

<<物业管理教程>>

图书基本信息

书名：<<物业管理教程>>

13位ISBN编号：9787560828985

10位ISBN编号：7560828981

出版时间：2004-9

出版时间：同济大学

作者：齐坚 编著

页数：273

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>

## &lt;&lt;物业管理教程&gt;&gt;

## 前言

从事物业管理教学、研究及实践活动已有10年，一直希望能有一本适合于物业管理课程教学及物业管理行政、管理人员业务培训的教材。

本着这个目的，在多年教学讲稿的基础上，开始了本书的写作，历经数载，终于完稿。

本书初稿从本、专科教学试用的情况来看，反映尚可，但我们期待能在今后的教学实践中得以进一步的完善，得到物业管理业同行特别是从事物业管理教学的同行的首肯。

如果本书能起到抛砖引玉的效果，从而有更多的专家学者写出更高质量的物业管理教材来，则“善莫大矣”。

一本好教材对教师来说，在某种意义上，它要比一本好的影视剧剧本对演员的意义更为重要。

一名教师不能根据教材讲好课，学生不能从中更好地学得知识，作为教材编写者心里总免不了忐忑不安。

作为教材，本书在多方面做了探索，强调物业管理的法学基础，并尽量将这些概念贯彻全书。

比如第二章物业管理的法学基础，对认识物业管理企业与业主的关系，认识物业管理企业在物业管理经营活动中的法律地位及相应的合法行为，应该说是具有现实和长远意义的。

另外，本书也介绍了国内外的一些新的管理3-法，比如在第九章物业设备管理中，介绍了能源管理、寿命周期成本、价值工程等方法，这对物业管理企业在经营活动中讲究成本效率和效益，以及提高企业的核心竞争力会有一定的帮助。

本书写作过程中，正值国务院《物业管理条例》颁布，本书注意将条例的内容结合进去。

考虑到本书的使用对象，本书避免在操作层次上作过细介绍，将这方面的内容尽量限制在一个物业管理应该了解的程度。

本书共有十五章，其中第二章物业管理法律基础，可以根据学生原来的学习基础以及教学时数的许可，做适当删减。

但对这些内容，应该给予应有的重视。

本书附录“未来物业设施管理的7大要素”是翻译的一篇讲话稿，这是为那些想了解将来物业设施管理可能产生哪些变化的读者准备的阅读资料。

其他的章节，也可根据教学上的需要作适当的选择。

本书可作为大专院校房地产方向、管理工程及物业管理课程教学用书，也可以供物业管理的专业人员学习参考。

本书在写作过程中，参考了大量的论文和著作(主要的在书末参考文献中列出)，并结合了作者10年的物业管理教学研究和学习实践的体会。

## <<物业管理教程>>

### 内容概要

本书总结了改革开放以来我国物业管理行业理论研究和实践的成果，对物业管理的发展历史、基本概念及法学基础，作了详细的介绍和探讨。

同时对我国城市物业管理的具体运作，包括物业管理企业及业主自治组织的设立和运行、物业管理招标投标；房屋与设备的维修与管理、物业的环境和安全管理、物业的风险管理、物业的信息管理、物业的财务管理、物业管理企业质量体系的建立、各种不同类型物业的管理特点和要求等均作了较详细的阐述。

本书可作为大专院校各类管理专业物业管理课程的基础教材，也可作为我国物业管理行业各级行政和专业管理人员的培训教材或参考资料。

<<物业管理教程>>

书籍目录

前言第一章 绪论 第一节 物业概述 第二节 物业管理概述 第三节 物业管理的产生与发展 复习思考题  
第二章 物业管理的法律基础 第一节 物业管理法律基础知识 第二节 物业管理的产权理论 第三节 物业管理的委托——代理理论 第四节 物业管理的民事法律行为诉讼 复习思考题第三章 物业管理公司 第一节 物业管理公司的设立 第二节 物业管理公司的机构设置与人员培训 第三节 物业管理公司制度与内部管理机制 复习思考题第四章 业主自治管理 第一节 业主自治管理的基本概念 第二节 业主自治组织的形式、管理公约及其设立 第三节 业主自治组织的运作 复习思考题第五章 物业管理招投标及合同 第一节 物业管理招投标概述 第二节 物业管理投标文件及其投标原则 第三节 物业管理服务合同概述 第四节 经营性物业管理计划的制定 复习思考题第六章 早期介入与前期物业管理 第一节 物业管理的早期介入 第二节 前期物业管理 第三节 物业接管验收 第四节 室内装修管理 复习思考题第七章 物业综合管理第八章 房屋维修管理第九章 物业设备管理第十章 物业租赁管理第十一章 物业风险管理与保险第十二章 物业管理企业的财务管理第十三章 物业信息管理第十四章 不同类型物业的管理第十五章 物业管理的质量体系简介附录 未来物业设施管理的7大要素参考文献

## &lt;&lt;物业管理教程&gt;&gt;

## 章节摘录

(3)按经营服务方式,可分为单纯服务型、租赁经营型等公司。

三、物业管理公司的建立 (一)物业管理公司的建立步骤 物业管理公司的建立步骤为:可行性研究、公司章程等文件准备、人才储备、公司注册登记、资质审查和备案。

1. 可行性研究 所谓可行性研究,是一种分析、计算和评价各种技术方案、建设方案和生产经营方案的经济效益和社会效益的科学方法。

物业管理公司作为一个经营型的企业,它是要自负盈亏并获取必要的利润的。

因此,只有当设立物业管理公司既有必要又有可能的情况下,才可以设立物业管理公司。

所以,投资者必须在正式申请以前,进行可行性研究,以确认公司面临的市场、本身条件、经济的可行性。

可行性研究的主要步骤如下: (1)市场调查。

市场调查的内容主要有3个方面:一是需求情况,二是供应情况,三是相关的政策法规。

建立一个物业管理公司首先就要了解物业管理市场的需求,包括现有物业的总量、每年增加的量以及今后增加的趋势。

这种物业需求量的调查,还要根据投资者本身擅长或意欲涉及的物业类型,进行有针对性的调查。

其次要调查物业管理的供给情况,包括现有物业管理公司的数量、规模和经营状况。

同样,调查也要有针对性。

最后必须了解国家特别是当地政府对设立物业管理公司有哪些法律法规及政策。

这是必不可少的步骤,否则,投资者花了很多的时间和精力,却因不符合国家或地方政府的要求而前功尽弃。

(2)综合分析。

综合分析就是将市场调查得到的材料进行加工分析并得出相应的结论。

分析可以包括市场分析、本身条件分析以及经济分析。

市场分析主要看供需状况,是供大于求还是供不应求。

在这方面要对供需状况进行细分,要了解投资者所关心的特定物业市场。

只有供不应求,或能提供合格服务的有效供应不足(例如,有些物业管理公司不是市场所选定的,而是由开发商或政府的关系所指定的,而其服务能力和水平达不到客户的要求),物业公司的设立从市场的角度才是可行的。

本身条件是指投资者对本身是否具有国家规定的注册条件以及本身优势的分析。

注册条件是必须要符合的,这是基本的要求。

真正确定公司应否成立的是投资者本身的条件能否在市场竞争中占有优势地位。

最后,经济分析是对公司成立以后一段时期的收入和支出进行估算,指出公司设立后的盈利预测。

经济分析是综合分析中最重要的内容,市场的可行性和公司本身条件的可行性最终还是集中反映在其经济的可行性上。

(3)报告撰写。

在前面综合分析的基础上,就可以撰写可行性报告了。

可行性报告的主要内容有:需求调查及预测研究,竞争企业的调查分析,本身所具备的条件分析,公司设立的前景预测,经济效益分析,结论等。

2. 公司章程等文件准备 按照企业登记的有关规定,在登记注册时必须提交有关文件,如公司章程、登记申请书、股东委托代理人证明等,其中公司章程是最重要的文件。

《公司法》第十一条第一款中规定:“成立公司必须依照本法制订公司章程。

公司章程是记载有关公司组织和行动基本规则的文件,它对公司、股东、董事、监事都具有约束力。

”

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>