

湖南省高等教育自学考试
课程考试大纲

房地产投融资与运营管理
(课程代码: 08764)

湖南省教育考试院组编
2016 年 12 月

高等教育自学考试课程考试大纲

课程名称：房地产投融资与运营管理

课程代码：08764

第一部分 课程性质与目标

一、课程性质与特点

房地产投融资与运营管理是高等教育自学考试房地产经营与管理（本科）专业的专业核心课程，其任务是培养考生系统学习房地产投融资活动的全过程，主要讲述了房地产项目投融资分析、房地产项目投资的财务评价，房地产投资项目的风险分析、房地产投资可行性研究、房地产抵押贷款、房地产企业开发贷款，房地产信托，房地产证券化以及房地产保险等内容，为适应学院培养“宽口径”、“厚基础”、“重能力”的经济管理专门人才而开设的一门专业课程。

二、课程目标的基本要求

本课程共分十章，在对房地产投融资基本内容介绍的基础上，以房地产金融为主线，着重叙述房地产投资和房地产融资的基础理论、分析方法和发展趋势。要求全面了解房地产金融的基本内容和房地产金融机构的组织体系，正确理解房地产业与金融业的关系以及各类房地产金融业务的运作机理，明确房地产金融改革和发展的方向，掌握房地产企业权益融资和项目融资的特色，掌握政策性和各类商业性房地产金融业务的具体管理办法、房地产融资征信调查和项目融资分析的具体方法，以及房地产证券化的运作原理和基本运作方法。通过学习，要求考生对房地产投融资有一个全面的、正确的了解和认识。具体要求如下：

1. 了解房地产投资的构成，了解房地产投资项目的来源。
2. 掌握项目财务盈利能力分析和项目清偿能力分析。掌握财务盈利分析的指标，比如投资回收期、净现值、内部收益率的计算等。掌握分析房地产投资项目的清偿能力的指标，如资产负债率、流动比率、速动比率、借款偿还期，外汇平衡的计算。
3. 了解房地产投资风险的特征和投资风险的种类。掌握敏感性分析方法和盈亏平衡分析。
4. 了解房地产投资项目可行性研究的行业，了解房地产可行性研究的基本步骤。
5. 掌握房地产抵押贷款的发放和运行管理，房地产融资信用调查和项目融资分析，以及房地产金融机构的其他金融服务，包括房地产信托、房地产典当、房地产保险、房地产金融结算和房地产证券化等内容。

三、与本专业其他课程的关系

房地产投融资与运营管理是一门金融在房地产经营与管理应用的课程，它与房地产经营与管理实践密切结合。它是一门介于房地产营销学、货币银行学、投资学、财务管理学等学科之间的边缘学科。该课程是在这些学科的基本理论、基

本方法的基础上逐步独立和发展起来的，是专门研究房地产金融活动的方法和规律的科学。

第二部分 考核内容和考核目标

第一章 房地产投融资概述

一、学习目的与要求

本章从房地产投资和融资的基本含义入手，分别介绍了两者的基本含义、影响因素，主要作用及基本步骤等，从整体上概略的给出了房地产投融资的分析框架。此外，借助对我国房地产金融现状的描述和分析，给出了我国房地产投融资面临的具体问题，为后续章节设定了需要回答的基本问题。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产投资概述（重点）

识记：房地产投资的含义

理解：房地产直接投资、房地产间接投资、住宅房地产投资、商业房地产投资

应用：房地产投资的基本步骤、房地产投资的影响因素

（二）房地产融资概述（重点）

识记：房地产融资的含义

理解：住房储蓄存款、银行贷款、房地产债券

应用：房地产融资的作用

（三）房地产与国民经济（次重点）

识记：房地产金融的特征、房地产业对国民经济的影响

理解：房地产在国民经济中的地位、房地产金融对房地产业的支持作用、房地产金融对金融业的支持作用

应用：我国房地产投融资的主要特点、我国房地产金融存在的问题

第二章 房地产项目投融资分析

一、学习目的与要求

掌握房地产项目投资构成和估算、房地产项目的资金筹措渠道、房地产项目的资金成本与融资方案择优

二、考核知识点和考核要求

（一）房地产项目的资金成本与融资方案择优（重点）

识记：银行贷款的筹资成本率、股票的筹资成本率、债券的筹资成本率、留用利润筹资成本率、组合筹资方式的筹资成本率、财务杠杆概念

理解：影响筹资成本的主要因素分析

应用：财务杠杆作用和最佳筹资方案的选择

（二）房地产项目的资金筹措渠道（重点）

识记：自有资金、筹资、抵押贷款证券化、房地产投资信托、房地产二级抵押市场证券化融资

理解：利用信用贷款房地产投资者须具备的条件、抵押贷款担保证券的主要类型

(三) 房地产项目投资构成和估算（次重点）

识记：建设投资构成、流动资金构成

理解：固定资产投资估算、流动资金估算、建设期利息的估算

应用：项目总投资的估算与资产形成

第三章 房地产项目投资的财务评价

一、学习目的与要求

本章介绍的财务分析是房地产投资分析的核心内容，它是根据国家现行财税制度和价格体系，分析和计算项目直接发生的财务效益和费用，编制财务报表，计算评价指标，站在房地产投资者的角度考察项目的盈利能力，清偿能力以及外汇平衡等财务状况，据以判别项目的财务可行性。在进行财务评价之前掌握概念的界定，步骤的把握，参数的选取，全面评价投资项目经济上是否合理，掌握项目财务盈利能力分析和项目清偿能力分析两方面的内容。

二、考核知识点和考核要求

(一) 项目财务评价概述及基本数据的选取（重点）

识记：财务评价的概念、财务分析的步骤、基准贴现率、平均年限法、年数总和法、双倍余额递减法、现金流量的概念

理解：成本费用的估算、销售（出租）税金及附加的估算、利润总额及其分配的估算

应用：项目计算期的现金流量

(二) 编制财务评价基本报表（次重点）

识记：现金流量表、损益表、资产负债表

理解：资金筹措与投资计划表，借款还本付息计划表

(三) 投资项目财务分析及其指标计算与财务分析案例——某流通批发企业投资项目经济分析（次重点）

识记：投资利润率，投资回收期、财务净现值、资产负债率、流动比率、速动比率

应用：财务分析案例——某流通批发企业投资项目经济分析

第四章 房地产投资项目的风险分析

一、学习目的与要求

掌握房地产的风险分析方法、有定性分析方法和定量分析方法两种，其中定性的分析方法包括头脑风暴法、德尔菲法、外推方法，幕景分析法等，定量的分

析方法有盈亏平衡、敏感性分析、概率分析。研究各种定性分析方法，认真做可行性分析来避免潜在的风险。

二、考核知识点和考核要求

（一）房地产投资风险概述（重点）

识记：风险、房地产投资风险、风险预防、风险回避、风险转移、风险自留

理解：房地产投资风险的具体表现形式、房地产投资风险的特征、房地产投资决策风险的种类

应用：房地产风险控制的策略、房地产投资风险的处置方法

（二）盈亏平衡分析、敏感性分析、概率分析（重点）

识记：盈亏平衡分析基本概念、概率分析的基本概念、线性盈亏平衡分析、非线性盈亏平衡分析

理解：房地产投资项目不确定因素的分析、敏感性分析的基本步骤、房地产投资项目敏感性分析的局限性

应用：单因素敏感性分析、多因素敏感性分析、按照期望值进行决策、方差对投资项目决策的影响

（三）定性分析法（次重点）

识记：头脑风暴法、德尔菲法、趋势外推法

理解：头脑风暴法采取的原则、德尔菲法的具体实施步骤

应用：幕景分析法

第五章 房地产投资可行性研究

一、学习目的与要求

掌握房地产投资可行性研究的含义作用和任务、房地产投资可行性研究的具体内容和基本步骤。

二、考核知识点和考核要求

（一）房地产投资项目可行性研究的含义和作用（次重点）

识记：房地产投资项目可行性研究的含义

理解：房地产投资可行性研究的任务

应用：房地产投资可行性研究的作用

（二）房地产投资项目可行性研究的内容和步骤（次重点）

识记：房地产投资可行性研究的主要内容

理解：房地产投资可行性研究的步骤

（三）《房地产投资项目可行性研究报告》的编制、撰写和案例分析（一般）

识记：房地产投资项目可行性研究报告的要求

应用：项目财务评价、项目的投资估算与风险分析

第六章 房地产抵押贷款

一、学习目标与要求

本章介绍的房地产抵押贷款是房地产金融中比较成熟的融资渠道之一，房地产抵押贷款是源于房地产的特性，并由抵押权为核心的一种贷款。首先通过本章学习了解抵押权和房地产抵押贷款含义、范围、要求，种类，基本特征和作用。然后进一步认识不同类型抵押贷款的运作方式，了解房地产抵押贷款的贷款比例、期限和利率。其中重点理解房地产抵押贷款偿还方式和可调利率抵押贷款的内容和计算。

二、考核知识点和考核要求

（一）房地产抵押贷款的运作（重点）

识记：房地产抵押贷款运作要素的概念，以及贷款人、借款人、抵押权人、抵押人、借款合同、抵押合同、估价保险抵押合同公证的概念，房地产抵押贷款的贷款比例、期限和利率的概念，和房地产抵押贷款偿还方式中固定利率抵押贷款、等额还款抵押贷款、等本金还款抵押贷款、分级还款抵押贷款、其他固定利率抵押贷款的概念，可调利率抵押贷款中随机调整抵押贷款、可变利率抵押贷款的概念。

理解：贷款人的权利与义务、借款人申请贷款的条件、借款合同和抵押合同中约定的事项，理解地产估价、保险、和抵押合同公证。贷款比例的目的、比例限制，理解贷款成数和贷款银行贷款的金额比例的关系和贷款成数对银行的作用，贷款期限时间影响因素和限定因素，贷款利率与贷款期限和贷款资金来源的关系。

应用：计算等额还款抵押贷款的还款公式、抵押常数、贷款余额计算公式、本金，利息，额金还款抵押贷款偿还公式，分级还款抵押贷款的还款方式以及其他固定利率抵押贷款还款方式

（二）房地产抵押贷款概述（重点）

识记：房地产抵押贷款的核心和特点，房地产抵押贷款的概念、范围、含义、具体要求。

理解：房地产抵押贷款的种类、理解房地产抵押贷款的三个基本特征、房地产抵押贷款的作用。

（三）房地产抵押贷款的管理（次重点）

识记：流动性风险、违约风险、抵押风险、利率风险、通货膨胀风险、其他风险的概念，房地产抵押管理的基本管理方法和其他方法。

理解：理解各种种类的风险以及规避风险的方法。

第七章 房地产企业开发贷款

一、学习目的和要求

本章主要介绍房地产企业开发贷款申请、项目评估和风险管理等房地产企业开发贷款的核心内容。本章重点讲授从房地产企业的角度的开发贷款的申请程序，要求学会分析房地产开发项目财务数据的评估，把握从贷款人的角度分析房地产开发贷款的风险，掌握房地产企业开发贷款或房地产项目贷款所涉及的基本环节。

二、考核知识点和考核内容

（一）熟悉房地产企业贷款申请、贷款调查、防范贷款风险、信用评级、房地产开发审查和审批。（次重点）

识记：房地产企业开发贷款概念、开发项目应具备的条件、贷款申请条件、贷款调查的原则、保证评级质量的因素、5p 和 6c 原则；

理解：借款人资质、借款人资信、信用评级的重要性、资信评估等级、贷款审查及发放、房地产开发贷款调查的主要财务指标和非财务指标；

应用：防范信贷风险、确保信贷自己的安全、掌握贷款企业的还款能力。

（二）掌握商业银行房地产开发贷款特点和房地产开发贷款风险评价、房地产开发项目的风险种类及其控制手段；（重点）

识记：商业银行房地产开发贷款特点、房地产开发贷款的风险控制、贷款风险和风险贷款资产的概念；

理解：商业银行针对房地产开发项目的贷款所进行的风险管理工作、房地产开发项目风险评估；

应用：制定信用等级系数、确定贷款方式风险系数、根据贷款项目风险等级系数和贷款方式风险系数预测房地产开发项目贷款风险度。

（三）掌握房地产开发贷款发放后的风险管理、商业银行和房地产贷款风险管理保障机制的建立；（重点）

识记：贷款质量监测与考核、风险贷款的处置、贷款风险管理保障机制的建立；

理解：贷款质量划分类别、对借款人财产动态的跟踪分析、商业银行对问题授信采取的措施、《指引》对商业银行风险监管、内控的规定；

第八章 房地产信托

一、学习目的和要求

本章重点介绍了房地产信托的概念及特征，概括分析了房地产信托资金的来源，主要掌握房地产信托的主要业务以及房地产投资信托资金内涵。

二、考核知识点和考核要求

（一）熟悉房地产信托概述及主要业务（次重点）

识记：信托的定义、信托原理及种类、我国信托机构的信托业务的分类、房地产资金信托业务的分类、直接信托投资的分类

理解：信托的产生和发展、中国信托的发展史、房地产委托贷款的主要特点、联合投资形式的种类、房地产其他受托业务

应用：房地产代理的步骤和方法

(二) 掌握房地产投资信托基金分类及特征（重点）

识记：投资基金的定义、投资基金的分类、投资信托基金的定义、信托型基金结构

理解：房地产投资信托基金的特征、REITS 的分类、REITS 的运作方式、房地产投资信托法律关系、房地产投资信托资金流向图、发展房地产产业投资基金的定义

应用：明确房地产产业投资基金与信托的关系、区别房地产投资信托与房地产产业基金的不同

(三) 了解房地产信托资金的来源（一般）

识记：房地产信托资金的来源、房地产信托存款的定义、信托资金的来源

理解：房地产信托资金来源的具体内容、房地产信托存款的来源、集资信托和代理信托的区别、投资基金的分类

应用：明确房地产投资信托与信托的关系

第九章 房地产证券化

一、学习目的与要求

住房抵押贷款证券化和权益证券化是房地产证券化的重点内容，对金融业产生巨大影响，且改变了金融以往的资金运营方式。本章从权益证券化和房地产抵押贷款证券化两条主线出发，认识了房地产证券化的变化发展，要求在理解房地产证券化的概念、形式及意义的基础上，进一步认识其产生、发展、发行及运作环节，通过学习借鉴发达国家和地区的历史经验，从而思考我国未来的住房抵押贷款证券化的推行。

二、考核知识点与考核目标

(一) 掌握住房抵押贷款证券化、资产证券化（重点）

识记：住房抵押贷款证券化的定义、类型，房地产证券化的重大意义，资产证券化的概念，房地产抵押贷款证券化和房地产权益证券化的主要区别

理解：住房抵押贷款证券化的作用、运作、风险与控制，融资证券化与资产证券化的差异、资产证券化的特点

应用：住房抵押贷款的证券化实现

(二) 熟悉融资证券化、房地产证券化（次重点）

识记：融资证券化的概念、房地产证券化的概念、房地产融资证券化的发行主体

理解：房地产证券化的形式、房地产证券化的产生与重大意义、证券化的

发行条件

应用：我国开展住房抵押证券化的障碍及发展模式

(三) 了解国际信贷资产证券化代表性模式（一般）

识记：代表模式的概念，房地产证券化的发展历程

第十章 房地产保险

一、学习的目的与要求

作为社会保障体系的重要组成部分，保险是由保险人对经济损失提供的补偿。随着中国房地产业的逐步成熟，人们对房地产保险的需求日益强烈。通过本章教学，在理解房地产保险的基础知识及运作要素的基础上，进一步认识房地产保险的运作原则、投保与承保、索赔与理赔的主要程序。

二、考核知识点和考核要求

(一) 熟悉房地产保险的概述（次重点）

识记：房地产保险的概念、最大诚信原则、公平互利原则、可保利益原则、损失赔偿原则、近因原则。

理解：房地产保险的四点作用。

应用：房地产保险的投保与承保、房地产保险的索赔与理赔。

(二) 了解保险的概述（一般）

识记：保险的概念、保险的特征、财产保险、人身保险、原保险、再保险、社会保险、营业保险的概念。

理解：保险与储蓄的三点区别、保险与保证的两点不同、再保险业务的分类和再保险合同的特征。

(三) 熟悉房地产保险的发展（次重点）

识记：房地产保险的发展。

理解：房地产财产保险、房地产责任保险、房地产人身保险、房地产信用和保证保险、建筑工程保险、住房抵押贷款保险。（次重点）

第三部分 有关说明与实施要求

一、考核的能力层次表述

本大纲在考核目标中，按照“识记”、“理解”、“应用”三个能力层次规定其应达到的能力层次要求。各能力层次为递进等级关系，后者必须建立在前者的基础上，其含义是：

识记：能知道有关的名词、概念、知识的含义，并能正确认识和表述，是低层次的要求。

理解：在识记的基础上，能全面把握基本概念、基本原理、基本方法、能掌握有关概念、原理、方法的区别于联系，是较高层次的要求。

应用：在理解的基础上，能运用基本概念、基本原理、基本方法联系学过的

多个知识点分析和解决有关的理论问题和实际问题，是最高层次的要求。

二、教材

指定教材：房地产金融学—房地产投融资分析，徐勇谋、王仁涛、董旭操，中国建筑工业出版社，2008 年版，2012 年 12 月第二次印刷

三、自学方法指导

1. 在开始阅读指定教材某一章之前，先翻阅大纲中有关这一章的考核知识点及对知识点的能力层次要求和考核目标，以便在阅读教材时做到心中有数，有的放矢。
2. 阅读教材时，要逐段细读、逐句推敲，集中精力，吃透每一个知识点，对基本概念必须深刻理解，对基本理论必须彻底弄清，对基本方法必须牢固掌握。
3. 在自学过程中，既要思考问题，也要做好阅读笔记，把教材中的基本概念、原理、方法等加以整理，这可从中加深对问题的认知、理解和记忆，以利于突出重点，并涵盖整个内容，可以不断提高自学能力。
4. 完成书后作业和适当的辅导练习是理解、消化和巩固所学知识，培养分析问题、解决问题及提高能力的重要环节，在做练习之前，应认真阅读教材，按考核目标所要求的不同层次，掌握教材内容，在练习过程中对所学知识进行合理的回顾与发挥，住在理论联系实际和具体问题具体分析，解题时应注意培养逻辑性，针对问题围绕相关知识点进行层次（步骤）分明的论述或推导，明确各层次（步骤）间的逻辑关系。

四、对社会助学的要求

1. 应熟知考试大纲对课程提出的总要求和各章的知识点。
2. 应掌握各知识点要求达到的能力层次，并深刻理解对各知识点的考核目标。
3. 辅导时，应以考试大纲为依据，指定的教材为基础，不要随意增删内容，以免与大纲脱节。
4. 辅导时，应对学习方法进行指导，宜提倡“认真阅读教材，刻苦钻研教材，主动争取帮助，依靠自己学通”的方法。
5. 辅导时，要注意突出重点，对考生提出的问题，不要有问即答，要积极启发引导。
6. 注意对考生能力的培养，特别是自学能力的培养，要引导考生逐步学会独立学习，在自学过程中善于提出问题、分析问题，作出判断，解决问题。
7. 要使考生了解试题的难易与能力层次高低两者不完全是一回事，在各个能力层次中会存在着不同难度的试题。
8. 助学学时：本课程共 4 学分，建议总课时 72 学时，其中助学课时分配如下：

章 次	内 容	学 时
第一章	房地产投融资概述	6 学时
第二章	房地产项目投融资分析	7 学时

第三章	房地产项目投资的财务评价	7 学时
第四章	房地产投资项目的风险分析	8 学时
第五章	房地产投资可行性研究	9 学时
第六章	房地产抵押贷款	8 学时
第七章	房地产企业开发贷款	8 学时
第八章	房地产信托	7 学时
第九章	房地产证券化	6 学时
第十章	房地产保险	6 学时
总 计		72 学时

五、关于命题考试的若干规定

1. 本大纲各章所提到的内容和考核目标都是考试内容。试题覆盖到章，适当突出重点。
2. 试卷中对不同能力层次的试题比例大致是：“识记”为 40%、“理解”为 40%、“应用”为 20%。
3. 试题难易程度应合理：易、较易、较难、难比例为 2：3：3：2。
4. 每份试卷中，各类考核点所占比例约为：重点占 60%，次重点占 30%，一般占 10%。
5. 试题类型一般分为：单项选择题、多项选择题、名词解释题、计算题、论述题、案例分析题。
6. 考试采用闭卷笔试，考试时间 150 分钟，采用百分制评分，60 分合格。

六、题型示例（样题）

一、单项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 下列可以用于抵押贷款的房产是
A. 学校教学楼 B. 医院门诊大楼 C. 职工宿舍 D. 工厂厂房
2. 下列属于股权式投资的是
A. 契约式投资 B. 房地产投资 C. 合资经营 D. 合作经营

二、多项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂、不涂或未涂均无分。

1. 房地产风险分析的定性方法包括
A. 头脑风暴法 B. 德尔菲法 C. 外推法
D. 幕景分析法 E. 小组名义讨论
2. 房地产资金的来源渠道主要有财政拨款，预售款，承包商带资承包和
A. 自有资金 B. 银行存款 C. 集资
D. 利用外资 E. 接受捐赠

三、名词解释题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 财务评价
2. 房地产信托基金

四、论述题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 影响筹资成本的因素有哪些？

五、计算题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 某一项目第一年年初投入 15000 元，第一年年末即收入 2000 元，第二年到第四年都有 5000 元的收入。不考虑资金的时间价值，分别考虑 5%，10%的折现率计算项目的可行性。（保留整数）

六、案例题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 某房地产企业在新开发区准备投资建设。现有三种投资方案：一是建标准厂房，二是建商业用房，三是建星级宾馆。三个投资方案的投资额分别为 2000 万元 8000 万元以及 10000 万元。根据市场研究，今后 10 年的房地产市场可能出现表 1 所列三种情况。三个投资方案的获利情况见表 1，设该行业的基准贴现率为 10%。试问，企业应选择哪一种投资方案。

表 1 各种方案的每年获利状况/百万元

概率	市场情况	方案一	方案二	方案三
0.4	市场兴旺	15.5	28.5	40
0.4	市场一般	10.5	15.0	18
0.2	市场低迷	1.0	0.5	0.5