

<<物业管理>>

图书基本信息

书名：<<物业管理>>

13位ISBN编号：9787122030542

10位ISBN编号：7122030547

出版时间：2008-8

出版时间：化学工业出版社

作者：杨永杰，汤守才 编

页数：173

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>

前言

1981年,我国第一家物业管理企业在深圳诞生,从此,物业管理伴随着我国城市化与房地产的发展而迅速发展起来,目前物业管理行业已经有3万多家物业管理企业,从业人员超过300万人。

2007年伴随着《物权法》的颁布,修订后的《物业管理条例》将物业管理企业更名为物业服务企业,此举为物业服务企业的进一步发展明确了定位和方向。

未来的物业服务企业,服务是根本,管理是手段,管理与服务要有机结合,通过对物业的管理,实现对人的服务。

只有管理与服务工作两手抓,才能将物业管理工作水平真正提高到一个较高的水平。

但是,在物业管理过程中也存在着物业企业与业主纠纷增多,物业行业利润偏低等诸多问题。

目前物业行业面临的问题有的是历史遗留问题,有的是制度建设问题,也有部分是属于物业服务企业的经营管理问题。

在机遇和挑战面前,要使前进中的物业管理发展得更快、更规范、更有生机,除在管理体制上向社会化、企业化、市场化方面发展外,还必须进一步树立科学、正确的经营思想,不断提高经营管理水平。

近年来物业管理专业的教育,尤其是高职教育有了很大的发展,在教材建设方面也有了很大的进步。

然而,在教材中讲述物业管理概论的居多,涉及物业经营管理的教材却很少。

本书就是从目前物业服务企业在经营管理过程中需要注意的方面入手,主要包括物业经营管理的理念,物业服务企业的定位,物业经营管理的实施,物业具体资源的经营,物业服务企业的战略管理,物业租赁管理,物业财务管理及写字楼和商业物业经营管理等内容。

希望能对提高物业服务企业的经营管理水平起到一定的作用。

本书在保持经营管理体系完整的前提下结合物业企业的具体情况,并考虑高职学生学习的特点及需要进行编写,突出实践性。

本书既可以作为高等职业院校物业管理专业学生的专业教材,也可以作为物业服务企业的培训用书。

本书由北京农业职业学院杨永杰和河北能源职业技术学院汤守才主编。

杨永杰编写第一章、第四章和第五章;汤守才编写第二章和第八章;山东商业职业技术学院崔发强编写第三章;北京农业职业学院王晓宇编写第六章;河北能源职业技术学院邢俊霞编写第七章。

本书在编写过程中,参考了部分已经公开出版、发表的著作和文章,在此向这些作者表示衷心的感谢。

由于编者水平有限,书中难免有疏漏之处,恳请读者予以指正。

<<物业管理>>

内容概要

《物业管理》是高职高专物业管理系列教材中的一本。

从物业服务企业在经营管理过程中需要注意的方面入手，主要包括物业经营管理的理念，物业服务企业的定位，物业经营管理的实施，物业具体资源的经营，物业服务企业的战略管理，物业租赁管理，物业财务管理及写字楼和商业物业管理等内容。

《物业管理》在保持经营管理体系完整的前提下结合物业企业的具体情况，突出实践性，内容系统，并配有大量案例。

《物业管理》可以作为高等职业院校物业管理专业、社区管理专业、房地产专业及相关专业的专业教材，也可以作为物业管理专业的相关岗位培训用书。

<<物业管理>>

书籍目录

第一章 物业管理概述学习目标引导案例第一节 物业经营管理的概念一、经营是物业管理发展的必由之路二、物业经营管理的概念三、物业经营管理的意义五、物业管理的问题六、物业经营管理的类型第二节 物业经营管理的内容一、物业管理的主要内容二、物业管理不同层次之间的关系三、物业管理中的战略性工作四、物业经营管理的常规工作思考题第二章 物业服务企业学习目标引导案例第一节 物业服务企业概述一、物业服务企业的基本概念、类型和特点二、物业服务企业的设立三、物业服务企业资质管理第二节 物业服务企业管理的基本内容一、企业组织机构设置二、企业定员定编三、企业劳动定额四、物业服务费的测算五、物业日常服务第三节 企业人力资源管理一、员工的招聘与解聘二、人员的培训与管理三、员工薪酬管理四、员工的考核与奖惩第四节 企业岗位责任制一、企业岗位责任制的重要性二、岗位责任制的制定原则和方法三、物业服务企业主要部门的岗位责任制示例四、岗位责任制的考核与管理思考题第三章 物业经营管理的实施学习目标引导案例第一节 前期物业经营管理的实施一、处理好与房地产开发商之间的关系二、前期物业服务合同第二节 物业经营管理的实施一、物业管理服务的基本内容二、物业管理的经营收入三、物业服务费的构成第三节 合同与风险管理一、物业管理活动中涉及的合同的主要类型二、前期物业服务合同和物业服务合同的内容与区别三、物业服务合同的签订要点四、物业管理工作中经常涉及的商业保险险种思考题第四章 物业资源的经营学习目标引导案例第一节 物业资源经营概述一、物业资源的界定二、物业资源的经营原则第二节 停车场经营一、停车场经营的含义二、停车场经营的基本原则三、停车场经营风险四、摩托车及自行车停放管理五、缓解车位供应紧张矛盾的方法第三节 会所经营一、会所的概念和经营内容二、会所经营的难点三、会所经营的种类和模式第四节 社区广告经营一、社区广告经营的原则二、物业资源中的八类广告经营第五节 其他物业资源的经营一、社区基地建设二、绿化用地的再经营三、摆台经营四、仓储、信号中转及其他五、社区商业经营思考题第五章 物业服务企业战略管理学习目标引导案例第一节 物业服务企业战略管理概述一、企业经营战略的概念及特征二、企业经营战略的构成要素三、物业服务企业战略管理定义四、物业服务企业战略管理过程第二节 物业服务企业战略环境一、物业服务企业宏观战略环境二、物业服务企业微观战略环境第三节 物业服务企业总体战略一、物业服务企业的多元化战略二、物业服务企业品牌战略三、物业管理品牌经营战略的实施过程四、物业服务企业稳定型战略五、物业服务企业紧缩型战略思考题第六章 物业管理学习目标引导案例第一节 物业租赁概述一、物业租赁的特征二、物业租赁的类型三、物业管理模式第二节 物业租赁方案一、物业租赁方案的制定二、租户选择与租金确定三、租赁管理中的市场营销第三节 物业租赁合同一、物业租赁合同相关法律知识二、房屋租赁合同基本条款思考题第七章 物业财务管理学习目标引导案例第一节 物业企业财务管理一、企业财务管理的基本内容二、物业企业财务分析第二节 物业企业成本管理一、物业企业成本的构成二、物业企业收取物业管理服务费的方式三、物业管理成本预算四、物业管理成本控制第三节 物业管理投资一、物业管理投资的原则二、物业管理投资决策三、物业管理投资形式思考题第八章 写字楼和商业物业管理学习目标引导案例第一节 写字楼物业管理一、写字楼的分类和写字楼物业管理的特征二、写字楼物业管理的目标三、写字楼物业管理工作内容四、写字楼租户选择过程中考虑的主要因素五、影响写字楼的租金水平的因素六、写字楼物业管理工作评价的内容第二节 商业物业管理一、商业物业的含义及分类二、商业物业管理的主要工作内容三、商业物业租户的选择四、商业物业租金的确定五、商业物业租赁方案和租赁策略的制定思考题参考文献

章节摘录

第一章 物业管理概述 第一节 物业经营管理的概念 随着房地产投资规模的不断扩大和投资形式的多样化，对物业经营管理的需求与日俱增。

物业的业主或投资者希望通过物业管理，不仅使其物业在运行使用过程中能够保值，而且实现增值。

这就要求物业管理从传统的物业运行管理服务，向策略性的物业资产价值管理方向拓展。

一、经营是物业管理发展的必由之路 物业管理是一种微利性行业，较低的行业风险和较低的行业门槛吸引了大量资金和人才的进入。

资本对利润的追逐，加深了物业服务企业之间的竞争，推动了物业管理的市场化进程。

物业服务企业长期以来提倡的是管理与服务，而对经营的问题涉及较少。

管理和服务是物业服务企业的本业和对社会提供的基本产品，也是物业管理公司存在的市场基础。

但是，提供优质的管理和服务应是物业服务企业经营和竞争的一种手段。

作为企业，经营应是其基本的行为，只有依法进行经营，并获取合法的利润才能从根本上解决物业服务企业的生存和发展问题，达到社会效益、环境效益与经济效益并重的良性发展的目标。

并且，物业服务企业忽视经营，会造成企业赢利能力的低下，企业自有资金的不足又形成物业服务企业在扩大规模和持续稳定发展的瓶颈，并反过来影响服务质量，会影响投资者和高水平人才的介入，从而限制整个行业的发展。

随着物业管理市场化进程的加快，市场竞争日益激化，以及新的房地产形势的发展，经营越来越被提到物业服务企业发展的日程上来，物业服务企业要得以快速发展，经营将是一条必由之路。

二、物业经营管理的概念 物业经营管理可概括为两个方面：一是将物业管理和物业经营融为一体，在做好物业管理工作的同时，为开发商、业主、客户策划并实施物业经营方案，发挥每一平方米物业的增效潜力；二是将物业管理从一般维护、运行阶段提升到对管辖物业全过程的营销、服务和管理层面，亦即将服务眼光由物业管理委托期内这个局部放大到物业长寿命商品的整体去统一考虑、安排，从而为业主、客户提供更全面、更彻底的服务。

物业经营管理的核心思想为：将营销的概念深刻的溶合于物业管理的工作中通过对管辖物业经营与管理的合力运行，更好地体现物业管理，实现物业保值、增值的重要功能。

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>