

## 房地产开发

### 【Real Estate Development】

#### 一、基本信息

课程代码:【2060307】

课程学分:【2】

面向专业:【工商管理】

课程性质:【选修课】

开课院系: 商学院工商管理系

使用教材:

教材《房地产开发与管理》第三版 施建刚 编著 ISBN 97875608-5559-2 同济大学出版社

参考书目

【房地产开发企业 工程管理实务, 余源鹏, 机械工业出版社 第一版】

【房地产前期开发与报批资料精选, 谭荣伟, 化学工业出版社 第二版】

【房地产开发前期策划, 中国房产信息集团, 中国经济出版社 第一版】

【房地产开发营销策划, 中国房产信息集团, 中国经济出版社 第一版】

【房地产开发与经营, 瞿富强, 化学工业出版社 第三版】

【进军房地产—房地产项目报批报建与开发工作全程指南, 余源鹏, 机械工业出版社 第一版】

先修课程:【 管理学 2060045 】

#### 二、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。

#### 三、选课建议

本课程适合商学院工商管理专业本科三年级学生。

#### 四、课程与专业毕业要求的关联性

专业毕业要求	关联
L011: 理解他人的观点和需求, 能够清晰的表达自己的工作思路和工作方法, 能在不同的场合针对工程管理进行书面、口头、图稿沟通。 /新指标点 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。 L032 应用书面或口头形式, 阐释自己的观点, 有效沟通。	●
L021: 能够根据自身需要和社会需求、岗位需求, 针对工程管理领域的新知识、新工艺、新技术、新材料进行资料的搜集、	

分析、讨论、实践，进而完成知识的自主学习和应用。	
L031: 具有工程相关基本知识/ <b>新指标点</b>	●
L032: 能够设计项目经济、技术解决方案	
L033: 具有工程项目管理能力/ <b>新指标点</b>	●
L034: 能够使用现代工具完成工程管理工作	
L035: 关注工程安全、文化传承、社会发展	
L036: 具有环境保护意识和可持续发展理念	
L041: 遵守纪律、守信守责、耐挫折、抗压力、顺利完成相应的任务	
L051: 同工作学习伙伴保持良好的关系，团结互助、齐心协力、做团队中的积极成员，善于从多个维度思考问题，善于利用自己已经掌握的知识和技能，在工程实践中提出新颖的构思和设想。  <b>LO6 协同创新:</b> 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。  -L061①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。	
L061: 具备一定的信息素养和运用科技信息技术的能力，并能熟练操作各项办公软件。	
L071: 服务社会、服务企业、服务他人，为人热忱，富于爱心，懂得感恩，甘于奉献。 <b>/新指标点 LO1 品德修养-L011 爱党爱国-L014 诚信尽责</b>	
L081: 专业、商务英语能力，具有外语文献资料的阅读能力，能够就项目管理进行口头和书面的沟通	

备注：LO=learning outcomes（学习成果）

## 五、课程目标/课程预期学习成果

序号	课程预期学习成果	课程目标 (细化的预期学习成果)	教与学方式	评价方式
1	L0112	针对给定的房地产开发实际问题，阐释讨论观点	课堂讲授，小组讨论，案例教学	平时成绩
2	L0314	熟知房地产开发相关法律法规，按照规范要求处理房地产开发与经营中的各种问题	布置课下阅读任务，指导学生进行文献综述	分析可行性 研究报告 分析营销策划报告
3	L0331	能够运用房地产开发相关知识实现房地产项目的经济目标和社会目标	课堂讲授，小组讨论，案例教学	分析可行性 研究报告 分析营销策

## 六、课程内容

### 第1单元 管理与城市房地产

理论课时数：6

实践课时数：0

教学内容：

- 1.1 管理的内涵
- 1.2 城市的产生和发展
- 1.3 城镇化建设和发展
- 1.4 房地产与房地产业
- 1.5 房地产开发的含义、特征、分类
- 1.6 房地产开发的主要工作阶段和主要参与者
- 1.7 房地产开发企业的人员与组织

知识要求：

- 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；
- ②理解房地产项目开发与经营程序。

能力要求：

能够熟练掌握房地产项目开发与经营的基本程序。

教学难点：

房地产项目开发与经营的基本程序

### 第2单元 房地产开发项目选择和土地使用权的获取

理论课时数：4

实践课时数：0

教学内容：

- 2.1 房地产开发项目选择的概念和程序
- 2.2 房地产建设项目选址
- 2.3 住宅项目建设用地规划管理
- 2.4 住宅项目建设工程规划管理
- 2.5 现行的土地制度
- 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

知识要求：

- 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。

能力要求：

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**

**理论课时数：6**

**实践课时数：0**

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

知识要求：

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。

能力要求：

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**

**理论课时数：4**

**实践课时数：0**

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

知识要求：

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。

能力要求：

能够将城市规划的相关知识 with 居住区的规划以及建筑的相关知识进行融合，并理解以上是从面到点的知识体系。

教学难点：

融会贯通以上的基础知识。

#### **第5单元 房地产开发的建设过程管理**

**理论课时数：2**

**实践课时数：0**

教学内容：

- 5.1 住宅建设项目的监管管理
- 5.2 住宅建设项目招投标管理
- 5.3 房地产开发工程的监理
- 5.4 住宅配套建设管理

知识要求：

- 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；
- 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。

能力要求：

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，并能够模拟房地产开发过程中的流程控制。

教学难点：

房地产开发过程的监理内容

#### **第6单元 住宅建设项目竣工备案和交付使用许可管理**

**理论课时数：2**

**实践课时数：0**

教学内容：

- 6.1 住宅工程竣工备案制度
- 6.2 住宅项目竣工交付使用许可制度
- 6.3 住宅交付时的“两书”提供
- 6.4 物业交接与前期物业管理

知识要求：

- 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提供的“两书”；
- 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。

能力要求：

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。

教学难点：

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。

#### **第7单元 房地产开发资金筹集与成本监控管理**

**理论课时数：4**

**实践课时数：0**

教学内容：

- 7.1 开发资金流动的特征与资金筹集的基本原则
- 7.2 开发资金筹集的渠道和方案编制
- 7.3 资金筹集的成本分析和风险分析
- 7.4 资金筹集方案的比较与开发成本控制

知识要求:

- 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;
- ②理解金融机构对房地产贷款的审查程序。

能力要求:

能够针对房地产项目的具体情况选择合适的筹融资方法

教学难点:

房地产开发资金的筹措方式

### 第8单元 与房地产开发有关的其他管理

理论课时数: 4

实践课时数: 0

教学内容:

- 8.1 房地产开发项目管理
- 8.2 房地产开发企业的内部审计管理
- 8.3 房地产税收管理
- 8.4 我国现行房地产税
- 8.5 节税、避税、偷税与税务管理

知识要求:

- ①知道房地产项目开发管理的内容以及内部审计的内容;
- ②理解房地产税的基本内容以及相关税务管理;

能力要求:

能够掌握房地产的基本管理以及了解相关的税务知识。

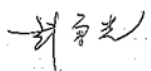
教学难点:

避税与偷税的区别。

## 七、评价方式与成绩

总评构成 (全 X)	评价方式	占比
1	期末考试	50%
X1	PPT 汇报	20%
X2	课堂测验	20%
X3	平时成绩 (考勤及课堂综合表现)	10%

撰写人:



系主任审核签名:



SJQU-QR-JW-033 (A0)

审核时间：2024.2.25