

Party Building Leads and Promotes the High-quality Development of International Property Management

Limeng Zhu

China National Oil Group Middle East Branch, Beijing 100101

Abstract

Study and implement the party's 20 conference spirit as a major political task and long-term task, requires us to persevere with xi jinping new era of socialism with Chinese characteristics thought armed mind, to guide practice and promote work, research anchor overseas logistics business high quality development goals, continuously strengthen industry knowledge and professional skills, understand and adapt to the latest trends of the industry and best practices. Through the in-depth analysis of the local office building market, we found that the international property management system plays an important role in improving the operation efficiency of office buildings, enhancing the corporate image and enhancing the competitiveness.

Keywords

the Party building leading; internationalization; property management; high quality development

党建引领 推动国际化物业管理高质量发展

朱丽蒙

华油集团中东分公司, 中国 · 北京 100101

摘要

学习贯彻党的二十大精神作为重大的政治任务 and 长期的工作任务, 要求我们要坚持不懈地用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作, 调研锚定海外后勤业务高质量发展目标, 不断加强行业知识和专业技能的学习, 了解并适应行业的最新趋势和最佳实践。通过对当地办公楼市场的深入分析, 我们发现国际化物业管理体系对于提高办公楼运营效率、提升企业形象、增强竞争力具有重要作用。

关键词

党建引领; 国际化; 物业管理; 高质量发展

1 引言

随着中国海外业务的不断拓展, 海外办公楼的数量和规模也在不断增加。然而, 由于文化、管理等方面的差异, 海外办公楼的物业管理存在一些问题和挑战。党建指导海外办公楼运维管理, 不仅有助于提高物业管理水平, 也有利于推进企业文化和员工队伍建设。通过党建工作与物业管理工作的融合, 可以更好地发挥党组织在企业中的核心作用, 提高员工的归属感和凝聚力, 从而促进海外业务的稳定发展。

2 调研基本情况

2.1 目的与意义

本次调研旨在深入了解中东迪拜办公楼管理现状及未来发展趋势, 在调研工作中主要将运用习近平新时代中国

特色社会主义思想的世界观方法论和贯穿其中的立场观点方法作为此项工作的指南针, 从党的二十大精神、习近平总书记对中国石油和中国石油相关工作的重要指示批示精神等, 锚定海外后勤业务高质量发展主题不断加强行业知识和专业技能的学习, 了解并适应国际化物业管理最新趋势和最佳实践, 进一步落实华油集团持续深化改革、推进管理创新工作要求, 加强管理创新经验的分析、总结和推广应用。

2.2 内容及形式

调研内容主要包括办公楼项目的设施管理、安全管理、员工队伍管理、绿色环保等方面, 通过实地考察、访谈、问卷调查等形式进行, 深入了解办公楼企业的运营情况、设施运维情况、客户需求、员工队伍情况、市场趋势等, 分析存在的问题和不足, 提出改进建议和管理措施。

2.3 调研成果

通过本次调研, 进一步贯彻落实集团公司持续深化改革、推进管理创新工作要求, 发现 IMS 综合管理体系在实际工作中取得了良好效果, IMS 管理体系的落地也阶段性实

【作者简介】朱丽蒙 (1973-), 女, 中国上海人, 本科, 助理政工师, 从事企业政工研究。

现了各项管理工作的 PDCA 循环，提高了办公楼企业的运营效率和服务质量，满足了客户的需求。同时，我们也发现了一些高质量发展中的瓶颈问题和不足之处，需要进一步改进和完善。

3 调研发现的问题及原因分析

3.1 在国际化物业管理水平问题

对标阿联酋物业管理，其行业发展水平较高，国际雇员较多，分包服务关系较为复杂，管理难度大。

原因分析：

①国内外物业管理的差异化。阿联酋的物业管理法规和标准相对较为完善，与国内的相关法规和标准有差异，楼宇管控和物业管理若不能对标国际化管理理念和手段，就难以适应国际市场环境，加大楼宇管控的难度。

②物业管理国际化程度不够。阿联酋的物业管理企业多为国际知名企业，拥有丰富的管理经验和国际化人才，而国内物业管理企业在国际化方面相对较弱，需要加强国际化人才的培养和引进。

③管理理念和方法不同。阿联酋的物业管理企业注重精细化管理、体系化管理，数据化分析和持续改进，与国内物业管理存在差异性，对标一流国际化，我们需要加强管理

理念和方法的创新。

3.2 在管理创效动力不足的问题

华油国际业务现已由业务规模高速增长转向高质量发展的阶段，国际局势依然是风云莫测，乌克兰危机、巴以战争的影响不断“外溢”，所在国伊拉克安全形势也是不容乐观，我们也清醒认识到，业务所在国的政局及政策变化会直接制约或牵动海外业务的发展，这些因素会直接导致市场延展的不稳定，中方人员外派的风险也因此加剧，而这些因素不仅增加了海外企业的运营成本，还可能带来不可预测的风险和不稳定性。各国的劳动法政策各有不同，各个国家法律法规、商务规则、会计准则也不同，我们在经营发展如果不能对政策、法律法规做好研判的话，很有可能造成劳动风险、经营风险。

阿联酋的物业管理企业员工素质和能力相对较高，能够胜任复杂的分包服务关系和管理难度，人才是海外后勤服务事业薪火相传的“接力者”，国际业务没有资源，最大的资源就是人才队伍，反观我们海外后勤业务的发展，人力资源本土化的瓶颈问题依然是对标国际化公司高质量发展的壁垒。

SWOT 分析见表 1。

表 1 SWOT 分析表

内部能力 / 外部因素	优势 (Strength)	劣势 (Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> 品牌影响力强 一站式后勤服务特色显著 具备部分营销渠道 人才队伍较齐全 具备产品研发能力 财务管理有力，现金流健康 	<ul style="list-style-type: none"> 市场经验缺乏 从业资质尚不匹配 用工成本较高
机会 (Opportunities)	SO 战略 (扩张型)	WO 战略 (转向型)
<ul style="list-style-type: none"> 社会大环境呈现良性趋势 投资环境安全稳定 中石油在阿业务呈上升趋势 中企在阿经贸合作逐步深化 	<ul style="list-style-type: none"> 发掘中石油在阿新项目后勤业务 寻求中企在阿新项目后勤业务 赶趁投资良机、购置或租赁资产开展多种经营 	<ul style="list-style-type: none"> 有针对性地展开市场调研，迅速弥补管理短板； 根据项目需要完善经营资质 探索分包及合作模式，追求规模化良性发展
风险 (Threats)	ST 战略 (减少威胁型)	WT 战略 (防御型)
<ul style="list-style-type: none"> 竞争者云集 消费者壁垒 	<ul style="list-style-type: none"> 加强党建引领，提升企业文化和品牌宣传力度 党建融入业务，凸显石油海外后勤服务特色，塑造中式后勤管理专家身份与形象 提升产品竞争优势，提高产品内在和附加价值 开展多元文化调研与学习，完善制度体系建设，推进国际化与专业化进程 	<ul style="list-style-type: none"> 以现有业务为基础，做好中石油后勤保障工作 广泛联系地方资源，优化分包关系，组建高质低价服务团队 加强标准化工作，持续推进与当地优秀服务公司的对标学习工作

4 解决问题的思路举措和对策建议

针对调研内容，结合发现的问题及征求的意见建议，研究对策措施，形成解决问题、促进工作的思路办法和重点举措。

4.1 在国际化物业管理水平方面

针对迪拜当地物业行业发展水平较高，办公楼物业国际雇员较多，分包服务关系较为复杂，管理难度较大等问题，

办公楼项目部为有效提升管理水平，提高服务质量，积极筹建 ISO 9001 (质量管理体系)，ISO 14001 (环境管理体系) 和 OHSAS 18001 (职业健康安全管理体系) 等管理体系，所形成的加大 IMS 综合管理系统实际应用，获得必维国际检验集团 (Bureau Veritas) 英国认证中心颁发三项国际综合管理体系认证证书 (见图 1)^[1]。



图1 三体系认证证书

按照体系运行七大环节要求,物业部制定关于记录、检查、安全、应急、分包商管理等11大管理程序,37项作业文件。对包括保洁、工程、前台、会议、分包商队伍各项工作流程进行逐项排查、纠错、调整、规范和培训推广,将相对应的作业文件和工作记录逐步覆盖到工作的方方面面。各层管理人员按照管理循环要求,分工协作,形成了质量监督的合力。

综合管理体系的运用,使项目的整体工作在质量和效率上都有了显著的提升。在安全方面,进行了全面的风险和环境危害识别及分析,制定了有效的预防措施和应急预案,将事故率降至“零”;在任务执行方面,依照实际情况制定了管理制度及要求,各岗位均有工作任务卡,岗位职责落实到人,有效明确了任务目标,提高工作效率;监管方面,制定了各层级管理人员的检查及考核标准,切实做到检查、纠正、改进、预防的循环机制;在信息采集方面,制作了便于记录工作数据的各类表格,并按时收集整理,进行数据分析、调和和保存,实现了对实际工作的真实追溯和考核、总结时的有据可依;在培训方面,年初根据工作任务制定全年培训计划,并逐月落实,做到全员学习,全员发展^[2]。

在日常运用中,项目尤其注重管理体系的不断完善和改进,通过PDCA循环逐年丰富体系内容。2016年侧重补充风险防控和HSE检查程序,将检查内容从原有的27项增加至111项,检查频率从每月1次调整至关键部位一日一检,检查主体由原有高级管理人员扩展至操作人员和所有管理人员;2017年重点补充了分包商管理与评价,对分包商开展全面的资质审查,推行双合同管理,实施风险防控,开展年终考核评价,此外在特种作业许可方面,针对迪拜物业管理特点,补充修订了高空作业,高温作业,密闭空间作业,临时接电作业等内容;2019年,针对设备管理和应急预案等薄弱环节,补充建立相应作业程序;2020年,面对突如其来的新冠肺炎疫情,项目部编写了疫情常态化下办公楼疫情防控指南和应急预案;2021年针对办公楼能源精细化管理等薄弱环节,补充建立相应作业程序;2023年聚焦合规管理,项目部对合同管理突出问题、廉洁风险数据库进行自

检自查,增加对应作业程序。

4.2 在管理创效动力不足的方面

建立党组织参与决策机制,确保党组织能够及时了解和掌握海外经营的情况,为企业的发展提供有力的政治保障。

加强完善海外制度体系建设,建好长跑“赛道”。瞄准对标一流、高质量发展的主要目标,以业务为核心,以信息化为手段,将制度建设从“指令型”向“自主型”转变,从传统通过该战略分析,使得分公司理清并统一了市场发展思路。

强化党建工作与企业文化建设相结合,夯实海外员工的思想政治教育,进一步强化企业价值观、诚信经营等方面的教育,提高员工的文化素质和道德水平,增强企业的软实力。

加强健全“生聚理用”机制,发挥中外员工队伍整体优势,清晰各岗位职责,推进国际队伍激励机制的落地,凭借着全员绩效考核办法的实施,全员业绩合同的签订,真正去对标国际人力资源管理手段,科学建立中外员工激励创效导向机制,将员工收入与海外业务效益、与劳动生产率挂钩,强化按业绩贡献决定薪酬,激发员工干事创业的热情,提升价值创造能力,要明确员工是国际业务高质量发展的最大资源,要进一步实现经营效益和员工收入水平的双提升,企业发展要与员工队伍同呼吸、共命运^[3,4]。

5 结论与思考

中东地区是共建“一带一路”的重要支点,能源合作是中东国家的合作基础。作为中石油海外后勤保障企业,我们要紧密加强与中石油核心企业合作,改变传统后勤服务营销方式,从“能为中石油海外油气企业带来什么、保障什么”出发,沿着中石油海外油气战略发展需求去保障服务,促进国际后勤服务产业链一体化优势形成,将党建工作融入服务提升中,进一步实现后勤服务升级,着力提升国际化服务能力。面对海外形势的多变,我们更需要进一步提高思想认识,强化责任担当,牢记高质量发展的目标,将党的二十大精神、中石油的优良学风及其精神融入我们的业务管理中,为集团公司打造世界一流,保障国家能源安全,推动“一带一路”的高质量发展做出积极的贡献。

参考文献

- [1] 李宏斌.推进党建引领物业服务管理高质量发展[J].城乡建设,2023(20):52-53.
- [2] 王鹏.坚持党建引领 推动行业高质量发展[J].中国物业管理,2021(1):1-3.
- [3] 肖文兴.党建引领 创新赋能 持续推进物业管理服务高质量发展[J].城乡建设,2024(8):58-59.
- [4] 唐晓林.党建引领下的物业管理高质量发展[J].城市开发,2023(7):56-57.