

<<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：9787504437716

10位ISBN编号：7504437719

出版时间：1900-01-01

出版时间：中国商业出版社

作者：徐淳厚 著

页数：351

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>

<<物业管理实务>>

内容概要

物业管理是房地产经济运行中的重要环节，也是现代化城市管理中的基本内容之一，随着城市经济体制改革的不断深化，特别是近年来我国城市住房制度改革的逐步展开，发挥物业管理的社会经济功能也越来越重要。

为了适应大中专学校开设“物业管理”专业的需要，我们组织有关院校的专家、学者撰写了这一套物业管理系列教材，暂定四本，它们是：《物业管理概论》、《物业管理实务》、《物业管理法规》、《房地产产权产籍管理》。

本系列教材内容切合实际，具有理论叙述的简明性、实务讲解的可操作性等特点，文字通顺，内容翔实，通俗易懂。

可作为大中专、职高等开设的“房地产经营”、“物业管理”等相关专业的主干课程的教材，也可作为房地产经营部门、物业管理部門员工的自学用书。

<<物业管理实务>>

书籍目录

绪论 物业管理实务的研究对象、研究方法及面临的任务第一章 物业管理概述第一节 物业、物业的基本特征及对管理提出的要求第二节 物业管理的基本内容、管理目标与流程第三节 物业管理的产生及与传统房屋管理的区别第四节 我国物业管理的最新进展第二章 物业管理公司的机构建设与制度建设第一节 物业管理公司的成立第二节 物业管理公司的机构设置与职能划分第三节 物业管理公司的制度建设与员工岗位培训第三章 物业管理公司的资金筹措、使用与核算第一节 物业管理公司的资金筹措第二节 物业管理公司的财务安排第三节 物业管理公司的费用控制第四节 物业管理公司的经济核算第四章 物业的前期介入与接管验收第一节 物业的前期介入第二节 物业接管验收的内容、标准与程序第三节 物业交接双方的责任及应提交的资料第四节 物业接管验收中争议的处理第五章 物业销售、租赁与风险管理第一节 物业进入租售交易市场第二节 物业销售的形式、条件与销售策略第三节 物业租赁管理第四节 物业租、售的利益比较第五节 物业开发与销售过程中的风险管理第六章 业主、使用权人人住第一节 业主、使用权人入住的程序第二节 业主、使用权人对物业的验收第三节 物业管理合同第四节 物业管理公司与业主、使用权人的关系第七章 物业的综合业务管理第一节 房屋的维修管理第二节 房屋设备的维修与管理第三节 物业的环境管理第四节 物业的消防管理第五节 物业的治安、安全与车辆管理第八章 住宅小区的物业管理第一节 住宅小区物业管理的特点与内容第二节 住宅小区物业管理的组织实施第三节 创建物业管理优秀示范住宅小区第九章 高层办公楼宇的物业管理第一节 高层办公楼宇物业的特点与管理的要求及目标第二节 高层办公楼宇物业管理的组织实施.....第十章 公共商业楼宇的管理

章节摘录

4. “室内环境”和“室外环境”的效用质量 “室内环境”指室内的建筑结构、层高、内部空间分隔及各种设备、设施等。

如建筑物采用复式结构，“三大一小一多一长”（即客厅大、卫浴间大、厨房大，小卧室，多壁橱，长阳台）设计等。

“室外环境”指物业坐落的小区配套设施的完善程度，周围的自然景观，空气清洁程度，居民的素质及小区的物业管理等。

一般是物业的室内和室外环境的“效用质量”越高，其销售价格也就会较高。

5. 社会政局和政策法规 通常政局稳定，人们便乐于投资置业，从而增加社会需求，引起相对的供给短缺和价格上涨；而如果政局动荡，则首先受冲击的即是房地产业，将会由于萧条而导致售价普遍暴跌。

此外，政策法规的稳定性、连续性和导向性也会对物业的价格涨跌产生影响。

如政府宣布1998年下半年停止福利分房的政策，对全国不同地区的物业销售产生积极的促进作用，使物业的销售经历几年的沉寂之后开始活跃。

6. 社会经济承受能力 社会经济承受能力决定着人们对物业的现实有效需求，从而制约着物业的价格。

只有消费者的货币收入加上其可动用的存款及获得的信贷（前提是有能力偿还）与物业的售价大致接近时才能形成有效需求，否则需求再强也仅仅是潜在的需求，从实际情况看，近两年来由于城市下岗职工数量增加，人们总体的收入增幅明显降低，加上不少物业定的是“天价”，形成近几年一直持续低迷。

7. 投资贷款的利率水平 投资贷款的利率水平会直接影响物业开发与经营的成本，从而对物业的售价产生间接影响。

通常这一因素的作用取决于以下条件：一是利率高低；二是开发建设的周期；三是物业的市场营销状况、方式（主要是支付期限的选择）。

8. 物业的社会经济用途 使用质量和价值相同而用途不同的物业在售价上会呈现很大的差异。

一般说来，经营性物业的销售价格要远远高于非经营性物业的售价。

而在经营性物业中，又以服务于金融机构的物业售价为最高，商业及一般性服务业次之。

9. 物业的投机 物业的投机表现为土地投机及房产投机。

前者主要是炒卖地皮，后者主要是炒卖“楼花”。

物业的投机代表一时的需求，而不反映长久的真实的需求。

它可能通过“炒作”等行为，影响或左右一时的物业价格，但这种由投机造成的虚假需求和“泡沫经济”迟早要退去，即物业的投机不会对价格长久地起作用。

.....

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>