

文章编号: 1006-4354 (2007) 05-0060-02

气象后勤全面推行物业管理社会化的思考

刘 宏

(陕西省气象局, 西安 710014)

中图分类号: C939

文献标识码: C

1 气象后勤物业管理现状

气象后勤物业管理体制产生于房屋公有, 福利分配、低租金的住房制度, 小区住户统一享受单位物业的水、电、暖、安全、卫生等各项管理服务和福利型为主的补贴, 资金来源依靠财政拨款。从 2000 年起国家取消了福利分房, 推行住房货币化政策, 但气象后勤的物业管理仍以无偿福利型为主, 与市场化的物业管理仍有很大差距, 同时也出现了新的矛盾和问题。

近年来, 气象小区各住宅楼房产证逐步办理完成, 房屋产权关系明晰, 为二手房上市提供了条件。随着商品楼盘的快速发展, 部分干部职工为改善居住环境, 购置商品房, 将原二手福利房出售或出租, 新房主和租户享受和气象职工一样的物业管理服务。

由于出国、搬迁、病故等已出售给职工的房屋由其子女居住或出租给他人居住, 这些出国调离人员及现住户并非本单位职工, 却享受着单位的福利住房和服务。

2000 年后, 单位新进人员执行住房货币化政策, 职工在外购房或租房, 没有享受到单位的物业管理服务, 也没有相应的补贴。这就在单位内部出现不合理, 造成不公平。随着气象事业的发展, 新进人员不断增加, 矛盾和问题也随之加剧。

随着职工生活水平的不断提高和社会物业管理的迅猛发展, 职工对气象后勤物业管理的服务形式、手段、科技含量等要求也越来越高, 而气象后勤现有的人员结构年龄偏大, 知识结构不合理, 思维转变慢, 有些服务跟不上, 管理模式不

灵活, 越来越不能满足职工日益增长的物业管理需要, 职工要求物业管理社会化的呼声很高。所以, 气象后勤全面推行物业管理社会化有其必然性和紧迫性, 势在必行。

2 推行物业管理社会化措施

气象后勤物业管理体制改革的基本思路和目标: 适应新时期房屋产权多元化和住房商品化的需要, 稳步推动气象后勤物业管理从行政化、福利性管理模式转为社会化、专业化、企业化经营型管理模式; 物业管理费和供热费由单位“暗补”变“明补”; 形成业主自治与后勤物业管理机构相统一、专业化管理相结合的新型物业管理体制, 实现气象后勤物业管理社会化、市场化, 为气象职工创造整洁优美、舒适方便、安全文明的生活环境。

2.1 转变思想观念, 完善业主自治

很多住户、家属对物业管理社会化缺乏理性思考, 习惯了“单位买单”式的物业管理模式, 福利观念根深蒂固, “等、靠、要”的思想依然存在, 对气象后勤实行物业服务收费不理解, 物业服务收费难。要加强改革的宣传教育工作, 使干部职工切实转变观念, 增强房管单位和职工改制紧迫感, 引导职工转变无偿服务的旧观念, 理解和支持物业管理社会化改革。同时, 要做好业主自治的宣传、教育和组织活动, 完善业主自治的组织形式, 按照《物业管理条例》中关于业主在物业管理活动中享有的权利, 履行应尽的义务, 充分发挥气象小区业主委员会的作用, 使其和物业管理机构共同管理小区。

收稿日期: 2007-05-22

作者简介: 刘 宏 (1961-), 男, 陕西榆林人, 硕士, 从事后勤管理工作。

气候变化

——人类面临的机遇和挑战

根据联合国环境规划署(UNEP)和世界气象组织共同组建的政府间气候变化委员会(IPCC),组织全世界几百名著名科学家的科学评估报告指出“过去100年中全球气候总的趋势是变暖的,全球地面气温上升了 0.3°C 到 0.6°C ,如果人类不有效的控制温室气体的排放,全球气候将持续变暖,在未来40年至50年内全球平均温度如每10年上升 0.2°C ,到本世纪末全球气温将相应上升 1°C 到 4°C ,而二十世纪气候变化的频率和幅度大大超过过去5000年中的变化。”这种高频率、高变幅的气候变化具有相当的破坏性,将威胁着全球安全,人类生存,社会经济和生态系统的平衡。

2.2 改革物业管理费和供热费支付方式

2006年7月,国家建设部等八部委下发了《关于城镇供热体制改革试点工作的指导意见》,要求改革现行单位统包的用热制度,停止福利供热,实行用热商品化、货币化。气象后勤将逐步改革现行供热费支付方式,向小区住户收取物业管理费,单位对职工原来的供热费和物业管理费补贴变“暗补”为“明补”,综合考虑职工的住房标准、收入水平、财政承受能力等因素,并借鉴其他机关后勤单位的物业管理经验和补贴办法,合理确定单位职工的补贴标准,实施相应的补贴,稳步将物业管理收费推向市场。这不仅可解决单位为非本单位职工买单和单位内部出现的不公平问题,也使每位气象职工都享受到单位的福利待遇,有利于构建和谐部门,为气象事业又好又快发展提供有力保障。

2.3 加快人才队伍建设,逐步完善配套政策

实行物业管理社会化,无论是管理的体制、管理的思维、管理的职能,还是服务的机制、服务的方式、服务的手段都将发生根本变化,必须按照社会化的思路来运作,这就要求后勤职工队伍

1 气候变暖对全球气候的影响

气候变暖趋势将造成地球上南北地区温差减小,经向大气环流减弱,海水温度上升增强,全球降水地理分布发生根本变化,气候带出现南北位移,总的趋势是低纬度降水稍有增加,洪涝、海潮灾害频繁和强度增强。中纬度年平均降水减少,干旱、风沙灾害持续。气候带在近几十年内向两极方向移动的趋势加剧,动植物带滞后气候带的移动。对某些物种和生态系统的响应是突然的,可能导致生态系统失衡或退化。

据相关资料分析预测,按照目前气候变化的趋势到本世纪中期,全球森林的覆盖面积由58%将减少到49%,沙漠由21%将扩大到24%,苔原

建设引入更多新的内容。要按照服务规范化、标准化的要求,加紧建设“两支队伍”,一支是重学习、懂技术、会管理、了解市场的高素质的物业管理干部队伍,另一支是专业性强、熟悉本职工作、踏实肯干、不断更新知识的一线工人队伍,这两支队伍是推行物业管理社会化的重要支撑。为了使职工在走向市场时无后顾之忧,需要早日出台改革的扶持政策等相关配套政策。

抓紧建立机关与物业服务机构之间的服务费用结算制度,推行有偿服务,突出效率效益意识和成本核算;出台必要的政策措施,规范物业服务的方式,服务的质量评价标准、收费标准、补贴标准,理顺物业管理运行机制和服务机制。

各级主管部门对转制后的物业公司给予优惠政策,通过政策扶持、经济上支持,推进气象后勤物业管理机构提高服务的质量和水平,不断提高服务标准,提升服务层次,并按照社会保障制度改革要求,建立统一的养老、医疗、失业等社会保障制度及补充养老、医疗保险制度。并通过转岗、培训等多种方式妥善安置改制后富余人员,稳步推进气象后勤物业管理社会化。