

图书基本信息

书名：<<物业管理服务方案编写实操一本通>>

13位ISBN编号：9787111307488

10位ISBN编号：7111307488

出版时间：2010-7

出版时间：机械工业

作者：余源鹏 编

页数：294

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：<http://www.tushu007.com>

## 前言

物业管理服务是物业服务企业受物业所有人的委托，依据物业管理服务委托合同，对物业项目的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务的过程。

物业管理服务既可以延长物业使用年限及确保其功能的正常发挥，又可以为业户创造与保持一个安全、舒适、文明、和谐的生活与工作环境。

物业管理服务方案是物业管理服务企业在接管项目的前后编写的一份方案书，它实际上是一份物业管理服务计划，指导着物业服务企业接管项目后的物业管理服务工作。

有些物业服务企业在接管项目后，由于自身管理服务水平有限，为了提高自己的管理服务水平，会聘请资质更高的物业管理服务企业或有着专业知识和丰富从业经验的物业顾问企业作为顾问，在一定期限内指导自己的物业管理服务工作。

这时，受雇的物业管理服务公司或物业顾问企业（简称顾问商）就要向请顾问的物业管理服务公司（简称委托商）提交物业管理服务方案，说明顾问商将如何为委托商提供顾问服务、提供哪些顾问服务以及如何收取顾问收费等内容。

如何为各种类型的物业项目提出适合的物业管理服务方案是物业服务企业的一个比较重要且有难度的问题。

要解决好这个问题，高级物业管理服务人才是关键。

由于有着丰富管理服务经验的高级物业管理服务人员比较短缺，而且市面上没有一本专门介绍物业管理服务方案编写的书。

因此，为了让广大物业管理服务行业的高层人士对物业管理服务方案的编写有更深入的认识，并全面、有效地为各类型物业项目编写出详细、合理的物业管理服务方案，经过近两年的研究探索，我们特别策划编写了这本书——《物业管理服务方案编写实操一本通》。

## 内容概要

本书是一本内容全面的物业管理服务方案编写指导书，全面讲述了物业管理服务方案的编写内容和要点，内容包括企业介绍与项目物业管理服务设想，项目物业管理服务的前期准备工作，项目物业管理服务的正式启动方案，项目物业管理服务的日常运作方案，项目物业管理顾问方案编写要点。

为便于读者参考，本书收入了多个实用性的案例。

本书是物业服务企业管理人员必须的实用工具书，是物业服务企业编写物业管理服务投标书的优秀参考范本，并可作为物业管理和房地产相关专业师生的重要学习教材。

## 作者简介

余源鹏，国内知名实战型房地产研究策划人，广州鹏起房地产代理有限公司总经理。20世纪70年代出生于广东省潮州市黄冈镇，本科毕业于哈尔滨工业大学土木工程学院建筑工程专业，结业于中山大学企业管理营销管理方向研究生进修班。主要从事房地产实操研究、房地产营销策划、房地

## 书籍目录

前言	第1章 企业介绍与项目物业管理设想	1.1 物业服务企业介绍	1.2 项目概况分析	1.3
项目管理服务目标的制定	1.4 项目管理服务指标的制定	1.5 项目管理服务理念	1.6 项目管理服务模式的制定	第2章 项目物业管理服务的前期准备工作
2.1 项目物业管理服务机构的设置	2.1.1 项目物业管理服务组织架构的设置	2.1.2 项目物业管理服务各部门职能的制定	2.1.3 项目物业管理服务各岗位职责的制定	2.1.4 项目物业管理服务人员的配置
2.2 项目物业管理服务人员的招聘与培训	2.2.1 项目物业管理服务人员的招聘	2.2.2 项目物业管理服务人员的培训	2.3 项目物业管理服务物资装备的配置	2.3.1 项目管理及员工生活用房的配置方案
2.3.2 项目管理装备的配置方案	2.4 项目物业管理费的测算	2.4.1 项目物业管理费的测算方法	2.4.2 项目物业管理费测算优秀案例鉴赏	第3章 项目物业管理服务的正式启动方案
3.1 项目物业接管验收方案	3.1.1 项目接管验收前的准备	3.1.2 项目接管验收的流程	3.1.3 项目接管验收的依据	3.1.4 项目资料的接管验收
3.1.5 项目接管验收的标准	3.2 项目业户入住管理方案	3.2.1 项目入住资料的准备	3.2.2 项目入伙手续办理流程的设计	3.2.3 项目外部工作的协调
3.2.4 项目入伙环境的布置	3.2.5 项目入伙的其他事项	3.3 项目二次装修管理方案	3.3.1 项目二次装修时各部门的职责	3.3.2 项目二次装修手续的办理
3.3.3 项目二次装修的管理规定	3.3.4 项目二次装修施工队装修人员的管理	3.3.5 项目二次装修过程的监管	3.3.6 项目二次装修的验收	3.3.7 项目二次装修临时出入证的制作规范
3.3.8 项目二次装修所用资料的模板	第4章 项目物业管理服务的日常运作方案	4.1 项目房屋及公共设施、设备管理方案	4.1.1 项目房屋共用部位的管理方案	4.1.2 项目公共设施、设备的管理方案
4.1.3 项目维修基金的管理方案	4.2 项目工程管理方案	4.2.1 项目工程部的管理方案	4.2.2 项目维修管理方案	4.2.3 项目机电设备管理方案
4.2.4 项目水电管理方案	4.3 项目安全管理方案	4.3.1 项目安保管方案	4.3.2 项目消防管理方案	4.3.3 项目车辆管理方案
4.3.4 项目突发事件处理方案	4.4 项目环境管理方案	.....	第5章 项目物业管理顾问服务方案编写要点	

章节摘录

插图：2) 一般对于多层公寓、别墅小区，只对配套的水电设施投保，以便万一受到地震、台风、火灾等破坏时能及时修复。

3) 对于高层写字楼商厦、酒店等，则必须投保大厦财产保险，包括土建、装修和设备，一般可按楼宇的总造价来投保。

4) 对于商厦、酒店的管理，还需投保公共责任险。

5) 一些特殊设备（如高层公寓的电梯）的投保。

总之，综合考虑安全、经济、地区特点、业主承受能力等诸多因素，审慎地选择投保，是搞好物业管理服务的一个重要环节。

(2) 保险费分摊。

保险费 = (投保总金额 × 保险费率) / 保险受惠物业的总面积  
10. 更新储备金物业的配套设备都有一定的安全使用寿命，到期限就得更换（否则可能会酿成灾难）。

一下子向业主筹集这笔费用，业主往往难以承担，所以物业服务公司有责任从物业投入使用开始就逐年积存这部分费用，以备不时之需，这是物业管理重要的构成部分。

从所有权关系上讲，这笔款项是业主的共有财产，所以要在银行单独立账，由业主委员会和物业服务公司共同管理。

当物业服务公司更换时，此笔款项必须移交给新的物业服务公司。

物业服务公司使用这笔款项时，必须经过业主委员会的审批。

更新储备金包括前面提及的电梯、空调、一般公共设施、保安员和电视系统的更新储备金。

11. 利润  
前述10项费用都是物业管理所需的实际支出，对物业管理公司来说是没有利润的。

物业管理公司作为一个经济实体，要有合理的利润，否则将失去经营的动力。

管理者酬金的比率可根据管理的水平、管理成效，由物业管理公司和业主委员会商定，一般服务性行业的利润率在8% ~ 15%之间，管理者酬金就是以前述10项费用之和为基数，乘上这个利润率即可。

12. 税费  
按照税务部门的规定，交纳相应比例的税费。

编辑推荐

《物业管理服务方案编写实操一本通》是根据新物业管理条例编写的。

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:<http://www.tushu007.com>