

Research on the Management Mechanism of Universities and Colleges Public Housing Based on the Scale Construction

Jie Su

Department of State-owned Assets and Laboratory Management, Civil Aviation University of China, Tianjin, 300300, China

Abstract

In order to strengthen the use and management of school public housing and improve the use efficiency of housing resources, combined with the gradual implementation of the school's new campus construction and the school headquarters to improve the school conditions, the actual demand is matched with the infrastructure construction, and the planning research is carried out according to the discipline layout of the school according to the principle of "overall planning, standard configuration, relatively centralized, dynamic and flexible", at the same time, a set of line and effective management mechanism should be established to drive stock adjustment with increment, so as to realize the reasonable and efficient use of school housing resources.

Keywords

scale construction; universities and colleges; public housing management

基于规模化建设的高校公房管理机制研究

苏杰

中国民航大学国资处, 中国·天津 300300

摘要

为加强学校公用房屋的使用管理,提升房屋资源的使用效益,论文结合学校新校区建设和校本部提升办学条件改扩建工程的逐步实施,将实际需求与基础建设相匹配,根据学校学科板块布局,按照“统筹规划、标准配置、相对集中、动态灵活”原则进行规划研究,形成适合学校发展的、合理的房屋使用规划方案,同时建立一套行之有效的管理机制,实现以增量带动存量调整,最终实现学校房屋资源合理、高效的使用状态。

关键词

规模化建设;高校;公房管理

1 引言

房屋资源是学校办学的重要载体,随着学校近年来的迅猛发展,房屋资源的供需矛盾愈加突显。长期以来,由于管理职能弱化,公用房屋使用管理缺乏系统化、精细化的操作标准和中长期规划,使公用房管理部门在公用房屋使用中的资源分配、管理、调节和监督职能并未真正发挥。

同时,学校近年来的学科调整,相关学院的用房归属也发生了变化,而学校现有房屋体量状况不足以将调整后的学院集中安置,故形成了零散的分布现状。在学校宁河新

校区投入使用之前,学校房屋资源会有一段时间极度紧张。

随着学生规模的持续增长、教职工队伍的不断扩大,办公用房、教学用房、实验室用房等压力不断增加。这种这状态将在2023年前持续存在,随着学校三、四期建设的稳步推进,2023年开始学校将有大量房屋建成交付使用,如何提前完善公房使用规划以提升资源使用效益,如何建立一套系统的公房管理机制迫在眉睫。

2 当前形势下的高校公房管理现状

高校的房地产资源是学校开展教学科研活动的基础。当前形势下,公房资源没有得到有效利用,主要是由于高校公房管理在体制以及手段方面存在问题,并且由于公房产权不明确。

【作者简介】苏杰(1983-),男,中国天津人,本科学历,研究实习员,从事公房管理研究。

【课题项目】中国民航大学2020年调研课题(2025)。

2.1 管理体制的现状

当前,除部分985、211高校逐步解决教学科研用房紧张的状况外,多数高校在公房管理体制上尚处于比较落后的状态。与近年高校高速度、大规模发展的步伐相比,现行公房管理和运行分配等还处于较原始阶段,多占多用,无偿使用,这就造成多数高校在发展过程中不管盖多少房屋都会出现供不应求的现象。具体表现:一是分配机制不合理^[1]。基本都是依赖于单极化、应激性的行政调节,没规划缺约束。二是房屋使用效率偏低。不管是办公用房、教学用房还是实验室用房,都存在“占为己有”的思想,前期缺少规划和约束,就造成后期“占而不用”等不良现象。

2.2 管理手段的现状

公房管理是在未达到紧张状态前,其管理工作不会得到足够重视,管理手段基本全部采用原始的手工作业方式,甚至靠人脑去记忆过往的历史脉络,没有任何其他的技术手段来辅助该项工作的开展。

主要表现为:一是信息化管理平台没有搭建,房屋信息没有完整存储;二是公房档案管理不规范,造成后期办理产权或其他事项需要时无法及时提供所需要件^[2]。

2.3 现有公房产权不明确

据调查,目前中国90%的高校公房产权都存在不明确的问题。究其原因,多因早先国家或地方政策在该方面没有太明确的界定,教育用地上的建筑多因需而建,学校对此没有及时办理相关手续及形成固定资产,使很多建筑在现在看来都是违建,无法补办产权证,给学校公房管理工作带来了非常大的不便。

3 构建高校公房管理体系

近年来,随着地方政策对高校发展的支持,诸多高校开始了多校区建设和管理,中国民航大学亦是如此。面对前述问题,中国民航大学充分调查学校各单位、各部门的用房状况,梳理好增量与存量房屋的调整关系。在此基础上,学校的公房管理改革就势在必行^[3]。

新形势下,构建高校公用房产管理体系的意义重大,只有加强建设管理体系的思路和实施策略,才能促进高校在科学测算的基础上,实现房产分配的合理、公平、透明。因此,论文从建立学校公房管理体系、建设学校公房信息化管理平台以及强化公房管理队伍的建设三个方面提出了高校公房管

理体系的构建,一起促进公房资源合理、高效的利用。

3.1 建立学校公房管理体系

高校的公房管理,主要包括房屋资源的规划、配置、安全管理、效益考核等四个环节组成的闭环管理。目前学校制定了“一个办法、五个细则”的房屋管理制度体系,包括公用房屋管理办法、行政单位公用房屋配置管理细则、教学科研单位公用房屋配置管理细则、经营性用房管理细则、公用房屋有偿使用实施细则、公有住房管理细则等,基本上达到科学化、规范化、制度化管理水平,有效保障了学校新增房屋的配置使用。

同时,学校结合对各单位、各部门未来三年的用房需求进行调研和论证,通过实行校、院两级管理,强化二级单位管理职责,利用配置标准,逐步调整了部分存量房,改善了部分教学科研单位用房紧张的局面^[4]。

3.2 建设学校公房信息化管理平台

信息化管理平台在公房管理改革过程中,发挥着极其有效的推动作用。利用先进、成熟的信息技术,构建智慧、高效、准确、适用的公房管理系统,可以实现全校公房的全覆盖、无死角的管理。

在系统平台上,除了基础的查询功能外,更多的可以实现对每栋楼的逐层逐间可视化管理,同时对房屋的使用人、使用单位、使用面积和内涵等进行登记入库,实行计算机管理。同时,信息化管理平台还可以对公房档案进行电子存档,实现数字化可查询。总之,信息化管理平台的使用可以实现学校公房的决策数据化、管理动态化^[5]。

3.3 强化公房管理队伍的建设

随着学校新校区建设和校本部提升办学条件改扩建项目方案的确定,加之我校“十三五”实验条件平台建设项目的确定,给未来五年房屋使用规划指明了方向,学校开展了公用房屋摸底排查工作,掌握大量学校公用房屋使用现状数据。但这个过程反映出公房管理队伍的建设缺失。

目前,中国民航大学的公房管理专职人员只有2名,如此队伍非常不适合开展高难度的公房管理改革工作,只能维持较为简单的日常管理。基于此,加强建设一支高素质的公房管理队伍,提高公房管理专业水平,是学校公房管理改革的有力保证,同时也是更好地为教学、科研工作实现高质量服务。

第一,可以在校院两级组建一支管理员队伍,但这支队伍的稳定性和积极性将受到质疑;第二,引用外力,引进物业化管理模式,认真学习、加强合作,以提高公房管理队伍的专业水平^[6-7]。

4 结语

通过建设学校现有房屋状态数据库,并对学校各单位、各部门未来三年用房需求规划进行设计,明确未来用房需求,结合学校现有公房管理体制^[8],依托学校学科板块布局,按照“统筹兼顾、分类配置、协议约束”的原则进行统筹管理,按照“统筹规划、标准配置、相对集中、动态灵活”原则,进行房屋运行管理,并逐步建立公用房屋“定额核算、有偿使用、超额收费”的管理思路,推进学校公用房屋管理模式的改革,持续完善和优化学校公房管理机制。

参考文献

[1] 屈静. A 高校公房管理流程优化及数据统计改进研究 [D]. 济南: 山

东大学, 2018.

- [2] 吴安青, 赵春. 基于 DEA 的高校公房管理机制研究 [J]. 实验技术与管理, 2018(07):274-278.
- [3] 田旭峰. 高校公房权证管理初探 [J]. 高校后勤研究, 2017(09):64-66.
- [4] 谢芳成, 刘松青. 基于 SOA 的高校公房管理系统建设研究 [J]. 实验技术与管理, 2015(05):278-282.
- [5] 陈志武. 广西高校公用房产管理的问题与对策 [J]. 广西职业技术学院学报, 2014(02):22-25.
- [6] 朱力影. 高校公房管理工作之“两提升、两注重” [J]. 中国新通信, 2014(03):61.
- [7] 张树明, 王毅, 唐宏力. 高校公房资源管理机制改革探析 [J]. 软科学, 2004(03):55-57.
- [8] 刘毅, 苏杰. 高校公用房屋管理改革与对策研究. 当代教育实践与教学研究, 2016(04):78-79.