

# 《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：9787122165107

10位ISBN编号：7122165108

出版时间：2013-5

出版社：化学工业出版社

页数：216

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

随着人们生活水平的提高，百姓在购房时不仅仅关注房屋的价格、质量和地段等因素，也开始对物业管理水平的高低给予了更多关注。温家宝总理曾在《政府工作报告》中明确提出将“大力发展社区商业、物业、家政等便民消费”，以此作为积极扩大内需和拉动经济增长的重要手段，并强调了今后一段时期国民经济和社会发展的基本目标是“保增长、保民生、保稳定、促就业”（简称“三保一促”）。这意味着我们国家已经认识到物业管理行业在拉动社会经济增长中所起的作用，以及发展物业管理与“三保一促”的直接联系。良好的物业管理不仅能使物业保值增值，还能够实现物业环境安全、舒适、文明的要求，并能解决大量下岗人员再就业问题。为了适应我国物业管理行业的快速发展，满足社会物业管理人才的迫切需求，本书以物业管理理论为基础，以国家最新颁布的《物业管理条例》和《物权法》为法律依据，全面解读了国家最新出台的与物业管理相关的法律法规，特别是对近年来更新、废止的法律法规作出及时调整，并紧密结合国家注册物业管理师考试大纲和参考教材的内容，较为科学、系统地论述了物业管理的基本理论与实践中的各个流程。本书可以作为物业管理、房地产开发与经营、工程管理、土木工程等专业的选修课教材，也可以作为物业服务企业培训、物业管理日常工作及职业资格考试的参考用书。本书共分十三章，由臧炜彤负责全书的统稿工作，具体分工如下：第一章刘薇（吉林建筑工程学院）；第二章、第四章刘薇、闫金秋（吉林建筑工程学院城建学院）；第三章、第六章崔琦（长春工程学院）；第五章、第八章臧炜彤（吉林建筑工程学院）；第七章臧炜颖（吉林省水利水电勘测设计研究院）；第九章崔琦、孙世勇（吉林省水利水电勘测设计研究院）；第十章臧炜彤、万小野（吉林建筑工程学院）；第十一章、第十二章郭淑芬（山西财经大学管理科学与工程学院）；第十三章王芳（吉林建筑工程学院城建学院）。本书在编写的过程中参考了众多专家学者的相关著作和国家颁布的最新法律法规，在此对相关学者表示最诚挚的谢意。限于编者水平有限，书中难免存在疏漏和不妥之处，敬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》以物业管理理论为基础，以国家最新颁布的《物业管理条例》和《物权法》为法律依据，全面解读了国家最新出台的与物业管理相关的法律法规，特别对近年来更新、废止的法律法规作出及时调整，并紧密结合国家注册物业管理师考试大纲和参考教材的内容，较为科学、系统地论述了物业管理的基本理论与实践中的各个流程。《物业管理概论》可以作为物业管理、房地产开发与经营、工程管理、土木工程等专业的教材，也可以作为物业服务企业培训、物业管理人员日常工作及职业资格考试的参考用书。

第一章物业管理概述 第一节物业管理的概念和特征 一、物业 二、物业管理的概念 三、物业管理的特征 四、物业管理的作用 第二节物业管理的产生和发展 一、物业管理的起源 二、我国物业管理的发展历程 三、我国物业管理制度的历史沿革 第三节物业管理的基本理论 一、《物权法》概述 二、建筑物区分所有权理论 思考题 第二章物业服务企业和物业管理从业人员 第一节物业服务企业概述 一、物业服务企业的概念和特征 二、物业服务企业的经营目标 三、物业服务企业的分类 第二节物业服务企业的设立及资质等级 一、物业服务企业设立 二、物业服务企业的资质审批及管理 第三节物业服务企业的组织形式与机构设置 一、物业服务企业的常见模式 二、物业服务企业组织机构设置的考虑因素 三、物业服务企业机构设置应遵循的原则 四、物业服务企业机构设置的程序 五、物业服务企业的组织形式 六、物业服务企业的机构设置 七、物业服务企业的权利与义务 第四节物业管理从业人员 一、物业服务企业从业人员职业资格的发展历程 二、物业管理师执业资格考试 三、物业管理师注册 四、物业管理师的执业 思考题 第三章业主和业主大会 第一节业主 一、业主的概念 二、物业使用人 三、业主的权利 四、业主的义务 第二节业主大会与业主委员会 一、业主大会 二、业主委员会 三、对业主大会和业主委员会的指导和监督 四、关于业主大会、业主委员会的限制性规定 第三节临时管理规约和管理规约 一、临时管理规约 二、管理规约 思考题 第四章物业管理招投标 第一节物业管理招投标概述 一、招标投标的概念 二、我国工程招标投标发展的意义 三、我国招标投标法律制度的基本框架 四、招标投标制度与中国物业管理的发展 五、物业管理招标投标的特点 六、物业管理招标投标的基本要求与原则 第二节物业管理招标 一、物业管理招标 二、物业管理招标的类型 三、物业管理招标的方式 四、物业管理招标的内容 五、物业管理招标的条件与程序 第三节物业管理投标 一、物业管理投标 二、物业管理投标的条件 三、物业管理投标的程序 四、投标的策略及技巧 第四节物业管理方案 一、制订物业管理方案的一般程序 二、制订物业管理方案的要求 三、制订物业管理方案的要点及方法 第五章物业服务合同 第一节合同概述 一、合同的概念和特征 二、合同的订立 三、合同的形式 四、合同的分类 五、合同的构成要件 六、合同的内容 第二节前期物业服务合同 一、前期物业服务合同的概念 二、前期物业服务合同的特征 三、前期物业服务合同的时效 四、前期物业服务合同的主要内容 五、签订前期物业服务合同应注意的事项 第三节物业服务合同 一、物业服务合同的概念 二、物业服务合同与前期物业服务合同的主要区别 三、物业服务合同的签订 四、物业服务合同的终止 思考题 第六章前期物业管理 第一节早期介入 一、早期介入的概念 二、早期介入的必要性 三、早期介入的作用 四、早期介入的内容 第二节物业的承接查验 一、物业承接查验的概念 二、新建物业承接查验 三、物业管理机构更迭时的承接查验 第三节前期物业管理 一、前期物业管理的概念 二、前期物业管理的特点 三、物业管理项目前期运作 四、工程质量保修 五、前期沟通协调 第四节物业的人住与装修管理 一、入住 二、物业装修管理 第七章房屋及设施设备管理 第一节房屋修缮管理概述 一、房屋的种类和基本组成部分 二、房屋的基本功能与要求 三、房屋损坏的现象及原因 四、房屋完损等级的分类和评定方法 五、房屋修缮的概念和管理机构 第二节房屋修缮管理的内容 一、房屋修缮工程的分类 二、房屋修缮标准 三、物业服务企业房屋修缮管理的主要工作内容 四、房屋修缮责任 五、危险房屋的安全管理与鉴定 第三节物业设施设备管理概述 一、物业设施设备的含义 二、物业设施设备的构成 三、物业设施设备管理的概念和内容 四、物业设施设备管理的意义 五、物业设施设备管理的目标与核心 六、物业设施设备管理与维修的特点 七、物业设施设备管理的要求 第四节物业设施设备运行维修管理 一、物业设施设备的运行管理 二、物业设施设备的保养管理 三、物业设施设备的维修管理 四、几种典型设施设备的管理 思考题 第八章物业环境管理 第一节物业清洁卫生管理 一、清洁卫生管理的内容 二、清洁卫生服务管理的基本方法 三、清洁卫生的日常管理 第二节物业环境绿化管理 一、物业环境绿化管理的内容 二、物业环境绿化管理的具体工作 第三节卫生虫害防治 一、白蚁的防治 二、鼠害的防治 三、蚊子的防治 第三节物业设施设备管理概述 一、物业设施设备的含义 二、物业设施设备的构成 三、物业设施设备管理的概念和内容 四、物业设施设备管理的意义 五、物业设施设备管理的目标与核心 六、物业设施设备管理与维修的特点 七、物业设施设备管理的要求 第四节物业设施设备运行维修管理 一、物业设施设备的运行管理 二、物业设施设备的保养管理 三、物业设施设备的维修管理 四、几种典型设施设备的管理 第九章物业安全管理 第十章物业服务企业的财务管理 第十一章居住物业的物业管理 第十二章非居住物业的物业管理 第十三章 物业服务企业品牌管理 参考文献



## 章节摘录

版权页： 六、物业设施设备管理与维修的特点 1.与业主或非业主使用人关系紧密 要保证维修工作的顺利进行，除与外部有关单位和内部工种间的协调外，还须与业主或非业主使用人保持密切的联系。有时需停水、停电维修，有时需进入业主或非业主使用人房间内进行维修，给业主及非业主使用人带来不便，这就要求每一位管理者与维修人员处处体现服务精神，进行文明修缮，不断提高服务质量。

2.维修费用大 因为相对于房屋建筑本身而言，房屋设备使用年限较短，它随着使用年限的增加，必然要发生有形损耗，需要进行维修。此外，由于新技术、新设备的出现，使房屋设施设备无形损耗增加。这种无形的和有形的损耗，都会引起房屋设备维修更新间隔期的缩短，从而使维修更新成本增加。另外，新型的、使用效能更高、更舒适方便、更能节能的设备一次性投资较大，维修更新这种设备的成本就更高。

3.维修技术要求高 物业设施设备包含上水、下水、电气、运输设备、燃气、通信、供热、通风、计算机等多项内部功能，其对灵敏程度和精确程度的要求都较高。在物业管理范畴中，物业设施设备管理是管理难度较高、技术最为复杂的一项工作，它牵涉到十几个技术工种，其中工种与工种之间、班组与班组之间的分工与合作、交叉与配合等构成一个复杂的系统。若组织不当，往往会出现各种问题，因此管理这支队伍要付出比其他部门更大的努力。而不同的设施设备管理，必须配备各自的技术人员，这也是物业设施设备管理技术含金量高的主要原因。

4.突发性与计划性相结合 房屋设备故障的发生往往具有很强的突发性，这就使房屋设备的维修具有很强的随机性，事先很难确定故障究竟何时以何种程度发生。但同时房屋设备又都有一定的使用寿命和大修更新周期，因此，设备的维修又具有很强的计划性，可以制订房屋设备维修更新计划，有计划地制订维修保养次序、期限和日期。此外，房屋设备日常的维护保养、零星维修和突发性抢修是分散进行的，而大修更新却往往是集中地按计划进行的，因此，房屋设备的维修又具有集中维修与分散维修相结合的特点。

# 《物业管理概论》

## 编辑推荐

《"十二五"普通高等教育本科规划教材:物业管理概论》可以作为物业管理、房地产开发与经营、工程管理、土木工程等专业的教材,也可以作为物业服务企业培训、物业管理人员日常工作及职业资格考试的参考用书。

# 《物业管理概论》

## 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)