

# 面向快速城市化的房地产类课程设置与教学特色研究

刘丽荣, 冯兵, 王晓峰

(桂林工学院 土木工程系, 广西 桂林 541004)

**摘要:**通过分析快速城市化背景下房地产业的发展与人才需求,提出了人才培养目标。针对人才培养目标,分析城市化背景下多专业多学科融合又各具特色的房地产类课程设计方案,提出了不同专业背景房地产类课程教学特色及教学方式。

**关键词:**城市化;房地产;课程设置;教学特色

**中图分类号:**F293.3;G642

**文献标志码:**A

**文章编号:**1005-2909(2008)04-0053-04

## 一、快速城市化背景下房地产业的发展与人才需求

### (一) 房地产业在快速城市化进程中的作用

城市化进程是城市人口比重快速提高和城市的生产、生活方式不断扩大的过程,也是社会经济发展的地域空间变化过程。房地产业是国民经济的基本承载体,房地产业发展的规模、水平、速度,都将直接决定并影响各行业的规模、结构、布局和发展水平与速度。同时,任何行业也必然会拥有相当数量的房地产,并作为产业部门固定资产的重要组成部分,直接参与价值生产和价值实现的经济过程。因此,房地产一方面以经济的形式成为城市化的动力;另一方面以城市组成实体的形式成为城市化进程的表征之一<sup>[1]</sup>。房地产业不仅作为城市化的推动力量,而且房地产本身就是城市构架的组成部分,是城市和城市化的组件之一。房地产业作为国民经济的支柱产业,其发展推动了城市化进程。而快速城市化进程也有力地促进了房地产业的发展。

### (二) 快速城市化进程中房地产业的人才需求

快速城市化进程、中国入世、申奥成功、全面建设小康社会,使中国进入国民经济与房地产市场的宏观调控时期,也使房地产市场的规范性和竞争加剧。房地产企业面临融资、营销、专业管理人员之间的竞争,房地产企业加剧了人才需求从“关系型”向“专业服务型”转变,对专业房地产技术和管理人才有较大需求。表现为:其一,随着中国房地产投资市场的开放以及房地产越来越成为大众化的投资领域,房地产的区域性及房地产投资的专业性特征,决定了对房地产投

收稿日期:2008-06-23

基金项目:新世纪广西高等教育教学改革工程立项项目:“面向快速城市化进程的城市规划专业教育培养方案研究与实践”(2006B73)

作者简介:刘丽荣(1964-),女,桂林工学院土木系副教授,高级工程师,主要从事城市经济与城市建设研究,(E-mail)llr8288@163.com。

欢迎访问重庆大学期刊网 <http://qks.cqu.edu.cn>

资顾问的大量需求。其二,随着房地产市场与金融市场的逐步对接,房地产综合开发模式向资本运作和资产运营模式转化的过程中,将形成巨大的对具有金融专长的房地产专业人才的需求。其三,随着房地产企业及行业竞争力的不断提升,需要更多的具有管理才能的房地产专业人才。其四,经济全球化背景也要求房地产专业人才必须从原来狭小的对于区域性市场的了解以及传统开发模式的认知,逐步转向既具有国际化眼光、又具备本土化根基;既掌握综合性基础知识、又在房地产某一产业环节具备专长的人才<sup>[2]</sup>。

### (三)快速城市化进程中房地产业的人才培养

随着城市化进程的加速,房地产业在中国不断发展,房地产专业在工科类高校中的地位应该重新认识。由于房地产专业是一个综合性很强的学科,随着其产业链的延伸及对房地产专业人才的多样化需求,必将对房地产专业的人才培养进行相应层面的改革。在教学理念上应采用多级教育模式,在以本科教学的基础之上,提升专业化程度,使单纯的培养应用型人才模式转为“应用+研究”型人才培养模式。在人才培养时,注重理念教育和通识教育,培养房地产发展模式与城市化需求相适应的建设理念,关注城市化进程与房地产市场互动机理,注重专业基础知识同专业技能结合,使房地产业的发展同对市场的研究相互协调,从而为房地产行业及城市建设领域输送更多的投资、管理、咨询、规划、经济研究、房地产开发管理等方面的复合型人才。

## 二、快速城市化背景下的房地产类课程的设置

### (一)房地产类课程的教学特点

房地产经济及相关理论是交叉学科,是介于建筑环境(Build Environment)、土木工程(Civil Engineer)与工商管理(Business Administration)的一个交叉学科。它主要包括房地产的开发、租赁、交易等经营活动、房地产产权、评估咨询(Appraisal consultant)、土地利用与城市规划、物业资产管理(proper management)、房地产金融(Re-al Estate Finance)等几大方面<sup>[3]</sup>。

房地产业对人才需求类型呈多层次性特征。这是由行业的复杂性和学科的交叉性所决定的。国外房地产方向的教育中,有本科、硕士、博士研究生和继续教育层次,中国目前房地产教育有专科、本科、硕士、博士研究生、高级研修班、房地产执业继续教育

育等多个层次,培养多层次的房地产专门人才。

房地产专业教育的成人继续教育逐渐增多。国外继续教育中除了相关学会、协会举办各种短期培训课程外,许多高校如美国的纽约大学(其房地产系设在继续教育学院)还开设有学位课程<sup>[4]</sup>。国内一流大学如清华大学、同济大学、北京大学、复旦大学都与国外大学或协会合作开设有学位课程,培养房地产高级管理人才。一些地区,特别是北京、广州等地,各种针对房地产专业技术人员需求的培训班也大量出现。通过行业协会定期进行的房地产注册估价师、土地估价师、房地产经纪人等执业资格的继续教育,在内容上、教学方式上都呈多元化和注重理论与实践融合的发展态势。

### (二)房地产类课程的设置

随着城市化进程的加快,房地产业已经成为中国经济发展的支柱产业,房地产学科的交叉性日益多元化。房地产开发建设愈来愈强调如何适应城市发展需要,解决城市发展带来的系列问题。如住房、房价、住房制度与住房保障、土地利用、城市建设与管理、生态环境等方面的问题。行业的发展和现实的需求,提出了合理开设房地产经营管理方向课程的客观要求。

房地产专业课程可依托于高校中不同的学院,如美国的房地产专业课程多依托于工商管理学院(或商学院)和建筑与城市规划学院。国内主要在三大院系设置房地产类课程(详见表1)。

## 三、房地产类课程的教学特色

### (一)不同专业背景的房地产类课程教学特色

#### 1. 工程管理专业

开设的房地产类课程应突出工程建筑技术和项目管理的特点。考虑到课时的有限性及内容的交叉性,在具备管理学、经济学、土木工程技术、工程造价、项目管理等方面知识和掌握相关理论、方法和手段的基础上,使工程管理专业学生更加系统地掌握建筑技术和项目管理方面掌握房地产方向的有关知识。

注重培养学生快速适应工程实践的综合能力,造就能在国内外工程建设领域(包括房地产业)从事项目决策和全过程管理的复合型管理人才。毕业后能在建筑施工单位、工程建设管理部门、房地产开发公司或建设投资方从事土木工程概预算、工程造价管理、建筑施工及项目管理、项目前期策划等技术管

理工作。为培养国家注册建造师、注册监理工程师、工程师、注册房地产经纪人、注册土地估价师等打下注册造价工程师、注册房地产估价师、注册投资咨询基础。

表 1:国内房地产类课程设置情况

课程名称	所属专业	专业依托	课时	课程性质	所属院系
房地产经济学	工程管理	建筑技术和项目管理	36	专业必修	土木与建筑学院 或建筑与城市规 划学院
房地产估价	工程管理	建筑技术和项目管理	32	专业选修	
房地产开发经营	城市规划	城市经济及规划管理	30	专业选修	
房地产经济理论	建筑学	建筑学及建筑设计	16	专业选修	
房地产开发管理	土木工程	工程技术、施工管理	32	专业选修	
房地产开发管理	资源管理与 城乡规划	城乡规划与 资源环境	32	专业选修	资源与环境学院
房地产经济学	工商管理	管理、经济、法律	48	专业基础	管理学院
房地产开发与投资	工商管理	管理、经济、法律	36	专业必修	
房地产估价	工商管理	管理、经济、法律	36	专业必修	
房地产经营与市场营销	工商管理	管理、经济、法律	36	专业必修	
物业管理	工商管理	管理、经济、法律	24	专业必修	

## 2. 城市规划专业及建筑学专业

其开设的房地产类课程应突出城市规划管理、公共政策、城市规划系统工程学、建筑产品功能设计方面的特色。在掌握城市经济学、公共政策与管理、城市规划设计与规划管理、建筑学等基本理论及专业基本技能的基础上,从城市规划与房地产开发相互协调、房地产市场与房地产宏观调控、土地合理利用、房地产项目定位、产品功能定位、开发规模控制的视角去学习和掌握房地产方向的有关知识。

培养具有建筑学及城市规划基本理论、专业知识、专业技能、建筑和规划设计、建设规划管理等方面的专业知识和专业技能,获得注册规划师、注册建筑师业务素质初步训练的工程技术及管理人才。为建设管理、建筑设计及城市规划、园林、建筑装饰、房地产开发等领域培养人才,从事建筑与规划设计、管理、项目策划、教学、科研等方面工作。

## 3. 土木工程专业

强调建筑技术、施工及项目管理作为房地产开发的深厚基础,在掌握土木工程设计、施工及管理基本理论及基本技术的基础上,进行房地产类课程教学,主要开设房地产开发管理课程,注重从房地产开发项目管理、成本控制、建设程序与建设方案、建筑技术的层面对房地产开发提供技术支持和实施保障,注重工程技术与房地产开发的融合,培养学生的综合能力,培养出适合于房地产业发展的、在工程技术、金融管理、项目管理等方面具有较高水平的综合型人才。

为勘察设计院、施工单位、建设管理方、房地产

业培养技术人才。使其掌握土木工程设计、施工及管理基本理论及基本技术,为培养国家注册建造师、注册监理工程师、注册岩土工程师、注册结构工程师等打下基础。

## 4. 资源环境与城乡规划专业

主要是侧重于有关于土地经济学、土地资源管理等方面专业特色,侧重于资源科学、环境学、城乡规划与管理、遥感、地理信息系统等信息技术在房地产领域的应用,侧重于从土地利用、土地制度及土地经济价值方面去学习研究房地产领域的问题,在教学中充分突出这一特点。将学习的重点聚焦在讨论中国改革过程中所出现的新问题、新动向,从而为学生奠定关于土地制度和住房制度的理论基础。

培养具备资源环境与城乡规划管理的基本理论、基本知识和基本技能,能熟练运用计算机和 3S 等现代技术手段,在资源、环境、城乡建设及管理、城乡经济区域规划、土地资源利用、资源和环境规划管理评价和评估、城市、区域可持续发展研究领域的专业技术人才,从事研究、规划、开发、管理和评估等方面的工作。

## 5. 工商管理专业

专业下设房地产方向,侧重掌握投资管理与投资分析、财务与金融、市场学与市场营销、法律、经济学及管理等方面的知识,注重房地产投资及金融、房地产经营管理方面工作能力的培养。

培养具有扎实的管理、经济、法律及工商管理 and 市场营销经验的、掌握策略设计、策略评价、策略实施知识和技巧的、能在政府机构、金融机构、房地产

投资和开发企业、物业管理公司、资产管理公司以及房地产咨询机构工作的应用型、复合型管理人才。

## (二)教学方式上的特色

妥善处理好房地产课程与所依托专业基础的关系,结合学校教学平台和学校特色设置房地产课程。在教学上,首先要注重房地产经济学理论与学生未来职业走向之间的衔接。加强学生对房地产业的认识,掌握房地产开发与经营流程和一般工作技巧,而且有助于提升学生专业技能和综合素质。优化教学资源,鼓励学生使用课程学习的一切资源,从而提高学生在房地产业方向的就业竞争力,培养出适应快速城市化发展需要的、适合房地产业发展、在建筑技术层面和管理层面都具有较高水准的、知识面宽、知识的融合度高、掌握多种技能的复合型人才。

在教学中可采用层次教学法,突出案例教学。要求在教学中把握学生认识问题过程的不同阶段和层次,有针对性地利用多种形式开展教学,如理论讲授、案例讨论、演讲辩论、写作报告等课堂组织方式。引导学生主动思考问题、解决问题、积极参与到教学活动中。把认知和实践环节紧密结合起来,通过灵活的教学方式,从素质教育入手,使学生在知识、能力和素质三方面得到全面提高。鼓励学生参加社会实践,培养学生的科研能力。

结合房地产类课程的特点采取项目教学法。以教学内容为依据,注意所讲授的项目与其他专业课程内容的整合,与书本知识紧密结合,让学生既能运用学过的知识解决实际问题,又可以创造发挥。在教学内容上选择具有较强启发性的项目,能启发学生思考。把为完成整个项目所必须掌握的概念和知识环节分散在项目设计的不同阶段。

将专业教育、就业指导等融合到教学过程中。明确学生的学习思路,多聘请相关专业高层次、有实践经验的业内人士开设专题讲座,获取相关业界的信息和最新动态,适时调整改善在教学过程中的专业课程设置,加深学生对专业的理解,提高他们的学习兴趣,使学生有更多机会接触房地产方面的实际操作,一方面可以使学生所学知识更加贴近社会需要,在学校里就能了解房地产方面实际操作的过程,另一方面还可以为学生今后择业提供良好机会。

结合房地产行业的执业资格认证制度设置相关课程。目前,中国对专业技术人员的管理逐渐从专业技术职称、职务的管理转向对专业技术资格的管理,这种趋势对专业设置起到导向作用。房地产专业是伴随着城市发展和市场经济发展出现的新兴专业,必须以改革的姿态对待这个专业,让市场对房地产专业人才知识结构的需求来制约学校的专业和课程设置,充分发挥行业学会、协会在评估学校教育过程中的引导作用,这将对房地产专业的发展起到很好的推动和促进作用。

## 参考文献:

- [1]周红.城市化进程与房地产业发展关系[J].现代城市研究,2006(7):62-64.
- [2]蒋黎暄.经济全球化背景下房地产专业人才培养模式的变革[J].高等建筑教育,2007(4):4-8.
- [3]孙玉梅,陈利.房地产专业人才培养分析及教学改革探讨[J].昆明理工大学学报(社会科学版),2004(3):84-87.
- [4]张协奎.美国高校房地产专业教育考察报告[J].高等建筑教育,1999(3):76-78.

# A Study on Real Estate Kind Course Setting and Teaching Characteristic Facing the Rapid Urbanization

LIU Li-ring, FENG Bing, WANG Xiao-feng

(Guilin University of Technology Civil engineering department Guangxi Guilin 541004)

**Abstract:** The article issues development of real estate business and talented person need by analyzing a rapid urbanization background, brings forward the talented person train objective. By analyzing specialized multi-disciplinary fusion unique real estate class curriculum plan under personnel training target, this paper suggests that the real estate being unlike special field background is similar to the course teaching characteristic and teaching way.

**Key words:** urbanize; real estate; course offered; teaching characteristic