

<<房地产与物业管理工作执行流程>>

图书基本信息

书名：<<房地产与物业管理工作执行流程>>

13位ISBN编号：9787115227522

10位ISBN编号：7115227527

出版时间：2010-5

出版时间：人民邮电出版社

作者：孙宗虎

页数：378

字数：250000

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>

<<房地产与物业管理工作执行流程>>

前言

“弗布克规范化执行流程系列”是在“弗布克管理流程与工作标准系列”的基础上，应广大读者的要求而推出的后续系列产品。

弗布克用四年时间编写了弗布克管理流程与工作标准系列丛书后，广大读者反响强烈，也提出了“过于细”和“使用起来不是非常方便”等意见，许多读者建议在流程的后面附上执行时可参考的制度，以增强实用性和可操作性。

也正是由于读者的反馈，才有了我们今天的行动，在这里我们衷心感谢弗布克百万读者五年来对我们的支持！

本套丛书，我们不但在流程的后面附上了制度，还对流程进行了部分修改，添加了部分工作文书以及执行方案，以便于节省企业管理者和流程使用人员的工作时间，提高工作效率。

按流程来做，用制度来管，依方案去办，拿文书去用。

这种“流程+制度+方案+文书”的方式，从实用的角度上，更加体现了我们一直倡导的标准化、规范化、制度化、工具化、流程化和实务化“六化合一”的解决方案，加入了我们在管理流程与工作标准系列丛书中没有涉及到的（只是提出了相关的制度、文书和工具）细节，并且提供了更多“拿来即用”的内容，相信这会更好地方便读者的工作和使用。

五年来，弗布克通过自己的努力，旨在解决国内企业管理中的执行和工作细节问题，倡导管理实务化，力求从最基础、最实务的层面，为企业走向规范化管理提供帮助和解决方案。

我们倡导用流程来规范事，用制度来规范人，试图通过流程化和制度化使得每个岗位的员工充分地实现了“人与事的完美结合”。

流程的规范化和制度的规范化执行，必将促使企业员工“更加有效地执行”，从而在整体上提高企业的运营效率。

对于本套丛书提供的管理流程和相关制度规范、文书方案，读者可根据所在企业的实际情况加以适当修改，或者重新设计，使之更适用于本企业的情况。

面对不断变化的管理环境（如目前的金融危机），企业管理人员要适当改进流程，适时修改制度，因需而变、高效工作.最终达到“赢在执行”的目标。

<<房地产与物业管理工作执行流程>>

内容概要

本书以“流程+制度+方案+文书”的形式介绍房地产业、物业管理的 workflows 及可供执行的制度规范。

本书主要包括房地产业投资与融资管理、工程预算与决算管理、工程设备与物料管理、工程技术与质量管理、房地产项目管理、建筑工程项目管理、安装工程项目管理、房地产营销管理、房地产公司财务管理、行政与人力资源管理、物业接管验收管理、物业公司采购与成本费用管理、房屋与设备管理、安全与环境管理、客户服务与中介服务管理15项日常工作内容。

本书适合房地产企业中高层管理人员、房地产项目管理人员、建筑工程项目管理人员、安装工程项目管理人员、物业公司管理人员以及房地产专业的高校师生、培训和管理咨询人员使用。

<<房地产与物业管理工作执行流程>>

书籍目录

第1章 投资与融资管理 第2章 工程预算与决算管理 第3章 工程设备与物料管理 第4章 工程技术与质量管理 第5章 房地产项目管理 第6章 建筑工程项目管理 第7章 安装工程项目管理 第8章 房地产营销管理 第9章 房地产公司财务管理 第10章 行政与人力资源管理 第11章 物业接管验收管理 第12章 物业公司采购与成本费用管理 第13章 物业公司房屋与设备管理 第14章 物业公司安全与环境管理 第15章 物业公司客户服务与中介服务管理

<<房地产与物业管理工作执行流程>>

章节摘录

第5条施工前的队伍选择必须进行技术论证、资格审核、证件审核等工作，不得使用未进行资格评定的施工队伍。

否则由项目负责人承担后果。

第6条施工队伍的分项审核由项目部和工程技术部共同进行，将审核结果报总工程师批准，并建立业务联系手续。

第7条工程开工前必须编制好施工组织设计或施工方案，重大或关键性工程的计划由工程技术部完成，一般工程由项目部完成并报工程技术部批准备案。

其中，施工组织设计文件必须包括施工程序及施工布置、主要技术方法、安全技术措施、临建平面布置、质量控制要求，并符合生产和图纸要求。

第8条工程开工前，必须对工程图纸进行会审，否则不得开工。

1. 图纸会审的内容包括图纸会审、重点会审、标高尺寸、细部大样与建筑有无矛盾；水暖和电线线路走向是否明确、有无与土建冲突之处；所需标准图是否符合国家和本地要求；新材料、新工艺、是否交待明确、是否符合施工要求等。

2. 图纸会审时应按专业进行会审记录，由项目部技术负责人负责整理，报工程技术部核实后，组织监理单位、施工单位进行三方会审。

第9条工程开工前的主材料试检验 1. 开工前由工程质量负责人按图纸提前出具主材料试化验明细，交材料设备部接单从确定的采购厂家处取样，报工程技术部进行技术资料核审后，交工地进行化验，合格后按审定的材料样品组织进料。

2. 需做理化试验的产品（包括水、暖、电、灯具、承运工具、成品门窗、强度构件、防水材料、装饰材料等），应有出厂合格证，产品质量证书齐全，生产厂家为国家所认可，并需要质量负责人对样品进行审核，否则不得使用。

第3章工程进程中的质量管理 第10条施工过程中，所有基础工程均须在技术复核后，方可进行下道工序。

技术复核由项目部技术负责人、工程质量负责人、工长共同进行，主要内容包括对轴线、标高、尺寸、配合比、材料等的检验。

第11条结构吊装工程，必须有可靠的技术方案和安全方案，并有详细的技术交底。

对所有吊装构件做全方位的检查，特别是构件的强度、尺寸、胡子筋、板缝筋、板缝细石砼的浇筑、压墙、长度应做施工重点检查。

第12条施工中应坚持程序跟踪检查，其中包括上道工序的质量评定、施工配合比、施工模板、钢筋、埋件、孔洞、电、暖、水埋管料、脚手架养护、成品保护、安全网、所用材料、回填夯实、试化验数据等。

具体内容如下。

1. 基槽开挖后必须进行地质验收，同时做两米斜探，查看是否有孔洞、孔穴。

地实层次、地质状态应符合地质报告要求，承载能力应符合设计要求。

重点工程应做地质试验，有人工及夯实的应以干容重进行取样分层试验。

<<房地产与物业管理工作执行流程>>

编辑推荐

按流程来做，用制度来管，依方案去办，拿文书去用。
流程，为各项工作提供程序化的流程，制度，为企业运行制定规范化的制度，方案，为相关人员拟定可参照的方案，文书，为具体事项设计模板化的文书。

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>