

高校物业管理现状分析及对策研究

黄罗通

湖南医药学院, 中国·湖南 怀化 418000

【摘要】随着各大高校服务水平提高后,物业管理也面临着很多问题。在学生普遍提高生活水平的今天,高校形成了更加强大的封闭圈和福利特征。因此高校中服务行业的瓶颈问题也显得尤为突出,要如何打破目前的问题需要针对性地研究。要如何针对高校特点定制独特的可行方案,以及如何改善企业型物业管理中的缺点成为首要问题。以此为分析前提需要针对四个方向进行更改,首先是缓解资金的问题;然后是减轻学校管理负担;其次是集中精力办教育;最后就是投入与产出的不良循环。

【关键词】高校管理; 物业管理; 服务

1 高校物业管理的实际意义及特点

1.1 高校物业管理的实际意义

高校物业管理是整个物业管理下的一个分支体系,其本身是依靠在高校的特殊性质和高校的自身的物业管理体系发展下的产物。根据国家对于物业的法规,高校物流管理是指带专业特殊的部门或者外包机构受到校方的邀约。按照标准式合同,相关法律条款,运用先进的科学管理和技术,通过管理手法对整个校园的物业进行统一的管理。在整个服务过程中提供专业高效的服务,为学生积极阳光和高效服务的校园生活。可以看到高校的物业管理是集管理学,经营学,专业服务,深度教育于一身的整体工程。

高校的物业管理与社会性物业管理更具有特殊性,两者之间还有一些共通的地方。首先是两者之间的企业性质完全不同,高校的物业管理大部分是通过契约的部分委托给外面的后勤公司。其本身的管理体系正在向着专业化,社会化进行转型,而社会物业的管理完全是私人性质和商业性质。其实是资金来源各不相同,高校物业的管理经费来源是学校按照事业单位经费划分的方式进行付费。而社会物业管理完全是按照行业的因素直接向业主进行收取。最后一点,就是机构设置完全不同。高校物业管理通常是由高校后勤部门代表学校负责管理,社会物业管理完全是与房地产行业进行联合管理。其本身的行业的服务范围更加宽泛,服务对象也更加广阔。

1.2 高校物业管理的特点

高校物业管理一定要遵守以下原则:

一是高校物流管理是根据市场需求和市场发展的必然产物,其本身的发展规范是《物权法》和《物业管理条例》的法律规则。二是需要对于不同的东西,建立不同的管理规范。形成完整的分类管理条例,对于服务目标和细化体系要有着深刻地领会。三是针对于高校物业管理中的收费标准,其合约内容必须以适应学校的场景特殊性为原则。

2 高校物业管理的现状和存在问题

2.1 高校物业管理的现状

高校物流管理体系中往往需要完成一部分的物流需求,但是与业主之间并没有形成明确的合同雇佣关系。其物流管理并不像社会性物流管理一样有着集中全部业主和物流管理人员的交涉场景,学校内更多也是把物流管理当成一个科室和相关部门。学校并没有把物流管理的全部职责还给其后勤部门,所以用社会形态的物流管理来要求高校物流管是不健全的。其后勤部门在高校中不能追求高利润的营收,而是需要满足基本需求。目前高校中物流管理其工作内容比较单一,其经费主要依据行政方面的拨款。所以其服务的好坏与业务能否拓宽有着直接挂钩的联系,这样的模式在高校的物业管理中占据一部分份额,目前正处于一个整体上升的趋势。

2.2 高校物业管理的问题

高校物业管理因为起步较晚而且其发展的特殊性,其中存在

债权混乱和责权不明等很多问题。在其决策过程中带着特别强烈的社会形态物流管理的方式方法,这就带来发展后期的业务不明。从而一直保持着混沌发展,因为高校特殊性所以其没有盈利情况。无法形成规范化和专业化。因为高校原本就存在后勤部门,所以新的高校物业管理中的人员很多都是原本部门调过去的。其管理经验不足和专业经验缺失,都会在服务方面造成很大的问题。因为其行业看似简单的上岗需求,所以会让人忽视背后的深度专业需求。其本身的管理体系在社会上来看并没有增益价值,所以很难实行在校外进行扩建。在师生的印象里,高校物业管理并非独立的个体,而是整个社会福利体系的一环。这也造成了物业管理很难提升价格,和管理条例低下的现状。

3 高校物业管理加强完善理论对策

高校设立物业管理的本质原因,是为了减轻学校后勤沉重的压力和引进专门的物业管理公司进行专业化管理。并且通过其特殊性对于学校的内部市场以及独特的消费形式,形成具备独特性质的物流管理方案。其本质一定要坚守减轻师生消费压力和以人为本的服务特征进行服务,通过高校的多元性服务,弥补经费上的不足。展现其消费商品的属性和高校教育属性。

高校物业管理进一步提升其从业人员的素质,业务技术能力;思想政治教育等方面能力。打造专业认真的就业人员,对于部门盈利的整体进行整顿。其本质上是新兴的社会功能行业,所以要有着需要完成的社会功能和社会目标。尽管高校和国家政府都对于其行业进行大力帮扶,但是不能只依赖于前者的支持。要做到突破现状,就要围绕高校其特殊性做出针对性的改变。以自身的号召力和校园人员的基本盘,以管理和服务为改善重点。积极对于问题进行探索,营造适合高校物业良性发展的社会气氛,以及开垦出新时代的新型道路。

4 总结

随着师生对于服务需求的提升,高校物业管理也从幕后走到台前。国家针对高校物业管理的大力推行,是社会发展的必然结果,也是社会的进步体现。但是因为所有学校地理位置和情况不同,所以不能够实现统一的同质化。因此,必须实现针对于校园环境的独家方案。在科学理论下和学校对于校园发展的整体规划,与学校改革步伐一致并且制定完整的规划方案。对于校园建设的形象作出整体提升,对于高校进行专业化物业管理服务。

参考文献:

[1] 王宇. 高校物业管理现状及对策分析[J]. 科技经济导刊, 2018(35): 1.

[2] 刘淑君. 高校物业管理现状分析及对策探讨[J]. 行政事业资产与财务, 2016(6期): 27-28.

作者简介:

黄罗通(1969.11-)男,汉族,湖南怀化人,工程师,本科,物业服务中心主任,研究方向:高校物业。