AIGC技术赋能《房地产评估》课程教学改革的探索与实践

古梦琪
广东科技学院，中国·广东 东莞 523076

摘要：生成式人工智能（AIGC）正冲击应用型本科课程的教学内容与评价方式。文章以《房地产评估》课程为对象，基于 118 份学生问卷与两轮教学实践，剖析教学内容更新、实训情境真实性与作业评价有效性三重困境，提出以任务链重构内容、以人机协作改造课堂、以过程性证据重塑评价的改革方案，并划定数据真实性、基础能力与学术诚信三条实践边界。实践显示，期末估价报告数据来源可查率由 31.9% 升至 83.0%，虚构数据由 9 份降至 2 份。研究认为，AIGC 进课堂的关键在于任务能否让学生用得上、查得出、讲得清。

关键词：AIGC；房地产评估；教学改革；应用型本科

Exploration and Practice of AIGC Technology-Enabled Teaching Reform in the "Real Estate Appraisal" Course

Gu Mengqi
Guangdong University of Science and Technology, China Guangdong Dongguan 523076

Abstract: Generative AI (AIGC) is significantly impacting the teaching content and evaluation methodologies of application-oriented undergraduate courses. Focusing on the "Real Estate Appraisal" course, this study utilizes 118 student questionnaires and two rounds of teaching practice to analyze three key challenges: updating teaching content, ensuring the authenticity of practical training scenarios, and enhancing the effectiveness of assignment evaluation. The paper proposes a reform strategy—reconstructing course content through task chains, transforming classroom instruction via human-machine collaboration, and reshaping evaluation frameworks using process-based evidence—while delineating three practical boundaries: data authenticity, foundational competency development, and academic integrity. Practical results demonstrate that the verifiability rate of data sources in final appraisal reports increased from 31.9% to 83.0%, while the number of fabricated data entries decreased from 9 to 2. This study concludes that the key to integrating AIGC into classrooms lies in whether the assigned tasks enable students to effectively apply the knowledge, verify the results, and articulate their understanding clearly.

Keywords: AIGC; Real estate appraisal; Teaching reform; Application-oriented undergraduate education

0 引言

生成式人工智能（AIGC）在房地产评估行业的渗透速度，比多数人预想的要快。可比案例检索、批量估价、报告初稿撰写等环节已经出现可用的辅助工具，部分评估机构在招聘新人时，直接把会用 AI 整理市场资料写进了岗位能力要求[1]。政策层面也在同步推进，教育部 2018 年印发的《高等学校人工智能创新行动计划》即提出推进智能教育[2]。

既有研究大致沿三条路径展开。技术驱动路径关注人工智能与机器学习模型在估价业务中的应用边界与风险控制[1,3]；教学方法路径聚焦混合式教学[4]、产教融合[5] 等在《房地产评估》课程中的实施成效；规范治理路径则讨论生成内容的责任归属与合规使用[6]。这些成果构成了本文的基础，但仍有两处缺口：多数研究以要不要引入 AI 为问题起点，很少讨论 AIGC 在具体课程任务里怎么嵌、嵌到哪一步为止；研究方法上以理念倡导和经验描述为主，缺少来自真实课堂的效果检验。

《房地产评估》是房地产开发与管理专业的核心课程，48 学时，涵盖市场比较法、收益还原法、成本法与假设开发法等模块，最后以一份完整的估价报告作为综合性考核任务。近三个学年的教学观察里，一个现象越来越明显：学生交上来的报告版面更漂亮、篇幅更长，数据却越来越

经不起追问。有人把网上查到的可比实例价格直接填进修正表，不写出处；有人在收益还原法测算里凭感觉定资本化率；也有人把 AI 生成的一段市场分析直接贴进报告，连当地政策的名称都写错了。工具在往前走，学生的判断力没跟上。

本文不打算描绘宏大的 AI+ 教育图景，只围绕一个具体问题展开：在一门以方法训练和报告写作为主的专业课上，AIGC 能解决什么、不能解决什么，教师又该怎么把它安放进现有的教学环节。

1《房地产评估》课程教学面临的现实困境

1.1 学生侧：会用工具，却不会判断结果

为摸清学生的真实使用情况，笔者在 2025 年秋季学期初对本专业的部分年级学生做了一次匿名问卷调查，发放问卷 118 份，收回 118 份且全部有效。118 人中，用过至少一种 AI 对话工具的 97 人（82.2%），承认在课程作业里用过的 71 人（60.2%）；按全体样本计，用于查找和整理评估资料的只有 21 人（17.8%），其余几乎全部集中在文字润色。核验能力的缺口更明显：表示没有学过怎样检查 AI 所给出数据的有 107 人（90.7%），能大致说清批量估价模型原理的只有 8 人（6.8%）[3]。会用 AI 是一回事，知道 AI 给出的结果能信到什么程度，是另一回事。

1.2 课程侧：数据获取与工具规范两块内容缺位

课程内容这边，混合式教学、产教融合等改革探索并不少[4-5]，但教材主线仍是估价方法本身，方法讲得细、练得也足，而评估数据的获取与处理、AI 工具的规范使用这两块，课堂上几乎没有位置。实训环节尤其明显：学生拿到的多是教师预先整理好的数据，可比实例、租金水平、修正系数一应俱全，要做的只是代入公式。真实业务不是这样。估价师面对的信息是杂乱的、残缺的、甚至互相矛盾的，哪些能用、哪些要核实、哪些只能放弃，都得自己判断。

1.3 评价侧：批改负荷与作业失真叠加

教师一侧的负担容易被忽略。一份估价报告动辄上万字，一个教学班四五十人，逐份核对数据来源不现实，只能抽查。作业一旦失真，评价跟着失真——分数反映的更多是排版和誊抄能力，不是估价能力。加人批改解决不了，禁止学生用 AI 同样解决不了。

2 AIGC 赋能课程教学的改革设计

针对上述问题，课程组在 2024—2025 学年做了两轮教学改革。基本立场就一句话：与其把 AI 当成要提防的作弊工具，不如把它变成训练材料，让使用 AI、检验 AI、超越 AI 本身成为教学任务。改革分三条线推进，分别是教学内容、课堂环节和评价方式。

2.1 以任务链重构教学内容

第一条线是把原来的方法讲授加期末报告，改成四个递进的任务，任务内容与硬性约束见表 1。

表 1 四项递进式任务的内容与硬性约束

任务	内容与要求	硬性约束
任务一：资料搜集	借助 AI 工具检索某市某二手住宅小区近三年成交行情，逐条标注信息来源	查不到原始出处的数据一律不得使用
任务二：方法测算	在给定底稿上完成市场比较法与收益还原法的完整测算	至少一个关键参数须由实地走访或电话询价取得
任务三：AI 初稿互评	用 AI 生成同一标的的报告初稿，与本人报告逐段对照，形成差错清单	所指错误须真实存在，误报同样扣分
任务四：终稿撰写	在前三项任务基础上完成正式估价报告，附一页 AI 使用说明	须写明使用环节、所用工具及验证方式

这样安排，是因为 AI 稿里的错误不该只是被屏蔽的风险，它本身就是很好的教学素材。审慎判断本来就是估价职业能力的核心，让学生亲手去挑 AI 的错，比在课堂上反复告诫 AI 会编数据管用得多。

2.2 以人机协作改造课堂环节

第二条线是课堂，课堂分三步走。第一步人机对答：教师课前用大语言模型围绕本次课的估价方法生成一组常见问题和典型错误答案，课堂上先让学生判断、再讲方法，用 AI 的错反衬方法的理。第二步情境演练：教师输入地块位置、规划条件、周边配套等参数，由 AI 当场生成不同的评估情境，学生分组限时给出估价思路并互相点评。以前备一个案例要花一个晚上，现在十几分钟能出一批，课堂训练密度高了不少。第三步小组答辩：各组汇报测算结果，其他组专挑数据来源和参数依据的漏洞，教师最后点评并补充行业惯例。

市场比较法那一单元，教师现场生成了三个情境：老城区步梯房、地铁沿线的次新住宅、临街小型商铺，三个小组分别限时说可比实例该怎么选。有一个小组当场指出，AI 给的可比实例和标的物不在同一个供需圈，不能直接采用。这种判断力，恰恰是传统讲授最难训练出来的。

要说明的是，AI 不替代实地调研。改革之后对调研的要求反而更高了：AI 给的二手信息必须有人到现场核实，这条明确写进了任务要求。两轮实践反复印证了这一点——认真做过核验的小组，报告质量普遍好于只靠网络信息的小组。

2.3 以过程性证据重塑作业与评价方式

第三条线是评价，围绕“过程可查”四个字做。一是建立 AI 使用声明制度，报告后附一页说明，列明用了什么工具、用来做什么、怎么验证的，没声明而查实使用 AI 的按学术不端处理。二是调整成绩结构，改革前后的对比见表 2。三是改批改重点，教师集中核数据来源清单和参数依据，再抽样复核，把精力从核对格式转到验证数据。

表 2 改革前后考核成绩结构对比

考核项目	改革前占比	改革后占比
期末估价报告	60%	45%
过程性任务（任务一至任务三）	未单列	45%
课堂表现（含考勤、作业等）	40%（合并计）	10%

为了让过程可查不流于口号，课程组把三份材料的评分要点写进了任务书：资料搜集看来源标注是否完整，只写来源于网络而没有具体出处的按零分计；差错清单看指出的错误是不是真的存在、定性准不准，误报也扣分；终稿看参数依据能不能被第三方复核。这套量规起初让学生叫苦，两轮下来，多数学生已经把先问出处当成了习惯。

2.4 实践边界的把握

实践中有三点体会。第一，AI 生成内容的事实性风险必须正视。成交价格、政策条文这类看起来很确定的表述，恰恰最容易出错；两轮实践中 AI 不止一次给出虚构的可比实例，笔者索性把这些实例做成了课堂案例。第二，基础能力不能丢。修正系数的逐项计算仍要求闭卷完成，避免学生会调提示词、却不会算修正。第三，学术诚信的边界要事先讲清。《生成式人工智能服务管理暂行办法》等规范对生成内容的责任已有明确要求[6]，与其事后追责，不如把 AI 怎么用才合规作为教学内容明确教给学生。

3 实施效果与反思

3.1 实施效果

以 2025 年春季学期的教学班为例，全班 47 人，共提交期末估价报告 47 份。与第二轮改革前相比，数据来源可查率从 31.9%（15/47 份）提高到 83.0%（39/47 份）；随机抽检 24 份报告复核，查出编造数据的由改革前的 9 份减到 2 份。小组答辩的参与度也好于往届，有 5 个小组主动拿不同 AI 工具的测算结果做横向比较。期末问卷收回 47 份，其中 33 人（70.2%）说这门课让自己知道了 AI 该用在哪、不该用在哪。对一门方法课来说，这一条比满意度分数更有意义。

课堂之外的变化有点意外。有学生课程结束后还在用这套办法核对毕业论文里的市场数据；有小组把差错清单整理成两页纸的 AI 使用注意事项，主动发给下一届；还有学生专门来问，评估机构现在到底用不用这些工具。这类问题以前从没出现过。

3.2 问题与反思

问题也真实存在。一是成本，主流 AI 工具的会员费对部分学生是负担，目前靠教师提供的公共账号轮换，体验不稳定。二是教师工作量短期内明显上升，设计任务链、做挑错素材都比传统备课费时。三是仍有少数学生想用改写工具规避检测，说明光靠诚信教育约束力有限，还得有管理制度配合。课程组打算把 AI 使用规范整理成课程手册，和任务书一起下发，省掉课堂上的反复解释。

4 结语

AIGC 给《房地产评估》课程带来的改变，表面看是换了工具，往里看是训练重点挪了位置：从会不会算，转向会不会判断。把 AI 的局限变成教学资源，让学生在真实任务里学会用它、怀疑它、超过它，比在课堂上围堵 AI 有用得多。下一步，课程组要解决的公共算力保障和评价制度配套问题，并计划把这套做法搬到资产评估、房地产开发与经营等课程上再试一轮。

参考文献：

[1] 唐经纬. 人工智能在房地产评估领域应用的挑战及对策分析[J]. 商业 2.0，2024(31):7-9.

[2] 教育部. 高等学校人工智能创新行动计划[Z]. 教技〔2018〕3 号，2018-04-03.

[3] 陈超，马鑫晟. 机器学习在房地产批量评估中的应用研究综述[J]. 工程经济，2023,33(5):26-32.

[4] 黄毓，郭堂辉，狄振鹏. 混合教学模式下“房地产评估”课程的教学改革与探索 : 以广西财经学院管理科学与工程学院为例[J]. 房地产世界，2024(13):53-55.

[5] 李珏，李炜娟，邓敏慧. 产教融合视角下房地产评估课程教学改革研究[J]. 现代商贸工业，2021,42(2):136-138.

[6] 国家互联网信息办公室等. 生成式人工智能服务管理暂行办法[Z]. 国家互联网信息办公室等令第 15 号，2023-07-10.

基金项目：广东科技学院 2024 年度校级“质量工程”教改项目“人工智能赋能《房地产评估》课程教学改革研究”（项目编号：GKZLGC2025099）阶段性研究成果。

作者简介：古梦琪（1997.01-），女，汉族，广西贺州，硕士，助教，研究方向：公司治理。