

# 《物业管理概论》

## 图书基本信息

书名：《物业管理概论》

13位ISBN编号：9787811229363

10位ISBN编号：7811229366

出版时间：1970-1

出版社：东北财经大学出版社有限责任公司

作者：王箏 编

页数：248

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)

## 前言

《物业管理概论》自2006年春季出版以来，经过三年的使用，受到了所用院校师生的欢迎，普遍反映该书编写流畅、结构清晰，有利于教学的开展。同时，经过几年的发展，我国物业管理行业也在逐步走向成熟，最突出的标志是2007年开始颁布实施的《物权法》，它为了解决我国物业管理实践中长期存在的难题提供了法律依据。与之相衔接，国务院也在2007年重新修订了已经颁布实施的《物业管理条例》。基于以上因素，我们对《物业管理概论》一书进行了修订，以期体现物业管理行业的最新发展。

本书的适应对象是高职高专院校房地产类物业管理相关专业的学生，也可作为从事物业服务实践的专业技术人员和管理人员的专业参考书。为了适应高职高专院校培养高素质技能型专门人才的需要，我们在修订本书时，结合我国当前物业管理的现状，在借鉴和吸收同行研究成果的基础上，力求在编写体例上有所创新，具体的指导思想就是以读者为导向，以任务为中心，使知识的传递更为系统化和通俗化。

为此，在每一章中间增加了“案例精析”和“实战演练”的内容，在每一章的最后部分增加了帮助学生独立思考和学习的实训内容，在本书的最后设计了两个综合实训。在具体的内容编排上，第一章介绍了物业管理的基本内涵，第二章介绍了物业管理活动中涉及的法律基础知识，第三章介绍了物业管理市场的构成，第四章分析了物业管理过程及内容，第五章阐述了物业管理资金的来源及使用，第六章至第九章是对物业管理具体内容的展开讨论。可以说前九章是一个有机的整体。最后一章是针对住宅小区物业管理进行的实战演练，是一个单独的部分。

本书由王箬担任主编，聂英选担任副主编。具体的编写分工是王箬编写第1、3、4章，韩俊丽编写第2章，第五惠琴编写第5章，杨得兵编写第6章，聂英选编写第7、9章，温平编写第8章，杨国利编写第10章、综合实训和期末模拟试卷及参考答案。全书由王箬进行统稿、审定。参加编写的人员都是多年从事物业管理理论与实践工作的专家学者，编写内容的分配也尽量根据每个人的研究方向确定。

本书在编写的过程中，参考了近年来出版的大量文献资料，在此对他们的辛勤工作表示感谢。物业管理是一门新兴的学科，由于本书的编写时间仓促，编者水平有限，书中一定存在不妥之处，恳请专家和读者批评指正。

# 《物业管理概论》

## 内容概要

《物业管理概论(第2版)》结合我国当前物业管理的现状,在借鉴和吸收同行研究成果的基础上,力求内容体系新颖、实用、流畅。在具体的内容编排上,第一章是对物业管理的总论,第二章介绍了物业管理市场的构成和参与物业管理活动的主体,第三章分析了物业管理过程中涉及的几个基本环节,第四章阐述了物业管理资金的来源及使用,第四章至第八章是对物业管理具体内容的展开讨论。可以说前八章是一个有机的整体。第九章是对一个具体的对象,住宅物业管理的介绍,应当是一个单独的部分。《物业管理概论(第2版)》的适应对象是高职高专院校房地产类专业的学生,也可作为从事物业管理服务的专业技术人员和管理人员的专业参考书。

# 《物业管理概论》

## 书籍目录

第1章 物业管理概述 学习目标 1.1 物业管理的概念 1.2 物业管理的产生与发展 1.3 物业管理的内容 1.4 物业管理的地位和作用 1.5 物业管理的发展趋势 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第2章 物业管理基础理论 学习目标 2.1 现代产权理论 2.2 委托—代理理论 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第3章 物业管理市场 3.1 物业管理市场概述 3.2 物业管理企业 4.3 业主及业主委员会 3.4 物业服务企业与其他相关机构的关系 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第4章 物业管理的基本环节 学习目标 4.1 物业管理的招投标 4.2 物业管理的早期介入 4.3 前期物业管理 4.4 物业管理的日常运作 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第5章 物业管理资金的来源及使用 学习目标 5.1 物业管理资金的来源 5.2 物业管理资金的使用 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第6章 房屋修缮管理 学习目标 6.1 房屋修缮管理概述 6.2 房屋完损等级评定 6.3 房屋修缮工程 6.4 房屋的日常养护 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第7章 物业设备设施管理 学习目标 7.1 物业设备设施管理概述 7.2 建筑给排水系统及其管理 7.3 供热和燃气设备设施管理 7.4 通风、空气调节设备管理 7.5 供配电和电梯设备管理 7.6 物业消防、安防设备管理 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第8章 物业综合管理 学习目标 8.1 物业综合管理概述 8.2 物业环境管理 8.3 物业安全管理 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第9章 物业管理与社区文化建设 学习目标 9.1 社区及社区管理概述 9.2 社区文化建设的内容 9.3 社区文化建设的功能 9.4 社区文化建设的途径 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 第10章 住宅小区的物业管理 学习目标 10.1 住宅小区概述 10.2 住宅小区物业管理的内容 10.3 住宅小区物业管理的达标与考核 本章小结 关键概念 基础知识练习 实践操作训练 综合实训 主要参考文献

这一点反映了代理制度的目的，是代理的最重要的特征。如果代理人的代理行为不对被代理人发生作用，那么代理行为就变得毫无意义了。

2) 代理权的分类根据代理权发生原因的不同，代理可分为委托代理、法定代理和指定代理。

(1) 委托代理。委托代理是基于被代理人的授权而发生的代理。这是代理中最常见、应用最广泛的一种形式。

委托代理的授权。委托代理的授权可以用书面形式，也可以用口头形式。法律规定用书面形式的，必须用书面形式。在经济关系中，因为涉及当事人的经济利益，有时利害关系重大，因此，代理一般应当采用书面形式授权，以示慎重。委托代理的授权是一种单方法律行为，有被代理人的意思表示就可以发生法律效力，这与代理的基础关系是有区别的。代理的基础关系是指被代理人向代理人授予代理权所依据的法律关系。常见的代理基础关系有委托合同、劳动合同、合伙合同关系等。被代理人基于这些合同关系才授予代理权。物业管理的委托服务必须采用书面形式，即具有物业管理委托合同书。

授权不明的法律责任。被代理人向代理人授权，应当在授权委托书中载明代理人的姓名或者名称、代理事项、代理权限、代理期限，并由委托人签名或者盖章。代理行为授权不明的，代理行为的法律后果仍然由被代理人承担，但是代理人应当与被代理人负连带责任。这一规定是从保护善意相对人利益的角度出发的。

(2) 法定代理。法定代理是指基于法律规定而直接产生的代理。在法定代理中，代理关系的产生并不需要任何人的授权，代理权是基于法律的规定。法定代理制度的设立是为了保护特定民事主体的利益，同时也是为了保证交易的安全。法定代理主要是为无民事行为能力人和限制行为能力人设定的。《民法通则》规定，无民事行为能力人、限制行为能力人的监护人是他们的法定代理人。

(3) 指定代理。指定代理是指由人民法院或者有关机关指定而产生的代理。在代理人不明、代理人有正当理由无法行使代理权、代理人互相争夺或推诿代理权时，适用指定代理。由人民法院对被代理人的合法权益负有保护的法定义务的单位指定代理人。

3) 代理权的行使

(1) 代理人应当在代理权限范围内进行民事行为。如果代理人超越了代理权，而且被代理人又不予以追认的，根据《民法通则》规定，代理人要承担民事责任。

(2) 委托代理人应当亲自完成代理事项。委托代理因被代理人的授权而发生，而且这种授权基于被代理人对代理人的能力、信用等方面的信任。因此，法律要求代理人亲自完成代理事项，只有在很特殊的情况下，代理人才可以转委托第三人完成代理事项。这种代理情形也称为复代理。复代理也要经被代理人同意，在紧急情况下的复代理，事前未取得被代理人同意的，事后要及时告知被代理人。 .....

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)