

<<物业管理实用手册>>

图书基本信息

书名：<<物业管理实用手册>>

13位ISBN编号：9787502128661

10位ISBN编号：7502128662

出版时间：2000-01

出版时间：石油工业出版社

作者：罗杰斯

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>

## <<物业管理实用手册>>

### 书籍目录

#### 目录

#### 第一章 物业管理概述

##### 第一节 物业管理

1. 什么是物业
2. 什么是物业管理
3. 什么是物业管理人
4. 什么是物业所有人
5. 物业管理的性质
6. 物业管理的宗旨
7. 物业管理的职能

##### 第二节 物业管理的范围

1. 物业管理的基本业务
2. 物业管理的专项业务
3. 物业管理的特色业务
4. 物业管理的多种经营业务

##### 第三节 物业管理的特点

1. 物业管理的社会化
2. 物业管理的专业化
3. 物业管理的企业化
4. 物业管理的经营型

##### 第四节 物业管理立足点

1. 理顺收费制度, 降低商品住房成本
2. 租售结合, 盘活资金
3. 统一开发, 提高效率

##### 第五节 物业市场

1. 物业市场架构
2. 物业市场的运行机制

##### 第六节 物业的价值与价格体系

1. 物业价格体系
2. 物业价格的影响因素
3. 物业价格评估
4. 物业估价方法

##### 第七节 物业经营

1. 物业经营形式的多样化
2. 物业经营的服务性
3. 物业经营的生产、经营职能双重性
4. 物业经营的经济效益评价

#### 第二章 物业管理公司

##### 第一节 物业管理公司概况

1. 什么是物业管理公司
2. 物业管理公司的权力和义务
3. 物业管理公司的业务范围

##### 第二节 物业管理公司的设置

1. 物业管理公司的组建形式
2. 物业管理公司的部门设置

## <<物业管理实用手册>>

### 第三节 物业管理人员的培训

1. 物业管理公司的人员配备及职责
2. 物业管理公司人员的招募和上岗
3. 物业管理的人员培训
4. 房屋管理员岗位培训
5. 房屋管理员的培训
6. 房屋管理员工作规范培训

### 第四节 物业管理公司对物业的接管验收

1. 物业接管验收的程序
2. 物业接管验收的条件
3. 物业接管验收应检索提交的资料
4. 物业接管验收的标准
5. 物业装修的验收
6. 物业的移交
7. 交接双方的责任
8. 物业接管验收中需注意的问题

### 第五节 物业管理公司参与物业销售

1. 物业管理公司与开发商签订代理销售协议
2. 物业管理公司拟定销售计划
3. 物业销售合同中的物业管理条款

附件：物业公司的管理模式

## 第三章 物业管理市场

### 第一节 自我管理

1. 业主公约
2. 住户手册
3. 物业管理企业岗位责任制
4. 物业辖区综合管理规则

### 第二节 物业管理程序

1. 物业管理企业通过投标来接洽物业管理业务
2. 建立与业主或使用人的联络关系
3. 察看工程建设现场
4. 设计管理模式, 草拟及制定管理制度
5. 建立服务系统和服务网络
6. 办理移交接管事宜

### 第三节 物业的接管与验收

1. 竣工验收及验收种类
2. 竣工验收的依据、标准及主要工作
3. 接管验收与竣工验收

### 第四节 物业入伙手续的办理

1. 入伙通知书
2. 入伙手续书
3. 收楼须知
4. 业主对物业的验收

### 第五节 物业的装修与管理

1. 业主装修申请表
2. 装修管理规定
3. 押金及保证金

## <<物业管理实用手册>>

4. 违规责任

5. 管理权限

### 第六节 物业管理招标

1. 物业管理招标方式和程序

2. 物业管理招标文件的内容

3. 物业管理投标程序和方法

### 第四章 物业管理资金

#### 第一节 物业管理资金筹措

1. 什么是物业管理资金

2. 物业管理资金筹措的必要性

3. 物业管理资金筹措原则

4. 筹措物业管理资金计费标准的核算方法

5. 资金筹措渠道

#### 第二节 物业管理资金筹措的管理

1. 确定收费项目, 明确收费标准

2. 搞好收费管理

#### 第三节 日常综合管理费的使用与管理

1. 日常综合管理费的构成

2. 日常综合管理费预算方案的制订

#### 第四节 维修基金的使用与管理

1. 维修更新工程费的构成

2. 维修基金留存和使用计划的编制

3. 物业更新方案的优选

### 第五章 房屋维修和设备管理

#### 第一节 房屋维修与房屋维修管理

1. 什么叫房屋维修

2. 什么是房屋维修管理

3. 房屋维修管理三原则

#### 第二节 房屋维修管理的内容

1. 房屋质量管理

2. 房屋维修施工管理

3. 房屋维修行政管理

4. 房屋维修档案资料的管理

#### 第三节 房屋维修工程的分类与考核

1. 小修工程

2. 中修工程

3. 大修工程 (大修工程范围)

4. 翻修工程

5. 综合维修工程

6. 房屋维修工程的考核标准

7. 房屋维修工程考核指标

#### 第四节 房屋维修管理的范围

1. 房屋维修范围

2. 房屋维修质量管理

3. 房屋建筑结构的分类

4. 房屋建筑构造

5. 建筑物基本构造

## <<物业管理实用手册>>

- 6. 房屋完损标准的划分
- 7. 房屋完损等级评定方法
- 8. 评定房屋完损等级应注意事项
- 9. 评定房屋完损等级的基本做法
- 10. 造成房屋损坏的原因
- 11. 房屋维修工程管理
- 12. 房屋维修的特点
- 13. 房屋维修工程分类
- 第五节 房屋维修工程的经济技术指标
  - 1. 房屋日常维护的考核指标
  - 2. 房屋维修工程的主要经济技术指标
- 第六节 房屋设备概述
  - 1. 什么是房屋设备
  - 2. 房屋建筑卫生设备
  - 3. 房屋建筑电气设备
  - 4. 房屋设备管理是城市文明建设和发展的需要
  - 5. 房屋设备管理能强化物业管理企业的基础建设
  - 6. 房屋设备管理的制度
- 第七节 房屋设备的维修管理
  - 1. 房屋设备维修工程的分类
  - 2. 房屋设备的日常性养护
  - 3. 房屋设备维修工程的审批管理
  - 4. 房屋设备的经常性保养
  - 5. 房屋设备维修工程分类
- 第八节 房屋给排水设备的维修
  - 1. 给水系统的维修
  - 2. 排水系统的维修
  - 3. 消防设施的维修
- 第九节 房屋供电设备的维修
  - 1. 线路的常见故障及其检修方法
  - 2. 白炽灯和日光灯的常见故障
  - 3. 避雷设施的修缮
- 第十节 房屋电梯设备的运行和维修
  - 1. 电梯设备的基本组成
  - 2. 电梯的分类
- 第六章 住宅小区管理
  - 第一节 住宅小区管理概述
    - 1. 住宅小区概述
    - 2. 住宅小区管理概述
  - 第二节 住宅小区管理的内容
    - 1. 房屋及房屋设备的管理
    - 2. 住宅小区环境的维护管理
    - 3. 日常服务和多种经营服务
    - 4. 文明住宅小区与精神文明建设
  - 第三节 平房、高层和售后住宅的管理
    - 1. 平房住宅的管理
    - 2. 高层住宅的管理

## <<物业管理实用手册>>

### 3. 售后住宅的管理

#### 第七章 物业综合管理与收益性物业综合经营

##### 第一节 物业综合经营概述

###### 1. 什么是物业综合经营

###### 2. 物业综合管理与综合经营的内容

##### 第二节 供暖管理

###### 1. 集中供暖

###### 2. 供暖管理

###### 3. 供暖管理的对象

###### 4. 供暖管理队伍建设

###### 5. 燃料供应管理

###### 6. 锅炉操作管理

###### 7. 供暖用户管理

##### 第三节 环卫管理

###### 1. 环境管理

###### 2. 环卫管理

##### 第四节 绿化与美化管理

###### 1. 管理机构设置及员工岗位职责

###### 2. 园林绿地的营造与养护

###### 3. 园林小品

##### 第五节 安全管理

###### 1. 治安管理

###### 2. 消防管理

###### 3. 车辆管理

##### 第六节 收益性物业管理

###### 1. 签订物业管理合同

###### 2. 制订市场宣传策略

###### 3. 制订租金收取办法

###### 4. 实施维修管理和其他管理

###### 5. 建立业主、物业管理企业和租客的联系渠道

###### 6. 对收益性物业管理进行记录、组织和控制

##### 第七节 收益性物业经营管理的收入与费用

###### 1. 收益性物业经营管理的收入

###### 2. 收益性物业经营管理的费用

##### 第八节 特殊收益性物业的管理

###### 1. 办公大楼管理

###### 2. 购物中心管理

###### 3. 工业厂房和货仓管理

##### 第九节 收益性物业主要管理对象和办法

###### 1. 商业楼宇及购物中心的管理

###### 2. 写字楼物业的管理

###### 3. 工业厂房及仓库的管理

##### 第十节 综合经营收益服务

###### 1. 餐饮服务

###### 2. 燃料供应

###### 3. 日用百货

## <<物业管理实用手册>>

4. 果菜供应的需求及相关分析
5. 绿化工程服务
6. 美容美发服务
7. 物业租售代理
8. 物业评估和物业管理费测算
9. 图书、音像出租服务
10. 康乐项目
11. 上学人托接送服务
12. 托幼服务
13. 物业外墙的广告出租与管理
14. 维修服务
15. 装修服务
16. 其他服务

### 第八章 经营业务的核算

#### 第一节 营业收入的核算

1. 什么是收入
2. 营业收入的范围
3. 营业收入的确认
4. 交款服务, 收入的确认
5. 预收服务费, 收入的确认
6. 分期收款, 收入的确认
7. 托收承付, 收入的确认
8. 公共性服务费收入核算
9. 代办性服务费收入核算
10. 特约服务费收入核算
11. 房屋租凭及代管房产收入核算
12. 兼营的多种服务收入核算

#### 第二节 营业成本的核算

1. 什么是营业成本
2. 营业成本的内容
3. 营业成本核算的原则
4. 公共性服务成本核算
5. 兼营业服务成本的核算

#### 第三节 期间费用的核算

1. 营业费用的内容
2. 营业费用的核算
3. 管理费用的内容
4. 管理费用的核算
5. 财务费用的内容
6. 财务费用的核算

#### 第四节 营业税金及附加的核算

1. 管理费有征税
2. 代办性收入的征税
3. 装修保证金、公共维修基金的征税
4. 代开发票或收据的征税

#### 第五节 利润的核算

1. 什么是利润

<<物业管理实用手册>>

2. 利润总额的组成

3. 营业利润

4. 投资净收益

5. 营业外收支净额

第六节 企业所得税的核算

1. 所得税的性质

2. 永久性差异

3. 时间性差异

4. 企业所得税核算

第七节 利润分配的核算

第九章 香港物业管理资料参考

1. 楼宇、屋村管理的范围

2. 楼宇、屋村管理的要求

附录

<<物业管理实用手册>>

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>