

房地产经营与管理课程沙盘实验教学探索

肖艳

(重庆工商大学管理学院,重庆 400067)

摘要:针对房地产经营与管理理论课程教学中存在理论与实践脱节、学生学习效果不佳等问题,开设房地产经营与管理课程沙盘实验以弥补理论教学的不足。基于沙盘实验教学经验,介绍沙盘课程的实验流程及实验项目设计,分析教师和学生沙盘实验中应注意的问题,剖析沙盘实验教学效果,并提出了改进建议。

关键词:房地产经营与管理;实验课程;沙盘;教学

中图分类号:G642.423 **文献标志码:**A **文章编号:**1005-2909(2013)01-0130-05

一、房地产经营与管理理论教学中存在的问题

目前几乎所有高校工程管理或者房地产相关专业均设有房地产经营与管理理论课程,从现有的教材看,该课程涉及房地产开发各个环节,包括房地产市场调查与预测、房地产开发项目可行性分析、项目规划设计、项目建设及项目管理、项目融资、房地产市场营销等。为了解学生对课程教学内容及教学方式的意见,笔者随机选取重庆工商大学工程管理学生为调查对象进行问卷调查,共收回80份有效问卷。其中,“你对本课程是否感兴趣”,认为“非常感兴趣”的占30%;“感兴趣”的占65%;“不感兴趣”的占5%。“你认为本课程教学内容与实际工作联系是否密切”,认为“联系密切”的占30%;“有一定联系”的占65%;“毫无联系”的占5%。“你认为本课程是否有效培养了学生的创新思维和独立分析、解决问题的能力”,认为“非常有效”的占5.2%;“有效”的占77.92%;“无效”的占16.88%。“你最喜欢下列哪种教学形式”,选择“讨论”的占36.71%;“案例学习”的占29.11%;“角色扮演”的占11.39%;“演讲”“游戏”“示范”“专家讲座”“阅读”“测验”的分别占10.13%、3.80%、2.53%、1.27%、0%。“请提出你对本课程的宝贵建议和意见”,认为“多举案例”的占31%;“多实践”的占18%;“可以用房地产知识玩游戏”的占15%;“多讨论,灵活的教学方式”的占12%;“以某一房地产开发的项目为例进行讲解”的占9%;“活跃课堂气氛”“调动学生积极性”“课堂生动性”依次为8%、4%、3%。

虽然此次问卷受课程教材内容、任课教师教学水平、教学方法等主观因素影

收稿日期:2012-10-11

作者简介:肖艳(1976-),女,重庆工商大学信息与工程管理系副教授,主要从事房地产经营管理研究,

(E-mail) fxy318@163.com。

响,但从另一方面反映出课程理论教学存在的一些通病。这些问题集中表现为:缺少让学生动手参与具体房地产开发项目的平台,学生不能够将自己置身真实的房地产市场环境,因此对课程的认识仅仅停留在纸面上,缺乏对整个房地产开发流程和环节的深刻认识和宏观把握,没有注意到房地产开发各个环节的相互影响和牵制。

为了提高学生实践能力和创新能力,重庆工商大学购买了北京某公司研发的房地产开发经营沙盘模拟软件。笔者通过两个学期的沙盘授课经历,充分感受到了沙盘实验课程给教师和学生带来的收获。

二、房地产企业开发经营沙盘简介

(一) 沙盘简介

房地产开发经营沙盘模拟实验课程通过模拟各开发企业在现实中的复杂市场环境,完成从宏观环境分析、市场调查、土地竞买、项目定位、投融资计划、设计、施工招标、施工建设、到市场销售整个开发流程的工作。该课程通过学生分组学习的方式进行,每组6~7人组建一个房地产开发公司。组内各成员分别担任不同角色,完成自己职责内的工作。各开发公司在给定的市场规则和既定的资金条件下,完成从拿地到销售的整个开发程序。最后通过分析各公司财务报告业绩,并结合学生实验表现,对学生进行成绩评定。

(二) 沙盘特点

1. 实践性强

沙盘模拟实验相当于让学生做一次房地产开发实战演习,课程设定的市场环境接近真实市场环境,采用的所有数据均来自于真实的项目操作,各种税费指标与现实一致,采用的沙盘道具可以逼真地反映出建筑房屋的特点,学生有身临其境的感觉。在实验过程中,学生要参与公司成立、土地拍卖、融资分析、项目规划设计、施工、营销策划等环节的各项工作,边做边学、边学边做。教师要引导学生按照真实的公司规则来解决不同角色成员之间出现的分歧。不同公司之间会有资金拆借、融资和合作,也由学生按照市场规则自行决策。

2. 竞争性强

沙盘实验课程集情景模拟、案例分析、角色扮

演和专家指导于一体,这种新颖的参与式教学和逼真的竞争场景设计,克服了以往枯燥、繁杂的灌输式教学的弱点,能够最大限度地激发学生兴趣。沙盘实验中通常6~7人一组,共分为6~7组,每组均是一个相对独立的房地产开发企业。在实验初始阶段,每个企业均有1亿的启动资金。教师在课堂中引入提问激励机制,凡是在实验过程中能够正确抢答提问的企业均能得到一定金额的政府奖励。从一开始就营造一种紧张而激烈的竞争氛围。此外,在土地拍卖、建筑设计、建筑施工、广告策划等环节均可以制造奖励机会,让各成员时刻保持竞争的状态。最终,根据各企业在公平竞争的市场环境中完成项目开发的财务效益确定各企业的业绩排名。

3. 趣味性强

课程类似多人组合进行技能对抗的游戏,学生将理论知识和游戏规则结合起来,能充分发挥自身的能动性和主动性。每个学生在实验过程中均会出现各种各样的问题或错误,此软件的目的正是让学生发现自己知识的缺陷,正是通过学生“犯错”达到在错误中学习的目的。此外,在沙盘实验的两期项目开发中,教师可以让学生在二期和二期项目开发中担任不同角色,尽可能学到不同领域的知识和能力,学会站在不同角度思考和解决问题。

三、房地产企业开发经营沙盘实验流程及教学项目设计

(一) 实验流程

房地产开发经营沙盘模拟训练课程是一个完整的实验体系,因此实验必须遵循一定的实验流程,此流程要与实际房地产开发流程基本一致。学生需要熟练掌握实验流程的相关理论,能够将所学的房地产理论与沙盘模拟实践相联系,按照教师的课程进度安排完成实验项目。沙盘实验流程图见图1。

(二) 实验项目设计

该沙盘实验共分为两期开发,一期开发普通住宅楼,二期开发别墅或者综合楼。一期和二期的实验分别进行,各占用一天时间。一个完整的开发经营沙盘模拟实验共计16课时,一般在两天内连续进行。各期开发的实验项目及课时分配见表1。

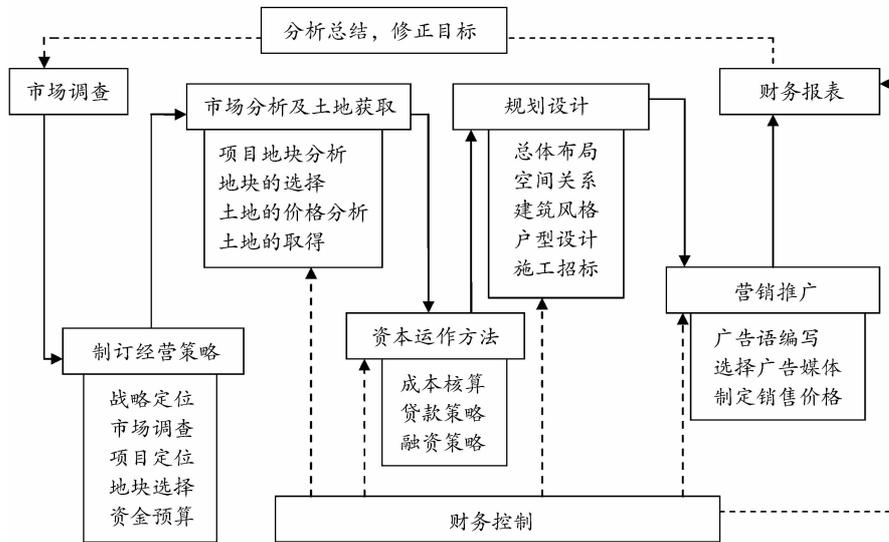


图1 房地产开发经营沙盘实验流程图

表1 本课程实验项目及课时分配

实验项目	课时
实验项目一、组建团队和角色分配	0.5
实验项目二、市场调查	0.5
实验项目三、土地取得	1
实验项目四、项目定位策划	1
实验项目五、投融资预算	2
实验项目六、规划与设计	1
实验项目七、建筑招标与工程管理	1
实验项目八、市场推广销售	1

四、房地产经营与管理沙盘实验课在教学实践中应注意的问题

(一) 学生应注意的问题

1. 理论知识和体力的准备

房地产开发经营沙盘实验贯通了市场调查和分

析、可行性研究、房地产金融、财务管理、城市规划、建筑设计、招投标与合同管理、房地产营销等多门课程知识,要求学生事先学习上述学科的理论知识并掌握实验中相关知识点。学生将相关知识融会贯通并应用实践,有助于学生深刻理解所学各门知识,并对这些知识加以综合应用,克服单纯的理论课“只见树木,不见森林”的局限。同时,沙盘实验往往要求在两天内连续进行,学生在做完一期高强度的开发之后往往有疲惫感,不利于第二期的学习,因此,学生要做好体力准备,保持充足的精力。

2. 成员之间分工协作,各司其职

每个学生分别担任公司中某一个职位,各负其责。但笔者在教学中发现,实验过程中一些学生没有认清自己的工作职责,导致几个学生做同一项工作或者某项工作无人来做,出了问题互相推诿,因此,教师在实验前要提醒学生认真学习各工作岗位的职责范围(表2)。

表2 本课程岗位分配及工作职责介绍

岗位分配	工作职责
总经理	负责公司整体经营计划的制订、执行和监督,主持公司日常各项经营管理工作,负责公司营销和工程方面的全局工作
前期部经理	负责制定并实施前期拓展的工作计划;申办相关手续;参加土地竞拍
预算部经理	协助财务部做好财务预算;通过预算系统监督和控制预算单位的预算执行情况,形成预算执行报告
财务部经理	负责公司财务、会计及税务事宜;有效地筹划与运用公司的资金,维持账款的登录与整理;编制财务报告,作为资金运用的依据;办理有关银行借款及往来事项
工程部经理	负责公司开发项目施工计划的执行,代表公司签订施工合同,参与公司项目开发前期设计工作,负责工程具体施工计划安排,负责施工现场的管理工作
设计部经理	在项目市场定位的基础上,提出规划设计概念设想,参与从项目策划到竣工验收的全过程
市场部经理	负责本公司房地产开发业务中投资管理、策划和销售等市场方面工作,负责公司项目可行性研究、项目策划总体思路、销售策略制订工作

3. 认真研究市场规则

沙盘软件要遵循市场竞争规则。实验过程中专门留时间让学生研究市场竞争规则,研究竞争规则对企业作决策有着至关重要的作用,因此,各企业应该由 CEO 组织各成员开展对竞争规则的认真学习,直至熟悉各项规则。

(二) 教师应注意的问题

1. 要求教师具备较强的综合能力

教师除了要完全熟悉房地产开发的市场调研、土地取得、项目定位与策划、投融资管理、规划设计、工程管理、销售策划等相关理论,还要熟悉房地产开发的基本技巧和规律,最好有在房地产开发企业实际操作项目的经历,能够结合实际情况引导学生将所学理论运用到沙盘模拟训练之中。教师不仅是整

个沙盘课程的组织者,而且在沙盘实验课程中担任着政府、银行、投资公司、建筑商、客户等多重角色,还要随时回答学生在实验过程中的提问,因此对教师要求较高。实践表明,教师授课的经验越丰富,授课的效果也越好。

2. 教师要注意控制课时进度,维持沙盘实验的课堂秩序

注意调动各成员的积极性,做到每位成员都有事做。此外,在连续两期的实验课程中,务必要要求学生完整参与,不得中途退出。

3. 评分标准科学化,兼顾团体成绩和个人成绩

学生实验成绩的考核要兼顾效率与公平、团队与个人。笔者目前对该沙盘实验课采取的考核方法如表 3 所示。

表 3 沙盘实验成绩构成及比例

成绩构成	出勤成绩	实验表现	实验报告成绩		
			一期开发业绩	二期开发业绩	实验报告制作
所占比例/%	10	20	30	30	10

表中,实验表现成绩根据实验中学生的积极性、提问及回答问题情况、演讲水平而定。开发业绩成绩主要根据开发完成后的财务报告数据确定,根据各组学生的业绩排名确定分数。实验报告制作成绩的评定主要依据学生实验报告的完整性、数据的正确性、实验体会、实验总结等内容确定。虽然各组的业绩是由该组学生共同努力完成,但也要在成绩上体现每位学生积极性和主动性差异。

4. 软件计算和手工计算相结合

沙盘体系除了一些物理模具之外还有配套的软件,方便教师核对学生的各项中间数据和最终财务报告。学生不建议使用软件,所有过程数据均手工计算。要求学生对提交的实验报告中的每一个数据均进行认真核实,检查无误方可上交。笔者通过教学发现学生出错最多的是财务报告和资金预算,对于这两部分内容需要重点加强。

五、沙盘实验教学效果分析及建议

(一) 教学效果分析

通过两个完整开发周期的实际操作,学生既掌握了实际操盘的关键环节,又从各种成功与失败的体验中提升了自己的决策能力、执行力和沟通交流能力。沙盘实验对于提升教师的教学理念、教学方

法有很大的帮助。

1. 有助于提高学生的专业技能及综合能力

此次沙盘实验涉及房地产开发、房地产融资、建筑规划设计、房地产营销等课程相关知识,这些知识在实验项目的设计中得到体现,融汇和贯通了房地产开发经营管理中各个程序的知识,且环环相扣。在实验操作过程中,必须在上一个环节正确完成后方可进入下一环节,因此学生有了自主学习的动力。通过此方式,学生将相关知识整合并应用于实践,有助于加深对知识的理解。

2. 有助于提高学生的团队合作意识及沟通能力

实验沙盘的特点之一是学生分组学习,分工协作,且各组之间相互竞争。竞争与合作是企业必须面对的,也是学生将来走上工作岗位必须要学习的内容之一。学生在学习理论课的时候很少有这种竞争与合作的机会,沙盘弥补了理论学习的不足。课程设计的 8 个实验项目都需要团队成员共同合作完成。当团队成员对经营过程中的决策持有不同观点时,需要在团队内部通过沟通,协商解决。此外,各团队之间虽然是竞争对手的关系,但与现实一样,同样可以开展合作,这对学生的沟通和谈判技巧也是一种锻炼。

3. 为理论课程教学方法的创新提供了思路

经营管理类课程主要以理论教学为主,师生之间缺少互动,学生之间缺乏交流,授课效果受到影响。而沙盘实验作为一种全新的教学方式,将角色扮演、情景教学、案例分析和讨论等方式综合融入到课程中,极大地激发了学生的学习兴趣。这种教学方式可以移植到其他一些理论课程的教学中去,教师通过设计多样化的教学内容,把课堂的主动权交给学生,让学生主动学习,教师主要起到引导的作用。

(二) 建议

此外,如果学校有资金支持和制度保障,还可以考虑通过举办校级或市级沙盘模拟竞赛、优秀实验报告评比、教师授课比赛等形式,进一步提高学生的

学习积极性和教师参与热情。

参考文献:

- [1]肖艳,田双全.财经类高校房地产经营与管理精品课程建设构想[J].高等建筑教育,2010,19(6):58.
- [2]蒲敏.ERP沙盘模拟实验教学探讨[J].商业会计,2012(2):114-116.
- [3]裴丽洁.ERP沙盘综合模拟实验教学探讨[J].忻州师范学院学报,2011(2):97-99.
- [4]罗丹娜.试论人力资源管理沙盘模拟实验在教学中的应用[J].经营管理者,2011(10):318.
- [5]罗洁.浅谈财务管理沙盘模拟实验教学[J].文学教育,2011(5):136.

Sandbox experiment teaching of real estate management course

XIAO Yan

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

Abstract: There is a problem that in the teaching of real estate management, theories are isolated from practice. Students' learning effect is not good enough, therefore. To solve problems in the existing theoretical teaching, sandbox experiment teaching was adopted in the real estate management course teaching. Based on my teaching experience of sandbox experiment teaching, I introduced the experiment process and items, gave some tips for students and teachers when they take the experiment course, analyzed the teaching effect, and put forward some suggestions on teaching methods to improve the teaching quality.

Keywords: real estate management; experiment course; sandbox; teaching

(编辑 梁远华)