第一图书网, tushu007.com

<<房地产项目物业管理招标与招标实操一>>

图书基本信息

书名：<<房地产项目物业管理招标与招标实操一本通>>

13位ISBN编号：9787111270546

10位ISBN编号：7111270541

出版时间：2009-7

出版时间：机械工业

作者：余源鹏

页数：275

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

物业管理服务作为房地产市场的消费环节，是房地产项目综合开发的派生产物，是房地产项目综合开发的延续与完善，是一种综合性经营服务方式。

随着人们对生活质量要求的不断提高，人们对其购买或租用的房地产项目的物业管理服务品质的要求也在不断提高。

这些房地产项目包括居住房地产项目、商业房地产项目、工业房地产项目和其他房地产项目。

在房地产项目开发期间，房地产项目开发商一般都需要进行项目前期物业管理招标，甚至引进优秀的物业管理顾问公司，以确定项目前期的物业服务企业和物业管理服务方案。

一家优质的物业服务企业或知名的物业管理顾问公司都会成为该房地产项目的一大卖点。

在物业交付使用、召开业主大会并选举出业主委员会后，业主委员会可以代表业主选聘物业服务企业并签订物业管理服务合同。

因此，在物业交付使用的前后，分别由项目开发商（建设单位）或业主委员会执行项目物业管理的招投标工作。

物业管理的招标，是指物业所有权人或其法定代表（房地产项目开发商或项目业主委员会），在为其物业选择管理者时，通过制定符合其管理服务要求和标准的招标文件向社会公开，由多家物业服务企业竞投，从中选择最佳对象，并与之订立物业管理服务合同的过程。

物业管理的投标，是指符合招标文件要求的物业服务企业，根据招标文件中确定的各项管理服务要求与标准，根据国家有关法律、法规与本企业的实力，编制投标文件，参与投标的活动。

内容概要

本书根据最新物业管理条例，从实操角度编写，包括物业管理市场、物业管理招投标概论、物业管理招标实务、物业管理投标实务、物业管理定标实务。
本书特别适合广大物业管理服务从业人士阅读，适合作为物业服务企业高层管理人士投标的指导书，同时也非常适合作为物业管理和房地产相关专业师生的教材及参考用书。

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执行董事。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。

以专业可用理念，创建并领导广州鹏起房地产代理有限公司，业务涉及居住及商业房地产项目的信息咨询、调查分析、可行性研究、前期发展策划、整体定位、营销策划、租售代理、物业管理顾问、二手房屋租售以及房地产企业内部管理顾问等领域。

主编出版了30多本房地产和物业管理相关实操型专业书籍。其中近几年陆续出版的“房地产实战营销丛书”，包括《房地产广告策划与创作》、《房地产包装推广策划》、《房地产实战促销300例》、《房地产实战定价与销售策略》、《房地产实战市场调研与优秀案例》、《中国楼盘实战命名三万例》、《售楼尖锋》、《房地产公关活动促销方案56例》、《三天造就售楼冠军》、《房地产实用营销图表大全》、《房地产一线销售管理》、《问鼎房地产》、《中小户型开发与设计》、《促动楼盘》、《房地产项目可行性研究实操一本通》、《房地产中介经纪人实用业务知识两日通》、《三天造就二手房租售冠军》等。

近期和本书一同出版的“物业管理服务实操一本通丛书”就有《物业环境绿化与清洁管理实操一本通》、《物业安全管理实操一本通》、《房地产项目物业管理招标与投标实操一本通》等书。

书籍目录

前言第1章　物业管理市场　1.1　物业管理市场的概念和特点　1.1.1　物业管理的概念　1.1.2　物业管理市场　1.1.3　物业管理市场的特点　1.2　物业管理市场的运行机制　1.2.1　物业管理市场的价格形式　1.2.2　物业管理市场的竞争机制　1.2.3　物业管理市场的管理体制　附录1　A物业管理条例（2007年版）　附录1　B物业管理企业资质管理办法（2007年版）　附录1　C业主大会规程（2003年版）第2章　物业管理招投标概论　2.1　招投标制度的概念与发展　2.1.1　招投标的概念　2.1.2　招投标制度的起源与发展　2.2　物业管理招投标的发展与概念　2.2.1　物业管理招投标的产生与发展　2.2.2　物业管理招投标的概念　2.2.3　物业管理招投标与物业管理市场的关系　2.2.4　物业管理招投标制度对物业管理作业的意义　2.3　物业管理招投标的分类与特性　2.3.1　物业管理招投标的分类　2.3.2　物业管理招投标的特性　2.4　物业管理招投标的一般程序　2.4.1　物业管理招投标的原则　2.4.2　物业管理招投标的方式　2.4.3　物业管理招投标的一般程序　2.4.4　物业管理招投标相关各方在招投标活动中的职责　2.5　物业管理招投标的法规　2.5.1　物业管理法规　2.5.2　招投标立法对我国物业管理的积极影响　2.6　物业管理招投标存在的问题与探索　2.6.1　当前物业管理招投标中存在的问题及解决方法　2.6.2　物业管理招投标在国内部分城市中的探索　附录2　A中华人民共和国招标投标法（2000版）　附录2　B前期物业管理招标投标管理暂行办法（2003版）第3章　物业管理招标实务　3.1　物业管理招标的组织与程序　3.1.1　物业管理招标的组织机构　3.1.2　物业管理招标的方式　3.1.3　物业管理招标的一般程序　3.2　物业管理招标文件的内容与编制　3.2.1　招标文件编写的工作模块　3.2.2　投标邀请书　3.2.3　物业的基本情况　3.2.4　物业管理的服务要求及技术标准　3.2.5　总则说明　3.2.6　编写投标书的要求　3.2.7　递交投标文件的要求说明　3.2.8　开标和评标的说明　3.2.9　合同授予的说明　3.2.10　物业管理服务合同的内容　3.2.11　附件　附录3　A全国物业管理示范住宅小区、大厦、工业区标准及评分细则（2000年版）　附录3　B普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）（2004年版）第4章　物业管理投标实务第5章　物业管理定标实务

章节摘录

第1章　物业管理市场　　市场，是生产者与消费者进行商品交换活动的纽带。
物业管理市场就是物业管理这种无形商品进行交换的载体。
随着物业管理行业的发展以及物业服务企业的不断产生，物业管理市场逐步地建立并发展起来。
因此，了解物业管理市场的基本状况非常重要，它是了解物业管理市场，参与市场竞争，促进物业管理市场化的前提。
1.1　物业管理市场的概念和特点　　1.1.1　物业管理的概念　　1.物业　　物业英文译为“Real Estate”或“Real Property”，是指已建成的并且具有使用功能和经济效用的各类居住和非居住用途的楼宇，以及与之相配套的设备、市政、公用设施，楼宇所在的建筑地块与附属的场地、庭院等。
物业的这一定义规定了物业的内涵所包含的三个要求：①已建成并具有使用功能和经济效用的各类供居住和非居住的楼宇；②与这些楼宇相配套的设备、市政及公用设施；③楼宇的建筑（包括内部的各项设施）和相邻的场地、庭院、停车场、小区内的非主干交通道路。
物业是一个具有弹性的概念，可以根据用途、区域空间、所有权属等作相对划分。
如根据用途，物业可以分为住宅公寓（小区）、写字楼、商铺、酒店旅馆、娱乐场所、金融大厦、工业厂房、停车场、车站、码头、仓库以及文化馆、影剧院、体育场、学校、医院等。
物业由于具有位置固定、不可移动的自然属性，通常又被称为不动产，但就其根本性质而言，物业只是房地产业进入消费领域的房地产商品，是房地产业在消费领域的延伸。
……

第一图书网, tushu007.com

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