

高职院校物业管理现状分析及对策探讨

胡榆生

(榆林职业技术学院 陕西榆林 719000)

【摘要】 伴随着市场经济体制的进一步发展,高职院校也已经成为一大经济体,面临着市场竞争挑战,在此背景下高职院校实现现代企业化经营管理,后勤社会化改革创新。经过一段时间的探索实践,高职院校后勤社会化管理也取得一定的成就,各种学生宿舍物业管理新型后勤服务行业应运而生。但是作为一个新事物,高职院校物业管理的社会化仍旧存在一定的不足。当前展开对高职院校物业管理现状分析及对策探讨,对于推动高职院校市场化发展,实现高职院校的可持续发展具有重要的意义。

【关键词】 高职院校;物业管理;现状;对策

DOI: 10.18686/jyxx.v2i9.36167

物业管理是指业主通过集体参与的方式,选择出物业管理实体,双方通过合同约定的方式,对房屋及相关配套设施、场所进行维修、养护管理,确保营造起环境卫生较好的居住场所。高职院校物业管理更是以高校院校的师生为主体,同社会有关的物业管理实体按照国家有关法律进行协商约定之后所签订的综合服务协议。目前,高职院校物业管理工作同普通物业管理存在一定的区别。这是因为高职院校具有双重性等特点,普通的物业管理仅仅需要对一个业主主体负责,而高职院校物业管理则需要对师生负责,对学校管理层负责,且高职院校的各种建筑设施具有较高的消耗性,这为物业管理实体的实践工作带来较大的挑战。因此相较于普通物业管理工作而言,当前高职院校物业管理现状并不乐观,具体分析如下所示。

1 高职院校物业管理工作的现状

1.1 高职院校物业管理工作的特点

随着高职院校精细化改革策略的不断深入,高职院校师生人数的大幅度增加,当前高职院校后勤管理工作所面临的挑战和机遇也大不相同。在这些内外环境因素的影响下,其呈现出以下的管理特点。

第一,公益性特色。高职院校归根究底是一个公益服务性的主体,其办学定位、人才培养目标等的制定是需要国家教育部门相关的管理政策的引导的,因此在校内高职院校物业管理工作中,其在确保物业安全、稳定、有序的同时,需要遵守服从这些的宏观政策引导。

第二,育人性特色。高职院校物业管理工作是高职院校教育教学管理工作中的重要组成部分。伴随着高职院校教育改革的进一步发展,更要求能够充分发挥学生公寓、社团场所等的育人作用,从而实现对学生综合素质能力的有效提升。高职院校物业管理涉及到校园的全部地理范围,因此高职院校物业管理工作具有人文育人的功能特点。

1.2 高职院校物业管理现存的基本模式

事实上,高职院校后勤社会化改革已经陆续展开 20 多年了,在这 20 年的历程中,高职院校物业管理工作的运行模式、保障体系、服务方法等都随着社会内外部的环境呈现出创新变化。当下,高职院校物业管理基本形

成以下几种模式。

第一,委托给高职院校自办的后勤注册形成的独立法人资质的物业主体。该模式主要是随着市场化经济体制的发展,高职院校优化内部成本的视野下,由此所形成的管理模式。与此同时,这一模式下更是推动了各种独立法人资质的物业公司的发展壮大。

第二,委托给高校自办的后勤无法人资质的物业中心。在后勤社会化的发展理念下,高职院校的物业管理的甲乙双方实现职能的合并,其逐步推进高职院校物业管理活动朝着高效率、高水准的方向发展。

第三,整体外包给社会物业主体。社会物业主体企业的迅猛发展,无疑是为高职院校的物业管理工作带来更多的选择也是未来发展的趋势,当前一些社会性的物业管理主体入驻到高职院校,转变了高职院校原本的物业管理部门的职能,实现了执行权和监管权的分开,可以说有效地提升了高职院校物业管理的效率和质量。但是在实际的运行中,高职院校仍旧担心无法掌握物业管理的主动权和选择权,继而影响到物业管理的质量和效率^[1]。

第四,部分外包,部分由高职院校自办的物业主体或是物业中心承担。该模式是当前高职院校物业管理普遍选择的模式,可以成为半社会化模式,是实现第一、第二、第三种模式的特点和效果的优化整合。

2 高职院校物业管理存在的问题

2.1 高职院校物业管理的理念不到位

实现高职院校物业管理的社会化转变,其需要学校能够自上而下的掌握好物业管理工作的有偿性特点,同时也要求能够为物业管理工作的社会化转变提供必要的人力支持。但是事实上,当前关于高职院校物业管理工作的转型升级校园内外都呈现出观念不到位的情况^[2]。

第一,高职院校职工对管理存在误区。在传统的物业管理中,都是由学校职工师生无偿接受后勤服务保障的,其对于物业管理的相关工作认知不全面,无法适应花钱买物业服务的现代市场消费观念。因此在实际的物业管理工作中,大多数的职工师生都持有“少花钱,多办事”的理念,这使得各种新型的物业管理工作无法有序展开。另一方面高职院校办学具有政治性特点,其人

力资源管理模式、内部管理模式都具有较为浓厚的“行政性”特点,因此在实际的物业管理中,呈现出畏畏缩缩的样子,不利于高职院校的物业管理的实际需求。

第二,对学校的物业管理社会化发展的重视不够。虽然学校物业管理活动实现社会化发展已经有一定的历史,但是物业管理活动中涉及到各种合同签订、业主和物业管理主体权利义务的划分等问题,其需要有相应的法律法规对高职院校物业管理工作展开规范引导。而事实上,当前国务院出台的《物业管理条例》等相关法律法规中未能够以高职院校这一特殊主体,展开相关权利义务关系的协调,这些都导致当前高职院校物业管理制

2.2 高职院校物业管理的资源不充足

物业管理工作是一项社会性的管理服务工作,其涉及到人力、物力和财力等资源。当前在高职院校的物业管理中,存在相关资源不充足的情况,严重影响着高职院校物业管理工作的创新性、精细化、科学性的发展^[1]。

第一,高职院校物业管理缺少专项资金。基于高职院校的物业管理的实践活动可知,大多数的高职院校物业管理经费是采用内部的费用核算的形式。在高职院校内部成本优化控制改革的当下,物业管理费用的核算呈现出不精准的发展特点。例如,有的高职院校的相关房屋设施老化严重,需要展开大规模的维修管理。但是在实际的计算中则未能够将其纳入到预算管理中,给物业管理工作带来很大的困难。

第二,高职院校物业管理的相关制度不到位。一方面是高职院校物业管理用工制度不到位,导致所聘用的物业管理人员呈现出底层人员多,中高层管理人员专业性不高,技术不强的问题。另一方面是高职院校物业管理的创新变化需要相应的体制制度的支持,但是当前学校对于物业管理的管理体制、管理形式还没理顺,因此导致高职院校的物业管理的社会化流于表面,无法实际展开。

3 高职院校物业管理的发展对策

3.1 转变理念,树立新时代新管理思维

第一,进一步提高社会内外对物业管理的认知。在新的时代下,高职院校对内要求能够采取“两微一端”的方式,在校园内加大对物业管理相关知识的宣传,由此自下而上地为物业管理社会化新模式的搭建提供群众基础,帮助各种物业管理工作内容有序展开。对外则需要相关部门能够加强对高职院校物业管理工作特殊性的把握,从法律制度层面上为高职院校物业管理工作提供法律法规方面的支持。

第二,把握高职院校物业管理工作的未来发展趋势。高职院校把握高职院校物业管理的科学化、信息化、精细化发展的趋势特点,以全新的理念思维建设物业管理

社会化发展。伴随着信息社会的进一步发展,当前越来越多的科学技术进入到各种管理工作中,物业管理工作更是如此,对此要求能够以信息化、科学护的理念,展开对新时期高职院校物业管理信息平台的构建,从根本上提升高职院校物业管理工作的创新性特点。

3.2 提供资源支持,走规模化、集约化的品牌之路

第一,有渠道展开有偿物业服务,增加后勤服务经费。针对于高职院校物业管理经费不足的情况,要求能够实现经费的开源管理。一方面是要求做好高职院校的物业管理工作财务预算管理工作,提高财务预算管理的全面性和科学性。另一方面是要求物业管理主体能够不断的创新优化自我服务和管理工作,发挥自身的管理优势,拓展服务项目,多渠道的开展有偿服务,从根本上增加自身的后勤服务经费。如可以在学生公寓下开设洗衣店等服务点。

第二,建立健全高职院校物业管理工作的制度机制。一方面是要能够完善对高职院校物业管理人力资源管理制

4 结语

综上所述,高职院校物业管理是伴随着高校后勤社会化改革的不断深入,以及社会化物业管理企业的不断完善和发展而出现的新型后勤服务行业,其必须能够满足后勤物业管理的公益性、育人性以及人文性等特点。可以说,现阶段正处于高职院校物业管理迅猛发展的阶段,物业管理工作也呈现出较多的不足之处,诸如物业管理服务队伍整体素质不高、物业管理工作所需要的经费较少等问题。基于此要求能够对症下药,一是要能够优化创新物业管理的理念,与时俱进根据高职院校的实际发展需求选择最佳的物业管理模式,确保该物业管理模式能够发挥最佳的效应;二是要要求能够把握住高职院校物业管理的未来专业化、市场化、科学化以及精细化的发展趋势,将信息技术导入到物业管理工作中,由此提供更加行之有效的服务监管机制和体系,切实提升高职院校后勤服务的质量、效能,提高业主的满意度和获得感。

作者简介: 胡榆生(1972.12—),男,陕西榆林人,硕士,高级讲师,研究方向:物业、后勤管理。

【参考文献】

- [1] 胡雯雯. 大数据思维下高职院校物业管理人才培养的探索[J]. 现代交际, 2016(21): 152-153.
- [2] 蓝建淮. 高职院校后勤服务外包问题研究[D]. 泉州: 华侨大学, 2020.
- [3] 王晓辉. 高职院校物业管理专业招生困境及解决途径[J]. 内蒙古科技与经济, 2020(1): 30+49.