

上海市高校房地产专业教育状况分析与建议

何芳 李木秀

本文所称房地产专业特指房地产及相关专业，具体包括房地产、物业管理、土地管理和工程管理专业。本文数据取自上海市 69 所高校的招生就业网、上海市房屋土地资源管理局的官方网站公布的房地产企业信息和相关研究报告。

一、上海市房地产专业教育现状

1989 年，经过教育部批准，中国高等学校开始设置房地产经营管理专业，到 1998 年教育部颁布新的专业目录为止，全国设置房地产经营与管理专业的高等学校达到了 114 所，之后根据新的专业目录，已有的房地产专业都进行了归属调整。上海市现有高校 69 所，其中专科院校 38 所，本科院校 31 所，本科院校中属于国家 211 高校的有 10 所。通过对上海市各高校的房地产相关专业设置情况的调查和分析，上海市房地产专业教育状况可以从以下几个层面反映。

1. 设置房地产专业的状况

上海市 69 所高校中，只有 26% 的高校设置了房地产专业，低于上海高校中医学专业占 30% 的设置比例和工商管理专业占 50% 的设置比例。这说明房地产专业尚处于成长阶段。在设置房地产专业的学校中，专科院校设置比例 16%、本科院校 39%、211 院校 50%。可见，综合水平越高、发展越完善的高校设置房地产专业的比例越高。

2. 房地产专业培养体系状况

对上海 31 所本科高校房地产专业培养体系进行分析后，可知，26% 的高校有房地产专科专业，29% 的高校设置了房地产本科专业，全部高校中仅有 10% 的高校有房地产研究生教育和博士生教育。这说明房地产专业高层次的培养欠缺。

3. 房地产专业培养状况

由于上海市历年房地产专业的人才培养数据难以获得，为了说明问题，我们利用各校房地产专业招生人数分析人才培养的状况。

我国高校招生 1999 年开始一直处于持续膨胀期，上海市的招生计划数每年增加量超过 52，但是各高校房地产专业的招生人数基本没有明显的变化。2005 年上海市高校招收的房地产专业学生总数为 1542 人，其中专科生 753 人，占当年房地产专业总招生人数的 49%；本科生 744 人，比例为 48%；硕士生和博士生 45 人，占总体比例的 3%，人数明显偏少。

房地产专业及专业方向学生人数如表 1 所示。

表 1:上海市高校房地产专业方向培养人数细分

专业	工程管理	土地资源管理	房地产经营与估价	物业管理	房地产经营管理	房地产经济
人数	384 人	102 人	249 人	120 人	334 人	237 人

4. 房地产专业课程设置

分析上海 69 所高校的具体情况，上海市房地产专业课程设置对于不同专业方向、不同教育阶段设置不同。上海市本科院校的房地产专业设置多数依托工商管理和经济学科设立，课程设置也是偏重于经济和管理类。专科院校更加注重房地产技能的培养。本科以及更高阶段的教学侧重于各相关学科的理论学习和研究能力的培养。如房地产经营管理的专科课程有：房地产消费心理学、房地产中介基础知识、房地产经纪实务、房地产制度与政策、物业管理、房地产估价实务、房地产营销与策划、房地产市场调查与预测、房地产咨询指导、房地产测量技能、房地产经纪技巧等。本科课程为：房地产经济学、房地产金融与投资、房地产经营管理、房地产估价、房地产市场营销、房地产法、物业管理等，更具有广泛性和综合性。从本科到研究生的教育则是由宽变窄的过程，特别是博士阶段，侧重于更细、更专、涉及面更广的房地产专题的研究。课程设置依赖于所依托的博士点。如华东师范大学东方房地产学院的国际房地产方向的博士课程为：国际房地产专题研究、各国房地产金融与中介服务比较研究、资本市场理论与实践、国际金融理论与研究、国际投资研究等。

二、上海市房地产专业人才供求分析

1. 社会 and 市场需求

政府机构、金融机构、房地产投资和开发企业、物业管理公司、资产管理公司以及房地产中介服务机构(含房地产评估机构、房地产咨询机构、房地产经纪公司等)均对房地产专门人才有着巨大的需求。

按照房地产业链市场循环发展的规律，预测到 2010 年，市场类人才数量将会上升到 8 万人，而现有此类从业人员量约为 5 万人。物业企业随着资质等级的提高，其从业人员队伍总量继续递增，专业人才增幅接近 50%，且物业企业的人才结构比例将趋于合理，复合型管理人才、专业修缮人才、建筑规划保护人才等需求将逐年增加，古建筑修复设计人才、高级技工等关键人才需求量更大，行业人才需求将从低端的业务人员过渡到中高级管理人才。

2. 房地产人才培养

根据人口普查资料分析，上海市房地产业从业人员人均受教育年限为 11.75 年，仅接近于高中毕业生教育水平，房地产从业人员绝大多数都是来自城市规划、建筑学、土木工程、投资与金融等相关专业，真正受过系统的房地产专业教育的人才只占很小的比例，整个从业人员系统以具有初中和高中受教育水平的劳动者为主体，从业人员整体教育水平较低。

高校的责任是培养人才，而我国的房地产专业教育发展才走过 17 年。如上节所述，上海市 2005 年高校房地产专业招生人数 1542 人，假设以此为每年的平均规模，则上海高校培养的房地产专业全日制学生总共才仅 2.5 万人左右，对比于目前上海房地产行业 30 多万人的从业队伍，足见房地产专业人才培养力度的不足。

3. 房地产人才供求分析

在 30 万人现有房地产行业从业人员中，人才拥有量为 4.6 万人，只占从业人员的 16.2%，明显偏低。另据房地产协会资料统计，房地产从业人员中科班出身的专业人员仅占 22%，说明房地产业从业人员的专业素质低。同时，人才结构不尽合理，一般人才数量充足，中、高层次人才较为紧缺。特别是在房地产项目策划、投资分析、中介营销、物业管理等领域，中高层次人才、管理人才十分缺乏。

三、上海市房地产专业建设建议

1. 在条件成熟的高校独立设置房地产专业和物业管理专业，加大高校人才培养的力度。应借鉴新加坡、我国香港发达国家或地区高校房地产专业教育发展经验，加强国际教学合作，完善我们房地产教育体系。把握房地产行业发展趋势，更具科学性、前瞻性和针对性地开设房地产专业课程，提高上海市高等房地产专业教育的水平。随着中国房地产业从开发建设阶段逐渐过渡到资产运营与管理阶段，对开发、建设方面人才的需求会减少，而对投资、金融方面的人才需求会逐步增加。因此，课程和方向的设置都应相应调整。

2. 完善房地产多层次教育体系，满足对房地产专业人才多样化的需求。具体而言，应加大房地产专业硕士生和博士生的培养力度，推动上海房地产 MBA 的发展，提升物业管理专业培养层次。

3. 拓展不同层次行业人员继续教育。包括：(1) 房地产中高级管理人才培训、中高级行业技术咨询人才培训和中低级行业人员的职业培训；(2) 房地产行业执业资质的再培训；(3) 房地产行业执业资格考前培训；(4) 房地产行业岗位就业培训；(5) 对接国际执业资格认证和入会的相关培训。

4. 举办房地产专业论坛，加强行业沟通，推进房地产理论水平和实践运作能力的提升，促进产学研一体化。

5. 发挥相关行业协(学)会的作用，加强行业学会或协会与高校的联系，促进各教育环节间的联系，加强多渠道合作，推进上海房地产行业人才的培养。