

财经类高校房地产经营与管理精品课程建设构想

肖艳,田双全

(重庆工商大学管理学院,重庆 400067)

摘要:由于缺乏土木工程本科专业支撑,财经类院校建设房地产经营与管理精品课程中存在着困难和挑战。文章分析了目前财经类高校建设房地产经营管理精品课程的优势和困难,提出了该课程的建设目标,从优化课程教学内容、改进教学手段和方法、注重相关课程内容的整合、加强实践教学、加强课程的师资力量等方面提出了建设的思路。

关键词:财经类高校; 房地产经营与管理; 精品课程

中图分类号:F293.3; G642

文献标志码:A

文章编号:1005-2909(2010)06-0088-04

工程管理专业是教育部1998年颁布的《普通高等学校本科专业目录》中设置的一个新的专业,根据高等学校工程管理专业指导委员会的要求,目前工程管理专业下设工程项目管理、国际工程管理、投资与造价管理以及房地产经营与管理四个专业方向。在1998年高等学校本科专业目录改革之前,房地产经营与管理是作为一个独立的专业存在的,因此之前开设这一专业的高校此后便把房地产经营与管理作为工程管理专业方向之一并沿袭下来。

由于房地产经营与管理课程内容涉及到房地产开发的各个环节,如房地产市场调查与预测、房地产开发项目可行性分析、房地产开发的建设过程、项目融资、房地产市场营销等。从课程性质上讲,很多高校把它作为专业主干课或专业必修课。在一些财经类院校,房地产经营与管理课程是管理类、经贸类专业的专业选修课甚至是全校范围内的公共选修课。高等学校工程管理专业指导委员会制订的《工程管理专业(四年制本科)培养方案》中要求,房地产经营与管理方向毕业生应“初步具有分析和解决房地产经济理论问题及房地产项目的开发与评估、房地产市场营销、房地产投资与融资、房地产估价、物业管理和房地产行政管理的能力”,本课程内容与上述要求基本一致,由此可见本课程的地位和重要性。在这种情况下,一些高校特别是财经类高校工程管理专业积极申报房地产经营与管理校级甚至国家级精品课程,取得了一些成果。

一、财经类高校建设该课程的优势和困难

(一) 优势

(1) 财经类院校深厚的管理学、经济学底蕴以及财经各专业知识的渗透和

收稿日期:2010-09-08

基金项目:重庆市教育科学“十一五”规划课题(08-GJ-125)

作者简介:肖艳(1976-),女,重庆工商大学信息与工程管理系副主任,副教授,硕士,主要从事工程管理研究,(E-mail)fxy318@163.com。

交叉融合比较透彻和广泛,财经类院校在经济管理类教育资源的运用上有着较强的规模效益,特别是财经类高校的应用经济学科发展较好,师资力量相对比较雄厚,与社会和企业联系比较紧密,有助于培养宽口径房地产经营管理及工程管理类应用人才。

(2)建设部工程管理专业教学指导委员会制订的工程管理专业培养方案中要求“培养具备土木工程技术与与工程管理相关的管理、经济和法律等基本知识,获得工程师基本训练,具有一定的实践能力、创新能力的高级工程管理人才”,这一要求与财经类高校目前所具有的学科结构基本一致,为财经类高校开设工程管理专业提供了一定的便利条件。房地产经营与管理课程内容能够很好地满足这一要求。

(3)工程管理专业人才除了必须掌握本专业基本的技术、经济、管理、法律四大平台课程之外,还需要具备掌握市场商机、了解市场动态、敏锐注意政府宏观政策走向、预测经济形势等方面的经营管理素质。这方面的素质是财经类高校学生具有的先天优势。从用人单位的反馈意见来看,财经类高校学生具有活跃的、发散性的思维能力,具有较强的政策敏感性和经营意识,在市场竞争中能够表现出更为突出的自信力和前瞻性,这是理工类院校毕业生不能比拟的。

(二) 困难

(1)财经类院校建设房地产经营与管理精品课程的困难和挑战与财经类院校分科制办学的固有缺陷是紧密相连的,即在缺乏土木工程学科的专业支撑下,如何构建符合教育部工程管理专业建设基本要求的工程基础,培养学生的动手能力和实践能力。因此,建设房地产经营与管理精品课程的一个主要困难是如何将经济、管理类知识和工程技术有机地结合起来,培养具有工程技术基础的、具备融资分析、财务分析、工程经济等多方面知识的经济、管理类人才。

(2)如何将本课程的理论和实践相结合。房地产经营管理课程涉及房地产开发项目的全部流程,而学生不太可能得到在房地产开发各个环节的实习机会,对课程的学习往往仅局限于理论知识上,缺乏实际操作的机会。

(3)如何培养学生对房地产项目整个开发流程的整合能力。从以往的教学经验来看,学生可能对房地产开发中几个独立的阶段掌握得较好,但常常

会犯“只见树木,不见森林”的错误,缺乏总揽全局,统一规划和全盘思考的能力,学生很难对房地产项目的全部流程有一个比较清晰和宏观的认识。

(4)相关课程内容有待整合。房地产经营管理课程涉及市场环境分析、市场调查、土地使用权的获取、项目定位、融资、设计、施工招标、施工建设、营销策划、销售、物业管理等环节,以上内容均可能开设独立的课程。各任课教师往往各自制订教学计划,相互之间缺乏沟通,导致课程内容和房地产经营管理有一定的重复和交叉,导致教学资源的浪费,也不利于提高学生学习效率。

(5)师资力量比较薄弱。由于房地产经营管理课程的教学内容涉及到整个房地产项目开发流程,对任课教师的要求比较高。教师必须具备操作整个房地产开发项目的经验,理论水平和实践能力均较强,善于运用案例式教学或者项目模拟式教学方法。目前看来,具备这方面能力的师资力量还远远不够^[3]。

二、课程的建设目标和思路

(一) 建设目标

按照全国高等学校土建类专业本科教育培养目标和培养方案及主干课程教学基本要求,工程管理专业培养适应社会主义现代化建设需要,德、智、体、美全面发展,具备土木工程技术与与工程管理相关的管理、经济和法律等基本知识,获得工程师基本训练,具有一定的实践能力、创新能力的高级工程管理人才。本专业毕业生应掌握土木工程知识,相关的管理理论和方法、相关的经济理论、法律、法规,具有综合运用上述四个方面的知识从事工程管理的等基本能力。结合以上专业培养目标的定位,将房地产经营与管理课程目标设置为:让学生全面地掌握房地产开发经营与管理的流程如房地产市场研究、房地产开发项目可行性研究、建设项目招投标、项目融资、房地产开发建设过程、市场营销、物业管理等,并同时具有一定的理论分析和运用能力。

(二) 建设思路

1. 优化课程教学内容

在设计课程内容体系时融合了房地产市场调查与预测、房地产项目可行性研究、项目管理、房地产营销等课程的相关知识点,但又有所侧重,在课程内容设计时可通过项目驱动式教学模拟一个房地产项目的正常开发流程把上述课程内容有机地结合起来,有利于学科交叉与融合。该课程理论课课时设

置为48课时,可作为工程管理专业的主干课程之一,开课时间可以考虑在大学一年级下学期或者大学二年级上学期,作为一门导论性质的课程,旨在让学生在继续学习其他专业课程之前对本专业课程体系有个感性的认识(如图1所示)。

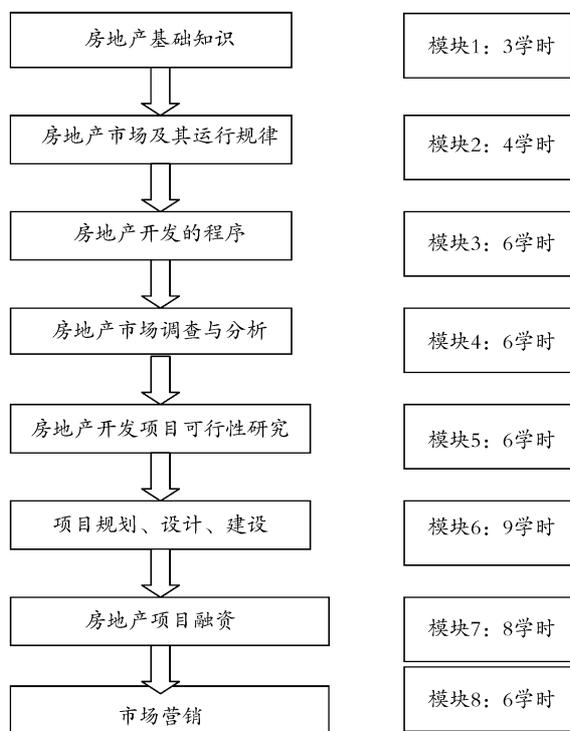


图1 课程的主要知识模块顺序及对应的学时

2. 改进教学手段和方法

在进行教学方式设计时,要加强课堂教学与课外实践的结合,强调课程学习的开放性和学生学习的自主性^[6]。首先要转变学生的观念,让他们为了学知识而学,而不是为了考试而学。大学生在学习过程中重要的能力不是记忆能力,而是理解能力、分析问题和解决问题的能力、创新能力。大学生必须以开放的眼光去学习,不能拘泥于课本知识和理论知识,要千方百计地寻找各种机会参加社会实践^[5]。作为教师,要结合教学内容,科学合理地设计实践教学内容,寻找理论与实践的切入点,让学生学以致用。其次,教师在讲授知识的同时,更要教会学生科学的学习方法,方能达到事半功倍的效果。教师要有实力和自信,要让学生相信自己所传授的知识正是社会所需要的。更重要的是,教师必须通过科学的课程设计和规划向学生传达这一信息。只有这样,学生才能变被动学习为主动学习^[4]。

房地产经营与管理这门课程在内容上可以较容易设计一些实践环节,比如:市场调查、项目策划、可行性研究、项目招投标等。教师在授课时应尽量以

一个完整的项目为导向,完全按照现实的房地产项目开发流程安排实践环节,对于不好操作的环节,要向学生说明理论和实践的差别,培养学生将来工作中的灵活处理问题能力。

3. 注重相关课程内容的整合

房地产经营与管理课程涉及的相关课程有房地产市场调查与预测、房地产营销策划、房地产投资分析、城市规划、建筑工程招投标等,以上课程部分内容和房地产经营管理课程有交叉或重复。比如现金流量分析部分,房地产投资分析课程和房地产经营与管理课程均有一章篇幅涉及此内容,教师在教学过程中如果互相不沟通交流,这一部分内容就会重复讲述。因此,以上课程教师在设计课程内容和教学活动时,可以以教研室或课程组为单位展开研讨,使各课程体系更加严密、科学。

此外,在培养方案制订时要考虑以上课程的先行课程和后续课程的关系。房地产经营与管理课程如果作为以上相关课程的先行课程,可以设计成专业导论课,重在让学生对房地产项目的开发流程有一个感性的认识,对课程深度以及对学生的要求均不高。房地产经营与管理课程如果作为以上课程的后续课程,可以设计成专业综合实训课程,重在通过对以上各课程内容的整合,通过一个完整的项目实作或者课程设计,加强学生的实践能力。

4. 引入本课程实践教学环节内容

为加强工程管理专业学生的实践和动手能力,必须要加强房地产经营管理课程的实践教学环节。房地产经营管理课程实践包括课内实践和课外实践两方面。课内实践包括:第一,教师在理论课教学过程中采用启发式、参与式教学,通过案例教学、情景模拟等,对典型案例进行分析,展开课堂讨论,激发学生思维能力和创新能力;第二,设置完整的实践教学环节,包括认知实习、课程设计、课程论文等环节;第三,课程实验。通过购置房地产经营与管理的物理沙盘和电子沙盘,培养学生将理论知识转化为实践的能力;第四,以赛促学、以赛促教。通过组织沙盘模拟大赛激发学生动手动脑思考问题的能力,通过学生的参与和互动,充分激发学生的学习兴趣。通过比赛发现学生学习中的问题和困难,将会促进下一步的教学^[1]。

针对此课程的重点和难点,房地产经营与管理实验课程,可以采用以下模拟训练流程(如图2所示)。

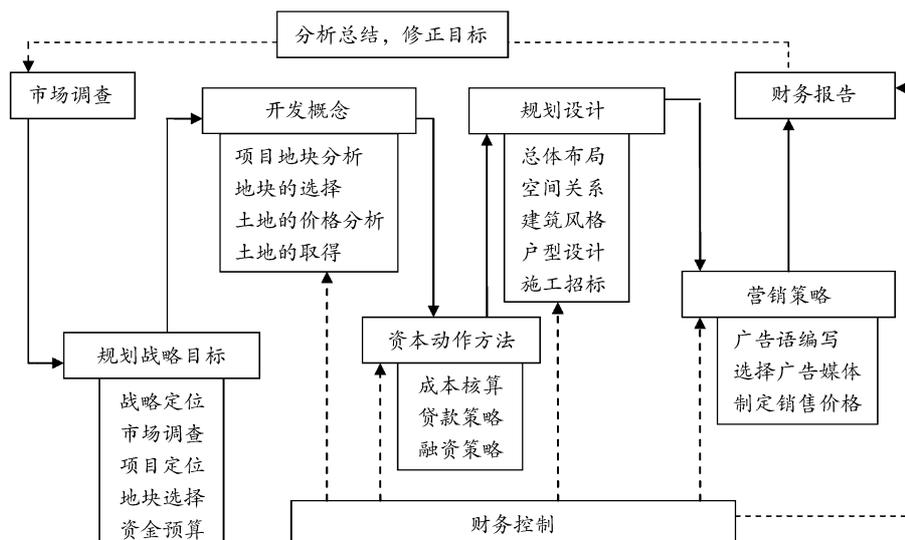


图2 实验课程沙盘模拟训练流程图

5. 加强师资力量建设

此课程至少设有两名以上理论课程主讲教师,实验课程则可以以教研室为单位设置实验教学课程组。理论课和实践课主讲教师除了具备较强的理论功底,对房地产经营管理的全部流程都比较熟悉,还要求有在建筑企业、设计单位、房地产企业等相关企业的工作经验,具体操作过项目。学校可以通过鼓励教师在企业挂职锻炼、继续教育等方式加强教师的理论水平和实践能力^[2]。

参考文献:

[1] 肖艳. 工程管理专业实验室建设的建议[J]. 高等理科

教育,2007(2):58.

[2] 肖艳. 执业资格准入制度与工程管理专业人才培养[J]. 高等建筑教育,2006(1):32-35.

[3] 肖艳. 如何提高高校工程管理专业教师实践能力[J]. 高等理科教育,2007(2):87.

[4] 肖艳. 基于科学发展观建立高校教学质量管理体系[J]. 职业时空,2009(5):21.

[5] 刘文涛. 深化财经学院工程管理专业实践教育改革的思考[J]. 经济导刊,2007(12):139-141.

[6] 彭海艳,杨会云,黄桂林. 工程管理专业实践教学方法改革探讨[J]. 中国建设教育,2008(10):51-53.

A Study on the Construction of Real Estate Management Elite Curriculum in Finance and Economics University

XIAO Yan, TIAN Shuang-quan

(School of Management, Chongqing Technology and Business University, Chongqing 400067, P. R. China)

Abstract: At present, some universities especially finance and economics universities have made some achievements in the construction of school level or national level real estate management elite curriculum. However, due to the lack of civil engineering specialty support in finance and economics universities, there are difficulties and challenges in the construction of real estate management elite curriculum. There is one thing we should pay special attention to: how to construct this curriculum to meet the basic requirements of Ministry of Education on engineering management major construction and improve students' practical ability and practical ability. This paper analyzes the goal, content as well as important and difficult points of real estate management elite curriculum. At last, this paper puts forward suggestions on teaching reform and innovation, teaching method, teaching files construction and policy support. This paper is aimed at improving the teaching quality and effect of this curriculum through reform of practice teaching, teaching methods and means.

Keywords: finance and economics university; real estate management; elite curriculum

(编辑 周沫)