

## 《 房地产开发 》本科课程教学大纲

## 一、课程基本信息

|           |   |         |        |                 |   |
|-----------|---|---------|--------|-----------------|---|
| 课程名称      | (中文) 房地产开发  |         |        |                 |   |
|           | (英文) Real Estate Development  |         |        |                 |   |
| 课程代码      | 2060307   | 课程学分    |        | 2               |   |
| 课程学时      | 32  | 理论学时    | 24     | 实践学时            | 8 |
| 开课学院      | 商学院   | 适用专业与年级 |        | 工商管理 22 级       |   |
| 课程类别与性质   | 专业选修  | 考核方式    |        | 考查              |   |
| 选用教材      | 《房地产开发与管理》第三版 施建刚 编著<br>ISBN 97875608-5559-2 同济大学出版社  |         |        | 是否为<br>马工程教材    |   |
| 先修课程      | 管理学 1060019   |         |        |                 |   |
| 课程简介      | 本课程在简单介绍房地产开发流程、房地产行业资金来源、房地产开发用地取得的基础上着重讲解房地产可行性研究报告和营销策划报告,并对学生的市场调研能力进行培养。该课程是学生进入房地产开发企业的必修课程,可行性研究报告和营销策划报告的写作是本专业学生应掌握的基本技能 |         |        |                 |   |
| 选课建议与学习要求 | 本课程适合商学院工商管理专业专升本学生。要求具备管理学基本知识。  |         |        |                 |   |
| 大纲编写人     | [Signature] (签名)  |         | 制/修订时间 | 2024 年 1 月 5 日  |   |
| 专业负责人     | [Signature] (签名)  |         | 审定时间   | 2024 年 1 月 6 日  |   |
| 学院负责人     | [Signature] (签名)  |         | 批准时间   | 2024 年 1 月 10 日 |   |

## 二、课程目标与毕业要求

### (一) 课程目标

| 类型                | 序号 | 内容   |
|-------------------|----|--|
| 知识目标              | 1  | 熟知房地产开发相关法律法规，能够熟练掌握房地产项目开发与经营的基本程序。             |
| 技能目标              | 2  | 按照规范要求处理房地产开发与经营中实际问题，学会协调和沟通。                   |
|                   | 3  | 能够运用房地产开发相关知识团队合作及管理，实现房地产项目的经济目标和社会目标。          |
| 素养目标<br>(含课程思政目标) | 4  | 专业知识与德育元素自然和谐，明确爱国、诚信、敬业、友爱的精神，建立符合社会主义道德要求的价值观。 |

### (二) 课程支撑的毕业要求

|  |
|--|
| <p>L01 品德修养：拥护中国共产党的领导，坚定理想信念，自觉涵养和积极弘扬社会主义核心价值观，增强政治认同、厚植家国情怀、遵守法律法规、传承雷锋精神，践行“感恩、回报、爱心、责任”八字校训，积极服务他人、服务社会、诚信尽责、爱岗敬业。</p> <p>①爱党爱国，坚决拥护党的领导，热爱祖国的大好河山、悠久历史、灿烂文化，自觉维护民族利益和国家尊严。</p> |
| <p>L01 品德修养：拥护中国共产党的领导，坚定理想信念，自觉涵养和积极弘扬社会主义核心价值观，增强政治认同、厚植家国情怀、遵守法律法规、传承雷锋精神，践行“感恩、回报、爱心、责任”八字校训，积极服务他人、服务社会、诚信尽责、爱岗敬业。</p> <p>④诚信尽责，为人诚实，信守承诺，勤奋努力，精益求精，勇于担责。</p>                   |
| <p>L03 表达沟通：理解他人的观点，尊重他人的价值观，能在不同场合用书面或口头形式进行有效沟通。</p> <p>②应用书面或口头形式，阐释自己的观点，有效沟通。</p>   |
| <p>L06 协同创新：同群体保持良好的合作关系，做集体中的积极成员，善于自我管理和团队管理；善于从多个维度思考问题，利用自己的知识与实践来提出新设想。</p> <p>①在集体活动中能主动担任自己的角色，与其他成员密切合作，善于自我管理和团队管理，共同完成任务。</p>  |

### (三) 毕业要求与课程目标的关系

| 毕业要求 | 指标点 | 支撑度 | 课程目标  | 对指标点的贡献度 |
|------|-----|-----|---|----------|
| L01  | ①   | M   | 4、专业知识与德育元素自然和谐，明确爱国、诚信、敬业、友爱的精神，建立符合社会主义道德要求的价值观 | 100%     |
| L01  | ④   | H   | 1、熟知房地产开发相关法律法规，能够熟练掌握房地产项目开发与经营的基本程序。            | 100%     |
| L03  | ②   | H   | 2、按照规范要求处理房地产开发与经营中实际问题，学会协调和沟通。                  | 100%     |
| L06  | ①   | M   | 3、能够运用房地产开发相关知识团队合作及管理，实现房地产项目的经济目标和社会目标。         | 100%     |

### 三、课程内容与教学设计

#### (一) 各教学单元预期学习成果与教学内容

|   |
|---|
| <p>第1单元 管理与城市房地产</p> <p>教学内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 管理的内涵</li> <li>1.2 城市的产生和发展</li> <li>1.3 城镇化建设和发展</li> <li>1.4 房地产与房地产业</li> <li>1.5 房地产开发的含义、特征、分类</li> <li>1.6 房地产开发的主要工作阶段和主要参与者</li> <li>1.7 房地产开发企业的人员与组织</li> </ol> <p>教学目标：</p> <p>①知道房地产开发与经营的概念、房地产开发分类、房地产开发企业；</p> <p>②理解房地产项目开发与经营程序。</p> <p>教学重点：</p> <p>能够熟练掌握房地产项目开发与经营的基本程序。</p> <p>教学难点：</p> <p>房地产项目开发与经营的基本程序</p> |
| <p>第2单元 房地产开发项目选择和土地使用权的获取</p> <p>教学内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 房地产开发项目选择的程序和程序</li> <li>2.2 房地产建设项目选址</li> <li>2.3 住宅项目建设用地规划管理</li> <li>2.4 住宅项目建设工程规划管理</li> <li>2.5 现行的土地制度</li> </ol>   |

2.6 土地使用权的获取

2.7 集体土地征收与流转

2.8 国有土地上房屋征收管理制度与政策

教学目标:

①知道房地产开发用地的取得方式、农地征收的相关知识;

②理解城市房屋拆迁的相关知识。

①知道房地产规划设计的技术评价指标;

②理解房地产开发项目规划设计方案的评价。

教学重点:

能够分清各种土地取得方式;能够评价房地产开发项目的规划设计方案。

教学难点:

农地征收;房地产开发项目规划设计方案的评价

第3单元 房地产开发项目策划决策和可行性研究

教学内容:

3.1 房地产开发项目策划和决策概述

3.2 房地产投资决策方法

3.3 房地产投资不确定性分析

3.4 房地产开发项目的可行性研究

3.5 房地产市场研究

3.6 房地产开发项目经济效益评价

3.7 分析房地产开发可行性研究报告

教学目标:

①知道房地产市场调查与预测的方法、房地产开发项目可行性研究报告的撰写方法;

②理解房地产开发投资、成本、费用的估算;

③运用房地产开发项目收入估算、房地产开发项目的经济评价、房地产开发项目的不确定性分析方法撰写房地产开发项目可行性研究报告。

教学重点:

能够运用房地产开发项目收入估算、房地产开发项目的经济评价、房地产开发项目的不确定性分析方法撰写房地产开发项目可行性研究报告。

教学难点:

分析可行性研究报告

第4单元 房地产规划设计与建筑工程基础知识

教学内容:

4.1 城市规划管理

4.2 居住区规划设计与技术经济指标

4.3 基础设施建设

4.4 建筑工程基础知识

教学目标:

①知道城市规划管理的相关知识;了解居住区规划设计与技术经济指标的内涵与使用

②了解基本的基础设施建设的相关知识以及建筑工程的基础知识。

教学重点:

能够将城市规划的相关知识与居住区的规划以及建筑的相关知识进行融合,并理解以上

|  |
|--|
| <p>是从面到点的知识体系。</p> <p>教学难点：<br/>融会贯通以上的基础知识。</p>   |
| <p>第5单元 房地产开发的建设过程管理</p> <p>教学内容：</p> <p>5.1 住宅建设项目的监管管理<br/>5.2 住宅建设项目招投标管理<br/>5.3 房地产开发工程的监理<br/>5.4 住宅配套建设管理</p> <p>教学目标：</p> <p>①知道住宅项目的监管知识和住宅建设项目的招投标管理的知识；<br/>②运用相关监管知识以及招投标管理的知识对房地产的开发过程进行流程的控制。</p> <p>教学重点：<br/>能够运用住宅建设项目的监管管理和招投标管理的相关知识了解住宅项目建设的前期准备工作不，并能够模拟房地产开发过程中的流程控制。</p> <p>教学难点：<br/>房地产开发过程的监理内容</p>          |
| <p>第6单元 住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理</p> <p>教学内容：</p> <p>6.1 住宅工程竣工备案制度<br/>6.2 住宅项目竣工交付使用许可制度<br/>6.3 住宅交付时的“两书”提供<br/>6.4 物业交接与前期物业管理</p> <p>教学目标：</p> <p>①知道住宅工程的竣工备案制度、竣工交付使用许可制度以及交付业主时的提供的“两书”；<br/>②了解物业交接的基本内容以及前期物业管理的基本方式和方法。</p> <p>教学重点：<br/>运用相关知识能够对住宅工程的质量以及交付中产生的问题进行简单的界定。</p> <p>教学难点：<br/>前期物业管理中，业主与物业以及房地产开发商之间的关系的讲解。</p> |
| <p>第7单元 房地产开发资金筹集与成本监控管理</p> <p>教学内容：</p> <p>7.1 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则<br/>7.2 开发资金筹集的渠道和方案编制<br/>7.3 资金筹集的成本分析和风险分析<br/>7.4 资金筹集方案的比较与开发成本控制</p> <p>教学目标：</p> <p>①知道投资与房地产投资的概念、房地产开发资金筹措的方式；<br/>②理解金融机构对房地产贷款的审查程序。</p> <p>教学重点：<br/>能够针对房地产项目的具体情况选择合适的筹融资方法</p>   |

|   |
|---|
| <p>教学难点：<br/>房地产开发资金的筹措方式</p>   |
| <p>第8单元 与房地产开发有关的其他管理</p> <p>教学内容：</p> <p>8.1 房地产开发项目管理</p> <p>8.2 房地产开发企业的内部审计管理</p> <p>8.3 房地产税收管理</p> <p>8.4 我国现行房地产税</p> <p>8.5 节税、避税、偷税与税务管理</p> <p>教学目标：</p> <p>①知道房地产项目开发管理的内容以及内部审计的内容；</p> <p>②理解房地产税的基本内容以及相关税务管理；</p> <p>教学重点：</p> <p>能够掌握房地产的基本管理以及了解相关的税务知识。</p> <p>教学难点：</p> <p>避税与偷税的区别。</p> |

## (二) 教学单元对课程目标的支撑关系

| 教学单元   | 课程目标 |   |   |   |
|--|------|---|---|---|
|  | 1    | 2 | 3 | 4 |
| <p>第1单元 管理与城市房地产</p> <p>1.1 管理的内涵</p> <p>1.2 城市的产生和发展</p> <p>1.3 城镇化和建设发展</p> <p>1.4 房地产与房地产业</p> <p>1.5 房地产开发的含义、特征、分类</p> <p>1.6 房地产开发的主要工作阶段和主要参与者</p> <p>1.7 房地产开发企业的人员与组织</p>                                     | √    |   |   | √ |
| <p>第2单元 房地产开发项目选择和土地使用权的获取</p> <p>2.1 房地产开发项目选择的概念和程序</p> <p>2.2 房地产建设项目选址</p> <p>2.3 住宅项目建设用地规划管理</p> <p>2.4 住宅项目建设工程规划管理</p> <p>2.5 现行的土地制度</p> <p>2.6 土地使用权的获取</p> <p>2.7 集体土地征收与流转</p> <p>2.8 国有土地上房屋征收管理制度与政策</p> | √    |   |   | √ |
| <p>第3单元 房地产开发项目策划决策和可行性研究</p> <p>3.1 房地产开发项目策划和决策概述</p> <p>3.2 房地产投资决策方法</p>   | √    | √ |   | √ |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| 3.3 房地产投资不确定性分析<br>3.4 房地产开发项目的可行性研究<br>3.5 房地产市场研究<br>3.6 房地产开发项目经济效益评价<br>3.7 分析房地产开发可行性研究报告                       |   |   |   |   |
| 第4单元 房地产规划设计与建筑工程基础知识<br>4.1 城市规划管理<br>4.2 居住区规划设计与技术经济指标<br>4.3 基础设施建设<br>4.4 建筑工程基础知识                              | √ |   |   | √ |
| 第5单元 房地产开发的建设过程管理<br>5.1 住宅建设项目的监管管理<br>5.2 住宅建设项目招投标管理<br>5.3 房地产开发工程的监理<br>5.4 住宅配套建设管理                            |   | √ | √ | √ |
| 第6单元 住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理<br>6.1 住宅工程竣工备案制度<br>6.2 住宅项目竣工交付使用许可制度<br>6.3 住宅交付时的“两书”提供<br>6.4 物业交接与前期物业管理              |   | √ | √ | √ |
| 第7单元 房地产开发资金筹集与成本监控管理<br>7.1 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则<br>7.2 开发资金筹集的渠道和方案编制<br>7.3 资金筹集的成本分析和风险分析<br>7.4 资金筹集方案的比较与开发成本控制 |   | √ | √ | √ |
| 第8单元 与房地产开发有关的其他管理<br>8.1 房地产开发项目管理<br>8.2 房地产开发企业的内部审计管理<br>8.3 房地产税收管理<br>8.4 我国现行房地产税<br>8.5 节税、避税、偷税与税务管理        |   |   | √ | √ |

### (三) 课程教学方法与学时分配

| 教学单元                       | 教与学方式 | 考核方式    | 学时分配 |    |    |
|----------------------------|-------|---------|------|----|----|
|                            |       |         | 理论   | 实践 | 小计 |
| 第1单元 管理与城市房地产<br>1.1 管理的内涵 | 课堂讲授  | 平时成绩+考试 | 2    |    | 2  |

|   |              |                     |   |   |   |
|---|--------------|---------------------|---|---|---|
| 1.2 城市的产生和发展<br>1.3 城镇化和建设发展  |              |                     |   |   |   |
| 1.4 房地产与房地产业<br>1.5 房地产开发的含义、特征、分类<br>1.6 房地产开发的主要工作阶段和主要参与者  | 课堂讲授         | 平时成绩+考试             | 2 |   | 2 |
| 1.7 房地产开发企业的人员与组织   | 课堂讲授         | 平时成绩+考试             | 2 |   | 2 |
| 第2单元 房地产开发项目选择和土地使用权的获取<br>2.1 房地产开发项目选择的概念和程序<br>2.2 房地产建设项目选址<br>2.3 住宅项目建设用地规划管理<br>2.4 住宅项目建设工程规划管理 | 课堂讲授<br>案例分析 | 平时成绩+考试+<br>课堂测验    | 1 |   | 1 |
| 2.5 现行的土地制度<br>2.6 土地使用权的获取<br>2.7 集体土地征收与流转<br>2.8 国有土地上房屋征收管理制度与政策                                    | 课堂讲授<br>小组讨论 | 时成绩+考试+课<br>堂测验     | 2 |   | 2 |
| 第3单元 房地产开发项目策划决策和可行性研究<br>3.1 房地产开发项目策划和决策概述<br>3.2 房地产投资决策方法<br>3.3 房地产投资不确定性分析                        | 课堂讲授         | 时成绩+考试+课<br>堂测验+大作业 | 1 |   | 1 |
| 3.4 房地产开发项目的可行性研究<br>3.5 房地产市场研究<br>3.6 房地产开发项目经济效益评价   | 课堂讲授         | 时成绩+考试+课<br>堂测验+大作业 |   | 3 | 3 |
| 3.7 分析房地产开发可行性研究报告  | 小组讨论<br>案例分析 | 时成绩+考试+课<br>堂测验+大作业 |   | 3 | 3 |



|   |                      |             |   |   |   |
|---|----------------------|-------------|---|---|---|
| 第4单元 房地产规划设计与建筑工程基础知识<br>4.1 城市规划管理<br>4.2 居住区规划设计与技术经济指标   | 课堂讲授                 | 时成绩+考试+课堂测验 | 2 |   | 2 |
| 4.3 基础设施建设<br>4.4 建筑工程基础知识  |                      | 时成绩+考试+课堂测验 | 2 |   | 2 |
| 第5单元 房地产开发的建设过程管理<br>5.1 住宅建设项目的监管管理<br>5.2 住宅建设项目招投标管理<br>5.3 房地产开发工程的监理<br>5.4 住宅配套建设管理               | 课堂讲授                 | 时成绩+考试+课堂测验 | 2 |   | 2 |
| 第6单元 住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理<br>6.1 住宅工程竣工备案制度<br>6.2 住宅项目竣工交付使用许可制度<br>6.3 住宅交付时的“两书”提供<br>6.4 物业交接与前期物业管理 | 课堂讲授<br>小组讨论<br>案例分析 | 时成绩+考试+课堂测验 | 2 |   | 2 |
| 第7单元 房地产开发资金筹集与成本监控管理<br>7.1 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则<br>7.2 开发资金筹集的渠道和方案编制                                  | 课堂讲授<br>案例分析         | 时成绩+考试+课堂测验 | 2 |   | 2 |
| 7.3 资金筹集的成本分析和风险分析<br>7.4 资金筹集方案的比较与开发成本控制  | 课堂讲授<br>小组讨论<br>案例分析 | 时成绩+考试      |   | 2 | 2 |
| 第8单元 与房地产开发有关的其他管理<br>8.1 房地产开发项目管理<br>8.2 房地产开发企业的内部审计管理   | 课堂讲授                 | 时成绩+考试      | 2 |   | 2 |



|    |     |          |    |    |    |    |     |
|----|-----|----------|----|----|----|----|-----|
| X1 | 20% | PPT 课堂展示 | 20 | 20 | 50 | 10 | 100 |
| X2 | 20% | 课堂测验     | 40 | 40 | 10 | 10 | 100 |
| X3 | 10% | 平时成绩     | 20 | 20 | 10 | 50 | 100 |
| X4 | 50% | 随堂考试     | 40 | 40 | 10 | 10 | 100 |

### 评价标准细则（选填）

| 考核项目 | 课程目标 | 考核要求     | 评价标准                                 |                                 |                                   |                                |
|------|------|----------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|      |      |          | 优<br>100-90                          | 良<br>89-75                      | 中<br>74-60                        | 不及格<br>59-0                    |
| X1   | 1234 | PPT 课堂展示 | 完成优秀                                 | 效果较好                            | 基本合格                              | 不达到要求                          |
| X2   | 1234 | 课堂测验     |                                      |                                 |                                   |                                |
| X3   | 1234 | 课堂表现     | 上课认真听讲，注意力集中，积极参与课堂互动，回答问题质量高，能够按时出勤 | 上课认真听讲，积极参与课程互动，回答问题质量较高，能够按时出勤 | 上课听讲表现一般，课程互动比较被动，回答问题质量一般，出勤情况一般 | 上课听讲表现差，不参与课程互动，回答问题质量差，出勤情况不佳 |
| X4   | 1234 | 随堂考试     |                                      |                                 |                                   |                                |

### 六、其他需要说明的问题

|  |
|--|
|  |
|--|