

<<美国物业管理概论>>

图书基本信息

书名：<<美国物业管理概论>>

13位ISBN编号：9787112113804

10位ISBN编号：7112113806

出版时间：2010-2

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：迪卡罗，张弘武 主编

页数：192

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>

## <<美国物业管理概论>>

### 前言

物业管理登陆中国已有二十多年，发展速度和覆盖范围都非常惊人。但物业管理的真谛在于对物业的经营，而中国的物业管理行业却疏于此道。物业管理是“舶来品”，源于欧美各国，美国更精于商贸楼宇的经营管理。为了使中国业内同行更加了解物业管理的原貌，天津国土资源和房屋职业学院和美国联美REMM集团，组织中美两国学者编写了《美国物业管理概论》一书以飨读者。

本书涉及物业租赁、住宅管理、购物中心管理、办公大楼管理、物业维护等内容。但中美合作出书是初步尝试，只想描述相关内容的梗概。如果国内确有需求，编者将陆续出版系列丛书，对上述内容进行深层次介绍。本书可作为高等院校物业管理专业学生参考教材，也可以作为从业人员工作参考用书。

本书主编由JDPropertyManagement, Inc公司的Joseph W. DeCarlo（约瑟夫W·迪卡罗）和张弘武担任；参编作者有佟颖春、张秀萍和王晓慧；英文资料的翻译主要由程静月负责，参加英文资料翻译和整理的人员还有：宁卓、窦娟、卜宇、李宁怡、闫大鹏等；姚远参加了书稿的整理和校对。由于中美两国文化背景的差异，合作出书确实存在一定困难，肯定也会影响到本书的质量。另外作者水平有限，书中疏漏之处在所难免，恳请读者斧正。

## <<美国物业管理概论>>

### 内容概要

本书介绍了美国的物业租赁、住宅管理、购物中心管理、办公大楼管理以及物业维护等有关内容和运行模式。

本书可作为高等院校物业管理专业学生参考教材，也可以作为物业管理行业从业人员实际工作的参考书。

<<美国物业管理概论>>

书籍目录

第一章 物业管理行业 第一节 物业管理的产生和发展 第二节 专业技术服务人员 第三节 行业自律组织以及对职业资格的管理 本章总结第二章 物业管理相关知识 第一节 美国的经济周期 第二节 物业租赁 第三节 房地产价格评估 第四节 税法影响 本章总结第三章 物业管理经理的目标 第一节 经营净收益 第二节 物业管理报告 本章总结第四章 管理计划 第一节 管理计划概述 第二节 管理计划的内容 第三节 投资金融分析 本章总结第五章 物业管理中的客户管理 第一节 委托代理关系 第二节 产权关系分类 第三节 业主的目的和目标 第四节 管理协议和信托责任 本章总结第六章 物业租赁 第一节 物业租赁的种类 第二节 租金的形式第七章 住宅管理 第一节 住宅的分类 第二节 住宅市场 第三节 租金标准的制定 第四节 住宅管理 本章总结第八章 公寓管理 第一节 公寓的定义 第二节 公寓的管理体制 第三节 公寓管理的相关费用 第四节 公寓的管理 第五节 公寓销售 本章总结第九章 购物中心的管理 第一节 购物中心的种类 第二节 购物中心的租赁类型及运作方式 本章总结第十章 办公楼管理 第一节 办公楼的市场供需关系分析 第二节 承租者的选择及物业经营技巧 本章总结第十一章 特殊物业的管理 第一节 工业物业 第二节 科研机构物业 第三节 房车营地的管理 第四节 小型仓储的管理 .....第十二章 物业维修第十三章 管理办公室第十四章 物业管理中的人力资源管理

## <<美国物业管理概论>>

### 章节摘录

3. 经纪人代管如果一名房地产经纪人出售公寓的住宅楼给投资者，并且告知关于所有作为业主的益处（增值空间和税收利益），但是却未告知驱逐可能、洗手间下水堵塞或整夜都可能接到想要租房的人的电话骚扰等。

隐瞒物业缺陷，可能会导致侵害业主权益，给委托人带来不必要的纠纷。

但作为代理销售的经纪人，如果只负责售楼而不负责售后管理，则完全可能隐瞒预见到的使用时的缺陷。

因此在物业被卖出之前，如果物业销售经纪人想要独家代理，开发商可以要求经纪人一直代为管理此物业，直到售罄为止。

这就是所谓的“默认的管理条款”。

4. 专业物业管理公司管理 投资者（业主）为了想要给经营带来多样化的承租人、经验和控制力以及计算机化的运作方式，势必需要一名非常专业的物业经理，因此必须雇佣一家物业管理公司。这种服务的费用通常是以租金收入的一定比例计算。

这些公司通常具有若干名专职的注册物业经理（CPM）。

（四）物业管理发展趋势 （1）物业管理的专业性将会变得更加复杂化、技术化和综合化。

（2）兼具会计和金融课程的正式教育（大学学历）将会有更多的需求。

（3）将会更多的依赖于计算机，包括计算机系统、程序以及项目内的终端。

（4）涉及条款、方法、流程和报告的产业将会更为标准化。

（5）政府对物业经理的规章制度将会更多，甚至超过现在房地产销售许可证的要求。

（6）有更多物业经理参与的团队行为，将代替代理人、建筑师、建筑商等作为顾问的传统观念。

（7）随着免税政策减少以及越来越多的投资者把房地产管理作为一项专业技术，专业化管理的需求将会越来越大。

投资者需要雇佣最好的经理来获得最大化的投资回报和物业增值。

<<美国物业管理概论>>

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