

# 《物业管理概论》

## 图书基本信息

书名：《物业管理概论》

13位ISBN编号：9787560935812

10位ISBN编号：7560935818

出版时间：2006-1

出版社：华中科技大

作者：胡运金

页数：215

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

## 前言

随着房地产业的快速发展和住宅消费观念的不断更新，人们对物业管理的要求越来越高，期望值越来越大。然而，我国物业管理无论是理论建设还是实践探索，都远远滞后于城市的建设与发展。特别是在实际运作中，由于现代新型建筑材料的应用，环保建筑、生态建筑、信息建筑、智能建筑的产生，更在发展水平上拉开了现代城市建筑与物业管理的差距。如何规范物业管理市场，规范物业管理运作程序，力求物业管理观念创新、经营创新和管理创新，使物业管理市场化、规模化、专业化、信息化、规范化和科学化，这不仅成为业内同仁，而且已经成为社会有识之士的共识。物业管理作为一种新兴服务行业，目前尚未建立起完善的行业管理标准和从业人员行为规范，从业人员素质良莠不齐。一些物业管理公司忽视从业人员的职业教育，使得物业管理的服务观念不强，管理水平不高，服务质量不好，甚至摆不正服务与被服务的关系，使产权人、使用人的应有地位得不到尊重，利益得不到保障，其严重制约着我国物业管理行业的健康发展。同时，物业管理又是一个劳动密集型行业，可以吸纳大量的劳动力就业，但是，从事物业管理的人员必须是懂管理、会经营、通技术、精技术的专业人才。因此，开展致力于物业管理专业教育和物业管理从业人员的技能培训工作是十分必要的。华中科技大学出版社推出的“21世纪高职高专物业管理专业系列教材”，无疑为物业管理专业教育和物业管理从业人员技能培训工作的实施发挥了积极的推动作用。华中师范大学、四川师范大学、广西大学、广州大学、湖北经济学院、广州市广播电视大学、广州城市职业学院、广东白云学院、武汉职业技术学院、湖北三峡职业技术学院、浙江育英职业技术学院等主编院校组织有关学者和专家，编写了“21世纪高职高专物业管理专业系列教材”。该系列教材包括：《物业管理法规》、《物业管理概论》、《物业管理实务》、《房地产估价》、《房地产开发经营》、《物业管理企业财务会计》、《建筑识图与房屋构造》、《房屋维修技术与预算》、《物业设备管理》和《物业智能化管理》。这套系列教材对各门课程的基本理论、基本知识、基本方法和基本技能做了深入浅出的阐述，并力求全面系统、理论与实际相结合，体现了较强的实用性和可操作性特点。该套系列教材不仅是离职高专物业管理专业教材，也是物业管理从业人员岗前培训和继续教育的重要读物。

# 《物业管理概论》

## 内容概要

《物业管理概论》是在参考大量的物业管理行业理论研究成果，总结物业管理行业实践经验的基础上，结合高职高专物业管理专业的教学特点，阐述了物业管理的基本概念，对物业管理的基础理论、市场、企业、业主组织、服务质量、社区文化建设、法制建设、智能化管理以及中国香港地区和其他国家的物业管理等进行了概略介绍。《物业管理概论》力求反映当前物业管理实践中的主要问题和最新的法律法规，既考虑体系的完整，又在物业管理基础理论、物业管理风险、物业管理服务质量等学科和行业研究比较薄弱的领域，从理论上进行了新的探索，以满足高职高专理论够用、突出实践的教学要求。

《物业管理概论》可作为高等学校物业管理专业教材，亦适合物业管理相关从业人员阅读参考。

# 《物业管理概论》

## 书籍目录

第一章 物业管理的基本概念 第一节 物业的含义 第二节 物业管理的概念 第三节 物业管理的内容与特征 第四节 物业管理的基本环节 本章综合思考题第二章 物业管理市场 第一节 物业管理市场的概念与结构 第二节 物业管理市场的运行机制 第三节 物业管理的市场秩序 第四节 物业管理市场的完善 本章综合思考题第三章 物业管理企业 第一节 物业管理企业概述 第二节 物业管理企业的设立 第三节 物业管理企业人员的素质要求 第四节 物业管理企业风险及其防范 本章综合思考题第四章 业主、业主大会和业主委员会 第一节 业主 第二节 业主大会 第三节 业主委员会 本章综合思考题第五章 物业管理的基础理论 第一节 物业管理与产权理论 第二节 物业管理与公共选择理论 第三节 物业管理的代理理论 第四节 物业管理的价格理论 第五节 物业管理与社区理论 本章综合思考题第六章 物业管理服务的质量 第一节 物业管理服务的概念 第二节 物业管理服务质量 第三节 物业管理质量标准与优化 本章综合思考题第七章 物业管理与社区文化 第一节 社区与社区文化的概念 第二节 物业管理社区文化的内容和特点 第三节 物业管理与社区文化建设 本章综合思考题第八章 物业管理法制建设 第一节 物业管理的法律基础 第二节 物业管理法律制度 第三节 物业管理法律责任 本章综合思考题第九章 物业智能化管理 第一节 智能建筑的概念 .....第十章 中国香港地区及其他国家的物业管理部分章节综合思考题参考答案主要参考文献后记

## 章节摘录

2. 退出市场的秩序 (1) 物业管理企业自行破产退出市场, 要按规定清偿债务, 确定清偿债务的方式和期限。对无偿还能力的债务人(企业)的财产做出有条不紊和公平合理的清算, 以保证市场的平等竞争秩序。(2) 违反有关法规的要迫使其停止营业。对违反国家政策、法律、法令的物业管理企业, 要吊销营业执照, 令其退出物业管理市场; 对非法经营、质量低劣的物业管理公司, 要限期改正, 以保证物业管理市场的正常秩序。(3) 物业管理企业退出市场时必须做好交接工作。物业管理企业不管是合同終了退出、主动退出还是被动退出, 都必须做好交接工作, 包括物业管理用房移交、物业资料移交、财务工作移交和管理工作移交等。

(二) 市场竞争秩序 物业管理市场中的竞争是必然的, 并且必须有比较完善的法规保护竞争, 约束竞争中的不合理行为, 确立公正而统一的竞争规则。

1. 自主经营 物业管理企业进入市场竞争要有自主权, 有独立的利益, 不允许任何不必要的行政干预。

2. 效益优先 对竞争中优胜的物业管理企业要给予鼓励, 提倡开拓进取, 争取最优效益; 对竞争中失利的物业管理企业, 要由市场经济的法则进行必要的淘汰。

3. 公正平等 给物业管理企业提供平等的竞争机会。不同所有制形式、不同经济成分的物业管理经营者, 在市场上有同等的竞争权利和竞争机会。《物业管理条例》第三条规定: 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业。这是一种创造平等机会的有力措施。

(三) 市场交易秩序 物业管理市场的交易秩序, 主要是规定市场主体的交易行为, 以实现市场交易活动按准则行事。

1. 公开化 实行交易行为公开化, 提高物业管理市场的透明度, 必须有合法的契约和合同, 同时还要及时公开信息。物业管理市场信息的公开有利于实际消费者和经营者的直接联系, 减少交易费用, 抑制价格的人为上涨。

## 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：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)