



热门文章

用多元线性

国外汇储备

何加强会计

国衍生金融

间借贷利率

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



insights... investment boutique discover

积极探索后勤物业管理服务的社会化模式

【字体 大 中 小】

作者: [纪玉书] 来源: [本站] 浏览:

随着社会主义市场经济的发展,人们传统的思想观念正在发生深刻的变化,机关后勤改革在化和探索中,“小机关、多实体、大服务”的后勤管理模式将被打破,以前后勤队伍庞大、肿、占用过多经费的局面,把有限的经费投入到业务中,以保证机关的中心工作顺利完

一、后勤服务社会化与物业管理的联系

根据国务院后勤改革要求及《物业管理条例》的有关规定,结合人总行关于后勤改革相关文在省会城市和具备条件城市的人行职工家属院实行物业管理,并逐步推向市场是大势所趋,人行后勤的实际情况,提出如下思考:

(一) 面临的课题

1. 人行经过多次的机构改革,人行家属院居住人员关系已呈现多元化,外单位人员居住人行较多(约占30%左右),加大了人行后勤对家属院的维护、维修管理上的难度。人行机关与转

方面还难以彻底分开,两家单位共用一栋办公大楼,楼内的各项服务如:各种设施设备的运以及水、电、保洁、空调、通讯、保卫、会议室等均均为两单位共享。各个宿舍区内,人民银局的职工混同居住,还有以前因各种原因调出人民银行的职工也居住在人行宿舍区,这样人区现在成了大杂院,人行后勤在这方面的服务项目如:绿化、水、电、维修等也是大家共享

杂的局面给人行后勤管理工作以及费用核算带来较大的困难。

2. 由于公有住房售出给个人产权私有化,个人拥有的支配权的自主行使,如出租、转让等等无理由于干预社会人员的频繁出入,这样就给住宅区管理带来不安全因素。

3. 人行家属院的楼房尽管建设时间不一样,但都相继进入维修期,因而物业共用部分维修量大,同时房产私有化的现状导致装修高档化,维修管理协调极为困难,而协调未果产生异

二、后勤实行物业管理社会化模式

由于原有的家属院福利型管理方式是在计划经济条件下长时期形成的,在职工和住户思想上惯性,因此实行物业管理社会化改革难度较大,困难和阻力也较大,但是,我们既要看到有要看到不利因素,既要看到国家的政策法规,又要看到我行的实际情况,既要看到市场经济要,又要看到社会整体发展状况,从实际出发循序渐进,依法而行。

家属院的管理朝社会化、专业化、市场化物业管理方向的发展,所面临的一个问题就是选择公司,交由物业管理公司按市场管理的新模式进行管理,而按照国家政策和《物业管理条例定,不管采用何种方式最终只有全体房屋所有权人成立业主委员会或委托单位工会选聘物

根据深圳、上海、江苏等地区取得的成功经验,在借鉴总行及其他单位做法的基础上我们确组建物业管理公司,其主要考虑三个方面的因素:一是,自身拥有较大的物业管理市场,目关物业区域10万平方米,人行办公大楼建筑面积为28000平方米,职工宿舍区12个点建筑面积平方米以及招待所的物业管理,下一步新小区建设完成物业管理区20多万平方米,市场潜力是,具备了较成熟的条件,近年来我行后勤改革物业管理部对宿舍区、办公大楼物业管理也些探索,对物业管理的运作情况进行尝试,对机关物业管理改革中可能碰到的问题做到了心厂大业主、住户也对“谁住房,谁付费”的物业管理模式基本认同;三是,有利于提高服务平,自行组建的物业管理公司植根于人行,服务于人行,让利于机关和职工是不以盈利为首从而便于沟通协调,有利于物业管理和服务水平在改革中不断提高。

三、公司的组织机构

机构设置:
公司机构图

人员结构及管理:即原后勤中心物管部人员一并委派物业管理公司参与管理。公司为独立法人物业管理公司。公司人员编制按岗设员,人员待遇公司不设立行政级别,所有公司职工的工资待遇由公司按盈亏利润自行确定发放,所有签订合同职工按照《公司章程》、公司管理规定(岗位职责)等公司的有关要求进行管理,并根据《劳动法》规定办理社会五大保险,全面实现科学化、规范化、合法化的管理。

经营范围:按委托合同提供物业服务,目前主要承担机关办公大楼和宿舍区的物业管理,其中包括:房屋修缮、水电、空调、电梯等各类共用设施、设备的运行维护及维修保养、安全防范、清洁卫生管理、绿化基地、绿化养护、机关大院、车辆、道路宿舍小区服务等。并且代理机关的房屋租赁业务、修理厂(公司)管理、招待所管理等业务。公司依照章程和管理制度实行独立核算、自负盈亏、自主发展,做到依法经营、照章纳税、合法经营。

四、加强培训,引进先进的管理方法

公司具有一般企业法人的特征,它在市场经济的运作活动中必须讲究效率、质量、信誉,接受优胜劣汰的考验,按市场的需要不断提高管理和服务质量,提高经济效益和竞争力,为此,必须加强企业职工物管知识技能的培训,公司必须取得物业管理资质证,职工必须取得物业管理资格证,具备“二证”物管企业才拥有从事物业管理的资格。对物业管理的具体范围,既可以对不同的住宅区提供不同需要的各类服务,又可以为一般居住区和低层次住宅提供服务,既可以管理高层建筑又可以管理办公

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



insights... investment boutique discover

用房、商业用房、体育设施以及其他各种类型的房屋和设施，既可以提供全方位的管理和服务，又可以按业主和住户的需要提供有限的协议服务，公司必须提高市场竞争能力，使之成为“自主经营、自负盈亏，科学管理、自我发展”的物业管理公司。全面提高物业管理素质，把业主住户满意作为自身管理与服务工作的最高规范要求来制定职工培训计划及内容，所有职工首先要学法、懂法、守法，根据培训计划定期对职工进行培训，坚持“请进来、走出去”的培训方法，经过系统化培训加强职工队伍的综合素质建设，树立良好的物业管理职业道德，提高物业管理水平，进而更好地为业主住户提供服务。

在运行机制和管理方法上，要由以往的行政化、半实体化管理转向经营性专业化管理，新体制要体现所有权与管理经营权相分离的原则，物业管理公司与投资人、业主及使用人的权利义务与责任要以契约合同来明确。在管理要求上，要由以往的经验型转化为专业化、系统型、动态型，全面实行岗位责任制，体现出管理制度规范化、服务标准化、管理程序化、表格统一化，采用先进的管理方法实行全方位管理；在服务上，要由以往的被动式、不规范的管理转化为主动、热情、周到服务，并逐步向星级服务看齐，在业主（特定主体）认可的权责范围内独立行使使用人自主权、分配自主权、经营自主权；在管理手段上，要由现在的行政管理转为主要采用经济手段和法律手段进行管理；在经费来源上，要由现在的行政拨款转为承包经营，逐步过渡到自负盈亏、自收自支、自我发展；在财务管理和物资管理上，按现行企业财务制度，规范财务管理，不搞账外账、小金库，所有收入都纳入财务管理实行收支两条线，所有收入来源于业主或者甲方签订的物业管理服务合同，按合同付款结算走明账，所有支出按企业财务规定执行；在业务范围上，主要稳定和巩固人行系统内部物业管理市场，主动改变领导给多少钱办多少事的旧观念，要有危机意识、创新意识，领先一步积极拓展社会市场，占领社会物业管理空间，逐步实行多元化发展，不断寻找物业经营业务，取得最佳效益。

（作者单位：昆明银盛物业管理有限公司）

【评论】 【推荐】

评一评

正在读取...



笔名:



评论:

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融

XML RSS 2.0



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格：经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦