

数字经济背景下房地产金融类 SPOC 课程的优化研究

Research on the Optimization of SPOC Courses of Real Estate Finance in the Context of Digital Economy

刘旦

Dan Liu

江西财经大学 中国·江西 南昌 330046

Jiangxi University of Finance and Economics, Nanchang, Jiangxi, 330046, China

摘要: 随着中国经济数字化转型的不断深入以及房地产行业步入存量时代, 房企需求从开发销售业务向资产运营和服务转型。面对行业发展的新形势和高校房地产专业人才培养模式的滞后, 建构合理的、具有数字化能力的专业人才已成为推动房地产行业高质量发展和数字化转型的核心难点。课程建设是人才培养的支柱, 随着房地产投融资成为中国众多高校房地产专业人才培养的主要方向, 通过数字经济赋能传统房地产投融资课程教学内容成为高校房地产专业转型发展的关键抓手。

Abstract: With the deepening of China's economic digital transformation, and the real estate industry into the stock era, the needs of real estate enterprises from development and sales business to asset operation and service transformation. In the face of the new situation of the industry development and the backward cultivation mode of real estate professionals in colleges and universities, the construction of reasonable professional talents with digital ability has become the core difficulty to promote the high-quality development and digital transformation of the real estate industry. Curriculum construction is the pillar of talent training. As real estate investment and financing has become the main direction of real estate professional talent training in many colleges and universities in China, the teaching content of traditional real estate investment and financing course through digital economy has become the key to the transformation and development of real estate major in colleges and universities.

关键词: 房地产投融资; SPOC; 数字经济

Keywords: real estate investment and financing; SPOC; digital economy

DOI: 10.12346/sde.v3i11.4779

1 引言

随着人口红利的消退, 国人生活品质的提升和宏观调控的不断加码, 房地产行业利润急剧下滑。地产行业的发展模式已从以前的“土地红利”“金融红利”, 过渡到现在的“管理红利”阶段, 而“管理红利”使房地产人才的数字化成为一项必然选择。克而瑞大数据显示, 金融、电信、制造的数字化投入规模大约是 1%~3%, 房地产企业的数字化投入仅占 1.5%, 与金融、制造和商业相比, 地产行业的数字化还处于刚开始的阶段, 地产行业的数字化规模预计将达到 1.25 万亿。

2 必要性分析

2.1 行业发展对高校房地产专业课程建设提出新要求

中国房地产业在经历了十几年的高速增长后, 风险开始突显, 积极调整融资模式, 拥有畅通且廉价的融资渠道成为

房地产开发企业经营活动的主线。从行业发展趋势来看, 根据国际经验, 房地产开发为主阶段→房地产投资信托、房地产理财→房地产证券化转变是国际房地产行业发展规律, 这对我们现有教学模式、人才培养定位提出了极大挑战。为适应时代和企业发展从原来的开发获利模式向金融运维模式转型的新趋势, 中国众多高校都把房地产投资与金融作为专业发展的主要方向。但是, 不同于传统的项目管理, 房地产投融资岗位对人才的门槛要求较高, 从业人员不仅需要具备扎实的融资策划能力和市场/政策分析与预判能力, 而且具有良好的沟通、协调组织和团队合作能力, 能够准确理解客户需求, 达成融资意向, 并实现项目成功。

2.2 教学范式改革对高校房地产专业教学模式提出新要求

SPOC 教学作为“后 MOOC 时代”的一种典型课程范

【作者简介】刘旦(1978-), 男, 中国江西九江人, 博士, 副教授, 从事房地产开发与经营、工程项目管理研究。

式,采用混合式的学习模式,不仅能共享优质的MOOC资源,又能发挥SPOC集约化、小众化等在线学习的特点。房地产投融资课程应用性都非常强,通过SPOC网络教学平台,从资源建设、教学实施到教学评价覆盖教学全过程,能够有力提高教学效率和学生自主学习能力。同时,该类课程属于交叉类课程,里面涉及到大量的金融投资学的基础知识和房地产方面的知识,仅靠课堂教学很难达到教学要求。通过SPOC网络教学平台,能让在学习之前,预先温习相关知识,课堂教学重点放在交易结构和案例剖析,这样不仅能够培养学生的自主学习能力,也能让学生更好理解房地产投融资与一般金融投资的区别,更好的掌握房地产投融资的本质,并且也能让学生遇到问题及时得到教师或学生的回复^[1]。

3 现有房地产专业人才培养模式的弊端

2020年,根据国家一流专业建设的要求,江西财经大学房地产管理系对毕业10年来的学生进行了跟踪调查,同时也要求用人单位对学生的表现情况填写相关问卷,分析结果如下。

3.1 毕业生调查信息结果分析

已毕业学生对现在工作的满意度大多填写为基本满意,现在工作与所学专业对口程度比较对口和完全对口的比例非常高,高达92%。工作单位性质以企业为主,少部分在事业单位和国家行政机关从事房产专员工作,毕业7年以上的学生基本在企业从事中层或中层以上岗位,毕业后1~3年内的薪水大多为月薪7000~9000元左右。毕业7年以上的学生的薪水大多在月薪15000元以上。

在对专业教学的反馈意见中,大部分毕业生在学校期间能够获得扎实的基础理论和专业知识。但是,在具备思考、分析、解决问题的能力以及培养了自己的组织管理、合作协调能力等选项填写比例较少,大多数学生都认为远未达到本专业培养目标。在专业课程中,大部分学生都认为课程设置与社会需要存在一定差距,少部分学生认为基本合理。在专业能力差距方面,大多数学生反映实践动手能力和创新创业能力存在较大差距。

在教学工作需在哪些方面加强选项中,多数学生都认为,专业知识和实践环节存在明显短板,亟需加强。在对人才培养情况的意见建议栏中,大多数学生没有填下,部分学生的填写为多与社会接轨,了解最新的专业领域的人才需求,同时注重综合素质和学习能力的提升,应对非专业对口就业的需要^[2]。

3.2 用人单位调查信息结果分析

在对毕业生所在单位的调查中,收回有效问卷45份,从问卷调查结果来看,用人单位对某院房地产开发与管理专业毕业生的敬业精神和团队合作予以充分肯定,对职业道德修养和法制观念与组织纪律性更是给予非常高的评价,对该专业毕业生适应新的环境或岗位能力以及人际交往能力评价一般。

4 数字经济背景下房地产投融资SPOC课程的设计与实施

4.1 根据用人单位调查和行业判断,按照模块特点凝练教学内容

房地产投融资类课程内容大多丰富难懂,在有限的课时内让学生掌握房地产投融资的基本理论和操作要点,模块式教学是一个行之有效的方法。具体而言,可以根据房地产金融方向的可能就业岗位,通过用人单位的反馈和对行业发展的判断设置若干个教学模块。以房地产项目投资与融资课程为例,可以切分为知识概述模块、投资拓展模块、财务分析模块、报告撰写模块、债务融资模块、股权融资模块、复合融资模块,融资报告撰写技巧模块。

4.2 合理安排模块教学内容,做到重点突出,层次分明

在模块边界确定以后,优化教学内容,仍以《房地产项目投资与融资》课程为例,教学内容和教学方式可以做如下安排。①房地产投资概述模块,包括项目投资与融资的关系(理论分析)、投资重要性分析(采用房地产行业经典的五大战役、次贷危机、中美资产配置情况等热点话题理解正确投资的重要性)、房地产项目投资概述(理论分析)、房地产投资内涵(理论分析)、房地产企业投资拓展岗知识和能力要求以及企业投资岗位的发展路径、投资岗位人才画像、标杆房企投资岗位的知识 and 能力要求(用人单位和学长的视频讲解)。②房地产项目融资概述包括房地产项目融资的内涵、不动产融资知识体系、正确的房地产企业融资重要性、当前房地产融资政策和房地产企业融资现状、房地产项目投资与融资的几个相关知识。教学方法采用理论和应用相结合的方法。

4.3 合理确定教学目标和教学方式,力求目标层层递进,教学方式新颖独特

教学内容确定滞之后,紧接是确定教学目标和选择恰当的教学方法,以《房地产项目投资与融资》课程为例,教学目标可以分为三个方面:一是要让学生理解项目投资与融资的关系,项目利润实现来自融资,可以通过一系列的讨论题目来实现。二是熟悉房地产投资和融资知识体系以及企业对该类人才的知识 and 能力要求。三是房地产融资将进入直接融资时代,通过线上一系列的金融政策视频,让学生了解最新政策对企业融资渠道的影响。

讨论题目1:未来中国房地产是否仍具备投资价值。分2个小组讨论,每组成员4人,确定每组成员分工,确定正反方的观点和论据的可能方向,老师提前通过网络平台布置作业。

讨论题目2:房地产专业未来发展方向。通过房地产商业模式演变示意图,结合我国房地产行业的发展过程,讨论学生应该掌握什么样的知识结构才能适应行业未来发展。采用引导式教学、提问和学生讨论相结合的方式^[3]。

讨论题目3:公寓投资的弊与利。通过视频播放“变卦”的公寓,卖房子不能“挂羊头卖狗肉”,了解正确投资对个人的重要性。

4.4 根据视频资料获取情况和内容难易程度,合理安排线上、线下教学内容

不动产投融资是当前热门话题,教学资源丰富,尤其是网络教学资源,存在的主要问题是网络资源深度不够,与课程单元教学内容和教学要求存在差距。因此,在教学资源库建设过程中,对在线网络课程要以自己设计为主,视频内容、结构、讲课方案及时间上都需要进行反复实验,寻找最佳模式,并整合、完善,最终形成完整的教学视频库资源。

《不动产项目投融资》线上线下教学内容见表1。

表1《不动产项目投融资》线上线下教学内容

教学内容	线上教学内容	线下教学内容
房地产项目投资与融资概述	房地产项目投资与融资的关系	房地产项目投资和融资的重要性、岗位进阶要求、房地产企业融资发展趋势。 案例分享:中国江西某楼盘价值体系梳理
	房地产项目投资和融资概述	
	房地产项目投资和融资知识体系	
房地产项目投资拓展	土地价值研判;土地一级市场开发的内涵和运作模式	房地产企业拿地测算的技巧和方法
房地产投资的都市分析	城市进入性分析的内涵,主要内容和分析方法	城市进入性分析的重要性
房地产投资财务分析	房地产投资的三大报表	房地产投资的财务分析指标 房地产投资财务分析案例
房地产债务融资	金融和地产的关系、银行和地产的关系。讨论题目:房贷利率计算方式调整影响;房地产企业债务融资的重要性	房地产金融市场认识、银行融资和房地产非标融资、房地产贷款融资的政策监管、债券融资的内涵和债务融资工具、私募债案例分析

教学内容	线上教学内容	线下教学内容
房地产企业股权融资	股权融资的特点;房地产企业上市融资的重要性和不同上市融资地点的比较;增资扩股融资	股权并购融资的内涵;房地产项目股权投资的障碍;房地产企业上市融资内涵 典型的房地产企业上市融资模式
房地产企业新型融资模式	信托融资的基础知识 私募基金融资的基础知识 资产证券化的基础知识	房地产信托融资的内涵和操作要点 房地产私募基金融资的内涵和操作要点 资产证券化在房地产行业中的应用

5 结论和启示

分析结果表明:①SPOC为房地产开发与管理本科专业的投融资类课程教学提供了一种顺应潮流的教学改革模式尝试;②房地产新的发展趋势对大学房地产人才培养的深度和广度都提出了极大挑战,人才培养的深度主要体现在由侧重开发知识向金融知识转变;③毕业生调查结果显示,房地产开发与管理本科专业毕业生在沟通能力培养普遍存在短板,尤其是语言表达、文字处理和社会交往能力存在较大不足;④课程的设计与实施可以根据课程特点分模块教学,合理切分线上线下教学内容,在教学方式上,基于现实背景、社会热点、校园话题等全方面、多角度地渗透理论知识内容,力求教学方式活泼生动,通过丰富的教学案例使学生能认识到房地产投资决策、融资方案有多种方案可选择,能够通过文献研究、社会调查、沟通与协调等得到最优的解决方案。

参考文献

- [1] 徐琛.基于SPOC的混合式教学模式构建与实践[J].齐鲁师范学院学报,2018(1):52-58.
- [2] 李红.基于SPOC的混合学习模式探究[J].教学探索,2017(9):81-82.
- [3] 李蒙.MOOC平台SPOC教学模式的探索与实践[J].中国教育信息化,2017(4):26-28.