

# 房地产方向学生核心能力培养的探索

张 炯, 贾仁甫, 姚 胜, 张敏莉

(扬州大学 建筑科学与工程学院, 江苏 扬州 225009)

**[摘要]** 房地产方向学生核心能力培养是十分重要的,通过对房地产项目开发程序的分析,设置了工程管理专业房地产方向的主干专业课程,确定了其主要教学内容和基本专业技能。课程设计、毕业实习、毕业设计或毕业论文实践性教学环节须由强化专业知识的学习转化为实践能力的培养和训练,对学生进行专业技能的培养更适应社会发展的需要。

**[关键词]** 工程管理; 房地产; 专业课程

**[中图分类号]** TU-9; G640

**[文献标识码]** A

**[文章编号]** 1005-2909(2006)02-0050-05

工程管理专业在我国初创至今经历了 20 多年的时间,随着国家经济体制改革的深化,在借鉴国外先进经验、结合国情的基础上,工程管理专业已成为我国高等教育中的一个新兴专业。国内高校结合各校特点以及本地区经济发展需求和国内外工程管理学科的发展趋势,在培养目标、课程设置、教学内容等方面进行一定程度的调整、改革和不断完善。到目前为止,全国已有 10 所高校的工程管理专业通过了建设部工程管理专业评估委员会的评估。

经过 20 多年的办学探索和实践,工程管理专业本科的学科体系已基本建立,四大平台系列课程即工程技术类课程、工程经济类课程、工程管理类课程和工程法律类课程及其相关的专业方向课程体系已基本完善。工程管理专业培养目标是培养既懂工程技术又懂经济理论和法律知识,并掌握现代管理理论、方法及手段,从事工程建设项目决策和全过程管理的高级复合型管理人才。

## 一、工程管理专业的设立和发展

工程管理专业前身是建筑管理专业,1978 年以后我国进入以社会主义经济建设为中心的发展阶

段,国家迫切需要工程项目建设及管理人才,部分高校开始设立建筑管理专业,大致经历了以下发展阶段。

1984 年以前的初创期,由于当时国家基本建设和建筑业的管理体制还是实行计划经济模式,在专业的指导思想,以建筑工程设计、施工及建筑企业生产管理作为基本内容,提出培养既懂技术又懂经济管理的高级建设管理人才。

1984 年到 1990 年国家对于基本建设和建筑业的管理体制进行改革,建筑企业从以前单纯政府管辖下的生产组织开始逐步面对市场走向竞争,经营机制和经营管理的矛盾日益显现。面对客观环境,各高校对建筑管理专业的课程设置都进行了不同程度的调整。1989 年建设部成立了全国高等学校建筑管理工程专业指导委员会,对专业方向、教学计划、培养目标等进行了研究,对建筑管理专业本科教育提出了应使学生毕业后能应用所学技术经济与管理知识从事建筑工程项目管理,包括项目的筹划、可行性研究、项目实施过程的计划、组织、协调及目标控制等工作的要求。

1992 年党的十四大提出了关于建立社会主义

• [收稿日期] 2006-04-07

[基金项目] 扬州大学教学改革基金资助项目

[作者简介] 张 炯(1957-),男,江苏常州人,扬州大学讲师,从事房地产管理方向研究。

市场经济体制的若干问题决定,我国改革开放的步伐加快、力度加大。随着基本建设领域投资主体的多元化,加强建设项目管理,充分发挥建设项目的经济效益和社会效益,显得越来越重要;建筑业在竞争中不断扩大市场、开拓国际工程承包,需要解决经营和管理方式与国际惯例接轨的问题;房地产业的兴起和快速发展也开始呼唤房地产管理高级人才。因此,社会的需要对建筑管理专业的发展和人才的培养规格提出了更高的要求,不少高校为适应市场对人才的需求,在建筑管理专业的基础上设立国际工程专业(方向)、房地产经营管理专业(方向)以及工程造价管理专业(方向)等。这在客观上对建筑管理专业提出了拓宽范围适应建筑业发展的要求。

1998年教育部进行学科专业调整,将建筑管理的各专业归属在管理科学与工程一级学科下,改称工程管理专业。工程管理专业下设5个专业方向:工程项目管理、国际工程项目管理、工程造价管理、房地产经营与管理与物业管理。

## 二、我校工程管理专业发展概况

我校工程管理专业主要依托我校是省属重点综合性大学的优势,充分利用水利工程、土木工程、管理科学与工程3个一级学科的人力资源优势,借鉴原建筑管理和房地产经营管理专业办学经验,于1999年创办工程管理专业,同年开始招收本科生。1999级招收本科生80人,2000级招收本科生120人,2001级招收本科生120人,2002级招收本科生80人,2003级招收本科生80人,2004级招收本科生80人,2005级招收本科生100人。目前已毕业学生320人,在校本科生340人。

目前,工程管理专业设置2个专业方向:工程项目管理与造价和房地产经营与管理。学生在一、二、三年级学习通修课(公共基础课)、学科基础课、部分专业课,在四年级学习按方向划分模块的专业课和完成毕业设计(论文)。

## 三、培养房地产方向学生的核心能力

### (一)主干专业课程设置

我国房地产业从20世纪80年代初兴起,经过近20多年的发展,取得了令人瞩目的成就。房地产产业链长,拉动性大,已成为国民经济发展的支柱性

产业。随着我国经济的持续健康发展,房地产市场正在逐步规范,法律法规不断完善,市场化程度逐渐提高,市场竞争日趋激烈,对专业人才能力要求也愈来愈高。房地产专业(方向)教育必须适应社会经济发展的需要,加强对学生核心能力的培养,才能适应市场变化、满足市场需要。只有面向市场,学校才有活力,专业才有生命力。如何根据形势变化设置房地产方向主干专业课程,这是值得我们思考的问题。

主干专业课程是一个专业教育区别其他专业教育的重要特征,也是培养专业人才的必要条件。通过对企业的走访、毕业生反馈信息和房地产业发展趋势分析,我们对2000年前后房地产项目开发程序进行了归纳总结(见图1)。通过2000年前后房地产项目开发程序比较发现:在可行性研究阶段后,开发程序已发生较大的变化,出现项目策划和项目营销策划阶段和施工阶段物业管理的前期介入,而现行的教学计划和培养方案在这部分还有较大的差距。

依据调查资料和各阶段的主要工作内容,我们确定了房地产方向主干专业课程(见图2)。房地产方向主干专业课为:房地产开发、房地产项目策划、工程估价、工程项目管理、房地产项目营销策划、物业管理。

### (二)主干专业课程的基本内容

围绕开发程序设置主干专业课程,以适应市场变化和企业对人才的需求。主干专业课程的基本内容如下:

房地产开发:房地产开发程序、政府对房地产开发过程的管理、房地产开发企业与组织、房地产开发项目可行性研究、项目管理、资金融通、房地产开发经营税费等。

房地产项目策划:房地产市场调研、开发项目宏观因素分析、市场细分与投资机会、规划方案选择、产品功能定位、品牌定位、项目营销定位、物业服务定位、项目策划方案等。

工程估价:工程费用构成、工程建设定额及价格原理、工程计量、投资估算、设计概算、施工图预算、承包商工程估价、工程估价管理等。

工程项目管理:工程项目组织管理、计划管理、实施控制和信息管理、工程项目系统分析及组织协调等。



房地产项目营销策划:房地产市场营销调研、项目分析(自身项目、竞争项目、目标客户)、推广策略(推出时机、楼盘定价、楼盘包装、广告宣传、促销活动)、销售计划及营销方案(项目目标、成本)、销售管理(实施执行、销售监督控制)等。

物业管理:物业管理基础理论及法律知识、物业管理公司、房地产开发项目早期介入与前期管理、房

屋维修管理、设备管理、环境管理、安全管理等。

我校新一轮教学计划修订进行了适当调整,房地产方向由上述主干专业课程构成专业课程基本框架,再适当增加部分专业课支撑,形成专业课程体系。

(三)主干专业课程的专业技能

主干专业课程的专业技能见图3。

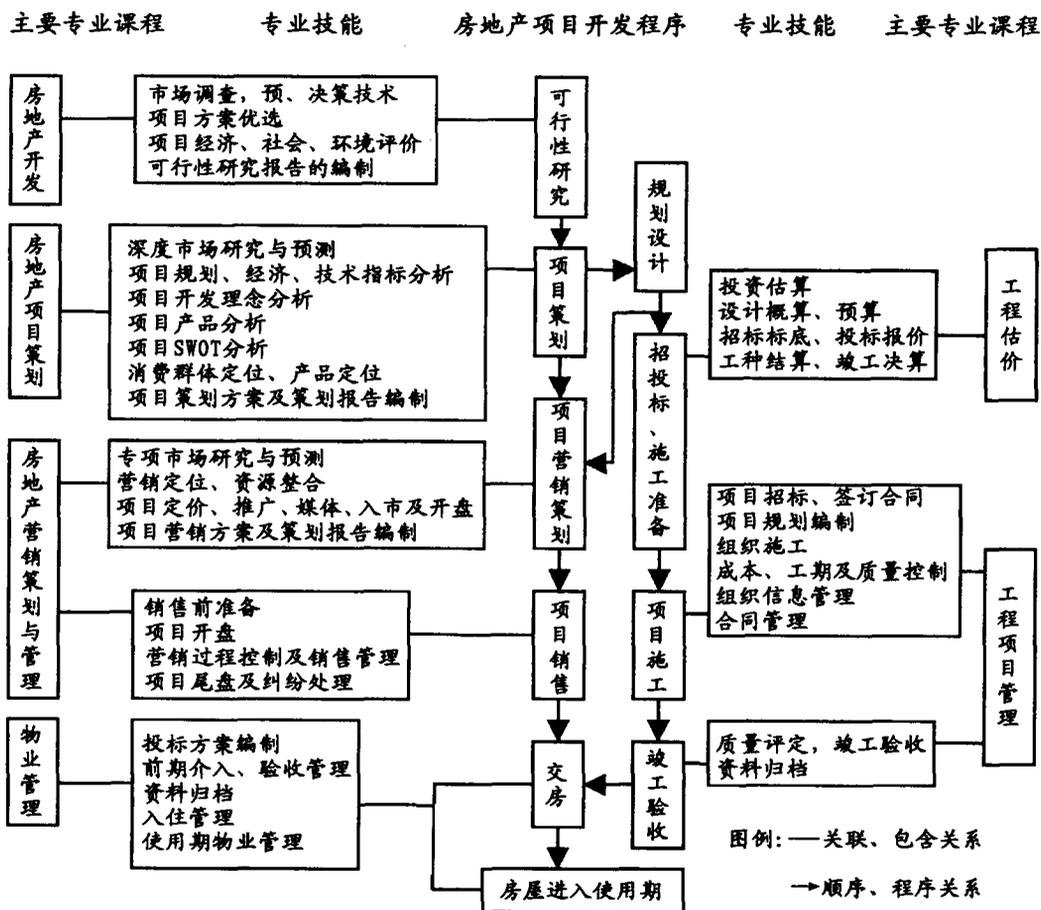


图3 房地产方向专业技能和主要专业课程体系框架

(四)专业技能训练途径

在高等教育体系中,实践教学是培养学生动手能力、分析和解决工程实际问题能力、创新能力,提高综合素质,体现应用能力和专业技能的主要渠道,也是实现专业培养目标的重要体现。主干专业课程的专业技能训练主要通过课程设计、毕业实习、毕业设计(论文)3个主要环节来实现。

课程设计是让学生掌握工程管理基本原理,训

练学生分析和解决工程实际问题的能力,为后继毕业实习和毕业设计(论文)奠定基础的重要教学环节。主干专业课程都要设置课程设计。围绕专业技能培养,选择某个房地产开发项目为背景,进行可行性研究、项目策划、施工预算、施工组织设计、营销策划和物业管理投标方案编制等,对各环节的主要专业技能进行单项初步训练,为毕业设计(论文)综合性训练打下良好基础。

毕业实习是学生接触社会、接触企业的具体实践,为学生提供了综合运用所学知识和技能的时间和空间。学生既可在各类工程如建筑工程、房地产开发项目上实习,也可在多种企业如房地产开发企业、建筑企业、物业管理企业、咨询策划和营销公司的各个重要环节上实习;既在技术性岗位上实习,又在服务、经营、管理等岗位上实习。毕业实习为学生逐步融入社会,了解现实社会生存结构,领略现实社会的各类问题,积累社会工作经验和综合运用所学知识提供机会和场所,有利于充分调动学生的积极性、想象力和创造性,对学生的专业素养提高和专业能力培养起到课堂教学所不能起到的作用。

毕业设计(论文)是实践性教学中最后一个重要环节。在选题上应注意基本理论、基础知识的巩固和提高以及基本专业技能训练,在内容上强调系统性和综合性。选题要结合典型性、多样化的实际工程,以房地产开发项目为纽带,毕业设计内容贯穿之中,使学生更加深刻地认识项目开发的全过程,掌握主要专业技能,形成核心竞争能力,使学生得到一次综合性和全面性的训练。

#### 四、结语

工程管理专业房地产方向学生核心能力的培养应该在围绕培养目标的前提下,在宽口径、厚基础的培养思路,在专业课程设置和专业教学的实践中由强化专业知识的学习转化为实践能力的训练,体现专业技能,形成专业核心竞争力,适应社会对专业人才的需要。

#### [参考文献]

- [1] 宋永发,袁永博,吴容敏.国内重点高等院校工程管理专业本科教学计划比较研究[J].高等建筑教育,2004,13(3):1-4.
- [2] 宇德明.适应21世纪需要的工程管理专业人才[J].长沙铁路学院学报,2004,5(3):129-131.
- [3] 廖奇云,洪洪.工程管理专业毕业设计教学改革探讨[J].高等建筑教育,2002,(3):57-58.
- [4] 盛承懋,周云.全面认识工程管理专业实习地位和作用[J].苏州城市建设环境保护学院学报,2001,(6):65-69.

### Search and training to develop core abilities in real estate directional students

ZHANG Jiong, JIA Ren-fu, YAO Sheng, ZHANG Min-li

(College of Civil Science & Engineering, Yangzhou University, Yangzhou 225009, China)

**Abstract:** The core abilities to develop of real estate directional students is very important, passing analysis to development procedure of the real estate item, establishing main professional course for real estate direction of construction management, confirm main content of course and basic profession technical abilities. Professional knowledge translate into practicing ability of development and training by the course design, graduation practice and graduation design or graduation paper of practicing education stage, incarnated profession technical abilities, satisfy the society's needs.

**Key words:** construction management; real estate; professional course