

<<物业管理理论与实务>>

图书基本信息

书名：<<物业管理理论与实务>>

13位ISBN编号：9787040202724

10位ISBN编号：7040202727

出版时间：2006-11

出版时间：高等教育出版社

作者：王青兰、齐坚、顾志敏

页数：372

字数：460000

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>

<<物业管理理论与实务>>

内容概要

本书作为“房地产经营管理教材新系”之一，是在1998版教材的基础上进行修订的第二版教材。全书共分为17章，分别是：绪论，物业管理基本制度与政策，现代建筑物区分所有权制度，业主与业主大会，物业管理企业，物业管理早期介入与前期物业管理，物业管理服务，房屋维修管理，物业设施的维护和管理，房屋租赁管理，物业的信息管理，物业的风险管理与保险，物业的资金运作与财务管理，不同类型物业的管理，物业管理从业人员，境外物业管理介绍，ISO 9000标准与物业管理。

为了方便教学，编著者还制作了教学辅导光盘供广大教师教学之用。

本书可作为高等学校相关专业本科生、教学人员、科研人员以及培训机构的教材和科研参考用书，并可供物业管理从业人员自学之用。

<<物业管理理论与实务>>

书籍目录

第一章 绪论

- 第一节 物业管理的基本概念
- 第二节 物业管理的产生与发展
- 第三节 物业管理市场

复习思考题

第二章 物业管理基本制度与政策

- 第一节 法的基本知识
- 第二节 物业管理的法制建设
- 第三节 物业管理条例

复习思考题

第三章 现代建筑物区分所有权制度

- 第一节 建筑物区分所有权制度概述
- 第二节 建筑物区分有所有权人的三项权利
- 第三节 区分所有建筑物的管理制度

复习思考题

第四章 业主与业主大会

- 第一节 业主
- 第二节 业主大会制度
- 第三节 业主委员会
- 第四节 业主公约制度

复习思考题

第五章 物业管理企业

- 第一节 物业管理的特点与分类
- 第二节 物业管理企业的设立
- 第三节 物业管理企业的运行机制
- 第四节 物业管理的资质管理制度

复习思考题

第六章 物业管理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 物业管理招标投标制度
- 第四节 物业的承接验收制度

复习思考题

第七章 物业管理服务

- 第一节 物业管理服务的类型与内容
- 第二节 清洁、绿化养护
- 第三节 公共秩序维护与车辆停放管理
- 第四节 报修服务
- 第五节 社区文化与小区文明建设

复习思考题

第八章 房屋维修管理

第九章 物业设备管理

第十章 房屋租赁管理

第十一章 物业的信息管理

第十二章 物业的风险管理与保险

<<物业管理理论与实务>>

第十三章 物业的资金运作与财务管理

第十四章 不同类型物业的管理

第十五章 物业管理从业人员

第十六章 境外物业管理介绍

第十七章 ISO 9000标准与物业管理

<<物业管理理论与实务>>

章节摘录

版权页：插图：用房屋被磨损部分的价值占房屋总价值的比例表示，即通过建筑师与结构工程师对房屋各主要组成部分破损程度的测量，算出房屋损失价值，将其与房屋总价值的比值作为度量房屋有形磨损的程度。

用房屋维修费用的大小来度量，即用修复房屋全部主要组成部分的磨损所需总费用与房屋重置价值的比例来度量。

房屋的主要组成部分包括结构、装修及设备三大部分。

其中结构组成部分主要包括基础、承重构件、非承重构件、屋面和楼地面；装修组成部分主要包括门、窗、内外粉刷、顶棚和细木装修；设备组成部分主要包括水、卫、电器照明、暖气空调及各种特殊设备设施（包括电梯、消防系统、报警系统、音响系统及闭路电视系统等）。

房屋各主要组成部分磨损程度或修复费用的测算一般由建筑师与结构工程师来进行，主要通过观察及检测手段，采取定量与定性分析相结合的方法来进行综合测算；而房屋的重置价值则主要通过测量师或估价师，采取成本法或市场比较法等方法估算得出。

重置价值不包括土地的价值。

（2）无形磨损。

无形磨损有时也称为精神磨损，它是一种抽象的磨损概念。

主要是指由于时代与技术的发展而使房屋经济价值下降或贬值的磨损。

这种磨损是看不到的，是无形的。

这种磨损产生的结果是，即使房屋仍处于比较新的状态，但房屋的经济价值会下降很大，甚至逐渐被更有经济价值的房屋所替代。

无形磨损是限制房屋经济寿命的另一个主要原因。

房屋无形磨损产生的原因有三个：第一种无形磨损，是指由于房屋建造技术的改进，劳动生产率的提高，建造同样房屋所需的社会必要劳动消耗减少，使其再生产价值相应降低而使原有房屋的价值贬值。

由于这种磨损不会影响房屋的正常使用及使用功能，所以，它不会产生房屋保养与维修问题。

第二种无形磨损，是指由于房屋功能与设施设备在技术上的进步，使原有房屋的功能及技术不能适应社会及经济发展的需要，使其逐渐被性能更先进、经济效益更好的房屋所淘汰。

第三种无形磨损，是指由于社会经济环境的影响，使物业房屋所处的环境条件变差，如规划及区域行政法规的影响导致周围环境条件变差而使房屋的经济价值下降。

由于这种磨损会影响房屋的使用功能，所以，它会涉及房屋的保养与维修问题，主要是房屋改造的问题。

无形磨损程度的衡量可以通过房屋在新的状态下原始价值与重置价值的差额同其原始价值的比例来表示。

<<物业管理理论与实务>>

编辑推荐

《房地产经营管理教材新系:物业管理理论与实务(第2版)》可作为高等学校相关专业本科生、教学人员、科研人员以及培训机构的教材和科研参考用书,并可供物业管理从业人员自学之用。

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>