

Problems and Countermeasures of Property Management in Colleges and Universities under the New Situation

Yi Xin

Jiamusi University, Jiamusi, Heilongjiang, 154000, China

Abstract

The socialized reform and the management of university logistics need to use the scientific property management mode to transform the administrative management mode into the professional management mode, and gradually go deep into the high efficiency later property management process. This paper mainly analyzes the general situation of the existing property management in colleges and universities and takes reasonable property management measures to ensure the high quality of the property management mode and the high level of management through strict supervision and management.

Keywords

college property management; problems; countermeasures

新形势下高校物业管理存在的问题及对策

辛宜

佳木斯大学, 中国·黑龙江 佳木斯 154000

摘 要

社会化改革及管理高校后勤, 需运用科学物业的管理方式将行政管理模式转换为专业管理模式, 并逐渐深入高效后期物业管理流程中。论文主要对高校现有物业管理概况做出分析并结合存在的问题, 采取合理化物业管理措施, 通过严格的监督与管理, 保证物业管理模式的高质量性以及管理的高水平。

关键词

高校物业管理; 问题; 对策

1 高校物业管理的问题

1.1 定位不精确性

在新形势下, 高校物业管理虽互通, 但是也有些微差异。大部分的高校后勤部为追求高额经济效益, 没有精确核算过管理成本, 同时也没有对财产管理做精准定位, 将利益作为学校管理的重点, 没有充分展现学校所独有的教育特征, 长此以往两者之间平衡点得不到稳定, 将直接影响学校未来发展价值。

1.2 管理职责范围模糊

目前, 中国高校对于物业管理部门的创建分为两种方式。

【基金项目】佳木斯市 2018 年度重点科研课题 (项目编号: 18083)。

【作者简介】辛宜 (1990-), 女, 中国黑龙江佳木斯人, 研究生学历, 助教, 从事智能物业管理研究。

一是学校内部自己成立专门部门; 二是聘请校外专业物业公司进行管理。而对于外聘物业公司, 校内人员如教师、学生以及学校各单位, 都会认为物业公司的作用是服务于教师与学生, 从而提升校园生活的便捷性, 同时学校内部行政管理部門也可以各司其职, 做好日常工作。但是院校不同, 那么在院校管理模式以及内部管理方式之间大相径庭。院校与物业公司所签订的合约, 没有明确地体现本院校对物业公司的需求, 因此在后期的合作中无法为高校物业管理带来优质保障。究其原因, 旨在学校没有跟物业公司做到有效沟通, 明确表达学院最实际的需求, 同时学院内部也没有做好内部分工, 职责范围界限模糊, 从而导致真实物业管理需求得不到满足^[1]。

1.3 后勤管理资金匮乏

物业管理资金主要来源于学校资金的支持。尽管全校师

生高度关注及重视学校的物业费用与服务,但是还是面临着资金匮乏的局面。后勤物业管理受限,无法平衡资金与高效服务质量两者间的关联。改善此类问题,学校需采用公平竞争机制,向社会广纳物业管理公司,择优而选,促使物业公司认知此次竞争机会的激励性以及重要性,从而通过此方式节省物业成本,保障优质校园服务。

1.4 高校的物业管理存在缺陷

第一,受某些外在因素影响,从事于学校物业管理工作的人员没有各司其职,缺乏社会责任感以及职责感,不仅引起学校师生的反感,也为学校物业管理带来不良影响效应。

第二,还存在一部分管理公司尽管双方签订合约,但没有履行合作方义务的问题,不仅合同条款所规定的合理服务没有提供,同时还存在以违法方式减少服务的现象。

第三,“铁饭碗”观念在现代新形势发展下的中国,仍具备一定影响以及传播力度,而很多从事物业服务的人员在铁饭碗的保障下,故步自封阻碍了物业服务更高水平发展^[2]。

2 高校物业管理的措施

2.1 精准定位物业管理具体职责

第一,精准定位并明确职责的划分,学校可以更加透明化监督物业部门带给学校的服务,并通过质量标准衡量服务的质量,同时也能监督物业服务日常工作。

第二,监督只是第一步,最核心的是在监督之下改善学校物业管理现状。

大学物业管理所产生的作用主要有以下几点:首先,可以便捷学校的日常生活和工作,为师生带来轻松愉悦的生活和学习氛围;其次,可以在学校管理的基础之上,规范师生的日常行为和工作,培养学生良好的生活方式,从而建立有价值和谐的校园文化;最后,良好的管理可以增加学校价值。

2.2 通过宣传明确物业的责任和权限

宣传是进行有效沟通的最佳渠道。物业一方面可以了解到师生对于物业的需求和期望;另一方面也可以通过有效沟通改善与学校师生的关系。同时,物业部门也需要调整自身物业需求和规定,细化服务内容,从而明确自身职责进行精准化管理。

2.3 拓宽经费渠道

以往的高校后勤物业管理,其管理范围主要包含日常的保洁、安防设备维修等基础功能。所获取的经费资金只能依

靠学校行政拨款,维持日常运营。因此为拓宽其经费渠道来源,需要借助智能化物业采取联合、兼并、重组方式,加强与其他高校之间的关联,从而实现学校与学校之间资源的共享以及规模经营,为学校师生带来优质的服务。智能化物业管理主要依托智能办公系统以及现代信息技术,不仅可以便捷不同学校之间的沟通交流,还可以采用大学城式经营模式,将所有资源整合集中在扩大规模的同时,为学校节省成本,获取最大经济效益,实现资源共享的价值,从而促使高校后勤智能化物业走上良性发展的道路^[3]。

2.4 发展管理业务水平

业务管理水平的上升,离不开创新服务理念和思维的发展。但是前提是需按照学校规定走创新发展道路。站在物业管理工作人员的角度,可以借鉴优秀者的经验,从而转化为自身的内涵以及管理水准;对于物业部门来说,为呈现公司积极增长趋势,可以通过制定工作绩效、奖励以及惩罚机制,鼓励员工做好日常工作,精益求精,从而获得与自己劳动付出成正比的奖励成果。

2.5 兼并信息技术

21世纪是信息化的时代,在新形势发展之下将信息技术融入高校的教育研究和服务功能,可以大概率提升管理效率,简化高校物业管理流程。为此,学校可以兼容信息技术搭建物业管理服务平台,并通过良好的服务不断地深化和拓展大学物业管理速度和水平,为教学研究工作提供良好的资源和服务^[4]。

2.6 引用市场竞争机制

目前,高校内部所建立的后勤物业管理部门对比专业的物业管理公司来说,两者之间存在较大差别。学校内部所成立的物业部门大多为外聘人员,由于学校没有严格地把控入职门槛,导致现有的工作人员专业水平较低,无法建立完整切合实际发展的服务管理体制。针对此类问题,学校需开放市场,采用竞争机制公开向社会招标有实力、优秀物业管理公司,容纳专业化的管理,赋予学校后勤物业专业、规范、科学化的管理。与此同时,学校内部物业管理人员在专业管理公司和优秀人才的刺激和带动下,会朝着高质量服务和精准化管理方向迈进。

2.7 建立现代化的管理模式

现代化物业管理模式需,剔除传统行政化管理模式所遗

留弊端。对于后勤物业工作需进行规范化以及严谨化管理,将工作以及职责落实到相关负责人的肩上。此外,高校物业管理实行企业化、市场化、现代化以及专业化的管理标准,学校和政府应当给予金融贷款、税收减免等方面的优惠政策支持,在学校行政方面为高校物业管理企业化开绿灯,提升其市场竞争力和自身实力,实现优秀发展^[5]。

2.8 成立专业的管理服务人才队伍

服务质量的高效性离不开专业服务团队的精诚合作,因此有关服务人才队伍的建设,需要从以下几个方面入手。

第一,物业管理部门人才的去留,其主要依靠人才运用机制的强大吸引力,企业应当纳入高级管理人才以及高技术人才,从而带来高层次的管理水平以及最佳服务质量。

第二,员工只有不断地接受新型物业管理的知识,才能发挥自身潜能。因此,需要通过培训机制制定合理的目标和可行实施计划,激发员工内在潜能并获得更高层次的提升和发展。

第三,降低人才流失率,提高员工工作积极性,最核心的便是激励机制的制定,企业需秉持公平、公正、公开原则,按照员工实际工作表现客观评价,并通过工资和奖金等方式

奖励员工所做出的优秀表现。

3 结语

综上所述,大学物业管理工作看似单一,实际也具有较强的综合性。不同的学校受自身经营模式和管理的限制,因此无法用统一的标准衡量物业管理工作的实用性以及有效性。总体来说,高质量管理仍是物业管理公司的核心要务,将市场化的高校物业管理运作带进学校物业管理,可以有效提升物业管理的发展水平,激发其管理的活力和竞争力。

参考文献

- [1] 汤鸿波. 试论做好新形势下高校后勤服务工作的相关举措 [J]. 现代职业教育, 2017(27):221.
- [2] 李丽. 论新时期下我国档案管理存在的问题及主要对策 [J]. 黑龙江科技信息, 2017(07):255.
- [3] 彭晓红. 新形势下民办高校发展面临的困境及对策——基于以学生发展为中心的理论研究 [J]. 高教学刊, 2017(12):37-38.
- [4] 熊亮. 高校后勤社会化改革后物业管理存在问题及对策分析 [J]. 城市建设理论研究, 2011(19):173-174.
- [5] 李丽萍. 高校后勤物业管理公司从业人员现状调查及其对策分析 [J]. 中国经贸导刊, 2010(07):45-46.