

高校房产综合管理的信息化建设路径探究

郭美德

华中师范大学, 湖北 武汉 430070

摘要：信息化建设可以满足多元场景下的高校房产管理需求，同时能够有效提升高校房产管理效率。本文对高校房产综合管理信息化建设的重要性展开分析，分析发现信息化建设能够推动房产管理数据共享，保障房产综合管理效率，促进房产管理现代化。之后，本文探究了高校房产综合管理信息化建设的有效路径，为高校房产管理工作提供了参考和指导。

关键词：高校房产；综合管理；信息化建设

Comprehensive Management of University Properties

Guo Meide

Central China Normal University, Wuhan, Hubei 430070

Abstract： Informatization construction can meet the needs of university property management in diverse scenarios and effectively improve the efficiency of university property management. This paper analyzes the importance of informatization construction for the comprehensive management of university properties. It is found that informatization construction can promote the sharing of property management data, ensure the efficiency of comprehensive property management, and facilitate the modernization of property management. Subsequently, this paper explores the effective paths for the informatization construction of the comprehensive management of university properties, providing reference and guidance for university property management work.

Keywords： university properties; comprehensive management; informatization construction

引言

教育部数据显示，至2024年我国高校数量达1800余所在校大学生人数达5000万人。高校教育教学、科研等工作依赖于高校优质的建筑和空间，因此，高校房产综合管理工作可以说是高校顺利实现其职能的基础性工作。高校要正视房产管理的重要性，及时调整房产管理思路，应用信息化管理手段等解决房产管理手段单一、管理不全面等问题，打通高校房产综合管理的路径，建设更高效的高校房产综合管理信息化平台^[1]。

一、高校房产综合管理信息化建设的重要性

（一）信息化建设有助于增强高校房产管理的数据共享

相较于依靠人工的房产管理模式，信息化管理方式最大的特征就是强化了数据管理，系统基于特定的数据结构和固定的数据形式进行房产信息存储，建设完整、实用的数据链。在数据管理系统中，高校房产管理工作中房产资源数据存储与分析、房产资源分配与使用、房产维护与修缮等各环节连贯起来，数据得以共享，为房产资源综合管理工作奠定了坚实的数据基础。不同部门的不同工作人员可以根据房产管理工作总体要求，调用数据库内相关资料，持续增强房产数据共享能力，实现房产数据的高效共享^[2]。

（二）信息化建设有助于提升高校房产综合管理效率

高校房产综合管理信息化优化了高校房产管理流程。基于信息化管理平台，高校后勤部门可进行授权管理，对不同参与主体

依据授权。这样能够保证房产综合管理工作中责任明确，使得房产管理工作有序推进。基于信息化平台，高校房产综合管理个部门、各院系之间可以建立畅通的联络机制，这有助于信息的高效传递，推动房产综合管理更加灵活化，建筑资源供给和建筑使用需求之间有效调节，纠正之前房产管理机械化、片面化的问题^[3]。例如，基于数据分析技术系统对房产管理活动进行追踪、反馈、处理，推动高校房产管理动态化、实时化，让建筑资源得以更合理地分配和维护。

（三）信息化建设有助于高校房产管理现代化改革

房产综合管理信息化平台通常搭载着强悍的大数据运算平台，具备强大的数据存储和运算能力，智能化管理和分析房产数据，包括校区数据、建筑物数据、人员数据、维修数据等，进而使得房产管理更贴合房产资源使用需求，优化房屋建筑分配方案，有效提高房产资源利用效能。信息化管理平台还能提供房产档案资源查询服务，工作人员根据需求查阅房产基础建筑数据、

房屋变更登记信息、房屋维修管理数据等，以支持后续房产资源的分配、建设、维修等工作^[4]。例如，基于系统的房屋维修申报功能，房屋建筑使用者登陆信息化平台后，填报房屋编号、申请原因、维修位置等信息，系统进行房屋维修传递，由维修人员查看房屋是否需要维修。

二、高校房产综合管理的现状与痛点

（一）高校房产管理体系失序

高校房产具有特殊的使用场合和服务对象，这就需要高校在房产管理工作中紧密围绕服务内容、服务对象和服务性质来展开。在市场化过程中，一些学校为了自己的利益，没有按照有关的规定政策开展房产管理，片面地追求经济效益，擅自改变了原来房产资源的使用性质。比如，一些高校打着“校企合作”“产学研”的旗号，把学校房产长期出租给企业，有的甚至违背了学校的总体规划，这不仅影响了正常的教学和科研活动，同时也造成国有资产流失。

（二）房产管理手段有待更新

部分工作人员受传统思想和观念的影响，忽视房产管理的个性化需求，凭着自己的主观判断，房产规划、决策、管理等活动存在管理方式呆板、低效等问题。在高校房产管理方面，为了促进房产规划、维护、分配等活动的有效开展，工作人员有必要对地形地质、地下管线、树木分布、建筑布局等信息全面分析，以减少管理的盲目性，确保房产管理工作的高质量进行。部分高校未能有效应用数据信息管理，因此难以快速获取、共享和应用信息，无法根据不动产信息数据来调整房产管理方式，让房产管理更加科学，从而降低了房产管理的效率。

（三）房产档案管理效率低

部分高校不动产档案管理效率低，档案接收、传递困难，导致档案利用率不高。特别是在高校的不动产档案建设阶段，工作人员要花很长的时间建档。一些房产信息在拷贝和记录过程中会出现数据误差和信息偏差，这会影响到房屋信息的真实性和有效性，阻碍了房产管理工作的高质量发展。房产档案管理工作存在误差，管理效率低，将会影响到学校建筑的规划、使用、分配、维护等活动。随着学校规模的不断扩大，高校房产用途和使用的主体越来越多，这就导致了房产档案管理的难度更大。

三、高校房产综合管理信息化建设路径

高校房产综合管理信息化建设中，工作人员要充分利用技术要素、管理要素、制度要素，实现灵活、高效的房产管理模式。

（一）做好高校房产综合管理信息化建设的顶层设计

推进高校房产综合管理信息化建设，工作人员需要基于科学化、实用化、高效化的总体原则，基于房产综合管理的需求，有效引入大数据分析、GIS技术、数据库技术等，通过技术手段推进高校房产综合管理手段创新升级^[5]。高校要基于现阶段房产管理需求，设计房产管理功能模块，并细化各模块的功能，支持多元

化场景下的房产管理需求。房产综合管理信息化平台要定期优化升级，根据现实需求对平台功能、权限划分和调整，让房产资源分配、建筑维修、建设规划等活动高效化开展。高校房产管理作为支撑高校职能有效发挥的基础性工作，要与教学、科研等活动有机融合，满足高校日常教育教学、科研活动的空间需求，为高校师生服务。高校要利用信息化平台细化管理活动，确保管理工作更灵敏、灵活，提高信息登记、建筑分配、建筑维修等活动的效率，减少等待时间，有效支持高校房屋建筑的正常使用^[6]。

（二）构建高校房产综合管理的信息化框架

要推进高校房产综合管理的信息化建设，除了强化信息化平台建设，高校还需要调整组织架构、权责分工，构建较为完善的信息化框架，为高校房产综合管理信息化建设奠定坚实的制度基础。当前，不少高校房产管理工作存在管理职责划分不明、多头管理、交叉地带真空管理等问题。针对此问题，高校要基于办学资源优化配置这一目标，做好对房产管理工作的顶层设计。房产管理与高校长、短期发展规划相结合^[7]。

高校要成立专门的房产管理部门，专门负责房产管理工作，牵头制定房产管理制度，具体负责房产资源分配、建筑维修、房产权属变更登记、房产档案管理等具体工作。具体来说，高校房产管理部门要定期收集、整理房产档案材料，编制房产资源图、房产卡等，以档案信息辅助决策，做出房产管理规划，提高房产管理工作的科学性、精准性^[8]。基于当前我国高校建设改革规则，在房产管理制度建设环节，高校还要充分考虑校企转制、后勤市场化改革，追踪房产资源权属的变更，及时调整管理模式，理清房产权属，做好房产性质变更等工作，以避免高校资产流失。

（三）用好高校房产综合管理的多元化技术手段

在此基础上，利用地理信息系统、遥感技术、测绘等技术手段，实现数据的输入、分析、展示和应用，建立房产管理模式。在大学物业管理模式下，能够高效地获得高校房产地理位置、建筑空间、管线等信息，并依据物业资源状况对其进行合理配置和管理。利用地理信息系统，可以方便地获得与建筑物有关的资料，如建筑物的用途及用途等。高校应充分利用无人机的优势，根据技术需求，做好控制点的布设、无人机的选型和软件的应用，为高校房产管理提供支持。在控点设置时，通过对控制点的选取进行优化，提高了资料的科学性，并减小了无人机航拍中的各种干扰因素的影响^[9]。比如，在每架飞行任务中，最少要布置4个以上的影像控制点，以保证探测结果的科学性和准确性。为了保证探测结果的准确性，需要在后山等地势起伏较大的地方，在准备较为密集的地方，适当增加像控点的数量。在运用无人机倾斜摄影技术时，由于控点数量少，控制点分布不均，造成图像变形、平差等问题，从而降低了测量的精度。工作人员也要对图像数据的可信度和完整性进行审核，对五个镜头采集到的图像数据进行分类分析，分层存放，从而实现从前、后、左、右、左、右等多个角度的图像数据，精确地获得，对于出现了错误的图像，应该删除，同时也要进行时间检测，判断是否存在时间跳跃，数据结构是否完整^[10]。

（四）高校用好房产综合管理的信息化平台

高校要用好房产综合管理的信息化平台，树立市场思维，推进房产分层运营，协调好高校办学需求和利益利润。为此，管理人员要转变管理理念，制定灵活的房产管理制度，同时要规范房产资源申请、登记、修缮等流程，在各院系将房产管理制度有效落实下去。针对房产申请，管理人员要基于综合化管理平台，根据房产现有空间布局、数量合理分配房屋资源。例如，在宿舍楼申请中，根据住宿需求，结合校区现有宿舍资源、宿舍空间、宿舍面积、宿舍管线分布等提出合理的房产分配方案^[11]。又如，针对高校楼道漏水等情况，各院系在信息平台登记漏水位置、漏水程度，信息传递到房产管理部门，由房产管理部门派工人修缮。在修缮过程中，根据漏水区域的管道分布、施工合同确定维修方案，展开维修施工。信息化房产管理缩短了房产管理流程，提高了维修效率，同时也消除了建筑维修、建筑资源分配和使用中的梗阻环节，使房产管理渠道更畅通，房产管理机制更规范化、标准化。在实践中，这种精准化的管理、深度资源调动使得高校空间资源利用效率更高，确保高校教育教学和科研活动的顺利展开，也为高校优化空间布局、实现发展规划奠定了坚实的基础^[12]。

（五）做好房产信息化档案管理与服务工作

因为高校房产档案数据量比较大，因此在构建房产档案信息数据库的过程中，要根据房产的空间信息、用户数据、基本属性等信息，对其进行分类存放，从而形成规范、统一的档案数据。根据高校物业档案的管理需求，为了使物业信息共享能够更好地

进行，工作人员必须健全档案系统，与服务目标相结合，从业务、人、技术、设备、维护和信息安全等方面，制定相应的管理制度，用制度来规范高校物业管理的各个环节，并将管理职责落实到位^[13]。特别是，档案管理系统要考虑到各种情况，制定出《房地产档案管理的一般原理和细则》，以《档案通则》为依据，确定了学校的房产档案管理的基本准则和主要要求。在此基础上，通过对公房、周转房、教学用房、房改房档案等信息的获取、存储、检索、共享的需求，使档案管理体系与档案管理技术、档案管理工作相协调，从而保证房产档案管理工作的高质量发展。根据当前高校物业管理工作的新需求与新变化，以档案管理的技术方法为基础，建立一支专业化、职业化的档案管理团队，并对其进行系统的培训，让他们具有较强的专业素质，让他们具有较强的工作能力^[14]。这样才能满足大数据技术架构下的房地产信息档案管理需求，才能将人力资源的优势发挥得更好。

四、结束语

促使高校房产综合管理信息化可以有效提高高校房产管理的效率，并推进房产综合管理标准化、规范化发展。信息化平台整合了多元数据信息，大数据分析技术可以高效、精准地将房产资源与房产需求加以匹配，提高高校房产资源的利用率^[15]。高校要梳理信息化思维，基于GIS、遥感、无人机摄影等搭建完善的信息化平台，搭建科学的信息化框架，并规范房产管理制度，使之与房产信息化管理相匹配。

参考文献

- [1] 谢承梅. 高校房产管理集成平台的建设及应用研究——以XZ高校为例[J]. 无线互联科技, 2023, 20(21): 39-46.
- [2] 胡磊, 赵喜仓. 新时期高校房产资源实物与价值同步管理的影响因素研究[J]. 行政事业资产与财务, 2023, (11): 8-11.
- [14] 史晓仙. 高校房产管理信息化建设探究[J]. 信息与电脑(理论版), 2020, 32(16): 40-41.
- [4] 于洋, 华国春. 高校房产管理信息化实践——以四川大学为例[J]. 高校后勤研究, 2023, (03): 41-44.
- [5] 姜岩. 基于SWOT分析的高校房产管理信息化探究[J]. 中国管理信息化, 2023, 26(05): 90-94.
- [6] 张波, 刘潮渤, 关鑫. 高等学校公用房产信息化建设研究——以齐齐哈尔大学为例[J]. 理论观察, 2022, (10): 76-79.
- [7] 马静波. “互联网+”背景下高校房产管理工作改进措施[J]. 数字技术与应用, 2022, 40(08): 58-60.
- [8] 张雯君. 大数据时代高校房产档案管理新探索[J]. 现代商贸工业, 2022, 43(08): 74-75.
- [9] 毛峰. 高校房产管理信息化建设探索与实践[J]. 高校后勤研究, 2020, (04): 54-56.
- [5] 赵冲. 新时代高校房产管理改革探讨[J]. 住宅与房地产, 2023, (13): 87-89.
- [11] 刘琦. 高校房产管理系统建设探索与实践——以广西民族大学为例[J]. 行政事业资产与财务, 2024, (05): 48-50.
- [12] 王永光. 新时代高校房产精细化管理的分析与探究[J]. 居舍, 2018, (36): 142.
- [13] 曹希, 程冬梅. 高校房产管理信息化的探索与实践[J]. 内蒙古科技与经济, 2018, (18): 65-70.
- [14] 刘兵. 浅谈基于WebGIS的高校房产管理信息系统的研究[J]. 电脑知识与技术, 2018, 14(18): 53+56.
- [15] 王浩. 基于数字信息化建设的高校后勤房产管理[J]. 中小企业管理与科技(上旬刊), 2018, (03): 7-8.