第一图书网, tushu007.com

<<物业维护与管理>>

图书基本信息

书名：<<物业维护与管理>>

13位ISBN编号：9787561768891

10位ISBN编号：7561768893

出版时间：2009-7

出版时间：华东师范大学出版社

作者：郑龙清 编

页数：157

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

第一图书网, tushu007.com

前言

按照自然法则运行，任何事物都处在不断的变化和运动之中。
我们每一个人所居住和使用的房屋也会变化，也会像生命体一样，经历诞生（房屋建成）、成长（交付使用）、衰老（房屋损坏）和死亡（房屋损毁或拆除）等过程。
为了延缓房屋衰老和死亡，房屋的维护与管理便成了一个永恒的话题。
如何预防和发现房屋的“衰老”和“死亡”？
如何维护和养护房屋？
如何规范和指导房屋的主人（业主或使用人）正常合理地使用房屋？
如何明确房屋维修养护的责任人？
诸如此类问题，常常在我们生活和工作中出现，但很少有人主动去关心和研究，以至于房屋的损坏伤口在“感染”、在扩大。
有时房屋卫士（这里指房屋管理者）还觉得无所事事，居住在房屋里面的人也浑然不知麻烦和危险正在渐渐临近。
本教材从“物业的基本组成”、“影响物业使用和效用的因素”、“物业维护与管理的规范要求和技术措施”、“物业维护制度建设和实践”等方面对物业维护与管理所涉及的方面及内容作了比较详细的论述。
在我国计划经济时期，房屋的维护与管理通常被狭义地理解为是对单体（个）房屋以及设施设备昕进行的维修养护与管理。
与之对应的行业用语则通常为“房屋维修”、“房屋管理”、“房屋修缮基金”等。
随着我国经济体制的改革和社会主义市场经济体制的建立和不断完善，房屋私有化率在不断地提高，房屋维护与管理不再只是停留在单体房屋和设施设备上，而是演变为对一定范围内的群体房屋和设备以及相关的道路和场地等设施所进行的维护和管理。
与之相对应的行业用语演变为“物业维护”、“物业管理”、“物业维修资金”等。
不同时期，对房屋维护与管理的名称说法虽然不同，但其涉及的内容都是围绕房屋以及附属设施设备所进行的维修、养护和管理等工作。
为了避免本书中不同时期对房屋维护与管理工作说辞不一，也为了理解上的统一．本书中选用了广义上的理解，把房屋结构维修和养护、房屋设施设备维修和养护以及与之相对应的管理，统称为“物业维护与管理”。

第一图书网, tushu007.com

<<物业维护与管理>>

内容概要

《物业维护与管理》从如何预防和发现房屋的“衰老”和“死亡”、如何维护和养护房屋、如何规范和指导房屋的主人（业主或使用人）正常合理地使用房屋、如何明确房屋维修养护的责任人等方面介绍了一些房屋维护与管理的基本经验和方法，以及物业维护与管理的责任；就物业维护与管理涉及的“物业的基本组成”、“影响物业使用和效用的因素”、“物业维护与管理的规范要求和技术措施”、“物业维护制度建设和实践”等方面内容一一作了阐述。

第一图书网, tushu007.com

<<物业维护与管理>>

书籍目录

第一章 物业维护与管理概述第一节 物业维护与管理的基本含义和作用一、物业维护与管理的基本含义二、物业维护与管理的作用第二节 物业维护与管理发展简况一、计划经济体制下的物业维护与管理二、改革开放后的物业维护与管理第三节 物业维护与管理的规范和健康发展一、宏观层面，制定操作性强的法规和政策二、微观方面，提高业主的公共意识和道德修养第四节 物业维护与管理的制度建设一、《城市房屋修缮管理规定》二、《房屋修缮技术管理规定》三、《住宅室内装饰装修管理办法》四、《物业管理条例》五、《中华人民共和国物权法》复习思考题第二章 物业的基本组成和维护分类第一节 物业的房屋构造组成一、房屋主要部分组成二、其他部分组成第二节 物业设备设施组成一、给排水设备设施系统二、通风、供暖及空气调节设备系统三、燃气设备系统四、供电设备系统五、电梯设备系统六、消防保安系统七、安全防范设备系统八、建筑防雷系统第三节 物业的基本分类一、按物业用途分二、按物业管理权利所处阶段的不同分三、按物业运营阶段的不同分第四节 物业的维护分类一、物业翻修二、物业大修三、物业中修四、物业小修五、物业综合维修复习思考题第三章 房屋构造要求第一节 房屋构造介绍一、房屋构造含义二、房屋构造组成第二节 房屋构造要求一、基本要求二、其他要求第三节 影响物业损坏的因素一、外力作用的影响二、自然气候的影响三、人为因素的影响四、其他因素的影响复习思考题第四章 物业（房屋）的使用与维护第一节 物业（房屋）的使用规范要求一、遵守法律和相关政策规定使用物业二、遵守物业管理规约使用物业三、遵守房屋设计规范要求使用物业第二节 物业的房屋查勘鉴定一、物业查勘鉴定的目的和作用二、物业查勘鉴定分类及鉴定内容三、物业查勘鉴定机构及基本检查方法第三节 物业的房屋完损等级评定一、房屋完损等级评定含义二、房屋完损等级评定的作用三、房屋完损等级评定标准四、房屋完损等级评定方法复习思考题第五章 房屋建筑设备管理与维护第一节 房屋建筑设备管理一、房屋建筑设备管理的作用二、房屋建筑设备管理的特点三、房屋建筑设备管理的内容第二节 常见房屋建筑设备的维护保养一、水泵的维护保养二、中央空调设备的维护保养三、高低压配电房设备维护管理四、电梯的维护保养五、消防设备的使用维护六、监控控制系统的维护保养七、避雷系统的维护保养第三节 房屋建筑设施设备管理技术规范一、国家标准二、部颁标准三、上海市地方标准复习思考题第六章 物业维修与养护管理第一节 物业维修与养护管理责任人一、物业所有权人责任二、约定责任三、使用人、行为人责任四、法定责任第二节 房屋安全检查与管理一、房屋安全检查与管理概述二、房屋安全检查分类和主要内容三、房屋安全检查的程序四、房屋安全检查的方法五、房屋安全检查的要求和具体方法六、高层建筑和隐蔽部位的安全检查七、资料的填报和归档八、房屋安全检查工作要求九、对危险房屋的治理第三节 房屋质量检测管理一、房屋质量检测工作基本要求和程序二、应进行房屋质量检测的几种情况三、房屋质量检测项目四、房屋质量检测报告五、房屋质量检测管理机构第四节 物业查险维修与加固一、砖木结构房屋的查险、维修与加固二、砖混结构房屋的查险、维修与加固复习思考题第七章 物业维修资金与管理第八章 物业维护与管理实例评析主要参考书目

第一图书网, tushu007.com

<<物业维护与管理>>

章节摘录

第一章　物业维护与管理概述　　在本书中所称的物业是指在城市范围内已建成的并且具有一定的使用功能和经济价值的各类房屋，以及与之相配套的设备和共用设施等。

人的生活离不开衣、食、住、行。

住又是通过物业这一主要物质形式与人的生活、工作和社会活动紧紧相连。

本章就物业维护与管理的基本含义和作用、物业维护与管理工作的意义和发展简况以及对社会发展的影响等作一阐述。

第一节　物业维护与管理的基本含义和作用　　一、物业维护与管理的基本含义　　物业维护与管理是指物业权利人或由其委托的物业服务企业对物业所进行的雏修、养护和管理等一系列有组织的活动。

物业犹如生命体一样，有它的“诞生之日”，也有它的“寿终之时”。

在物业为人提供服务的生命周期中，需要物业的“主人”（权利人，又称业主）或由“业主”委托的专业物业服务企业对它进行“呵护”（维护）。

一旦物业有“头痛脑热”什么的（如房屋结构破损、房屋设备设施故障老化等），它的主人应及时地为它进行“治疗”（维修），直至其“康复痊愈”。

物业维护与管理不是单一的一项活动，因为在城市范围内绝大多数的物业都是由多个权利人共同拥有，或房屋结构、设备共享（高层、多层房屋），或小区设施共用（别墅房屋）。

因此对物业的维护与管理不是由个别业主所能决定或作为的，而是由多数业主共同决定的。

为此需要一定的组织形式（如业主大会、业主委员会）通过一定的程序（少数服从多数进行表决），委托一定的组织机构（如物业服务企业），来实施物业维护与管理工作。

除此之外，国家和地方政府为了规范物业使用和管理活动，也为了城市的整洁、协调和文明形象，更为了保障物业权利人和使用人的人身和财产安全，颁布了一系列有关法律法规，制定了相应的政策，以规范、协调物业维护与管理工作。

……

第一图书网, tushu007.com

<<物业维护与管理>>

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