

# 房地产评估课程的实验教学法\*

肖 艳

(重庆工商大学 管理学院, 重庆 400067)

**[摘要]** 房地产评估是一门理论性和实践性都较强的课程, 开设实验课, 进行实验教学, 将有助于学生更好地学习和理解理论知识, 更好地将理论与实践结合起来。本文论述了实验教学在房地产评估这门课程中的作用以及房地产评估实验课的实施要点和房地产评估实验教学方案构想。

**[关键词]** 房地产评估; 实验教学; 教学方案

**[中图分类号]** TU-9

**[文献标识码]** A

**[文章编号]** 1005-2909(2006)03-0091-04

## 一、案例教学在房地产评估教学中的作用

实验教学是理论联系实际, 指导学生运用所学的理论知识进行观察分析与科学试验的重要环节, 对于培养学生的创新意识、思维方式、科学态度、动手能力有着重要的作用。由此可见, 实验教学是一种启发学生研究实际问题, 注重学生智力开发及能力培养的现代教学方法, 它有着传统教学方法所不具备的特殊功能。在房地产评估教学中运用实验教学, 有以下重要作用:

### (一) 有利于加强对学生理论知识的理解

学生在学习房地产评估这门课程时, 最先接触到的往往是纯粹的评估理论基础知识。让毫无评估实践经验的学生去理解这些理论, 往往会比较困难。但是, 如果能够设计一个具体的评估实验来进行讲解, 学生则很容易就能够接受。以房地产评估中的收益法的基本理论为例, 收益法的基本原理就是将房地产在未来若干年内的净收益折现后求和, 以求取得评估房地产的价格。虽然评估理论对如何求取房地产未来年限的净收益已经作了比较详细的阐述, 但学生对于这种抽象的理论仍然会难以理解。如果教师能够通过一个具体的房地产评估的收益法案例来进行讲解, 然后再设计一个运用收益法来评

估房产价值的实验, 让学生通过上机实践, 运用所学的收益法原理和方法, 自行设计一个收益法计算的模板, 然后借助于这个模板得出待评估房产的收益价格。通过生动形象的实验, 学生可以清楚地掌握房地产收益、成本以及净收益的求取方法, 不仅理论知识得到了巩固, 而且培养了学生基本的计算机操作能力、动手能力、思考能力和创新能力。

### (二) 能激发学生的积极性, 培养他们学习本课程的兴趣

在实验教学中, 学生才是实验教学的主体, 教师在实验教学中只起组织者、引导者的作用。学生在教师的引导下, 通过自己对实验案例的理解, 从中总结出一般性的理论。在房地产评估实验课中, 由于教学实验案例提供的是真实的、生动的、典型的评估报告, 在这些典型的教学事件里, 包含许多学生在课堂理论教学中难以发现的问题, 需要学生自己实践才会发现这些问题并思考解决这些问题的方法。因此, 学生在实验课的学习过程中, 是模拟以一个房地产评估人员的角度去亲身体验、亲自操作, 从被动的旁观者中解脱出来, 成为主动的探索者。同时, 通过对教学中包含的疑难问题的探讨、争论提高了学生对教学问题的认识和洞察力, 并在探讨和争论的过程中, 激发他们的创新意识、竞争意识、集体攻关意

\* [收稿日期] 2006-04-26

[作者简介] 肖 艳(1976-), 女, 湖北人, 重庆工商大学讲师, 管理学硕士。

识。在这一过程中,学生成为了积极的参与者,获得了主动学习课堂知识的技能。这一成就感也激发了他们学好这一课程的信心。

### (三)有利于教师自身教学能力的提高

房地产评估这门课程对任课教师的要求比较高,这是因为它是一门实践性较强的课程。教师除了要有扎实的理论基础之外,还要有一定的房地产评估实践经验,这样才能在授课过程中运用案例教学法。因此,案例教学可激发教师不断地学习和研究本专业领域的理论和实践知识的动力,积极主动地提高自身的教学能力以及应对实际问题的能力。实验教学对于长期从事课堂理论教学的专业教师而言是一个挑战,他们要思考如何结合教学大纲进行实验课程的安排、实验课程的组织、实验素材的寻找、实验指导书和实验教学大纲的制定、实验课程的考核等方面的问题。更为重要的是,专业课教师要通过自身的努力,使实验教学达到辅助理论教学、提高学生实践能力这一根本目的。

## 二、房地产评估实验教学的实施要点

实验教学强调的是学生掌握了多少知识,而不是教师传授了多少知识。因此它十分注意创设良好的学习气氛,调动学生学习的积极性。因此,对于工程管理专业而言,在房地产评估课程中运用实验教学必须要考虑其技术性、应用性、可操作性的问题,同时还要考虑教师是否具备驾驭课堂讨论、应对学生各种突发问题的能力。结合本人的教学实践,在房地产评估课程中实施实验教学要注意以下要点:

### (一)选择合适的实验案例

由于房地产评估的成果表现形式就是房地产评估报告,因此,房地产评估报告可以作为合适的案例素材用于教学。当然,并非所有的房地产评估报告均可以用于教学。实验案例的基本要求是:要把所教理论贯穿于案例之中并给学生一定的思考空间;所选案例情节应精炼,篇幅不宜过长;应选择学生比较熟悉或比较关心的案例;在案例教学中,无论是案例的编制和选择,还是每一案例教学环节的设计,都应紧扣培养目标和课程目标。此外,案例的取材最好是真实的事件。总之,案例要少而精,要具有代表性和启发性,能激发学生的思维活动,使学生在分析

思考中,懂得基本理论,提高实践能力。

### (二)实验教学应以实践为中心,以学生为主、教师为辅

专业实验课的实践性决定了其授课方式不应当是传统的,而必须以课堂实践为中心,全面贯彻“以学生为主,教师为辅”的教学原则。以学生为主,体现在学生对教师提出的实验问题要进行分析思考,并各自独立地利用计算机去分析、去计算直至解决问题,课后还要由学生自己完成实验报告。以教师为辅,主要体现在教师的指导应是引导式的,不要替代学生去计算或直接给出方法。“以学生为主,教师为辅”,让学生亲自动脑、动手体验问题解决的全过程,促使学生从实验中去认识、去学习,不断探索发现房地产评估的规律性,触类旁通,解决同类问题,从而达到实验课教学的真正目的。

### (三)多考虑综合性、设计性的实验课程,培养学生创新能力

根据本科教学工作水平评估的要求,实验课程的评估要达到 A 等级,有综合性、设计性实验的课程占有实验课程总数的比例要大于或等于 80%。因此,我们在设计房地产评估专业实验课程时,应增加设计性、综合性、创造性和研究性实验内容,特别是要提倡将其他专业课程的理论知识综合运用于本课程的实验教学。例如,在设计房地产评估比较法估价的实验课程时,可以在市场比较法资料收集的这一环节设计市场调查与预测的实验(如表 1 所示)。市场调查与预测虽然是房地产市场营销课程的内容,将其引入到房地产评估这一课程是一个创新,既可以让学生掌握市场调查和预测的方法,又可以教会学生如何通过市场调查和预测为房地产评估搜集资料。专业课程教师要多思考、多探索,努力设计出综合性强且能够锻炼学生动手和动脑能力的课程实验。

### (四)增加实验课课时的比例,改革课程考核方式

要保证实验课教学质量和效果,首先要保证实验课的课时量。负责房地产评估实验教学的教师要和房地产评估理论课教师进行沟通,通过调整房地产评估的教学大纲和教学计划,保证实验课教学占有适当的比例。房地产评估实验教师要在学期开始前制定好详细的实验教学大纲和实验时间安排,以

便下学期更好地安排实验时间。

表1 房地产评估比较法实验课程设计

课程模块	房地产评估比较法 实验内容	学时	实验类型
房地产市场 调查与预测	1. 市场调查方案制定 2. 调查问卷表格设计 3. 调查过程组织 4. 调查资料分析	6	综合性 (设计型)
房地产估价	1. 熟悉市场比较法 2. 以市场调查的资料 为依据进行市场比较 法定价 3. 设计比较法估价模 型, 计算房地产项目的 比准价格	6	综合性 (设计型)

此外,各高校房地产评估课程的考核方式以考试为主,少数院校采用课程设计的考核方式。笔者建议推行课程设计这种考核方式,因为这种方式更能激发学生对实验课的积极性和重视程度。学生通过平时的实验学习,熟练掌握各种评估方法的具体操作方式。在学期期末,教师可以设计一份具体的评估项目,让学生运用平时实验教学所学知识独立上机完成一份房地产评估实验报告,根据实验报告并结合学生平时的实验成绩综合考评。

#### (五)鼓励学生参与教师的科研课题

当教师以实验室为平台开展与本课程相关的课题或项目研究时,可以鼓励学生积极参与,这样不仅可以让学生学以致用,了解和参与本学科研究领域的前沿,开阔视野,更可以激发学生的创造力以及对本学科的兴趣。比如房地产评估专业教师在做房地产评估项目时,让学生参与评估方案的制定、评估资料的收集、评估方法的选定、评估报告的撰写等工作,通过这种方式使学生系统地运用所学知识解决实际问题,把相互独立的知识串通起来综合运用,取得了很好的效果。

### 三、房地产评估实验教学方案构想

房地产评估实验教学的具体方案设计可以从以下几个方面入手:实验目标、实验内容、实验资源、实验课程安排和实验成绩测评。

#### (一)实验目标

房地产评估实验的目标包括总目标和直接目标

两个层次。房地产评估实验教学的根本目标是培养学生的实践能力和创新能力,能够将理论知识转化为实际运用能力。直接目标表现为以下几个方面:

一是使学生掌握房地产评估的基本原理和方法,熟悉房地产评估的流程,能够熟练运用房地产评估相关软件,能够运用房地产评估知识,对房地产项目进行合理评估,并能够形成房地产评估报告。

二是提供一个学术研究平台,多方位开展房地产评估理论与实践成果的交流,激发学生的专业思维能力和科研能力。

三是提供理论教学辅助平台,为强化理论教学成果服务,利用实验室的多媒体设施,硬件和软件资源来丰富理论教学内容。

四是开设师生互动平台,激发学生开放性互动式的学习方法创新,对学生进行有针对性的个体化培养。

#### (二)实验项目内容

房地产评估实验课具体开展的实验项目可包括:(1)比较法资料的收集,即房地产市场调查与预测;(2)比较法估价模型的建立,运用比较法对房地产项目进行评估;(3)成本法估价模型的建立,运用成本法对房地产项目进行评估;(4)收益法估价模型的建立,运用收益法对房地产项目进行评估;(5)房地产评估理论的综合运用,评估报告的撰写。具体内容及学时分配如表2所示。

#### (三)实验项目的程序安排

由于房地产评估课程的实验课是穿插在理论课程教学之中的,所以在实验程序安排上,可以根据课程进度进行由浅入深、由部分到综合的实验设计。首先把市场法、成本法和收益法分别作为独立的实验项目,进行单项训练,使学生熟悉每一种估价方法的原理及操作。最后设计一次综合性的实验课程,主要考察学生对估价对象的调查能力、现场勘察能力、调查资料分析能力以及评估报告的撰写能力等。

#### (四)实验课教学资源配置

房地产评估实验课教学所需的教学资源有:

1. 师资力量配置。实验室应采取专职或兼职教师配置的方法,有专门的实验室管理教师、实验指导教师和校外聘请的兼职职业型、专家型教师,具体进行教学实验时,还要有理论教师来进行专题性指

导。

2. 配套系列教材的准备。除了理论教学法所选用的教材,应针对房地产评估实验课的具体内容,编制与之配套的实践性教学教材,比如实验教学大纲和实验指导书,甚至是专门的实验课教材。

3. 软件、硬件设施的配置。硬件设施包括:多媒体影视设施、计算机网络设施等。软件设施包括:房地产评估所需的基本软件如 office 办公系统、市场调查统计软件,以及实验资料保管、实验流程制定、实验考评标准等。

表 2 房地产评估实验课程内容及学时分配

序号	实验项目	实验内容	学时	实验类型
1	用 excel 实现市场法估价	运用电子表格 excel 形成比较法估价模型,计算房地产项目的比准价格。	3	综合性
2	用 excel 实现成本估价法	运用电子表格 excel 形成成本法估价模型,计算房地产项目的积算价格。	3	综合性
3	用 excel 实现收益法估价	运用电子表格 excel 形成收益法估价模型,计算房地产项目的收益价格。	3	综合性
4	房地产项目评估	房地产评估对象调查方案的制定 现场勘察表的设计 调查资料分析 房地产评估报告的撰写	9	综合性

#### (五) 实验课程安排

房地产评估实验课在排课时间和课时量的安排上面要以理论教学为基础进行安排。在排课时间的安排上,总体上应安排在学期中或者学期末,在经过系统的房地产评估理论的学习后,集中进行实验教学的安排。在课时量的安排上,实验课的课时量应与理论课课时量相平衡,大约占理论教学课时的 1/4 ~ 1/3 为宜,再根据房地产评估实验课总体内容与课时计划作进一步的分配。

#### (六) 实验成果评价

目前许多高校的房地产评估实验课程多从属于理论教学,没有独立的实验学分设置。为此,笔者建议可以通过先将实验学分合并于理论课学分一起,然后逐步过渡到实验课作为学生的必修学分。在目

前情况下,教师可以结合学生实验报告质量和现场提问答辩进行考核,考核成绩单独记入房地产评估实验成绩。一旦房地产评估实验课设立单独的实验学分,在实验课学生成绩考评方面要以平时实验中的学生的表现作为实验考评的主要依据,再以综合实验能力测试为补充,由指导教师分别打分,最后对各个实验成绩进行综合,给出学生最终的实验成绩。

#### [参考文献]

- [1] 欧阳红.改进实验课教学方法 提高学生实践能力[J].职业教育研究,2005,(5):105.
- [2] 王香兰,王敬花.增强学生实践能力的对策思考[J].金融教学与研究,2005,(1):61.

## Experimental teaching on course of real estate appraisal

XIAO Yan

(School of Management, Chongqing Technology and Business University, Chongqing 400067, China)

**Abstract:** The course of real estate appraisal has a great demand on theory and practice teaching. Experimental classes and experimental teaching is of usage to help students learn and understand the theory knowledge, then combine theory with practice. The author analyzes the function of experimental teaching for real estate appraisal course as well as the points of conducting experimental teaching, points out some suggestions of how to put experimental teaching method into practice as well as the thoughts on experimental teaching project of real estate appraisal course.

**Key words:** real estate appraisal; experimental teaching; teaching plan