

<<物业管理实务>>

图书基本信息

书名：<<物业管理实务>>

13位ISBN编号：9787561769089

10位ISBN编号：7561769083

出版时间：2009-4

出版时间：华东师范大学出版社

作者：滕永健 主编

页数：282

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

物业管理作为房地产市场的消费环节，是伴随着房地产市场的发展而生的，是房地产开发的延续和完善。

我国物业管理是在城市房地产综合开发和住房制度改革背景下，通过实行住房商品化制度而逐渐发展起来的。

在近30年的时间里，物业管理在我国获得了迅速发展，显示出强大的生命力和广阔的发展前景。

随着社会的发展，科学技术的不断进步，现代物业的种类越来越多，物业本身的科技含量也越来越高，相应地对物业管理的要求也越来越高。

了解物业管理的规律，熟悉物业管理实际操作的基本环节和主要内容，适应市场经济条件下现代物业管理的发展趋势，这对提高物业管理的水平，将是十分重要的。

《物业管理实务》是高职高专物业管理专业的一门主干课程。

该课程在教学内容上着重阐述物业管理各个阶段各个环节中的主要内容和操作要点，是一门实践性很强的课程。

掌握这些主要内容和操作技能，是物业管理专业岗位所应具备的基本要求，是从事物业管理工作的先决条件。

在编写过程中，本教材的编写人员吸收了各地物业管理的成熟做法和先进理念；请教了物业管理行业的资深专家、学者和行业主管；力求做到语言精练，通俗易懂；力求在内容和选材上体现学以致用，理论联系实际；力求做到体例的完整性和实操的创新性的统一。

<<物业管理实务>>

内容概要

《物业管理实务》是高职高专物业管理专业的一门主干课程教材。

教材从物业管理和服务的实际出发，本着理论与实际操作相结合的原则，对物业服务企业各方面的日常工作进行了较为详细的阐述。

本书共分十四章：以物业管理概述作为基础，根据物业管理工作进行的程序逐步展开。

其内容包括：物业服务企业、物业管理招标投标、早期介入和前期物业管理、物业服务合同和管理制度、房屋日常养护和管理、物业设备管理、物业环境管理服务、物业秩序管理服务、物业服务收费、智能化物业管理、物业管理纠纷处理、物业管理品牌建设和物业服务质量管理等。

本书内容全面、体例完整、实用性和操作性强，可作为各类物业管理和房地产类专业的教学用书、物业管理行业培训用书，亦可作为物业管理行业管理人员的参考用书。

<<物业管理实务>>

书籍目录

- 第一章 物业管理概论
 - 第一节 物业与物业管理
 - 第二节 物业管理实务的基本内容和要求
- 第二章 物业服务企业
 - 第一节 物业服务企业概述
 - 第二节 物业服务企业的设立
 - 第三节 物业服务企业的组织机构
- 第三章 物业管理招标投标
 - 第一节 物业管理招标投标概述
 - 第二节 物业管理招标投标程序
 - 第三节 物业管理招标投标文件的编制
- 第四章 早期介入与前期物业管理
 - 第一节 早期介入
 - 第二节 前期物业管理
- 第五章 物业管理合同和管理制度
 - 第一节 物业服务合同
 - 第二节 管理规约
 - 第三节 物业管理应急预案制订实施
- 第六章 房屋的日常养护与管理
 - 第一节 房屋建筑基础知识
 - 第二节 房屋安全使用检查
 - 第三节 房屋日常养护类型及主要内容
 - 第四节 房屋渗漏情况防治管理
 - 第五节 白蚁防治管理
- 第七章 物业设备管理
 - 第一节 物业设备管理概述
 - 第二节 物业设备运行维护与管理
 - 第三节 物业设备维修
- 第八章 物业环境管理服务
 - 第一节 物业环境管理服务概述
 - 第二节 保洁管理服务
 - 第三节 绿化管理服务
- 第九章 物业秩序管理服务
 - 第一节 治安管理服务
 - 第二节 消防管理服务
 - 第三节 车辆道路管理服务
- 第十章 物业服务收费与专项维修资金
 - 第一节 物业服务收费的依据和原则
 - 第二节 物业服务收费的形式与成本构成
 - 第三节 物业服务收费分析
 - 第四节 住宅专项维修资金的筹集、使用与管理
- 第十一章 智能化建筑及其物业管理
 - 第一节 智能化建筑概述
 - 第二节 智能化系统简介
 - 第三节 智能化物业管理

<<物业管理实务>>

第十二章 物业管理纠纷及其解决

第一节 物业管理纠纷概述

第二节 物业管理纠纷的预防

第三节 物业管理法律责任和纠纷处理

第十三章 物业管理品牌建设

第一节 物业管理品牌概述

第二节 物业管理品牌形象策划(CIS)

第十四章 物业服务质量管理

第一节 物业服务质量管理概述

第二节 物业服务质量体系认证

参考文献

章节摘录

房地产开发公司或业主应遵循市场经济客观规律，将开发或持有的物业推向社会，通过公开、公平、公正的市场竞争，把物业交给管理水平高、运作规范的专业服务企业来管理。

第三，是指物业管理本身也应社会化。

物业管理涉及面很广，每一个管理项目都有一定的专业要求，物业服务企业可将一部分管理项目分离出去，使其成为社会分工中的一个专门行业，这样既可以减轻物业服务企业的负担，也符合专业化的要求，有助于提高物业管理的水平和效率。

2. 专业化。

物业管理的专业化是指物业服务企业通过合同或契约的签订，按照业主或使用人的意志和要求去实施专业化管理，它包括物业管理组织机构的专业化、管理人员的专业化、管理手段的专业化、管理技术和方法的专业化等。

物业管理专业化是现代化大生产的社会化专业分工的必然结果。

组织机构的专业化既体现社会分工的进一步细化，形成了专业的组织机构来适应社会、经济、科学技术的发展需要，也体现了物业管理组织机构设置的科学性和合理性。

由于受托物业的设施设备、建筑材料等越来越先进、复杂、高级，需要有专门的人才、专门的管理手段才能胜任这些工作，特别是智能物业的不断涌现，更要求物业管理组织机构要有科学、规范的管理制度和质量保障体系，要有科学的管理理念以及先进的维修养护技术等。

3. 企业化。

物业管理是一种企业化的经营管理行为。

物业管理企业化是相对于传统的行政性质福利型的房屋管理而言的。

特别是物业服务企业作为一个独立的法人，应按照《公司法》的规定运行，必须依照物业管理市场的运行规则参与市场竞争，依靠自己的经营能力和优质的服务在物业管理市场上争取自己的位置和拓展业务，用管理的业绩去赢得商业信誉。

当然，物业服务企业在运作过程中还要处理好与相关部门，如街道、公安、市政、公用、邮电、交通等行政或事业性单位的关系，以“物业”为中心，相互协调。

这样就能使物业服务企业从服务上、管理上和经营上下功夫，为业主或使用人创造一个良好的居住和工作环境。

4. 市场化。

在市场经济条件下，物业管理的属性是经营，它所提供的商品是劳务和服务，其性质是有偿的，方式是等价的，即推行有偿服务，合理收费。

业主通过市场化的招标投标方式选聘物业服务企业，物业管理由物业服务企业来具体实施。

物业服务企业的经营目标是保本微利，量入为出，不以高额利润为目的。

物业服务企业可以通过多种经营，使物业管理走“以业养业、自我发展”的道路，从而使物业管理有了造血功能。

物业服务企业向业主或使用人提供劳务和服务，业主或使用人购买并消费这种服务。

在这样一种新的机制下逐步形成有活力的物业管理竞争市场，业主选择物业服务企业，物业服务企业必须依靠自己良好的服务、管理与经营才能进入和占领这个市场。

这种通过市场竞争机制和商品经营的方式所实现的商业行为就是市场化。

双向选择和等价有偿是物业管理市场化的集中体现。

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>