

浅谈加强物业管理课程实践教学*

——以西昌学院物业管理课程为例

姚小波

(西昌学院,四川 西昌 615013)

【摘要】物业管理课程是高校工程管理专业的一门专业课程。传统教学模式往往注重课堂讲授,忽略实践环节。本文以西昌学院工程管理专业的物业管理课程为例,站在应用性、技能型人才培养的大背景下,着力从课程的实践教学意义、教学效果提高、教学模式转变以及教学方法改进等方面进行了一些有益的思考和探索。

【关键词】实践教学;应用性、技能型人才培养

【中图分类号】F293.33-4 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1673-1891(2012)03-0147-04

物业管理,是指业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境和秩序的活动。物业管理也可是高校开设的一个专业,主要培养符合物业市场需要的,从事物业管理服务工作的高级专门人才。本文所研究的物业管理是高校工程管理专业必开的一门专业课程。该课程能帮助工程管理专业学生学习物业管理的相关理论知识,认识和了解物业管理行业的现状和发展,明确今后物业管理的发展方向,掌握物业管理的业务知识及基本实践操作技能。开设该课程对工程管理专业学生而言,从就业需要角度看最现实的选择是培养其应用性技能;从学科专业特点来讲,实践性强也是其突出的特色;从物业管理企业的人才需求来看,具有一定实践经验的应用性、技能型人才是必然受到欢迎的。为此,笔者认为在应用性、技能型人才培养的大背景下,物业管理课程应着重以实践教学为主,理论教学为辅,坚持在实践中学,在学习实践中实践的教学创新之路是必要而可行的。

1 因材施教,突出实践教学

物业管理课程因实践的需要而产生,随着实践的发展而发展,是一门实践性极强的管理科学。无论是从物业管理的具体工作需要出发,还是从物业管理人才的培养角度考虑,都必须重视该课程的实践教学环节^[1]。课程内容覆盖了物业管理的整个过程,不仅简要介绍了物业管理的概念、本质、内容等基本理论知识,还对物业管理工作的各个阶段的具体业务内容和业务处理程序进行重点介绍。课程设置具有较强的针对性和实用性,既注重基本知

识和基本理论的介绍,又特别强调理论联系实际,强化专业技能训练。因此,物业管理的具体实务和物业管理的操作程序是本课程的重点。

对于实践性较强的课程来讲,要因材施教(教材)施教,在紧靠教材展开的同时,引入实践性较强的案例、项目支撑。如果仅靠教师在课堂上死板的抠教材,无异于闭门造车,这是不会收到较好效果的。笔者在教学实践中,着重从以下几方面来突出课程的实践性特点:(1)选择的教材必须包含物业基本理论知识、案例与解析和管理实务等板块。(2)根据大纲,结合实践需要,对课程内容、重难点、讲授顺序等进行整合,将教材的系统性、严密性和教师的创造性、课程的实践性有机结合起来。(3)选取的课堂精讲案例,以本校、本地的项目为主,让学生有感性认识,便于学生接受和认同。(4)对教材的课后思考题进行改造,补充切合本段教学内容的实践操作题。如:要求学生到校内物业项目进行30分钟的观察,写出心得体会等。这对于工程管理专业学生的专业认识和实际技能的掌握有着积极的作用。毋庸置疑,对于这种实践性较强的学科来讲,也只有突出实践教学,在实践中去学习,在学习实践中实践,才会收到较为理想的效果^[2]。

2 立足学生特点和就业需要,加大实践教学力度

工程管理专业是个文理兼收的专业。以新建本科院校西昌学院的工程管理专业为例,据统计分析,工程管理专业具有两个基本特点:(1)文科学生占该专业学生的一半左右。文科学生的特点是表达能力较强,动手能力相对较弱;因此,对物业管理理论的学习掌握上手快,但是实际动手能力相对较

收稿日期:2012-07-15

*基金项目:四川省教育厅2011年度重点课题“民族地区高校校园政治稳定与突发事件应急处理机制研究”的阶段性成果(项目编号:CJS11-072)。

作者简介:姚小波(1973-),男,副教授,硕士,主要从事思想政治教育、管理及研究工作。

差。(2)工程管理专业学生中女生占到百分之三十以上。相对而言,女生的学习理论知识的能力强,动手能力相对男生而言较差。

高校工程管理专业的培养目标是培养适应现代社会需要的,以承担物业项目规划、设计、建设和管理的高级专门人才。当今社会,无论是物业管理企业,还是施工现场管理或是规划设计工作,都需要学生具有较高的理论功底和较强的实践和动手能力。针对工程管理专业学生的实际情况,结合课程实践性特点,作者的解决办法是:(1)在教学实践中,因人而异,采取不同的教学方法和落实不同的教学要求。(2)采用分组教学法,分组时文理搭配、男女生搭配、动手能力强的和弱的搭配、实训环节与课堂教学的时间搭配。(3)着重发挥学生团队的教育和引领功能,弥补不足和缺陷。(4)实行理论与实践相结合的双课堂制,取长补短。这样既解决了学生学习理论知识容易,实际动手能力差的缺陷,也培养学生的实践动手能力,提高就业竞争力,培养真正的应用性、技能型人才。

3 校企合作,优化师资队伍

随着高校扩招,应用型本科建设,高校教师队伍面临巨大的挑战。以新建本科院校工科专业物业管理课程教师为例,目前的教师主要由三个部分组成:第一,原来的师范或基础学科的相近或相关专业老师转岗而来。这部分教师理论知识掌握较好,但是物业实务了解不多。第二,部分科班出身的专业教师。这部分教师长期在高校任教,专业理论知识扎实,但缺乏动手能力和一线工作经验。第三,从物业主管部门聘请的客座教师。这部分教师经验丰富,但是教学工作经验不足,控制课堂的能力差,耐心不够。从目前高校的进人体制来看,既有扎实理论知识,又有丰富实践经验和专业背景(具有资格证书)的人难以引进;因为收入等原因,也不愿意进入高校。但是,困难是可以创造条件来解决的。设立实践教学课程,和企业合作,建立实习基地、示范基地、实训见习基地等,通过参观实践、现场实训、模拟企管、定岗见习、假期社会实践等方式将教师和学生投放到具体的学习实践环境中。将企业中的能手、熟手和专家聘为实践技能讲师,可以把这部分人请进课堂,就其熟悉、专业的部分和学生进行深入交流;也可在实践课程中担任实训教师,取长补短。这样既可将理论知识丰富的专业教师和实践技能讲师结合起来,发挥“双师”作用,协同培养,也可在实践中锻炼专业理论教师,培养一师双用的“双师”。

4 改革教学方法,提高学生学习积极性

从学习的规律来看,由于理论知识的学习本身就相对枯燥,加之学生实际生活经验缺乏,传统教学方法又无法吸引学生兴趣等原因的影响,使得学生学习积极性不高,当然教学效果就相对较差。为此,要充分考虑到知识传授的方式和方法,选择既要易于学生接受,同时又达到理想的教学效果的教学方法。当然也要注意避免实践教学走形式,重过场,轻内容;重场面,不重教学效果的误区。在强调实践性强特点的同时,注重理论与实践相结合,统筹兼顾,有主有次的原则,真正做到教学方法创新,理论知识讲透,实践环节用够,掌握基本技能,真正提高动手能力,激发学生学习兴趣,使教学效果得到显著改善。

笔者在教学中,在总结同行经验基础上,将一些行之有效的教学方法和理念引入到具体的教学工作中,取得了一定的实效。

4.1 案例教学法

广泛收集典型案例,将案例植入教材体例,循序渐进,用事实说话,用案例讲课。比如,将某知名楼盘的物业管理全过程进行分析、精选、编辑,制成典型案例的幻灯片或录像片,对照教材进行步步推演,既有理论,又有实践,易学易懂。既可运用多媒体等辅助设备,也可使用现场录像,分段演示,使学生如闻其声,如见其人,仿佛置身其间,如临其境;也可以说是情景交融。在理论课程学习的同时,由于很多场景和事物是学生没看到过或者是平时没有留意的,通过借助辅助教学设备描绘容易联想到的场景,使学生能够较连贯的、感性地、直观的掌握相关理论知识点^[9]。

4.2 参与式教学法

参与式教学法就是在学习了理论知识后,马上到工地或物业管理企业进行参与式学习。学生有了理论知识的框架,再有看得见、摸得着的现实版“真人秀”,学生的学习兴趣会马上被调动起来。兴趣是最好的老师,有了兴趣,学习效果就会事半功倍。从记忆规律的角度来讲,越是印象深刻的东西,记得越牢。学生喜闻乐见的东西,也是学生会主动接受的,比被动接受的东西,学习的效果也会好很多。实际上现场的情况更加复杂、更加真实,更加有利于学生生活学活用知识。教师在实践教学应该注重培养学生的参与意识,鼓励学生积极的参与实践,多运用感性认识以提高学习的兴趣和效果。

4.3 模拟式教学法

教师设计一个场景或以学校新竣工的体育场等物业为模拟现场,制定切实可行的实施方案。让全班同学都参与到模拟现场的场景中来。让同学们选择并扮演不同的角色;理论课教师充当顾问;实践技能讲师担任业务顾问和现场指导;物业专家作为评委,对模拟活动的全过程进行摄像监控。模拟活动结束后,教师对照录像资料进行点评或总结。

4.4 实践中充分发挥技能讲师的示范带头作用

在实践中,还应充分发挥技能讲师的示范带头作用。技能讲师严格按照标准动作、职业动作、规范程序、规范流程对学生进行要求和培养。同时学生也可以在不同的物业公司、不同的物业项目、不同的工作场景中参加顶岗实习、跟班学习,带着问题学习,在实践中发现问题,解决问题。在实践中广泛地运用业务尖子示范法、经验总结启发法、具体项目训练法等方法,通过技能竞赛、突击检查、突发事件处理等,用多媒体课件等多种教学手段和方法,内容丰富,形式多样,形象逼真,职业现场环境感强,充分调动学生学习的主动性,双边活动活跃,互动性强,有利于职业岗位能力的培养,取得良好的教学效果^[4]。

5 完善评价和监控体系,加大校外示范基地建设

物业管理的理论教学是打基础,立框架;实践教学则是添血肉,长能力。物业管理课程的教学实践要坚持先理论教学,后实践教学,最好是边学理论边实践。总之,闭门造车和填鸭式灌输是不可取的。

通过校内实训中心、校外实践基地的建设,实现课程的实验室现场教学、实习基地的专项实训、物业企业的顶岗实习三个实践教学模式,形成以理论为基础,实践为特色的实践教学体系。做到三结合:即理论与实践相结合,校外与校内相结合,课堂与企业相结合,促进学生综合素质和实践动手能力的培养,提高教学的针对性和时效性^[5]。

注释及参考文献:

- [1]黄安心主编.物业管理实务Ⅱ[M].广州:广东高等教育出版社,2007:140.
- [2]崔宗举.高校《物业管理理论与实务》教学改革初探[J].现代经济信息,2009(20):296-298.
- [3]田游.案例教学在物业管理课堂教学中的思考[J].城市建设理论研究,2012(8):161-162.
- [4]甘利梅.《物业管理实训》课程体系建设探析[J].长春教育学院学报,2008(2):66-67.
- [5]王艳梅.高职物业管理专业实践教学思考[J].企业家天地(理论版),2010(7):60-61.
- [6]鲁捷.物业管理实务课程体系建设探析[J].教育与职业,2007(3):123-124.

物业管理实践教学部分要取得理想的教学效果,必须落实课程评价体系和监控体系,建立以“应用性、技能型人才培养”为中心的课程实践教学模式。首先制订和完善实践教学大纲,明确实践教学的内容和考核标准,以保证实践教学的质量;其次,落实校内外实践实训基地,制定和落实教学计划;第三是按照教学大纲、教学计划、人才培养方案的要求,确定实践教学师资。师资包含专业理论课教师和实践技能讲师。四是考核办法。为了保证实践教学的质量,需依照教学大纲、培养目标、行业人才需求、行业业务规范和标准制定考核办法。不再选用传统的试卷考试方式,而是通过现场模拟、案例分析、同行评价、问卷调查等方式进行。最后落实监控体系。制定基于非课堂的开放式实践教学模式的监控体系,充分利用校企合作平台,发挥学生评教师、教师评学生、企业评师生的互评系统;学校还要加强课程的实时监控,组织督导组,抽听课、查岗位等方式进行督查;将督查结果与教师的效益挂钩^[6]。通过改造传统理论课教学的质量监控体系,创新建立适合实践教学需要的监控方法和手段,避免参观式教学模式,保证教学的效果和质量。

6 结论

物业管理是高校工程管理专业必修的一门实践性很强的课程。从学生层面来看,一般只重视理论学习,往往认为实践锻炼是毕业后的事。从教师层面,教师多是学院派,实践经验不足,担忧把握不好,让学生笑话;又担心花了功夫,没有效果;还要动用私人关系,联系单位,欠了人情。从学校层面,往往重形式,忽略了实际内容和实际效果。而从应用性、技能型人才培养的角度出发,学校、教师和学生都必须克服一切困难,坚定不移的走理论和实践相结合的道路,注重在实践中去教育学生、锻炼学生、培养学生。为此,必须突出物业管理课程的实践教学特色,不断的改进教学方法和手段,创新师资建设的举措,处处围绕应用人才培养,才能真正的培养出合格的建设者和可靠的接班人。

The Brief Discussion on Strengthening Teaching Practice of Property Management Curriculum

——Taking Property Management Curriculum in Xichang College as an Example

YAO Xiao-bo

(Xichang College, Xichang, Sichuan 615013)

Abstract: Property Management is a special curriculum in the major of engineering management at colleges. The traditional teaching pattern tends to focus on classroom teaching and ignore the practical teaching. On the basis of cultivation of applicable and skilled talents and taking the Property Management curriculum in Xichang College as an example, the essay explores some ideas on the significance of practical teaching, the improvement of teaching effect, the transition of teaching mode and improvements in teaching methods.

Key words: Practice teaching; Cultivation of applicable and skilled talents

(上接146页)

Abstract: It is useful to develop students' meta-cognitive ability to improve students' learning ability and efficiency. More scientific teaching models are more effective to improve cognitive ability. This paper analyses and discusses the role played by the case of model-based computer teaching to cultivate students' cognitive ability from the three aspects: teaching characteristics, teaching mode, case design. And discusses the teaching strategies to cultivate the students' cognitive ability in the case of model-based computer teaching.

Key words: Meta-cognitive; Case model; The teaching of computer courses; Teaching strategies