

浅析如何突破高职物业管理专业发展瓶颈

崔玉美 朱江

上海城建职业学院 上海 200438

【摘要】：本文分析了目前物业管理专业面临的人才供需失衡困境，提出既要从内涵建设上练好内功，又要从外延提升社会认同度。内涵方面要对专业细分，通过诊改不断提升办学质量；外延方面要通过技能竞赛提升教育部门和社会认同度，同时应抓住契机提升办学层次以适应产业升级。

【关键词】：发展瓶颈；内涵建设；技能大赛；提升人才培养层次

目前高职物业管理专业人才培养面临的瓶颈表现在“出口大进口小”，也就是需求缺口巨大的同时报考生源不足，随着人们生活水平质的提高，我国房地产业获得巨大发展空间，作为房地产产业链后端的物业管理环节重要性日渐凸显，然而该领域的大量从业者以物管领域从业较长人员、复员军人、中职学历的水电工等为主，而水、电、电梯、绿化、保安等领域更有很多外包给劳务公司，这种从业人员结构使物业管理职业领域重要性被社会严重低估，物业管理职业人才培养必须与社会经济发展水平相适应才能走出一方面社会需求特别大，尤其是熟悉现代物管设备和先进管理技术的专门人才奇缺，另一方面该专业招生面临困难，社会对物业管理专业重要性认同度不够的怪圈。要想突破上述瓶颈必须从内外两方面进行系统性改革^[1]。

一、推进专业细分和课程建设

1.分方向招生实现专业细分

目前高职院校校内授课时间只有两年左右，要在这么短时间内让物业管理专业学生全面掌握水、电、煤、暖、电子安保和车行监控、电梯甚至闭路电视、移动通信系统，熟悉或掌握物业管理招投标、绿化管理、财务管理等技术实在勉为其难。要想提升专业人才培养层次必须进行专业细分，将专业分为设备方向和管理方向，前者注重设备维护管理，后者侧重物业管理经营。人才培养只有实现精细化、专业化才能逐步迈向高端化。

2.课程设置与专业细分适应

专业分方向后，课程内容也要相应进行改革，不求全球够用。偏设备方向的学生不仅要系统学习现代物业设备使用维护和管理，还要能看懂房地产项目规划和布线图纸。而偏管理方向的同学则以物业管理经营为主，系统学习财务、会计、招投标、企业公关、广告、外包等经营技术。

实践性课程必须由具备丰富实践经验的教师授课，若能聘请企业人士更佳。高职院校课程设置一直以就业为导向，

内容直接为行业企业岗位服务，基础课程也以应用为目的。专业课中凡有实训部分、有条件增加实操环节的课程，都要灵活授课方式实现教学形式生动化、多样化。教学手段尽量仿真化物业管理，教学尽量以真实工作任务为载体。课程设置应结合产业变化、区域经济发展和行业人才需求变化等多种因素。出现新的物业设施设备，课程体系内必须及时添加；随着家用轿车的普及，停车位在物业管理范围内如何实现有效安排和管理，这也应当及时在课程设计中予以体现。及时将新的物业管理经营方法纳入到教学实践中，课程也要适应生产性实训基地、大师工作室等建设，使之能在生产性实训基地或大师工作室开展。

二、努力提高专业社会认同度

1.以技能大赛为抓手实现与普通高等院校的差异化竞争

长期以来，我国高职教育的顽疾是各校在人才培养过程中为追求知识体系的完整性将人才培养方案设计成缩水版本科方案，忽视了高职院校与普通高校的人才培养的各自差异化发展特质，事实上两者的差异不应体现在人培方案中知识体系设计的完整度或学生学业能力差距的层次感，而应体现在高职院校表现出应有的技术技能实操方面的优势。^[2]物业管理专业高级人才要有解决实际问题的能力，这可以在技能大赛中强化培养。技能竞赛是高端技能型人才培养的练兵场和检验场，是企业选拔高素质技术技能型人才的平台，是课程体系优化成效的检验场。

迄今物业管理领域技能大赛多为行业比赛，职业院校组织的以在校生为主的校际大赛太少。仅有上海城市管理职业技术学院于2016年举办过一次全国房地产类专业物业管理技术技能大赛，参赛学校只有15所。无论是行业大赛还是校际大赛项目设置都突出了水电工、电梯工的实操特征，弱化了物业管理经营精耕细作、招投标和客户管理等特征。从长远趋势而言，物业管理专业只有将自身纳入到类似于金融服务、科技服务等现代服务业的范畴才能提升社会影响，让更

多学子投入到本专业。今后职业院校主办的技能大赛必须突出本专业培养的不是水电工和电梯维修工,培养的是具备现代物业经营管理综合技能的高端物业管理人才。正如商业银行大堂里的那些柜员,其实大多从事的是简单出纳或接待工作,然而这些从业人员定然宣称他们学习的是金融管理或经济管理技术,绝非收付银和现钞点数技术。而这一点应当在校际职业技能大赛的比赛科目设置中予以充分体现,比如增设物业招投标、物业管理区域内公共部位合理出租经营、与业委会和政府主管部门公共危机处理等科目,籍此提升技能大赛的管理和技术含金量。

我国社会对于高职教育认同度远不如发达国家高,公众认为高职教育是考不上本科学生的一个权宜之计,是专升本的准备和跳板。技能竞赛能向社会充分展示职业教育的实践成果,展示不同于普通高等院校的技术技能人才培养模式,扩大高等职业教育的社会影响和社会认同度和重视度。

通过带队教师通过对参赛学生的指导,在今后教学中将技能大赛的理念和职业资格标准贯穿于专业教学和实践教学的各个环节,教师通过自己参加比赛,可以更真实的在教学中对大赛进行模拟、将课程设计成大赛项目,不断创新教学模式,通过赛教结合的课程实施,完善教学改革的内容,通过课程的分解-集成化,让学生完成各个学习阶段的相关教学任务,实现培养高素质的技能型人才的培养目标。

在技能大赛进行当中,能够充分体现出实践性教学、情境教学以及“教学做”综合教学的优势的主体,而且与实际岗位操作有着密切联系,学生通过不同项目组成小队,将项目进行细化分解,在教师的引导下实现岗位实践体验,在实践中不断学习,并形成更为新颖的教学模式。技能大赛为项目化、行动化导向下的课程分解与集成提供了外部动力。技能大赛能够:完善工学结合教学培养模式,以提高学生实践能力来弥补其理性思维和研究能力的不足,深化专业技能体验式教学改革,技能大赛突出了以学生为主,让学生深入了解行业、岗位技能需求,以赛促学;能促进技能大赛比武项目进课堂、进教学单元环境常态化;最重要的是技能大赛能促使教学过程中将大项目细分成小项目,再通过课堂过程将课程集成。

参考文献:

- [1] 侯宁,白延静,钱纯.高校本科物业管理人才培养模式研究[J],现代科技:现代物业, 2019.8(9)
- [2] 李晓红, 物业企业人才缺乏的原因及解决措施[J],住宅与房地产, 2019.12
- [3] 殷闽华,周建群,“物业项目经理”人才培养模式实践探索——以福建江夏学院物业管理专业应用型人才培养为例[J],福建江夏学院学报, 2020.8

作者简介:崔玉美,硕士,上海城建职业学院副教授;朱江,博士,上海城建职业学院讲师。

2.整体提升物业管理专业人才培养层次

物业管理专业发展目前所面临的瓶颈在于职业教育发展速度落后于社会经济发展水平,要突破这一瓶颈,高职物业管理专业建设不但要从内涵建设上下功夫,更要改善专业生存环境、提升本专业人才培养层次,从根本上解决人才供给和需求的失衡状态。物业管理专业的人才培养培养目标是:培养具备物业管理专业基本知识,有较强社交和公关能力,并能熟练运用现代信息技术从事物业管理工作的管理人员。然而这个目标不能给社会一个明确的定位,该专业到底培养的人才是什么规格,是蓝领还是白领?如果物业管理专业培养定位为物业管理员、物业助理或工程管理人员,那按目前社会认知就是蓝领,蓝领教育层次基本专科以下就够。如果学生将来的职业定位为具有综合管理能力的物业项目经理,则社会认知为白领,那教育层次则应在专科以上。易经有云“取法乎上,仅得其中;取法乎中,仅得其下。”如果物业管理职业教育的定位仅限于一线物业管理人员,那么专业社会认同度无法提高。其实现代社会对物业管理职业技能要求越来越高,不但要懂技术还要懂经营和管理。^[3]现在许多高科技园区和工业园区中的国际企业行政事务大量外包,对物业人才提出了更高要求,例如我院校企合作单位上海漕河泾开发区,建有物业管理专业的校外生产性实训基地,开发区拥有诸多世界知名外企:思科、艾默生、默沙东、强生、星巴克、江森自控、TE、飞利浦等。这些企业为专注于主营业务,将大量行政事务外包,而开发区需要能与这些跨国企业洽谈行政外包和物业服务业务的专门人才,这对我们人才培养提出更高要求。可见,作为上海市最大的公办职业院校,仅仅开办了双一流物业管理专业还不行,还要继续提升层次,尽快向应用型本科转型。近年来,招生过程中我们发现,许多家长宁愿要自己孩子报考民办本科也不愿报考公办全国重点高职专科,这为职业院校培养层次升级敲响了警钟。可见从高职高专尽快迈向高职本科或应用型本科迫在眉睫。多年来,我国房地产产业已不断升级发展,产业链重点不断向后端转移,物业管理已经不是传统意义上的收费和搞卫生那么简单,它业已成为现代服务业的重要组成部分,那么对应该行业的人才也应同时升级,否则很难走出招生难的发展瓶颈。