

房地产经营管理专业人才培养模式探索

但承龙, 常建峰

(江西财经大学 旅游与城市管理学院, 江西 南昌 330013)

摘要: 中国房地产经营管理专业的建设随着房地产业的发展不断完善, 探索房地产经营管理专业的人才培养模式, 对学科发展具有重要意义。文章在对房地产经营管理专业与其他专业综合分析的基础上, 提出了建立“三维度”的人才培养目标, 建立“社会—教学—社会”的课程引导模式, 提出了技术型管理人才的培养模式。

关键词: 房地产经营管理专业; 技术型管理人才; 培养模式

中图分类号: F293.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1005-2909(2012)03-0025-05

随着房地产业的持续发展, 房地产专业人才的需求越来越大, 对从业人员各方面要求也越来越高。高等院校房地产经营管理专业在经济全球化、高等教育大众化的背景下, 如何适应社会需求, 加强房地产专业建设, 改革人才培养模式, 提高房地产专业学生的知识结构和应用能力, 显得尤为紧迫和必要。

一、中国高校房地产专业发展的现状分析

(一) 中国房地产专业的发展历程

1989年, 经原国家教委(现教育部)批准, 中国高等学校开始设置房地产经营管理专业, 到1998年教育部颁布新的专业目录为止, 全国设置房地产经营与管理专业的高等学校达到了114所。1998年教育部颁布的《普通高等学校本科专业目录》对原有专业进行了调整, 将房地产经营管理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^[1]。各高校按照教育部要求, 于1999年开始对房地产经营管理专业的归属进行调整, 部分高校将该专业并入工程管理专业, 也有部分院校将其并入工商管理专业^[2]。近年来, 部分高校开始重新申请开设房地产经营管理专业(目录外专业)。

(二) 中国高等本科院校房地产专业教育现状

现在, 在本科阶段设置房地产专业的高等院校并不多, 很少有专门的房地产学院, 更多的是设置在城市管理、建筑、经济等学院下面, 这不利于其专业建设与发展。由于各个学校的历史背景和学科发展侧重点不同, 对房地产专业的人才培养也各不相同。重庆大学、福建工程学院等理工类院校, 在课程设置上偏向于工程建筑方向, 在培养过程中, 福建工程学院课程内容更偏向建筑、工程管理方

收稿日期: 2012-02-16

作者简介: 但承龙(1970-), 男, 江西财经大学旅游与城市管理学院副院长, 教授, 博士, 主要从事土地资源管理研究, (E-mail) danchenglong@sina.com。

向,重庆大学的课程内容中建筑类与管理类的课程数量基本持平。虽然两所院校的培养目标都是“复合型高级房地产经营管理专业人才”,但在课程设置上可以看出,重庆大学更注重培养房地产行业分析和策划能力,福建理工学院倾向于培养熟悉建筑的房地产管理人才,所以两所院校的培养都融合了自身的办学特色和办学优势,突出培养人才的实际技术能力。在华中师范大学、华东师范大学和宁夏大学等大学的本科阶段均开设房地产经营管理专业,在培养课程上,三所学校都偏向经济管理类课程,兼有工程技术类的课程,追求复合型人才的培养目标。财经类院校中有中央财经大学、上海财经大学、江西财经大学、山东经济学院等,在课程设置上紧密结合财经类院校的优势学科和专业特色,培养过程中融合了经济、金融、会计、企业管理等方向的课程内容,注重培养学生宏观经济与财会管理能力,结合经济管理类与工程管理类的知识进行教学。

二、房地产经营管理专业与其他专业融合的

表1 江西财经大学房地产经营管理专业办学 SWOT 战略分析表

优势	劣势	机会	威胁
A 办学时间长,经验丰富	A 专业融合度有待提高	A 房地产业发展迅速,职业人才认证机制健全,人才培养符合社会需求	A 培养人才缺乏一定的建筑工程技术,就业面受限制
B 办学特色鲜明,与社会需求联系紧密	B 长期稳定的教学实践基地建设有待加强	B 开设此专业的本科院校较少,易打出品牌	B 办学层次较少,缺乏研究生教育
C 经管类学科实力强,是房地产专业人才培养的支撑	C 科研成果向教学成果的转化有待加强	C 生源充足且优秀	

房地产经营管理专业虽然办学时间长,但存在与学校其他专业融合不足,科研、师资队伍薄弱,办学层次单一等问题。因此,需要制定合理的专业发展战略,建立面向社会需求的培养目标,创新人才培养模式,优化办学环境,以此来规范房地产经营管理专业的设立,为社会经济发展输送合格的房地产专业人才。

三、建立“三维度人才”的培养目标

在《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》中提出“要坚持教育与生产劳动和社会实践相结合”^[3],因此,房地产经营管理专业的发展要依托国内房地产市场的蓬勃发展,专业培养目标和专业课程的设置要紧密联系社会需求。现阶段,国内有关房地产的职业资格品种丰富,然而由

SWOT 分析

江西财经大学是财经类院校中开设房地产经营管理专业较早的高校之一,20世纪90年代初该专业设置在投资系。经1998年教育部对本科专业调整,取消此专业后改为工程管理专业中的房地产经营管理方向。学校依托长期的办学基础与社会需要,2005年重新申请获批房地产经营管理专业独立办学招生资格。在办学过程中,依托财经院校优势资源与工程管理专业背景,培养既具有经济管理类的知识,又了解建筑及工程方面技术知识的人才,在课程设置上按照“经济学+管理学+工程技术”的方向,课程既强调经济学和管理学基础知识的学习,同时也强调工程管理知识的学习,并注重实践课程的设计和学习。

以江西财经大学为例,对财经类院校中房地产经营管理专业的设置进行SWOT分析,以此找出自身办学的特点与不足,扬长避短,提高办学的竞争力。主要分为优势(S)、劣势(W)、机会(O)和威胁(T)分析,具体分析如下表。

于职业资格认证考试中,专业知识和实践技能并重,所以在房地产行业中持证人数比例较低,在就业市场上,各个相关公司更加青睐于具有职业资格证书的专业人才。江西财经大学依托财经学科深厚的文化底蕴和智力支持以及工程管理专业的背景,在房地产经营管理专业课程中既强调经济学和管理学基础知识的学习,同时也强调工程管理知识的学习,并注重实践课程的设计和学习。根据这个特点,认为该专业在校期间应该紧密联系相关职业资格考试向来设置专业性课程,由学生自主选择专业知识方向进行学习深造,以提高学生课堂学习的兴趣和学习内容的实用性。在培养目标和培养课程设置中,坚持“社会—教学—社会”(图1)的引导模式,创造开放思维的办学模式。

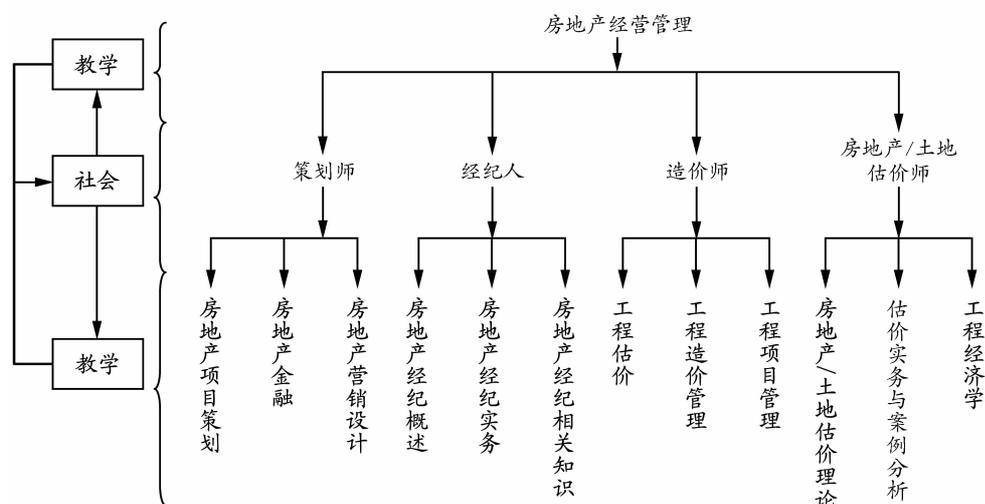


图1 房地产经营管理专业“社会—教学—社会”课程设置模式图

在人才培养过程中,充分汲取财经类院校的学科优势,以创新、创业型人才的培养为目标,以适应房地产市场的新需求为主导,以加强专业技术应用能力培养为主线,以多层次的培养体系为平台,建立面向发展的全面人才、面向学科的专业人才、面向社会的职业人才的“三维度”人才培养新体制。首先以社会需求为导向对专业建设与发展方向进行指导,其次以社会需求为导向对专业课程设置进行引导,通过房地产经营管理专业建设与专业课程设置,培养具有综合知识与创新意识的“三维度”人才,最终达到为社会输送房地产业发展所需人才的目的。通过对人才培养目标的改革,建立以社会有效需求为主线的专业技术与应用能力紧密结合、相辅相成的专业课程体系和实践教学体系。

四、建立技术型管理人才的培养模式

改革的根本目的是提高人才培养质量,以适应社会经济建设的需要。根据“社会—教学—社会”的课程引导模式,将单一的课程教育改变为开放的产学研合作教育,建立学校与用人单位双向参与、共同培养人才的新机制,从而根据社会需要及时调整专业培养侧重点,使人才素质更加适应市场工作岗位的实际需要。

(一) 构建“三大模块”、“两个层次”的培养结构

根据江西财经大学经济管理类优势学科和工程管理专业的发展背景,房地产经营管理专业提出了构建“经济学+管理学+工程技术”三大模块的知识结构,以及“基本知识+专业技能”两个层次的能力结构,培养既具有经济管理类知识,又熟悉建筑及工程方面技术的人才。强化经济类与管理类核心课程的学习,培养学生的投资理念与管理素养。融合工

程管理基础知识,强化学生制图、识图、概预算方面的基本技能,提高建筑类课程和项目管理类课程的考核要求,增设项目策划、项目投融资、成本控制、供应链管理等专业基础性课程。专业技能类课程要围绕“社会—教学—社会”课程模式展开,促进教学过程中“学—考—用”的结合,使培养的人才能面向发展、面向学科、面向社会。

(二) 建设产学研实践教学体系

产学研的实践教学体系密切将人才培养与社会、企业结合在一起,有助于学生把专业知识转化为实践技能。《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》中提到“支持学生参与科学研究,强化实践教学环节。创立高校与科研院所、行业、企业联合培养人才的新机制。”^[3]江西财经大学房地产经营管理专业已有实践基地包括江西博泰投资集团有限公司、江西省土地整理中心等,产学研实践教学体系要加强已有实践基地的联系与建设,构建“专业导学+专业素质培养+专业实践技能锻炼”的实践培养体系。专业导学培养内容包括大学生职业测评、职业规划、学科研究前沿讲座;专业素质培养是结合教学课程,组织模拟类的实践技能比赛,让学生通过竞赛活动加强专业基础知识;专业实践技能锻炼是要求学校建立广泛的产学研实习基地,定期组织学生参与到社会工作中,通过解决实践中的难题来提高知识运用能力。通过三个课堂体系建设产学研实践教学体系,以课程学习为第一课堂,以校内实践为第二课堂,以社会实践为第三课堂,优化三个课堂的联动与结合机制,创新人才培养模式。

第二课堂要与第一课堂在时间、知识结构、培养目标上有明确的结合点。将“专业导学”融合到第一

课堂教学环节中,充实与补充第一课堂的内容。在每个学期末安排固定的第二课堂实践内容,制订详细的实践教学计划,将技能考核与知识测验提高到同等重要的位置,用模拟实践的形式搭建教学与社会之间的桥梁,例如,结合房地产开发与经营的教学课程,组织开展模拟房地产开发类的比赛;结合工程招投标的教学课程,组织开展模拟工程招投标的比赛;结合物业管理课程,设计与优化物业管理信息系统;结合合同管理课程,组织模拟国际商务合同谈判的比赛等。

第三课堂要充分“走出去”,建立长期稳定的校企实训基地和科研项目小组。结合学生专业发展方向,组织学生到相关的实践基地进行实践工作,提高学生对各项技能的掌握与运用。鼓励有继续深造意愿的学生组建科研小组,参与教师的科研项目,在科研过程中拓展知识层次、培养创新精神、锻炼科研能力,并安排教师指导学生申请国家大学生创新性课题、省校级学生科研课题等。学生在社会实践、参与科研项目的过程中接触到各种新的生产技术和学科发展前沿知识,掌握必要的专业技能,有助于培养学生解决各种问题的能力,提高知识水平和工作能力,促进教学与实践的有机结合。

(三)建立实践导师联席制

房地产市场中政府调控力度大、政策性强,对从业人员的实践要求高,因此需要通过实践基地和外聘教授建立实践导师联席制,由实践基地的负责人、专业技术人员和优秀企业家作为学生的实践导师,邀请他们定期回校进行授课与实践指导,给予学生行业发展最前沿的知识指导,并组织学生开展实践心得讨论与交流,促进学生提高专业实践技能机制的建立与落实。实践导师联席制的建立,有助于促进产学研实践教学体系的完善,充分发挥实践教学基地的作用,加强学生与社会成功人士的交流学习,使学生在掌握技术的同时熟悉市场动态。

五、加强房地产经营管理专业建设的对策建议

经济全球化的发展与中国经济持续发展,使房地产业的发展目前处于一个健康调整阶段,此阶段需要更多的专业型人才。为了适应市场需求,有必要对现行专业培养目标、培养思路和培养模式进行深层次改革,要重视经济一体化过程中课程体系设置,建立房地产经营管理专业培养的层次性,注重人才培养的多元化。

(一)建立多层次的专业教育体系

由于国内房地产经营管理专业缺乏健全的培养

体系,今后应在继续加大本科教育投入的基础上,加速建立多层次的房地产专业教育体系。在注重基础知识的同时,也要注重操作技能和实践能力的协调发展,以及相关理论与方法的研究。借鉴国内外经验,结合房地产专业教育现状,建立多层次教育体系,满足对房地产专业人才多样化的需求。

逐步建立不动产管理方向的研究生教育培养体系。现阶段,江西财经大学房地产经营管理专业的建设仅突出在本科层次,研究生的培养主要依托土地资源管理专业下的不动产投资与管理方向。培养层次的单一限制了学科建设和人才培养,可以依托江西财经大学的应用经济学、管理科学与工程、工商管理博士后流动站,以及管理科学与工程、应用经济学、工商管理一级博士点,设置房地产投资管理培养方向,完善房地产经营管理专业培养体系,为社会培养“三维度”的高端房地产管理人才。在研究生层次的培养过程中,要注重知识的广度和深度,强调市场分析能力与科研能力的结合,培养具备管理科学、公共政策、经济金融、统计分析等学科知识的全面人才。在人才培养过程中由技术型向投资管理型转变,将单一的应用型向应用研究型转变,为社会输送不动产投资、咨询管理、产业政策研究等方面的人才。

逐步建立多层次的继续教育体系。日本非常重视对社会人员的继续教育,甚至把未来的时代称为“终生教育的时代”^[4]。由于国内房地产业的发展时间短,导致房地产市场对人才的需求和供给之间存在较大缺口。而且在经济发展过程中,由于市场环境、政策、法律等因素的变化,要求从业者能够洞察市场变化,不断更新知识。要充分利用本科层次的学科建设成果,建立房地产专业的继续教育体系,通过课堂、讲座、座谈等形式更新理论知识,加强理论学习,培养适应经济环境变化的专业管理人才。

(二)加强教师队伍建设

教师在教学中发挥着主导作用,是知识的传播者和学生效仿的主体,教师的知识水平和知识结构对教学活动起着举足轻重的作用,只有教师的总体水平提高了,才能保证培养出高素质的学生。目前房地产专业师资力量不够雄厚,教师普遍缺乏全面的理论知识和丰富实践经验。面对此种现状,应该加大对高校教师的再培训,积极引进国际化的高级人才。首先,对在编的专业教师实施激励机制,促进教师不断提升自身的理论水平与实践水平。通过进修、参加高层次专业型的科研活动和学术活动提高

自身的理论水平,通过参加职业资格考试、校企合作等提高自身的实践水平。其次,引进房地产、金融等方向的海内外高学历人才,带动学科专业科研能力的提升。定期邀请专家、学者、企业家、管理者开展论坛讲座,返聘行业专业人士在校任教或担任实践指导教师。

(三)加强实践教学基地的建设

实践教学基地的建设是“三维度”人才和专业技能层次培养的保障,是产学研体系和实践导师制建立的基础。学校要与企事业单位密切联系,提供智力和技术支持,培养企业所需的技术人才,积极扩大学科影响力,争取企事业单位对教育的支持。江西财经大学房地产经营管理专业已建立了较多的实践基地,但是能够长期稳定地接受学生进行实践的单位较少。因此,实践基地的选择要注重与专业培养方向的拟合度,建设上要促进产学研一体化的发展。加强实践基地的规范化建设,建立完善的实践基地组织管理制度,在合同中明确各方职责,确定实践基地的实践导师人选,要求定期回校开展讲座与学术交流,定期接纳一定数量的学生赴实践单位实习。在实践基地的建设过程中,要将人才培养的两个层次与产学研体系、第三课堂、实践导师联席制等结合

起来,通过实践教学来升华学生的知识,促进“三维度”人才培养目标的实现。

参考文献:

- [1] 蒋黎晖. 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, 16(4): 4-8.
- [2] 肖艳, 毋小曼. 工程管理专业中房地产类课程的设置与实践[J]. 重庆工商大学学报: 社会科学版, 2003, 20(2): 144-146.
- [3] 国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020) [EB/OL]. (2010-7-29) [2011-10-11]. http://www.gov.cn/jrzq/2010-07/29/content_1667143.htm.
- [4] 王晓峰. 面向21世纪的日本高等教育人才培养模式[J]. 长春工业大学学报: 高教研究版, 2003, 24(1): 16-18.
- [5] 王秀玲. 中国高校房地产专业教育体系的现状及发展建议[J]. 河北建筑科技学院学报: 社会科学版, 2006(6): 74-75.
- [6] 罗云祥. 项目教学法在汽车专业的实施与效果[J]. 中国职业技术教育, 2006(6): 17.
- [7] 张峥嵘, 朱德开. 高等院校房地产专业应用型人才培养模式探讨[J]. 黑龙江史志, 2009(22): 170-171.
- [8] 李焯. 我省高校房地产专业教学改革探析[D]. 长沙: 湖南师范大学硕士学位论文, 2009.

Talent training mode of real estate management specialty

DAN Chenglong, CHANG Jianfeng

(School of Tourism and Urban Management, Jiangxi University of Finance & Economic, Nanchang, Jiangxi 330013, P. R. China)

Abstract: Construction of real estate management specialty in China is constantly improving with the development of the real estate industry. The exploration on talent training mode of real estate management specialty is important for the development of the subject. Based on the analysis between real estate management and others specialties, we presented a talent training goal of “three dimensions”, established a curriculum guide mode of “society-education - society”, and proposed a training mode for technology-based management talents.

Keywords: real estate management specialty; three dimensions; technology-based management talents; training mode

(编辑 周沫)