

房地产估价课程实践教学环节的改革思考

◆何鑫

(西南科技大学 四川绵阳 621010)

摘要: 本文依据《房地产估价》课程实践教学目前模式, 分析其教学过程中仍存在教学参考资料不完善、指导书偏简略和指导教师不足及实践能力不强等问题, 提出采用多种途径收集完善教学资料、细化指导书内容和提升专业教师教学素质等教学改革方法。

关键词: 房地产估价; 实践教学; 存在问题; 教学改革

《房地产估价》是土地资源管理、物业管理、房地产经营管理、工程管理、工程造价等本科专业设置的一门专业课程, 为学生从事项目资产价值评估、房地产转让价值评估及土地使用权价值评估等职业所必备的专业技能基础知识。房地产估价是一门职业性、实践性和开放性较强的课程, 其实践教学环节以课程设计形式体现, 主要围绕提高学生运用所学理论解决实际问题的能力和适应房地产估价职业发展的思想进行, 通过对真实房地产项目的价值评估, 使学生运用所学的房地产专业知识及估价理论与方法等在实际估价项目上, 提高学生对估价理论的理解能力, 并能够运用所学的估价方法解决实际问题, 提高学习兴趣, 使学生在毕业后能够尽早地融入到房地产行业的职业意识渗透教育和职业能力培训。因此, 对估价课程的实践教学环节进行研究, 具有重要的理论意义和现实意义。

1 房地产估价课程实践环节目前教学模式

《房地产估价》课程实践教学环节的课程设计采取“一人一题, 真题演习作”的方式进行。通常在理论课程结束后, 集中1周时间, 由指导教师预先指定房地产估价项目或配合学生实习单位房地产项目, 设定估价目的, 以一人一题的方式分配给学生, 由学生依据《房地产估价技术规范》及相关的全国及地方的各类《估价指导意见》, 设计科学合理的估价技术路线, 采取多途径充分收集估价所需资料, 并进行分析和测算房地产估算价格。指导教师选择三阶段指导答疑, 第一阶段是指导学生分析估价对象的基本情况, 并确定估价技术路线; 第二阶段是估价对象价格测算和参数的选取与斟酌; 第三阶段是估价成果指导, 即指导学生如何撰写一份质量较好的估价报告。最后依据学生在课程设计过程中的学习情况和撰写的估价报告的质量来综合评定该部分学习成绩。

2 课程实践环节存在的问题分析

《房地产估价》课程实践教学环节教学模式已经运行7年, 在过去的教学中已不断进行改革, 但受多种因素的限制, 仍存在一些现实问题有待研究和解决。

2.1 估价专业参考资料缺乏

房地产估价过程中, 需要运用大量的专业资料, 如房地产市场信息资料及估价技术参数等。如在采用市场比较法和收益法估价中, 需要较多的近期的实际成交案例及市场租金收益资料才能使用该估价方法, 而实际存在房地产交易案例库资料较少的教学现状, 主要是房地产市场信息不对称和信息获取成本高等原因, 导致案例搜集困难, 尤其是成交案例更加难以获得。房地产估价技术参数较为分散且差异较大, 学生对其中部分数据不具备自行确定的能力, 也无确定的准确参考依据。学生作设计过程中可参考的详细案例资料少, 学生很难进行具体实践操作, 在设计过程中限制了估价技术路线的设计, 也难以衡量学生测算出的估价结果和实际价值的差异程度, 部分学生在学习过程中通过大量想象空间来完成设计, 导致房地产估价过程存在随意性及理论和现实有所脱节的状况。

2.2 课程设计指导书偏简略

目前《房地产估价》课程设计指导书内容为一般房地产项目估价理论过程, 即估价报告的内容构成, 没有针对不同房地产类型、不同的估价方法编写指导书, 也没有充分考虑不同估价目的下估价过程应注意的事项, 其内容过于简略, 有待完善。

2.3 指导教师人数不足且职业教学能力不强

目前房地产估价课程设计指导教师数量不足, 通常每位教师指导30至50名学生, 在“一人一题”模式下课程设计指导任务繁重, 难以保质完成全部指导任务。课程设计指导教师主要以理论型为主, 缺乏实践经验, 职业教学能力不强, 有待其实践操作技能的提高。同时缺少实训基地和实训设施, 与当地的房地产估价公司建立联系较少, 缺少稳固的实践教学基地, 难以大批量学生展开实训和实践, 学生与估价机构接触的机会少, 亲自参与估价工作偏少, 不利于课程实践性和职业性的体现。实践教学条件难于满足实践教学的需求, 实践课程学习的整体效果较差。

3 课程实践教学环节的教学改革建议

3.1 建设房地产估价教学信息资料库

房地产估价课程设计是以真实房地产项目为设计背景, 要求学生结合实际房地产投资环境并亲自到项目现场, 充分收集一手和二手调研资料, 合理设计房地产项目投资方案。设计过程中需要的大量真实的房地产信息资料, 建议专业教师不断拓宽资料收集渠道。一是要求学生亲自动手去收集资料, 如到各管理部门和企业及利用网络平台不断收集资料, 不断积累和更新; 二是由专业教师多联系校外估价公司, 进行适宜的合作, 可以让学生实际参与项目估价过程, 也可以通过与估价公司资料共享或有条件的提供估价信息资料来充实教学资料; 三是与国土、房地产、建设、投资发展等相关行政管理部门及行业协会、金融机构等建立各种协作关系, 充分获取真实房地产资料。注重平时估价资料积累和更新, 好的教学资料库建设, 可以使学生能够依据项目实际情况, 进行实地查勘、对比、分析, 使学生由想象式演练转变为实战演练, 提高专业素养, 增强实践能力。

3.2 完善房地产估价课程设计指导书

建议完善并细化《房地产估价》课程设计指导书内容, 使其具备指导性和实际操作性, 使学生能读懂能实际演练。即保留目前《房地产估价》课程设计指导书内容, 作为学生估价的一般技术参考; 新编制市场比较法、假设开发法、成本法、收益法等四种基本估价方法的估价技术指导书, 并增加不同类型房地产的课程设计要点, 及市场交易、抵押、拆迁补偿、房屋损害赔偿等不同估价目的下应注意的估价事项。房地产估价课程设计与实际就业岗位联系紧密, 迫切需要从一线工作的专业估价人员提出合理化建议, 因此, 需要请校外房地产估价机构的专业估价人员参与指导书的编写, 将实际估计经验理论内容加进指导书, 保证指导书的现时性。

3.3 提高教师自身素质, 加强实践能力锻炼

培养专业教师实践经验, 专业教师可以采取挂职锻炼、深入企业、深入现场、科研合作等多种方式深入企业和社会第一线, 汲取企业工作经验, 丰富实践经历, 锻炼实践能力, 不断改善自身的知识结构和能力结构, 提高社会专业技能及教学技能, 促进教学改革, 进而提升教学整体效果。

此外, 利用校企合作, 建立长期的合作式校外实训基地; 引进实用性强的估价软件, 鼓励学生自行编写估价程序软件等方式完善实训教学, 强化课程的实践性和职业性。

参考文献:

- [1] 陈玉兰, 韩芳等. 房地产理论与实务课程教学实践与探讨[J]. 经济师, 2010(11): 121~122
- [2] 孔媛媛, 刘洋. 房地产经营与估价专业实践课程体系探讨[J]. 科技创新导报, 2009(27): 138
- [3] 江晓忠. 房地产价格评估课程的实践教学研究[J]. 科教导刊, 2014, 7(上): 116~118

作者简介: 何鑫(1977年-), 男, 汉, 西南科技大学, 硕士, 副教授, 研究方向: 房地产经营管理。