产教融合视域下物业管理《公司治理》课程教学模式重构

刘燕群

（桂林学院，广西 桂林 541006）

摘 要：针对当前物业管理专业《公司治理》课程教学中存在的理论与行业实际脱节、实践教学薄弱、案例适配性不足等问题，依托房地产与物业管理行业长期实践经验，从产教融合视角出发，构建“行业实战”导向的教学模式。通过重构贴合物业行业需求的教学内容、创新情景模拟与案例教学相结合的教学方法、强化校企协同的实践教学环节、优化过程性与实战性并重的考核方式，实现课程教学与行业岗位需求的精准对接。教学实践表明，该模式有效提升了学生的行业认知与实践应用能力，为应用型本科物业管理专业核心课程改革提供了可复制的实践路径。

关键词：产教融合；物业管理；公司治理；课程改革；实战教学

DOI：doi.org/10.70693/202611091722

Reconstruction of the Teaching Model of Corporate Governance in Property Management Major from the Perspective of Industry-Education Integration

Liu Yanqun

Guilin University, Guilin, Guangxi, China,541006

Abstract: Aiming at the existing problems in the teaching of *Corporate Governance* for property management majors, such as the disconnection between theoretical knowledge and industrial practice, insufficient practical teaching, and *poorly*-adapted teaching cases, this paper constructs an industry-practice-oriented teaching model from the perspective of industry-education integration, drawing on long-term practical experience in the real estate and property management sectors. Precise alignment between course teaching and job requirements of the industry is achieved by restructuring teaching content tailored to property management needs, innovating teaching methods combining scenario simulation and case study, strengthening practical teaching links through university-enterprise collaboration, and optimizing the assessment system that attaches equal importance to process evaluation and practical competence. Teaching practices demonstrate that this model effectively improves students’ industrial awareness and practical application capabilities, and provides a replicable practical path for the core-curriculum reform of property management programs in application-oriented universities.

Keywords:industry-education integration; property management; corporate governance; curriculum reform; practical-oriented teaching

作者简介：刘燕群（1987—），硕士学位，现供职于桂林学院工商管理学院，中级经济师，研究方向：企业管理、物业管理模式创新、城市更新与社区治理协同。

引言

随着我国城市化进程的加速与房地产行业的转型升级，物业管理行业已从传统的“四保一服”（保洁、保安、保绿、保修及增值服务）向专业化、规模化、智慧化方向转型，成为城市基层治理与社区服务的核心力量。新质生产力背景下，物业管理行业对从业人员的综合素养提出了更高要求，不仅需要掌握物业运营管理的基础技能，更须具备现代企业治理思维、风险防控能力与战略决策意识。《公司治理》作为物业管理专业的核心商科课程，其教学质量直接影响学生的职业发展上限与行业适配能力。

然而，当前多数应用型本科院校物业管理专业的《公司治理》课程教学仍存在诸多痛点：一是教学内容偏重传统企业治理理论，聚焦“三会一层”等基础框架，缺乏与物业企业、房地产开发企业治理实践的针对性结合；二是教学方法以课堂讲授为主，互动性与实践性不足，学生难以将理论知识转化为解决实际问题的能力；三是案例资源多来源于大型上市公司或跨国企业，与中小物业企业的治理场景、行业特性贴合度不高；四是考核方式以闭卷考试为主，侧重理论记忆，忽视对学生实践应用与创新思维的评价。这些问题导致课程教学与行业人才需求存在明显偏差，难以满足产教融合背景下应用型人才培养的要求。

深化校企协同育人机制是教学改革的必然要求[1]。依托十年房地产开发企业、科技企业管理的行业实践经验，本文提出将行业实战资源与教学过程深度融合，重构《公司治理》课程“行业实战”的教学模式，通过教学内容、方法、实践、考核的全维度改革，摆脱传统教学困境，为同类课程改革提供参考与借鉴。课程改革应遵循 OBE 教育理念，围绕新体系、新结构、新质量的要求，有机整合产教融合资源，优化课程教学内容，提高综合性、设计性和创新性实践训练项目比例[2]。

1.物业管理专业《公司治理》课程教学现状与问题

1.1 教学内容与行业需求脱节

当前《公司治理》课程教材多采用通用型商科教材，内容体系围绕一般企业的治理结构、治理机制、股权结构等理论展开，缺乏对物业管理行业特性的关注。物业企业作为服务型企业，其治理场景具有显著特殊性：一方面，物业企业需同时面对业主委员会、开发商、政府主管部门、社区居民等多重利益相关者，治理目标更侧重服务质量、社区和谐与合规运营，而非单纯的股东价值最大化；另一方面，多数物业企业规模偏小，股权结构相对集中，治理重点集中在决策效率、风险防控、员工激励等实操层面，与大型企业的治理逻辑存在差异。现有教学内容未充分覆盖这些行业特色，导致学生毕业后面对物业企业治理实际问题时束手无策。

1.2 教学方法缺乏实战导向

传统《公司治理》课程教学以“教师讲授、案例分析”为主，案例多为文字描述性分析，缺乏真实场景的代入感与互动性。学生在课堂上被动接受知识，难以深入理解企业治理决策的复杂逻辑与约束条件。例如，在讲解“董事会决策机制”时，传统教学仅介绍董事会的职责、议事规则等理论，未结合物业企业常见的物业费调整决策、重大维修资金使用决策、增值服务项目拓展决策等真实场景开展模拟演练。这种教学方式导致学生对治理理论的理解停留在表面，缺乏分析问题、解决问题的实战能力，与应用型人才培养目标相悖。

1.3 案例资源适配性不足

现有教学案例多来源于家电、金融、制造业等行业的大型企业，如格力、阿里巴巴、华为等，虽具有典型性，但与物业管理行业的业务场景差异较大。物业企业的治理痛点集中在：业主委员会与物业公司的权责划分、关联企业（开发商）与物业企业的利益冲突协调、物业项目承包制下的风险防控、基层员工流失率高的激励机制设计等。这些行业特有的治理场景在传统案例中鲜有体现，导致学生难以建立“行业治理思维”。同时，案例多为静态分析，缺乏对治理过程的动态呈现，学生无法体会治理决策的博弈过程与不确定性。

1.4 考核方式忽视实践能力

本专业的《公司治理》课程考核以“期末考试（占比 70%）+平时成绩（占比 30%）”为主，期末考试侧重理论知识点的记忆与理解，如公司治理的定义、治理结构的组成、相关法律法规条款等；平时成绩多以作业、考勤、课堂发言为主，缺乏对学生实践应用能力的系统性评价。这种考核方式导致学生过度重视理论背诵，忽视实践技能的培养，出现“高分低能”现象，无法满足行

业对应用型人才的能力要求。

2.基于行业实战的课程改革思路

2.1 以行业需求为导向，锚定应用型人才培养目标

结合物业管理行业转型升级对人才的需求，明确《公司治理》课程的人才培养目标：培养具备物业企业治理思维、掌握行业特色治理方法、能够解决物业企业实际治理问题的应用型人才。课程改革以“行业需求—能力目标—教学内容—教学实施—考核评价”为主线，将行业实战标准融入教学全过程，实现“教学内容与行业需求对接、教学过程与工作过程对接、考核标准与岗位标准对接”。围绕应用型技术技能型人才培养目标，按照职业岗位的需要，根据专业核心能力和核心专业理论知识，联合行业企业共同研究制订人才培养方案，确定专业培养标准和规格，设计课程模块，共同开发课程资源[3]。

2.2 以实战场景为载体，转化行业资源为教学资源

依托房地产与物业管理行业实践经验，将企业真实的治理案例、决策场景、制度文件转化为教学资源。例如，将房企与物业企业的股权合作案例、物业企业董事会决策记录、业主委员会与物业公司的权责划分协议、物业项目风险防控手册等真实资料纳入教学内容，让学生在真实场景中理解治理理论的应用逻辑。同时，借鉴政、校、企协同育人理念，引入行业专家参与教学设计，确保教学内容与行业最新实践同步。

2.3 以能力培养为核心，构建“理论+实践+创新”三维教学体系

打破传统 “理论讲授为主” 的教学模式，构建以能力培养为核心的三维教学体系：理论维度聚焦物业企业治理核心知识点，夯实学生理论基础；实践维度通过案例分析、情景模拟、实战演练等环节，提升学生实践应用能力；创新维度鼓励学生结合智慧物业、社区治理等行业新趋势，探索治理模式创新，培养创新思维。三者相互支撑、有机融合，实现从知识传授到能力培养的转变。

3.“行业实战”教学模式重构的具体路径

3.1 教学内容重构：贴合行业特色，强化实战导向

3.1.1 优化核心知识模块。在保留“公司治理基础理论”“治理结构”“治理机制” 等核心模块的基础上，增设“物业企业特色治理”“房地产与物业企业协同治理”“物业企业风险防控”“社区治理中的治理应用”四个行业特色模块。其中，“物业企业特色治理” 模块重点讲解业主委员会与物业公司的关系治理、物业项目承包制下的治理结构设计、中小物业企业股权结构优化等内容；“房地产与物业企业协同治理” 模块结合房企与物业的从属关系，分析关联交易治理、战略协同决策等实战问题。

3.1.2 融入真实治理案例。筛选 10-15 个行业典型案例，涵盖正面案例（如广西某物业集团通过治理结构优化实现规模化扩张）、反面案例（如某物业公司因决策机制混乱导致项目流失）、创新案例（如智慧物业背景下某企业的治理模式创新）。案例均来自行业真实实践，让学生身临其境感受治理实践的复杂性。

3.1.3 对接行业政策标准。及时纳入《物业管理条例》、《民法典》中关于物业企业治理的最新规定，以及住建部关于物业行业转型升级的相关政策文件，确保教学内容的时效性与合规性。同时，引入物业企业治理相关的行业标准、职业技能要求，实现教学内容与岗位需求的精准对接。

3.2 教学方法创新：多元融合，提升互动实效

3.2.1 实战案例教学法。改变传统案例以教师讲解为主的模式，采用“案例呈现—问题提出 —小组研讨—方案展示—行业点评”的五步教学法。利用翻转式教学模式的教学手段，能够有效地提高学生的学习兴趣[4]。例如，在讲解“物业企业决策机制”时，呈现“某小区物业费调整决策”案例，让学生分组扮演董事会成员、业主代表、管理层，围绕“调整幅度”“沟通策略”“风险防控”等问题展开研讨，最终形成决策方案，教师结合行业经验进行点评，让学生理解决策背后的利益平衡与风险考量。

3.2.2 情景模拟教学法。设计“董事会会议模拟”“业主委员会与物业公司谈判模拟”“物业企业危机治理模拟” 等实战场景，让学生扮演不同角色，开展沉浸式演练。例如，在 “董事会会议模拟” 中，围绕 “物业增值服务项目拓展” 议题，学生分别扮演董事长、独立董事、总经理、财务总监等角色，按照真实董事会议事规则开展讨论、投票、决策，提升学生的沟通表达、逻辑思维与决策能力。

3.2.3 行业经验反哺法。将行业实践经验转化为专题讲座，如“物业企业股权结构设计实战技

巧”“董事会高效运作的核心要素”“物业企业风险防控的关键环节”等，通过理论和实例相结合的方式，让学生快速掌握行业实操技能。同时，引入企业真实的治理制度文件，如董事会工作细则、股东会议事规则、激励制度等，让学生分析其设计逻辑与适用场景。

3.2.4 线上线下混合教学法。利用超星学习通等线上平台，上传行业案例视频、专家访谈、治理制度文件等资源，供学生课前预习；课堂上聚焦重点难点问题开展研讨与演练；课后布置实战性作业，如让学生为某虚拟物业企业设计治理结构方案，并通过线上平台进行展示与互评，延伸教学时空，提升教学效果。

4.实践教学强化：校企协同，拓展实战平台

4.1 引入行业专家进课堂

邀请物业企业总经理、董事会秘书、资深行业专家等走进课堂，开展专题讲座、案例分享、实践指导。例如，邀请某物业集团董事会秘书分享“物业企业上市过程中的治理优化”实战经验，让学生与行业一线从业者直接交流，了解行业最新动态与岗位需求。

4.2 搭建校企实践平台

与本地 3-5 家优质物业企业建立合作关系，共建实践教学基地。组织学生参观企业总部、标杆物业项目，观摩董事会会议、管理层决策会议等真实场景；安排学生参与企业实际治理问题的调研与分析，如协助企业梳理治理流程、设计激励方案等，在实践中提升能力。

4.3 开展实战性课程作业

结合课程内容布置实战性作业，如“某中小物业企业治理诊断报告”“智慧社区背景下物业企业治理模式创新方案”等。学生通过查阅资料、实地调研、小组合作等方式完成作业，教师结合行业标准进行批改与点评，优秀作业可推荐给合作企业参考，实现教学成果与企业需求对接。

5.考核方式改革：过程导向，注重能力评价

5.1 优化考核结构

将考核方式调整为“平时考核（60%）+期末考核（40%）”。过程性考核包括课堂表现（10%）、案例研讨与情景模拟（20%）、实战性作业（20%）、实践参与（10%）；期末考核采用开卷形式，侧重考查学生分析与解决实际问题的能力，试题以案例分析、方案设计为主。

5.2 引入多元评价主体

学习成果也不再是单一考核掌握多少知识，而应建立多元化的成果评价体系[5]。除教师评价外，引入学生互评、行业专家评价。例如，在情景模拟、小组展示环节，由学生互评打分；在实战性作业、实践成果评价环节，邀请行业专家参与点评打分，确保评价结果的客观性与专业性。

5.3 强化能力导向评价

考核标准聚焦理论应用能力、实战操作能力、创新思维能力、沟通协作能力四大核心能力，弱化对理论记忆的考查。例如，在案例分析题评分中，重点评价学生的问题分析深度、方案可行性、逻辑严谨性，而非答案的标准化程度。

6.教学改革实践成效

6.1 学生学习效果显著提升

通过教学模式改革，学生的学习积极性与参与度明显提高。课堂互动参与率从改革前的 40% 提升至 85%，学生对行业的认知深度显著增强，能够准确识别物业企业常见的治理问题并提出初步解决方案。在课程结束后的问卷调查中，92% 的学生认为“课程内容与行业实际结合紧密”，88%的学生表示“通过课程学习提升了实践应用能力”，75%的学生对未来从事物业企业管理相关工作更有信心。

6.2 教学资源得到丰富完善

形成了一批具有行业特色的教学资源，包括《物业管理专业公司治理实战案例集》（收录 12 个行业真实案例）、情景模拟教学脚本等，为课程的持续优化与同类课程改革提供了宝贵的资源支持。

6.3 为智慧课程建设打下基础

依托线上教学平台搭建《公司治理》智慧课程基础框架，建成课程案例库、配套习题库；同步开发多款课程专属 AI 智能体，支持与学生开展情境化互动对话，可对作业完成情况快速研判，提供精准、个性化学习指导。该模式有效激发学生专业学习主动性，同时减轻教师作业批改与答疑负担。后续将持续迭代优化资源与智能工具，

稳步推进本课程智慧课程的完整建设。

本次教学模式改革在取得初步成效的同时，实践过程中也暴露出部分现实难题。一方面，物业行业真实治理案例获取存在一定门槛，企业出于商业保密考量，很多内部会议资料、股权调整文件不便对外公开，导致部分一手案例素材只能做脱敏化处理，一定程度上削弱了案例的原始细节与冲突感。在情景模拟课堂实施过程中也发现，部分学生对物业行业现实背景了解有限，角色代入不够充分，小组讨论容易停留在理论推演，较少顾及企业经营、业主诉求等现实约束条件，需要教师课前增加行业背景铺垫，合理引导讨论方向。另一方面，行业专家进课堂受企业工作安排制约，讲座时间协调难度较大，难以完全匹配课程章节的教学进度。此外，智慧课程建设尚处在起步阶段，AI 智能体的训练数据主要来源于现有课程资源，面对物业行业不断涌现的新兴治理问题，智能回答的适配度还有提升空间。针对以上问题，课程团队后续计划进一步深化校企沟通，建立案例共建共享机制，完善脱敏案例的开发流程；优化情景模拟课前导学任务，补齐学生行业认知短板；灵活调整专家授课形式，采用线上专题分享作为线下讲座的补充；持续扩充行业新场景样本，迭代 AI 智能交互模块，逐步化解改革落地过程中的各类现实障碍。

7.结语

产教融合视域下，物业管理专业《公司治理》课程“行业实战”教学模式重构，通过教学内容、教学方法、实践教学、考核方式的全维度改革，有效破解了传统教学与行业需求脱节的难题。实践证明，将行业实战经验与教学深度融合，不仅能提升课程教学质量与学生实践能力，还能丰富教学资源、深化校企合作，为应用型本科物业管理专业人才培养提供有力支撑。

未来，课程改革将进一步优化：一是建立教学内容动态更新机制，根据行业转型升级与新政策要求，定期更新案例资源与知识模块；二是深化“岗课赛证”融合，将物业企业相关职业技能证书要求融入教学内容；三是继续完善本课程智慧课程的建设；四是扩大校企合作范围，探索共建产业学院、联合培养等更深层次的协同育人模式。期望通过持续改革，为物业管理行业培养更多高素质应用型治理人才，为行业高质量发展贡献教育力量。

参考文献：

[1]陈玺文,谢忱霖.新质生产力背景下现代物业管理专业教学改革研究[J].科教导刊,2025,(23):74-76.DOI:10.16400/j.cnki.kjdk.2025.23.024.

[2]李银丹,李钧敏,施建祥.产教融合视角下应用型本科高校一流课程建设策略研究[J].中国大学教学,2020,(5):46-51.6.高文，徐斌艳，吴刚。建构主义教育研究 [M]. 北京：教育科学出版社，2008：150-151.

[3]赵晓兵,赵光.产教融合导向下应用型高校课程建设规划的思考[J].保定学院学报,2019,32(3):113-118.DOI:10.13747/j.cnki.bdxyxb.2019.03.019.

[4]王文静.翻转式教学模式的应用研究——以物业管理法律法规课程为例[J].现代物业(中旬刊),2019,(2):253.DOI:10.16141/j.cnki.1671-8089.2019.02.230.

[5]王晓蕾,林妍梅.应用型本科高校课程建设与改革发展路径研究[J].职教论坛,2019,(12):34-38.