

<<物业管理文书表格范例>>

图书基本信息

书名：<<物业管理文书表格范例>>

13位ISBN编号：9787806548295

10位ISBN编号：7806548297

出版时间：2003-1

出版时间：海天出版社

作者：赵向标

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>

<<物业管理文书表格范例>>

书籍目录

1 物业管理招投标文件表格2 物业委托管理合同范本3 物业接管、入住文书表格4 业主管理委员会常用文书表格5 物业管理公约、业主公约与用户手册6 房屋管理文书表格7 设备设施管理表格8 消防、安全管理表格9 物业清洁、绿化管理表格10 社区文化管理表格11 业主 / 用户管理文书表格12 物业管理考核评比标准13 物业公司内部管理文书表格

<<物业管理文书表格范例>>

章节摘录

书摘 竞标演讲稿尊敬的评委、各位来宾：作为参加回龙观文化居住区物业管理的竞标单位之一，我们是本着公平竞争与虚心学习的态度来到会场的，感谢评委们给了我们这样一个机会。

北京天鸿集团房管公司若干年来，信守“心怀高远、脚踏实地”的服务理念，秉承“团结、奋进、求实、奉献”的创业精神，聚集人才，不断创新，努力为广大居民营造安全、舒适的生活环境，力争达到“三个满意”，全体员工顽强拼搏，在平凡的岗位上创出了不平凡的业绩。

我们管理的小区率先在北京地区获得全国优秀管理示范小区光荣称号，率先在北京地区通过了ISO9002国际国内认证，率先获得了北京市物业管理规范化服务窗口的光荣称号，同时，公司又是第一个获得全国物业管理青年突击队标兵队荣誉称号的单位。

这些成绩的取得当中，凝聚了全体员工的辛劳和汗水，同时也反映出各级领导、广大住户对我们服务工作的肯定，我们感到由衷的欣慰。

但是我们深刻认识到成绩只能代表过去，当我们踏上讲台的一瞬间，已经意识到一切将从“零”开始。

回龙观文化居住区是目前北京市正在建设中的规模最大、配套设施较全的经济适用房开发区，销售对象绝大部分是工薪族职工。

在投标之前，我们就组织了大量人力对开发区的周边地区和购房者进行了较细致的市场调研，调查的目的和结果我们在标书的附件中作出了详细的描述，得出的结论是：1. 购房者中大部分为中青年知识分子，文化素质较高，工资收入中等水平，科、教、文、卫系统的脑力工作者居多。

2. 隐蔽性较强，他们希望在远离城市喧嚣的郊区获得平静、安逸的生活，免受污染、噪音打扰的烦恼。

3. 他们希望物业管理部门提供细致、周到的服务和开展有益身心健康的文体活动，对服务质量的要求较高。

根据调查资料的分析结果，我们设计了一套完整的管理思路，在提交的投标书中已全面、详尽地作了描述，我不想过多地重复，只想就标书中提及的几个服务特点作一下重点介绍。

首先是低廉合理的收费价格和优质高效的服务质量。

刚才已经讲到回龙观文化居住区大部分购房者是工薪族知识分子，收入中等，积累资产来之不易；同样我们物业管理企业职工也是工薪族中的一员，居家生活也要节俭，一方面钱花出去要值，另一方面要求回报的期望值较高。

因此，我们在计算收费标准时尽可能地降低成本，同时在管理服务标准上提出了很高的自律要求。

我们要通过科学的管理手段，有效发挥员工的业务、技术素质，最大限度满足业主的服务需求，其中，管理企业的视觉识别系统，又给人以严谨、规范的感觉，便于住户识别、召唤、监督管理工作者。

环境文化系统的设计，体现了我们对于提高生态环境保护意识的重视，而目前所提到的人车分流、环区代步车以及步行社区都是我们为了落实市委、市政府要求，保持当地良好的环境质量，保护人们的身体健康所作出的奉献。

设计方案中所提到的“回龙八景”与人文景观我们将在中标后统一规划，待小区配套设施完善后用2~3年的时间分步实施(当然也要考虑到资金能力)，届时我们的小区会成为一个集休闲、观览、游憩于一身的世外桃源。

我们还特别注重社区文化体育活动的开展，通过与物业管理委员会、居委会的理解配合，充分利用住户的专业特长，适时组织一些简单易行又能增加邻里感情、促进信息交流的自娱自乐的文体活动，来促进居民间的友谊，营造社区文化氛围，增强广大知识分子和脑力工作者的身心健康，从而产生强大的凝聚力。

公司通过多年的物业管理在这面积累了丰富的经验，我们有能力组织好这些活动，使之达到预期效果。

最后我要重点介绍的是我们对于独立式采暖炉这种正被逐渐应用的新型家庭设备的安全管理方案。这种新的供暖方式对我们而言也是一种新生事物，如何解决好其安全使用和日常维护是广大住户共同关心的问题。

<<物业管理文书表格范例>>

燃气的泄露、不合理的使用方法等都将会给住户带来消防安全方面的隐患，因此，提前介入，详细掌握和了解其性能是非常必要的。

我们将组织入住居民学习并进行培训，请厂方专家前来授课并现场演示，教授大家使用的方法。

设备的维修在保修期内由厂方负责。

物业管理中延长房屋使用寿命，使业主们积攒几十年买下的物产达到保值和增值。

其次是根据回龙观地区近都市而远喧嚣，居清幽而拥林涛这个空气清新地方的特点，为保持空气污染指数不会随着地区人口增长、机动车辆增多而有所上升，我们对小区将实行的是人、车分流的管理形式，建立步行社区。

这种管理的好处在于，可以降低车辆噪音、防盗器的干扰，减少车辆排放尾气对小区楼宇间空气的污染，同时也免除了少年儿童在楼宇间玩耍造成交通事故给家长们带来的担忧。

车辆(包括自行车)将存放在指定的专用停车场和地下车库。

但是考虑到小区较大，对于住宅距离乘车地点较远的住户会带来许多不便，为方便住户，减少步行距离和时间，公司准备在中标之后购置4辆环区代步电瓶车，采取早6时至晚10时不间断环区运行的招手即停、免费运载方式，解决有车族住户的步行问题。

公司为此投入的资金将在小区的配套设施经营收益中计入成本，分5年的时间摊销返还。

采用环区代步电瓶车除了前面已经提到的几点好处以外，一个更有利的方面是解决了多年以来很多小区都未能解决的自行车乱停乱放的问题。

这将是社区管理上一个新台阶的有益尝试。

虽然公司在电瓶车的日常维修和保证按时运营上会有较大的费用支出，但如能为社区住户带来极大的方便，我们认为这笔钱花得值!对于产生的亏损，我们将通过不断挖潜来加以弥补。

公司保证在管理费用上决不再给客户增加新的负担。

再次是社区文化。

由于小区业主普遍文化素质较高，相对而言文明意识程度较强，生活品位比较超前，因此我们在标书中特别设计了小区视觉识别系统。

它是直观反映文化居住区浓郁的文化气息特色所在。

.....

<<物业管理文书表格范例>>

媒体关注与评论

编者的话《物业管理文书表格范例》是目前已陆续出版的“现代物业管理操作丛书”中的一种，是2002年5月出版的《物业管理操作制度范例》一书的姊妹篇。

为使该书尽早编定付梓，我们组织了数十名有志于该领域的人士参与编撰工作，其中有身处物业管理第一线具体从事物业管理实践的专业人士，也有专职从事物业管理理论与培训教学的科研人员。

在编撰过程中，大家通过多种渠道收集了大量的原始资料，总计各种文契、表格、文本个例等多达2600多件，在此基础上，经过全体编撰人员的共同努力，加以系统的分类梳理、精选，进一步补充、筛选编撰成《物业管理文书表格范例》一书。

根据物业管理的阶段和领域不同，我们将全书分为十五个部分，即1. 物业招投标文件表格；2. 物业委托管理合同范本；3. 物业接管入住文书表格；4. 业主管理委员会常用文书表格；5. 物业管理公约、业主公约与用户手册；6. 房屋管理文书表格；7. 设备、设施管理表格；8. 消防、安全管理表格；9. 物业清洁、绿化管理表格；10. 社区文化管理表格；11. 业主/用户管理文书表格；12. 物业管理考核评比标准；13. 物业公司内部管理文书表格。

阅读本书时，谨请注意以下问题：第一，为便于物业管理企业参照借鉴，在编辑加工过程中我们尽可能保留了表格、文书等原始文本的风貌，只是对文字作了一些必要的删减、校订，对同类表格作一些必须的合并和简化处理。

我们认为，正是这些采自物业管理实践中的原汁原味、极富个性色彩的文书、表格实例，经过专家的必要的整理、提炼，才可能成为物业管理企业可资参照的范例，并且具有普遍指导意义。

第二，在编辑加工过程中，我们根据实际作了一些特殊处理。

同类表格，择其精要，能合并的合并处理，不能合并的则将其并列排置于同一部分，便于读者根据自身需要选择参阅。

同类文书，则按内容不同分别精选若干范本供读者参照使用。

避免无原则地随意堆砌各种表格、文书实例，充分体现本书的“范例”特色。

第三，基于上述两点，我们提醒读者；本书选收各种物业管理的文书、表格实例，目的仅仅是为物业管理企业实施规范化管理提供参照范本，切不可将它们视为能够适应一切企业、解决一切问题的灵丹妙药。

编者

2002年9月于深圳

<<物业管理文书表格范例>>

编辑推荐

《物业管理文书表格范例》是目前已陆续出版的“现代物业管理操作丛书”中的一种，是2002年5月出版的《物业管理操作制度范例》一书的姊妹篇。

<<物业管理文书表格范例>>

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>