



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 biography discover

[2006年10月]行政事业单位房改房物业管理探讨

【字体: 大 中 小】

作者: [傅中强] 来源: [本站] 浏览:

住房制度改革的难度是很大的,它涉及面广,需要研究和解决的问题很多。切实抓好已出台政策的落实,继续完善各项配套政策和措施,就是其中一个非常重要的方面。笔者拟就如何搞业单位房改房的物业管理谈谈自己的看法。

一、房改房与物业管理

房改房是指企事业单位的职工按国家房改政策与当地人民政府出售公房方案购买的公有住房优惠政策的经济适用房或集资合作建造的住房;不包括公有非居住用房,也不包括与房改无关拥有私产房屋和租用住房。

物业管理是指业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定,配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动种与房地产综合开发的现代化生产方式相配套的综合性管理;是与随着住房制度改革的推进产权多元化格局相衔接的统一管理;是与建立社会主义市场经济体制相适应的社会化、专业化、经营型的管理。在国外,物业管理行业已发展成为一个十分健全的行业,而在国内却是的产业。

物业管理与传统的房地产管理是不相同的,物业管理作为城市管理体制重大改革,与传统的理相比,在观念上、管理模式和内容上、管理的广度和深度上都有着本质的区别,主要体现在个方面。

(一)管理体制不同

我国传统的房地产管理是在计划经济体制下由政府或各部门、企事业单位采用行政手段直接型的管理,管理单位是终身制;而物业管理则是专业化的企业通过市场由业主选择,并且通式、用经济手段进行社会化管理的有偿服务。即传统的房地产管理是计划经济体制下的政府为,是福利型的、无偿的;而物业管理则是市场经济体制下的企业行为,是经营型的、有偿

(二)管理的内容不同

我国传统的房地产管理多年来一直以单一的收租养房为主要内容,管理的内容单一。实际上福利型的低租金,收了租也养不了房,每年都需要政府或单位给予大量的补贴,盖房越多,多,包袱就越重,形成了恶性循环。而物业管理则是对房屋及其设备、设施等进行多功能、综合性的经营管理与服务。既管物又服务于人,是在对物业有型的“物质”(如房屋主体、等)管理的基础上,对物业的使用人展开相关的服务与管理工作,它以人为本,同时提供精两方面的服务。物业管理企业通过自身的经营活动,形成正常的造血功能,以业养业,政府再给补贴,实现了资金的良性循环。

(三)所管房屋的产权结构不同。

我国传统的房地产管理,不论是政府还是单位管理的房屋,绝大多数是国家或单位所有,是产权关系单一,使用人仅是承租者而不是产权人。随着住房制度改革的深入和房屋商品化的权结构发生了根本性变化,国家或单位所占的比重越来越少,尤其是职工的住房,个人所占越来越大,已形成国家、单位、个人都拥有产权的多元化格局。

(四)管理的机制不同。

我国传统的房地产管理是管理者按自身的意志去管理房屋与用户,相互之间是管理与被管理用户无法选择管理者,很少有监督权,更谈不上决策权,处于被动地位。而物业管理则是产用人通过市场选择物业管理企业,物业管理企业也有权接受或不接受选择,双方在完全平等下,通过市场竞争双向选择。双方通过签订物业管理委托合同,明确各自的权利、义务,产用人有权参与重大事项的决策。产权人或使用人与物业管理企业之间是委托与被委托、顾客关系。

二、行政事业单位房改房实行物业管理的必要性

随着房屋分配制度改革不断深入,单位内房屋的产权关系也形成了多元化的格局,职工住产权、部分产权、低价租赁,特别是职工住宅完全产权比例的扩大,对房屋的维修、管理及套服务,如果仍按照过去房地产行政管理方法来统揽,已不再适应形势发展的需要。

行政事业单位后勤服务的社会化,是后勤机构从体制上的规范转制、剥离。原来具有行政管理房地产管理部门,不再代表单位对本单位内的公共房屋和职工住宅实施行政管理,应向具有的物业管理机构转化。这在客观上要求全体职工转变观念,淡化其行政管理职能,增强企业经营服务意识,自觉地将行政事业单位的物业管理推向社会、推向市场。行政事业单位的后勤社会化是国家政治体制、经济体制改革的一项重要内容,通过转制、剥离,让后勤服务社会化,使单位集中精力办好自己该办的事。后勤社会化对我们行政事业单位深化改革具有重大意义。

改革后,后勤职工必须自觉实现角色的转换——不再是行政人员而是企业人。后勤社会化后,对各单位所有的后勤人员提出了更高的要求——转变观念、适应形势,不再靠拨款吃饭,“等、靠、要”的观念必须摒弃,否则就会被历史发展淘汰。当然,刚开始办企业会觉得陌生,就像刚刚出生的婴儿,与社会上成熟的企业比,显得是那么的脆弱,离开原有的运作模式到市场找饭吃,短时间还缺乏竞争力。但是,随着住房制度改革的推进,物业管理很快就要推向市场,作为行政事业单位的后勤人员只有尽快占领这个市场才是出路。否则,失去原有房改房物业管理这一巨大市场,也就失去了后勤人生存的一部分空间。改革的步伐时不待我,形势的发展要求我们必须建立自己的物业管理机构,要尽早地让自己的企业去适应市场,锻炼人员,发展企业。如果我们没有紧迫感,让社会上的企业进入行政事业单位房改房物业管理的市场,我们就会处于被动挨打的局面——因为我们没有完善的专业化队伍,没有管理物业的经验,必将被市场淘汰,将原有的本该属于我们的物业管理市场拱手相让。为此,后勤人应主动出击,尽早成立机构,加快培训人员的步伐,创造后勤职工分流的渠道和机会,这样做,既体现了后勤利益与单位整体利益的一致性,也有利于我国住房制度的改革。综上所述,我们看到,加强房改房尤其是行政事业单位房改房的物业管理既有利于推进行政事业单位的后勤社会化步伐,又有利于社会的安定团结,有利于形成新的产业,有利于推进我国住房制度改革的健康发展。

三、行政事业单位加强房改房物业管理的对策和的措施

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 biography discover

(一) 必须转变观念

在行政事业单位推行物业管理,必须解决思想上的问题。由于计划经济在行政事业单位留下的烙印很深,吃财政、用财政思想根深蒂固,改变这种观念困难很大,但必须加以改变。首先,是领导观念的转变,要改变过去靠财政拨款将行政事业单位的公房、职工住房(产权已出售给职工的房改房)维修管理全包起来的做法和观念,只有领导的观念转变了,才有可能引导职工观念的转变。其次,是职工观念的转变,在计划经济的条件下原来的做法大家都并不觉得有什么不妥,但现在改拨款为服务收费,很多职工就难以接受,服务可以,要收费则与传统观念发生了冲突。这就要求职工的观念也要转变,因为过去职工住宅不管是完全产权还是部分产权或者是低价租赁,其管理和维修都是单位用行政手段大统大包,但现在职工是接受有偿服务,有偿服务就需要支付一定的费用,职工的观念必须适应这一变化,要充分理解改革后单位不可能再承担一切费用,今后的物业管理是企业行为,是企业受业主的委托,以契约形式对物业进行管理,提供服务,合理收取费用。这需要领导、群众共同理解和支持,否则,真正的物业管理也就无从谈起。

(二) 加强队伍建设,积极培养人才

行政事业单位传统的职能部门管理物业和地产等,是一种行政管理,管理人员素质、水平不适应企业化的物业管理。过去,作为管理者,他无需接受市场的挑选,而是由行政任命、组织安排;被管理者则是被动地接受管理,也没有挑选管理者的权力。这是不适应专业化、企业化的物业管理要求的,也不适应企业化经营的要求,更适应不了管理者由市场挑选,市场决定,双向选择的特殊要求。因此,需要培养专业化的物业管理人才,建立一支懂专业、善管理、会经营、了解和掌握国家物业管理有关政策的专业队伍。

(三) 单位领导大力支持

物业管理作为一项新兴的产业,目前已渐渐步入法治的轨道,国家各级政府也制定了相应的法规,以保证物业公司能规范经营;物业管理一旦启动会遇到方方面面的问题,例如,按国家规定业主单位应按千分之三提供物业管理办公场地,维修基金如何建立的问题等等。这些都应得到各单位领导的支持,维修基金该由单位出资的部分单位应保证资金到位,该由职工出资的部分应由职工出资,并明确各自应尽的义务和应享有的权利。

(四) 建立物业管理机构,独立核算,强化管理

当务之急是各单位后勤部门应积极行动起来,成立相应的机构。各单位根据具体情况可成立物业管理中心或物业管理公司,隶属改制后的后勤集团,实行独立核算管理,接受甲方的委托对单位物业进行管理。甲方选出业主委员会,代表业主利益对物业管理的质量进行监督,代表业主就有关事宜与后勤物业管理公司进行磋商、交涉。由于行政事业单位物业产权的多样性,建议可分两大类分别成立业主委员会。

第一类物业主要包括办公楼、公共用房以及其他用房等产权归单位所有的房屋。可由单位后勤领导和相关部门共同组成业主委员会。

另一类是出售给职工完全产权的住宅楼,可由这类房屋住户推出能为住户服务,热心公益活动,责任心强,办事公道的数位代表组成业主委员会。业主委员会收集业主对物业管理的意见,决定是否动用维修基金对房屋公共部分和共用设施、设备进行维修,审查物业公司维修方案和经费预算,向业主宣传解释国家有关政策、法规。

应根据实际情况确定物业管理的工作范围,确定物业管理的收费标准。物业管理的收费标准应与工作范围相适应,承担的工作项目越多、收费就越高,项目越少收费就越低,一般服务项目包括清洁、保卫、房屋维修及设施设备维修添置(公共部分)、小区周边绿化、规划、环境治理,有条件的单位还包括搞好园内精神文明、小区文化建设。比如:定时叫醒,接送业主子女上学,住户子女放学业后、家长下班前的托管等等。

有些单位的条件不具备也可部分项目实行物管。例如:过道保洁等等,建议在启动物业管理时不必全面开花,可先易后难逐步展开。

要积极组织实施,具体落实。后勤社会化后的后勤人员面对房改房这样一个巨大的物业管理市场,应充分重视,要有专门的领导抓此项工作,起步阶段作为物业公司要统一认识,要有让利不让市场的意识。万事开头难,在起步阶段要做到就是贴钱也要让职工满意,用我们辛勤的、诚实的劳动,优质的服务感动我们的业主,争取他们对物业管理工作的理解、支持,让他们感受到物业管理给他们带来的好处、带来的方便,让职工选择由原后勤部门组建的物业管理公司,积极主动占领房改房物业管理这一巨大市场。只有这样行政事业单位的物业管理才有可能走上良性的、可持续发展的道路。

参考文献:

- [1] 中国房改与房地产实务全书 中国经济出版社.1998年
 - [2] 《物业管理条例》释义 国务院法制办等编知识产权出版社 2003年
 - [3] 王永强主编 现代物业管理实务 人民日报出版社 2003
 - [4] 成思危主编 中国城镇住房制度改革——目标模式与实施难点 民主与建设出版社 1999年
 - [5] 王青兰主编 物业管理运作指南.中国建筑工业出版社 2000年
- (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法律责任
- 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

