

doi:10.11835/j.issn.1005-2909.2014.04.011

澳大利亚房地产本科教育特色探讨

肖艳¹, Nelson Chan²

(1. 重庆工商大学 管理学院, 重庆 400060; 2. 西悉尼大学 商学院, Penrith NSW 2751)

摘要: 房地产作为一项重要资产, 对国民经济有着举足轻重的作用。房地产教育是推动房地产业发展的基础, 借鉴和吸收国外先进房地产教育经验有助于培养有国际视野的房地产人才。文章立足于澳大利亚房地产教育, 研究其房地产教育的特色, 结合中国当前房地产教育的实际情况, 探索中国房地产专业人才培养的新思路。

关键词: 澳大利亚; API; 大学; 房地产教育; 课程认证

中图分类号: G649.7 **文献标志码:** A **文章编号:** 1005-2909(2014)04-0005-06

从上世纪90年代起, 中国内地一些学者考察研究美国、英国、德国、瑞典、中国香港及台湾等国家及地区的房地产高等教育。钱瑛瑛等学者分析了英国有代表性的四所大学(剑桥大学、里丁大学、牛津布鲁克斯大学和利物浦约翰摩尔大学)和中国香港地区高校房地产类专业教研特点及借鉴意义^[1]。张协奎对美国高校的房地产专业教育的地位、特点及专业设置进行了调查研究^[2]。刘洪玉则主要对美国、英国及其他一些西方国家的房地产专业设置、房地产专业教育的特点进行了介绍^[3]。对于澳大利亚房地产教育, 则较少有学者进行研究。总体上看, 国内关于房地产本科教育的文献更多地是对具体课程设置、教学方法进行探讨^[4-5]。

澳大利亚近年来关于房地产教育相关的文献呈逐年增长趋势, 研究领域也从最初的房地产估价扩展到房地产融资、房地产咨询。一些致力于房地产教育的学者长期关注房地产教育的发展, 发表了诸多的研究成果。如房地产课程开发^[6]、房地产教育及职业^[7-8]、房地产专业人士的教育需求^[9]、房地产学者面临的机会和挑战的分析^[10]、房地产教育的典范^[11]、房地产教育质量^[12-13]、新科技的有效利用^[14]等。2000年以后, 学者们开始关注房地产教育的批判性分析, 相关的研究包括房地产教育的知识主体及学生评价^[15], 基于问题的学习及房地产学者的价值增加策略^[16]。其他一些研究则站在国家或地区的角度分析房地产教育, 如 Michael J. Heffernan 和 Stuart Ross 对澳大利亚房地产教育及研究改革的动力进行了分析^[17]。以上研究中, 除了 Manning 之外, 均从房地产学者的角度进行研究, 没有充分从学生角度去研究房地产教育的质量。总体上看, 房地产专业教育的研究可以归纳为以下两个方面: 一是站在大学高等教育机

收稿日期: 2014-02-13

基金项目: 2012年国家留学基金委资助项目(留金法[2012]5030)

作者简介: 肖艳(1976-), 女, 重庆工商大学管理学院副教授, 硕士, 主要从事房地产经营管理、房地产估价、工程管理专业教育研究, (E-mail) fxy318@163.com。

构及房地产学者的角度研究房地产教育;二是站在利益相关者的角度进行研究,利益相关者包括房地产估价专业学生、用人单位、估价专业协会/学会等。

一、澳大利亚高等教育及房地产教育背景

(一)澳大利亚高等教育背景

澳大利亚目前每年有超过 15 万名大学毕业生,根据 2008 年《澳大利亚高等教育评论》(Review of Australian Higher Education,即 Bradley Report 2008),澳洲将实行教育大众化政策,计划到 2025 年实现 25~34 岁人群拥有大学学士学位的比率由 29% 提高到 40%。根据 2008 年 Bradley 报告建议,政府将逐步放开对大学招生配额管制,由大学根据自身的实际情况确定招生人数,政府根据招生人数拨付经费给学校。总体上看,大学面临着预算经费削减的困难,政府生均拨款经费的比例从 1996 年的 57% 下降到 2006 年的 42%,不得不更多地依赖非政府收入来源^[18]。取消招生配额也使得大学之间面临着激烈的生源竞争,一些学科和专业因为招生不够而不得不裁减教学人员。与此同时,考虑到澳大利亚大学生对教学的满意度低于英国、美国和加拿大,澳洲政府拿出 15 亿澳元投资到大学教学,以改善学生的学习效果和满意度^[19]。

(二)澳大利亚房地产教育现状

澳大利亚提供高等教育的机构除了 37 所公立大学、2 所私立大学外,另外有约 150 个提供高等教育的公立及私立机构,以及 TAFE^① 在内的专注于职业技能培训的职业教育和培训机构。澳洲房地产学位教育经过近 40 年的发展,已经取得了显著的成就:房地产教育日见成熟,课程设置从最初的以房地产估价为核心扩大到房地产学科的各个方面,如投资组合及资产管理、房地产开发、金融及法律相关事务^[19]。

澳洲共有 13 所大学提供房地产专业本科及研究生学位教育项目,学制从 2 年到 5 年不等,以上大学分布在除塔斯马尼亚、首都辖区以及北领地之外的其他五个州。其中开设房地产本科专业的大学共有 12 所,大部分是三年学制。12 所大学中有 7 所房地产专业设在商业学科组,5 所设置在建筑环境学科组。以上大学均和行业专业学会组织——澳大利亚房地产学会(Australian Property Institute,下称 API)及英国皇家特许测量师学会(Royal Institution of Chartered Surveyors,下称 RICS)建立了紧密合作关系,有 8 所大学取得 API 和 RICS 双课程认证,4 所大学取得了 API 课程认证(如表 1)。

表 1 澳大利亚开设房地产本科专业的大学

课程开设学校	所在学院	学位	学制	API 或 RICS 认证	认证期间
新南威尔士州					
新南威尔士大学	建筑环境系	商业管理学士 (房地产及开发方向)	3 年全日制	API&RICS	2011. 1. 1 - 2015. 12. 31
悉尼科技大学	设计、建筑及房屋 (Design, Architecture and building)	房地产经济学学士	3 年半全日制	API&RICS	2009. 1. 1 - 2013. 12. 31
西悉尼大学	商学院	商业及贸易学士 (房地产方向)	3 年全日制	API	2010. 1. 1 - 2014. 12. 31
维多利亚州					
墨尔本大学	建筑、房屋及规划系	环境学士及房地产硕士学位	5 年全日制(本硕连续)	API&RICS	2013. 1. 1 - 2017. 12. 31
墨尔本大学	建筑、房屋及规划系	环境学士	3 年全日制	API&RICS	2013. 1. 1 - 2017. 12. 31

①TAFE(全称:Technical and Further Education 即职业技术教育学院)是澳大利亚全国通用的职业技术教育形式,它由澳大利亚政府开设的 TAFE 学院负责实施教育与培训。TAFE 高等文凭由澳大利亚政府颁发,相当于中国的高等职业教育层次。资料来源: <http://www.tafesw.edu.au>。

课程开设学校	所在学院	学位	学制	API 或 RICS 认证	认证期间
皇家墨尔本理工大学	房地产、建设及项目管理学院	应用科学学士(房地产估价方向)	3 年全日制	API&RICS	2010. 1. 1—2014. 12. 31
迪肯大学	管理及市场营销学院;商业及法律系	资产及房地产学士	3 年全日制(在校/函授)	API&RICS	2011. 1. 1—2015. 12. 31
迪肯大学	管理及市场营销学院;商业及法律系	资产及房地产学士;商业学士(双学位)	4 年全日制(在校/函授)	API&RICS	2011. 1. 1—2015. 12. 31
昆士兰州					
邦德大学	可可持续发展及建筑学院	房地产学士	2 年全日制	API&RICS	2013. 1. 1—2017. 12. 31
阳光海岸大学	商学院	房地产经济学及开发学士	3 年全日制	API&RICS	2010. 1. 1—2014. 12. 31
昆士兰科技大学	城市开发学院;建筑环境及工程系	城市开发学士(房地产经济学)	4 年全日制	API&RICS	2013. 1. 1—2017. 12. 31
中央昆士兰大学	艺术、商业、信息及教育系	房地产学士(函授)	3 年全日制函授	API	2009. 1. 1—2013. 12. 31; 2014. 1. 1—2018. 12. 31
南澳					
南澳大学	商学院	商业学士	3 年全日制(在校/函授)	API	2012. 1. 1—2016. 12. 31
西澳					
科廷大学	经济及金融学院;科廷商学院	商业学士(主修房地产方向)	3 年全日制	API	2010. 1. 1—2014. 12. 31
科廷大学	经济及金融学院;科廷商学院	商业学士(辅修房地产方向)	3 年全日制	API	2010. 1. 1—2014. 12. 31

资料来源: Australian Property Institute, Tertiary Institution Accreditation and Endorsement 2013 | Valuation, 经笔者整理而来。

由于 API 及 RICS 在英国及国际上享有较高的声誉,加上澳洲及英国的房地产行业是以行业协会或学会管理为主导,故取得以上学会机构的认证课程学位往往是学生毕业后在房地产行业执业的必备条件之一。API 及 RICS 对大学房地产课程的认证每 5 年重新审核一次。API 和 RICS 在对大学房地产课程进行认证时考察的重点有所不同,API 更加注重课程设置的“规范性”和“专一性”;而 RICS 则更多地强调研究成果^[20]。

三、澳大利亚房地产教育特色

尽管澳大利亚的房地产教育面临着经费削减、师生比增加、师资不足等挑战,但是澳洲房地产教育经过近 40 年的发展,也有许多创新和独到之外值得借鉴。

(一)在课程设置上注重多学科融合及大学的个性化差异

澳洲房地产学位教育通常采用多学科的、综合

的课程设置,各课程之间并没有相互独立,而是交叉融合的关系。这种做法主要是为了迎合 API 及 RICS 等行业专业学会的认证要求,大学通过提供不同的选修课程供学生选择,使得他们培养的大学人才更加差异化和个性化^[20]。

房地产学位课程除了一些核心房地产课程之外,还要学习城镇规划、经济学、法律、会计等课程,这些房地产专业所独有的核心课程以及非核心的专业通用课程共同构成了完整的房地产学位课程。澳洲的大学学者、房地产企业和大学生长期以来一致认为课程必须是综合的或整合的,将来自于多个领域的知识如估价、法律及经济学有机地联系起来,而不是相互独立。在多学科的大环境下,学生要求能够和来自其他(大学)不同学科背景和经验丰富的人一起合作、创新、交流和工作。

通用选修课程的多样化和差异性反映了澳大利亚对不同大学及院系文化的认可。如昆士兰科技大

学(QUT)的座右铭是“一个致力于真实社会的大学”,强调学生在最后一年学工结合的实践。邦德大学(BOND)大学则要求所有的本科学生在大学一开始就选修并完成四门全校范围的通用课程,让学生尽早形成社会责任感和伦理道德规范。

(二)房地产行业学会指导课程设置

澳大利亚目前发展了多个全球性房地产学会的分支机构,如泛太平洋房地产学会(PRES)、欧洲房地产学会(ERES)、美国房地产学会(ARRES)、亚洲房地产学会(ASRES)等,专注房地产教育和研究活动^[19]。而澳大利亚本土的房地产学会(API)影响力和知名度最高,目前共有大约8 600名来自澳洲及海外的各类房地产行业的会员,其中估价师会员约5 000人^②。API机构的主要宗旨在于保持房地产专业领域的最高行业标准,促进房地产专业教育,促进会员的职业行为和操守,并扩大其专业领域。API和大学机构建立了密切而广泛的合作关系,最显著的成就是API对大学开设的房地产专业采取认证的准入方式,以保证将来从事房地产估价的毕业生达到企业的要求。大学会定期征求API、RICS等行业协会的反馈意见,并且通过泛太平洋房地产学会及其他区域性房地产学会了解国内外先进教育理念,如课程内容、教材等。

澳洲API机构下设全国教育委员会(national education board,简称NEB),代表全国范围内的机构会员对房地产教育、专业发展、培训和准入要求提出建议和意见。全国教育委员会和房地产教育的提供者即大学开展学术合作,以促使大学提供高质量高水平的房地产高等教育学位课程。除了大学在申请认证时需达到NEB规定的准入条件之外,API还组建专门委员会每五年对认证大学的房地产教育开展定期的检查和审核,对教师的教学和研究水平进行测评,对在校生的和毕业生进行访谈,同时对其教学内容和课程设置提出建议,使之更好地适应企业 and 市场的新要求。

除了对大学的房地产课程进行认证之外,API还通过以下途径支持大学房地产教学。

1. 吸收大学生会员

申请成为API的学生会员的程序并不复杂,凡API机构课程认证的大学在校学生(包括大学本科

生、TAFE学员以及研究生)均可以申请,他们在完整填写申请表并且支付每年55澳元的会费之后就可成为API学生会员。学生会员可以享受到很多便利,如:免费参加各种学术会议、免费获取每季度的学会杂志、接触各类专业人士、实习机会推荐以及专业奖学金等。API为有志于从事房地产估价行业的年轻人士提供了各种软件和硬件资源,学生会员可以无偿获取学会内部图书馆的技术资料,也可以免费使用API办公室作为会员活动场所。

2. 协助大学实践课程教学

API也对澳洲大学的房地产专业实践教学提供积极支持。例如,API在澳洲西悉尼大学设置了实习生项目。房地产类专业一般会有主要科目的实践教学环节(Capstone Engaged Learning Unit),教师会带领学生实地考察。比如房地产估价课程的实践环节就需要实地评估,学生以分组的形式出具估价报告。这些实践课程往往会得到API机构以及一些估价事务所或房地产中介机构的支持。API机构还会赞助学生路费,并对此教学环节无偿提供专业协助。澳洲从事房地产估价相关专业教学的专职教师往往也是API会员,教师和API机构及会员联系密切,一些在职估价师及律师会被邀请到课堂为学生授课或讲座。

3. 设立高校学生奖学金及各种培训项目

API机构针对所有参与API课程认证的教育机构的在校学生设立了奖学金,奖励学术成就显著且有志于从事房地产行业的年轻人士。API的宗旨是“成为澳洲房地产各个领域的领先者”,设立在校大学生奖学金,关注年轻专业人才的成长,是对API宗旨的最好阐释。2012年API机构的奖学金分别颁发给了悉尼科技大学、西悉尼大学以及TAFE课程的在校学生,包括研究生和本科生^③。自2012年中期,API机构开发了“未来房地产专业人才项目”(Future Property Professionals),旨在促进新毕业大学生将所学理论知识融入社会实践,并将所学的理论知识更好地应用到工作领域。

(三)形成了完善的课程评估体系

澳大利亚的大学比较注重教学质量和学生学习效果的评估,目前广泛使用的课程体验问卷(Course

^②http://www.api.org.au

^③Australian Property Institute, API Annual Report 2012

Experience Questionnaire,简称CEQ),每年用来对所有大学的毕业生进行调查,以评价大学的教学质量。

课程体验调查问卷采用5分制量表进行打分,1—5分别代表到非常不赞成到非常赞成5个等级。除了总体满意度评价指标下面没有细分子项目之外,其他的调查问题下面都有2个以上的子问题。同时,考虑到不同大学、不同专业的差异性,问卷中的调查还分为核心问题和可选问题,除核心问题外,参与调查的机构可以根据自身情况自行选择可选问题进行调查。CEQ问卷的内容构成如表3。

表2 澳洲课程体验问卷(CEQ)调查内容

调查项目	性质	包括子项目个数
教学效果	核心问题	6
教学目标和标准是否清晰	可选问题	4
学习工作量是否合适	可选问题	4
课程考核方式是否科学	可选问题	3
通用/综合能力	核心问题	6
总体满意度	核心问题	1
是否激发了学习热情	可选问题	4
学生服务及支持	可选问题	5
毕业生质量	可选问题	6
学生学习资源	可选问题	5
学习型社群	可选问题	5
合计		49

资料来源: <http://www.graduatecareers.com.au/research/start/agsoverview/ctags/ceqo/>

目前CEQ已经成为澳大利亚研究最多的高等教育调查的工具,从1993年起,澳大利亚毕业生就业委员会(GCA)每年针对全国15万大学毕业生开展调查,运用课程体验调查问卷评估大学教学质量、教学目标、教师工作量、学生成绩评定、学生通用技能和总体满意度等。而在美国及英国,则没有像澳大利亚这样全面深入地开展房地产教育评估。

此外,各大学的房地产专业教学组会定期组织教师对课程进行评估,以确保课程内容、参考书目以及课程考核手段与时俱进。大学内还设有课程咨询委员会(Course Advisory Committee,简称CAC),全面促进课程教学和改革。课程咨询委员会成员通常由学术负责人、课程负责人、业内知名专家、学生代表等组成,其功能包括:向学术委员会提议开设新课

程;关注特定领域的学习及研究的最新发展和趋势,并引导课程开发;分析研究政府在高等教育领域的新政策对课程的影响,并提出合理建议;对课程相关材料进行检查回顾,以确保达到课程预定的严格标准及规定的深度,并且课程相关材料要和课程的基本原理、目标、内容要保持一致,能够反映最佳的实践;对新增的课程大纲及现有课程大纲的修订进行审议和评价;定期回顾质量保证体系/机制,特别关注质量评估的程序、利益相关人(企业、学生)的反馈,必要时和其他高等院校进行比较评价。除了以上规定的工作之外,CAC还要对学术委员会提交相关报告及提出相关建议。

(四)众多的专业期刊杂志及全球性学术会议

近年来澳大利亚房地产相关研究的学术刊物数量显著增多,目前有超过35种专注于房地产及相关研究的期刊^[19]。API自己创办的专业期刊——《澳大利亚及新西兰房地产期刊(ANZPJ)》是澳洲读者最多的商业杂志之一。API的全球会员每季度都会收到该期刊。

API、PRRES、ARES、ERES以及ASRES等世界知名房地产学会每年均举办年会,吸引至少400名房地产研究者参加。最为重要的是,它提供了一个重要的平台供房地产学者交流,保持研究成果的与时俱进。API还定期举办各种专业论坛和交流会,如2012年在悉尼举办的全国青年房地产专业人士(Young Property Professionals)论坛、2012年10月在墨尔本举办的第26届泛太平洋房地产估价师及政务人士国际会议等。这些会议加强了世界各地房地产估价等专业人士的交流,也扩大了API机构在全球范围的影响力。其中,新南威尔士州在2012年也举办了各类活动,全年共有2500多位代表参加了58项项目,包括“专业发展继续教育”(Continuing Professional Development)项目以及估价风险管理教育模块等。

四、结语

行业学会作为以上专业人员的行业自律管理机构,肩负着不断提高其执业水平的责任。中国建筑和房地产业实行执业资格准入制度,但人才的培养脱离行业学会管理,导致人才素质参差不齐,缺乏面向国际化的高素质人才。国外行业学会与高校合作培养专业人才的成功经验完全可以为我国的房地产人才培养提供借鉴。行业学会也要转变工作职能,

立足“培养行业领先的专业人才”的宗旨,对房地产专业人才培养由目前的对专业人员进行“后期管理”转变为“全过程质量管理”,贯穿大学生入学前的专业方向定位、大学期间的专业课程学习,以及毕业后的执业资格认证及整个职业生涯,形成可持续发展的人才培养模式。

参考文献:

- [1] 钱瑛瑛,杨颖,戚丽琼.英国和我国香港地区高校房地产类专业教研特点及借鉴意义[J].中国房地产,2007(1):77-80.
- [2] 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,1999,28(1):76-78.
- [3] 刘洪玉.从国外的经验看我国的房地产专业教育[J].清华大学教育研究,1999(1):114-119.
- [4] 徐微.高等院校房地产估价专业课程设计及教学方法探讨[J].现代商贸工业,2010,22(15):244-245.
- [5] 郑晓俐,姚瑶.房地产估价实务课程理实一体化改革探讨[J].江苏建筑职业技术学院学报,2010,13(2):47-50.
- [6] Newell G, Acheampong P. The quality of property education in Australia[J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2003, 9(4):361-378.
- [7] Baxter J. Re-engineering a valuation degree: how did we get here and where do we go? [J]. Journal of Property Investment and Finance, 2007(25):444-467.
- [8] Avdiev R. Golden apple or poisoned chalice: the influence of education on careers [J]. Australian Property Journal, 2000(36):270-272.
- [9] Blake A, Susilawati C. An evaluation of how well undergraduate property students are prepared for commencing their careers [J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2009, 15(2):204-225.
- [10] Newell G. Challenges and opportunities for property academics [J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2007, 3(2):136-145.
- [11] Fischer D. Is the valuation paradigm a paradigm [J]. Australian Property Journal, 2000(36):292-299.
- [12] Newell G. Challenges and opportunities for property academics [J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2007, 13(2):136-145.
- [13] Newell G, Susilawati C. Student perceptions of the quality of property education in Australia: 1994-2009 [J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2010, 16(4):400-422.
- [14] Cornish S, Reed R, Wilkinson S. Incorporating new technology into the delivery of property education [J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2009(15):303-320.
- [15] Black R, J Rabianski. Defining the real estate body of knowledge: a survey approach [J]. Journal of Real Estate Practice and Education, 2003(6):33-54.
- [16] Manning C, Roulac S. Where can real estate faculty add the universities in the future? [J]. Journal of Real Estate Practice and Education, 2001, 4(1):17-39.
- [17] Hefferan M J, Ross S. Forces for change in property education and research in Australia [J]. Property Management, 2010, 28(5):370-381.
- [18] Parker D. Property education in Australia: themes and issues [D]. 18th Annual Pacific-Rim Real Estate Society Conference, Adelaide, Australia, 2012. 1. 15-18.
- [19] Newell G, Susilawati C. Student perceptions of the quality of property education in Australia: 1994-2009 [J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2010, 16(4):400-422.
- [20] Susilawati C, Armitage L. Understanding the diversity of non-specialized units within Australian property degrees [D]. 17th Annual Pacific Rim Real Estate Society Conference, 2011. 1. 16-19.

Australian property of undergraduate education and its enlightenment

XIAO Yan¹, Nelson Chan²

(1. School of Management, Chongqing Technology and Business University, Chongqing 400060, P. R. China;

2. School of Business, University of Western Sydney, Penrith NSW 2751, Australia)

Abstract: As an important asset, real estate plays a pivotal role on national economy. Real estate education is the foundation to promote the development of the real estate industry, therefore, it is of great importance to learn and absorb the foreign advanced experiences in real estate education with an international vision. Based on real estate education in Australia, the research presents the characteristics of Australian real estate education. The renovation and future of real estate talents training are also addressed in this research, combined with the current real estate education context in China.

Keywords: Australia; API; university; property education; course accreditation

(编辑 梁远华)