

关于不动产估价课程教学存在问题及改革思考*

The Problems and Improvements in the Teaching of Real Estate Appraisal Curriculum

莫海明, 杨小雄

MO Hai-ming, YANG Xiao-xiong

(广西师范学院资源与环境科学学院, 广西南宁 530001)

(Department Resources and Environmental Science, Guangxi Teachers' Education University, Nanning, Guangxi, 530001, China)

摘要: 不动产估价课程是一门涉及面广、实践性很强的课程, 现实教学中存在着理论教学与实践相脱节、教材选择不好、野外实习不够重视等问题。不动产估价课程的教学改革的重点一是加强案例分析与课堂讨论, 增强学生分析问题、解决问题的能力; 二是加强理论与生产实践相结合, 观察、分析、解决生产、生活中出现的新现象、新问题; 三是密切关注房地产市场、估价理论知识的变化与更新, 掌握学科发展的新动向。

关键词: 课程教学 教学改革 不动产估价

中图分类号: G642.0 **文献标识码:** A **文章编号:** 1002-7378(2009)02-0138-03

Abstract: The teaching in real estate estimate curriculum, which is a wide range and practical course. There are many problems in the teaching such as the theoretical teaching aparting from the practice, unsatisfactory teaching material, less strengthening in the field practice. There are three key aspects of the improvements in the teaching of real estate estimate curriculum. The first, the teacher should strengthen the case analysis and the class discussion, which can improve the students' abilities of analysis and problem solving. The second, the theoretical teaching combine with the practices should be emphasized to observe, analyze and solve the new problems and phenomenon. The third, the new trends of the subject's development, the change and update of the real estate market and the estimate theoretical knowledge must be highly paid attention to.

Key words: course teaching, improvement of the curriculum, real estate appraisal curriculum

不动产估价是土地资源管理、房地产经营与管理等专业开设的一门必修课程。该门课程是使学生掌握不动产估价的基本理论和方法, 熟悉不动产估价的工作程序和估价报告的内容及编写要求, 为从事相关行业奠定基础, 因此是专业中份量很重的一门专业必修课。不动产估价在我国发展的历史不长, 它是随着土地使用制度的改革而兴起的一门学科, 所以在现实教学中存在相当多的问题。作者长期从事这一门学科的教学, 在此想针对这些问题提出一些教学改革设想。

1 关于教学中理论与实践脱节的问题

不动产估价是一门理论性和实践性都很强的学科, 教学过程中要求贯穿理论与实践相联系的原则, 并在实践上有所侧重。但是目前的现实是, 在学科的教学, 不具备相关的实践条件, 教师本身的实践能力不强, 甚至有些授课教师从来没参与过不动产估价的项目, 根本没能力在教学中开展不动产估价实践活动或者讲授不动产估价实践方面的知识, 学生也就没有条件参与一些估价的实践活动。

针对这一问题, 不动产估价教学第一是要注重野外实习教学, 把实习教学放在开展不动产估价教学中不可或缺的地位。第二是在不动产估价教学中可以根据教学阶段设计两种不同实习: (1) 在教学过程中对所在城市的不动产价格调查, 这个调查可加

收稿日期: 2009-02-15

作者简介: 莫海明(1970-), 男, 讲师, 主要从事不动产估价的教学与研究。

* 桂师院教学[2006]21号项目资助。

深学生对影响不动产价格因素的理解;(2)在教学完成后对本课程进行一个以基准地价评估为主的综合野外实习,经过不动产估价的野外综合实习后,学生对所学的知识掌握牢固,可直接参与一些估价项目的工作,实践能力有明显的提高。第三要结合教师的估价研究项目或估价的社会服务项目,让学生参与进去。教师要与社会服务相衔接,积极参与各种估价项目,在项目中让学生参与,这也是培养学生实践能力的很好的方法。比如,让学生参与一些县市的基准地价评估项目工作,学生的能力就可明显得到提高,参加工作后就很快成为所在单位的骨干。第四要鼓励不动产估价课程的任课教师考取土地估价师和房地产估价师,并到评估公司兼职做评估。加强学生实践能力培养,除了要具备一定的实践条件之外,对教师也提出了更高的要求。不但要认真组织好教学过程中的每一个环节,更要具有丰富的实践经验。因此,专业教师一方面要通过参加国家组织的专业考试、进行房地产估价的有关课题研究等方式不断提高自身理论水平,另一方面要加强与估价机构的合作,例如利用假期参加估价机构的评估业务等,不断提高自身实践水平。只有教师的总体水平提高了,才能保证培养出高素质的学生^[1]。第五要注重案例教学。对不动产课程而言,掌握并能熟练运用各种基本的估价方法对学生估价实践能力培养是最重要的。恰当的案例使学生更易于和更深刻地领会不动产估价的基本理论和方法,并能调动学生积极性、活跃课堂气氛。通过案例教学,学生能够从单纯的理论接触到实际的估价案例,因此,学生的学习积极性比较高,兴趣比较浓。如果在案例教学阶段能充分利用学生的新鲜感和求知欲选择科学合理的案例对不动产估价的基本理论和方法进行实践,就能使课堂上的学生听课认真,兴趣高,掌握知识快,起到事半功倍的教学效果^[2]。

2 关于教材选用的问题

教材是教学的依据,教学效果是否良好,很大程度上取决于教材的选用。根据教学内容及学生的水平选取恰当的教材是教学中一个重要的方面。不动产估价目前可选用的教材很多,不动产估价教学中大多选用较为权威的土地估价师考试委员会编的《土地估价理论与方法》或房地产估价师委员会编的《房地产估价理论与方法》。这两本教材都是针对不同的估价师考试而编的,其体系有不完善之处,主要体现在《土地估价理论与方法》在建筑物估价上比较

弱;《房地产估价理论与方法》在建筑物的估价上往往写得较好,但是缺少土地估价方面的内容,特别是没有城市土地分等定级方面的内容。这对学生的估价知识体系是不完善的。

根据实际发展要求,及时选用内容较为系统、全面的不动产估价课程教材,这是不动产估价教学最基本、最重要的一个环节。在不动产估价教学过程中还要不局限于教材内容的现有设置,应该开放性地引导学生学习掌握有关不动产估价的各种理论和方法。在教学实践中还要有意识地根据学生所掌握知识的程度不断地调整教学内容^[3]。这就对教师提出了更高要求,教师必须对教学内容了如指掌,可以对教材内容重新编排,编写一本适合学生的自用教材。对自编教材,教师自己最为了解,对内容体系,前后逻辑关系有更深的体会,在教学中就能运用自如,收到良好的教学效果。笔者在多年不动产教学中,以选用较好的教材加上一两本参考书的形式,比如选择了《土地估价理论与方法》作为教材,就要求学生把《房地产估价理论与方法》作为最主要的参考书,这样配合教学效果较好。

3 关于野外实习的问题

由于不动产估价课程是一门重要的专业必修课程,其实践性和应用性都很强,通过野外实习可以培养学生理论联系实际,掌握不动产估价的方法与程序,为胜任土地管理日常工作及从事不动产估价工作打下坚实基础。因此,不动产估价课程一般都安排有1~2周的野外实习,以加强学生的实践动手能力。在学生已学习完所有的估价方法,已经掌握了各种估价方法的特点、公式、基本原理、适用范围后,通过野外实习,训练学生综合运用不动产估价知识和所学方法进行不动产估价、解决实际估价问题的能力,逐渐和实际的估价业务接轨。作者在指导野外实习过程中,发现野外实习一般存在以下问题:(1)不能将课堂上的知识应用到野外实中来,有些学生在课堂上学得很好,但是在野外实习中往往不知如何去操作,这就要求教师在课堂教学中引入案例教学,让学生在课堂上就能熟悉估价的基本程序。(2)野外实习的地点不好选择,不动产估价野外实习主要以基准地价评估为主,这就要求所选择的城市大小与学生人数相适应,太大了资料不好收集,并且数据的处理量也大,学生实习的时间不够,太小了达不到实习的目的。作者在多年带队实习的基础上认为,所选的城市的面积大小应为平均每个人 $0.3\sim 0.7\text{km}^2$

为宜。另外实习城镇的一些基础资料如图件等还应比较丰富,实习资料比较好收集,因此应建立不动产估价课程的实习基地。(3)野外实习的评价标准的问题。野外实习的评价标准主要是通过考核。考核要全面,要把考核的项目、内容要求等具体化,把考核的内容列成几个大项若干个小项来进行考核。既要考核理论知识,更要突出考核实践能力,这样考核出来的成绩才能真实地反映学生的知识和能力^[4]。

4 结束语

不动产估价课程教学改革在内容体系方面要处理好经典与现代的关系,在教学方法与教学手段方面要以先进的教学理念指导教学方法的改革,灵活运用多种教学方法调动学生的学习积极性,提高学生的能力,还要协调传统教学手段和现代教育技术的应用,并做好与课程的整合。不动产估价课程教学改革坚持理论教学与实践教学并重,重视在实践教

学中培养学生的实践能力和创新能力。按照这些目标,不动产估价课程的教学改革就是一个持续探索的过程。本人仅就不动产估价课程的教学改革中一些常见的问题提出一些经验性的总结,有很多深层次的问题还没有解决,今后在教学中还需要进一步探索,以使得本课程达到教学兼优。

参考文献:

- [1] 李立娜. 房地产估价课程教学中学生实践能力培养的思考[J]. 新西部, 2007(10): 163.
- [2] 程琳琳. 不动产估价课程三阶段案例教学法探索[J]. 高等农业教育, 2008(11): 61-63.
- [3] 田晓红. 提高房地产估价课程教学质量的探索[J]. 山西农业大学学报: 社会科学版, 2005, 4(4): 386-387.
- [4] 张笑寒. 房地产估价课程教学的改革与创新[J]. 高等农业教育, 2002(7): 76-78.

(责任编辑: 邓大玉)

(上接第137页)

像录音内容的理解和掌握,并且通过多项选择、正误判断和完形填空等练习加以检验。教师在组织学生活动时,要动中有静,活而不乱,让每个学生都有参与的机会。

2.5.5 输出

输出是把新内容与旧内容相结合,联系实际生活,或创造条件让学生结合实际生活,进行语言交际,把知识化为能力。让学生运用已有的知识,充分发挥他们的主动性和创造力,即度发挥,参与各种课堂交际活动,进一步发展他们的听说能力。这一步的活动有课堂讨论,角色扮演和表演小话剧等。例如,我们在上完《新视野大学英语视听说教程Ⅱ》Unit 10“Want freedom from fear”课文后,向学生提出问题:(1) If a student is afraid of examinations, what advice can you give him or her? (2) If a student is afraid of speaking English in front of other people, what suggestions can you give? 然后让学生讨论,学生们可以根据自己的感受,各抒己见,热烈地参与课堂讨论。

3 结束语

“双重活动教学法”应用于网络多媒体大学英语视听说课程教学,符合语言教学规律,具有中国特色,既弘扬了传统教学法的优秀成分,又吸收了交际

中的某些先进思想和做法。在基于网络多媒体的“双重活动教学法”在大学英语视听说课程的运用过程中,教师通过课堂交际,形成一种轻松、愉快、活泼的学习气氛,建立起平等合作协商的师生关系,学生通过积极参与课堂讨论、对话、表演、自编小品、游戏等活动而成为教学的主体,充分发挥了学生的主动性和创造性,使之在一个近似自然的语境中运用语言进行交际活动,其听说能力得以培养和提高,使大学英语视听说教学进入了一个新的境界。运用“双重活动教学法”的网络多媒体大学英语视听说课程深受学生欢迎,值得大学英语视听说教学推广应用。

参考文献:

- [1] 王才仁, 曾葡初. 英语双重活动教学法[M]. 桂林: 广西师范大学出版社, 1999.
- [2] 梁爱萍. 外语“双重活动教学法”教学模式及作用[J]. 南宁师范高等专科学校, 1999(1): 73-77.
- [3] 刘新来. 双重活动教学法在中学英语教学中的可行性[J]. 广西师范大学学报, 1998(1): 336-338.
- [4] 彭剑波. 双重活动教学法在英语课堂教学中的运用[J]. 广西师范大学学报: 哲学社会科学版, 2002(1): 245-247.
- [5] 布伦特·约翰逊. 语言教学交际论[M]. 上海: 上海外语教育出版社, 1996.

(责任编辑: 邓大玉)