

西部大开发与物业管理专业人才的培养

尚宇梅

(陕西经贸学院 建筑经济管理系, 陕西 西安 710043)

【关键词】物业管理; 高等教育; 人才培养

【摘要】本文探讨了我国西部地区物业管理人才十分紧缺, 整体素质偏低, 物业管理服务水平与目前物业市场的需求很不协调。西部地区物管企业要想在竞争中取胜, 培养物业管理人才迫在眉睫。

【中图分类号】F293.33

【文献标识码】A

【论文编号】1005-2909(2001)03-0012-02

Developing of west of China and training property administrator

SHANG Yu - mei

(Department of Architecture and Economical Management, Shaanxi Economics and Trade Institute, Xi'an 710043, China)

Key words: property management; education of higher learning; training administrator

Abstract: The paper discussed property administrator are very rare, they have no enough property knowledge in the west of China. Service of property management did not adjust requirement of marketplace now. If proposition of property management want to achieve in competition, it is vital to train administrator.

当前我国正在实施西部大开发战略, 这是一项伟大的事业。西部大开发的启动, 将推动城市的现代化, 进而推动房地产业的发展, 作为与房地产业相配套的物业管理, 它的发展将对西部房地产业乃至西部经济的发展至关重要。

一、物业管理的形成与作用

物业管理作为一种不动产管理的模式, 起源于19世纪60年代的英国, 此后经过100多年的发展, 这种管理模式日益被业主和政府有关部门所重视, 并逐步推向世界各国, 得到不断的发展和完善。迄今为止, 物业管理已从传统意义上的单一楼宇维修管理、清洁保安等服务延伸到为物业提供租售代理、生活便利服务、专业性住宅保障系统和商务智能化服务等全面产业化的管理和服务。物业管理作为现代化城市管理和房地产经营管理的重要组成部分, 在国际上十分流行并得到蓬勃发展, 物业管理已成为市场化、企业化经营和社会化、专业化管理的一个新型的服务部门, 被视为现代化城市的朝阳产业。

现在人们在评价物业价值的各种因素中, 除地域、房屋质量设计和结构等固有的因素外, 物业管理

的绩效已成为影响现代物业价格的主要因素之一。物业管理的市场化将会提高城市物业资源的配置效率; 物业管理的发展将有助于解决城市现代化与城市环境治理的非均衡发展现象; 物业管理的发展将会推动房地产业的改革和市场化发展; 物业管理的发展将有助于提高城市现代化管理的专业化和规范化程度。

二、西部地区物业管理的发展现状

物业管理在我国是新生事物, 它是改革开放和市场经济的产物, 是房地产业的配套和延伸。它充满着生机和活力, 并显示出越来越强大的生命力。物业管理与计划经济体制下的房屋管理相比, 一是变单纯的房屋维修管理为对建筑物、使用人、区域、环境的全方位、多层次服务, 有利于发挥各类房屋的整体功能和综合效益; 二是变多头、多部门管理为物业的统一管理, 克服各自为政、扯皮推诿的弊端; 三是变政府部门、各个企事业单位的行政性、福利制的管理为物业管理公司社会化、企业化、专业化、经营型的有偿服务, 使物业管理走“以业养业”、自我发展的道路, 开始摆脱传统的行政、福利型管理模式的羁绊, 走上了专

【收稿日期】2001-07-16

【基金项目】陕西经贸学院科研资助项目成果(JMY00-15)

【作者简介】尚宇梅(1965-), 女, 陕西西安人, 陕西经贸学院讲师, 硕士, 从事房地产开发理论研究。

业化、企业化、经营型的市场运行轨道。

1981年3月10日,在深圳诞生了我国第一家物业管理公司。2000年10月15日中国物业管理协会在北京正式成立,这标志着我国物业管理行业将全面走向正规。西部地区物业管理起步较晚、起点较低,物管企业、物管人员、业主等对物业管理的内涵和形式都还不太熟悉,不太适应,物业管理的法规和具体运作还很不健全和规范,物管人员的整体素质尚处于初级层次。从陕西省物业管理需求方面来讲,陕西省已有超过3万平方米的住宅小区800多个,但从事物业管理服务的仅有一百五十多家正式注册的专业化物业管理公司,大部分从事物业管理的公司属于房地产开发公司的一个职能部门,有的属于原有的房管所转制而来的,还有的是由大型企业、事业单位在机构改革中逐步推向社会的后勤科室转变而来的,从业人员多为半路转行,未受过专业的专业教育和培训,整体素质偏低,物业管理服务水平不高,与市场对物管人员的需求极不协调,业主不能满意,企业与业主的摩擦与纠纷时有发生,物业管理已成为消费者投诉的“四大热点”之一。

三、培养物业管理人才,增强企业的竞争力,推动房地产业的健康发展

世界已进入知识经济时代,学习将成为人的终身需求。市场的竞争归根到底是人才的竞争。从国内房地产发展和物业管理发展来看,发达城市如深圳、大连、上海、北京等地凭借人才优势,将现代管理学一些前沿理论和运作模式介入物业管理行业,由规范运作产生品牌效应,使品牌成为扩大市场份额形成规模的有效手段,物业管理的发展速度很快。要发展西部地区房地产业,物业管理水平的提高是至关重要的,而培养物业管理人才是重中之重。

按照需求理论,物业管理的供给一定要视业主的需求来确定。目前我国已实施货币化分房政策,购房已完全转化为个人行为,物业管理已从以往简单的设备维修及保安保洁等基本功能的执行者,演变成为住宅文化的参与者、综合环境的营造者、功能服务的维护者和生活信息的沟通者。“买房就是买物业”,对消费者来讲,物业管理的优势开始成为购房的重要因素,特别是近年来智能化楼宇的推出,由于物业管理水平低下与管理方法失当导致建筑物智能化系统功能下降,部分失败以至整体瘫痪,智能建筑对物业管理企业提出了更高的要求,智能化管理和服务需要高层次的专业人才。在物业管理市场化进程中,物业管理公司必须从自身素质、人才结构等

方面充实公司实力,提高竞争力,才能占领市场。

四、西部地区物业管理人才市场潜力巨大

购房的目的另一方面是用于使用,另一方面要使其成为一笔资产。因此关心这笔资产的保值、增值问题也是物业管理公司的最终目标。21世纪的物业管理已摒弃了谁开发谁管理的模式,物业管理开始走向市场化、社会化,走向公开招标聘请物业管理公司。物业管理公司正在由劳动密集型的粗放性经营逐渐向资金密集型的集约化规模经济转变。目前西部地区物业管理公司中,大专和中专人才所占的比例不到50%,有些由房管所和企事业单位转制而来的物业管理公司,最高学历只有高中。这就要求物业管理公司必须提高人员的综合素质,特别是面临西部大开发和加入WTO的新形势,来自国内外专业的、成熟的、具有雄厚资金实力和先进管理水平的物业管理公司的进入,也会对物管企业形成很大的竞争压力,西部地区物管企业要想在竞争中取胜,必须在观念上、制度上、技术上和管理上创新,形成竞争优势。

从陕西省现有物业管理现状看,如果按建筑面积每一千平方米配备一名物业管理人员来计算,陕西省就需要十几万物管人员。企业的竞争归根到底是人才的竞争,而人才的培养是成功的基础。物业管理是一种现代化管理,要求有一大批高级专业管理人才。高等院校开办物业管理专业,在培养新生的同时,还可以对原有物管企业职工进行重点培训,提高物管企业人员的综合素质。据统计,至2001年3月陕西省仅有西安建筑科技大学职业技术学院和陕西省广播电视大学两院校开设物业管理专科教育,每年培养最多100人,远远不能满足物管企业的需要,因此,物业管理专业人才的培养刻不容缓,这既是物业管理行业发展的迫切需要,也是物业管理公司、从业人员、广大业主和租户的迫切需要,更是政府主管部门的迫切希望。

〔参考文献〕

- [1] 郭训诚、朱贤麟,等. 物业管理概论[M]. 高等教育出版社,2001.
- [2] 王兴成、卢继传、徐耀宗. 知识经济[M]. 中国经济出版社,1999.
- [3] 丁巨涛、王奇民. 西部大开发与教育产业化分析[J]. 陕西行政学院学报,2000,(4).
- [4] 朱春改. 我国物管行业向正规化迈进[N]. 中国房地产报,2000.10.18.

〔责任编辑:周虹冰〕