

<<现代物业系统化管理方法>>

图书基本信息

书名：<<现代物业系统化管理方法>>

13位ISBN编号：9787561843536

10位ISBN编号：7561843534

出版时间：2012-5

出版时间：天津大学出版社

作者：黄文

页数：329

字数：302000

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>

## <<现代物业系统化管理方法>>

### 内容概要

《现代物业系统化管理方法》内容提要：系统地分析了中国物业管理行业发展现状，对比国外同行业发展模式，总结出我国物业管理行业企业目前所存在的问题，并且有针对性地提出对策。主要内容包括：中国和部分发达国家物业管理行业发展现状；业主自治的法律关系及管理模式；物业服务收费与公共基金管理；物业管理风险防范研究；物业管理企业制度体系；物业管理法律基础；物业管理综合人才培养模式；物业信息系统化管理方法等。

本书可供住宅小区、商厦、酒店、写字楼、企业、学校、学术机构、政府机关等的物业管理工作人员日常工作及职业资格认证参考使用。

# <<现代物业系统化管理方法>>

## 书籍目录

- 第一章 导论
- 第二章 国外发达国家物业管理状况
  - 第一节 英国物业管理状况
  - 第二节 美国物业管理状况
  - 第三节 日本物业管理状况
- 第三章 中国物业管理行业现状分析
  - 第一节 中国香港地区物业管理发展现状
  - 第二节 中国台湾地区物业管理发展现状
  - 第三节 中国大陆物业管理行业发展现状
  - 第四节 物业企业外部环境问题分析
  - 第五节 物业企业自身问题分析
  - 第六节 物业企业SwOT分析
- 第四章 业主自治的法律关系及管理模式
  - 第一节 业主自治的基础理论
  - 第二节 业主自治团体法律关系的建构
  - 第三节 业主自治管理机构的运作
  - 第四节 业主自治的“宪法”——业主公约
- 第五章 物业服务收费与公共基金管理
  - 第一节 物业管理服务收费的法律与经济理论
  - 第二节 物业管理服务收费难成因
  - 第三节 中国台湾地区物业管理费相关规定的启发
  - 第四节 案例分析
- 第六章 物业管理风险防范研究
  - 第一节 车辆管理风险防范
  - 第二节 治安风险防范
  - 第三节 消防事故和隐患风险防范
- 第七章 物业管理企业制度体系
  - 第一节 物业管理企业制度的经济与法律基本理论
  - 第二节 物业管理企业与其选定
  - 第三节 物业管理职业资格制度概述
  - 第四节 物业管理服务人职业制度
  - 第五节 中国建立物业管理职业资格制度的必要性
- 第八章 物业管理法律基础
  - 第一节 物业管理参与者的法律地位
  - 第二节 《中华人民共和国物权法》对物业管理的影响
  - 第三节 物业管理法律制度的完善
- 第九章 物业管理综合人才培养模式
  - 第一节 物业管理行业调查分析
  - 第二节 物业管理综合职业能力人才培养目标及模式的研究
  - 第三节 物业管理人才培养方案研究
  - 第四节 物业管理工学结合课程体系改革研究
- 第十章 物业信息系统化管理方法
  - 第一节 办公自动化系统
  - 第二节 物业管理信息系统
  - 第三节 物业管理信息系统设计实例

<<现代物业系统化管理方法>>

第四节 物业管理信息化应用

卷尾语

参考文献

后记

## &lt;&lt;现代物业系统化管理方法&gt;&gt;

## 章节摘录

随着国民经济的不断发展,国家陆续出台和颁布了物业管理的相关法律法规等二十余部,其中国务院2003年6月颁布的《物业管理条例》为物业管理行业的最基本法规,该条例的颁布具有里程碑的意义,标志着中国物业管理行业进入了法制化、规范化的新时期。

全国不同省市有了统一的行业法规,大大加速了物业管理行业在全国的推行。

中国的物业管理由国家法规政策和地方性法规政策共同组成,中国第一部系统规范,即物业管理制度的规范性文件,是建设部于1994年3月23日出台的《城市新建住宅小区管理办法》,这个办法确立了城市新建住宅小区物业管理的新体制,指明了我国房屋管理体制改革的前进方向。

之后,建设部陆续出台了一系列的法规及办法,包括:关于物业服务质量方面的法规文件,有《全国优秀管理住宅小区标准》、《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》、《关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》;关于规范物业管理企业的服务收费行为的法规,如《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》;关于规范物业管理企业市场秩序的法规,如《物业管理企业资质管理试行办法》;关于规范物业装饰装修行为的法规,如《住宅室内装饰装修管理办法》等。

在《物业管理条例》颁布后,又出台了《业主大会规程》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务收费管理办法》、《普通住宅小区物业管理服务等级标准》、《物业管理企业资质管理办法》、《物业服务收费明码标价规定》、《业主临时公约(示范文本)》、《前期物业服务合同(示范文本)》、《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》、《物业管理师资格认定考试办法》等。

这些法规,作为物业管理条例的配套法规,总结了物业管理实践的经验教训,有针对性地作出制度安排,使得物业管理的现实操作具有了细化的指导。

在全国性法规文件的基础上,不同的省市仍然有一些地方性的法规和文件,作为全国法规的进一步完善和补充。

由于社会主义市场经济的快速发展,中国绝大多数行业面临着供大于求的市场形势,并由此形成了买方市场,物业管理市场也不例外。

买方市场要求物业管理服务高度顾客化,其“供大于求”的特点决定了在市场上买者选择卖者,主动权掌握在顾客手中。

一切生产经营活动,以需求为导向是买方市场条件下企业生存与发展的基本前提。

人们对物业管理企业的服务要求也越来越个性化、多样化,期望也越来越高,仅有保安、清洁、代管车辆等日常物业管理服务是很难获得业主认可的。

人们总是趋向于选择服务质量更好、服务收费更低、口碑信誉更优的物业管理企业做自己的“管家”。

因此,物业管理企业要围绕业主需求做文章,有预见性地创造出新的服务项目,引导业主消费。

随着知识经济时代的到来,物业管理企业面临知识经济时代的挑战,物业管理作为一个融管理、经营、服务于一体的服务性行业,其巨大的市场份额对外资形成了强烈的吸引力。

早在20世纪90年代初期,一些国际知名的物业管理企业已觉察到中国各省市的物业管理服务需求正因房地产市场的急速发展而扩大,开始把目光投向中国市场。

例如,号称亚洲最大的物业管理公司“第一太平戴维斯”,目前其在中国的业务已发展到北京、上海、天津、深圳等十多个大中城市。

另外,像美国的世邦魏理仕、英国的威格斯等也已经开始涉足我国物业管理行业。

国外物业管理跨国公司进入我国物业管理市场,必将给我国尚未成熟的物业管理行业带来很大的冲击和挑战。

四、物业管理企业自身现状 中国物业管理企业众多,目前,在全国范围已有6万多家。

按照资质等级,物业管理企业分为三级,一级资质由建设部认证,二级资质由省级建设部门认证,三级资质由市级建设部门认证,不同资质等级的企业在业务承接方面有不同的政策规定。

现在,我国物业管理企业中一级资质所占比例很低,主要集中在发达的大城市,大部分物业企业为二

<<现代物业系统化管理方法>>

、三级资质。

.....

<<现代物业系统化管理方法>>

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>