

# 大学生公寓建设的现状及需注意的几个问题<sup>\*</sup>

陈旭东,侯文华

(南通大学 新校区工程建设指挥部 江苏 南通 226007)

**摘 要** 大学生公寓开发建设类型很多,各具利弊。高校后勤社会化后,如何加强大学生公寓管理,是高校稳定发展的一个新课题。本文从六个方面对大学生公寓管理工作进行了探讨。

**关键词** 大学生公寓;建设;现状;问题

**中图分类号** G474

**文献标识码** A

**文章编号** 1008-509X(2004)04-0063-03

随着高校后勤社会化改革的不断深入,学生的宿舍正逐步向公寓化建设方向转变。后勤社会化改革后的几年间,全国新建和改建的高校学生公寓超过了新中国成立后50年建设面积的总和,使制约高等教育发展“瓶颈”得以突破,有力地保证了加快实现高等教育大众化的步伐,满足了更多人希望得到接受高等教育的消费需求。笔者从事公寓建设管理工作多年,对全国各地的公寓建设管理做过多次调研,就目前全国各地大学生公寓的开发、建设、管理情况看,可以说五花八门,各有其自己的特点。现在在公寓的开发建设中最为突出的问题是对公寓的管理,以确保公寓这块阵地能够发挥出“育人”的功能。

## 一、大学生公寓开发建设的现状

### (一) 学校开发

学校开发的公寓是指由学校筹集资金建造起来的大学生公寓。学校开发建造的学生公寓与过去的校内学生宿舍差不多,不同的是现在学校开发的学生宿舍是按照公寓化的要求建造的,它较原来学校的学生宿舍在居住条件、硬件设施等方面有了很大改善。学校开发的公寓隶属学校,其经费来源于学校。学校开发的公寓,有助于学校、公寓管理的一致性与统一性,对于公寓内的学生思想教育管理工作,也不需要再另设机构、另配人马,仍可按照学校原来的机制运行,学校的各项规

章制度在公寓宿舍能够落到实处,有助于“五进”工作在公寓的顺利推进。

### (二) 社会开发

社会开发的公寓是指由社会力量开发出来的学生公寓,社会力量开发的学生公寓缓解了学校的用地紧张,减轻学校在办学资金上的负担,使得学校能够把有限的资金集中用于教学、科研。对学校领导来说,可以集中精力抓教学、抓科研、抓人才的培养。社会力量开发大学生公寓应成为今后我国大学生公寓建设的发展方向。综观国内现有的一些社会公寓,出现的问题较多,有些社会开发的学生公寓,由于管理不到位,从而诱发了一些集群事件,造成了不良的影响<sup>[1]</sup>。为了加强公寓学生的思想教育管理工作,一些高校对一段时期社会开发的公寓所出现问题的原因做了分析,准备对社会开发的公寓进行产权收购,由学校采用社会化的方式统一管理。

### (三) 独资开发

所谓独资开发是指只有一家单位出资开发建造的大学生公寓。独资开发学生公寓的特点是管理效率高,反应快捷,尤其是在物业管理方面,能够做到优质、高效。独资开发的公寓也有其不足的一面,若投资方投资实力有限,可能会影响公寓的规模,从而影响学校规模的进一步扩大,不利于学校的发展,也不利于学校为高等教育大众化做贡献。

<sup>\*</sup> 收稿日期 2004-09-20

基金项目 2002年度江苏省教育厅人文社会科学基金资助项目,批准号 02SJB880005

作者简介 陈旭东(1964-),男,江苏南通人,南通大学助理研究员,研究方向:高等教育管理。

万方数据

#### (四) 合资开发

合资开发是指由多家社会企业共同出资、共同建造的大学生公寓。合资开发的学生公寓通常规模较大,建造速度快,许多内部设施能够一步到位。合资开发的公寓通常采用董事会的管理方式,但是由于学生公寓建设是一个新生事物,在其开发管理上没有现成的经验,加上合资开发的股东较多,处理事务的速度往往较慢,尤其是对突发事件的处理,更显得迟缓。对于有些公寓内的问题本应迅速解决的,由于合资方的意见分歧,许多学生切实关心的问题迟迟不能得到解决,对此学生意见较大,从而导致了学生集群行为的发生,造成了不良的社会影响,影响了高校的稳定。

#### (五) 混资开发

笔者所指的混资开发是特指由社会力量、后勤社会化了的学校内的后勤集团、学校三方共同出资而建造起来的大学生公寓。混资开发的公寓实际上就是一种合资性质的公寓,之所以将它单独列出,主要原因是它具有一定的特殊性。学校采用这种方式建公寓,是出于教育部对学校后勤社会化改革的要求,解决学校办学用地及办学资金,以满足高校扩招的要求。另外学校参与建造公寓,认为这对公寓的管理以及学生教育有好处。然而事实并非如此,混资开发的公寓目前在管理上存在的问题比较多,在实际操作中,虽然学校也是一方股东,并认为有些问题应该可以即刻解决,但是由于学校在董事会中也只有一票,不具最终决定权,使得对一些问题的解决也显得无能为力。而住宿公寓的学生总认为既然学校是公寓的股东,向学校反映公寓管理上的问题,理应容易得到解决,然而事实并不象学生想象得那么简单。由于经常出现问题得不到解决的现象,影响了学生与学校的关系,同时也影响着校园的稳定。

## 二、公寓建设中需注意的几个问题

#### (一) 理顺关系,坚持学校主动权

在推进高校后勤社会化改革的过程中,高校既是后勤社会化改革的主体,也是改革的受益者,应在公寓管理中起主导作用。尤其是在处理公寓物业管理和学生管理的关系问题上,要做到分工明确、各尽其责,学校应切实承担起教育管理学生的责任,公寓方应本着为学生服务的宗旨,薄利、快速、及时地做好公寓物业管理工作。学校要利用参与公寓经营决策、委派员工参与公寓建设、管

理等方式,充分把握公寓管理主动权。要主动关心公寓的管理建设,敦促业主完善公寓园区内各项功能和设施建设,建立、健全物业管理规章和监督、沟通、协调机制,公开学生投诉和快速处理纠纷的办法、程序,加强对公寓内各经营单位的管理,切实维护学生权益。

#### (二) 坚持服务宗旨,强化质量意识

后勤社会化改革就其初衷,即是要适应市场经济要求,依据后勤的产业属性,引进市场竞争机制,通过优胜劣汰不断促进提高后勤保障水平,以便更好地为学校教学、科研和师生服务。因此,高校的后厨集团要正确处理服务与育人的关系,树立主动服务、优质服务、全面服务的观点。尽管后勤集团有其自身合情合理的经济目的和利益追求,但必须融入整体育人目标中,即在自身管理、服务的实践操作中还应渗透教育、文化、人文的特质和内涵,服从教育学生、培养学生、服务学生的高教目标,从而也提高物业管理者自身的人文品位。只要关系处理得当,高校后勤的教育属性与产业属性、经济效益与社会效益完全可以是并行不悖的。

#### (三) 把握建设方向,发展校内公寓

陈至立指出:“学生公寓是学生日常生活与学习的重要场所,也是在课堂之外对学生进行思想教育工作的重要阵地<sup>[2]</sup>”。学生公寓的建设要本着从“方便学生、方便管理”的指导思想出发,绝对不能因为校外学生公寓的出现,反而增加了学生的负担,给学生的日常学习、生活带来新的不便,给学校的管理带来麻烦,增加学校在管理上的成本,影响学校的正常教学生活秩序。如果出现这种情况的话,那就违背了高校后勤社会化改革的宗旨与目标。实践表明,高校的学生公寓开发建设还是坚持学校开发的校内公寓为最佳。这不仅方便学生、方便管理,也有利于学校各项管理措施在公寓的贯彻落实,有利于“五进”工作在公寓的推进,有利于人才培养目标的实现,有利于维护校园的稳定,营造良好的校园教学生活环境。

#### (四) 建立委托协议,发挥宿管人员的作用

公寓的开发建设要从便于对学生进行教育、便于对公寓实行统一管理出发。对于开发的各类公寓,学生的教育管理应统一由学校负责落实,而物业管理应采取委托管理的方式进行,明确物业管理的标准要求,为学生营造一个良好的学习环境。要围绕强化秩序管理,加大生活文明考评力

度 ,建立、健全对学生日常生活行为的检查和处理工作制度。根据夜间管理需要 ,调整宿管员上班 时间。通过加强考核 ,充分发挥公寓宿管人员的 育人作用 ,落实各类人员岗位责任制 ,强化对各宿 舍楼管理员、门卫、清洁工的规范管理和质量管 理 ,当好生活老师。

(五)以育人为根本 ,加强公寓学生的教育管理 工作

大学生公寓是国家和学校为方便在校学生就 学而优惠提供的住宿场所。学生公寓就其本质是 为实现学校人才培养的根本任务服务的。因此 , 学生公寓既是学生在校期间学习、生活、休闲的公 共场所 ,同时也是对学生进行思想品德和行为养 成教育的重要课堂。加强对生活园区学生的教育 管理工作 ,不仅是维护学校稳定的需要 ,更是实现 人才培养根本任务的需要。尤其是随着学分制的 全面施行 ,班级概念趋于淡化 ,公寓日益成为学生 教育管理的主阵地。从浙江工程学院的“五进”模 式、浙江大学的专业化管理模式到南师大成立社 区服务中心、选聘生活指导教师的实践可见 ,推行 生活园区学生的属地化教育管理 ,成为高校学生 工作的重要发展趋向<sup>[3]</sup>。

(六)密切公寓、院校、学生之间的联系 ,形成 公寓管理的合力

对社会开发、独资开发、合资开发、混资开发

参考文献 :

[1] 王观龙.社会化大学生公寓的特点与管理对策[J].江苏高教,2002(6):127-129.  
[2] 陈至立.总结经验 再接再厉 努力实现高校后勤社会化改革的预定目标——在第三次全国高等学校后勤社会化改革工作会议上的讲话[N].中国教育报,2002-12-26(1).  
[3] 侯文华.对大学生公寓“五进”工作的现实思考[J].黑龙江高教研究,2003(1):111-113.

## The Current State of University Students ' Apartment Construction and Some Existing Problems

CHEN Xu - dong ,HOU Wen - hua

( New Campus Construction Headquarters , Nantong University Jiangsu Nantong 226007 ,China )

**Abstract** :University students ' apartments vary from construction type to type , which embrace both advantages and disadvantages . After the socialization of university logistics , how to strengthen the management of apartments emerges as a problem influencing the steady development of universities . This paper explores into this problem from six dimensions .

**Keywords** :university students ' apartment ; construction ; current state ; problems

的学生公寓而言 ,在公寓的管理中 ,要始终坚持经济效益和社会效益的统一、严格管理与服务育人的统一、市场化运作与科学化实施的统一、企业化经营与以人为本的统一原则。公寓开发管理公司、入住院校、学生之间要签订有关协议 ,在明确责、权、利的基础上 ,应当相互合作、相互支持。院校要积极参与、支持公寓的管理 ,切实履行学生管理的责任 ;公寓开发管理公司要加大投入 ,完善设施 ,保证服务质量 ,努力提高经营效益 ,努力营造公寓的特色文化氛围 ,积极开展各种有利于学生成长成才的各项活动 ,学生要加强自我教育 ,自我管理 and 自我约束 ,严格遵章守纪 ,并对公寓的管理及各项服务进行监督、考核。通过密切公寓、院校、学生之间的联系 ,形成公寓管理的合力。笔者曾参与开发、建设的南通市大学生公寓 ,正是通过不断调整三方关系 ,认真履行各方所承担的职责 ,得以在近五年的建设管理历程中安全、稳定地发展 ,为南通高校的进一步改革和发展提供有力的后勤保障 ,成为南通高教系统的新亮点。

综观大学生公寓的开发建设 ,需要做的事情很多。我们应从培养人的角度去考虑公寓的开发建设 ,以“三个代表”重要思想为指导 ,切实加强公寓区学生的思想工作 ,使公寓做到环境育人、服务育人、管理育人 ,为社会主义现代化事业培养高素质的建设者和接班人做出应有的贡献。