

长租公寓企业组织文化建设浅析

许家琪 王建红

(浙江经济职业技术学院 浙江 杭州 310018)

[摘要]近年来,住宅租赁市场在我国持续升温,长租公寓产品成了租客的主要选择。然而,在蓬勃发展地同时,长租公寓企业也因自身不合理的商业模式,以及优秀企业组织文化的缺乏,导致“爆雷”现象频发,企业人才流失严重。本文从组织文化角度入手,探索我国长租公寓企业的长久发展之路。

[关键词]长租公寓;组织文化;住宅租赁

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.03.1865

一、引言

房地产为老百姓的生产生活提供了不可缺少的场所,整个行业的发展对于国计民生至关重要。2008年之后我国房价水平被持续抬高(田利涛,2018),炒房现象屡见不鲜。2016年习近平总书记在中央经济工作会议上指出,要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位,要求加快机构化、规模化租赁企业发展。从此,住宅租赁市场开始发展起来。对于手头资金紧张但又有住房需求的老百姓而言,“租房”成了不错的选择。

同时,因为在经济下行的背景下,比起其他商用的租赁物业,住宅租赁的回报率更加稳定(杨现领、粟样丹,2017),所以就投资者和房地产企业的角度而言,投资发展住宅租赁地产成了提高经济效益的有效途径之一,各种各样的长租公寓产品在住宅租赁市场之中活跃起来。

二、长租公寓企业存在的问题

(一)长租公寓企业概述

国家对住宅租赁市场的支持,加速了我国长租公寓行业迅速崛起。根据商务部的在2017年3月颁布的《租赁式公寓经营服务规范(征求意见稿)》的说明,长租公寓企业指的是“为特定人群提供一个月(含一个月)以上的居住空间和有限服务的经营企业”。其运营方式可以分为集中式公寓运营管理和分散式公寓运营管理两大类。所谓“集中式”运营,指的是长租公寓企业对整栋楼宇或者楼宇中的几层进行统一的装修设计和集中化管理,并为租客提供统一的标准化租后服务的运营模式,其代表性企业有泊寓、冠寓等;而“分散式”运营,指的是长租公寓企业将空间上分散在各地的二手房承租过来,对其进行统一的装修设计,通过分散化管理,为各区域的租客提供相应的标准化服务的运营模式,其代表性企业有自如、青客等。

(二)长租公寓企业内部存在的问题

虽然住宅租赁行业得到政府的大力支持且市场需求庞大,但由于长租公寓企业自身属于新兴产物,存在的时间不长,没有得到长期的文化沉淀,企业或多或少出现了内部组织结构混乱、职责不清等问题(陶浩,2012)。正因如此,我国长租公寓行业从业人员流动性大,企业留不住人才的情况频频发生。

缺乏成熟的组织文化,会间接导致长租公寓企业发展的“后劲”不足。为此,需要从内部出发,将人力资源管理建设与企业各项经营管理活动等同等对待,落实企业组织文化的作用(朱传书,2016)。面对经济新常态,我国的长租公寓企业需要大力推进人才发展体制机制创新,同时,加大自身在组织文化建设方面的投入,以优秀的组织文化来提升企业凝聚力和发展潜力,吸引高素质人才驻足。长租公寓企业需要建设出能够有效激发员工工作热情和潜能的组织文化,而这种文化必须是独特且难以被模仿的,只有这样,才能保证企业拥有足够的“后劲”,以支撑其在激烈的市场竞争中取得持续优势。

三、日本长租公寓企业组织文化的启示

日本住宅租赁行业起步较早,相关长租公寓企业的发展

趋于稳定,已经形成较为成熟且独特的企业组织文化,涌现出很多活跃于海内外的知名长租公寓企业。这些企业的组织文化是以社会文化为基础而形成的,员工具有较强的合作精神和集体意识。(金艳红、高万东,2010)。加之,日本传统文化精神,如:忠诚、善于学习和勤奋等以人为本精神,都很好地贯穿到日本企业组织文化中(王玉秀、连永平,2006),促进员工主动为企业的发展提高自身能力。

作为日本长租公寓企业的代表之一,“Leopalace21”主要从事公寓开发和租赁事业,其组织文化可以为我国长租公寓提供经验借鉴。首先,该企业以“创造全新价值”为企业理念,并将这一理念贯彻到CSR(企业社会责任)活动的基本方针之中,在此基础上对企业组织文化进行完善,制定企业伦理宪章。将“确立企业员工和社会大众的信赖关系”“尊重人权”“尊重客户需求”“健全透明的经营模式”“遵守法律法规”“坚决抵制危害社会的势力”“致力于环保工作”纳入组织文化建设的范畴。其次,“Leopalace21”的组织文化中非常注重人才培养。在2014年专门设立了“多样性推进室”,旨在通过不断改革,在完善带薪休假制度的同时,减少员工的工作时长,从而增加休息时间,确保员工劳逸结合。同时,引进“远程工作”制度,为职员打造相对轻松的职场环境。此外,“多样性推进室”还加强了对女性职员的职业培训、育儿的支持力度,对有残疾或其他特殊情况的职员也保持足够的包容和尊重,鼓励每一位员工都能充分发挥自己的长处,共同推进企业的可持续发展。

四、关于我国长租公寓组织文化的建议

我国长租公寓行业兴起的时间较短,多数企业将扩张规模、完善运营模式作为工作的重中之重,忽视了自身的组织文化建设以及对员工的管理和培育,以至于人才流失现象频发,从而影响到其持续性发展。

为了能够最终推动我国住房租赁市场健康发展,我国长租公寓企业可以汲取“Leopalace21”这样的知名日本长租公寓企业在组织文化建设方面的经验,针对我国国情,从明确企业理念、优化职场环境、加强人才培育等方面出发,将企业独特的理念和精神贯彻到各项日常工作之中,构建优秀的企业组织文化。通过激发员工的潜力和对企业的认同度,留住人才,提高员工凝聚力,从而提高经营效益,令长企业取得持续竞争优势。

参考文献

- [1]李昊.我国长租公寓行业发展面临的困境及路径探究[J].河北金融,2019(05).
 - [2]杨现领,粟样丹.租赁新时代[M].厦门大学出版社,2017.
 - [3]朱传书.企业组织文化与人力资源激励实证研究[J].河南社会科学,2016,(11)
- 基金项目:优秀科研团队建设项目,名称:基于全产业链的长租公寓研究团队,编号:JKY2020016。