**《不动产投资策略》教学大纲**

**一、课程基本信息**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **课程类别** | 通识教育选修课程 | | **课程性质** | 理论 | **课程属性** | 通选 | |
| **课程名称** | 不动产投资策略 | | | **课程英文名称** | Real estate investment strategy | | |
| **课程编码** | FX03TX03C | | | **适用专业** | 适用全校专业 | | |
| **考核方式** | 考查 | | | **先修课程** | 无 | | |
| **总学时** | 32 | **学分** | | 2 | **理论学时** | | 32 |
| **实验学时/实训学时/ 实践学时/上机学时** | | | | 上机学时：0 | | | |
| **开课单位** | | | | 金融与贸易学院 | | | |

**二、课程简介**

《不动产投资策略》是面向全校专业学生的一门公共选修课程。本课程解析房地产金融的奥秘、探索房地产投资的规律、应对房地产市场的风险。使学生系统了解房地产投融资方面的基本原理和基础知识，并深入了解和掌握房地产金融和投融资的最新发展现状。通过将金融学理论与“海南岛房地产泡沫”、“恒大地产借壳上市失败”、“十四五规划”、 “蛋壳公寓暴雷”等活生生的实际相联系，引导学生学会用经济学的思维和分析框架去解读社会现象，并深刻体会“房住不炒”、“三去一降一补”等国家战略的经济逻辑和时代必须性。《不动产投资策略》作为一门交叉学科，可以从理论、技术、实践等多维度视角更深入地理解不动产投资策略的本质与发展。

**三、课程教学目标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **课程教学目标** | | **支撑人才培养规格指标点** | **支撑人才培养规格** |
| **知识目标** | **目标1：**  掌握不动产投资最新政策，熟悉不动产投资基础知识和框架。 | 4-3：了解国家不动产投资政策动态。 | 4.基础知识 |
| **能力目标** | **目标2：**  培养学生多角度思考问题的能力以及逻辑思维能力。 | 10-1：具有理性思考能力，能多角度、有序的分析和论证。 | 10.批判性思维能力 |
| **素**  **质**  **目**  **标** | **目标2：**  通过本课程的学习，学生应时刻关注不动产投资相关资讯，主动学习，培养不动产投资策略并应用到具体投资中去的能力。 | 13-1:能够掌握有效的学习方法，培养持续学习意识，能主动接受终身教育。 | 13.自主与终身学习能力 |

**四、课程主要教学内容、学时安排及教学策略**

**（一）理论教学**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **教学模块** | **学时** | **主要教学内容与策略** | **学习任务安排** | **支撑课程目标** |
| 不动产投资基本概念 | 4 | **重点**： 从高房价、“三去一降一补”和“房住不炒”等社会热点话题切入，引导学生思考房地产的金融属性。从短期（金融）、中期（土地）、长期（人口）宏观鸟瞰房地产业的周期，并引出房地产金融与投资的宏观框架。  **难点**：通过投资风险与收益成正比的特性，同时借助历史上的房地产泡沫案例引导学生关注房地产的金融风险，杜绝盲目的房地产投机。  **思政元素：**通过讲解不动产投资发展历程与我国不动产投资长达十几年的价格的上涨过程中碰到的问题，培养学生的房住不炒的政策以及房地产税征收的影响。  **教学方法与策略**：线上线下教学。对于基本概念、原理在课堂上予以讲授，更多采用对比分析的方法进行课堂教学。在教学过程中加入视频教学，增加学生学习的趣味性。课堂主要运用讲授法与对比、讨论分析开展教学，辅以启发式提问拓宽学生学习思路。 | **课前**：要求学生提前了解我国不动产投资的相关政策；  **课堂**：要求学生积极参与课堂讨论，对不动产投资发展进行探讨；  **课后**：完成延伸阅读。 | 目标1  目标2  目标3 |
| 房地产抵押贷款 | 6 | **重点**：让学生熟悉和掌握货币时间价值等作为金融学和投资学基础知识，以及PMT、PV、FV等相关EXCEL函数的操作。  **难点**：房地产抵押贷款运行中的关键环节。  **教学方法与策略**：线下教学。课堂主要运用讲授法对不动产投资进行相关介绍，结合实际引发学生学习热情，辅以案例教学法使学生对知识有进一步的理解。 | **课前**：PMT、PV、FV等相关EXCEL函数的操作，了解相关业务；  **课堂**：房地产抵押贷款运行中的关键环节；  **课后**：了解房地产抵押贷款相关政策。 | 目标1  目标2  目标3 |
| 固定利率抵押贷款 | 6 | **重点**：增量借款成本方案，比较购买新房时面临多种融资方案的优劣。住房抵押贷款再融资方案  **难点：**理解影响抵押贷款利率的因素，要掌握等额偿还抵押贷款的每月偿还额计算和贷款余额的计算，并了解固定利率抵押贷款的创新方式。  **思政元素：**帮助学生对其月供、贷款清偿、贷款余额的函数形式的差异和背后的数学含义进行认识和掌握,使学生了解当前国家政策，加强对学生世界观、人生观、价值观的教育。  **教学方法与策略**：线下教学。课堂主要运用讲授法开展教学，结合实际案例，辅以提问法使学生掌握基础理论知识。 | **课前**：了解众筹相关案例；  课**堂**：要求学生积极参与课堂讨论；  **课后**：了解众筹相关政策。 | 目标1  目标2  目标3 |
| 可调利率抵押贷款 | 6 | **重点**：可调利率贷款的必要性、可调利率抵押贷款在各种条件下的付款机制，难点：区块链与比特币原理。  **难点：**有中国特色的可变利率抵押贷款的模式。  **教学方法与策略**：线下教学。运用讲授法对可调利率抵押贷款原理进行重点讲解，并结合实事引发学生学习热情。辅以提问法拓宽学生学习思路。 | **课前：**搜集可调利率相关资讯；  **课堂**：要求组成学习小组参与课堂讨论；  **课后：**思考贷款市场报价利率（Loan Prime Rate）的历史沿革、目的和特征、对住房抵押贷款市场的影响。 | 目标1  目标2  目标3 |
| 住房抵押贷款证券化 | 4 | **重点**：掌握住房抵押贷款证券化的概念及运行原理。  **难点**：主要发达国家抵押贷款证券化模式。  **思政元素**：通过对我国推行抵押贷款证券化进行探讨，积极引导当代学生树立正确的国家观、民族观。  **教学方法与策略**：线下教学。课堂主要运用讲授法开展教学，结合实际案例，辅以提问法引导学生对问题进行探讨。 | **课前**：了解住房抵押贷款证券化相关政策。  **课堂**：要求学生积极参与课堂讨论；  **课后**：完成延伸阅读。 | 目标1  目标2  目标3 |
| 住房公积金制度 | 6 | **重点**：理解建立住房公积金制度的作用、住房公积金的性质和特点、住房公积金的管理原则。  **难点**：掌握住房公积金缴存和支取的基本规定、住房公积金贷款的基本操作流程。  **教学方法与策略**：线下教学。课堂主要运用讲授法开展教学，通过住房公积金制度的探讨，普及住房公积金制度相关法律法规。辅以启发式提问拓宽学生学习思路。 | **课前**：要求住房公积金制度法律法规；  **课堂**：要求学生积极参与课堂讨论；  **课后**：了解当前我国住房公积金制度存在的一些问题。 | 目标1  目标2  目标3 |

**五、学生学习成效评估方式及标准**

考核与评价是对课程教学目标中的知识目标、能力目标和素质目标进行综合评价。在本课程中，学生的最终成绩是由平时成绩、期末作业两个部分组成。

1.平时成绩（占总成绩的30%）：采用百分制。平时成绩分作业（占10%）、课堂表现（占10%）和考勤（占10%）三个部分。评分标准如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| **等级** | **评 分 标 准** |
| **1.作业；2.课堂表现 3.考勤** |
| 优秀  （90～100分） | 1.作业书写工整、书面整洁；90％以上的习题解答正确。  2.课堂上在探讨问题方面积极发言，善于提出问题，大胆尝试并表达自己的想法及观点。  3.从不迟到、早退、无故旷课。 |
| 良好  （80～89分） | 1.作业书写工整、书面整洁；80％以上的习题解答正确。  2.课堂上在探讨问题方面较为主动发言，有提出一定的问题，并能比较有条理地表达自己的想法及观点。  3.早退、无故旷课，迟到次数共少于2次。 |
| 中等  （70～79分） | 1.作业书写较工整、书面较整洁；70％以上的习题解答正确。  2.课堂上偶尔对问题的探讨进行发言，提出问题的次数较少，不太踊跃表达自己的想法及观点。  3.早退、无故旷课，迟到次数少于3次。 |
| 及格  （60～69分） | 1.作业书写一般、书面整洁度一般；60％以上的习题解答正确。  2.课堂上对问题的探讨发言不积极，极少参与问题的讨论，不敢尝试并表达自己的想法及观点。  3.早退、无故旷课，迟到次数少于5次 |
| 不及格  （60以下） | 1.字迹模糊、卷面书写零乱；超过40％的习题解答不正确。  2.课堂上对问题的探讨发言消极，从不提出问题，不尝试并表达自己的想法及观点。  3.早退、无故旷课，迟到次数超过5次。 |

2.期末作业（占总成绩的70%）：采用百分制。运用课堂所学知识撰写结课论文，评分标准见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| **等级** | **评 分 标 准** |
| 优秀  （90～100分） | 1.主题明确，内容恰当，充分利用课堂所学内容，符合结课论文要求。  2.理论联系实际，分析方法全面、完整、有自己的见解。  3.论点明确，论述深刻，论证严谨。  4.结构合理、层次清晰、逻辑性强、语言通顺、行文规范。 |
| 良好  （80～89分） | 1.主题明确，内容基本恰当，充分利用课堂所学内容，符合结课论文要求。  2.基本能做到理论联系实际，分析方法比较全面、完整、比较有自己的见解。  3.论点比较明确，论述比较深刻，论证较为严谨。  4.结构较为合理、层次较为清晰、逻辑性较强、语言较为通顺、行文较为规范。 |
| 中等  （70～79分） | 1.主题基本明确，内容基本恰当，应用课堂所学内容能力欠缺，基本符合结课论文要求。  2.基本能做到理论联系实际，分析方法相对全面、完整、相对有自己的见解。  3.论点基本明确，论述相对深刻，论证相对严谨。  4.结构基本合理、层次比较清晰、逻辑性比较强、语言比较通顺、行文比较规范。 |
| 及格  （60～69分） | 1.，内容稍脱离主题，应用课堂所学内容能力欠缺，基本符合结课论文要求。  2.基本能做到理论联系实际，分析方法基本全面、完整、基本能运用所学知识表达自己的观点  3.论点基本明确，论述不够深刻，论证不够严谨。  4.结构基本合理、层次基本能达到要求、逻辑性不强、语言基本通顺、行文基本规范。 |
| 不及格  （60以下） | 1.内容脱离主题，不符合结课论文要求。  2.不能做到理论联系实际，分析方法不全面、完整、不能运用所学知识表达自己的观点。  3.论点不明确，论述深刻，论证不严谨。  4.结构不合理、层次没有达到要求、逻辑性不强、语言不通顺、行文不规范。  5.被确认为抄袭、剽窃、套用他人成果或者请他人代笔。 |

1. **教学安排及要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **教学安排事项** | **要 求** |
| 1 | 授课教师 | 职称：助教及以上 学历（位）：硕士及以上  其他： |
| 2 | 课程时间 | 周次：1-16  节次：2节/周 |
| 3 | 授课地点 | 教室 □实验室 □室外场地  □其他： |
| 4 | 学生辅导 | 线上方式及时间安排：企业微信，任意上班时间  线下地点及时间安排：上课教室，课间或课后 |

**七、选用教材**

龙胜平.房地产金融与投资概论[M].[高等教育出版社](https://book.jd.com/publish/%E9%AB%98%E7%AD%89%E6%95%99%E8%82%B2%E5%87%BA%E7%89%88%E7%A4%BE_1.html" \o "高等教育出版社" \t "https://item.jd.com/_blank)，2018年8月

**八、参考资料**

[1] [乔志敏](https://book.jd.com/writer/%E4%B9%94%E5%BF%97%E6%95%8F%E5%AE%8B%E6%96%8C%E6%9D%8E%E5%BE%B7%E5%B3%B0_1.html" \t "https://item.jd.com/_blank).房地产金融与投资[M].立信会计出版社，2018年7月

[2]  [威廉·B布鲁格曼](https://book.jd.com/writer/%E5%A8%81%E5%BB%89%C2%B7B%E5%B8%83%E9%B2%81%E6%A0%BC%E6%9B%BC//%E6%9D%B0%E5%BC%97%E9%87%8C%C2%B7D%E8%B4%B9%E5%B8%8C%E5%B0%94|..._1.html" \t "https://item.jd.com/_blank).房地产金融与投资[M]. [中国人民大学](https://book.jd.com/publish/%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%A4%A7%E5%AD%A6_1.html" \o "中国人民大学" \t "https://item.jd.com/_blank)出版社，2021年2月

**九、网络资料**

[1] 中国网地产 <http://house.china.com.cn/>

[2] 国信房地产网 [http://www.crei.cn](http://www.crei.cn/)

[3] 中房网 [http://www.fangchan.com](http://www.fangchan.com/)

大纲执笔人：黄小斌

讨论参与人:赖沛东

系（教研室）主任：赖沛东 学院（部）审核人：赖忠孝