



智慧管理专业群

2025 级现代物业管理专业

人才培养方案

专业负责人： 王文静

二级学院： 数字经济与管理学院

2025 年 5 月

人才培养方案内容提要

专业名称	现代物业管理专业		专业代码	440703	
学制	三年制，实行弹性学制 3-6 年				
合作企业	1. 碧桂园生活服务集团股份有限公司 2. 佳兆业美好集团有限公司 3. 广州越秀物业发展有限公司 4. 广州广电城市服务集团股份有限公司 5. 中铁建物业管理有限公司 6. 广州南思物业发展有限公司				
目标岗位（毕业 3-5 年的）描述	毕业后，从物业管理员岗位起步，运用在校所学的物业管理法规、物业客户服务与管理等专业知识，快速掌握物业日常管理工作，包括设施设备巡查维护、业主投诉处理、社区活动组织等具体事务。 1-2 年后，晋升为客服主管。此阶段着重提升沟通协调能力，带领客服团队为业主提供优质服务，维护良好的业主关系，高效处理各类客户问题以提高满意度。同时，学习团队管理技巧，科学分配工作任务，激发团队成员提升服务水平。 3-5 年内，目标是成为项目经理，负责物业项目全流程运营管理，涵盖制定项目预算、监督成本控制、协调部门协作、参与物业管理招投标等核心工作。为实现这一目标，学生需持续学习先进物业管理理念与方法，密切关注行业动态，全方位提升综合管理能力与战略眼光，以适应物业管理市场变化，为业主创造更大价值，推动项目高质量发展。				
课程门数	56		专业核心课程门数	8	
专业核心课程名称	现代物业管理实务、物业空间维护与营造管理、物业服务质量管理、、物业管理法律法规、物业设施设备管理、物业管理招投标技术、社区服务与文化建设、楼宇智能化管理				
毕业考核方式	考试、考查				
职业技能等级证书	1. 物业管理师 2. 企业人力资源管理师 3. 社区治理（中级）				
公共基础课总学分	38.5		公共基础课总学时	799	
必修课程总学分	73.5		必修课程总学时	1450	
选修课程总学分	63		选修课程总学时	1134	
总学时数/总学分	2584/136.5	理论总学时	1018	实践总学时	1566
理论课占学时比例		39.4%	实践课占总学时比例		60.60%

其他说明			
编制（签名）	1. 广东碧桂园职业学院：王文静、刘尚恒、张冰逸 2. 碧桂园生活服务集团股份有限公司：徐雪飞 3. 广州广电城市服务集团有限公司：周雪纯		
审核（签名）			
专业教学指导委员会主任（签名）		二级学院 部门负责人（签章）	
教务（科研）处负责人（签章）		学校教学工作委员会主任（签名）	
校 长 （签名）		学校党委书记 （签名）	

目 录

一、专业名称及代码	1
二、入学要求	1
三、修业年限	2
四、职业面向	2
五、培养目标与培养规格	2
（一）培养目标	2
（二）培养规格	2
六、专业组群逻辑	5
（一）智慧管理专业群人才培养对应文旅与现代服务产业链产业（链）	5
（二）群内专业的逻辑性	6
（三）专业群人才培养定位	7
七、课程设置及要求	8
（一）公共基础课程	9
（二）专业课程	10
（三）实践性教学环节	14
（四）职业技能等级（资格）证书与相关专业课程的关系	14
（五）职业院校技能竞赛与相关专业课程的关系	15
八、教学进程总体安排	15
（一）全学程教学周分配	15
（二）教学进程表	15
（三）学时比例	16
九、师资队伍	16
（一）队伍结构	16
（二）专业带头人	16
（三）专任教师	17
（四）兼职教师	17
十、实施保障	17
（一）校企共育人才培养机制	18
（二）教学设施	18
（三）教学资源	20
（四）教学方法	21
（五）学习评价	21
十一、质量保障和毕业要求	22

（一）质量保障	22
（二）毕业要求	23
十二、附录	24

智慧管理专业群 2025 级

现代物业管理专业人才培养方案

为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，贯彻党的二十大精神，落实立德树人根本任务，培养德智体美劳全面发展的社会主义建设者和接班人，根据《国家职业教育改革实施方案》《全面推进“大思政课”建设的工作方案》《高等学校课程思政建设指导纲要》《国务院办公厅关于深化产教融合的若干意见》《深化新时代教育评价改革总体方案》《教育部关于职业院校专业人才培养方案制订与实施工作的指导意见》《中国教育现代化 2035》《中华人民共和国职业教育法》等文件精神，落实《广东碧桂园职业学院“创新强校工程”（2023—2025 年）建设规划》《广东碧桂园职业学院全面推进“三段递进、三全育人”课程思政建设实施方案》《广东碧桂园职业学院推进“五育融通、校企共育”实施方案》《广东碧桂园职业学院人工智能赋能教学与管理发展战略行动计划（2025—2030）》，践行“慈心善行、爱教乐学、勤德砺能”办学理念，开展人才培养方案的制定工作。

为进一步深化教学改革实践，打造特色优势，紧跟物业管理产业发展趋势和物业管理行业人才需求，结合我校人才培养总体目标定位、“三段递进、校企共育”人才培养模式改革和实施“三段式”教学培养的需要，制定本专业人才培养方案。

一、专业名称及代码

专业名称：现代物业管理

专业方向：无

专业代码：440703

二、入学要求

高中阶段毕业生或具有同等学力者。

三、修业年限

基本修业年限 3 年，最长不超过 6 年（含休学）。

四、职业面向

表 1 职业面向

所属专业大类（代码）	土木建筑（54）
所属专业类（代码）	房地产（5407）
对应行业（代码）	房地产业
主要职业类别（代码）	物业管理员、客户服务管理员、城市空间运维专员
主要岗位（群）或技术领域	物业设施设备管理、物业空间维护与营造管理、物业客户服务、物业资产经营、物业服务咨询
职业类证书	物业管理员、企业人力资源管理师、客户服务管理员、社区治理等

五、培养目标与培养规格

（一）培养目标

本专业培养能够践行社会主义核心价值观，传承技能文明，德智体美劳全面发展，具有一定的科学文化水平，良好的人文素养、科学素养、数字素养、职业道德、创新意识，爱岗敬业的职业精神和精益求精的工匠精神，较强的就业创业能力和可持续发展的能力，掌握本专业知识和技术技能，具备职业综合素质和行动能力，面向物业管理行业的物业管理员、物业经营管理专业人员、客户服务管理员、智能楼宇管理员、管理咨询专业人员等职业，能够从事现代建筑智慧管理、不动产服务咨询、物业空间营造与维护、客户服务与管理、物业资产经营等工作的高技能人才。

（二）培养规格

本专业学生应在系统学习专业知识并完成有关实习实训基础上，全面提升知识、能力、素质，掌握并实际运用岗位（群）需要的专

业核心技术技能，实现德智体美劳全面发展，总体上须达到以下要求：

（1）坚定拥护中国共产党领导和中国特色社会主义制度，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行社会主义核心价值观，具有坚定的理想信念、深厚的爱国情感和中华民族自豪感；

（2）掌握与本专业对应职业活动相关的国家法律、行业规定，掌握绿色生产、环境保护、安全防护、质量管理等相关知识与技能，了解相关行业文化，具有爱岗敬业的职业精神，遵守职业道德准则和行为规范，具备社会责任感 and 担当精神；

（3）掌握支撑本专业学习和可持续发展必备的语文、数学、外语（英语等）、信息技术等文化基础知识，具有良好的人文素养与科学素养，具备职业生涯规划能力；

（4）具有良好的语言表达能力、文字表达能力、沟通合作能力，具有较强的集体意识和团队合作意识，学习 1 门外语并结合本专业加以运用；

（5）掌握现代物业项目管理基础、项目组织管理、项目选择与项目确定、项目融资管理、项目启动与项目计划、项目监控、项目综合管理、项目收尾、验收与项目后评价等基础理论知识；

（6）掌握物业数据搜集、物业数据有效整理与展示、物业领域数据定量分析的基础知识和基本方法；

（7）掌握物业管理中的法律关系、法律责任、物业使用和维护的法律规定、物业服务收费的法律规定，《中华人民共和国民法典》中物业管理相关的法律规定、物业管理法律责任及纠纷的处理等基础理论知识；

（8）掌握民用建筑构造的基本常识，地基与基础、楼地层、楼梯电梯、门窗、阳台与雨篷、屋顶等房屋建筑方面的基础理论知识；

（9）掌握财务管理的概念、目标、原则、环节和环境，财务管理的基本价值观念，资金筹集管理和资金结构决策，项目投资管理、营运资金管理、利润分配管理、企业财务分析的

（10）掌握物业项目管理权获取的基本方法，能够开展物业管理招投标资料整理、协助文件编制和组织实施等工作；

（11）掌握物业项目承接查验方法，熟悉操作流程，能够协助制订查验方案，完成物业项目承接查验工作；

（12）掌握客户服务内容、沟通方法与相关流程、现代信息技术在物业管理中的应用；具备有效开展客户服务与管理能力，能够开展现代物业管理的信息化建设、优化以及物业管理信息系统的运营、维护与常规管理；

（13）能够熟悉建筑设施智慧运维管理的内容，监控建筑运维情况并及时反馈，能收集、整理、分析各类能耗数据，协助制订中大修计划及项目的施工方案及预算；

（14）能够熟悉物业清洁卫生管理、绿化管理的主要内容、标准、方法，能规范监管清洁、绿化工作，协助做好方案编制、供应商服务监管等工作；

（15）能够熟悉居住类、零售商业、写字楼、产业园区、专用物业等多业态物业经营管理内容、模式，开展物业项目的多种经营、增值服务、资产管理、社区运营、城市公共管理与服务等工作；

（16）能够理解和掌握现代安全与防护技术在物业管理中的应用，开展现代物业项目的安全与防护建设，能掌握一定的消防检查能力，能制订突发公共安全事件的物业管理应急预案；

（17）掌握信息技术基础知识，具有适应本行业数字化和智能化发展需求的数字技能；

（18）具有探究学习、终身学习和可持续发展的能力，具有整合知识和综合运用知识分析问题和解决问题的能力；

（19）掌握身体运动的基本知识和至少 1 项体育运动技能，达到国家大学生体质健康测试合格标准，养成良好的运动习惯、卫生习惯和行为习惯；具备一定的心理调适能力；

（20）掌握必备的美育知识，具有一定的文化修养、审美能力，形成至少 1 项艺术特长或爱好；

（21）树立正确的劳动观，尊重劳动，热爱劳动，具备与本专业职业发展相适应的劳动素养，弘扬劳模精神、劳动精神、工匠精神，弘扬劳动光荣、技能宝贵、创造伟大的时代风尚。

六、专业组群逻辑

（一）智慧管理专业群人才培养对应文旅与现代服务产业链产业（链）

智慧管理专业群以现代物业管理专业为牵头专业，以酒店管理与数字化运营专业、商务英语专业为支撑专业。紧密对接粤港澳大湾区、广佛都市圈现代服务产业链。专业群聚焦现代物业、智慧城市运维、文旅服务、跨境商贸等领域，围绕核心岗位能力和技术技能要求，构建覆盖多领域的人才培养体系，着力培养适应多元产业需求的复合型服务管理人才。通过课程体系与岗位能力需求精准对

接，专业群培养学生掌握智慧物业运营（如设施设备管理、社区服务）、酒店与文旅服务（如前厅接待、会展管理）及国际商务服务（如涉外接待、跨境电商客户沟通）等多领域核心能力。对应岗位包括物业经理、智能楼宇管理员、酒店运营主管、客户服务主管、会展协调员、跨境业务专员等。毕业生将具备面向智慧城市空间管理、文旅产业链条运作与跨境商务支持的职业能力，为区域现代服务体系提供坚实的人才支撑。

（二）群内专业的逻辑性

智慧管理专业群三大专业之间具备高度的协同性与互补性，在课程体系、教学资源、岗位能力与育人机制等方面构建了紧密的逻辑结构，实现“课程通、资源通、岗位通”的“三通并进”和“三专共育”

1. 课程互融、资源共建

群内三专业统一设置了《服务沟通》《管理学基础》《商务礼仪》《数字化营销与新媒体传播》四门基础课程，实现知识架构和服务理念上的交集。依托智慧酒店仿真实训室、物业运维实景中心、跨境语言服务实训空间等共建平台，形成实训资源共享体系，支撑学生多专业背景下的融合教学。

2. 岗位协同、能力共育

群内专业在面向客户服务、系统管理、运营调度、语言沟通等共性岗位上实现能力互通。专业间联合设置项目式实训课程，共同对标岗位能力标准，开展分工协作式教学设计，使学生在真实服务场景中积累跨岗位能力。

3. 技术互补、育人联动

各专业在技术路径上互为补充：物业管理聚焦空间系统与智能设备管理，酒店管理强调运营流程与数字平台操作，商务英语突出国际交流与语言服务支持。三者通过协同项目、岗位实训与企业任务嵌入，构建起“多专业—多岗位—多场景”联动育人生态。

在“产教融合、校企共育、AI 赋能”的总体育人路径引领下，智慧管理专业群通过协同设计、资源共享、任务驱动与双元协同机制，培养出面向现代服务产业集群的高质量复合型技术技能人才。

（三）专业群人才培养定位

专业群人才培养定位智慧管理专业群面向城市智慧运营与现代服务业发展场景，立足学校“产教融合、校企共育、AI 赋能”的办学特色，致力于培养具有服务意识、管理素养与数智技能的高素质技术技能人才。在产教融合方面，专业群围绕物业、酒店、语言服务等实际岗位，系统融入产业标准、岗位流程与业务任务，实现课堂教学与行业需求无缝衔接；在校企共育方面，依托企业导师制度和协同教学机制，学生全过程参与真实项目与岗位实训，提升服务应变、管理执行与协同能力；在AI 赋能方面，课程充分融入数据平台操作、智能监控系统、虚拟仿真实训等新技术，强化学生数字化服务与智慧管理能力，以应对服务业“数智转型”趋势。通过能力导向的培养体系，智慧管理专业群形成以实际场景为依托、以综合能力为目标的育人模式，打造一支基础扎实、服务专业、操作熟练、适应城市现代服务经济发展的技术技能人才团队。

表 2 专业群内专业及对接区域主要重点产业情况表

专业名称	专业代码	对接重点产业	备注
------	------	--------	----

现代物业管理	440703	高端物业服务、智慧物业、房地产、社区服务、康养服务业	牵头专业 对接粤港澳大湾区现代服务业及数字城市空间运维与营造需求。
酒店管理与数字化运营	540106	高端文旅产业、智慧酒店、会展与数字营销、康养服务业	支撑专业 对接粤港澳大湾区现代服务业及数字文旅融合发展需求
商务英语	579201	国际贸易与跨境电商、国际物流与供应链管理、国际会展与旅游服务	支撑专业 英语赋能现代服务商务沟通连接国际，国际化+智慧化”双轮驱动，打造国际化服务人才培养体系。

七、课程设置及要求

按照遵循规律、体现培养特色的原则，结合本专业实施“三段递进，校企共育”和采用“三段式”教学组织方式，培养理想信念坚定，身心健康，具有良好的人文素养、职业道德和创新意识的基层一线技术骨干（或管理干部）的要求，构建“三段式”课程体系：

第一阶段（第1-3学期）的公共基础课和专业技术平台课，围绕培养学生坚定的理想信念，良好的人文、职业素养和专业基础能力目标，设置公共基础课程和专业技术平台课课程模块。专业技术平台课程模块体现精准对接岗位需求特色，依据岗位需求整合传统课程，精选课程内容。

第二阶段（第4-5学期）的岗位知识深化学习和技能强化训练课程，围绕提升学生完成分流岗位典型工作任务的专业实践能力，构建以典型工作任务为载体的岗位专业知识应用深化学习和技能强化训练项目，聚焦学生分流岗位专业实践能力，突出专业知识应用与实践，并通过深入企业，采用工学交替的教学模式，开展企业课堂学习，在实践中及时收集并解决学生岗位职务工作中共性问题，培养学生职业能力与职业精神。

第三阶段（第6学期）的专业岗位职务能力企业实践教学培养课程，围绕提升学生专业岗位职务能力，通过岗位实习，实现本专业培养基层一线管理干部或技术骨干的目标，并将对学生的创新思维和创新能力的培养，落实到指导学生毕业设计之中。

本专业的核心课程包括“现代物业管理实务”“物业管理法律法规”“物业设施设备管理”“物业客户服务与管理”“物业空间维护与营造管理”“物业资产经营”等课程。

本专业要构建与“三段递进、校企共育”人才培养模式相配套、具有学校办学特色的课程思政、思政课程、思想教育三者相融合的“大思政”体系，形成协同效应。将“价值塑造、知识传授和能力培养”三者有机融入每一门课程中，突出产教融合、职业技能和时代精神并重，让课程思政真正成为塑造学生灵魂、培养时代新人的有效载体。

在每门课程的“课程标准”中，设立独立的“课程思政目标”，并与具体的知识点、技能点、教学情境（如实训、实习、项目等）紧密结合，做到“一课程一特色”，充分挖掘本专业、本行业特有的思政资源（如行业楷模、行业历史、行业法规、行业文化、优秀企业文化等），形成独具特色的课程思政案例库。通过“如盐化水、润物无声”，自然融合且有机渗透到人才培养的全过程、各环节，通过案例教学、项目教学等方法，以及评教和考核，确保课程思政落地见效。

（一）公共基础课程

按照国家有关规定开齐开足公共基础课程。将习近平新时代中国特色社会主义思想概论、马克思主义理论等思想政治理论课程、

体育、军事理论与军训、心理健康教育、劳动教育、创新创业教育、美育教育、人工智能导论、职业发展与就业指导、国家安全教育、安全急救教育、企业文化教育等列为公共基础必修课程。将中华优秀传统文化、人文素养、科学素养和创新创业实践等列为限定选修课程。同时，根据广东省教育厅文件，新增1门《走在前列的广东实践》课程，课程安排详见具体实施方案。

（二）专业课程

包括专业基础课程、专业核心课程和专业拓展课程。专业基础课程是需要前置学习的基础性理论知识和技能构成的课程，是为专业核心课程提供理论和技能支撑的基础课程；专业核心课程是根据岗位工作内容、典型工作任务设置的课程，是培养核心职业能力的主干课程；专业拓展课程是根据学生发展需求横向拓展和纵向深化的课程，是提升综合职业能力的延展课程。

本专业结合区域/行业实际、办学定位和人才培养需要确定课程，进行模块化课程设计，依托体现新方法、新技术、新工艺、新标准的真实生产项目和典型工作任务等，开展项目式、情境式教学，结合人工智能等技术实施课程教学的数字化转型，探索创新课程体系。

（1）专业基础课程

主要包括：物业专业英语、人力资源管理、物业经济管理、物业设施设备管理、物业风险与识别管理、物业财务管理等领域的内容。

（2）专业核心课程

主要包括：现代物业管理实务、物业空间维护与营造管理、物业服务质量管理、物业管理法律法规、物业设施设备管理、物业管

理招投标技术、社区服务与文化建设、楼宇智能化管理等领域的内
容。

表3 专业核心课程主要教学内容与要求

序号	课程涉及的主要领域	典型工作任务描述	主要教学内容与要求
1	现代物业管理实务	①项目承接与前期介入：参与新接管物业项目的验收工作，依据标准流程对房屋本体、公共设施、资料文件等进行查验、记录与移交，确保项目顺利承接。 ②客户关系管理与服务提供：入驻与装修管理、日常服务与沟通、费用收缴与管理。 ③物业设施设备运维管理及秩序维护与环境管理等。	①掌握创建物业服务企业、获取物业服务项目、物业管理早期介入的基本流程。 ②掌握物业项目承接查验、业主入伙、日常物业管理服务的物业管理能力。 ③掌握日常物业经营、物业服务项目的续约或终止等具体工作流程及要求。
2	物业空间维护与营造管理	①物业空间与设施系统评估：组织实施对建筑本体结构、关键设备系统（如暖通空调、电梯、智能楼宇系统）、能源消耗、环境质量等进行全面检测、评估与审计，建立完整的设施健康档案，识别潜在风险与效能提升点。 ②全生命周期维护计划制定与执行：基于评估结果和设备制造商指南，编制中长期（如五年）预防性维护计划、年度大中修方案及年度维修预算。负责计划的审批流程、供应商遴选、合同管理、过程监督与验收。 ③更新改造与效能提升项目管理及智慧化与绿色运维管理等。	①掌握现代物业设施管理的核心理念与基本理论框架。熟悉国家和行业的相关标准。 ②能读懂相关图纸和技术手册，能制定各系统的巡检、保养、维修计划，能对维修方案进行技术可行性判断。 ③掌握项目管理全流程，具备初步的技经分析能力，能编制简单的技术任务书，能组织协调各方完成小型改造项目。 ④能提出简单的节能改造建议，能理解智慧运维平台的数据含义。
3	物业服务质量管理	①服务质量标准体系建立与优化：参与编制、修订和解释质量管理体系文件，确保标准兼具规范性、可操作性和客户导向性。 ②服务过程质量控制与督导：对一线各部门（客服、工程、秩序、环境）的服务提供过程进行监督、指导与考核，确保现场服务行为符合既定标准，及时发现并纠正偏差。 ③部审核与管理评审：按照计划实施内部质量审核，检查各部门质量体系的运行符合性和有效性等。	①掌握服务品质管理的基本概念、核心理论和主流标准体系。理解物业服务的产品特性。 ②能编制检查表和组织实施检查；能设计简单的客户满意度调查问卷并进行基础数据分析；了解内审的基本流程。 ③掌握初步的系统思维和创新意识，能提出品质提升的合理化建议。
4	物业管理法律法规	①法律关系识别与合规入门：在新项目承接、业主入住等初期阶段，能够准确界定开发商、物业	①掌握与物业管理活动相关的基本法律原则和核心法条，建立物业法律知识框架。

序号	课程涉及的主要领域	典型工作任务描述	主要教学内容与要求
		服务企业、业主委员会、业主及使用人之间的多重法律关系。 ②业主自治事务法律指导：协助和指导业主大会、业主委员会的成立与换届选举，确保其程序合法合规。为业主委员会会议提供流程性法律知识支持，协助公示相关决议文件。 ③突发事件与侵权纠纷的法律应对：在发生高空抛物、财产被盗、人员摔伤、设施设备故障导致损失等突发事件时，能第一时间按照法律要求保护现场、固定证据、报告相关部门，并协助公司进行前期调解与处理，有效控制法律风险等。	② 能依据法律法规处理合同、装修、收费等核心业务，确保操作流程合规，能识别常见风险点。 ③能初步处理简单纠纷，掌握沟通调解技巧；具备强烈的证据意识，能规范完成日常证据固定工作。 ④能准确分析并界定物业管理实践中各方法律关系，明确各方主体的权利与义务。
5	物业管理招标投标技术	①招标文件分析与风险识别：精准研读招标文件，全面理解招标人的需求、评分标准、技术及商务要求。组织内部评审会，识别招标文件中的潜在风险、苛刻条款及竞争对手分析，为制定投标策略提供依据。 ②技术标书编制：主导或协同技术团队，针对项目特点量身定制物业管理方案。内容包括但不限于项目整体设想与策划、组织机构与人员配置、费用测算与报价建议、共享服务与增值服务设计、应急预案等。方案需突出针对性、创新性和可行性。 ③中标后续与总结归档：中标后，配合公司与招标方完成合同谈判与签署工作。无论中标与否，均组织投标复盘会，分析成败原因，总结经验教训，并将所有投标资料归档保存，为后续投标建立知识库。	①掌握招标投标活动的法定程序和法律底线，能准确解读招标文件的核心要求。 ②能进行初步的市场调研和项目评估，撰写立项报告，为投标决策提供支持。 ③能针对不同业态（住宅、写字楼、产业园等）项目特点，独立完成一份结构完整、重点突出、有竞争力的技术标书。能编制商务文件清单，能理解成本测算逻辑并参与报价讨论，能独立完成标书的最终封装。 ④能进行清晰的方案陈述，能有效回答专业质询，具备基本的谈判意识。

序号	课程涉及的主要领域	典型工作任务描述	主要教学内容与要求
6	楼宇智能化管理	①智能化系统日常监控与操作：在中央控制室或通过移动终端，对楼宇自控系统（BAS）、视频监控系統、门禁对讲系统、消防报警系统等主要智能化平台的运行状态进行 24 小时不间断监视 ②报警信息处理与应急响应：准确识别并第一时间响应各类系统报警 ③常规维护与现场巡检：协助配合外包维保单位完成定期维护工作，并对其工作成果进行监督与验收。 ④数据记录与初步分析：定期抄录或导出关键系统运行数据（如能耗数据、停车场使用率、设备运行时长等），进行初步的整理与比对，为管理层的节能决策、设备预防性维护计划提供数据支持。	①建立智能楼宇的整体概念，了解其技术构成和发展趋势，理解相关国家标准 ②掌握各核心子系统的基本工作原理、主要硬件设备（传感器、控制器、执行器）的功能和系统拓扑结构。 ③能独立操作主流 BA 系统界面完成日常监控任务；能执行标准化巡检并准确记录；能识别常见故障并进行初步判断和报修。
7	物业设施设备管理	①设施设备接管与建档：参与新承接物业项目的设施设备验收，依据图纸和清单对系统状态、技术参数、随机资料等进行查验、测试与移交，并建立完整的设备台账、技术档案和维修记录，为后续管理奠定基础。 ②日常运行监控与巡检、计划性维护保养执行与监督。 ③能耗管理与节能运行：记录水电燃气等能源消耗数据，协助分析能耗异常原因。参与执行简单的节能措施，如照明分区控制、空调温度设定优化等，助力项目节能降耗等。	①建立设施设备管理的系统概念，掌握核心管理理念和安全规范，树立终身管理意识。 ②能执行安全的配电室巡检，能识别常见异常，掌握安全用电和基本急救知识。 ③能建立和维护设备档案，能使用基本工具进行测量，掌握至少一项简单维修技能。
8	社区服务与文化建设	①社区需求调研与分析：通过线上问卷、线下访谈、业主座谈会、社群观察等多种方式，深入了解不同年龄段、不同背景业主（如青年家庭、老人、儿童）的潜在需求、兴趣爱好及对社区生活的期望，为精准开展服务提供依据。 ②年度社区文化计划制定：结合项目定位、节日节气、预算及业主需求，策划制定全年度的《社区文化与服务活动计划》，明确活动主题、目标、形式、预算及预期效果。 ③社区活动策划与组织实施、资源整合与供应商管理，有效整合内外部资源，联络、协调并管理活动合作方	①掌握社区服务与文化建设的基本概念和重大意义，理解其对于现代物业企业的战略价值。 ②能设计简单的调研方案，能独立完成一份完整、可行、有创意的社区活动策划书。 ③能列出活动所需资源清单并进行初步对接；能制作活动宣传文案；能梳理活动执行 SOP。

序号	课程涉及的主要领域	典型工作任务描述	主要教学内容与要求
		(如商家、社团、志愿者、讲师), 争取赞助支持, 控制活动成本与质量。	

(3) 专业拓展课程

主要包括：商业物业管理、社区服务与文化建设、跨境电商实务、新媒体营销、数字经济等领域的内容。

(三) 实践性教学环节

实践性教学应贯穿于人才培养全过程。实践性教学主要包括实验、实习实训、毕业设计、社会实践活动等形式，公共基础课程和专业课程等都要加强实践性教学。

(1) 实训

在校内外进行物业招投标业务模拟、法律法规模拟法庭实践、新媒体电商实务、物业品质督导等实训，包括单项技能实训、综合能力实训等。

(2) 实习

严格执行《职业学校学生实习管理规定》和相关专业岗位实习标准要求。在物业管理行业、专业技术服务行业和公共设施管理行业的信息技术公司、公共建设与管理相关企事业单位，组织开展现代物业管理专业对口实习，包括认识实习和岗位实习。选派专门的实习指导教师和人员，对学生实习的指导、管理和考核。

(四) 职业技能等级（资格）证书与相关专业课程的关系

学生获得以下职业技能等级（资格）证书（经提交证书原件验证），可获得本专业相关 1 门专业课程学分。（如若有多个职业技能等级证，以最高等级核定为准）

表 4 现代物业管理专业职业技能等级（资格）证书与相关专业课程的关系

序号	证书名称	证书等级	颁证单位	置换课程名称	学分	备注
1	社区治理	中级	协会/企业	《社区服务与文化建设》	2	
2	物业管理师	四级	协会/企业	《现代物业管理实务》	3	

（五）职业院校技能竞赛与相关专业课程的关系

学生参加市级及以上职业院校技能大赛获奖，可获得本专业相关 1 或多门专业课程学分。（如若获多个级别职业技能大赛奖项，以最高等级核定为准）

八、教学进程总体安排

（一）全学程教学周分配

表 5 全学程教学周分配表

按学期/周数分配										
第一学年	第一学期（20 周）				寒假	第二学期（20 周）				暑假
	新生入学、军训及入学教育	课程教学	考试	机动	6	课程教学		考试	机动	6
						18		1	1	
周数	3	15	1	1						
第二学年	第三学期（20 周）				寒假	第四学期（20 周）				暑假
	课程教学		考试	机动	5	课程教学	…	考试	机动	7
	18		1	1		…	…	1	1	
第三学年	第五学期（20 周）				寒假	第六学期（20 周）				暑假
	岗位能力强化训练		岗位实践共性问题解析		春节	岗位实习与毕业设计			毕业教育与离校	7
	18		2		1	20			3	

（二）教学进程表

见附件 1。

（三）学时比例

表 6 学时比例表

课程类别与性质		学时分配			课程类别 总计	占总学 时比例 (%)
		总学 时	理论学 时	实践学 时		
公共基础课	必修课	655	333	322	799	30.72%
	限选课	72	40	32		
	任选课	72	40	32		
专业（技 能）课	专业技术平台课（必修）	831	379	452	1785	69.08%
	专业岗位课（限选）	594	154	440		
	岗位实习与毕业设计	360	72	288		
学时合计		2584	1018	1566	——	
学时比例		100%	39.40%	60.60%		

九、师资队伍

按照“四有好老师”“四个相统一”“四个引路人”的要求建设专业教师队伍，将师德师风作为教师队伍建设的第一标准。

（一）队伍结构

学生数与本专业专任教师数比例不高于 25：1，“双师型”教师占专业课教师数比例一般不低于 60%，高级职称专任教师的比例不低于 20%，专兼职教师年龄、学历结构合理。现有专任教师 6 人，其中高级职称 2 人，占 33.33%；双师素质 4 人，占 66.66%，

（二）专业带头人

原则上应具有副高及以上职称，能够较好地把握国内外物业管理行业、专业发展，能广泛联系行业企业，了解行业企业对物业管理专业人才的需求实际，主持专业建设、开展校企共育、教育教学

改革、教科研工作和社会服务能力强，在本专业改革发展中起引领作用。

（三）专任教师

具有高校教师资格和本专业领域有关证书；有理想信念、有道德情操、有扎实学识、有仁爱之心；原则上具有物业管理等相关专业本科及以上学历；具有一定年限的相应工作经历或者实践经验，达到相应的技术技能水平；具有本专业理论和实践能力；能够落实课程思政要求，挖掘专业课程中的思政教育元素和资源；能够运用信息技术开展混合式教学等教法改革；能够跟踪新经济、新技术发展前沿，开展技术研发与社会服务；专业教师每年至少1个月在企业或生产性实训基地锻炼，每5年累计不少于6个月的企业实践经历。

（四）兼职教师

主要从物业管理相关企业的高技能人才中聘任，具备良好的思想政治素质、职业道德和工匠精神，具有扎实的物业管理专业知识和丰富的实际工作经验，具有中级及以上相关专业职称、高级工及以上职业技能等级或中层及以上职务，了解教育教学规律，承担专业技能课程教学、企业实践教学培养、集中授课、岗位指导、学生职业发展规划指导等教学任务。

十、实施保障

（一）校企共育人才培养机制

持续深化“产教融合、校企共育”人才培养模式，建立本专业与碧桂园集团所属碧桂园生活服务集团股份有限公司等企业之间的校企共同育人工作机制，包括签订战略合作框架协议，建立专业教

学指导委员会，建立产业学院，校企共同制（修）订专业人才培养方案、岗位职务工作标准、课程标准和共同编写教材，建立企业兼职教师、岗位导师教学培训制度、企业实践教学培养教学管理和学生管理制度等，确保校企共同育人各项工作规范有序扎实推进。

（二）教学设施

对教室，校内、校外实习实训基地等提出有关要求。

1. 专业教室基本要求

具备利用信息化手段开展混合式教学的条件。一般配备黑（白）板、多媒体计算机、投影设备、音响设备，具有互联网接入或无线网络环境及网络安全防护措施。安装应急照明装置并保持良好状态，符合紧急疏散要求，安防标志明显，保持逃生通道畅通无阻。

2. 校内外实验、实训场所基本要求

实验、实训场所面积、设备设施、安全、环境、管理等符合教育部有关标准（规定、办法），实验、实训环境与设备设施对接真实职业场景或工作情境，实训项目注重工学结合、理实一体化，实验、实训指导教师配备合理，实验、实训管理及实施规章制度齐全，确保能够顺利开展物业招投标模拟、物业模拟法庭、新媒体电商营销等实验、实训活动。鼓励在实训中运用大数据、人工智能、虚拟仿真等前沿信息技术。

表 7 实训基地一览表

序号	实训室名称	实训项目	设备配置要求	
			主要设备名称	数量
1	制图实训室	1. 绘制三视图 2. 建筑图纸的读图与识图	图板	80 张
			丁字尺	80 把
			学生桌椅	80 套
			多媒体教学设备	2 套

序号	实训室名称	实训项目	设备配置要求	
			主要设备名称	数量
2	办公自动化实训室	1. 常用办公设备的操作; 2. word 文档的编排; 3. EXCEL 电子表格的使用; 4. PPT 的编排与设计; 5. 微信软文写作。	多媒体教学设备	2 套
			学生用电脑	80 套
			学生桌椅	80 套
			多功能复印机	4 台
			多功能数码摄像机	2 台
3	物业沙盘模型实训室	1. 了解物业小区的功能布局; 2. 模拟物业管理方案的运行实施;	小区物业沙盘	1 个
4	物业管理档案实训室	1. 资料整理归档; 2. 资料检索、查找; 3. 资料保管。	档案柜	3 个
			纸质档案盒	200 个
			塑料档案袋	1000 个
			办公电脑	1 套
			办公桌椅	1 套
5	礼仪形体训练室	1. 形体训练; 2. 礼仪训练。	多媒体教学设备	1 套
			仪容镜	1 面
			把杆	1 套
			化妆室	1 间
6	专业实训室	1. 物业客户服务板块实训; 2. 物业工程维修板块实训; 3. 物业绿化保洁板块实训; 4. 物业秩序维护板块实训; 5. 社区增值服务板块实训 6. 市场拓展业务板块实训	实训室 1: 物业服务中心	1 间
			实训室 2: 物业教学服务公司	1 间
			档案室/经理办公室	1 间
			会议室	1 间
			工程维修常用设备	若干
			绿化保洁常用设备	若干
			消防安全常用设备	若干

3. 实习场所基本要求

本专业的实习场所符合《职业学校学生实习管理规定》《职业学校校企合作促进办法》等对实习单位的有关要求，经实地考察后，确定合法经营、管理规范，实习条件完备且符合产业发展实际、符

合安全生产法律法规要求，与学校建立稳定合作关系的单位成为实习基地，并签署学校、学生、实习单位三方协议。

根据本专业人才培养的需要和未来就业需求，实习基地提供物业客服前台、物业客服管理、楼栋管理网格员、人力资源、信息员、员等与专业对口的相关实习岗位，涵盖当前相关产业发展的主流技术，接纳一定规模的学生实习；学校和实习单位双方共同制订实习计划，配备相应数量的指导教师对学生实习进行指导和管理，实习单位安排有经验的技术或管理人员担任实习指导教师，开展专业教学和职业技能训练，完成实习质量评价，做好学生实习服务和管理工作，建立保证实习学生日常工作、学习、生活的规章制度，依法依规保障学生的基本权益。

（三）教学资源

1. 教材选用基本要求

优先选用国家高职高专“十四五”规划教材、国家职业教育指导委员会重点建设教材等优质教材，保证教材的先进性和科学性。教材体例应具有鲜明的高等职业教育特色，联合企业不断丰富和更新物业管理专业教学资源库。

2. 图书文献配备基本要求

图书文献配备能满足专业人才培养、专业建设、专业教科研等工作的需要。专业类图书文献主要包括物业管理类、其他经济管理类，以及文化和职业素养等图书和文献。

3. 数字资源配置基本要求

现代物业管理专业建设和配备了与本专业相关的电子教案、电子课件、电子教材、音视频素材、数字化教学案例库、录播室等专

业数字教学资源，种类丰富、形式多样、使用便捷，能满足专业日常教学需要。

（四）教学方法

现代物业管理专业依据“三段递进、校企共育”人才培养模式改革和实施“三段式”教学培养的需要，结合教学目标和教学环境不同，采用不同的教学组织方式和教学方法：

第一阶段（第1-3学期）的职业素养培养与专业岗位基础能力训练课程教学，根据课程特点，专业技能课程采用理论实操一体化、企业认知实践、社会实践、分小组实训的方式组织教学，职业素养类和专业基础平台课程开展启发式、讨论式、案例式、问题导向式教学和过程考核、笔试、操作的考核方式。

第二阶段（第4-5学期）的岗位分流专业知识深化学习和专业技能强化训练课程，采取岗位分流重组岗位教学班组，以岗位班组为单位开展岗位课程包教学，采用物业管家岗位工作领域的工作案例，以讲解、讨论、指导等方式，训练学生应用专业知识开展岗位工作、分析问题和解决问题的能力及技能操作水平。

第三阶段（第5至6学期）基层管理干部（技术骨干）岗位职务能力企业实践教学培养课程教学，针对物业管家岗位职务工作标准和学生在工作中遇到的共性问题，采取分阶段集中授课、岗位导师指导、学校导师实践教学管理平台线上指导交流、毕业设计指导等方式组织教学并进行过程考核，提升学生岗位职务工作能力。

（五）学习评价

根据本专业的课程设置和课程性质，制定课程标准和课程考核方案，建立课程考核标准及其试题库、评价标准；根据课程教学内

容、教学环境、教学组织方式不同，确定考核方式、评价标准、评价方式和评价主体；按照课程考核标准规定内容和评价标准，进行理论笔试和技能操作考核；专业岗位能力企业实践教学培养课程集中授课，由任课老师根据教学内容拟定考题并对答卷进行评价和评分(采用百分制)；岗位职务能力提升课程由岗位指导教师制定模块考核内容和评价标准，并进行过程考核和定性（优秀、良好、合格、不合格）评价，毕业设计采用答辩方式进行定性评价。

考核以课程为单元，按课程计划学时计算学分。在制订课程标准的基础上，职业素养培养与专业岗位基础能力训练、岗位分流专业知识深化学习和专业技能强化训练课程的考核，技能考核单独计算成绩，按相应权重计入课程总分；专业岗位能力企业实践教学培养分别按集中授课、岗位职务工作过程考核和毕业设计三个课程模块考核，分别安排计划学时、计算成绩和学分。

十一、质量保障和毕业要求

（一）质量保障

1. 按照学校《关于进一步加强“产教融合、校企共育”人才培养的实施意见》文件精神，建立校企共同育人工作机制，校企双方协同做好育人过程管理，强化对人才培养实施的全过程监控，确保人才培养质量。同时，智慧城市管理技术专业在学院教学质量管理机制下，严格执行教学质量管理制度，形成常态化的人才培养质量管控体系，以确保专业人才培养质量，全面实现专业人才培养目标。

2. 学校和二级学院建立专业人才培养质量保障机制，健全专业教学质量监控管理制度，改进结果评价，强化过程评价，探索增值评价，吸纳行业组织、企业等参与评价，并及时公开相关信息，接

受教育督导和社会监督，健全综合评价。完善人才培养方案、课程标准、课堂评价、实验教学、实习实训、毕业设计以及资源建设等质量保障建设，通过教学实施、过程监控、质量评价和持续改进，达到人才培养规格要求。

3. 学校和二级学院完善教学管理机制，加强日常教学组织运行与管理，定期开展课程建设、日常教学、人才培养质量的诊断与改进，建立健全巡课、听课、评教、评学等制度，建立与企业联动的实践教学环节督导制度，严明教学纪律，强化教学组织功能，定期开展公开课、示范课等教研活动。

4. 专业教研组织建立线上线下相结合的集中备课制度，定期召开教学研讨会议，利用评价分析结果有效改进专业教学，持续提高人才培养质量。

5. 学校建立毕业生跟踪反馈机制及社会评价机制，并对生源情况、职业道德、技术技能水平、就业质量等进行分析，定期评价人才培养质量和培养目标达成情况。

（二）毕业要求

1. 学分要求

学生最低要求修满总学分 136.5 学分，其中公共限选课 4 学分，公共任选课 4 学分；此外，素质拓展学分不低于 12 分。学生可参照学校相关学分认定和转换办法获得素质拓展和课程学分。

2. 体能测试要求

体能测试成绩须达到《国家学生体质健康标准（2014 年修订）》合格标准的要求，成绩未达标者按结业或肄业处理。

十二、附录

1. 专业教学进程表

广东碧桂园职业学院（智慧管理专业群） 2025 级现代物业管理专业教学进程表

专业方向：

人才培养阶段	课程类别	课程性质	课程编码	课程名称	课程类型	总学分	总学时	学时分配		核心课程	考核方式	学期周学时安排					
								理论学时	实践学时			1	2	3	4	5	6
第一阶段 职业素养培养与专业岗位基础能力训练	公共基础课	必修	991110010	思想道德与法治	A	3	54	45	9*			3					
			991110033	毛泽东思想和中国特色社会主义理论体系概论	A	2	36	32	4		▲		2				
			991110030	习近平新时代中国特色社会主义思想概论	A	3	54	48	6		▲			3			
			991110011	形势与政策	A	1	48	48				每学期 8 学时					
			981120017	军体融合课	C	6	108	8	100			3	3	1	1		
			981120008	军事技能	C	2	112		112			2w					
			981110013	军事理论	A	2	36	36						2			
			984130010	大学生心理健康教育	A	2	36	24	6+6*			2					
			981110022	大学生职业发展与就业指导	B	2	38	18	20*			每学期 6 学时					
			981130005	大学生创新创业	B	2	36	18	18*				2				
			981110012	国家安全教育	A	1	18	18							1		
			981120058	体育体质健康测试	C	0.5	9		9			每学年 3 学时					
			981120019	劳动教育	C	1	18	4	14*				1				
			981110024	美育概论	A	1	18	18				1					
			111110001	人工智能导论	B	1	18	8	10				1				
			981110023	碧桂园企业文化	B	0.5	8	8					每学期 2 学时				
			981120077	安全急救教育	C	0.5	8		8			2					
			小计			30.50	655	333	322			11	9	6	2		
	限选	---	中华优秀传统文化类课程	A	2	36	20	16			课程设置面向全校，学生在限定课程中选择修学						
		---	创新创业类课程	A	2	36	20	16									
		小计			4	72	40	32									
	任选	---	人文素养类课程	A	2	36	20	16			课程设置面向全校，学生在给定范围内任选						
		---	科学素养类课程	A	2	36	20	16									
		小计			4	72	40	32									
	公共课合计						38.5	799	413	386			11	9	6	2	
专业（技能）课	专业群平台课（必修）		3121110	服务沟通	B	2	36	16	20			2					
			3121111	管理学基础	B	2	36	18	18			2					
			3121112	商务礼仪	B	2	36	16	20			2					
			3121113	数字化营销与新媒体传播	B	2	36	16	20			2					
		小计			4	144	66	78			4	0	0				
	专业技术平台课（必修）			现代物业管理实务	B	1.5	30	24	6	★	▲	3					
				建筑构造识图与 CAD	A	2.5	45	37	8		▲	3					
				物业专业认知实训	C	1	18	0	18			1W					
				物业空间营造与管理	B	3	36	8	28	★	▲		2				
				物业经营管理	A	2	36	18	18				2				
				物业财务管理	A	2	36	30	6				3				
				物业客户关系管理	B	2	36	6	30				2				
				物业专业英语	A	2	36	18	18				2				
				新业态物业管理	B	2	36	10	26				2				
		物业专业校外企业项目实训 1	C	2	36	0	36				2W						

人才培养阶段	课程类别	课程性质		课程编码	课程名称	课程类型	总学分	总学时	学时分配		核心课程	考核方式	学期周学时安排						
									理论学时	实践学时			1	2	3	4	5	6	
					物业风险识别与管理	B	3	54	18	36					2				
					物业服务质量管理	B	2	36	18	18	★	▲			2				
					物业设施设备管理	A	3	36	28	8	★	▲			3				
					楼宇智能化管理	A	2	36	30	6					2				
					物业管理法律法规	B	3	36	8	28	★	▲			2				
					物业专业校外企业项目实训 2	C	2	36	0	36					2W				
					商业物业管理	A	2	36	20	16					2				
					物业人力资源管理	A	2	36	20	16					2				
				小计			39	651	293	358			6	13	15				
		专业群拓展课（限选）	模块一（酒店服务体验）		岭南文化	A	1	18	10	8				1					
					咖啡品鉴与烘焙入门	B	1	18	10	8				1					
			模块二（城市服务体验）		商业物业管理	A	1	18	10	8				1					
					社区服务与文化建设	B	1	18	8	10				1					
			模块三（跨境电商服务体验）		跨境电商实务	A	1	18	10	8				1					
					贸易客源国概况	A	1	18	10	8				1					
			小计			2	36	20	16			0	2	0	0				
第二阶段	专业（技能）课	金牌管家岗位限选课		物业管理招投标技术	B	3	54	24	30	★	▲				4				
				社区服务与文化建设	B	3	54	24	30	★	▲				3				
				物业服务营销	A	3	54	46	8					3					
				物业消防管理	A	2	36	24	12					2					
				生活服务岗位分流实训	C	2	36		36					2W					
				物业管家岗位能力强化训练	C	18	324		324						18w				
				岗位实践共性问题解析	A	2	36	36						2w					
			小计			33	594	154	440						12				
		城市服务岗位限选课		物业管理招投标技术	B	3	54	24	30						4				
				BIM 技术运维管理	B	3	54	24	30						3				
				物业统计与大数据	B	3	54	24	30						3				
				楼宇智能化管理	A	2	36	24	12	★	▲				2				
				城市服务岗位分流实训	C	2	36		36					2W					
				物业城服岗位能力强化训练	C	18	324		324						18w				
				岗位实践共性问题解析	A	2	36	36							2w				
			小计			33	594	132	462						12				
		第三阶段 基层管理干部（技术骨干）岗位职务能力企业实践教学培养	金牌管家岗位企业实践教学培养(限选)			岗位实习与毕业设计	C	20	360	72	288							20w	
			城市服务岗位企业实践教学培养(限选)			岗位实习与毕业设计	C	20	360	72	288							20w	
			小计			20	360	72	288	0	0	0	0	0	0	0	0		
		专业（技能）课合计						98	1785	605	1180	0	0	10	15	15	12	0	0
学时、学分及学期周学时总计							136.5	2584	1018	1566	0	0	21	24	21	14	0	0	

注：*表示课外实践；★表示核心课程；▲表示考试课程，其余为考查；w 表示集中实践教学周

学生素质拓展贯穿全学期，素质拓展学分为 12 学分以上

专业技术拓展课程，群内一个专业一个模块，应列明所有专业的专业技术拓展课程，学生可自由选择其中一个或多个模块学习。