

doi:10.11835/j.issn.1005-2909.2013.04.025

# 房地产财务会计课程体系改革实践

孙佳, 廖忠友

(重庆房地产职业学院 地产金融系, 重庆 401331)

**摘要:**从房地产财务会计专业岗位群入手,在实际调研的基础上梳理出核心岗位群所需的七项关键技能,即出纳、会计核算、税务筹划、财务预算、财务分析与监控、资金管理和融资管理。以职业技能为导向归纳出房地产财务会计专业岗位群所需的财务核算模块、会计电算化模块、财务分析模块和融资管理模块四大专业课程模块,以及相互之间的衔接关系,并从该模块化课程体系的构建、教学方法的改进创新、课证融通教学制度的制定实施和模块化课程体系的保障措施等方面进行探索性实践。

**关键词:**职业技能;房地产;财务会计;课程建设

**中图分类号:**G423.07

**文献标志码:**A

**文章编号:**1005-2909(2013)04-0093-04

20世纪90年代以来,中国房地产业发展迅猛,无论对改善城乡居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长都起到了巨大的作用。随着国际对房地产行业的调控引导和扶植,未来中国房地产行业的发展必将沿着更为健康的轨道前行。培养大批能够在国内外房地产开发建设领域参与项目决策和全过程管理的高素质技能型人才已成为行业之必需。目前,绝大多数高职院校财会类课程均以制造业为主安排教学,而房地产行业属于第三产业,其资金高度密集的产业,它的资金运动过程和财务核算与制造业差别很大。在就业岗位和职业要求上与制造业也大不相同<sup>[1]</sup>。房地产行业就业主要面向房地产投资、开发、经营、管理、服务等领域,但无论在房地产产业链哪一环节就业,除了具备土木工程、工程造价、管理学等知识外,还需要掌握财务管理、会计核算、投资等方面的基本技能,学会应用计算机辅助工具分析企业经营状况,协助决策。笔者通过对房地产开发公司的调研,结合房地产行业对财会人才的具体要求,梳理出相关岗位群应具备的关键职业技能。在这些课程模块中,笔者以房地产开发企业财务会计核算与分析为重点,从课程体系的构建思路、构建过程、实施重点及质量保障措施四个方面开展了探索性实践。

## 一、课程建设目标

根据教育部《关于全面提高高等职业教育教学质量的若干意见》(教高[2006]16号)、《教育部关于推进中等和高等职业教育协调发展的指导意见》(教职成[2011]9号)、《关于支持高等职业学校提升专业服务产业发展能力》(教

收稿日期:2012-12-10

基金项目:重庆市高等教育改革研究重点项目:职业技能导向的房地产财务会计课程建设改革研究(1202108)

作者简介:孙佳(1983-),女,重庆房地产职业学院地产金融系讲师,硕士,主要从事房地产金融研究,(E-mail)jiasun3465@126.com。

职成[2011]11号)有关文件精神,高等职业教育培养的是生产、服务一线的应用型技术人才和高素质劳动者,应具有较高的解决生产实际问题的能力较强的岗位适应能力。培养目标主要通过以课程为载体的教学及实践活动得以实现<sup>[2]</sup>。

以高职会计专业看,其目标是培养具有职业道德和职业素养,具有敬业精神,面向生产管理和服务第一线的高端技能型人才。而面向房地产行业的高职类合格人才又同时要求专业教育应从培养学生适应行业职业能力的宗旨出发,教学工作应紧密结合行业职业核心能力要素重新构建新的课程体系。房地产财务会计岗位群课程建设的目标就是通过课程教学,培养具备房地产开发项目会计核算能力、开发项目资金投融资管理能力和财会软件及相关ERP系统运用操作能力的人才。

## 二、房地产财务会计岗位群课程体系构建

### (一)人才需求与课程改革调研

房地产行业财务管理、会计核算基础知识与专业课程改革调研是课程开发的一项基础性工作。依托地产集团及房地产产业链相关企业,从中观把握行业对财经类人才的需求以及学院人才培养现状,组织专家论证分析,并在此基础上确定课程教学改革思路,优化培养方案。

### (二)核心岗位群特征与课程模块开发

房地产财务会计岗位群课程是基于关键职业技能设置的,包括财务核算、成本管理、现金出纳、房地产税收筹划、按揭服务、资金管理等岗位,相对应的职业资格证书是会计电算化证、会计从业资格证、企业ERP财务认证、房地产策划员证、金融服务师证、理财规划师证、财税专业等级证等。

### (三)房地产财务会计岗位群关键技能分解

关键技能分解是对某一职业岗位所需要掌握的专业实践技能进行分解的过程。经过讨论,上述岗位群关键技能分解如表1。

表1 房地产财务会计岗位群职业能力及要求

| 岗位名称    | 职业技能   | 职业能力要求与素质   |
|---------|--|---|
| 现金出纳    | 现金收付,银行结算<br>现金和银行存款日记账登记<br>现金和银行存款定期核对   | 能熟练办理现金收支结算业务,银行转账结算业务<br>能按照规定登记现金和银行存款日记账<br>能正确处理在货币资金结算过程中出现的差错   |
| 会计核算    | 日常业务核算工作<br>会计报表、统计报表的编制   | 能按照企业会计准则确认计量企业发生的各种经济业务<br>能够结合房地产开发产品,劳务和房地产开发企业经营管理的特性和要求正确计算产品和劳务的成本<br>能正确编制会计报表                                 |
| 税务筹划    | 税款计算和申报<br>熟悉税务政策和财政政策   | 能够办理房地产开发企业税务登记,发票申购等涉税业务<br>能按照国家税收法规及房地产行业相关政策正确计算应缴纳的各种税费<br>能熟练运用税收网络申报系统向主管税务机关申报应缴纳的各种税费                        |
| 财务预算    | 编制年度财务预算<br>分析公司财务预算完成情况<br>对公司预算进行考评  | 能基本理解企业财务管理的理念和方法,运用金融工具计算财务管理相关指标<br>熟悉房地产开发企业资金营运的基本原则和存在的风险<br>熟悉资金管理通则和公司法规定的收益分配渠道                               |
| 财务分析与监控 | 提出财务分析报告供决策层参考<br>参与董事会重要事项的分析,从财务方面为领导决策提供依据<br>监控公司经济运行状况                                  | 熟悉财务报表分析的指标体系<br>能理解各种财务指标的含义<br>会计算房地产开发企业常用财务指标<br>会根据指标计算结果描述企业的财务状况<br>熟悉国家金融政策和财税法规                              |
| 资金管理    | 公司外部资金的结算<br>定期分析公司现金流入流出及收支平衡情况<br>提出解决资金缺口的相应筹资方案<br>根据国家相关法律法规及内部资金管理规定,监督公司资金使用情况,确保资金安全 | 能基本理解企业财务管理的理念和方法,会运用金融工具计算财务管理相关指标<br>掌握房地产开发企业常用的项目投资渠道和方式和优缺点<br>熟悉房地产开发企业资金营运的基本原则和存在的风险<br>熟悉资金管理通则和公司法规定的收益分配渠道 |
| 融资管理    | 统一调配公司外部债务融资和内部融资<br>协调公司和外部金融机构的合作关系<br>核算融资成本谋求各种筹资方式的组合                                   | 能基本理解企业财务管理的理念和方法,会运用金融工具计算财务管理的相关指标<br>熟悉财务报表分析指标体系并会计算各种财务指标<br>掌握房地产开发企业常用的项目融资的渠道和方式和优缺点<br>熟悉国家金融政策和财税法规         |

(四) 房地产财务会计岗位群课程模块内容设计根据核心岗位群对关键职业技能的要求,以及跨学科、跨专业知识在从业实践中综合应用的需要,将专业群平台课程按照一定的接续关系分为4个模块。4个模块功能各不相同但又互为补充,学生在学习过程中能通过工作情景的模拟掌握相应的职业技能。4个课程模块及其相互关系如表2。

表2 课程模块及其相互关系

| 模块名称    | 前续专业课程         | 所包含的专业课程组                          |
|---------|----------------|------------------------------------|
| 财务核算模块  | -              | 会计基础(实训)、房地产财务会计、房地产税务筹划(实训)       |
| 会计电算化模块 | 财务核算模块         | 会计电算化、房地产ERP综合实训、金蝶ERP财务链应用、专业定岗实习 |
| 财务分析模块  | 财务核算模块、会计电算化模块 | 财务报表分析、工程财务管理、EXCEL财务管理应用、房地产统计    |
| 融资管理模块  | 财务分析模块         | 财务管理、房地产投融资实务、房地产估价                |

### 三、课程体系教学实施

#### (一) 重视“课证结合”的教学内容改革

教学安排和课程设置应紧跟职业技能与就业岗位要求,实现教学内容和职业资格考试的有机结合。通过3年的学习既要达到会计行业的入门资格,又要符合房地产财务会计岗位群职位的特定要求<sup>[3]</sup>,为学生顺利入职铺平道路。将财务核

算模块中的理论和基础课及部分计算机操作内容与会计从业资格考试相关内容结合,使其达到从业要求;针对房地产行业资金运行特点为学生开设ERP沙盘实训课程,并进行ERP财务认证讲授,使学生能获得更多的职业技能,取得更多的职业资格证书。基于行业准入的专业资格认证课程如表3。

表3 房地产财务会计课证融通一览表

| 认证资格证书          | 对应课程群   |
|-----------------|---|
| 会计电算化           | 会计电算化、房地产ERP手工沙盘实训                                      |
| 会计从业资格          | 会计基础、财务会计、财经法规与职业道德                                     |
| ERP财务认证         | 用友ERP会计信息化实训、(用友)房地产手工沙盘实训                              |
| 金融服务师           | 金融行业入职应聘基础与团队合作、银行行业服务实训、保险行业服务实训、证券行业服务实训、金融衍生产品行业服务实训 |
| 财税专业等级证书        | 会计基础、税收实务、会计电算化、Excel在财务中的应用                            |
| 房地产策划员(项目投资策划岗) | 房地产概论、财务管理基础、项目投资分析                                     |

#### (二) 创新课程教学方法

高职学生应注重培养实践能力,在实训课堂引入房地产开发企业的实际案例及理财游戏,提高学生的动手操作能力,并结合启发式教学,开发适应高职学生的项目化教材。

#### (三) 贯彻“课证融通”教学制度

目前,房地产行业缺乏大量适应一线岗位工作,具备从业资格、综合能力强的应用型人才。会计从业资格证、企业ERP财务认证、房地产策划员证、金融服务师证、理财规划师证、财税专业等级证书等都是财会专业毕业生就业的“绿卡”。设置与其国家相应职业标准相衔接的课程体系结构,是深化高职房地产财务会计岗位群课程改革,与就业市场接轨,培养与房地产业相适应的财会岗位人才的“高速通道”。

#### (四) 落实房地产财务会计岗位群课件研发

“工欲善其事,必先利其器。”房地产行业的财务核算区别于工业企业,因此,对岗位群对应的财务核算、会计电算化、财务分析和融资管理四大模块所有专业课程群进行教学内容改革、课件开发是当务之急。

### 四、课程保障措施

#### (一) 加强师资队伍建设

高职院校专业教师有三重身份:教学活动的组织者、学生实践的引导者和校企合作的沟通者<sup>[4]</sup>。高职教育以培养高端技能型人才以适应不同岗位群为己任,建设高素质的教师队伍是以职业能力为导向的课程体系构建得以实现的关键因素。学校要重视培养“双师型”教师,依托行业办学背景鼓励教师到企业挂职锻炼;实行以老带新的师资培养机制,强

化实践课程训练;加强培养教师科研能力和社会服务能力,提升教师综合素质。

### (二)编写项目化的专业教材

房地产行业多学科交叉融合的特点要求学校适应行业发展需求,对房地产财务会计类教材进行改进。要打破传统的以知识结构体系为基准的模式,按照工作任务和技能要求进行项目化教学,并编写相关教材。注重围绕项目技能环节,编写以房地产(案例)为背景的《会计职业基础教程》《会计职业技能实训》和《房地产财务会计电算化实训教程》教材、系统软件和课件,帮助学生更好地掌握知识点,提高解决实际问题的能力。

### (三)逐步建立专业化的校企合作机构

为保证新的课程体系顺利实施,需要逐步建立由学院领导、系部负责人、企业领导和相关行业协会负责等共同组成的校企合作管理机构。主要职责是

积极推进人才培养方案的改革和适合于房地产行业课程体系的实施与改进,负责校企合作中的人力、财力和物资的保障,共同研究重大教改课题,提高行业人才培养质量。

### 参考文献:

- [1]冯浩. 房地产开发企业会计[M]. 上海:复旦大学出版社,2011.
- [2]姜大源. 职业教育学研究新论[M]. 北京:教育科学出版社,2007.
- [3]于政红,李孔月. 基于工作过程的高职教育课程体系研究——以会计专业为例[J]. 当代教育科学,2012(5):59 - 62.
- [4]杨兴华,任爱珍. 高职教育内涵建设的路径分析——基于课程建设的思考[J]. 南通纺织职业技术学院学报,2012(2):90 - 92.

## Reform and practice of accounting curricular system of real estate industry

SUN Jia, LIAO Zhongyou

(Department of Real Estate and Finance, Chongqing Real Estate College, Chongqing 401331, P. R. China)

**Abstract:** This article puts forward 7 key practical skills based on main job clusters of accounting in real estate industry, they are cashier, tax planning, financing budgeting, finance analyzing, funds management and financing. Accordingly, this article sums up 4 specific models for accounting job clusters based on careers in real estate industry, they are models of accounting, computerized accounting, finance analyzing and financing. It also illustrates the inter-relationships of the above 4 models. Then it represents the exploring practice on curriculum system forming, educational methods improving and innovating, course certificate integration and educational quality guarantees, all of the above sheds light on the reforming of practice on accounting and financing curricular system based on real estate industry.

**Keywords:** career skills; real estate; accounting; curriculum construction

(编辑 梁远华)