

# 物业管理专业教学改革研究与实践<sup>\*</sup>

薛 姝, 胡 群

(湖南城市学院 城市管理系, 湖南 益阳 413000)

[摘 要] 文章从物业管理专业的指导思想入手, 提出了物业管理专业的人才培养方案, 论述了物业管理专业理论教学和实践教学改革的具体操作方法及取得的成效, 以期物业管理专业建设和教学改革提供参考。

[关键词] 物业管理; 教学改革; 研究与实践

[中图分类号] F293.35-4

[文献标识码] A

[文章编号] 1005-2909(2003)02-0062-03

## Study and practice about teaching reform of property management major

XUE Shu, HU Quang

(Department of Management City, Hunan City College, Yiyang 413000, China)

**Abstract:** From the guiding ideology of property management major, the authors put forward the talent training scheme, discuss the concrete method of operation and its effect of theory teaching and practice teaching. The authors hope it can offer reference for property management major construction and teaching reform.

**Key words:** property management; teaching reform; study and practice

物业管理是随着房地产业发展起来的新兴事物。我国物业管理无论是理论建设还是实践探索, 都远远滞后于城市建设与发展。由于高校没有设置相应的专业, 从业人员的专业教育欠缺, 影响了物业管理及其服务的水平和质量。我校正是在这种大的背景下于1999年开始招收物业管理专业(专科)学生。

### 一、专业教学改革与建设的指导思想

#### 1. 根据社会需求设置物业管理专业

随着我国城镇住房制度改革的深化, 市场的消费结构、产权结构发生了重大变化。目前住宅自有率平均已达60%以上, 这一变化必将对我国物业管理市场带来深刻影响, 并形成物业管理市场的巨大需求。现在广大消费者早已把物业管理水平的高低当作购买楼盘时关心的重要因素之一。据有关资料统计, 良好的物业管理可以使物业增值10%~30%。物理解决的问题正是维护和延长物业使

用寿命, 通过良好的物业管理来开发物业潜质, 充分提升物业的价值。我们针对广大中小城镇物业管理专业工作岗位群对人才的实际需求特点, 广泛开展社会调查, 在听取社会用人单位意见的基础上, 开设了物业管理专业。

#### 2. 以社会需求为目标设计培养方案

在制订物业管理专业教学计划时我们全面贯彻国家的教育方针, 从当前和未来我国物业管理发展和城市建设需求出发, 邀请企事业单位的专家、技术人员承担学校的教学任务和教学质量的评价工作, 坚持知识、能力、素质统一协调发展、共同提高的原则, 构建思想政治道德素质、文化素质、身体心理素质和专业业务素质的目标体系、工作体系与保证体系, 使毕业生既掌握本专业的基础理论和知识, 又具有从事专业实际岗位的基本技能和初步能力。

#### 3. 以“应用”为主旨构建课程和教学内容体系

我们以“应用”为主旨构建了以基础知识、建筑技术知识、经济活动分析知识、物业管理知识等为内

\* [收稿日期] 2003-02-14

[作者简介] 薛 姝(1965-), 女, 湖南益阳人, 湖南城市学院副教授, 学士, 从事物业管理专业教学研究。

容的物理管理专业教学内容体系。基础理论教学以应用为目的,以必需、够用为度,专业教学加强针对性和实用性。同时,针对学生来源不同,自我设计目标不同,在同一培养方案的实施过程中充分考虑不同生源的实际需要,承认学生的个性,承认差别的存在,积极采取各种手段对学生的各种正当兴趣、爱好、特长给予必要的引导和鼓励,给学生以更大的选择性,尽可能地使受教育者的个性获得充分发展。

#### 4. 以加强专业教学基本建设为条件

专业教学基本建设的重点是师资队伍建设、实践教学基地建设和教学管理制度建设。我们制订了专业教师的培养计划,有计划地提高教师的学术水平、双师素质和教书育人的能力,而且制订了有效的激励措施,充分发挥每个教师的积极性和创造性,深入开展教学内容、教学方法的改革,积极采用现代化教学手段,提高上课效率。加强校内外实习基地的建设,提高学生实践教学的质量,增强学生专业实践的技能 and 能力。同时建立了较为完善的教学管理制度,抓好教学过程的监控和教育质量的评估,使人才培养模式落到实处,取得实效。

#### 5. 以产学研合作教育为基本途径

我们建立了产学合作实习基地,充分发挥高校知识、人才密集的优势,积极开展社会上纵向和横向课题的研究,使产学合作教育的实体和基地成为锻炼师生工程实践能力的场所。积极引导学生参与工程实践,使学生在解决工程实践活动过程中,增强创新精神,提高动手能力。

## 二、人才培养方案

在制订物业管理专业人才培养方案的过程中,我们广泛开展社会调查,注意处理好社会需求与实际教学工作的关系,积极邀请用人单位参与专业培养计划的制订工作;正确处理知识、能力与素质的关系,以适应社会需求为目标、以培养专业技术能力为主线来设计培养方案;正确处理基础理论知识与专业知识的关系,既突出人才培养的针对性和应用性,又要让学生具备一定的可持续发展能力;正确处理教师与学生的关系,在发挥教师在教学工作中主导作用的同时,突出学生的主体作用,调动学生的学习积极性。

#### 1. 培养目标

我校物业管理专业培养适应社会主义现代化建设需要的,德、智、体、美诸方面全面发展,掌握物业管理法规、物业管理营销、物业管理、房地产评估、物业环

境、楼宇智能化管理等方面必备的基本技能和初步能力的中层管理型人才。毕业生主要面向全国及湖南省大中城市的物业管理公司、房地产开发公司、建筑工程公司等单位。

#### 2. 人才培养方案定位思路

①德、智、体、美全面培养,提高学生综合素质。素质是把各种知识、能力和道德内化于人的身心,然后升华形成稳定的品质和素养。人的素质的多样性与全面性要求我们的高等教育能促进受教育者在思想、道德情操、科学文化、身体与心理、劳动和生活技能诸方面都能得到全面和谐的发展,使之学会学习、学会生存、学会工作、学会创造。

②重视创新精神和创新能力的培养,促进学生个性发展。发挥个性首先应了解学生的个体表现,充分发挥他们的优势和特长,扬长避短,形成每个学生事实上不同的素质结构。基于此,我们的具体做法是:改革教学管理,激活教与学的积极性和创造性;实施学分制,鼓励学生获得创新学分,如学生在刊物上发表论文或获省级以上优秀设计(作品)竞赛奖均可将将此折算成学分;积极开展社团活动,如成立文学社、书法协会、演讲协会、球协等组织,定期举办各种活动,充分发挥学生主体性和能动性;为适应市场对多样化人才的需求,在制定教学进程表时,采取扩大选修课种类与数量的方式加大教学计划的灵活性与可选性,以适应学生个人爱好、兴趣、才能等个性特征。

③理论联系实际,强化实践能力的培养。将科研与生产引入教学,增强教学与社会的联系,培养学生提出问题、分析问题和解决问题的能力。我们的具体做法是:加强理论教学改革,使之具有针对性和实践性;加强和改进实践教学,如带领学生参观住宅小区,到现场判别房屋结构、确定房屋成新度和评估房屋价格;加强技能培养,如组织学生参加物业管理员、测量员、会计员等技能考试;加强英语和计算机应用能力的培养。

## 三、理论教学体系改革

#### 1. 加强物业管理专业主干课程的地位

我们把课程体系中的房地产技术经济学、物业法规、物业环境、房地产估价、物业管理、物业管理信息系统等一系列专业课程贯穿于1-6学期全过程,使学生一入校就感知物业管理专业基本知识,熟悉物业管理专业学习环境,了解物业管理专业最新发展动态。

## 2. 增加课程体系的弹性

为适应社会需求和发展学生个性的双重要求,我们把教育内容划分为必修与选修两部分,充分体现教育计划的弹性特点。必修课包括全校各专业学生必须选修的课程和物业管理专业必须选修的课程,其中包括物业管理师或注册房地产估价师应该具备的知识、技能、价值观念和行为规范,以保证物业管理专业毕业生培养规格的基本统一和培养目标的实现。选修课是为适应学生的个人特点,促进学生的个性发展,让学生自由选择学习的教学内容。这是一套根据学生个人愿望、兴趣、才能以及社会经济发展和文化环境需要而确定的教学内容。

## 3. 课程设置体现人才培养目标要求

在课程设置方面我们打破“基础课——专业基础课——专业课”旧的课程设置模式,按毕业生必备的知识、能力、素质要求设置必修课与限定选修课(必选课),为拓宽学生知识面、培养个性和创造力设置跨学科的人文经管类选修课(任选课)。我们确定物业管理、房地产测绘、房地产估价、房屋建筑施工与修缮作为本专业应掌握的技术,围绕这四个方面的技术应用能力培养设置课程体系,按基础知识(包括社科知识)、建筑技术知识、经济活动分析知识、物业管理知识四大知识结构模块优化课程结构。

# 四、实践教学体系改革

## 1. 建立产学研结合、双向介入共同培养人才的开放式实践教学体系

物业管理实践课程体系的建立要以理论与实践、教学与生产、德育与智育三个结合为原则,从而实现从基础训练到专业设计,从单项课程设计到综合毕业设计,以及毕业设计的产学研结合模式,使毕业设计具有专业性、综合性、先进性、真实性,保证学生工作后上手快,实现应用型人才的培养目标。

## 2. 强化计算机操作、测量仪器操作训练

学校物业管理专业机房全天候开放,供学生上机操作。学校建有测量实习基地,并配置了完善的测量操作仪器设备。学生在学习测量理论课程教学后,我们集中安排了2周的时间进行地形图测绘、施工放样和建筑物外观几何尺寸测量等基本操作。同时,在实习过程中要求学生锻炼组织能力和互相配合的工作作风。

## 3. 加强课程设计

课程设计多为针对某一单项能力的训练,要求学生真题真做或假题真做,重在训练和培养学生的

动手能力和创新能力。房地产估价课程设计由具备注册房地产估价师资格的教师带领学生参加实际评估操作。例如,以某一开发区为评估对象,采用房地产估价的基本方法如收益还原法、成本法、市场比较法等测算样点地价,在此基础上确定基准地价,建立地价修正体系,并绘制地价样点图和基准地价图。学生通过实地评估操作,达到了理论联系实际的目的,从而培养了学生的评估能力,为学生毕业后能顺利通过全国注册房地产估价师考试打下了坚实的基础。毕业论文(设计)为产学研结合课题或综合能力训练,以社会大课堂进行教学,旨在培养学生独立分析问题、解决问题和适应社会的能力。

## 4. 产学合作教育组织健全,合作教育计划实施效果好

我们成立了由省建设厅、省国土资源厅、省各地市房地局、国土局、物业管理公司、城建开发公司、房地产开发公司等单位领导和专家担任董事会成员的物业管理专业校外实习基地。具体合作教育计划如下:邀请企事业单位的专家、技术人员承担专业教学计划 and 教学质量的评价工作;积极从企事业单位聘请兼职教师,实行专兼结合,以适应专业变化的要求;产学合作单位参与制订、实施教学计划和人才培养方案;产学合作单位积极提供实习基地,合作指导学生的课程设计、毕业实习和毕业设计;合作申报纵向科研课题和横向生产项目;合作出版著作或发表专业论文;积极开展科技工作,以科技成果推广、生产技术服务、科技咨询和科技开发等为主要内容,参与社会服务活动,并用科技工作的成果丰富或更新教学内容,在科技工作实践中不断提高教师的学术水平和专业实践能力;积极开展职工教育培训,如学历教育、岗位培训和注册培训等;为产学合作单位提供优秀毕业生;积极开展毕业生质量跟踪调查,使毕业生更具市场竞争力。

人才培养模式改革是一项十分艰巨而充满挑战的课题,我们将不断解放思想、更新观念,加强教师自身素养,完善知识结构,培养出更受社会欢迎的具有创新精神和开拓进取精神的专业人才。

### [参考文献]

- [1] 闫秀旗,黄海泉.从哈佛大学创新教育谈我国高校创新人才的培养[J].有色金属高校研究,2000,(2):39-42.
- [2] 袁冬媛,谭千华.强化“综合”意识,注重能力培养[J].有色金属高校研究,2000,(3):104-106.

(责任编辑:欧阳雪梅)