

<<物业设施设备管理>>

图书基本信息

书名：<<物业设施设备管理>>

13位ISBN编号：9787562931256

10位ISBN编号：7562931259

出版时间：2010-1

出版时间：武汉理工

作者：聂英选//段忠清

页数：378

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>

## <<物业设施设备管理>>

### 前言

本书是为高职高专房地产类专业编写的系列规划教材之一。它是根据教育部制定的房地产类物业管理专业培养目标和培养方案及主干课程教学基本要求而编写的。

“物业设施设备管理”是一门多学科、综合性和实践性很强的课程，编者在编写过程中共同遵循的原则以及本书的主要特点如下：（1）紧紧围绕高职高专的培养目标，以专业能力和物业管理岗位的基本要求为主线安排编写内容，突出了“实用性、技能性和应用性”。

（2）以国家最新颁布的有关给排水、供配电、采暖、消防、燃气工程、通风与空调、电气、新材料、新工艺和新设施设备规范和标准为依据编写。

（3）各部分内容完整、精练，并附有复习思考题、实践与训练和案例分析。

（4）突出实用性和针对性，内容通俗易懂，图文并茂，便于不同层次的人员自学和参考。

本书由河南商业高等专科学校聂英选副教授和滁州职业技术学院段忠清副教授共同担任主编，聂英选副教授负责统稿。

参加编写的人员都是多年从事物业管理理论与实践工作的专家学者，编写内容的分配也尽量根据每个人的研究方向而确定。

具体编写分工如下：河南商业高等专科学校聂英选，第一、第二、第三章，杨得兵，第四、第五、第六章，姬春艳，第七章，张德春，第八章，杨国利，第九章；滁州职业技术学院段忠清，第十、第十一、第十二章；长江职业学院吕灏，第十三章。

本书在编写过程中，参考了大量的规范、标准、专业书籍和文献资料，在此向有关编著者表示由衷的感谢。

物业设施设备管理是一门新兴的学科，由于本书的编写时间较短，编者水平有限，书中一定存在不妥之处，敬请专家和读者批评指正。

## <<物业设施设备管理>>

### 内容概要

本书系统地介绍了物业设施设备管理基础、给水排水系统、小区水景工程及热水饮水供应、建筑消防系统、采暖与燃气供应系统、建筑通风与防排烟系统、建筑供配电系统、空气调节系统、电梯、电气照明、安全用电与建筑防雷、智能化系统等物业设施设备及其管理，将物业设备、设施的基本知识与其维护及管理的技能紧密结合，并在书中各章配有实训项目及思考题，侧重于应用，具有较强的实用性。

本书可作为高职高专院校、成人高校及继续教育和民办高校的物业管理(含物业智能化管理)、房地产经营和管理与社区管理等专业教材，也可以作为建筑工程专业、监理及相关专业的学生、建筑单位工程管理人员和技术人员以及物业管理公司职员参考用书。

## &lt;&lt;物业设施设备管理&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 物业设施设备管理基础 学习目标 第一节 物业设施设备管理的基本理论 一、物业设施设备的基本概念 二、设施设备的LCC理论 三、设施设备的可靠性理论 四、设施设备的故障理论 五、物业设施设备管理的目标 第二节 物业设施设备管理的内容 一、物业设备基础资料管理 二、物业设备运行管理 三、物业设备维护管理 四、更新改造管理 五、备品配件管理 六、固定资产管理 七、工程资料管理 第三节 物业设施设备管理机构 and 岗位职责 一、物业设施设备管理机构设置 二、物业设施设备管理人员岗位职责 第四节 物业设施设备管理制度 一、生产技术规程制度 二、管理工作制度 三、责任制度 第五节 物业设施设备管理的一般标准 一、物业设备管理体制 二、设备技术与经济管理 三、设备现代化管理 本章小结 关键概念 课堂讨论 复习思考题 实践与训练 案例分析

第二章 室内给水排水系统 学习目标 第一节 室内给水系统 一、室内给水系统的分类 二、室内给水系统的组成 三、室内常用给水方式 四、给水管材、管件、附件和水表 五、给水加压与调节设备 第二节 室内给水系统管道的布置与敷设 一、室内给水管道的布置 二、室内给水管道的敷设 三、给水管道系统的验收 第三节 室内排水系统 一、室内排水系统的分类与组成 二、排水管材及卫生器具 三、排水管道的布置与敷设 第四节 屋面雨水排水系统 一、屋面雨水排水系统的分类及组成 二、屋面雨水排水系统的布置与敷设 第五节 建筑给水排水系统的管理与维护 一、给水系统的管理与维护 二、排水系统的管理与维护 三、屋面雨水排水系统的管理与维护 本章小结 关键概念 复习思考题 实践与训练 案例分析

第三章 小区给水排水及热水、饮水供应 第四章 采暖与燃气供应 第五章 建筑消防系统 第六章 建筑通风与防排烟 第七章 空调系统 第八章 建筑供配电系统 第九章 电气照明 第十章 电梯 第十一章 安全用电与建筑防雷 第十二章 建筑弱电系统 第十三章 建筑智能化简介 参考文献

## <<物业设施设备管理>>

### 章节摘录

二、设施设备的LCC理论 (一)LCC理论 寿命周期费用(Life Cycle Cost, LCC)也称为全寿命周期成本,是评价现代设备管理的主要经济指标之一。

全寿命周期成本管理是从设备、项目的长期经济效益出发,全面考虑设备、项目或系统的规划、设计、制造、购置、安装、运行、维修、改造、更新直至报废的全过程,使LCC最小的一种管理理念和方法。

(二)设施设备的寿命 设备的寿命包括自然寿命、技术寿命和经济寿命。

1.自然寿命 自然寿命通常也称作物理寿命,是指设备在规定的使用条件下,从开始使用到无法修复而报废所经历的时间。

正确使用、精心维护和管理设备可以延长其自然寿命。

2.技术寿命 技术寿命一般是指设备在技术上有存在价值的时间,即设备从开始使用到因技术落后而被淘汰的时间。

设备技术寿命的长短取决于设备磨损、老化的程度以及新技术发展的速度。

3.经济寿命 经济寿命又称为价值寿命,是指设备从开始使用到再继续使用时在经济上已经不划算为止的全部时间。

对于物业管理企业而言,物业设施设备的寿命主要是管理寿命,即物业管理企业从参与某种设施设备的管理工作开始,至放弃管理这种设施设备为止的这段时间。

一般是指设施设备从安装交付使用开始,经过使用、维护、维修、改造阶段,直到最后进行报废处理为止的全过程,它可以是自然寿命,也可以是经济寿命或技术寿命。

(三)寿命周期费用的构成 物业设施设备寿命周期费用的构成主要有前期费用、购买费用、使用费用、维修费用和回收报废成本等。

资料表明:前期费用占5%,购买费用占15%~25%,使用与维修费用占50%~65%,回收报废成本一般小于5%。

由此可知,在全寿命周期费用中,使用与维修费用所占的比例最大。

在实际工作中,物业管理企业应对设施设备的寿命周期进行分析,逐项列出费用项目,由粗到细,只要是物业管理企业为保证设施设备正常运行所花费的人、财、物各项费用都要计入,而折旧费、各种设施设备的建设费和管理费则应分摊在各个设备上。

<<物业设施设备管理>>

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>