

<<房地产物业管理>>

图书基本信息

书名：<<房地产物业管理>>

13位ISBN编号：9787561114346

10位ISBN编号：7561114346

出版时间：2005-2

出版时间：辽宁大连理工大学

作者：刘亚臣，张沈生主

页数：465

字数：391000

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>

<<房地产物业管理>>

前言

自20世纪90年代以来,我国房地产业得到了快速发展。随着人们消费观念的变化、人民群众生活水平的不断提高、居民对房地产质量和权益的关注,业主住户对物业环境的要求越来越高。而且随着楼宇兴建渐具规模、物业设备日趋先进、房地产市场不断发展、生产条件逐步改善,物业管理在城市生产中的地位也愈来愈显得重要。

物业管理是引导未来高尚人居社区的关键因素之一。一切事业都要有好的规划和策划,才能取得好的成效。物业管理涉及永久建筑、人类群体生活和城市建设,关系到城市的未来和发展。物业管理是要把好的理念与可操作的行为结合在一起去描绘城市、管理城市和发展城市,因此不仅需要好的物业管理规划和设计工作保证实现发展目标,更需要确立体系化的一系列物业管理的指导思想、发展方针、发展目标、发展策略、发展重点、发展步骤、政策措施等,真正做到管理技术先进性与经济合理性的统一、规模与效益的统一。

未来是以现在为基础的未来,城市的未来需要一路走好的中国物业管理业!

物业管理是一门实践性科学。技术首先促进经济,但最终是经济选择技术。物业管理不是一时或临时的行为,而是要立足业务预测的专业管理。准确的预测是做好物业管理的前提,现实的需求是物业管理发展的保证。任何一种社会资源的最佳配置结果是供给等于需求,但任何一种预测方法都不可能达到如此精确,只能力争达到最好的实现概率。

<<房地产物业管理>>

内容概要

本书是在1998年刘亚臣主编的《房地产物业管理》(大连理工大学出版社)的基础上组织专家学者重新编写的。

作者大多为多年从事房地产及物业管理教学、科研和实践方面的人员,他们对我国物业管理的发展、物业的内涵、物业管理、体制、模式、程序、招标、秩序法规、资金运行、房屋维修、设备管理、保险、社区建设、智能化物业、住宅小区及高层、传媒业、收益性物业管理、企业财务分析、物业评估、香港及国外物业管理和实际案例进行了科学的总结和论述。

全书共分19章,每章后均附有思考题及精选的小案例。

这将促进物业管理学科的建设、物业管理专业的完善及对物业管理实践的指导。

<<房地产物业管理>>

书籍目录

第1章 物业管理导论 1.1 物业管理的业务范围 1.2 物业管理的特点 1.3 物业管理的职能和作用
第2章 物业管理的体制和模式 2.1 物业管理的市场管理体制 2.2 物业管理的机构设置 2.3 业主、业主大会和业主委员会
第3章 物业管理的程序 3.1 前期物业管理与物业管理早期介入 3.2 物业的接管验收 3.3 物业接管验收合同的订立 3.4 物业管理的招投标
第4章 物业管理的资金运行 4.1 物业管理资金 4.2 物业管理资金的筹措 4.3 物业管理资金的使用
第5章 物业管理法规 5.1 物业管理法概述 5.2 物业管理的法律关系 5.3 业主大会、业主委员会 5.4 物业管理的契约与规章 5.5 物业管理的法律责任
第6章 房屋维修管理 6.1 房屋维修管理概述 6.2 房屋维修管理的内容 6.3 房屋维修的分类与考核
第7章 房屋设备管理 7.1 房屋设备概述 7.2 房屋设备分类及其维修分类 7.3 房屋设备管理的方式及发展 7.4 房屋设备的经常性保养 7.5 房屋给排水设备的管理与维修 7.6 房屋供电设备的管理与维修 7.7 房屋供暖设备的管理与维修 7.8 房屋电梯设备的运行和维修
第8章 居住物业的物业管理 8.1 居住物业的含义和特点 8.2 居住物业管理综述 8.3 住宅小区的物业管理
第9章 收益性物业管理 第10章 传媒业的物业管理 第11章 高层楼宇的物业管理
第12章 物业管理中的社区建设 第13章 智能化建筑与物业管理 第14章 物业管理贯标
第15章 物业管理与保险 第16章 物业管理企业的财务分析 第17章 物业价值评估
第18章 国外物业管理 第19章 香港地区物业管理

章节摘录

第1章 物业管理导论 1.2 物业管理的特点与原则 1.2.1 物业管理的特点 1. 物业管理的特点
作为土地与建筑物总和的物业，它与其他工业产品有着本质的区别，这主要体现在如下几个方面：
(1) 使用的长期性 物业使用寿命的长期性（也有人称为耐久性），是就两个方面而言的：首先，从构成物业基础的土地来看，它对于房地产开发来说，具有可以永续利用的特点，拆除某一建筑物或构筑物后，可以重建其他建筑物或构筑物。

因此，土地的生命相对于人的生命来说，可以看做是永恒的；其次，所开发的物业使用期限一般可达几十年乃至上百年，即土地和房屋本身是可以长期使用的。

不过，在中国，对具体的某个使用者来说，又是有一定使用年限的。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，土地使用权出让最高年限如下：居住用地为70年，工业用地为50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年，商业、旅游、娱乐用地为40年，综合或者其他用地为50年。

土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。

(2) 位置的固定性 由于土地具有不可移动性，而建筑物必须固定在土地上，也就形成了物业空间位置的固定性。

这种固定性不是指泥土、地下埋藏物的位置不可移动，也不是指地形、地貌的不可改变，而是指土地的空间方位、位置的确定性。

物业位置的固定性，使得房地产的开发、买卖、租赁及售租后的服务等一系列经济活动必须因地制宜、就地进行，而不可能像其他工业产品那样可以通过运输而到处流动。

.....

<<房地产物业管理>>

编辑推荐

《房地产物业管理（第4版）》融会了物业管理最新的法律法规，探讨了物业管理的新理论、新方法和新动向，从而更好地反映这个领域的新发展。

新增的专题有：物业服务企业的财务核算与分析、物业租赁管理等内容。

并根据实践发展的需要，改写了智能化建筑与物业管理的内容。

本教材充实了大量的物业管理实际案例，是一本集物业管理理论与物业管理实际工作指南于一体的物业管理书籍。

每一章都包括一个“开篇案例”，当中有需要分析和解决的问题，引导读者带着问题去阅读和理解相关内容，继而能应用这一章所讨论的基本理论。

<<房地产物业管理>>

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>