

《物业管理》

图书基本信息

书名：《物业管理》

13位ISBN编号：9787309052947

10位ISBN编号：7309052943

出版时间：2006-12

出版社：复旦大学出版社

作者：李斌 编

页数：417

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

前言

摆在我们面前的这套丛书是一套21世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。众所周知，20世纪90年代末以来，我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌，还是对启动内需、促进经济增长，都起了巨大的积极作用。当然，在房地产业迅猛发展过程中，也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题，但这些问题都是前进中的问题。房地产业作为我国国民经济的支柱产业，地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从2005年的“国八条”到2006年的“国六条”，政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控，绝不是要打压或抑制这一行业的发展，相反，完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样，是为了使孩子能更好、更健康地成长。今天，我国经济在科学发展观指引下正阔步前进，人民生活水平在不断提高，农村城镇化进程在加速，在这样的大背景下，我国房地产业的发展正方兴未艾，前程似锦。为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展，人才培养可说是重中之重。正因为这样，我国目前已有190所高校设置了与国际接轨的工程管理专业，这还不包括只在一所大学设置的本科专业。如果含交叉学科（专业基础课，如土地资源管理专业、公共管理专业等），目前全国约有360所高校开设有工程管理课程。工程管理专业既不是一般的房地产经济专业，也不是纯土木建筑工程专业，而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。这个专业主要是培养具备管理学、经济学和土木工程技术的基本知识，掌握现代管理科学理论、方法和手段，能在国内外工程建设领域从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才。这样的人才，必须获得和掌握以下几方面的知识和能力：

- （1）工程管理的基本理论和方法。
- （2）投资经济的基本理论和知识。
- （3）土木工程的技术知识。
- （4）工程项目建设的方针、政策和法规。
- （5）国内外工程管理发展动态的信息和知识。
- （6）运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要，复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材，包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里的有经验知名教授编写的，因此，有理由预期，这套教材的问世，将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大推动作用。

《物业管理》

内容概要

《物业管理》在辨析了物业与物业管理的概念以后，分析了物业管理的目标与原则以及国内外物业管理发展状况，介绍了物业管理所依据的基本理论——产权理论、委托代理理论、公共选择理论、社区理论、项目管理理论、物业管理可持续发展理论、现代城市管理理论，探讨了在我国现行的物业管理法律制度下的物业权益、业主自治以及物业管理公司与业主委员会的关系。其中，重点阐述了物业管理市场与物业管理的委托、前期物业管理、物业修缮管理、物业设备管理、物业综合服务管理、物业管理的资金管理以及分类型物业管理等方面的内容。同时，对如何充分开发、利用、经营物业管理的资源，促进物业管理机构财富最大化进行了尝试性的论述。

《物业管理》可作为工程管理、公共管理、房地产管理等专业的主干课程教材，此外也可为物业管理从业人员、业主与物业使用者以及理论研究人员提供有益参考。

作者简介

李斌，博士，副教授，华中科技大学土木学院硕士研究生导师，公共管理学院副书记，国家注册房地产估价师，国家注册土地估价师。长期从事房地产研究，承担或作为主要参加人进行过多项国家自然科学基金、国家十五科技攻关及省市科研项目，获省市级科技进步奖2次。同时兼任武汉市房地产市场预警预报领导小组成员，湖北省资产评估协会常务理事，武汉市估价师学会常务理事、专家组成员，武汉市土地招投标评定委员会专家，湖北省司法鉴定人协会土地与房地产评估专业委员会委员。目前公开发表相关科技论文30余篇，著书2本。

前言第一章物业管理概述学习目标第一节物业与物业管理一、物业二、物业管理第二节物业管理产生和发展一、物业管理的起源及其原因二、我国物业管理的发展三、可供借鉴的先进国家与地区物业管理的发展状况第三节物业管理目标与原则一、物业管理的目标二、物业管理的基本原则第四节物业管理的基本内容和环节一、物业管理的基本内容二、物业管理的主要环节第五节物业管理的发展展望一、设施管理的发展二、智能建筑物业管理本章小结关键词复习思考题第二章物业管理基本理论学习目标第一节产权理论一、产权的定义与特征二、产权理论的主要观点三、交易费用理论第二节委托—代理理论一、委托—代理的含义二、物业管理的委托—代理关系三、物业管理的委托—代理问题四、物业管理委托—代理问题的解决第三节公共选择理论一、公共选择基本理论二、物业管理中的公共选择第四节社区理论一、社区的概念二、社区的要素和类型三、社区的功能四、和谐社区建设五、社区管理与物业管理第五节项目管理理论一、项目管理概述二、物业管理与项目管理的联系三、运用项目管理方法指导物业管理第六节物业管理可持续发展一、可持续发展的概念二、物业管理可持续发展的必要性三、我国物业管理可持续发展的对策第七节城市管理理论一、城市管理的含义二、城市管理的理论流派三、现代城市管理的性质与特点四、现代城市管理的目标系统五、物业管理与城市发展本章小结关键词复习思考题第三章物业管理法律制度学习目标第一节物业管理法律制度概述一、我国物业管理的立法二、物业管理法律关系第二节业主与业主大会一、业主的权利与义务二、业主大会的职责及其运行机制三、业主委员会的职责及其运行机制四、业主公约第三节物业管理服务一、物业管理企业资质管理二、物业服务合同三、物业服务收费第四节物业的使用与维护一、共用设施设备、共用部位的使用与管理二、物业专项维修资金制度第五节法律责任一、法律责任的概念与种类二、物业管理民事法律责任三、物业管理刑事法律责任四、物业管理行政法律责任本章小结关键词复习思考题第四章物业管理市场与物业管理委托学习目标第一节物业管理市场的概念与特征一、物业管理市场的概念二、物业管理市场的特征第二节物业管理市场的结构体系一、按交易对象划分的物业管理市场二、按交易层次划分的物业管理市场第三节物业管理市场的运行机制与供求分析一、物业管理市场的运行机制二、物业管理市场供求分析第四节物业管理委托一、物业管理委托的含义二、物业管理委托主体三、物业管理委托类型四、物业管理委托的内容五、物业管理委托的方式第五节物业管理招标投标概述一、物业管理招标投标概念二、物业管理招标投标的原则和作用三、物业管理招标投标的方式第六节物业管理招标投标程序一、物业管理招标程序二、物业管理投标程序三、物业管理开标、评标和中标第七节物业管理招标投标文件的编制一、物业管理招标文件的编制二、物业管理投标文件的编制本章小结关键词复习思考题第五章前期物业管理学习目标第一节前期物业管理概述一、前期物业管理的概念二、前期物业管理中权利主体间的相互关系三、前期物业管理的必要性四、前期物业服务合同五、前期物业管理的内容第二节物业管理的早期介入一、早期介入的含义二、早期介入的工作内容与实施三、物业管理早期介入应重点关注的问题第三节物业的接管验收一、物业接管验收的定义二、物业接管验收制度三、物业交接双方的责任四、物业接管验收的条件五、物业接管验收应提交的资料六、物业接管验收的程序七、物业接管验收的标准与内容第四节入伙与装修管理一、入伙的含义二、入伙管理的有关手续文件三、装修管理第五节物业的档案资料的管理一、物业档案资料的含义与作用二、物业档案管理的主要环节本章小结关键词复习思考题第六章房屋维修管理学习目标第一节房屋维修管理概述一、房屋的基本功能与损坏原因二、房屋维修与维修管理三、物业管理企业房屋维修管理的内容四、房屋维修责任的划分第二节房屋完损等级评定与危房鉴定一、房屋完损等级评定二、危房鉴定与管理第三节房屋维修工程一、房屋维修工程的分类二、房屋维修的标准第四节房屋的日常养护一、房屋日常养护的含义二、房屋日常养护的类型三、房屋日常养护的内容四、房屋日常养护的考核指标本章小结关键词复习思考题第七章物业设备管理学习目标第一节物业设备管理概述一、物业设备管理的含义及意义二、物业设备的构成与分类三、物业设备管理的基本内容与要求第二节给排水设备的管理与维修一、给排水设备设施的管理内容二、给排水设备管理机构构成及职责三、给排水设备设施管理范围的界定四、给排水设备的验收与检查五、给排水设备的运行管理六、给排水设备维修保养管理第三节供电设备的管理与维修一、供电设备管理的内容二、供电设备管理范围的界定三、物业电气设备的接管验收四、供电设备的安全管理五、供电设备设施的运行管理六、供电设备设施的维修管理七、避雷设施的管理第四节供暖设备管理一、供暖设备管理综述二、供暖锅炉房的接管及其管理三、供暖管网的接管及其管理四、供暖设备运行中异常情况的处理五、供暖用户管理第五节电梯设备管理一、电

《物业管理》

梯的接管验收二、电梯的运行管理三、电梯的安全管理四、电梯的维修管理本章小结关键词复习思考题第八章物业服务综合管理学习目标第一节物业服务综合管理概述一、物业服务综合管理的概念二、物业服务综合管理的内容第二节物业环境与安全管理一、物业环境管理二、物业安全管理本章小结关键词复习思考题第九章物业管理的资金管理学习目标第一节物业管理的资金管理概述一、物业管理中的资金类型二、物业管理资金的筹措三、物业管理资金的使用原则第二节物业服务费的构成与测算一、物业服务费的含义二、物业服务费的收费原则三、物业服务费的定价形式和计费方式四、物业服务费的构成五、物业服务费的测算第三节住房专项维修基金的筹集、使用与管理一、住房专项维修基金的筹集二、专项维修基金的使用与管理监督第四节物业管理企业的财务管理一、物业管理企业财务管理的含义与内容二、有关物业管理企业财务管理的规定三、《财务管理规定》的适用范围四、代管基金的概念及管理五、成本和费用六、营业收入及利润本章小结关键词复习思考题第十章分类型物业管理学习目标第一节住宅小区的物业管理一、住宅小区的含、特点及功能二、住宅小区物业管理的服务特点三、住宅小区物业管理的内容第二节写字楼物业管理一、写字楼的含、分类及特点二、写字楼物业管理的服务特点三、写字楼物业管理的内容第三节商业物业管理一、商业物业的含、分类及特点二、商业物业管理的特点三、商业物业管理的内容本章小结关键词复习思考题第十一章物业管理资源经营学习目标第一节物业管理资源的内涵一、物业管理资源经营的原则二、物业管理资源经营的类别第二节物业管理企业资源的经营一、物业管理企业的资源二、物业管理技术服务三、物业管理品牌资源经营四、物业管理人力资源经营五、物业管理信息资源的经营第三节物业资源经营一、物业资源的含、二、物业资源的经营原则及途径三、停车场的经营四、会所经营五、社区广告经营六、其他物业资源的经营第四节业主资源经营一、业主资源二、业主资源经营的方式三、业主资源经营方式的比较四、社区商业经营五、物业的租赁和代售六、业主的动产及无形资产资源的经营第五节物业管理文化资源经营一、物业管理文化资源经营程序与方法二、物业管理教育培训资源的经营三、物业管理媒体经营第六节物业管理企业资本经营一、物业管理企业理财二、合理避税三、物业管理资金经营四、物业管理企业扩张本章小结关键词复习思考题参考文献部分复习思考题参考答案附录附1普通住宅小区物业管理服务一级标准（试行）附2仁和家园物业管理招标文件目录附3××物业管理有限公司仁和家园物业管理投标文件目录

章节摘录

物业服务合同，是指物业管理企业接受小区业主或业主委员会的聘任和委托提供物业服务，业主支付服务费用的书面协议。它与委托合同存在如下差异：物业管理合同双方当事人不能随时随意解除合同；物业管理的管理服务是一种专业化、技术化的综合性有偿服务；物业管理是独立自主地开展物业管理服务活动，其活动不可能按照业主、业主大会及业主委员会的指示进行，业主、业主大会及业主委员会只有监督权，而没有指挥权；一个物业管理区域的业主大会，应当委托一个物业管理企业实施物业管理；物管活动产生的法律后果应根据物业管理合同明确规定，双方当事人各自分别承担，而并非如委托合同一样概由委托人承担。由此可见，物业管理合同与委托合同有着明显的本质差别。

在物业管理的服务内容中，不仅有对全体业主公共物业的管理，还涉及对业主个体相关财产的保管，以及对共有物业设施的购买、更换等等。因而物管服务合同中的性质比较复杂，混同了保管、租赁、承揽、委托等法律关系。虽然物业管理服务合同的性质不是单纯的委托合同的性质，而且一般来说，自己的物业，业主还可以自己来管理。但由于建筑技术的发展，社会分工的细化，对物业管理的专业要求越来越高，这使得业主们开始寻找代理人进行自己没有能力或者不愿进行的物业管理活动，物业管理活动的委托—代理关系也由此而产生。这种活动的性质不同于合同的性质。

一、委托—代理的含义

委托是指受托人以委托人的名义为委托人办理委托事务，为此委托人支付约定报酬（或不付报酬）的活动。委托关系之所以能够成立，是因为受托人能够解决委托人在生产、生活中自己不能解决或处理不好的事务。例如，对缺乏物业管理知识的人，可以委托物业管理公司办理有关物业管理事务；缺乏法律知识的人，可以委托律师或熟悉法律的人办理有关法律事务等。

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