上,配套写作了教师用书,其主要目的是帮助授课教师巩固理论知识、扩展知识层面、明确培养目标、进行教学设计和组织教学实施,更好地指导学生完成学生用书相关工作业务的操作。

本教材由北京电子科技职业学院的戚瑞双老师担任主编,北京电子科技职业学院的刘新华老师、海南大学的黄成明老师担任副主编。本教材的主要内容对应学生用书的八个项目,在每个项目中都有教学设计、知识积累、相关阅读和习题答案四个部分。其中,知识积累是为了帮助教师全面掌握该项目中的工作子项目所涉及的理论知识和操作,相关阅读是该项目中的工作子项目所涉及的进一步扩展案例。当然,这四部分中最重要的是教学设计。因为基于工作过程为导向的课程,其教学设计是实现课程目标的关键。本教材中教学设计包括教学方案和教学过程设计两个部分。教学方案是选择教学策略的基础,主要是对教学对象、教学目的、教学目标和教学中的重、难点进行分析,提出过程评价方案。教学过程设计主要是对教学实施过程进行设计,对每一程序所涉及的内容、方法、手段、形式甚至大概需要的时间都进行了规划。习题答案是针对实训课程《房地产估价与经纪业务》(学生用书)的课堂训练部分。

另外,该课程对授课地点提出了很高的要求,需要教师根据环境条件进行实际的选择和安排,不一定完全依照这本教材中给出的安排。其他条件,比如授课时间、手段等也可以进行灵活调整。此外,和学生用书一样,由于房地产估价或经纪工作区域性强,各地政策不同,在使用本教材时请注意结合本地实际情况进行相关内容的调整。

和学生用书一样,在本教材的编写过程中,我们得到了北京电子科技职业学院以及经济

管理系领导的大力支持。同时我们也荣幸地得到了北京龙泰房地产评估有限公司、北京华源房地产土地评估有限公司等领导的大力支持。此外，我们广泛参考了相关教材和资料。在此书稿交付之际，我们一并敬致谢忱。

最后需要说明的是，虽然我们已经不遗余力、不厌其烦地对该教材进行了大量的论证和调整，但是由于本教材在实践上还没有得到充分的检验，加之我们的水平和时间有限，可以想象，在实际使用过程中必然还会出现种种问题。我们诚挚地等候来自各方真诚的批评和指正。

编 者

2009 年 3 月

目 录

课程标准	(1)
------------	-------

第一部分 房地产估价业务

项目一 房地产估价作业的准备	(9)
教学设计	(9)
知识积累	(12)
相关阅读	(25)
习题答案	(28)
项目二 居住房地产估价	(29)
教学设计	(29)
知识积累	(39)
相关阅读	(60)
习题答案	(79)
项目三 商业房地产公开市场价值估价	(82)
教学设计	(82)
知识积累	(89)
相关阅读	(94)
习题答案	(100)
项目四 房屋拆迁估价	(102)
教学设计	(102)
知识积累	(105)
相关阅读	(110)
习题答案	(113)
项目五 国有建设用地使用权出让价格评估	(115)
教学设计	(115)
知识积累	(122)
相关阅读	(126)
习题答案	(131)

项目六 估价报告写作	(133)
教学设计	(133)
知识积累	(135)
相关阅读	(141)
习题答案	(150)

第二部分 房地产经纪业务

项目七 新建商品房经纪业务	(151)
教学设计	(151)
知识积累	(156)
相关阅读	(169)
习题答案	(179)
项目八 二手房经纪业务	(180)
教学设计	(180)
知识积累	(185)
相关阅读	(207)
习题答案	(217)
参考文献	(218)

课 程 标 准

房地产估价与经纪业务

一、课程定位

该课程阐述了典型房地产估价与经纪业务的基本理论和操作技能及方法，是资产评估与管理专业的核心课程之一。该课程是学生在学完《房地产评估与经纪理论》、《房地产开发与经营》等相关课程之后的一个综合性的理实一体化课程，同时也是学生进行《评估及相关业务实训》以及《顶岗实习》等实践课程的基础课程。它基于工作过程的设计开发理念，针对高职层次学生在估价、经纪公司估价助理、经纪助理的就业岗位，以估价与经纪典型工作业务项目为载体，目的是帮助学生巩固相关基本理论并具有一定的理论应用能力，培养学生在估价与经纪业务中所需的综合素质和能力，为学生今后走向估价助理和经纪人员岗位打下坚实的基础。本课程是实现专业培养目标不可缺少的一个环节。

二、课程目标

通过本课程，首先使学生认识到学习这门课程的重要性，以及对今后职业发展的重大作用，从而培养学生学习本课程的兴趣，使学生主动、积极地学习本课程；其次使学生全面扎实地掌握《房地产估价与经纪业务》的理论知识，掌握房地产估价基本方法和房地产经纪基本理论；在操作技能上，掌握估价准备、外业、内业相关工作以及新建商品房销（预）售、二手房居间业务的操作技能，具备一定的专业能力。同时培养学生的分析能力、计算机操作能力、团队协作能力和联系协调等能力，为学生今后走上工作岗位并具有一定的发展奠定职业核心能力基础。具体来说，通过学习本课程，学生应该达到如下目标：

1. 具有吃苦耐劳、细致踏实的工作作风，团结协作、诚实守信的工作精神和勤勉尽职、认真负责的工作态度。培养学生具有职业道德观念和良好的职业道德。
2. 掌握房地产估价基本方法及其应用，包括市场法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价法的基本要求、程序和应用。
3. 能够进行居住房地产转让、抵押估价的资料搜集和整理，能够应用相关方法进行计算并能够对报告进行编辑。
4. 能够进行商业房地产转让、抵押估价的资料搜集和整理，能够应用相关方法进行计算并能够对报告进行编辑。
5. 能够进行城市房屋拆迁补偿估价的外业测量、内业输机等工作。
6. 能够进行土地价值或价格估价中的资料搜集整理工作。
7. 能够进行商品房销（预）售工作，能够针对存量房市场提供居间服务。

三、教学起点

该课程一般安排在第四学期或第五学期。课程的前导课程为：《房地产法规》、《房地产开发与经营》、《房地产估价与经纪理论》、《专业调研实训》等专业基础课程与专业核心课程，通过这些课程的学习，学生已具备相应的知识和能力，具体如下：

1. 具有良好的关注行业动态和实际案例的习惯；
2. 懂得我国的房地产法律法规规定；
3. 具有房地产开发项目运作基本理论知识、掌握房地产估价、房地产经纪的基本理论知识；
4. 具有一定的社会实践经验，对相关职业、岗位有一定的认识；
5. 具有基本的资料搜集整理能力；
6. 具有基本的计算机操作技能；
7. 具有一定的自学能力，具有良好的自制能力。

四、课程内容与要求

学习内容概要	学习内容	学习标准	评价建议	教学建议	课时数
项目一 房地产估价作业的准备	1. 明确估价基本事项； 2. 拟定房地产估价作业计划。	1. 根据信息，能够明确估价基本事项； 2. 能够明确估价对象基本情况； 3. 能够独立进行估价作业计划会议筹备、召开及计划的编辑工作； 4. 能够针对具体项目准确进行资料、器具等的准备。	1. 自我评价内容：针对案例项目的估价基本事项的明确情况，估价作业计划的编辑情况，针对具体案例项目搜集的资料、器具清单完整情况，自我学习的意识。 2. 小组评价内容：表达沟通能力，统筹、组织能力。	1. 建议教师将全班分为若干组，设小组长1人，组长实行轮换制。 2. 教师给出若干个案例，每组完成一个案例。	6
项目二 居住房地产估价	1. 市场法评估居住房地产公开市场价值； 2. 成本法评估居住房地产公开市场价值； 3. 市场法评估居住房地产抵押价值； 4. 收益法评估居住房地产抵押价值； 5. 根据市场法和收益法的估价结果确认估价对象抵押价值； 6. 进行估价对象变现能力分析和快速变现价值确认。	1. 能够把握居住房地产及其估价的特点； 2. 能够针对居住房地产转让或抵押估价确定估价，准确提出所需要搜集的资料并进行搜集、整理和分析工作； 3. 能够运用市场法、成本法、收益法等基本方法对居住房地产转让和抵押进行估价； 4. 能够在小组中完成相应的工作任务。	1. 自我评价内容：居住房地产转让、抵押估价方法选择情况，搜集资料清单完成情况，外业资料搜集、整理情况，估价计算情况，估价过程描述情况。是否勇于接受挑战。 2. 小组评价内容：团队协作精神，吃苦耐劳的品质，勤勉尽职的态度，纪律观念，完成组内任务情况。	1. 建议教师将全班分为若干组，设小组长1人，组长实行轮换制。 2. 由各小组选定估价案例，完成相关的任务。 3. 教师组织最后的成果展示汇报会，并组织各小组互评。 4. 教师在学生操作之前，将重点及任务要布置明确。	28

续表

学习内容概要	学习内容	学习标准	评价建议	教学建议	课时数
项目三 商业房地 产公开市 场价值估 价	1. 收益法商业房地 产公开市场价值 估价; 2. 市场法商业房地 产公开市场价值 估价。	1. 能够把握商业房地 产及其估价的特点; 2. 能够针对商业房地 产转让估价确定估 价,准确确定所需要 搜集的资料并进行搜 集、整理和分析工 作; 3. 能够运用市场法、 收益法等基本方法对 商业房地产转让进行 估价; 4. 能够在小组中完成 相应的工作任务。	1. 自我评价内容:商业房 地产公开市场价值估价方 法选择情况,搜集资料清 单完成情况,外业资料搜 集、整理情况,估价计算 情况,估价过程描述情况。 自知自省的习惯。勇于挑 战、乐观向上的心理素质。 2. 小组评价内容:团队协 作精神,吃苦耐劳的品质, 勤勉尽职的态度,纪律观 念,沟通协调能力,完成 组内任务情况。	1. 建议教师将全班 分为若干组,设小 组长1人,组长实 行轮换制。 2. 由各小组选定估 价案例,完成相关 的任务。 3. 教师组织最后的 成果展示汇报会, 并组织各小组互 评。 4. 教师在学生操作 之前,将重点及任 务要布置明确。	16
项目四 房屋拆 迁估价	1. 制定拆迁估价 作业方案; 2. 进行外业工作 (入户调查),搜 集估价所需的基 础资料; 3. 测算估价对象 房地产拆迁价格; 4. 出具估价报告 并进行答疑。	1. 能够把握房屋拆 迁估价所依据的主 要政策法规和规 定; 2. 能够针对房屋拆 迁估价搜集的所需 的资料并进行整理 和一定的分析工 作; 3. 能够进行简单的 房屋拆迁估价; 4. 能够在小组中完 成相应的工作任务。	1. 自我评价内容:房屋 拆迁估价相关法律法规 掌握情况,房屋拆迁 估价搜集资料清单 完成情况,房屋拆 迁估价外业资料搜 集、整理情况,房屋 拆迁估价计算情 况,房屋拆迁结果 通知单完成及解释 情况。乐意与人交 往的心理。 2. 小组评价内容:团 队协作精神,吃苦耐 劳的品质,勤勉尽 职、认真细致、不 急不躁的态度,纪 律观念,沟通协调 能力,完成组内任 务情况。	1. 建议教师将全班 分为若干组,设小 组长1人,组长实 行轮换制。 2. 由各小组选定估 价案例,完成相关 的任务。 3. 教师组织最后的 成果展示汇报会, 并组织各小组互 评。 4. 教师在学生操作 之前,将重点及任 务要布置明确。	8
项目五 国有建 设用地 使用权 出让价 格评估	1. 界定估价对 象; 2. 基准地价修正 法估价的外业和 内业工作; 3. 假设开发法估 价的外业和内业 工作; 4. 市场比较法估 价的外业和内业 工作。	1. 能够把握国有建 设用地使用权出让 价格评估的特点; 2. 能够针对国有建 设用地使用权出让 价格评估,准确确 定估价所需要搜集 的资料并进行搜 集、整理和分析工 作; 3. 能够运用市场法 、假设开发法、基 准地价修正法等基 本方法对国有建设 用地使用权出让价 格评估; 4. 能够在小组中完 成相应的工作任务。	1. 自我评价内容:国有 建设用地使用权出 让估价相关法律法规 掌握情况,方法选 择情况,搜集资料 清单完成情况,外 业资料搜集、整 理情况,计算情 况。运用计算机对 文本、数字、表 格、图形信息进行 编辑处理的综合 能力。 2. 小组评价内容:团 队协作精神,吃苦 耐劳的品质,勤勉 尽职、认真细致、 不急不躁的态度, 纪律观念,沟通 协调能力,灵活处 理问题的能力,完 成组内任务情况。	1. 建议教师将全班 分为若干组,设小 组长1人,组长实 行轮换制。 2. 由各小组选定估 价案例,完成相关 的任务。 3. 教师组织最后的 成果展示汇报会, 并组织各小组互 评。 4. 教师在学生操作 之前,将重点及任 务要布置明确。	20

续表

学习内容概要	学习内容	学习标准	评价建议	教学建议	课时数
项目六 估价报告写作	1. 编辑房地产(土地)估价报告; 2. 对完成的估价报告进行检查。	1. 能够准确把握估价报告写作所依据的主要政策法规和规定; 2. 能够独立进行估价报告的编辑写作工作; 3. 能够熟练进行估价报告的检查工作。	1. 自我评价内容: 估价报告写作依据的主要政策和规定的掌握情况, 案例报告的编辑情况, 案例报告的检查情况。运用计算机对文本、数字、表格、图形信息进行编辑处理的综合能力。 2. 小组评价内容: 认真细致、踏实肯干、甘于做大量重复性工作, 具有责任心, 完成组内任务情况。	1. 建议教师将全班分为若干组, 设小组长1人, 组长实行轮换制。 2. 由教师给出估价案例, 各小组完成相关的任务。 3. 教师组织最后的成果展示汇报会, 并组织各小组互评。 4. 教师在学生操作之前, 将重点及任务要布置明确。	8
项目七 新建商品房经纪业务	1. 模拟新建商品房销售资料的准备; 2. 销售人员的准备; 3. 销售现场的准备; 4. 接待客户来访以及客户营销; 5. 认购、收定; 6. 签约、物业交付。	1. 掌握商品房销(预)售资料的内容; 2. 了解新建商品房销(预)售培训人员准备的内容和步骤; 3. 了解新建商品房销(预)售的基本内容和步骤; 4. 能够准确准备新建商品房销售资料; 5. 能够进行新建商品房销售人员的准备工作; 6. 能够进行新建商品房销售现场的准备工作; 7. 能够较好进行新建商品房销售接待客户首次来访工作; 8. 能够独立进行新建商品房销售签约等工作。	1. 自我评价内容: 商品房销(预)售相关法律法规掌握情况, 培训人员准备情况, 商品房销(预)售基本内容和步骤的了解情况, 新建商品房销售资料的准备情况, 销售现场的准备情况, 接待客户的情况、签约情况。分析、解决问题的能力, 动手能力。 2. 小组评价内容: 团队协作精神, 吃苦耐劳的品质, 勤勉尽职、认真细致、不急不躁的态度, 纪律观念, 沟通协调能力, 灵活处理问题的能力, 完成组内任务情况。	1. 建议教师将全班分为若干组, 设小组长1人, 组长实行轮换制。 2. 由各小组选定案例, 完成相关的任务。 3. 教师组织最后的成果展示汇报会, 并组织各小组互评。 4. 教师在学生操作之前, 将重点及任务要布置明确。	16
项目八 二手房经纪业务	1. 房源信息和客源信息的收集与整理; 2. 描述二手房买卖与租赁居间业务的流程; 3. 二手房经纪业务中的客户接待; 4. 二手房经纪业务中的配对和约看; 5. 二手房经纪业务中的实地看房、交易撮合、成交签约及款项收支; 6. 物业交验及后续服务。	1. 了解房源、客源等基本概念; 2. 掌握二手房经纪业务的内容; 3. 能够独立进行客户接待; 4. 能够进行房源信息和客源信息的配对; 5. 能够独立进行约看; 6. 能够带领客户实地看房并进行交易撮合; 7. 能够准确计算成交款项; 8. 能够引导客户签约; 9. 能够独立带领客户进行物业交验。	1. 自我评价内容: 二手房经纪业务相关法律法规掌握情况, 房源、客源信息的收集整理情况, 房源客源信息的配对情况, 约看情况, 实地带看情况, 成交款项的计算情况, 签约情况, 物业交验情况。分析、解决问题的能力, 动手能力。 2. 小组评价内容: 团队协作精神, 吃苦耐劳的品质, 勤勉尽职、认真细致、不急不躁的态度, 纪律观念, 沟通协调能力, 灵活处理问题的能力, 完成组内任务情况。	1. 建议教师将全班分为若干组, 设小组长1人, 组长实行轮换制。 2. 由各小组选定案例, 完成相关的任务。 3. 教师组织最后的成果展示汇报会, 并组织各小组互评。 4. 教师在学生操作之前, 将重点及任务要布置明确。	16
总课时	118				

五、教学方法与手段

本课程采取任务驱动式教学方法：每一个项目下的子项目分解为具体的若干工作任务，以快速准确完成任务为目标；学训一体的教学方式：在模拟的教学环境中，将学生分为若干小组，以每一小组为主体，发挥学生的主动性，完成每一项目；通过仿真项目训练，锻炼学生的应变能力，培养专业素质，强化职业道德的养成。

在教学过程中应体现下列特点：

1. 通过任务式教学培养学生的实操能力，仿真的教学环境培养学生岗位能力。通过项目模拟训练培养学生的发现问题和解决问题能力。
2. 着重体现课程内容在生活中的实际应用，阐明课程在知识体系中的重要地位，激发学生的求知欲，调动学生的主观能动性。
3. 适合的教学方法、教学手段和教学模式，最大限度地调动学生的学习积极性。及时肯定学生在学习中的进步，加强激励作用，使学生树立自信心。

六、实践条件

1. 校内实训教室，具有会议区、业务区等功能分区，能够满足日常模拟教学。
2. 校内实训室应装有 45 台以上电脑，能够连接外网并装有教学软件 1 套，能够满足业务模拟要求。
3. 资产评估与管理专业应具有房地产估价公司和经纪公司作为校外实训基地，这些公司能够提供校外实训机会和条件。
4. 教师队伍由校内专职教师和聘请的兼职教师组成，校内专职教师要求全部讲师以上职称，同时最好具有《房地产估价师执业资格》，为注册房地产估价师；兼职教师要求是来自企业的业务精英。

七、评价方法

本课程坚持理论与实践并重的原则，在评价上应采用理论考核和实践考核相结合的方法。注重过程性考核与结果性考核相结合，逐步建立学生的发展性考核与评价体系。

评价内容包括岗位典型工作任务完成过程评价、完成情况评价等。具体的考核指标根据任务内容由小组讨论最终由小组长和教师确定。学生自我评价、小组评价和教师对学生评价指标可参考“评价建议”，表 1 是一个参考；小组自评、互评和教师评价可参考表 2。评价每做完一个项目考核一次，全部采用百分制。具体情况请见图 1。

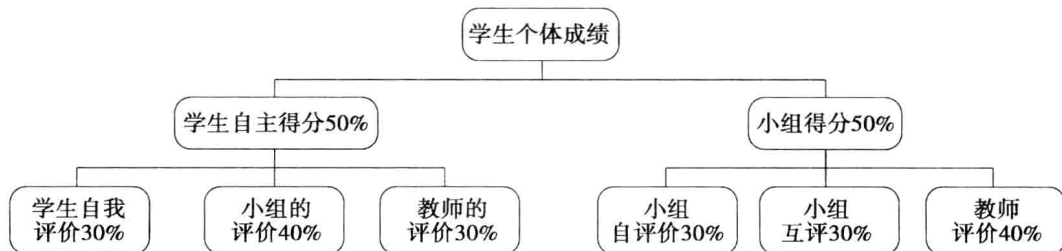


图 1

表1 《××××项目》学生自评(小组评价、教师评价)表

系 经管系 专业 资产评估与管理 学生姓名 _____ 成绩 _____

项目与 分数	内 涵		最高 分数	评 分				项目分
				A	B	C	D	
态度 25	纪律(按要求与小组保持联系与沟通)		5	5	4	2	1	
	工作进度(能按照要求完成工作,进度正常)		5	5	4	2	1	
	勤勉尽职(按照专业要求认真积极完成工作,无弄虚作假)		5	5	4	2	1	
	吃苦耐劳(能够克服困难,面对挑战)		5	5	4	2	1	
	课堂表现(积极参与小组和教师组织的课堂内容)		5	5	4	2	1	
工作 能力 20	组织协调能力(与小组成员进行有效的沟通和合作)		5	5	4	2	1	
	资料搜集能力(能针对选题搜集到相关文献、基础数据等资料)		5	5	4	2	1	
	资料处理能力(能甄别有效资料,并能按照评估要求运用计算机等工具对资料进行相关处理与组织)		5	5	4	2	1	
	独立工作能力(能自行完成小组分派的任务)		5	5	4	2	1	
成果与 水平 45	成果的形式: (1) 资料清单 (2) 资料库 (3) 相关策划文件、估价过程描述等规范文档 (4) 模拟业务的完成情况	成果的完整性	5	5	4	2	1	
		成果格式的规范性(符合一般规范文档的格式)	5	5	4	2	1	
		成果中语言表达规范、清楚、流畅	5	5	4	2	1	
		操作符合岗位典型工作任务流程要求	5	5	4	2	1	
		资料选择合理、规范,符合专业要求(评估方法、相关案例、相关参数等)	15	15	12	10		
		成果中计算准确(针对项目二至五)	5	5	4	2	1	
		成果具有一定的实践应用价值	5	5	4	2	1	
展示 汇报 10	自述(清楚、准确)		5	5	4	2	1	
	回答问题(清楚、正确)		5	5	4	2	1	

年 月 日

表2 《××××项目》小组自评(小组互评、教师评价)表

系 经管系 专业 资产评估与管理 组别 _____ 成绩 _____

项目与 分数	内 涵		最高 分数	评 分				项目分
				A	B	C	D	
选题 20	符合本课程应用发展方向		10	10	8	7	6	
	符合高职实践研究层次		10	10	8	7	6	
态度 20	纪律(遵守学校和课堂纪律情况)		10	10	8	7	6	
	积极完成任务,提出有价值的课堂建议(考核指标等)		10	10	8	7	6	

续表

项目与 分数	内 涵	最高 分数	评 分				项目分
			A	B	C	D	
工作能力 20	合作情况（分工明确，合作顺利）	8	8	7	6	4	
	成果完成情况（成果完整，规范）	8	8	7	6	4	
	操作岗位典型工作任务流程要求	8	8	7	6	4	
	资料选择合理、规范，符合专业要求（评估方法、相关案例、相关参数等）	8	8	7	6	4	
	成果具有一定的实践应用价值	8	8	7	6	4	
展示 汇报 10	自述（清楚、准确）	10	10	8	7	6	
	回答问题（清楚、正确）	10	10	8	7	6	

年 月 日

每个学生的最终课程考核成绩由学生在每个项目中的所得成绩累加并转换为百分制确定。

八、课程资源（名称、主要参考书目、实现功能等）

（一）教材与学材

1. 主要教材和教学资料

（1）戚瑞双、刘新华：《房地产估价与经纪业务》（学生用书和教师用书），中国财政经济出版社 2010 年版。

（2）校外实训基地提供的真实估价项目。

2. 参考教材和教学资料

（1）韩现国：《房地产估价操作实务》，中国建筑工业出版社 2009 年版。

（2）北京房地产与土地估价协会：《房地产与土地估价报告选编》，最新版（每年都有最新的，或者选用其他估价报告选编书籍）。

（3）章鸿雁、刘永胜：《房地产估价实务与案例》，重庆大学出版社 2008 年版。

（4）中国房地产估价师与房地产经纪人学会：《房地产估价案例与分析》，中国建筑工业出版社 2009 年版。

（5）中国房地产估价师与房地产经纪人学会：《房地产经纪实务（第四版）》，中国建筑工业出版社 2008 年版。

（6）彭玉荣：《房地产经纪操作实务》，中国建筑工业出版社 2009 年版。

（7）戚瑞双、刘新华：《房地产经纪理论与实务》，上海财经大学出版社 2008 年版。

（8）中国房地产估价师与房地产经纪人学会：《房地产估价相关法规》（内部资料），2009 年版。

3. 阅读教材和教学资料

（1）赵小虹：《房地产估价》（第二版），同济大学出版社 2008 年版。

（2）中国房地产估价师与房地产经纪人学会：《房地产估价理论与方法》，中国建筑工业出版社 2009 年版。

（3）中国房地产估价师与房地产经纪人学会：《房地产经纪概论》（第四版），中国建筑工业出版社 2008 年版。

其中主要教材和教学资料作为学生上课的主要内容，教师应引导学生详细阅读，重点理解和掌握，并根据教材和资料的要求完成相应的任务；参考教材和教学资料作为学生辅助上课的内容，教师应提示学生广泛的阅读，辅助理解和掌握课堂上的内容，辅助完成课堂上应完成的任务；阅读教材和教学资料作为学生上课的补充内容，教师应根据学生的自身情况建议学生有针对性地阅读和参考相关内容，弥补学生相关基础知识、基础理论的欠缺。

（二）教学媒体

1. 网络资源

- （1）中国住建部网站。
- （2）中国房地产估价师与房地产经纪人学会网站。
- （3）北京市住建局网站。
- （4）北京市房地产估价师协会网站。
- （5）北京市房地产交易管理网。
- （6）估价师资讯网。

2. 其他资源

戚瑞双：《房地产估价与经纪业务》立体化教材，中国高教音像出版社 2010 年版。

九、其他说明（可选项）

1. 本课程是理实一体化课程，但更偏重岗位所需的职业能力和专业能力的培养，所以课程内容要注意根据实践进行适时的调整。

2. 上述课程教学资源要根据实际进行更新和调整，以体现最新的行业标准和要求。

第一部分 房地产估价业务

项目一 房地产估价作业的准备

教 学 设 计

教 学 方 案

本次课标题：房地产估价作业的准备					
授课 班级	略	上课 时间	6 课时	上课 地点	资产评估与管理实训室
教学 对象 分析	1. 该班学生是资产评估与管理专业的学生，主要学习资产评估、房地产评估与房地产经纪三个方向的课程，房地产估价业务作为房地产方向的专业必修课程。 2. 该班学生学习了计算机操作，具备了一定的计算机操作技能；同时，该班学生已学习过房地产法律法规、房地产开发与经营、房地产估价理论等房地产方向的相关课程，具备一定的房地产估价相关业务的理论基础和操作知识。				
教学 目的	1. 能够进行估价基本事项的判断工作。 2. 能够进行估价对象基本情况的调查工作。 3. 能够参与拟定房地产估价工作计划并进行相关的协调联系工作。 4. 能够进行估价的相关资料及器具的准备工作。				
教学 目标 分析	认知目标	技能目标		情感目标	
	1. 估价基本事项相关概念。 2. 掌握估价工作计划的概念和内容。 3. 了解参与估价项目的协调、联系工作等内容。 4. 了解估价之前要搜集的资料及准备的器具。	1. 能够进行估价基本事项的判断工作。 2. 能够进行估价对象基本情况的调查工作。 3. 能够参与拟定房地产估价工作计划并进行相关的协调联系工作。 4. 能够进行估价的相关资料及器具的准备工作。		认识到明确房地产估价基本事项的重要性，认识到估价助理工作的基本内容，认识从业人员应具有的综合素质和专业能力，为今后的房地产估价业务学习及工作奠定了认知的感情基础。	