

《土地金融与政策分析》挑战性学习课程教学设计

杨智恒

四川大学公共管理学院, 中国·四川 成都 610064

摘要:《土地金融与政策分析》作为一门跨学科领域课程, 对于提高和培养公共管理专业研究生的现实认知水平和实际问题解决能力具有重要意义。为了提高学生的学习积极性和能力培养水平, 引入挑战性学习理念成为一种备受关注的教学模式。挑战性学习强调学生在认知现实世界, 并解决实际问题过程中, 通过主动思考、团队合作等方式培养综合能力。本文将挑战性学习理念引入土地金融与政策分析这一课程的教学设计中, 旨在通过设计合理的教学目标、内容、教学方法和评估方式, 促使学生更好地理解财务分析的理论知识, 并能够灵活运用于实际业务场景中。

关键词: 土地金融与政策分析; 挑战性学习; 教学设计

Teaching Design of the Challenging Learning Course "Land Finance and Policy Analysis"

Yang Zhiheng

School of Public Administration, Sichuan University, China Sichuan Chengdu 610064

Abstract: As an interdisciplinary course, "Land Finance and Policy Analysis" is of great significance in enhancing and cultivating the practical cognitive level and problem-solving abilities of postgraduate students majoring in public administration. To boost students' learning enthusiasm and the level of ability cultivation, the introduction of the challenging learning concept has become a highly regarded teaching model. Challenging learning emphasizes the cultivation of comprehensive abilities through active thinking and teamwork in the process of understanding the real world and solving practical problems. This paper introduces the concept of challenging learning into the teaching design of the "Land Finance and Policy Analysis" course, aiming to promote students' better understanding of theoretical knowledge in financial analysis and their flexible application in actual business scenarios through the design of reasonable teaching objectives, contents, methods, and assessment approaches.

Keywords: Land finance and policy analysis; Challenging learning; Teaching design

0 引言

新时代国家治理现代化对公共管理专业的研究生提出了复合型能力要求,《土地金融与政策分析》作为跨学科课程,在培养学生现实问题的解决能力上意义重大。但传统教学存在方法单一、理论实践脱节、跨学科融合不足等问题,难以适配课程特性。

挑战性学习以真实“棘手”问题解决为导向,以“参与-调查-行动”为学习阶段,以激发学生主动学习为目标,为此类课程改革提供了一种新思路。本文基于校级研究生教育改革项目,旨在提升学生政策分析理论应用能力与综合素养,创新性构建了教学方案,重构了课程内容与学习任务,创新了教学方法与评价体系。这一课程教学改革,既丰富了公共管理教育改革理论,又为同类课程提供了可复制模式,从而为如何培养适配土地金融改革、房地产调控等需求的专业人才做出了一点有益的探索。

1 课程挑战性学习的目标设计

挑战性学习注重提高和培养学生的现实认知水平和实际问题解决能力,因此,《土地金融与政策分析》挑战性学习课程的目标应突出能力培养。

首先,课程应致力于培养学生对客观现实的敏感性,使其能够迅速发现现实问题的关键信息和症结。土地金融与政策领域问题常嵌套于经济社会场景中,需引导学生建立“政策-市场-民生”三维感知框架,从土地政策文件、金融市场数据及民生反馈中,学会快速捕捉核心信息。

其次,课程目标还应包括培养学生的分析和判断能力,使其能够在众多信息中筛选出对决策有价值的信息。土地金融决策常面临政策合规、资金成本等多重约束,需引导学生建立“信息分层-价值聚焦”思维,从海量信息中区分基础数据与干扰信息。要善于通过案例推演,训练学生核心决策信息的筛选能力,避免陷入知识堆砌误区,

确保提出的分析结论与建议贴合实际需求,真正实现信息价值向决策效能的转化。

最后,课程应强调学生的团队协作能力,通过小组合作解决实际案例,培养学生在团队中的协调和沟通能力。课程应以实际案例为载体,引导学生按不同任务分工,通过小组阶段性汇报、跨组互评,训练学生的沟通表达与意见协商能力,尤其在收益分配等分歧点上,学会基于逻辑理性展开沟通。整个协作过程,学生要提交协作复盘报告,总结分工与同步问题,从而在实战中掌握团队协作技巧,为未来真正的工作协同筑牢基础。

2 课程挑战性学习的内容设计

2.1 理论知识与案例分析相结合

在《土地金融与政策分析》挑战性学习课程中,理论知识传授需打破“单向灌输”模式,通过与实际案例深度融合,形成“理论-实践-反思”的教学闭环。

教师可精选三类典型案例实施教学:一是政策落地类(如某省土地征收成片开发政策的金融配套设计),二是市场创新类(如公募 REITs 在产业园区土地开发中的应用),三是风险处置类(如某城市化解土地储备债务风险的实践),这三类案例可以有效覆盖政策制定、市场运作、风险防控等核心现实场景。教学中,教师应先呈现案例背景与矛盾焦点(如“如何平衡产业园开发的收益与耕地保护成本”),引导学生带着问题回顾土地财政理论、金融工具创新等知识点,然后引导学生通过小组研讨提炼理论应用逻辑,进而在案例分析中完成“问题拆解-理论匹配-方案推演”的完整学习流程。最后,教师通过“案例追问”(如“若政策收紧融资渠道,案例中的解决方案如何调整”)深化学生思考,避免分析停留在表面。案例教学模式,可以将抽象的“土地金融杠杆原理”“政策乘数效应”等转化为解决实际问题的工具,既能提升学生对理论实用性的认知,又能激发了学生的对现实问题的探究欲,从而使其在沉浸式分析中自然而然地掌握了政策分析的逻辑框架与实操技巧。

2.2 小组合作解决实际问题

在挑战性学习理念下,《土地金融与政策分析》课程将更加注重学生之间的协作与互动。

教师会以“真实任务驱动+模拟场景还原”的教学方式,深化学生小组学习的协作效能。教师将设计具有现实复杂性的政策议题,如“县域集体经营性建设用地入市的金融支持方案设计”“城市更新项目的土地增值收益分配机制优化”等,将政策合规、资金测算、利益协调等多重维

度统一进一个教学案例中,这种多维度的复杂性决定了,单一学生是难以从全面角度独立分析案例,必须依赖团队协作才能完成任务。首先,小组组建时,教师将采用“异质搭配”原则,把不同性格学生组合在一起,以确保团队具备多元化。其次,案例角色设定会尽量贴合真实政策工作场景,以保障分工有序,协作专业。最后,在小组合作中,教师会设置“三会节点”:初期分工协调会,确定任务拆解与时间节点;中期进度复盘会,解决数据冲突、思路分歧等问题(如针对“收益分配比例”争议,引导学生基于成本收益模型理性协商);终期成果答辩会,小组向模拟“政策评审组”(由教师担任)汇报方案,接受提问并现场修订。在这种模式下,学生不仅能发挥各自优势,更能在角色转化与沟通中理解团队协作的核心——不是简单“分工叠加”,而是“互补增效”。

通过小组合作——共同拆解复杂问题、共同协商解决方案,学生既深化了对土地金融政策运行逻辑的理解,又锤炼了实战所需的沟通表达、冲突协调、集体决策等必备能力,从而形成“个人成长与团队成果共生”的学习闭环。

2.3 模拟政策环境的角色扮演

为进一步增强学生对《土地金融与政策分析》课程的学习兴趣和参与度,教学设计中将引入“高仿真政策场景”的角色扮演,让学生沉浸式体验土地金融政策决策的多方博弈过程。

首先,教师需选取具有典型冲突性的现实议题作为场景背景,如“城市存量工业用地更新的金融支持政策听证会”“集体土地租赁住房项目的收益分配协商会”等,这些议题涉及多元利益主体,能充分还原政策制定的复杂性。

其次,角色设置需覆盖核心参与方:行政机构人员(如自然资源局、金融监管局代表,负责政策合规性,把控私人利益与公共利益平衡)、房地产企业人员(阐述项目开发诉求与资金缺口)、金融企业人员(如银行、信托公司代表,评估风险与收益)、村集体/居民代表(维护土地权益与民生需求),另外,还可增设“政策观察员”角色(由学生轮流担任,负责记录各方逻辑与分歧)。角色扮演前,给予学生“角色任务卡”,明确各角色的核心诉求(这里,可设置资源条件与约束条件,如房企需兼顾盈利与环保要求,金融机构需遵守信贷集中度管理规定)。

其三,教学开始后,要按“议题陈述-立场辩论-协商妥协-方案表决”四环节展开。例如,在工业用地更新议题中,房企提出高杠杆融资需求,金融机构需基于风险评估提出附加担保条件,行政机构则需平衡开发进度与

耕地保护红线。整个过程,要引导学生基于角色身份展开有理有据的博弈,而非单纯“代入立场”。只有通过这种方式,学生才能既理解不同主体的利益诉求差异(如行政部门的“公共性”与市场主体的“盈利性”冲突),更能学会从对方视角思考问题,提升政策决策的全局观。此外,角色扮演后的“复盘反思”环节也非常有必要,学生需结合理论知识分析各角色决策逻辑的合理性,总结政策协商中的沟通技巧与妥协艺术,从而将沉浸式体验真正转化为对土地金融政策实质的深度认知,形成“理论-实践-反思”的完整学习链。

3 课程挑战性学习的教学方法设计

3.1 主动学习

在《土地金融与政策分析》挑战性学习课程中,主动学习需打破“教师自顾讲授、学生被动聆听”的传统模式,通过“问题驱动-探究实践-成果输出”的闭环设计,激发学生学习的内生动力。

首先,教师可结合课程重难点,设计梯度化的互动任务。课前,可布置“政策预习单”,抛出开放性问题,要求学生通过查阅政策文件、整理统计数据形成初步观点;课中,可采用“双轨互动”形式,先开展“小组头脑风暴”,让学生围绕预习问题交换思路,碰撞出多元观点,再组织“观点辩论会”,针对争议性议题,划分正反方,引导学生结合理论依据与现实案例展开辩论,教师可在关键节点进行追问,推动思考向深度延伸。此外,还可引入“翻转课堂”模式,将部分理论知识点交由学生分组备课讲解,各组需设计案例分析、随堂提问等互动环节,在“教别人”的过程中深化对知识的理解。课后,为避免主动学习流于形式,还需建立“过程性反馈”机制。教师对小组讨论成果进行即时点评,肯定合理观点并指出漏洞,同时,设置“观点记录表”,鼓励学生记录他人发言中的启发点与质疑点,培养批判性思维。

通过以上方式,学生不再是知识的“接收者”,而是“探究者”与“建构者”,既能在主动思考与学习互动中深化对土地金融现实问题的认知,又能在观点碰撞与成果输出中锤炼逻辑表达、批判性思维和问题解决能力,从而实现从“学会”到“会学”的转变。

3.2 案例教学

案例教学是挑战性学习的重要手段之一,其核心在于以“真实情境为载体、问题探究为导向”,帮助学生实现理论知识与实践应用的深度融合。

在《土地金融与政策分析》课程中,教师需遵循“典

型性、复杂性、时效性”三原则选取案例。首先,典型性上,应优先选择涵盖多学科交叉的典型案列(如某一线城市“城中村改造+REITs融资”模式、某县域集体经营性建设用地入市的收益分配案列),这些典型案例可以有效覆盖地块价值评估、融资工具选择、政策合规性把控等核心知识点;其次,复杂性上,案列应包含多元矛盾冲突(如“保障房建设的公益属性与房企盈利诉求的平衡”“土地储备资金的安全监管与高效使用的协调”),从而避免案列过于单一;最后,时效性上,应结合最新政策动态(如《关于规范住宅用地供应管理的通知》《不动产私募投资基金试点办法》等),更新案列库,从而确保案列内容与社会实践同步。

还有,案例教学需构建“三阶递进”流程。首先,是“案例导入与问题拆解”。教师应编写案列背景(含政策文件、财务数据、市场调研等素材),引导学生提炼核心问题(如“该地块开发应选择信托融资还是债券融资”);其次,是“小组分析与方案推演”,学生通过运用土地估值方法、金融风险评估模型等理论工具,结合政策约束条件展开研讨,形成“问题诊断-备选方案-可行性论证”经典框架的分析报告;最后,是“成果点评与深度反思”,教师先邀请学生代表汇报方案,然后从“理论匹配度、现实可行性、创新维度”等维度对方案进行点评,之后,再组织全班同学讨论不同方案的优劣,如对比“高杠杆融资的收益空间与风险敞口”,引导学生跳出“非黑即白”的思维定式。

总之,通过沉浸式案例教学,学生不再是被动接收理论,而是主动运用知识解决“真问题”。学生既能锤炼案例分析、逻辑推理、风险预判等实操能力,又能在对复杂现实的探究中深化对土地金融政策本质的理解,从而实现“知识应用”与“素养提升”的双重目标。

3.3 小组讨论和展示

将学生分成小组,每个小组负责解决一个实际的政策问题,是《土地金融与政策分析》课程中极具实效的挑战性学习方法,能实现“协作探究与成果输出”的有机融合。

议题设计上,教师在需聚焦“现实性与探究性”,选取如“城市更新项目中土地增值收益的分配机制设计”“房企合理融资规模的测算与风险防控”等兼具政策热度与实操价值的议题。每个议题配备差异化的基础资料包(含政策文件、案列数据、行业报告),为小组讨论提供方向锚点。分组应采用“4-6人异质组队”模式,兼顾学生的性格特点与能力特长,避免同质化组队导致的思维局限。

小组讨论展示过程中,首先,通过头脑风暴将核心问题拆解为若干子任务(如政策依据梳理、数据模型构建、方案可行性论证),通过小组内讨论,形成小组意见。然后,各小组选派代表分享阶段性进展,接受其他小组的提问与建议,如针对“收益分配方案”,不同小组可从“公平性”“激励性”角度提出优化思路,从而促进思维碰撞。再后,各小组统一展示成果。展示环节可要求小组采用“问题-方案-依据-展望”的逻辑框架,通过PPT、数据图表等可视化形式呈现成果,小组展示不仅要阐述解决方案具体内容,更需说明理论支撑与现实考量(如“为何选择该融资工具,其优势与潜在风险是什么”)。最后,教师从“方案创新性、逻辑严谨性、现实可行性”等方面进行专业点评,学生通过匿名投票评选“最佳解决方案”并分享学习心得。总之,通过以上“讨论-打磨-展示-反思”的闭环,学生既能在协作中深化团队协作能力,又能在成果输出与互评中提升表达沟通、批判性思维与问题解决能力,实现个体成长与集体智慧的双向赋能。

4 教学效果总结和建议

通过实施《土地金融与政策分析》挑战性学习课程的教学设计,教学成效已初步显现。学生的学习状态从“被动应付”转为“主动探究”,课堂互动参与率显著提升。在案例分析、小组汇报等环节中,学生能结合政策文件与市场数据提出具有现实针对性的观点(如针对城中村改造资金问题,有小组提出“专项债+社会资本”的组合融资方案),政策分析的逻辑严谨性与实操意识均得到了有效培养。然而,为进一步深化挑战性学习的育人效果,仍需从案例、评估、教师能力三方面优化完善。

首先,课程设计需强化实践案例的“深度与鲜度”。一方面,可以增加“失败案例”分析(如某房企土地融资违约事件、某政策试点推进受阻案例),引导学生复盘风险点与决策失误原因,避免仅关注成功经验导致的认知片面;另一方面,建立“案例动态更新机制”,每月收集自然资源部、财政部等部门发布的最新政策案例(如新型土地金融工具试点、耕地保护补偿政策创新),并配套整理政策解读、行业评论等延伸资料,让学生紧跟领域发展动态。最后,根据条件,可邀请行业专家分享一线实操案例(如土地储备项目融资落地经验),从而增强案例的鲜活度与场景感。

其次,评估方法需构建“过程+成果”的综合体系。首先,过程性评估中,应引入“小组协作日志”评估(记录分工、沟通、问题解决过程)与“案例分析草稿修改痕

迹”评估,以关注学生的成长轨迹。其次,成果性评估中,应增设“政策建议书质量评分”(从合规性、创新性、可行性三个维度打分)与“模拟决策表现评估”,以全面衡量学生的综合应用能力。最后,可采用“学生互评+行业专家评阅”结合方式,既反馈学生自主学习效果,又引入行业视角,让评估更贴合现实需求。

最后,需推动教师“专业素养与教学能力”双提升。一方面,教师要多参加政策解读培训班、走访自然资源局与金融机构,及时更新土地金融领域的政策动态与行业实践知识;另一方面,教师要学习“项目式学习”“情景教学”等先进教学方法,优化课堂互动设计(如引入“政策模拟沙盘”等教具增强体验感)。再一方面,教师要加强与其他院校同类课程教师的交流,分享挑战性学习的实施经验,共同打磨更优质的教学方案,确保课程能持续适配学生成长与行业发展的需求。

5 结语

在《土地金融与政策分析》课程目标、内容、教学方法和评估方式的设计中,我们始终贯穿了“理论-案例-实践”的基本逻辑——以案例分析衔接抽象理论与现实场景、以小组合作破解复杂政策难题、以角色扮演还原多方决策博弈,这不仅让学生跳出了“书本式学习”的局限,深化了对土地金融核心知识的理解,更锤炼了学生政策分析、团队协作与实战决策能力,从而实现了学生从“知”到“行”的跨越。

总之,教学设计永无止境,需持续动态优化。这一设计过程中,教师需聚焦行业前沿,挖掘更多鲜活案例,同时通过政策研学、行业交流更新自身储备。唯有如此,才能不断提升课程育人实效,培养出更多既懂理论又善实践的土地金融人才,为破解现实中的土地资源配置、金融风险防控等难题,助力政府治理现代化贡献专业力量。

参考文献:

- [1] 袁驷,张文雪. 挑战性学习. 清华大学探究式教学改革的新发展[J]. 中国大学教学, 2014(11):4-7.
- [2] 于歆杰. 基于挑战性学习模式的电子信息类专业基础课程改革[J]. 高等工程教育研究, 2016(4):61-66.
- [3] 孙宏斌等. “挑战性”课程的 OBE-Conceive 设计方法及应用[J]. 清华大学教育研究, 2017(6):80-87.
- [4] 刘守英,周飞舟,邵挺. 土地制度改革与转变发展方式[J]. 中国软科学, 2012(5):1-12.
- [5] 王媛,杨广亮. 为增长而融资:土地出让与地方政府债务[J]. 管理世界, 2016(9):19-31.

基金项目：四川大学 2023-2025 年研究生教学改革项目：《土地金融与政策分析》挑战性学习课程教学设计改革探索与实践（编号：GSSCU2023052）。

作者简介：杨智恒（1974.05-），男，汉族，四川省成都市，博士研究生，副教授，研究方向：土地金融与政策、乡村振兴。