

国企职工住宅管理问题及解决方案研究

吕廷婷

(北京东方石油化工有限公司,北京 100020)

摘要:国有企业是职工工作的地方,同时也是员工获得生活保障的重要来源之一。国企职工住宅的出现不仅体现了单位给予职工的一种福利,也是号召员工更加用心的为公司做好服务工作的契机。然而,在当下国企职工住房管理中,越来越多的突显出有关企业与员工切身利益相矛盾的问题。本文对于近年来国企职工住宅管理常出现的几类问题进行探讨,并提出相应的对策,提供新思路,以期使国企职工住宅管理迈上新台阶。

关键词:职工住宅;管理问题;解决方案

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.35.142

1 职工住宅管理现状概述

国有企业在运行过程中,会由于国家政策等原因进行搬迁,搬迁后获得相应的土地赔偿金。在土地补偿资金的分配环节中,应以住房普查以及住房分配货币化过程中建立的职工住房档案为基础,结合企业的发展需要和职工住房需求的实际情况,预留部分数额用以专门解决本单位员工的住房问题。而无论对于公司,还是职工而言,企业职工住宅管理是维持企业稳定发展的重要环节之一。随着生活水平的不断提高,传统的福利型管理的住房管理模式暴露的问题日益突出。部分国企为解决员工后顾之忧,在职工住宅管理方面做出了具有一定建设性意义的优化与改革。通过合理、科学的管理,能够调动公司员工的积极性,也能够消除企业与员工之间不必要的纠纷。但在职工住宅管理具体实施过程中,一些企业还是暴露了一定问题,并未充分发挥职工住宅管理的作用,可能会影响到职工利益。因此,国有企业在职工住宅管理方面应给予高度重视,结合相关实际问题制定行之有效优化措施来提升住宅管理效能,并根据公司运营现状及发展目标进行更深层次的优化,将职工住宅福利的作用及价值充分发挥出来。同时,如何提高房管部门的服务水平,从而有效解决广大职工在住房方面的诉求,以确保企业稳定,值得我们深入探讨。

2 国企职工住宅管理存在的问题及原因

(1)落户问题。一方面,购买在京中央企业职工住宅的部分职工,存在为筹集房款将原唯一住所上市出售的情况。由此,按照存量房屋买卖合同要求,落在该套房屋上的职工本人及户口本上所有家庭成员的户口都应按照约定,在买主完成支付房款或过户后及时从原住所迁出,这就需要尽快能落户在购买的国企职工住宅上。另一方面,落户对于员工第三代子女转学问题也有较大影响,只有在职工本人能够将户口迁移到新购买的职工住宅上之后,其第二代、第三代子女才可随其落户,进而转学至片区内的学校接受义务教育。另外,户口所在区域在一定程

度上影响职工享受社会上的一些福利,例如北京市总工会派发的美术馆艺术中心会展门票、节日各文艺场所或园区举办的活动以及各类文娱活动,各个区是否派发及派发入场券的数量均不相同。而通常由于大型国有企业职工住宅规模比较大,当地派出所接收方面各环节要规划考虑的内容比较多,制定的相关方案也需上级单位严格审批,所以过程需要一定的时间,当中存在的属地管理、归口划分等方面问题需要有关部门研究决策后给予合理的解决方案。

(2)管理方式滞后。职工住宅区的管理者没有意识到当下数字信息化的趋势,旧有的管理方式在一定程度上使得住房管理在实际操作中繁琐和不便,不利于改善和提高职工的居住条件。其原因主要在于:第一,管理者自身专业技能需要进一步提高,不能始终停留在过去义务教育以及大学、研究生等阶段,在高校学到的知识并不能长期有效的适用于解决现实中的各类问题,需要不断学习新的知识,与时俱进。第二,欠缺对现代信息化技术的运用。当下管理者缺乏对线上住房档案管理软件的应用,思想认识转变较慢,实操能力薄弱。第三,现代国企管理者学历多数为大学本科及以上,这类群体在校接受理论知识学习时间较长,往往欠缺人际交往能力,缺乏与其他国有企业相关专业及技能人员的交流意识,对主动向有经验的老同志学习和沟通的重要性理解不深。

(3)住房信息登记混乱。单位在对员工进行住房配售的环节中关系到业主信息、房屋朝向、房屋坐落、楼体建成时间等关键因素,随着时间的推移,企业改革不断发展变迁,大量房产档案材料在登记、更迭、汇总、移交等工作过程中均会极大影响所属员工房屋信息的完整和准确性。例如:员工持有的房屋所有权证上的姓名与其户口本、身份证不一致导致在办理购买承租公有住房产权或房屋上市交易过户时出现问题。对于上述现象的产生大致归纳为两方面原因:第一,房屋管理人员缺少专业性。目前来讲,一些规模较大、成立较早的国有企业主要还是

采用纸质登记的方式对职工档案材料进行汇总和整理,相关信息录入方面主要以手工操作方法为主,在电子信息化的输入和管理方式上有所欠缺,在统计方面无法确保数据汇总的系统性、时效性,不能做到信息充分整合,无法实现系统化管理。在历史较为长久的国企集团内部,职工队伍在一定程度上达到比较大的规模,由于涉及多个住宅区域,逐步积累形成庞大的数据,因而原有传统的操作方法在这其中势必受到强烈冲击,管理成为一个亟需解决的难题,具有巨大的局限性和困难,效率十分低下,不能全面覆盖,这就导致了本来不应该发生的错误在大批房屋信息数据汇总时滋生,这一问题在上级单位督导检查时对企业产生非常不利的影响,同时也对房屋管理人员后续工作过程中的使用有所妨碍,无疑为后续房屋的调整、新老员工的入住以及单位的综合管理都增添了较大的负担。第二,由于管理不够到位,在记录两个或多个业主之间进行调房的信息时、员工拥有的公司产权房在与本单位及外单位人员之间进行买卖上市交易时,信息会出现遗漏现象,这一现象给企业房管工作人员加重了无法预计的工作量。这样不仅会影响登记信息的真实性,还会影响潜在的管理程序不到位,甚至对企业利益产生损害。第三,登记管理人员时常更替,其专业技能以及在对职工及家属的了解程度上各不相同。

(4)个别职工出现违规使用单位产权房的情况。随着当今社会快速发展,人民生活条件不断改善,有一些员工购买了企业职工住宅又在市场上购买了商品房,为了赚取收益,员工通过中介等方式将职工住房出租、出借给他人,由此造成了小区内进入社会人员,居住人员混乱,居住情况复杂,素质参差不齐,安全隐患突显等方面情况,在一定程度上严重影响了业主及家属的正常生活秩序和身心健康。个别居民为了自身利益,未经物业及有关单位同意,就私自采取了改变房屋结构、私搭乱建等行为,有的利用一楼楼层低的便利条件,将房屋墙壁拆除以作为商铺盈利使用,有的为了自身喜好,拆除承重墙,造成严重安全隐患,等等。

3 优化企业职工住房管理的解决方案

(1)国有企业产权单位应及时统计上报本单位购买职工住宅的各类人员中需要落户的总人数,同时按其不同情况进行分类汇总,积极与总部上级单位、国管局、住建委以及派出所协调、商议此事,结合本单位实际,采取行之有效的办法尽快解决员工户口迁移问题,由此职工本人及家属随迁落户以及子女入学、享受区域社会政策福利等方面问题都能陆续得以行之有效地解决。

(2)企业一定要不断地搜集资料,了解当下的管理方式,将管理与信息化技术相结合,以职工住房档案管理系统为依托,对其充分加以利用而非仅作为上报审核的工具。在近两年,可加强线上相关管理软件应用的培训,在互联网大数据条件下实现与多个单位间的互通,统筹管

理,从而提高管理的效率和质量。例如某央企使用《职工住房档案管理信息系统》《职工住房补贴资金管理信息系统》完成职工住房普查、住房补贴的发放、集资建房、职工住宅配售、旧有住房回购以及供暖费报销等方面工作,为职工住房动态化管理、各类住房情况的审核、向相关单位提供证明材料及各类住房费用的报销提供了清晰、完整的数据基础,大大提升了工作效率,为管理带来了极大的便利。

(3)完善管理方式,提升管理效率,落实住房信息数据化模式。在优化企业职工住宅管理的过程中,应该摆脱传统管理方式的束缚,对管理方式进行优化、完善,实现信息化管理。结合工作实际,以往对职工房屋信息的记录汇总主要采取纸质版登记留存的管理模式,该模式不仅工作效率较低、质量水平不高,还容易产生偏差。在信息化时代与大数据环境下,企业应该充分将新型信息技术融入到职工住宅管理当中,以提升整体工作效率与质量。近些年来,数字信息在各领域不断进行推广,尤其在相关信息管理方面,使得单位产权房在该方面的管理也越来越趋近于数字化,可采用CAD技术模式参与到企业职工住房档案管理信息系统当中,多方面、多层次地将CAD数据信息管理功能充分有效地投入到对住房管理的应用中,实现信息管理优化。同时,CAD技术具备全面的辅助设计功能,能够结合实际需求进行二次开发。另外,绘图能力作为该技术一项突出的优势,更可以充分运用到企业职工住宅的管理当中。例如,可以使其与国企住房的有关软件进行有机结合,这样在房屋主体架构设计初期便可直接在国企员工队伍中间进行较为合理的分配和优良的管理。当职工住宅数量及规模不断扩大时,为了对这些员工住房有关信息有条理地进行汇总整理,就可以充分借助该软件中的数据库系统,构建出一个综合性的数据库,将不同类型数据信息联系起来,挖掘把握其实用性以及易用性,切实做到“操作便捷”。这在国企住房管理中不仅有助于将数字化的登记形式落到实处,还更有利于将纷繁复杂的数据信息进行有机、高效率的整合汇总,对其内在关系,进行整合性利用。另外,职工住宅信息系统要具备共享能力,确保不同单位之间的数据互通,避免出现信息孤岛,这样有利于数据信息动态更新,为企业职工住宅管理奠定良好的基础。在这个过程当中,以C/S模型为基础,构建相应的数据库管理系统,能够为管理人员及应用人员提供可视化信息。这类数据库还可进行分布式数据查询,实现分布式管理。

(4)建立相关信息平台。在实现信息化管理的基础上,结合企业住房管理的实际情况,扩展职工个人住房情况查询、费用缴纳查询、内部租赁查询等相关信息平台。不仅让职工能够充分了解到个人住房的相关数据信息和缴纳各种费用的情况,而且还能通过内部租赁平台,达到个人生活居住的需求,同时能让职工直接参与并配合房

产管理部门的信息化建设。通过扩展建立上述信息平台,进一步规范国企住房管理行为,提升住房管理能力和工作效率,形成一个良好的管理机制,让员工权益得到保障,并在一定程度上降低企业职工住宅管理压力。

(5)在京中央企业有很多,各个单位在住房管理上既有国企的共性也都具有不同的特点和倾向性,企业多年的发展历程、房产管理工作人员的更换、员工队伍的大规模调整等使其在房产管理方面都具有不同的情况。因此,国有企业的住房管理者要提升自身与人沟通的能力水平,积极学习了解其他兄弟单位的住房管理模式、工作的方式方法并深入研究分析其背后的意义和原因,借鉴他们的管理经验,适当地用在自己的房屋管理工作过程中,不断结合企业机构和人员变化发展的实际情况,更新和完善自身的工作管理方式,从而使得管理过程更加具有科学性、合理性、有效性。另外,应增强向有经验的老同志学习的主动性,由于住房管理具有极其细致的特点,这就导致在工作过程中自身的经历和点滴经验的积累尤为重要。尤其是一些老问题,只有在充分细致地了解事实根源的基础上,才能明确如何做出合理的处理方案,这对企业人员队伍的稳定、住房管理工作水平的提升具有重要的意义。

(6)完善公司系统内员工的房屋管理操作平台,从制度上避免企业利益被侵害。公司需要充分调查了解央企职工的需求,结合员工实际、国企本身的经济状况以及当地所属政府部门的相关规定制定一套较为完善的国企内部住房交易实施方案,以便搭建国企系统内部员工的购房桥梁。例如:在进行央企职工住宅配售工作前,印发《职工住宅配售配租办法实施细则及问题答疑》等相关文件,以此为依托,作为配售政策解释的依据,使职工充分理解企业实施此项工作的精神和意义,在更好地为职工做好服务工作的同时,更有利于保持员工队伍的稳定,从而为企业效益做出应有的贡献。

(7)完善国企内部相关管理制度,不断使住房管理部门管理职能规范化。各国有企业,尤其是成立时间较早的老国企,应该针对其公司内部现有的实际情况,进行住房管理部门规章制度的设定,对于已有规章制度的国企,应在原有内容的基础上做出修改,并充分体现合理性、进步性、适应性,从而对当下管理过程中出现的问题可以立即做出划分类别、有效解决,避免出现权责不清的状况。例如:国企的住房管理(社区后勤)部门可以将本部门业务具体细化为职工住宅类、单身宿舍类、办公用房类以及后勤类四部分。同时,提升职工参与度。职工住宅管理需要以职工的参与为基础,并且要将员工合法权益置于首要位置。积极主动对公司员工进行住房管理作用与意义方面的知识宣传,通过公司文件、公司内网软件、网络自媒体等多种宣传方式使得职工能够深入了解房产管理细则,同时,合理利用激励机制,充分调动员工参与住房管

理的积极性,相互监督,并建立沟通反馈通道,以便职工及时向组织反馈意见,达到每位职工都是主人的责任感和意识感,从而将各项工作落实到位。

(8)规范职工住宅办理环节。企业可以利用对数据库的良好掌握和管理,及时有效地对员工的房屋信息进行记录和修改。另外,为更好地规范企业职工住房管理,可增设房屋基础设施等相关赔偿制度,以此约束业主对房屋进行不当改造的行为。在出现业主房屋使用过程中对主体结构造成损害行为时,可以从赔偿基金中进行支出,如严重损害导致赔偿金额过大时可由企业财务部门进行统筹支付,以便打造优良的记录环境,提升房屋管理人员的责任心。

(9)建立健全管理机制。企业的房管部门在遇到住户存在违规出租、出借职工住宅、擅自改变房屋主体结构、在房屋内进行黄赌毒等涉嫌违法活动等情况时,要以取证、劝导、督促等方式处理职工住宅的相关问题,通报其所在单位部门限期整改。对经多次警告后仍拒不整改的违规用房行为,采取通报批评方式处理并在全公司进行公示、视情节严重性处以不同程度的罚款或绩效考核,直至按规定收回住房等行之有效的处罚。由此,及时有效肃清小区违规、违法现象,为居民营造良好的居住环境。

4 结束语

国企职工住宅管理成效与职工切身利益息息相关,企业内部要给予高度重视。在管理过程中,通过不断优化管理模式,规范企业内部住房管理并提升职工参与度。既要稳步走社会化、市场化的道路,又要充分坚持以人为本的原则,把住户的诉求落到实处。在国企内部构建出一个新型的管理模式,让业主权益得到妥善保护,为职工群体提供真正意义上的住房福利。除了依靠企业自身的力量,还需要国管局等相关政府部门的大力支持。如何妥善处理好职工住宅管理中的矛盾与问题,值得深思。

参考文献

- [1]位孟斌.央企职工住宅管理常见问题及应对策略研究[J].住宅与房地产,2019(9):159.
- [2]陈波.刍议企业职工住宅管理[J].建筑工程技术与设计,2017(4):5073.
- [3]邵征宇.企业职工住宅管理常见问题及应对策略[J].住宅与房地产,2018(9):30.
- [4]张志新,张瑞琦.高校教职工住宅小区社会化物业管理存在的问题及对策[J].Value Engineering,2017(7):1-3.

作者简介:吕廷婷(1988,8-),女,汉,河北省张家口市人,硕士,中级经济师,研究方向:企业管理。