

物业管理课程案例教学法研究

王莉飞

(南京工业大学 管理科学与工程学院,江苏 南京 210009)

摘要:文章针对物业管理课程综合性、应用性的特点,分析了物业管理课程教学中存在的问题,探讨了物业管理课程案例教学法的具体内容和操作步骤,在此基础上,明确了物业管理课程案例教学法应遵循的原则。

关键词:物业管理;课程;案例教学法

中图分类号:F407.9-4

文献标志码:A

文章编号:1005-2909(2008)05-0100-03

一、物业管理课程的特点

随着中国房地产业的快速发展以及人们生活水平的提高,物业管理行业亦随之快速发展,物业管理正逐步走向社会化、市场化、规范化和专业化,因此,需要大量既具备专业知识,又有一定职业技能的应用型人才。物业管理课程是工程管理专业的必修专业课程之一,且一般在本科第4学年开设。物业管理课程主要培养学生对物业管理理论知识的实际运用能力。

物业管理课程的特点:(1)综合性。物业管理课程涉及的相关课程内容主要有:建设法规、经济法、管理学、房地产开发经营与管理、项目管理、市场营销学、房屋建筑学等。物业管理课程是对上述课程内容的摄取,由于涉及的学科众多,专业面覆盖广泛,因而,物业管理课程是多学科融合的课程。(2)应用性。物业管理课程内容丰富,实用性强。学生学习物业管理课程是要在学习上述相关课程内容的基础上深入理解物业管理的涵义和基本原理,掌握物业的实际管理技能,具备从业人员岗位管理的能力。

二、物业管理课程教学中存在的问题

(一) 教学方式无法有效调动学生学习的积极性

一直以来,教师多采用传统的灌输式教学,学生基本处于被动的听讲状态;教师按照章节介绍概念、原理和意义等内容,在其中穿插一些案例,但是案例数量有限;加之物业管理课程是在数门课程基础上合成的一门应用型课程,理论知识并不难懂,学生在意识上会觉得可以依靠自学完成,因而对教师的讲授缺乏兴趣。

(二) 学生对物业管理课程的重视程度不够

工程管理专业学生选择工作的方向多数为房地产企业、施工企业、工程造价事务所、房地产评估事务所等,极少有人选择物业管理企业。这是因为,物业管理作为新兴行业,正处于起步阶段,大家普遍对物业管理的认识程度不够

收稿日期:2008-08-23

作者简介:王莉飞(1969-),女,南京工业大学管理科学与工程学院讲师,主要从事物业管理、房地产经营与管理、项目管理等研究,(E-mail) fswlffy@sina.com。

全面和深入;并且,物业管理企业的工作内容繁杂、琐碎,企业普遍属于微利经营,员工的收入水平不高。因而,相应地学生对物业管理课程的重视程度有限。

(三) 课时安排有限

物业管理课程一般只安排 32 学时,在这样有限的学时内,不仅要传授理论知识,又要和实践紧密结合,难度比较大,容易产生 3 种可能的结果:一是理论知识的讲授占据绝大多数时间,实际应用不足,无法实现教学目的;二是理论知识和案例学习时间均等,但两方面知识可能都无法深入;三是大量引入案例,但可能挤占了必要的理论知识学习的时间。

那么,如何改进教学方法,调动学生的学习热情,提高课程的应用程度,实现课程设立的目的呢?笔者进行了案例教学法的尝试,教学效果显著提高。

三、物业管理课程案例教学法具体内容和步骤

案例教学法的涵义是,教师利用案例形象地说明理论知识,使学生通过对案例的分析,进一步加深对理论知识的理解。案例教学法是 1870 年由哈佛大学法学院院长克利斯托夫·朗戴尔对教学方法进行根本性改革基础上创立的,后为哈佛工商学院所采纳^[1]。案例教学法体现了一种全新的教育理念,其主要特点为:启发性、参与性和民主性^[2]。

(一) 物业管理课程案例教学法具体内容安排

1.2 个学时为物业管理影像资料的播放

绝大多数学生对现代物业管理的方式和标准并不熟悉,在课程开始时,首先放映 1~2 个资料片,对名牌物业管理企业所辖物业的管理模式和标准进行直观介绍,给学生一个物业管理的感性认识,同时激发学生的学习兴趣。

2.2 个学时为课程总论

物业管理行业是一个朝阳产业,物业管理逐渐走入大家的工作和生活中。因此,在讲授课程时,概括性地介绍学科的前沿领域和最新进展、中国物业管理的现状以及国家出台的相关政策和法律法规,并且与国际上发达国家物业管理的发展状况进行对比,找出差距;也要概括分析具有中国特色的物业管理模式的发展方向。经过这样的总论,学生在学习物业管理课程时,就有了一个总体的初步认识。

在此基础上,列出目前物业管理行业中存在的典型问题,供学生在课堂学习和课后学习中进行思考和讨论,培养学生独立思考、独立获取知识和解决

问题的能力。

3.22 个学时(11 次课)为讲座式案例教学法

这是采用案例教学法中最常用的一种方法——教师举案法。物业管理课程的实践性和操作性极强,采取案例教学法目的在于能让学生把理论和实践相结合。笔者在教学中发现,在案例分析时,学生的积极性高,参与性强,而在理论知识讲授时,学生对其关注度降低。

如何解决这个问题?笔者考虑,把传统的章节模式变成讲座模式,每次讲座针对目前物业管理中存在的典型问题,把章节模式中对理论知识的面面俱到的特点加以改变,对重要知识点进行讲解,而一些非主要知识点或难度较小的知识点则留给学生自学。这样,教师能在有限的课堂教学中结合案例,突出重点。

具体操作步骤:教师每次安排一个专题,准备 1~2 个典型案例,先以启发形式鼓励学生参与案例分析,之后,由案例引出相关概念和原理,并以此为基础,对案例进行再分析。

可以将 22 个学时(11 次课)划分为 11 个专题,专题的方向为:(1)物业管理的内涵和特征;(2)物业管理企业组织形式与机构设置;(3)业主、业主委员会的权利和义务;(4)物业管理服务与标准;(5)物业管理收费难问题与企业经营效益;(6)物业管理委托中存在的问题与物业管理招标的特点分析;(7)物业服务合同特点和应注意问题;(8)物业管理早期介入意义;(9)承接查验与前期物业管理的工作程序;(10)房屋建筑主体的修缮管理和设备管理中应注意问题;(11)如何进行物业管理的风险管理与防范。

4.2 个学时为参观楼盘

在课程进行中或结束后,带领学生去采用了现代物业管理模式的楼盘参观。

5.4 个学时为学生课程论文的讲解和讨论

学生对自己课程论文的介绍和讨论是对案例教学法中的一种——学生举案法的具体运用。课程论文为学生成绩考核的一部分。要求学生独立寻找一个有关物业管理的案例,提交相应的课程论文,论文包括案例介绍、案例问题分析和结论三部分内容。课程论文以电子版形式提交,抽取其中部分学生的论文,利用多媒体展示论文内容,并请学生当场讲解论文所述案例中的问题及解决方案。这个做法的好处是:每个学生均有随机被抽到的可能,学生会意识到压力,因而产生动力,会用心完成课程论文,增强

了学生学习的主动性。

(二)物业管理课程案例教学法基本思路和步骤(如图1所示)

第一步,教师按照物业管理课程上述内容,准备相应案例;第二步,教师利用多媒体,把案例内容介绍给学生,并提出相应问题;第三步,鼓励学生对案例积极思考,相互谈论,积极发言,各抒己见,并综合和归纳学生对问题的解释;第四步,教师针对案例中问题,引出其中包含的概念、原理,提出本次课的学习内容,进行概念解释和理论讲解;第五步,教师结合概念和原理,找出案例问题的症结,提出解决方法;第六步,分析学生对此案例问题处理的偏差。

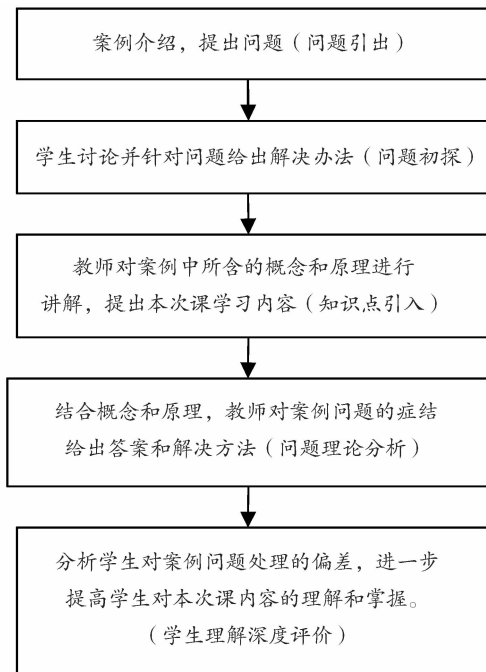


图1 物业管理课程案例教学法授课过程

四、物业管理课程案例法教学的意义

(一)案例教学法能激发学生学习的主动性在案例分析的过程中,把案例作为载体,学生首先要独立思考,寻找案例中问题的解决办法;之后,在教师的引导和讲解下,掌握物业管理的相关概念

和基本原理,并认识到物业管理的重要性。这种师生互动模式激发了学生分析和解决问题的主动性。

(二)案例教学法有利于提高学生的综合能力

物业管理课程教学中所选取的案例,均是针对物业管理中遇到的各种具体的实际问题,学生需要综合运用各类相关理论知识对案例进行分析,从而提高了学生的思维能力、综合运用理论知识的能力和解决实际问题的能力。

五、物业管理课程案例法教学应遵循的原则

(1)案例选取的典型性和针对性。所选取案例要具有典型性和针对性,并且尽量融合更多的知识点。

(2)教师渐进式提问。在学生陈述自己的理解和看法时,教师应该采取渐进深入的提问方式,引导学生能更深层次地思考问题。

(3)教师要进行角色转换。要从理论的讲授者转变为启发者,从知识的提供者转变为学生学习的辅助者。需要教师不仅具有丰富全面的理论知识,还要具有丰富的教学经验,能够对案例法各个步骤的时间进行控制,并对学生的心理能有所把握,从而增强学生的被认可度。

(4)教师对案例进行的理论分析和归纳总结是关键^[3]。在学生对案例进行初步分析的基础上,教师要适时地把案例中包含的概念和理论引出,之后,对案例进行再分析,并对学生的分析进行评价,找出其中存在的问题和认识上的偏差,从而使学生对内容真正掌握。

参考文献:

- [1]王宇.案例教学法在《市场营销学》课堂教学中的应用研究[D].内蒙古:内蒙古师范大学,2007.
- [2]王修.关于法学案例教学法的探索[J].中国市场,2008(3):117.
- [3]刘玉凤,刘瑞亨.浅析戴明循环在物业管理模拟教学中的应用[J].江西教育学院学报(社会科学版),2008(4):61-63.

Study on Case Teaching Method of Property Management Curriculum

WANG Li-fei

(Colleges of Management, Nanjing University of technology, Nanjing 210009, China)

Abstract: Based on problems existing in property management teaching, according to the characteristics of comprehensive and applied of property management curriculum, this paper analyzes content and operation steps of case teaching method, and points out that four principles should be followed in this process.

Key words: property management; curriculum; case teaching method

(编辑 欧阳雪梅)