



苏州农业职业技术学院
SUZHOU POLYTECHNIC INSTITUTE OF AGRICULTURE

中海物业管理有限公司苏州分公司
参与高等职业教育人才培养

年度报告
(2023)

学校：苏州农业职业技术学院

企业：中海物业管理有限公司苏州分公司

2022 年 11 月 20 日

目 录

一、企业概况	1
二、参与办学	3
三、企业资源投入	5
1.经费投入	5
2.人力资源投入	6
四、参与教学	6
1.专业建设	6
2.学生培养	7
3.师资队伍	8
五、助推企业发展	9
六、服务地方	9
七、保障体系	10
八、问题和展望	11
1.存在的问题	11
2.未来的展望	11

一、企业概况

中海物业管理有限公司苏州分公司位于中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道西9号苏州国际财富广场1幢4009室0512-62858019，为央企下属成员企业，现有职工1081人。于2005年7月1日注册成立，公司总资产规模7911万元，资产负债率为87.83%，信用等级为A级。公司总资产12937万元，资产负债率95%，纳税信用等级为A级。主要经营业务为物业管理服务，目前为江苏省、安徽省等15座城市提供物业管理服务，净资产规模为963万元。



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中海物业作为“连续十一年中国物业服务百强企业 TOP10”企业，中国物业管理百强企业 NO. 1，获 2019 物业服务企业上市公司 TOP10 第三，获选中国物业管理协会副会长单位，为 100 多家世界 500 强客户提供了专业化、定制化的商业物业服务，涵盖高档写字楼、商业综合体、工业地产及产业园区、政府公建、院校、军队等多业态领域。2018 年 9 月，中国物业管理百强企业 NO. 1、2019 年 5 月，获 2019 物业服务企业上市公司 TOP10 第三、2019 年 5 月，获选中国物业管理协会副会长单位、2019 年 6 月，获中国物业管理企业十大品牌 NO. 1、2019 年 7 月，获选 BOMA 国际白金会员、2019 年 10 月，获第八届杰出企业社会责任奖、2020 年 7 月，获中国物业服务企业品牌价值 NO. 1、2020 年 8 月，获 2020 中国物业服务力十强，是首家建立人工智能实验室的建筑智能化企业。



公司在发展过程中，深化与高校、的产学研合作，依托高校和科研院所的技术、科研力量，促进公司的科技进步，实现共赢发展。先后与苏州市农业职业技术学院、苏州技师学院、苏州清大东方消防职业培训学校、南京大学、淮阴工学院、河南化工技师学院、南京师范大学人武学院开展了校企合作工作，建立了实习实训基地、培训学院、匠心工作室等。2017 年，公司与苏州市职业大学建立了产学研合作基地，推动高校成果的产业化。



二、参与办学

1. 举办或参与举办职业院校或普通高等学校情况。

2017 年 12 月，中海物业管理有限公司苏州分公司与苏州农业职业技术学院签订企校合作协议，商定双方通力合作，共同培养高素质技术技能人才。双方在专业建设、课程资源、师资互聘、学生顶岗等全面合作，不断深入，不断提升操作能力和综合素质。2019 年，双方共建“中海班”，整合高校与行业企业优势资源，构建以物业服务体系人才培养为特色的产教融合平台，聚焦培养物业服务行业急需的技能型和管理型人才，全面提升人才培养质量和技术技能服务水平，打造人才培养培训基地，引领我省物业服务行业职业教育改革，更好地促进我省的居住环境和居民的幸福感。



2. 牵头成立或参与组建行业性或区域性职业教育集团或产教联盟等相关联盟组织情况。

2021 年 3 月，为进一步发挥苏州农业职业技术学院在物业管理方面的专业特长，提高中海物业管理有限公司苏州分公司的服务水平，培养高素质技术技能人才，苏州农业职业技术学院与中海物业管理有限公司苏州分公司成立第一管家培训基地。



3. 现代学徒制和企业新型学徒制等试点任务，以及累计培养、毕业学生数等成效情况。

为积极探索现代学徒制人才培养新模式，做好专业设置与产业需要对接、课程内容与职业标准对接、教学过程与生产过程对接、推行育训结合、工学交替、在岗培养，与苏州农业职业技术学院签订中海学徒制订单培养项目，校企合作协议书。累计完成培养毕业生 13 人。

双方合作训练一批优秀的职工和学生积极参加各级各类技能大赛，2020 年园区第十届金鸡湖邀请赛优秀组织奖 1 项、物业管理项目二等奖、智能楼宇优胜奖 1 项；2020 年在苏州市第四届红色工匠技能竞赛物业管理项目二等奖 1 项、优秀组织奖 1 项。

通过合作开办学徒制班，学生的学习兴趣更加浓厚，学生实践技能水平明显提高，对物业管理行业的认同感显著增强。为更好地培养满足中海物业的发展需求，面向物业管理相关行业，培养德智体美劳全面发展的综合型人才，为未来物业服务行业的发展具备相关职业素养和专业技能的高素质、高技能、应用型人才打下良好的基础。

4. 与职业院校或普通高等学校开展有实质内容、具体项目的校企合作情况，包括

主要形式、人才培养数量、接受学生实习实训、接纳教师岗位实践以及面向社会开展技术技能培训服务等。

公司每年接待苏苏州市农业职业技术学院、苏州技师学院、苏州清大东方消防职业培训学校、南京大学、淮阴工学院、河南化工技师学院、南京师范大学人武学院等考察调研等十多次，三年共接待实习实训学员 900 人次。



5.参与职业院校、普通高等学校教学改革、课程开发等工作情况。

公司充分发挥在物业服务行业的优势，与苏州农业职业技术学院教师团队开展合作，组织公司技术骨干参与物业管理类课程改革，为专业课程建设提供技术支持和服务。为校内专任教师参与相关大赛提供意见和建议。

三、企业资源投入

1.经费投入

近年来公司重视职工教育培训和人才培养，组织“锤炼营”系列项目的培训活动，每年投入约 20 万元用于职工培训。



2.人力资源投入

企业产教融合组织机构及运行机制，包括各项制度建立、组织建设、经费保障、人员配置、创新环境等。

公司成立产教融合组织机构，组长：金水勇（总经理），成员包括：唐亚（厂长）、辛保成（技术老师）、陈婷（品质老师）、王芳（法务咨询老师）、顾志成（园美老师）、刘宝红（人秘干部）。为保证正常开展活动，制订相关管理制度。并每年安排5万元资金保障机构运行。

附：产教融合管理制度。

1) 以提高公司员工综合素质，建设学习型企业为宗旨，根据公司的实际需求设置教学内容。

2) 培训班开班前，必须有教学大纲、教学计划和详细的课程师资安排表。在开培训班前要把教学大纲、计划等报备总经理办公室。

3) 班所聘教师要确有专长，能胜任教学任务，对长期聘用的专业教师要建立监督、检查、评价机制。

4) 培训班除上课教师外，要配备一名专职管理人员，负责对学员的管理及其他协调工作。

5) 培训班要以质量为生命，讲求实效。专业技能培训要注重学员实际操作能力训练。

6) 结束，要组织相应的考试，根据学员的出勤情况、考试成绩颁发结业证书或相关的技术等级证书。)

四、参与教学

1.专业建设

公司充分发挥在物业服务行业的优势，与苏州农业职业技术学院教师团队开展合作，组织公司技术骨干参与物业管理类课程改革，为专业课程建设提供技术支持和服

务。为校内专任教师参与相关大赛提供意见和建议。

2017 年中海物业管理有限公司苏州分公司、苏州农业职业技术学院举行“实习就业基地”授牌仪式。

2018 年中海物业管理有限公司苏州分公司、苏州农业职业技术学院举行“校企合作”挂牌仪式。

2021 年中海物业管理有限公司苏州分公司、苏州农业职业技术学院举行“第一管家培训基地”“领潮匠心工作室”签约仪式。

通过深化与高校、科研院所的产学研合作，公司目前已获得了实用新型专利 3 件。

2.学生培养

(1) 积累形成丰富的教学成果，增强专业建设和人才培养实力

(2) 全过程参与教学活动，有效提升人才培养质量，提高社会影响力

通过合作开办学徒制班，学生的学习兴趣更加浓厚，学生实践技能水平明显提高，对物业管理行业的认同感显著增强。为更好地培养满足中海物业的发展需求，面向物业管理相关行业，培养德智体美劳全面发展的综合型人才，为未来物业服务行业的发

2021年苏州农业职业技术学院教学课程计划表						
序号	日期	时间	课程名称	讲师	授课方式	备注
1	3月9日	下午13:30	客户沟通技巧	史亚琼	线上（QQ群）	
2	3月18日	下午13:30	常见客户投诉处理及案例分享	沈晖	线上（QQ群）	
3	3月23日	下午13:30	面试经验分享	董磊	线下（学校）	
4	3月30日	下午13:30	环境园林绿化工种培训	蔡志成	线下（学校）	
5	4月6日	下午13:30	环境园林绿化工种培训	于世强、刘磊	项目现场	
6	4月13日	下午13:30	如何通过电话的工作量提升及提升客户满意度	沈亚楠	线下（学校）	
7	4月20日	下午13:30	中海物业品质提升及提升客户满意度	周亚楠	线下（学校）	
8	4月27日	下午13:30	物业管家工作及项目现场培训	刘亚楠	线下（学校）	
9	5月11日	下午13:30	环境园林绿化工种培训	张亚楠、董磊	项目现场	
10	5月18日	下午13:30	物业管家技能培训	陈辉	线下（学校）	
11	5月25日	下午13:30	设备房规范化+如何提升学习力	董亚楠	线下（学校）	
12	6月1日	下午13:30	设备房规范化+如何提升学习力	李亚楠	线下（学校）	
13	6月8日	下午13:30	环境园林绿化工种培训	董磊	线下（学校）	
14	6月15日	下午13:30	物业管家技能培训	陈辉	线下（学校）	
15	6月22日	下午13:30	理论文		线下（学校）	



展具备相关职业素养和专业技能的高素质、高技能、应用型人才打下良好的基础。

3.师资队伍

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	任职部门	职责
1	金水勇	男	1979	本科	工程师	领导班子	兼职老师
2	奚茂林	男	1984	本科	助理工程师	领导班子	兼职老师
3	杨勇	男	1981	专科	物业经理	领导班子	兼职老师
4	唐亚	男	1984	本科	物业管理师 助理会计师	人事行政部	兼职老师
5	周浩东	男	1979	本科	一级消费工 程师	运营管理部	兼职老师
6	朱田刚	男	1968	本科	二级建造师	运营管理部	兼职老师
7	辛保成	男	1986	专科	助理工程师	运营管理部	兼职老师
8	章震	男	1964	本科	二级建造师	运营管理部	兼职老师
9	杜重远	男	1984	本科	二级建造师	运营管理部	兼职老师
10	吕军	男	1972	本科	高级智能楼 宇	中海花园	兼职老师
11	刘宝红	女	1985	本科	高级茶艺师 高级物业管 理员	人事行政部	兼职老师

五、助推企业发展

以校企合作等方式共建产教融合实训基地和其他创新载体情况。公司重视职工在岗培训，近三年包括派出培训和在岗单位培训 22050 人次，获授权专利 3 项。



六、服务地方

双方合作训练一批优秀的职工和学生积极参加各级各类技能大赛，2020 年园区第十届金鸡湖邀请赛优秀组织奖 1 项、物业管理项目二等奖、智能楼宇优胜奖 1 项；2020 年在苏州市第四届红色工匠技能竞赛物业管理项目二等奖 1 项、优秀组织奖 1 项。

通过合作开办学徒制班，学生的学习兴趣更加浓厚，学生实践技能水平明显提高，对物业管理行业的认同感显著增强。为更好地培养满足中海物业的发展需求，面向物业管理相关行业，培养德智体美劳全面发展的综合型人才，为未来物业服务行业的发展具备相关职业素养和专业技能的高素质、高技能、应用型人才打下良好的基础。



七、保障体系

成立校企融合工作小组：成立由经济管理学院院长担任组长，企业人力资源部门总监为副组长，企业部门具体负责人为小组成员的工作小组，负责平台建设任务的建立校企融合推进委员会，建立由校内外(含企业专家、其他高校专家)组成的校企推进委员会，为校企融合提供决策咨询；建立校企融合工作责任制及其配套制度，包括：工作责任制、工作任务分解表、落实工作任务部门责任人、建立配套绩效考核机制。建立内容审查制度，专注于校企融合目标检查和政治意识形态检查，保证人才培养质量。

八、问题和展望

1.存在的问题

我校现代物业管理专业与中海物业合作虽然取得了一些成果，但客观上还存在以下几方面的问题：

- （1）目前的人才培养方案已不能完全匹配数字会展的时代，课程体系有较大的提升空间。
- （2）学生就业岗位的社会认可度有待增强，本专业毕业生的就业岗位忠诚度有待进一

步提高。

(3)现代物业管理专业校内专业师资队伍的人数偏少,各类人才项目竞争力有待提高。如何更好地、更多地服务地方企业和地区经济发展有较大的提升空间。

2.未来的展望

1) 三年,公司在开展产教融合、校企合作方面将加强与苏州农业职业技术学院、苏州市技师学院、淮阴工学院、南通大学等院校加强校企合作,并力争到 2023 年,培养中海订单班优秀人员。实现走向管理岗位人员达 20 人;加强与苏州农业职业技术学院、苏州市技师学院、淮阴工学院、南通大学等院校的深度合作,在公司现有服务项目基础上进一步拓宽项目管理数量,并开发公司自身的服务平台,力争到 2023 年,实现使用客户达 200 万人;加强与苏州农业职业技术学院、苏州市技师学院、淮阴工学院、南通大学等院校的深度合作,加强对职工的培训和学历进修,力争到 2023 年有 50 人以上获得大专学历,20 人获得本科学历。

2)与苏州农业职业技术学院的深层次紧密合作关系,通过更多的合作项目的搭建进行产教融合试点企业的进一步探索,包括:(1)通过学校进入企业执教,企业入校培训,对校企合作的整体规划进行重新整合,以匠心工作室的师资力量,建立一个物业服务的示范基地;(2)校企合作,共同开发物业服务相关课程体系,预计三年内辐射人群达 5000 人次。