



该教学案例以买家税费中契税的计算讲解 if 函数的教学设计:

【学生已经达到的发展水平】

能使用一层的 if 函数解决实际问题;

如: =if(期末成绩 >=60, “及格”, “不及格”)。

【学生可能达到的发展水平】

如: =if(房屋面积 <=90, 房屋面积×1%, if(房屋面积 <=144, 房屋面积×1.5%, 房屋面积×3%))。

二、快速准确分析数据有利于提升学生的职业能力

房地产市场调查是房地产专业学生的一项重要学习任务, 是房地产行业从业人员的一项重要工作内容。市场调查经访问资料收集、整理、分析后, 最终目的在于提出调查结论并接受结论的内涵。房地产专业学生要求能根据工作的需要进行相关的市场调查, 获取工作所需的数据, 然后对调查数据进行快速而准确的分析, 将分析结果作为决策的依据。

例 2: 根据调查问卷的数据进行频数分析。

专业准备: 提前准备调查问卷, 做市场调查, 整理调查问卷的答案。

题目: 对被调查者列和分析列(意向购买户型)进行频数分析

方法: 首先将调查问卷的答案输入到 excel 的每一行中, 每一行代表一张问卷, 每一个单元格的值代表一个小题的所选答案。最后将被调查者序列和要分析的那一列复制到新的 excel 表格中, 以便单独分析。生成频数分布表, 具体步骤如下: (1) 选择“工具”下拉菜单中的“数据分析”选项; (2) 为了便于阅读, 单击频数分布表中的有“接受”字样单元格, 输入“房屋”代替; 同样, 把数据代码 1~5 分别用他们对应的房屋名称替换, 例如, “1”替换为“风景区小户型”, “2”替换为“市中心商住小户型”等; (3) 删除频数分布表中的“其他”所在行右边三个单元格的内容, 输出结果。

设计理念: (1) 掌握将调查问卷的答案整理成 excel 中的分析数据的方法; (2) 掌握将 excel 中的数据转换成频数分析的方法; (3) 利用频数分布表为决策提供参考依据, 给学生提供结合专业知识思考的空间。

三、为客户提供精准的投资参考有利于学生的职业生涯发展

如果房地产就业人员能够根据掌握的市场信息和其他学科的基础知识, 为客户提供精准的投资参考, 能提升个人的职业潜力, 有利于职业生涯的发展。下面以教学案例解释房地产投资与 excel 公式运用相结合的有效教学。

例 3: 房地产投资回报率的计算。

专业知识: 房地产投资主要有两种, 一种是购入再出租, 一种是购入再售出, 两种投资方式的计算公式如下:

购入再出租的投资回报率 = 月租金 × 12(个月) / 售价

购入再售出的投资回报率 = (售出价 - 购入价) / 购入价

例如, 有一写字楼, 面积约 50 平方米, 售价约 200 万元, 目前在这个物业的周边, 同等物业的月租金约是 400 元 / 平方米, 即: 该物业买下并成功出租, 业主将有可能获得 2 万元的月租金。套用上述计算公式, 该物业的投资回报率为 2 万元 × 12(个月) / 200 万元, 我们得出这物业的投资回报率是 12%, 如果该业主转手放出, 并以 215 万元成交, 那么该物业的投资回报率为 (215 - 200) / 200, 通过计算, 我们得出这套物业的投资回报率是 7.5%。

以上案例是房地产中介从业人员工作中经常遇到的, 在做投资分析时, 从业人员面对的是数十套物业的数据, 如果每套物业都以一样的方法计算的话, 将花费大量的时间, 而且出错的几率也大大增加。

(作者单位: 广州市土地房产管理职业学校)

参考文献:

[1] 齐爱朋. 自定义 excel 函数在个人所得税征收及稽查中的应用[J]. 计算机与网络, 2011, (5).

[2] 陈建贤, 郑树霞. 严厉调控下广东房地产企业的对策分析[J]. 广东经济, 2011, (11).

[3] 项海勇. excel 财务函数在“房地产金融”课程的应用[J]. 温州职业技术学院学报, 2009, (2).

责任编辑 赖俊辰