

物业管理高等教育人才培养与课程体系研究

俞万源

(广东省嘉应学院 地理系, 广东 梅州 514015)

[摘要] 人才资源是我国物业管理这一朝阳产业的发展瓶颈, 物业管理高等教育的发展顺应了行业和时代发展的需求。我国物业管理高等教育仍处于摸索发展阶段, 人才培养的目标定位与课程体系建设存在一定的差距。物业管理高等教育的发展面临物业管理人才培养的正确定位和与之相适应的课程体系的建立。

[关键词] 物业管理; 高等教育; 人才培养; 课程体系

[中图分类号] F407.9; G640

[文献标识码] A

[文章编号] 1005-2909(2004)03-0011-03

Study on the talent fostering and curriculum system of advanced education about property management

YU Wan - yuan

(Department of Geography, Jiaying College, Meizhou 514015, China)

Abstract: Talent is the crux in the development of estate industry, and advanced education about property management suits the needs of the development of estate industry. It is in the initial stage of advanced education about property management in our country, and there are some gaps in the aim of talent fostering and curriculum system construction, which we must face up to in the development of advanced education about property management.

Key words: property management; advanced education; talent fostering; curriculum system

经过二十几年的探索和实践,我国物业管理行业,尤其是物业管理实践取得长足发展。行业发展带来的社会用人持续需求使物业管理专业发展成为我国热门专业,而我国物业管理高等教育发展尚不成熟,仍处于摸索发展阶段;高等教育滞后于行业的发展,人才培养目标存在错位,专业教学内容和课程体系有待于完善。课程体系是高等教育改革的核心,是影响人才培养的关键。进行人才培养的正确定位,建设与人才培养目标相一致的课程体系是我国物业管理高等教育发展的当务之急。

一、物业管理高等教育的发展与现状

物业管理在我国只有二十几年的发展历史,是伴随着市场经济以及房地产综合开发、土地有偿使用、住房商品化的推进而产生和发展起来的新兴行

业。房地产业的迅速发展为物业管理业提供了广阔的发展空间,物业管理这一个新兴行业在我国虽然兴起颇晚,但迎合了时代的发展潮流,表现出旺盛的生机和活力。因此,物业管理进入高等教育系统、高校开设物业管理专业培养专门人才,是新时期我国物业管理行业发展对高等教育发展的迫切要求。

尽管我国物业管理高等教育还不到十年的发展历史,但发展迅速,专业教育和人才培养层次不断提高,已逐渐成为我国高等教育热门专业。在教育形式上,有了高等职业教育、自学考试成人教育和普通高校全日制教育,自学考试成人教育和高等职业教育是当前我国物业管理高等教育两种主要形式。1993年深圳大学房地产经营管理专业首先开设物业管理课程,1996年9月中国林业大学、深圳理工大学、北京海淀走读大学首先开办物业管理(大专)

* [收稿日期] 2004-07-15

[基金项目] 广东省嘉应学院新世纪教育教学改革重点项目“物业管理课程体系建设与教学改革实践”研究项目(03jgz09)。

[作者简介] 俞万源(1972-),男,广东平远人,广东省嘉应学院讲师,从事国土房地产和物业管理教学研究。

专业,1998年9月深圳大学开设企业管理(物业管理方向)专升本成人教育,至2002年,全国31个省区中有6个省份开办了物业管理专业自学考试成人教育;在学历层次上,由专科教育向本科教育发展。2000年中国林业大学首先开办了物业管理本科专业;在学科层面上,专业开设背景和知识前缘不断拓宽。随着物业管理行业的迅速发展和社会用人需求的不断扩大,物业管理作为热门专业在我国各高校纷纷开设,开设物业管理专业的学科背景涵盖了建筑工程、房地产、经济管理、酒店管理等,招生对象越来越广,覆盖文史和理工科。

目前,我国物业管理高等教育仍处于探索发展阶段,物业管理高等专业教育滞后于物业管理行业的发展。主要表现为:大部分地区未开设物业管理本科教育,仍停留在大专层次和自考层次,人才培养层次偏低,不能满足社会和行业发展的用人需求;人才培养“急功近利”型的目标定位而带来课程设置存在重技能教育轻理论研究的偏差,专业建设和课程理论体系发展尚不成熟;师资建设滞后,缺乏专业教师队伍,不能适应高等专业教育的发展要求。由于物业管理是新兴的行业,我国各高校普遍面临师资不足、缺乏专业教师的发展困难,大部分教师是从相关专业改行,或是实行校企联合办学,聘请物业管理公司管理人员参与教学,以弥补师资不足。

二、物业管理高等教育人才培养定位

1. 物业管理高等教育人才培养现状模式

以社会需求为目标,将人才培养目标瞄准物业管理实践操作市场,培养实用型、技能型的物业管理专门人才和高级管理人才,是我国各高校物业管理高等教育的基本定位和课程设置的出发点。目前,我国物业管理高等教育人才培养存在三种模式:

第一,以服务为中心的人才培养模式。该模式以服务理念为中心,重在以服务取胜,注重培养学生与业主交流的技巧,以优质的服务来树立企业的品牌,但缺乏解决实际问题的能力,难以胜任总体性的管理工作。该模式以深圳物业管理高等教育为代表,如深圳房地产职工大学开设的物业管理高等专业教育为此类。

第二,以技能为中心的人才培养模式。该模式由一些有理工背景的院校创立,以技能教育为中心,重视技能的培养,培养物业管理具备解决技术性问题的能力,旨在培养应用型高级人才和管理人才,但缺乏管理和经营观念。该模式同时将职业资

格准入引入学历教育,学生毕业同时获得职业上岗证,因此,该模式一般实行校企联合办学,如同济大学与上海市房地局合作开办的同济大学高等技术学院房地产分院物业管理专业教育。

第三,复合型的人才培养模式。该模式汲取了前面两种模式好的办学经验,以社会需求为目标,强调技能教育和经营管理能力的培养,以模块化的知识结构来设置课程体系,培养复合型的高级人才和管理人才。该模式尽管开始得较晚,但代表了物业管理教育的发展方向。如北京林业大学和北京海淀走读大学物业管理专业教育。

2. 物业管理高等教育人才培养基本定位

事实上,我国物业管理高等教育人才培养存在目标错位:一方面,面对物业管理市场对实用型、技能型的人才需求,普通高校(师范院校)在积极地培养技能型实用人才;另一方面,面对物业管理市场对复合型的人才需求,高等职业技术学院也在积极地培养复合型高级人才。人才培养的目标错位势必影响人才培养的质量,最终的结果是导致人才培养质量与人才培养目标不一致。

从物业管理公司的构架上来看,物业管理公司的用人需求包括两个层次:管理层和操作层。加入WTO后,我国物业管理市场面临激烈的人才竞争,物业管理作为新兴行业,对物业管理知识化、市场化、信息化、专业化要求越来越高,特别是现代物业管理营销已进入个性化、智能化、网络化的整合时期,物业管理行业发展不仅仅需要具备专业经验的专门型人才,更需要高层次的复合型管理人才。另一方面,物业管理是一门涉及建筑、房地产、经营管理、财会、法律等多门学科知识的实践型和应用型专业学科,其知识并不是多学科知识的简单拼凑,而是要进行有机的整合,发展物业管理高等教育首先必须加强学术研究,完善专业教育理论和课程体系,培养一支高素质的专业教师队伍。而专业教师的匮乏正是目前我国物业管理高等教育发展面临的最大难题,这也是物业管理高等教育人才培养定位最容易忽视的。因此,21世纪我国物业管理发展所需人才包括如下三个层次(图1):

- 学术层次:教育人才、理论研究人才
- 管理层次:管理人才、策划人才、首脑人才
- 操作层次:技术人才、营销人才

图1 物业管理人才层次结构

根据物业管理专业学科知识的综合性的特点和人才需求的层次性的要求,物业管理高等教育人才培养定位必须考虑高校各自的学科和专业背景,进行科学合理的“分工”和准确的定位(图2):普通高校的人才培养定位在管理层和学术层,以复合型管理人才培养为主,兼顾学术型研究型人才培养,重视师资人才的培养,适当发展研究生教育;高等职业教育的人才培养定位在操作层和管理层,以实用型专门人才培养为主,兼顾复合型管理人才培养。

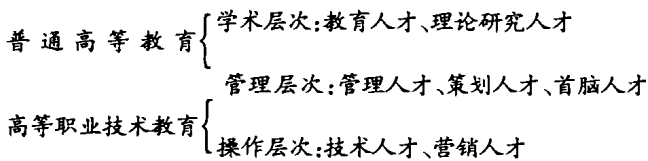


图2 物业管理高等教育人才培养目标定位

三、物业管理课程体系建设思路

以社会需求为目标来设计培养方案,以“应用”为主旨来构建教学内容体系,是我国各高校开办物业管理高等教育普遍遵循的原则。目前,我国各高校物业管理高等教育课程设置大都按“四板块—环节”的课程设置模式,即公共必修课、公共选修课、专业必修课、专业选修课和实践教学环节(技能实践课)。由于学科和专业背景不同,教学资源 and 师资条件不一,在人才培养目标错位的情况下,各高校普遍遵循“有什么师资开什么课程”的“量体裁衣”式的课程设置原则,所开设物业管理专业课程和教学内容有一定的偏差,人才培养定位与课程体系设置存在一定的差距。建设与人才培养目标相一致的课程体系是物业管理高等教育发展的当务之急。

1. 物业管理课程体系建设必须与人才培养的目标定位相适应

课程体系建设必须在确定的人才培养目标下面,与人才培养的层次和培养规格相适应。物业管理普通高等教育的人才培养目标和规格是以四年制本科层次以上的复合型高级人才和教育人才,其课程设置应偏重于理论研究和宏观管理及综合能力的培养;物业管理职业高等教育的人才培养目标和规格是以三年制专科层次为主的技能型应用人才,其课程设置应偏重于微观管理和操作技能的培养。

2. 以模块化课程设置来构建物业管理课程体系,保证人才培养的质量

近几年,我国物业管理教育教学改革和课程体系研究取得一定进展。有学者认为应按社会需求设置专业,以社会需求为目标设计培养方案,以应用为主旨构建课程和教学内容体系,课程设置要体现人才培养目标要求,应该打破“基础课——专业基础课——专业课”的旧的课程设置模式。有学者从高职教育和技能型高级人才培养角度提出模块化教学体系设置:基础能力子模块、专业能力子模块、职业能力子模块。也有学者则从培养复合型专门人才的角度构建了由十大模块组成的课程体系:①基本素质模块;②物业管理综合素质模块;③物业管理法律模块;④物业管理建筑模块;⑤物业经营与管理模块;⑥计算机信息系统模块;⑦智能化模块;⑧物业管理财务模块;⑨物业绿化模块;⑩房地产模块。

模块化课程设置打破了“基础课——专业基础课——专业课”的旧的课程设置模式,较好地适应了物业管理专业学科人才培养的需要。首先,模块化课程体系构建起科学合理的知识结构,通过各子模块知识的学习来培养学生的综合能力,保证培养人才的质量,满足人才培养的不同层次和培养目标的教學要求;其次,模块化课程体系的课程设置具有较大的弹性,模块内课程的开设具有一定的选择性,能适应不同高校不同学科和专业背景的教學条件,课程设置具有较强的可操作性。

〔参考文献〕

- [1] 谢家瑾. 物业管理八大问题亟待解决[N]. 北京青年报, 2001-11-24(3).
- [2] 薛姝, 胡群. 物业管理专业教学改革研究与实践[J]. 高等建筑教育, 2003, (2): 62-64.
- [3] 李金良. 对高职物业管理专业教学体系改革的思考[J]. 江西科技师范学院学报, 2002, (6): 45-46.
- [4] 韩朝. 物业管理专业人才培养模式初探. <http://www.cin.gov.cn/Indus/exp/2001-091304.html>, 2001-09-13/2004-01-20.

(责任编辑:周虹冰)