

<<物业管理概论>>

图书基本信息

书名：<<物业管理概论>>

13位ISBN编号：9787301156124

10位ISBN编号：730115612X

出版时间：2010-1

出版时间：北京大学出版社

作者：凌明雁等

页数：253

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>

## <<物业管理概论>>

### 前言

中国改革开放三十年来，随着房地产业空前快速发展，形成了规模巨大的存量物业。与此同时，物业管理行业也经历了一个从无到有、从小到大、从不规范到日臻成熟的成长历程。时至今日，我国物业管理行业正在向市场化、规模化和法制化迈进。

物业管理作为物业产权多元化背景下房地产管理的一种创新模式，需要从理论和实践两个方面进行探索和规范，以满足人民群众日益增长的物质和文化生活的需求。

从物业管理行业的工作实际出发，立足高等职业技术教育的规律和特点，我们组织了一批从事物业管理实际工作的企业专家和长期从事学校教育的理论工作者联合编写了这本教材。

在编写过程中，本书广泛吸收各地和品牌物业服务企业的成功经验和成熟模式，力求贴近物业管理工作实际，注重物业管理理论对实际工作的引领和指导，强调解决实际问题的能力和创新意识的培养。

在内容安排上，本书突出了实用性和操作性，按照工作岗位对从业人员职业能力的要求，将管理理念、作业流程和职业标准引入教材。

为便于学生系统掌握物业管理的理论、方法和关键知识点，我们还结合每章内容设计了配套思考练习题。

本书适用于高等院校物业管理、房地产、社区管理等专业教学用书，也可供物业服务企业进行员工培训使用。

通过本课程的教学，可以为学习其他课程提供理论支撑，同时，也可以为学生未来职业发展奠定基础。

本书由凌明雁、王怡红任主编，赵明、王目元、唐欣、史伟任副主编。

全书共11章，由凌明雁、王怡红、唐欣、史伟、赵明、王目元、王晓辉、袁旭川、邵庆会、韩玉峰参与编写。

在编写过程中，本书得到了北京大学出版社的领导和编辑的精心指导和大力帮助，参考了有关出版物及部分网络资源，在此一并表示诚挚的谢意。

由于作者水平所限，书中难免存在偏颇和纰漏，欢迎广大读者批评指正。

## <<物业管理概论>>

### 内容概要

物业管理概论是物业管理专业主干课程之一，这门课程要从理论和实践的结合上回答为什么要实施物业管理、怎样实施物业管理以及物业管理发展过程中的矛盾和纠纷应该如何化解等问题。

本书是在充分尊重和考虑物业管理职业岗位(群)的任职资格要求的基础上，参照国家物业管理从业人员职业资格标准编写而成。

全书共11章，涉及物业管理基础理论，物业服务企业，物业管理市场和运行机制，物业管理前期介入、物业承接查验和前期物业管理，业主入住和房屋装修管理，物业维修与设备管理，安全与环境管理，物业服务企业财务，物业管理国际标准体系认证以及物业管理法制建设等内容。

本书在结构上兼顾了与《物业管理实务》、《住宅小区管理》、《写字楼管理》、《物业管理招标投标》等相关教材的衔接，不求多求全，重点阐述物业管理的基本理论、基本方法和基本流程。

尤其在相邻关系、建筑物区分所有权、物业管理市场和运行机制等方面有一定程度的突破。

与此同时，作者在编写过程中还结合自己多年来实际工作经验，通过增补复习思考题的方式强化学生对知识的理解和运用，在一定程度上克服了同类教材抽象、枯燥、乏味的缺陷。

## &lt;&lt;物业管理概论&gt;&gt;

## 书籍目录

第1章 概述 第一节 物业 一、物业和物业管理区域 二、物业的类型 三、物业的性质 四、相邻关系 第二节 物业管理 一、物业管理的含义和性质 二、物业管理的内容 三、物业管理服务产品的基本特征 四、市场化物业管理的基本内涵 五、物业管理的起源 六、我国物业管理取得的成就 七、今后我国物业管理的发展趋势 第三节 物业管理的特点 一、物业管理与传统房屋管理的区别 二、物业管理的特点 第四节 物业管理的类型、原则和作用 一、物业管理的类型 二、物业管理的原则 三、物业管理的作用 第五节 物业管理模式 一、物业管理模式的概念和内容 二、物业管理模式的类型 第六节 物业管理的基本程序 一、物业管理前期介入 二、设计物业管理方案 三、组建物业管理机构 四、物业的承接查验 五、物业管理工作的移交 六、前期物业管理 本章复习思考题第2章 物业管理基础理论 第一节 建筑物区分所有权理论 一、区分所有建筑物 二、建筑物区分所有权 第二节 物业管理的委托代理机制 一、代理的含义及其法律特征 二、物业管理的委托代理关系 第三节 业主自治管理和自律管理 一、对业主概念的界定 二、业主的权利和义务 三、业主自治管理 四、业主自律 第四节 业主大会和业主委员会 一、业主大会 二、业主委员会 本章复习思考题第3章 物业服务企业第4章 物业管理市场和运行机制第5章 物业管理前期介入、物业承接查验和前期物业管理第6章 业主入住和房屋装修管理第7章 物业维修与设备管理第8章 安全与环境管理第9章 物业服务企业财务第10章 物业管理国际标准体系认证第11章 物业管理法制建设参考文献

## &lt;&lt;物业管理概论&gt;&gt;

## 章节摘录

1.房屋 从建筑学上讲,需要区分构造物、建筑物和构筑物。

构造物是指采用一定的技术手段将各种物料按照一定结构连接成的整体,包括建筑物和构筑物两类。

建筑物是指定着于土地上下,由顶盖、梁、柱、墙壁等部位组成,供人居住或用于其他目的使用的构造物。

房屋是建筑物最基本、最主要的物质形态,是指用建筑物料与外部空间隔开,可以容纳人在其中活动的建筑物。

住宅、商场、工业厂房、仓库等都属于房屋(通常情况下,人们习惯将房屋和建筑物混用,统称房屋建筑);构筑物则是指不直接供人在里面进行生产和生活活动的构造物。

公路、铁路、桥梁、涵洞、通道、水塔、烟囱等属于构筑物而非建筑物。

房屋区别于其他建筑物形式有两个明显的特点:一是通过顶盖、梁、柱、墙壁等建筑部位与外部空间隔开(全部或部分与外部空间相通的露天建筑不是房屋);二是供人使用(虽然与外部空间隔开,但不能容人活动的建筑物如窑炉、水塔、鸡舍等就不是房屋)。

一般来说,房屋包括以下六种类型。

(1)住宅类房屋。

(2)生产类房屋,包括工业、交通运输业和建筑业在生产活动中使用的厂房、仓库等。

(3)商业类房屋,包括商店、金融、邮电、餐饮、娱乐、旅游等从事第三产业活动使用的房屋。

(4)文化、教育、科技、卫生、体育类房屋。

(5)行政办公类房屋:包括党政机关、工青妇、民主党派办公用房以及辅助用房。

(6)其他类房屋:包括军事、国防、宗教团体、外国使领馆、寺庙、监狱等用房。

2.配套设施设备 配套设施设备包括给排水、供用电、供暖、运输、空调、通风、通信、消防、监控和防雷设备等。

随着经济发展和人们物质生活水平的提高,业主与物业使用人对工作、生活条件和环境的便利性、舒适性和安全性提出了更高的要求,与此同时,配套设施设备系统也越来越复杂、越来越先进。

3.相关场地(附属场地) 相关场地(附属场地)包括庭院、道路、停车场、地下车库、绿化带、中心花园等。

需要说明的是,物业是业主或物业使用人用于居住或其他目的使用的,物业的功能或使用价值不仅取决于房屋的面积、结构和质量,而且取决于配套设备和附属场地的完备程度。

一宗物业是由房屋、配套设施设备和相关场地(附属场地)三个方面组成的有机整体,三者相互联系、相辅相成、缺一不可。

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>