

<<香港物业管理方法>>

图书基本信息

书名：<<香港物业管理方法>>

13位ISBN编号：9787112102563

10位ISBN编号：7112102561

出版时间：2008-11

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：柳涌 主编

页数：379

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>

## <<香港物业管理方法>>

### 前言

柳涌先生在香港从事物业管理工作多年，对香港的物业管理有很深的研究。

我是在2002年应邀前往参加香港举办的“第一届私人大厦管理区域会议”时认识他的，当时我们就涉及物业管理的有关问题作了交流，他给我介绍了香港物业管理的法规，重点谈到一些有效的管理方法，我觉得这些管理方法对内地物业管理有较好的借鉴作用，就鼓励他利用在香港任职的机会深入学习香港的物业管理理念和管理方法，并在实践中认真思考不断总结，把这些东西系统地写出来发表，供内地的同行学习和借鉴，为我国物业管理的发展做点贡献。

这之后6年过去了，我很高兴地看到：柳涌先生不仅在实践中取得了可喜的业绩，而且还在继2006年出版了《大厦维修保养使用手册》后，近日又提交了他的第二本书《香港物业管理方法》。该书既系统地介绍了香港物业管理的有关法规，又将2007年香港新的《建筑物管理（修订）条例》出台后香港最新的物业管理方法带给了读者。

该书的内容丰富，具有较强的可读性和操作性，不仅适合物业管理经理、管理处主任以及具体专业操作人员阅读，而且对各地政府部门的有关人员认识市场经济下的物业管理运作，完善有关立法都有较强的借鉴作用。

## <<香港物业管理方法>>

### 内容概要

本书全面介绍了香港大厦及小区的物业管理方法。

全书共22章，包括香港物业管理介绍、《建筑物管理条例》简介、大厦公契、管业经理、物业保安管理、物业维修保养、物业环境卫生、园艺管理、环保物业管理、物业消防安全、家居安全、私家路及停车场管理、人事管理、物业财政预算管理、物业保险、采购及招标管理、廉政管理、突发事件应急预案、法团的产生及运作、物业业主及住宅会所手册、收交楼及装修管理、聘用物业管理公司等。

作者在香港多年从事物业管理工作，本书是作者多年实践与研究所得，是一本真正全面介绍香港物业管理的书籍。

本书适用于从事物业管理、小区管理、写字楼管理、商场管理、酒店管理、物业维修保养、房地产行业、城市管理行业等人员阅读，也可作为物业管理等专业教学用书。

## &lt;&lt;香港物业管理方法&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 香港物业管理介绍 第一节 香港物业管理的发展 第二节 物业管理的责任划分及权力来源 第三节 物业管理的相关法规 第四节 物业管理的相关组织及团体 第五节 民政事务总署与私人物业管理

第二章 《建筑物管理条例》简介 第一节 《建筑物管理条例》的发展过程 第二节 《2007年建筑物管理(修订)条例》简介 第三节 《建筑物管理条例》就“公用部分”的定义 第三章 大厦公契 第一节 一般大厦公契条款 第二节 业主的权利及责任 第三节 大厦公契的执行 第四节 《建筑物管理条例》与大厦公契的关系 第五节 大厦公契示例 第四章 管业经理 第一节 管业经理及工作范围 第二节 管理公司架构及管理模式 第三节 管理公司介绍示例 第四节 管理服务章程示例 第五章 物业保安管理 第一节 物业常见盗窃手法 第二节 物业保安设施 第三节 物业防盗措施 第四节 保安许可证 第五节 保安员的仪表及配备 第六节 保安员工作守则 第七节 保安员主要职责 第六章 物业维修保养 第一节 物业维修保养介绍 第二节 物业安全管理 第三节 供电系统维修保养 第四节 给排水系统维修保养 第五节 空调系统维修保养 第六节 消防设备维修保养 第七节 电梯及自动扶梯维修保养 第八节 气体装置维修保养 第九节 泳池维修保养 第十节 斜坡安全 第七章 物业环境卫生 第一节 物业环境卫生介绍 第二节 住户卫生 第三节 常用清洁物料介绍 第四节 清洁用具及机械的使用方法 第五节 一般清洁工作程序 第六节 害虫防治 第八章 园艺管理 第一节 园艺工作管理 第二节 园艺工具的使用方法 第三节 园艺保养合同示例 第九章 环保物业管理 第一节 环保物业管理介绍 第二节 减少室内空气污染的方法 第三节 减少噪声污染的方法 第四节 装修工程的环保管理 第十章 物业消防安全 第一节 物业消防设施 第二节 物业防火知识介绍 第三节 家居防火 第四节 商业物业防火 第五节 工业物业防火 第六节 火警发生时应采取的行动 第十一章 家居安全 第一节 家居防盗措施 第二节 汽车防盗措施 第三节 家居防火安全 第四节 家居用电安全 第五节 安全使用煤气 第十二章 私家路及停车场管理 第一节 私家路管理 第二节 停车场设备 第三节 停车场管理 第十三章 人事管理 第一节 员工管理 第二节 雇佣条例介绍 第三节 个人资料(私隐)条例介绍 第四节 其他法律 第五节 雇佣合同示例 第十四章 物业财政预算管理 第一节 财务管理工作介绍 第二节 日常财务管理工作 第三节 年度财政预算 第四节 财务工作的检查与审计 第五节 会计 第六节 收费及追讨欠交管理费方法 第七节 法团的税务责任 第十五章 物业保险 第一节 物业保险的作用及种类 第二节 公共财产保险 第三节 公众责任保险 第四节 雇员补偿保险 第五节 投保时的注意事项 第六节 出事及索赔时应注意的事项 第十六章 采购及招标管理 第一节 采购及招标程序 第二节 公开招标应用文件范本 第十七章 廉政管理 第一节 贿赂及利益 第二节 预防贪污方法 第三节 廉洁有效的财务管理 第十八章 突发事件应急预案 第一节 处理突发事件时应注意的事项 第二节 物业火警发生时应急预案 第三节 物业停电时应急预案 第四节 物业停水时应急预案 第五节 物业水浸时应急预案 第六节 电梯困人时应急预案 第七节 气体泄漏时应急预案 第八节 防盗警钟鸣响时应急预案 第九节 台风暴雨期间应急预案 第十节 山泥倾泻时应急预案 第十一节 盗窃或行劫事件发生时应急预案 第十二节 炸弹恐吓时应急预案 第十三节 发生爆炸时应急预案 第十九章 法团的产生及运作 第一节 成立法团的目的 第二节 成立法团方法及程序 第三节 管委会的权责和任期 第四节 法团的主要工作 第五节 管委会会议及守则 第六节 法团会议 第七节 业主监察管委会的权力 第二十章 物业业主及住宅会所手册 第一节 私人物业业主手册示例一 第二节 私人物业业主手册示例二 第三节 公屋住户手册示例 第四节 住宅会所手册示例 第二十一章 收交楼及装修管理 第一节 楼宇情况介绍示例 第二节 收交楼程序 第三节 业主装修及搬家管理 第四节 公屋装修须知 第二十二章 聘用物业管理公司 第一节 聘用物业管理公司的程序 第二节 物业接收及服务范围 第三节 雇用物业管理公司招标文件范本 第四节 物业管理合同示例 附录 附录一 公用部分的定义 附录二 香港房屋署服务标准 附录三 一般物业设施维修保养周期表 附录四 常见设备定期检查测试及签署证书项目表 附录五 香港解决有关物业管理问题的政府部门 附录六 香港物业管理相关的法规、条例、守则 附录七 物业常用标示牌设置方法 主要参考文献

## &lt;&lt;香港物业管理方法&gt;&gt;

## 章节摘录

第一章 香港物业管理介绍 第四节 物业管理的相关组织及团体 一、香港房屋管理的政府组织 多年来，民政事务总署一直致力于促进私人物业的有效管理工作，并协助业主成立业主立案法团，以及协助解决物业的管理问题。

在法团的成立及运行过程中，民政事务总署和下属18个区民政事务处都担当着联络的角色，为有需要的业主和法团提供意见和协助。

政府方面也在尽量鼓励私人物业成立法团，协助及推广正确的物业管理概念；修订《建筑物管理条例》。

另外，尽量多培训些物业管理专业人才，以满足未来的私人物业管理需要。

二、香港房屋管理的协会组织 1. 物业管理公司协会 香港物业管理公司协会于1990年1月成立，由香港各大物业管理公司、英国特许房屋经理学会亚太分会、香港房屋经理学会、香港测量师学会及皇家测量师学会香港分会组成。

协会的宗旨及目标是：（1）建立及改善物业及大厦管理的专业水平；（2）向香港政府及有关团体组织提供物业管理方法的专业意见；（3）制定及监管会员的专业守则，以保障公众人员的权益；（4）鼓励专业管理公司之间相互合作，提高及增进服务水平；（5）向会员及有意从事物业管理的人员提供专业训练；（6）代表各会员参与政府及其他相关团体在物业管理方面的咨询、讨论及研究。

2. 房屋经理注册管理局 房屋经理注册管理局是根据《香港房屋经理学会条例》而成立的法定机构，负责促进及维持房屋管理的专业水平，以及执行业内自我规管。

作为住户与法团的桥梁，专业房屋经理不仅要懂得日常基本的物业管理工作，同时也关心推广住户在物业层面的生活质量，并维系社会、文化和环境的融合。

房屋经理学会与其他服务者合作，建立伙伴关系及沟通架构，以达到好的生活质量。

现在，房屋经理已经建立了注册制度，目标是进一步提升房屋经理的专业水平。

房屋经理注册管理局于2000年4月1日成立，专职处理香港注册专业房屋经理事务及监管注册专业房屋经理的纪律。

管理局自成立以来，已经有近2600人成为注册专业房屋经理，并可使用“注册专业房屋经理”的头衔。

他们累积了多年物业管理的经验，而且均为香港房屋经理学会、英国特许屋宇经理学会或香港测量师学会的会员，对专业物业管理及相关法规十分熟悉。

业主可参考会员名册作为选择管业经理的条件之一。

3. 香港房屋协会 香港房屋协会是一个非官方机构，目的是为香港市民提供房屋及相关的服务，解决住房问题和不断创新，以达到世界水平。

并在服务质量及管理方面居领先地位。

房协以“顾客为本”、“优质为尚”、“人才为基”及“资源为用”为信念，实践企业原则。

自成立以来，房屋协会致力于为香港市民提供可负担的房屋及相关服务，并是多方面的先驱，包括率先由英国引进专业房屋管理人才，管理辖下的出租屋、发展夹心阶层住房、为政府推行各项贷款计划、发展老年住房、参与市区重建，以及协助私人旧楼业主管理和维修楼宇。

<<香港物业管理方法>>

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>