

<<物业管理实操一本通>>

图书基本信息

书名：<<物业管理实操一本通>>

13位ISBN编号：9787111277224

10位ISBN编号：7111277228

出版时间：2009-9

出版时间：机械工业

作者：余源鹏

页数：316

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>

<<物业工程管理实操一本通>>

前言

在当今物业管理服务中，物业服务企业经常会将部分业务进行外包，但物业工程管理却一定是由物业服务企业招聘土建、水电、机电等专业人才组建工程部门来进行运作的。

本书就是针对物业工程部门的实操运作而编写的。

物业服务企业从政府行政单位、开发商或其他物业服务企业手上接管物业时，必须对房屋建筑本体和设施设备进行验收，以确保所接管物业的各项设施设备的质量合格，避免给接管后的工作带来不必要的麻烦。

这项工作是由物业服务企业的工程部人员来执行的。

这就是本书第1章所讲述的主要内容。

当物业服务企业接管物业后，就要对物业的各项房屋建筑本体和设施设备长期进行维修和养护工作，以确保物业的各项功能和设施都能正常运作，使业主和用户可以正常使用该物业。

这项工作是由物业服务企业的工程部人员来执行的。

这就是本书第2章所讲述的内容。

为了使物业接管验收和设施设备维修保养等各项工作能有序、保质地执行，并提高各物业服务企业工程管理部门的管理能力和运作效率，让物业工程管理服务从业人员在提高管理服务水平的同时规范专业服务技能，我们从实操的角度出发，根据2007年10月起实施的最新《物业管理条例》的精神，以“专业可用”为基本编写理念编写了此书。

<<物业管理实操一本通>>

内容概要

本书全面细致地介绍了物业服务公司在对物业进行接管验收时的注意事项以及对物业各设施设备的管理与维修养护的具体工作。

内容包括物业接管验收实操，主要讲述物业管理前期介入、物业接管验收概念、房屋建筑本体与公共设施的验收、设施设备的验收、维修基金的管理和物业设施设备台账的管理。

物业设施设备维修养护实操，主要讲述房屋建筑本体的维修养护、房屋完损等级评定、各系统设备的管理与维修等。

本书适合物业管理服务企业工程部门的土建、水电、机电等专业人士阅读，可作为物业企业工程部门内部管理手册及培训教程。

<<物业工程管理实操一本通>>

作者简介

余源鹏 国内知名实战型房地产研究策划人，广州鹏起房地产代理有限公司执行董事。
20世纪70年代出生于广东省潮州市黄冈镇，本科毕业于哈尔滨工业大学土木工程学院建筑工程专业，
结业于中山大学企业管理（营销管理方向）研究生进修班。

以专业可用理念，创建并领导广

<<物业工程管理实操一本通>>

书籍目录

前言第1章 物业接管验收实操 1.1 物业管理前期介入 1.1.1 物业管理前期介入概论 1.1.2 物业管理前期介入的具体管理内容 1.2 物业接管验收概论 1.3 房屋建筑本体与公共设施的验收 1.3.1 结构工程的验收 1.3.2 地下防水工程的验收 1.3.3 建筑地面工程的验收 1.3.4 房屋建筑细部的验收 1.3.5 玻璃幕墙工程的验收 1.3.6 装饰工程的验收 1.3.7 公共设施工程的验收 1.4 设施设备的验收 1.4.1 供配电系统的验收 1.4.2 给排水系统的验收 1.4.3 消防系统的验收 1.4.4 暖通空调系统的验收 1.4.5 电梯及金属管道工程的验收 1.4.6 设施设备的验收记录 1.5 维修基金的管理 1.6 物业设施设备台账的管理第2章 物业设施设备维修养护实操 2.1 房屋建筑本体的维修养护 2.1.1 房屋建筑本体的维修养护管理 2.1.2 房屋建筑本体的维修养护实操 2.2 房屋完损等级评定 2.2.1 房屋完损标准的划分和等级分类 2.2.2 房屋完好率和危房率的计算 2.2.3 房屋完损等级评定的方法 2.3 供配电系统的管理与维修养护 2.3.1 供配电系统的管理 2.3.2 供配电系统的维修养护 2.3.3 配电房的维修养护 2.3.4 弱电系统的维修养护 2.3.5 应急发电机的维修养护 2.4 给排水系统的管理与维修养护 2.4.1 给排水系统的管理 2.4.2 给排水系统的维修养护 2.4.3 水泵的维修养护及管理 2.5 消防系统的管理与维修养护 2.5.1 消防系统的管理 2.5.2 消防系统的维修养护 2.6 电梯系统的管理与维修养护 2.6.1 电梯系统的管理 2.6.2 电梯系统的维修养护- 2.7 空调系统的管理与维修养护 2.7.1 空调系统的管理 2.7.2 空调系统的维修养护 2.8 智能化系统的管理与维修养护 2.8.1 智能化系统的管理 2.8.2 智能化系统的维修养护 2.9 公共设施的管理与维修养护 2.9.1 公共设施的管理 2.9.2 公共设施的维修养护 2.10 工程部人员管理与用户维修服务 2.10.1 工程部人员的管理 2.10.2 用户维修服务的管理 2.10.3 维修服务的内容与方法 2.11 物业设施设备养护维修工程的分包附录前期物业服务合同(示范文本)(2004年版)

章节摘录

第1章 物业接管验收实操 1.1 物业管理前期介入 1.1.1 物业管理前期介入概论 1.前期介入的概念 按照现行物业管理法规的规定,在房地产开发建设完毕后业主委员会尚未成立之前,开发商选聘物业服务企业的,应当与物业服务公司签订书面的前期物业服务合同(见附录)。

物业管理的前期介入是指物业服务企业在中标后,与开发商签订了前期物业服务合同后,在用户入住前的各个阶段(如在规划设计阶段、建设施工阶段、物业销售阶段就介入管理),从物业管理和运作的角度为开发商提出有关规划设计、设备选用、功能布局、施工监理、工程竣工、验收接管、房屋销售、房屋租赁等多方面的建设性意见,以充分反映用户的使用要求,力求使用户入住之前的各种前期工作与用户使用的实际需要及日后物业管理工作的需要相适应,并在此阶段制定出物业管理方案,为以后的物业管理工作打下良好的基础。

2.前期介入的必要性 物业管理的前期介入是为物业的后期管理作准备。在前期介入的工作过程中,针对工程项目的进度情况及实际情况,定期收集工程项目的有关信息,从物业管理的专业角度对相关问题提出专业性的建议。

前期介入的必要性主要体现在物业管理的前期介入能够: (1)考查整体工程进度,协助开发商审议各专业工程的阶段性实施进度计划等。

(2)根据自身物业服务企业的管理经验和该项目的具体情况,对工程设计、功能规划、设备选用和安装等提出建设性意见,如:建筑设计(地下、地面、裙房、标准层、屋面)是否满足物业管理的需求{设备机房的环境、通风是否满足要求;根据清洁管理经验及规划要求,提出垃圾房的建造位置的建议;从治安管理、员工生活需要等方面提出建议。

(3)根据物业管理实际情况及大多数业主的需求向开发商提出诸如绿化植被选择、绿化用水供应点、垃圾桶的摆放、设备设施标识等建议,并全力配合开发商解决相关问题。

(4)从智能化管理的角度,提出专业建议。如协助开发商对多家智能化系统设计方案进行优化选择,从性能价格比等多方面确定最优方案,并对智能化设备的选型提出建议等。

<<物业工程管理实操一本通>>

编辑推荐

《物业工程管理实操一本通：物业管理接管验收与设施设备维修保养实务》——特别适合物业管理服务企业的土建、水电、机电等专业从业人士阅读；特别适合作为物业管理服务企业工程部门内部管理的工作手册；特别适合作为物业管理服务企业工程部门从业人员的培训教程；特别适合作为物业管理服务企业各级管理人员职业提升的必读书籍；特别适合作为广泛物业管理、土木工程、工程管理和房地产等相关专业师生学习参考的必修教材。

<<物业工程管理实操一本通>>

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>