

高校房产及土地资源管理策略

陶文彬

(东南大学资产管理处 江苏 南京 210000)

摘要: 高校的房产也属于国有资产,也是进行高等教育所必须依托的基础建筑物。一所高校想要更好的从事教育工作以及获得发展都少不了必要的房产资源,有了房产才可以给学生建立起学习和生活娱乐的场所,还可以为在高校教学的教师提供住所。高校对其房产进行管理,应当强化分析,进行房产管理方面的改革,这样才能使高校获得良好的发展空间。本文分析了高校房产及土地资源管理面临的问题,提出了相应的管理原则及策略。

关键词: 高校房产;土地资源;管理

Management Strategy of Real Estate and Land Resources in Colleges and Universities

Tao Wenbin

(Asset Management Office of Southeast University, Nanjing, Jiangsu, 210000)

Abstract: The real estate of colleges and universities also belongs to the state-owned assets, and is also the basic building on which higher education must rely. If a university wants to better engage in education and obtain development, it can not do without the necessary real estate resources. Only with real estate can it establish a place for students to study, live and play, and also provide accommodation for teachers teaching in universities. Colleges and universities should strengthen the analysis and reform the management of their real estate, so that they can get a good space for development. This paper analyzes the problems faced by the management of real estate and land resources in colleges and universities, and puts forward the corresponding management principles and strategies.

Key words: college real estate; Land resources; Administration

高校房产资源是能够再次获得的、相对来说有些特殊性的教学资源,如果想要使房产再生一定要事先满足某些要求,一般要得到主管部门的批准、当地也划定了土地用于进行教育教学活动、学校进行建设的资金相对充足而且建设的时间也是允许的。上述条件使得高校的房产显示出了供小于求的局面,在某一段时间内,房产往往具有不均匀性,能够获得的房产资源非常有限。所以,做好用房需求的整体协调工作,让房产可以发挥出其作用是非常有价值的。而且,因为我国高等教育逐步进入到了相对具有内涵意义的时期,要在高校房产管理工作方面统一认知,强化对房产的统筹管理,制定合理的房产管理方案,这是新的时代背景下高校发展面临的新的挑战,也可以使学校提升发展动力。

一、高校房产及土地资源管理面临的问题

(一) 房产资源没有得到合理应用

高校开展教学需要加大对人才的引进力度,强化人才队伍建设,当前房价整体偏高,解决掉教职员工的住房问题才能更好地吸引人才。一些学校已经有的教师公寓显然已经不能满足当前人才的实际需要,具体体现在以下几方面:其一,有一些教职工因为公事出差已经达一年之久,但是其住房却没有退掉,形成了一种对资源的浪费^[1]。其二,许多教职工会让很多自己的朋友住在公寓中,这也是对资源的不合理利用。

(二) 缺乏全局的指导

一般,高校的房产及土地资源并没有统一的管理组织从事相关管理工作,这也是造成高校房产管理不好的一个主要因素。对高校的房产进行管理,不同的组织就只能考虑到归属自己负责的管理区域,缺少全局性的考量。一般学校的房产问题隶属于后勤管理范畴,但是在教学中因为用房紧张、短缺造成教学质量下降的,就需要学校加强战略布局,统筹考量房产管理问题,全面指导房产使用工作。

(三) 部门的独立性差

高校的房产及土地资源虽然算作资源管理机构的对口管理范畴,然而在实际工作中,却一般不能有独立地开展空间,有

很多和房产相关的机构都会干扰土地资源的使用,造成房产管理、土地资源管理工作开展难度较大。例如在建设实验室时,所有需要进行实验的学校都会希望新建立的实验室可以给学校今后的教学提供便利,也就会不同程度地干扰房产管理工作,造成房产及土地资源管理工作存在诸多不便。

(四) 管理体制有漏洞

高校的房产、土地一般是由学校及相关学院一同进行管理的,然而在具体工作中,很多学校会将房产管理全权下派到学院,学院再根据实际情况决定其使用用途,这一定程度上降低了高校房产的使用率。一些单位还存在单纯使用房产却根本不进行管理的问题,造成对房产的使用状况缺少基本的掌握,长期疏于管理,就会使得当某些院系迫切需要用房产时,管理机构根本无法协调做好房产安排。

(五) 资金匮乏

造成高校房产缺乏系统性管理的其中一个要因就是房产和土地资源相对匮乏。一般学校的主要教育经费都来自中央财政或是省、市级财政的专项资金拨付,拨付下来的资金也需要用到许多方面,例如用来教学、科研和人员开支。最近几年许多学校都扩大了招生数量,造成在房产方面的需求量变得更大也就使得房产匮乏问题更加凸显。因为资金的缺少,使得正常的工作开展受到阻碍。比如存在行政办公用房的墙体都已经出现了发霉、地板起翘、楼顶漏水等许多不同的问题,造成工作无法顺利进行;也不能聘请专业人士对办公房进行测绘,无法对办公用房进行精准的测量,使得掌握到的房屋使用面积缺乏有效性;教职员工的集体宿舍出现设备陈旧和家具损坏等问题时,就无法为教职工提供更为优良的后勤保障。

二、高校房产及土地资源管理原则

(一) 系统规划原则

一所学校的战略发展目标体现在房产和土地等两个资源上,管理房产就是应当使房产管理为学校的发展大局服务,统筹规划房产的使用安排。编写房产分配方案时,应当结合学校自身的实际情况、学校的发展定位、校区整体布局情况及房屋资源的实际状况^[2]。

此外,房产管理要实行动静结合,使房产管理工作可以促进学校的发展,还可以为学校的发展提前留好发展空间,这样才能更好地推动学校的发展。

(二) 科学调配与管理原则

因为房屋和土地都是一种固定资产,在使用方面具有专属性、可以长期使用、进行建设需要一次性投入大量资金、后期进行维修也需较高的资金支出。所以,高校管理房产应当立足于房产自身的实际特点,遵循管理规律,全面了解房产的配套性,充分掌握房产的结构、功能、承重、附属建筑是否可以满足当前住房需要等。制定房产管理办法时,应当重视可操作性和经济性,例如关注老旧房屋的改造进程、进行改造花费的资金,一些院系还应当结合搬迁的具体时间点,还要在具体工作中重视“连环套”的问题,就可以降低因为改造、搬迁或者是调整等建设问题影响到教育的正常进行,这样才可以实现对教育资源的合理使用和高效管理。

(三) 整合共享原则

进行资源整合在某种程度上体现着一种系统论的工作方式,系统论也就是对不同的组织、层次、结构、内容等资源进行整合,对资源进行识别和选择、重新将资源进行重组,将资源整合在一起共同使用,这样就可以建立起一个兼具柔性、条理性和系统性的全新的资源系统。系统论追求的是提高房产的管理水平,这样才能提升对房产的管理质效。一方面应该从空间布局考虑去对房产资源进行优化,避免房产管理出现闲置的现象或者是管理不善等问题。例如在空间条件允许的情况下,应当将周围的校区打通使其能够综合应用房产。另一方面还应当照顾到房屋的“合并同类项”问题,避免房产在资源配置方面存在冗余的问题。例如可以在建设校区时对会议室、活动室等区域实行共享使用。

三、高校房产及土地资源管理的策略

加强顶层设计,完善体制机制

对于高校房产和土地资源实行的管理方案应当遵循社会主义市场的客观规律,使其满足学校的发展规律;可以充分立足于开展教学、科研、生产的实际需求,强化对房产的管理。高校房产组织应当成为公共资源的关键机构,应当强化战略高度,全面统一管理好房产等资源,占据管理的主动地位,在房产管理上做到统一管理和分级管理相统一。这就可以提高管理房产的有效性,还能使学校中的管理组织提升管理水平,将问题汇总在一起去进行解决。而且,一些组织也可以及时转变思维,精简房产的审批程序,对于阻碍学校发展的因素进行改革创新,为师生提供更多的便利条件和措施,例如应当对学校申请对宿舍进行重建的手续进行简化^[3]。高校的房产不单单是用作学生宿舍,还可以为教职工提供居住的场所,特别是针对那些没有购买房产能力的年轻人来说,高校可以充分依托学校自身的口碑和综合信用,帮助教职工解决住房困境。应当持续对职工公寓管理办法进行完善,使得住房不出现闲置也不会对外出租,这样才能支撑人才引进工作的开展。教职工的住房都是高校自己管理的房产,教职工公寓和学生宿舍有一定的区别,职工公寓内一般都是教师、领导,进行房产资源的分配问题时应当坚持公平公正的原则,避免在分房问题上出现违规操作。

(二) 深化互联网技术在房产管理中的运用

在当前的环境背景下,原本采用的登录统计模式同当前最新的房产管理需要已经出现了不适应性。当前信息化发展速度很快,高校的房产管理也越来越多的用到计算机技术,在房产信息库录入学校的房产信息,就能够对高校的房产、土地资源等展开充分的分析,就可以全面了解房产使用状况、房产的维修信息及相关管理负责人信息。加强信息化管理,就可以使高校加强对房产的管理,在住房管理政策上也会趋于合理和完善,还可以对长期闲置不用的房产资源实行回收式管理,将房产划转给其他迫切需要用住房的学校。学校还要建立起资产综合服务系统,借助于计算机技术和互联网技术,使房产管理更加富有效率和质量。高校管理是非常复杂的工作且各种信息是不断变化的,所用的纸质档案信息会使房产管理信息存在缺失和丢失等问题,同当前推行的现代化管理标准已经不

相适应。采用大数据的方式对房产信息进行管理,就能把房屋面积、图纸、设备等信息情况全部录入到计算机,也就可以利用计算机对房产进行管理。高校对房产进行管理也可以使用互联网技术,对房产进行分配和修改,可以精准地记录房产信息,就能提升管理效率,强化行政机构的管理。

(三) 增强责任意识,明确管理权限

在管理时不管是使用科学化管理方式还是实行精细化管理水平,都要重视人的主体作用的发挥。所有的管理者都应当坚持大局思维,要把本职工作落到实处,针对在房产管理机构管理范围内但是却被其他组织管理的工作也应当落到实处,要认真对待公家的工作。同时,还要提升工作人员的自身能力,这也是非常重要的工作。当前,很多高校中管理房产的员工都缺乏专业的房产管理知识,一些是在本校毕业的学生,还有一些是兼职人员,本身在房产管理上就缺乏系统性、专业性,学校存在的管理制度和员工的专业知识能力,都表现出了和学校发展不相适应的问题。所以,要加强对房产管理人员的培训,提升其专业能力。所以,应当强化对人才的引进力度,还要常态化对人员进行各种培训,这样对于推动资产管理的规范性有着重要作用。不同的学校都可以针对房产的使用情况,因为不同的学校其专业人数、具体状况都有所区别^[4]。例如,马克思学校重点就是就是学习各种理论知识,教室只要能够满足教学的需要就可以;化工学院和机械学院等平时需要大量开展实验活动的,就应当强化对实验室以及操作车间的建设,使其可以支撑平时工作的开展。学校要综合判断不同学院的用房需求,在房产管理上制定出合理的管理办法,避免多拿多占,而且因为房产资源属于公共资源,所以在体育馆和图书馆等房产资源管理上,要强化管理水平,使得房产不存在使用浪费的问题。

(四) 推进房产管理资金投入,强化监督管理力度

在房产管理上要加大专项资金扶持力度,做到既解决教职工的住房困境,还可以提升教职工的住房环境。高校应当遵循社会主义的客观市场规则,针对高校房产实行有偿使用的原则,使房产管理可以得到更多的资金支持,就能使学校的教学资源获得扩充;地方政府及高校党委等组织也要在房产资金的使用方面强化管理。对各种资金的使用要做到公开,使高校房产和土地资源能够在全体教师的监督下得到较好的运行,使房产管理具有公开性和公平性。房屋维修工作或者是对教学设备进行完善都需要获得足够的资金,政府拨付的学校虽然也都基本用在了教学和科研工作上,但还是要重视各种资金管理工作,使其能够切实解决教职工的住房困境,还可以使房产在做到有偿使用,提升管理质效,从而提升在房产管理方面产生的资金,就能够使得高校的住房获得较好的使用。

结语:

高校房产、土地资源是国有资产中的重要内容,可以很好地支撑教学、科研及办公室等工作的开展。高校房产管理比较系统和复杂,在工作中要立足问题为导向,在解决问题中找到切入点,还要提升师生的满意度,提升房产管理的创新性。高校房产是一种比较重要的国有资产,还可以支撑学生更好地生活、学习及科研等。在新的阶段,可以立足于信息化计算机管理体系,应用大数据管理模式,加强高校房产管理和土地资源使用情况,切实提升分配的合理性,共享资源信息,就可以提升高校房产和土地资源的利用效率。

参考文献:

- [1] 李嘉宁.新形势下高校房产管理改革思考[J].市场调查信息:综合版,2021(3):0065-0065.
- [2] 于洋,庞博.高校房产资源配置模式研究[J].中国管理信息化,2022,25(4):3.
- [3] 马静波."互联网+"背景下高校房产管理工作改进措施[J].数字技术与应用,2022,40(8):3.
- [4] 张欣.新形势下高校房产管理改革的探讨[J].环渤海经济瞭望,2020(3):1.

作者简介:陶文彬(1987.05-),男,汉族,江苏南京人,学位:硕士研究生,职称:研究实习员,研究方向:房地产管理