

# 工程管理专业房地产方向课程教学研究

王洪海<sup>a</sup>, 范海荣<sup>b</sup>, 高秀青<sup>a</sup>

(河北科技师范学院 a. 城市建设学院; b. 生命科技学院, 河北 秦皇岛 066004)

**摘要:** 房地产方向课程主要分布于工商管理专业和工程管理专业, 该文以工程管理专业为研究对象, 提出了其房地产方向课程教学研究的必要性, 分析了当前教学中存在的主要问题, 并结合笔者教学实践从课程设置、教学内容、教学方法、培养模式四个方面探讨了该类课程教学改进的建议。

**关键词:** 教学研究; 房地产课程; 工程管理; 教学方法

中图分类号: TU71-4

文献标志码: A

文章编号: 1005-2909(2011)04-0078-04

房地产经营管理专业初步批准设立于1989年, 曾是一个独立的专业。1998年, 在教育部颁布的专业目录中, 该专业被取消后作为方向模块分别并入工商管理专业和工程管理专业。工程管理专业一般以特定工程为对象, 开设的土木工程类课程较多, 一旦涉及到项目投资决策、营销策划、可行性研究、销售、物业管理等问题, 其知识就显得捉襟见肘。因此, 工程管理专业的房地产方向课程已不能全面体现房地产这一学科的时代特征, 亟待加以完善和改进。

## 一、工程管理专业房地产方向课程教学研究的必要性

### (一) 工程管理专业的自身特点和发展趋势的客观要求

国内的工程管理专业属于管理学范畴, 目前设有投资与工程造价管理、房地产经营与管理、工程项目管理、国际工程管理、物业管理5个专业方向, 培养集经济、管理、工程技术和法律为一体的复合型人才, 因此, 开展对房地产方向课程教学研究可以更好地满足工程管理专业发展趋势的客观要求。

### (二) 社会对房地产类人才的需求发生了很大变化

中国的房地产业经过了近30年的发展, 已经成为了一个比较成熟的行业。与过去相比, 社会对房地产类专业人才的需求有了很大变化。第一, 社会对房地产类人才的适应社会能力、自学能力、创新能力和决策能力等综合能力要求提高; 第二, 社会需要的房地产类人才更加多元化, 在项目可行性研究、报建、营销策划、招投标、施工管理、项目评估、房地产估价、物业管理、土地与房屋管理, 甚至房地产业之外的房地产金融、保险等都离不开房地产类人才; 第三, 计算机与网络技术的发展及其在房地产领域中的广泛应用, 要求房地产类人才对相关应用软件有较强的驾驭能力, 能够高效准确地解决项目管理、市场需求预测等实际问题。

收稿日期: 2010-12-14

作者简介: 王洪海(1979-), 男, 河北科技师范学院讲师, 硕士, 主要从事城市与房地产经济研究, (E-mail) godwhh@163.com。

(三)现代教育理念和工程管理专业建设的必然要求

过去,由于受到社会生产力水平的限制以及传统教育思想和前苏联教育思想的影响,高等教育界存在着知识教育至上、过度专业化和功利主义倾向。近年来,教育观念不断更新,工程管理专业作为比较年轻的专业,其课程改革尤其是房地产方向课程的教学研究理应适应现代教育理念的要求。

## 二、工程管理专业房地产方向课程教学中存在的问题

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业,涵盖了土地开发、房地产开发、房地产经营、房地产中介服务、物业管理及房地产金融等活动领域<sup>[1]</sup>。因此,房地产方向的课程属交叉学科,依托于高校不同的学院和专业,这无疑为其教学增加了难度,也形成了各种各样的问题。这些问题在不同的专业中有不同的表现,工程管理专业开设的房地产类课程侧重于工程技术和项目管理,在教学实践中主要存在以下四方面的问题。

### (一)课程设置重专业,轻基础

国内高等学校教育体系偏重于职业教育,其目标是培养专业人才,在该目标约束下,先划分专业后规划设计课程体系成为了必然。这样做的结果是把专业课置于非常重要的核心地位,对基础课则重视不够。就工程管理专业房地产方向课程而言,专业课一般设有房地产经济学、房地产经营与管理、房地产估价、房地产市场营销等课程,但对于基础课如西方经济学、城市经济学等却很少涉及,甚至有的学院根本没有安排此类基础课。大学阶段是学生打基础的阶段,学习应循序渐进,否则在知识断层的情况下,学生学到的仅仅是知识碎片,其专业工作的能力将难以提升。

### (二)教材体系不合理,教材内容抽象或滞后

房地产类课程的教材版本很多,虽然每次改版对教材体系和内容均作了很好的改进,但仍有缺憾。以《房地产估价》教材<sup>[2]</sup>为例,该教材前五章与第十二章属理论部分,中间章节属估价方法。此外,理论部分有200多页的篇幅,涉及面广、无重点,给学习者一种凌乱的感觉。在估价方法部分,先成本法后收益法显然不合逻辑。例如:土地重新购建价格(属成本法范畴)应该是在估价时点状况下的价格,而估价时点对应有土地使用权的剩余年限,土地的价格高低取决于这一年限,根据未来一定年限的收益

测算现在的价格离不开收益法。所以,教材中先成本法后收益法的编排颠倒了它们之间的逻辑顺序。

此外,教学内容相对于本科生偏抽象。以《房地产估价》教材为例,第五章第四节内容为“最高最佳使用原则”,最高最佳使用包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。这种解释模棱两可,过于模糊和抽象,尽管辅以三个经济学原理,对初学者的掌握仍无济于事。此外,有些教学内容有明显的滞后性。例如:《房地产经营与管理》教材中关于土地获取的内容,仍在讲解协议出让这一已明令禁止的土地出让方式;关于可行性研究的内容,可研编制的依据和内容均已不合时宜;关于城市房屋拆迁的内容,未按《物权法》规定进行更新等等。

### (三)学生学习积极性不高,课时严重不足

课程的教学效果在很大程度上取决于学生的积极性。近年来,随着大学生的不断扩招和学风日下,学生学习积极性下降,课堂气氛不尽如人意。对工程管理专业而言,虽然从学科性质上属于管理学,但开设的课程大都属工科范畴且先于房地产类课程。因此,当学生开始学习房地产类课程时,已习惯于工科课程的学习模式<sup>[3]</sup>,这在很大程度上影响了学生的求知欲望和学习积极性。从教学学时数量看,工程管理专业房地产方向课程的课时量偏少甚至严重不足,多为30~40课时之间。在如此不足的课内,不仅要讲授房地产理论与方法,还要剖析实际案例,做到理论联系实际,教学内容与教学学时数的矛盾为教学带来了诸多困难。

### (四)实践教学针对性较差,流于形式

工程管理专业房地产方向课程的共同点是实践性较强,因此实践教学必不可少。实践教学包括课程设计、课外实习、专业技能训练、科研技能训练、毕业论文等,名目繁多,但时间安排严重不足,导致实践教学针对性差,流于形式。例如:房地产市场营销课程设计一般安排学生模拟项目营销策划方案,此方案的依据是房地产市场调查报告,给定时间一周左右,在如此有限的时间内,学生要完成其他课程的学习和作业,用于市场调查与分析的时间寥寥无几,再模拟项目营销策划方案显然是不可能的。这样的结果导致学生忙于应付,教师也无计可施,课程设计的质量和效果难以保障。

## 三、工程管理专业房地产方向课程教学的改进建议

鉴于工程管理专业房地产方向课程教学中存在的问题,笔者结合多年教学实践,试从课程设置、教

学内容、教学方法、培养模式等多角度进行分析,提出改进建议。

### (一) 课程设置

课程设置应加强基础课,适当调整专业课。房地产是宏观经济中的一部分,房地产类的基础课程可以在经济学总论、西方经济学、城市经济学、经济地理学等四个方面选定2~3门为专业基础课,构成其基础课程体系,利用经济类学院教学平台开设。在课程类型设置中,可将所有的专业基础课都设置成必修课,要求学生必须修读与房地产经济相关的基础课程,使学生能受到该学科的基础教育。专业课应适当调整,包括课程类型和开设次序的调整。专业课程按开设次序可分别设置房地产经济学、房地产法规、房地产投资(或房地产开发投资)、房地产项目管理、房地产市场营销、房地产估价等课程。

### (二) 教学内容

教学内容应与时俱进、重点突出。基础课根据具体培养目标进行选择,专业课应避免重复,要有针对性。例如,房地产经济学应包括房地产市场(供求关系、价格、市场体系、运行规律等)、房地产金融(资本市场、资金时间价值、投融资、贷款与证券化等)、房地产企业、房地产税收、房地产调控与管理等教学内容;房地产法规内容比较固定,主要讲授土地管理法、城市房地产管理法、物权法等相关法律及法规;房地产(开发)投资主要从企业角度学习投资分析、项目可行性研究、融资渠道与方式等内容;房地产项目管理首先是项目的开发程序或阶段,以及在不同阶段的管理问题(土地库存管理、报建、招投标、施工管理、竣工验收、销售管理等)。此外,房地产市场营销重点是市场调查分析,市场细分,目标市场选择以及产品、价格、促销、分销“4P”策略,房地产估价作为最后一门课程,其相关理论已包含在上述课程之中,重点内容应集中在估价方法上,尤其是市场比较法、成本法、收益法和假设开发法。以上课程开设完毕,在条件允许的情况下,可邀请相关人员开设专题讲座。这样既是对课程内容的检验,又是对课程内容的延伸和深化,有利于学生综合能力的提升。

### (三) 教学方法

根据房地产类课程的特点,可采用多种形式的教学方法,充分发挥学生的主观能动性,培养其思考问题与解决问题的能力。

#### 1. 案例教学法

理论是若干个案例的抽象,案例则是理论的具体化。房地产领域中,从行业到企业再到项目,包含

了很多实例。教师可根据专业知识点设计案例情节,并设计一定的问题待学生思考、挖掘。例如,在讲解“拍卖出让”土地时,可将某城市地块的拍卖过程以案例形式呈现,让学生评价这种方式的利弊,甚至可以将问题扩大化。比如:探讨高房价与土地拍卖是否有关系。这些实例是对理论知识的运用与检验,不仅可以加深学生对相关知识的理解,而且对培养学生的学习兴趣有一定的帮助。

#### 2. 情境模拟法

房地产类课程中有相当多的内容属于实务部分,难度不大但不容易理解。如《房地产开发》介绍中有“房地产项目的招标”一章,主要内容是施工招标的程序。招投标程序非常复杂涉及多个主体,如果依照教材的条目罗列讲解,难免理论枯燥且过于程式化,教学效果势必不好。教师可采用情境模拟法,由不同的学生担任政府招标管理机构、房地产开发企业招标代表、施工企业投标人、公证机关人员等角色,开展“情景模拟”,这种直观感受必将加深学生对此问题的理解,激发学习的积极性。采用情境教学法会占用大量的课时,因此教师要精心准备,合理把握课时进度。

#### 3. 项目教学法

项目教学法是一种教、学、做合一的方法,以具体项目为纲逐一讲解,注重学生实践能力的培养,适合房地产开发与投资、房地产估价、房地产营销三门课程。房地产开发与投资可选用居住地产项目和商业地产项目,按照开发的程序安排章节和授课内容;房地产估价每种估价方法选一个项目,先讲估价原理与方法步骤,再在此项目基础上具体化;房地产营销主要选择某地居住类地产项目,从投资环境分析、市场调查与分析、市场细分与目标市场选择、市场定位、营销策略等各方面依次剖析。教学实践表明,项目教学法是比较受学生欢迎的方法,项目的选择与讲解内容的安排至关重要。

#### 4. 基于问题式学习(PBL)教学方法

PBL教学方法起源于20世纪50年代的医学教育中,此后经过不断推广与修正<sup>[4]</sup>。如今,越来越多领域开始采用这种教学方法,PBL教学法的主要特点是以问题为出发点,通过教师引导,启发学生思考。例如,在房地产市场营销课程中,可以设计如下问题:在通货膨胀的背景下,国家对包括房地产在内的宏观经济进行调控,最常用的提高存款准备金率和提高利率两种调控手段对房地产市场有哪些影响?如何对营销方案进行调整?通过设计问题可使学生了解自己

的知识储备水平,明确学习方向,并通过查询相关资料信息、与他人展开探讨寻求问题的解决途径。

#### (四) 培养模式

培养模式取决于培养目标,工程管理专业房地产方向的毕业生培养目标为:初步具备分析房地产经济理论问题的能力,具备从事房地产项目可行性研究、营销策划、项目评估、估价、投融资、物业管理、房地产行政管理等方面的基本技能,因此,不借助社会资源则难以实现这一目标,笔者建议探索校企联合的培养模式。

学校内部有校级与院级两个教学平台,校级教学平台主要提供数理基础、英语、计算机等课程,部分学校的工程管理专业的经济学基础、管理学基础、法学基础也由该平台提供;院级教学平台主要提供土木工程技术(建筑测量、工程力学、工程结构、工程经济学、施工技术与管理、工程项目管理等)、房地产类专业课程。近几年的实践表明,校内两平台的教育在培养工程管理专业学生的工程技术、经济、管理基础方面发挥了重要作用,为学生就业提供了多种

选择,但与市场、社会需求尚有偏差,因此,必须有效借助外部社会资源来弥补这一偏差。校企联合可考虑与当地房地产开发企业、中介机构、房地产行政管理机关建立合作关系,学校为学生预留一年时间(最后一年)参与实际的市场调查、市场分析、营销策划、招投标、施工管理、项目评估、材料与设备采购、房产经营、土地与房产管理、房地产估价、房地产咨询、物业管理等方方面面的工作,并定期邀请行业人士和相关政府工作人员来校讲学。校企联合的培养模式能够很好地实现“知”与“行”的有机融合。

#### 参考文献:

- [1]任宏. 房地产开发经营与管理[M]. 北京:中国电力出版社,2008.
- [2]柴强. 房地产估价[M]. 北京:首都经济贸易大学出版社,2008.
- [3]马欣. 案例教学法在房地产类课程中的应用[J]. 科技创新导报,2009(22):136.
- [4]吴翔华,付光辉,钟萍萍. 基于PBL方法的房地产类专业课程教学模式探索[J]. 高等建筑教育,2008,17(2):86-89.

## Teaching research of real estate curriculums on engineering management major

WANG Hong-hai<sup>1</sup>, FAN Hai-rong<sup>2</sup>, GAO Xiu-qing<sup>1</sup>

(a. College of Urban Building ;b. Life of Science and Technology College, Hebei Normal University of Science and Technology Qinhuangdao 066004, Hebei, P. R. China)

**Abstract:** Real estate correlated curriculums are essential part for engineering management major, so it is very necessary to take the teaching research on real estate curriculums. In this paper, three core questions would be discussed. First of all, we will introduce the reason why real estate correlated curriculums play so important role on engineer management major. Second, analyze and raise the main problems existing in current teaching program. More over, Suggestions for improvement would be proposed on four different aspects including: curriculum selection, teaching content, teaching methods, and training mode.

**Keywords:** teaching research; real estate curriculum; engineering management; teaching methods

(编辑 梁远华)