

<<物业管理运作全书>>

图书基本信息

书名：<<物业管理运作全书>>

13位ISBN编号：9787507411928

10位ISBN编号：7507411923

出版时间：2000-01

出版时间：中国城市出版社

作者：冯明明主编

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>

## <<物业管理运作全书>>

### 书籍目录

#### 目录

#### 第一章 物业管理的基本概念

##### 第一节 物业的含义

###### 一、物业的概念

###### 二、物业的分类

###### 三、物业的特点

##### 第二节 物业管理的含义

###### 一、物业管理的概念

###### 二、物业管理的类型

###### 三、物业管理的特点

##### 第三节 物业管理的基本内容及特征

###### 一、物业管理的内容

###### 二、物业管理的特征

##### 第四节 物业管理的原则 目的和作用

###### 一、物业管理的原则

###### 二、物业管理的目的

###### 三、物业管理的作用

##### 第五节 物业管理与传统房地产管理的原则区别与联系

###### 一、物业管理与传统房地产管理的联系

###### 二、物业管理与房地产管理的原则区别

##### 第六节 物业管理的历史

###### 一、物业管理的起源

###### 二、物业管理在其他国家和地区的发展

###### 三、物业管理在我国的兴起与发展

##### 第七节 我国物业管理发展的现状

###### 一、我国现代物业管理是社会主义市场经济条件下房地产业发展的必然产物

###### 二、我国物业管理存在的问题

###### 三、我国物业管理发展的对策

#### 第二章 物业管理的目标管理

##### 第一节 物业管理目标设置原则

###### 一、契约主体目标有机统一的原则

###### 二、法律规范目标原则

###### 三、可持续发展目标原则

##### 第二节 物业的保值与增值

###### 一、物业管理公司的主要目标

###### 二、物业的价值判断

###### 三、物业保值与增值的方法

##### 第三节 业主的主要目标

###### 一、业主概述

###### 二、实现业主物业的保值与增值的手段

#### 第三章 物业管理的前期介入

##### 第一节 物业管理的前期介入概述

###### 一、前期物业管理的含义

###### 二、对物业前期管理的认识

## <<物业管理运作全书>>

- 三、 物业前期管理的必要性
- 四、 前期物业管理中权利主体的相互关系
- 五、 前期物业管理与早期介入的区别
- 六、 前期物业管理的主要内容
- 第二节 物业管理公司对物业开发全过程的参与
  - 一、 提前介入, 为实施物业管理奠定基础
  - 二、 可行性研究阶段
  - 三、 把好规划设计关
  - 四、 在规划阶段应注意的问题
  - 五、 对施工的介入
  - 六、 物业管理公司对施工的监理
  - 七、 把好工程质量验收关
- 第三节 物业的接管
  - 一、 接管前的准备工作
  - 二、 从房地产开发企业接管
  - 三、 从管理委员会接管
  - 四、 接管验收与竣工验收的区别
  - 五、 接管验收中应注意的事项
  - 六、 接管验收的内容
  - 七、 接管验收的作用
  - 八、 接管验收的有关要求与标准
- 第四节 业主人住的管理
  - 一、 业主(住户)入住前筹备工作
  - 二、 业主、使用权人入住
  - 三、 业主、使用权人对物业的验收
- 第五节 物业管理合同
  - 一、 物业管理合同的概念与作用
  - 二 物业管理合同的内容
  - 三、 物业管理合同的签署与执行
- 第四章 物业管理市场的建立和发展
  - 第一节 物业管理市场概述
    - 一、 物业市场的含义和功能
    - 二、 物业市场的特征
    - 三、 物业管理市场的内容
    - 四、 物业市场的流通形式
    - 五、 物业管理市场的形成
  - 第二节 物业市场的需求与供应
    - 一、 物业市场的供求概述
    - 二、 物业市场供求关系变化规律的特征
    - 三、 价格与市场的供求关系
  - 第三节 政府对物业管理市场的管理
    - 一、 管理的基本职能和作用
    - 二、 管理的首要任务和重要手段
    - 三、 管理的主要内容
  - 第四节 行业协会对物业管理市场的管理
    - 一、 强化职业道德规范, 保护业主利益
    - 二、 会员的资格审查和登记

## <<物业管理运作全书>>

- 三、监督已登记注册会员的经营、管理、服务情况
- 四、调解、仲裁纠纷
- 五、物业管理知识的普及、经验的介绍、相关法律的宣传
- 第五节 物业管理企业的自我管理
  - 一、管理的原则
  - 二、管理的主要内容
  - 三、管理中的竞争机制      物业管理企业的招标投标
- 第六节 物业管理市场的完善
  - 一、我国物业管理市场中存在的问题
  - 二、加快物业管理市场化的必要性
  - 三、加快物业管理市场化的具体对策
- 第五章 物业管理委员会      业主委员会
  - 第一节 业主委员会概念
    - 一、业主与非业主使用人
    - 二、业主大会的召开
    - 三、业主大会的内容
    - 四、业主大会决定问题的程序
    - 五、业主管理委员会的职权
  - 第二节 业主管理委员会的产生和组成
    - 一、业主管理委员会的产生
    - 二、业主管理委员会章程
  - 附：上海“城市花园”住宅区业主委员会章程
    - 三、业主委员会的组织
    - 四、业主委员会委员
    - 五、业主委员会的权利和义务
    - 六、业主委员会会议
  - 第三节 业主委员会选聘物业管理企业
    - 一、选择物业管理企业的标准
    - 二、选聘物业管理企业的方法
- 第六章 物业管理的招标投标
  - 第一节 物业管理招标投标的基本理论
    - 一、物业管理招标投标的概念
    - 二、物业管理实行招标投标的意义
    - 三、物业管理招标投标的原则及特点
  - 第二节 物业管理招标投标程序
    - 一、物业管理招标的方式和程序
    - 二、物业管理投标程序
  - 第三节 物业管理投标企业的资质条件
    - 一、物业管理投标企业的资质审查
    - 二、物业管理投标企业的资质条件
  - 第四节 物业管理招标文件及投标书的主要内容
    - 一、物业管理招标文件的内容
    - 二、物业管理投标书的内容
  - 第五节 物业管理招标投标实例
    - 一、“美林花园”招投标介绍
    - 二、附件一：某公寓物业管理招标文件摘要
    - 三、附件二：某公寓物业管理投标书摘要

## <<物业管理运作全书>>

### 第七章 物业管理中的契约关系

#### 第一节 公共契约概述

- 一、物业管理的公共契约
- 二、在物业管理中引进公共契约的作用和意义
- 三、公共契约的主要内容

#### 第二节 物业管理中的契约主体和契约关系

- 一、物业管理中的契约主体
- 二、物业管理中的契约关系

#### 第三节 物业管理制度的建立与发展

- 一、管理制度制定的原则
- 二、物业管理制度的分类
- 三 物业管理合同及其特征
- 四、物业管理合同的条款
- 五、委托管理合同
- 六、住宅区（楼）公共契约
- 七、公有房屋委托代理经租合同
- 八、绿化施工合同
- 九、室内装修管理细则举例
- 十、小区管理办法

附件一：翠微小区管理办法细则

附件二：住户须知

#### 第四节 业主公约

- 一、业主公约概述
- 二、业主公约的法律依据与特点

#### 第五节 住户手册

- 一、住户手册的性质和内容
- 二、住户手册样本

#### 第六节 冲突与管理

- 一、冲突的内涵与原因
- 二、冲突管理原则

### 第八章 物业管理企业运作

#### 第一节 物业管理公司特点

- 一、有关公司的基本概念
- 二、物业管理企业的性质
- 三、物业管理公司建立的步骤

#### 第二节 物业管理公司的组织管理

- 一、物业公司组织管理
- 二、物业管理公司组织设计理念
- 三、如何设计物业管理公司组织
- 四、物业管理公司的机构设置
- 五、物业管理企业的几种模式

#### 第三节 物业管理企业的资质审批和组建

- 一、物业管理企业的资质审批
- 二、物业管理企业的资质等级管理
- 三、物业管理企业的资质审批
- 四、物业管理企业的注册登记
- 五、物业管理企业的权利和义务

## <<物业管理运作全书>>

附：某物业管理公司章程样式

### 第四节 物业管理公司的经营管理和机构设置

- 一、物业管理企业的经营管理
- 二、物业管理公司组织的部门化
- 三、物业管理公司的建设

### 第五节 物业管理企业制度的建立和执行

- 一、制度在物业管理公司中的作用
- 二、建立制度的原则
- 三、一般企业制度的内容与分类
- 四、各项制度制订示意
- 五、制度制订和执行应注意的事项

### 第六节 物业管理公司人力资源管理

- 一、人员的招聘
- 二、人员的签约
- 三、员工的管理和考核

附：深圳市房屋管理员岗位规范

### 第七节 物业管理人员的素质要求与培训

- 一、物业管理人员的知识结构、素质与能力
- 二、物业管理人员培训的作用与意义
- 三、员工培训的内容
- 四、员工培训的层次划分
- 五、员工培训的形式
- 六、培训的组织与实施
- 七、培训部门主要职能和任务
- 八、培训方法和技巧指导

### 第八节 物业管理公司的CI设计

- 一、CI设计的含义
- 二、CI设计的原则
- 三、物业管理引进CI设计的可行性
- 四、CI设计的程序
- 五、物业管理公司CI设计的主要内容
- 六、CI设计在物业管理中的意义

### 第九节 物业管理公司与其他相关部门的关系

- 一、物业管理公司与业户管理委员会的关系
- 二、物业管理公司与房地产行政主管部门的关系
- 三、物业管理公司与工商、税务、物价管理部门的关系
- 四、物业管理公司与其他行政管理部門的关系
- 五、物业管理公司与房地产开发企业的关系
- 六、与属地街道办事处（或居委会）的关系
- 七、物业管理公司与专营机构的关系

## 第九章 物业管理公司的财务管理与收费

### 第一节 物业管理公司财务概述

- 一、财务及财务管理
- 二、物业管理企业的财会制度
- 三、物业管理资金概述

### 第二节 物业管理财务的组织安排

- 一、概述

## <<物业管理运作全书>>

- 二、财务管理的机构及职责
- 三、物业管理公司财务管理的内容和任务
- 四、物业管理公司财务管理的机构以及财务管理制度
- 五、物业管理企业的财务核算与财务监督
- 第三节 资金筹措
  - 一、物业管理资金筹措原则
  - 二、筹措物业管理资金计费标准的核算方法
  - 三、资金筹措的渠道
  - 四、影响经营性物业收益的主要因素
  - 五、经营性物业管理资金的来源
- 第四节 物业公司的资金运用
  - 一、物业管理资金的使用原则
  - 二、日常综合管理费用的构成
- 第五节 维修基金的筹集与管理
  - 一、维修基金的含义与作用
  - 二、维修基金的筹集
  - 三、维修基金的管理与使用
- 第六节 物业公司的财务分析
  - 一、物业管理公司的财务分析与经济活动分析的区别
  - 二、物业管理公司财务分析原则
  - 三、财务分析方法分类
  - 四、物业管理公司的利润分析
  - 五、管理服务成本的综合分析
- 第七节 物业管理收费
  - 一、物业管理企业的收入来源
  - 二、物业管理定价目标
  - 三、物业管理收费测算的基本原则
  - 四、收费标准及其合理化
  - 五、物业管理价格的构成
  - 六、商品房的物业管理服务费
  - 七、公有住宅售后管理服务费
  - 八、其它收费
  - 九、物业管理服务费的收缴
- 第八节 物业管理收入的具体标准
  - 一、收入分类
  - 二、住宅小区的特种服务及其服务费用
  - 三、高层楼宇物业管理收费项目
- 第十章 房屋维修管理
  - 第一节 房屋维修管理是物业管理中的基础管理
    - 一、房屋维修管理在整个物业管理中的地位和作用
    - 二、房屋维修管理的内容
    - 三、房屋维修养护的原则
    - 四、房屋维修的范围
  - 第二节 房屋损坏原因
    - 一、房屋的基本功能与要求
    - 二、房屋损坏的现象及原因
  - 第三节 房屋完损等级评定

## <<物业管理运作全书>>

- 一、房屋常用结构及其组成部分
- 二、房屋完损等级评定方法
- 三、评定房屋完损等级的一般做法
- 四、房屋完好率、危房率的计算
- 五 评定房屋完损等级应注意的事项
- 第四节 房屋维修工程管理
  - 一、房屋维修施工管理
  - 二、房屋修缮工程的分类
  - 三 房屋修缮标准
- 第五节 房屋安全管理与鉴定
  - 一、危房鉴定与管理
  - 二 装饰装修安全管理
- 第六节 房屋维修的技术管理
  - 一、房屋维修技术管理的任务和作用
  - 二、房屋维修技术管理的内容
  - 三 房屋维修的技术管理
- 第七节 房屋的日常养护
  - 一、房屋养护的原则和内容
  - 二、房屋养护服务中存在的问题
  - 三、房屋日常养护的类型
  - 四、房屋日常养护的内容
  - 五、加强对二次装修的科学管理
  - 六 房屋日常养护的考核标准
- 第八节 白蚁防治的管理
  - 一、白蚁生活习性的介绍
  - 二、白蚁对房屋有哪些危害
  - 三、如何预防和灭治白蚁
- 第十一章 房屋设备系统管理
  - 第一节 房屋设备维修管理
    - 一、房屋设备维修管理概述
    - 二、房屋设备管理方式、内容与制度
    - 三 房屋设备的日常性保养
  - 第二节 房屋设备和维修分类
    - 一、房屋设备分类
    - 二、房屋设备管理的基本内容与要求
    - 三、房屋设备的保养与维修
  - 第三节 房屋给排水设备系统管理
    - 一、给水系统
    - 二、排水系统
    - 三、给排水系统
    - 四、给水排水管理
  - 第四节 房屋供电系统管理
    - 一、供电系统的组成
    - 二、供电系统管理的内容和制度
    - 三、供电系统常见故障及其检修
    - 四、制定管理办法
  - 第五节 电梯设备管理



## <<物业管理运作全书>>

- 一、电梯设备的基本组成
- 二、电梯的技术档案管理
- 三、电梯的分类
- 四、电梯管理的基本内容
- 五、电梯管理的工作类型
- 第六节 空调设备系统管理
  - 一、空调的分类
  - 二、空气调节的管理
  - 三、空调设备管理
- 第七节 供暖设备管理
  - 一、供暖管理的原则
  - 二、供暖管理的内容
  - 三、供暖设备管理综述
  - 四、供暖的基本内容
  - 五、供暖锅炉房的管理
  - 六、供暖管网的管理
  - 七、供暖系统常见故障处理
  - 八、供暖用户管理
- 第十二章 物业区域的综合服务及管理
  - 第一节 概述
    - 一、物业的分类及其物业区域概念
    - 二、物业区域综合服务及管理的特点
    - 三、物业区域的综合服务及管理
    - 四、物业区域综合服务及管理的运作形式
  - 第二节 物业区域的环境卫生管理
    - 一、环境卫生管理及其管理原则
    - 二、环境卫生管理的措施
    - 三、物业区域的环境保护
  - 第三节 物业区域的绿化管理
    - 一、绿化及绿化管理的意义
    - 二、绿化管理的基本内容
    - 三、物业区域绿化的基本要求及评价指标
    - 四、物业区域绿地等级标准
  - 第四节 物业区域的治安管理
    - 一、治安管理及其管理内容
    - 二、治安管理硬件设施
    - 三、治安管理的软件系统
  - 第五节 物业区域的消防管理
    - 一、消防宣传教育工作
    - 二、建立一支专群结合的消防队伍
    - 三、消防设施、器材的配备与管理
    - 四、制定消防规章制度
    - 五、紧急情况下的处置措施
  - 第六节 物业区域的车辆道路管理
    - 一、物业区域车辆道路管理的意义
    - 二、物业区域道路的功能及分级
    - 三、道路交通管理的主要内容

## <<物业管理运作全书>>

### 四、道路交通管理制度及规定

### 第十三章 居住小区的物业管理

#### 第一节 居住小区物业管理概念

##### 一、住宅与居住小区

##### 二、居住小区的功能

##### 三、居住小区的特点

##### 四、目前我国住宅管理的几种方式

##### 五、物业管理的强大生命力

##### 六、居住小区物业管理概念

##### 七、居住小区物业管理的特征

#### 第二节 住房的物业管理与居住小区的物业管理

##### 一、不同产权性质的住宅及其物业管理

##### 二、住宅小区的物业管理

#### 第三节 居住小区物业管理的目标、原则

##### 一、管委会的组建及其权利与义务

##### 二、小区交付使用前物业公司的主要管理工作

##### 三、居住小区物业管理的目标

##### 四、居住小区物业管理的原则

#### 第四节 居住小区物业管理达标、考评

##### 一、小区(大厦、工业区)实施物业管理达标的条件

##### 二、小区(大厦、工业区)物业管理达标的申报

##### 三、小区(大厦、工业区)物业管理达标的组织与实施

##### 四、小区(大厦、工业区)物业管理达标的考评与验收

##### 五、小区(大厦、工业区)物业管理达标后的检查

##### 六、全国城市物业管理优秀住宅小区达标评分细则

#### 第五节 居住小区物业管理经费来源、测算

##### 一、居住小区物业管理经费的来源

##### 二、居住小区物业管理服务收费原则

##### 三、居住小区物业管理公共项服务收费的费用构成与测算方法

#### 第六节 优质居住小区物业管理案例分析

##### 一、“全国模范文明住宅小区”榜首 广州五羊村

##### 二、案例分析

### 第十四章 计算机在物业管理中的应用

#### 第一节 物业管理现代化

##### 一、实现物业管理现代化的优越性

##### 二、物业管理现代化的内容

#### 第二节 计算机技术的普及和发展

##### 一、迅速发展的计算机技术

##### 二、计算机在企业管理中的应用概况

##### 三、计算机网络的功能与运用

#### 第三节 物业管理中的计算机技术

##### 一、计算机在物业管理中的作用

##### 二、物业管理系统中的计算机技术

##### 三、计算机参与物业管理的必要性

##### 四、物业管理如何与计算机相结合

##### 五、计算机参与物业管理的模型

##### 六、计算机在物业管理中应用范围

## <<物业管理运作全书>>

### 七、物业管理中计算机的硬件设备和软件环境

#### 第四节 计算机管理的制度建设

##### 一、管理制度的建立

##### 二、计算机系统主任的岗位责任

#### 第五节 物业管理中的现代化设施

##### 一、信息通信设备系统

##### 二、建筑设备系统

##### 三、火灾报警与消防联动控制系统

##### 四、公共安全系统

#### 第六节 智能化大厦

##### 一、智能大厦的发展历程

##### 二、智能大厦的设施

#### 第七节 物业管理信息系统

##### 一、物业管理信息系统的模型

##### 二、物业管理信息系统的结构和内容

### 第十五章 物业管理质量认证体系

#### 第一节 ISO9000 的产生和发展

##### 一、ISO9000的产生

##### 二、ISO9000的发展

##### 三、ISO9000系列标准的特点

##### 四、国内外进行质量认证的现状

##### 五、推行ISO9000标准的发展趋势

#### 第二节 物业管理企业实施ISO9000标准的意义

##### 一、实施的目的

##### 二、实施ISO9000系列标准的意义

#### 第三节 ISO9000 系列标准的内容

##### 一、ISO9000系列标准概述

##### 二、质量保证模式的选择

##### 三、充分理解物业管理的特色和特性

##### 四、重要的质量术语

##### 五、物业管理行业ISO9000质量体系的内容

#### 第四节 实施ISO9002的主要步骤

##### 一、组织机构

##### 二、诊断

##### 三、培训

##### 四、体系设计

##### 五、文件的编制

##### 六、试运行

##### 七、审核和获证

#### 第五节 推行ISO9000标准应注意的几个问题

##### 一、不要操之过急

##### 二、应具备的基本条件

##### 三、要选好咨询服务机构

##### 四、从实际出发选择认证机构

##### 五、建立有利于质量体系持续有效运行的激励机制

#### 附件一：万科物业实施ISO9002创物业名牌

#### 附件二：深圳发展中心大厦物业管理部实施ISO9002的成功之路

## <<物业管理运作全书>>

### 第十六章 物业管理法规的建立和完善

#### 第一节 物业管理立法的必要性

- 一、只有通过法律监督，才能强化开发商的物业管理责任
- 二、物业管理的行为需要有法可依
- 三、只有通过立法，才能从根本上保证业主利益

#### 第二节 物业管理法规概述

- 一、全国性法律法规
- 二、地方性法规
- 三、物业管理立法应包含的内容

#### 第三节 物业管理法律规范

- 一、法律规范的概念
- 二、法律规范的特征
- 三、物业管理法律规范的依据
- 四、物业管理法律规范的结构

#### 第四节 物业管理的法律关系

- 一、物业管理法律关系有三要素
- 二、物业管理法律关系的特征
- 三、法律主体的权利和义务
- 四、物业管理法律关系的发生、变更和消灭
- 五、物业管理公司的法律地位
- 六、业主管理委员会的法律地位

#### 第五节 物业管理法律责任

- 一、法律责任的概念和种类
- 二、物业管理法律责任的概念和特点
- 三、物业管理法律的构成要件
- 四、物业管理法律责任中的民事责任
- 五、物业管理法律责任中的行政责任
- 六、物业管理法律责任中的刑事责任
- 七、物业管理法律责任的处理

### 第十七章 海外物业管理概览

#### 第一节 香港的物业管理

- 一、香港物业管理的发展历程
- 二、香港物业的分类管理
- 三、香港房屋管理的财务安排
- 四、香港楼宇、屋村管理的法制化
- 五、香港的物业管理公司及业务
- 六、香港楼宇、屋村管理的人员培训

#### 第二节 新加坡的物业管理

- 一、新加坡住宅业介绍
- 二、新加坡的物业管理机构
- 三、物业管理的内容及范围
- 四、建设资金和管理经费
- 五、新加坡物业管理概况

### 第十八章 建设部等有关部委物业管理法规

- 1.建设部部令城市危险房屋管理规定  
(1989年11月21日中华人民共和国建设部第4号令)
- 2.建设部部令城市异产毗连房屋管理规定

<<物业管理运作全书>>

- (1989年11月21日中华人民共和国建设部第5号令)
- 3.建设部关于印发房地产经营 维修 管理企业划分类型试行标准的通知  
(建房字第280号1990年6月14日)
- 4.建设部关于治理屋面渗漏的若干规定  
(建建第370号1991年6月13日)
- 5.建设部部令城市房屋修缮管理规定  
(1991年7月8日中华人民共和国建设部第11号令)
- 6.建设部关于提高防水工程质量的若干规定  
(建建第837号1991年12月13日)
- 7.建设部关于提高电梯质量的若干规定  
(建建第144号1992年3月20日)
- 8.建设部部令城市房屋便器水箱应用监督管理办法  
(1992年4月17日中华人民共和国建设部第17号令)
- 9.建设部部令公有住宅售后维修养护管理暂行办法  
(1992年6月15日中华人民共和国建设部第19号令)
- 10.建设部关于提高住宅工程质量的规定  
(建建第504号1992年8月3日)
- 11.财政部、中国人民银行关于印发《施工房地产开发企业财务制度》的通知  
( (93)财预字第6号1993年1月11日)
- 12.建设部关于认真做好新建房屋白蚁预防工程的通知  
(建房第166号1993年3月10日)
- 13.建设部城市住宅小区竣工综合验收管理办法  
(建法第814号1993年11月13日)
- 14.建设部部令建设工程质量管理办法  
(1993年11月16日中华人民共和国建设部第29号令)
- 15.建设部部令城市公有房屋管理规定  
(1994年3月23日中华人民共和国建设部第34号令)
- 16.建设部部令城市新建住宅小区管理办法  
(1994年3月23日中华人民共和国建设部第33号令)
- 17.建设部房地产业司关于贯彻建设部令第33号《城市新建住宅小区管理办法》实施意见的通知  
(建房物字第21号1994年4月25日)
- 18.建设部住宅工程初装饰竣工验收办法  
(建监字第392号1994年6月16日)
- 19.建设部房地产业司、城市住宅小区建设试点办公室关于建设部城市住宅小区建设试点单位,贯彻建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》的通知  
(建房物字第34号1994年7月1日)
- 20.建设部关于贯彻《城市房地产管理法》的若干意见  
(建房[1994]第493号1994年7月28日)
- 21.建设部房地产业司关于转发《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的通知  
(建房物字第42号1994年8月26日)
- 深圳经济特区住宅区物业管理条例  
(1994年6月18日深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)

## &lt;&lt;物业管理运作全书&gt;&gt;

22. 建设部城市住宅小区建设扩大试点工作大纲  
( 建办住第129号1994年9月24日 )
23. 建设部关于印发《城市区域锅炉供热管理办法》的通知  
( 建城第599号1994年9月26日 )  
城市区域锅炉供热管理办法
24. 建设部部令城市商品房预售管理办法  
( 1994年11月15日中华人民共和国建设部第40号令 )
25. 建设部、国家经济贸易委员会 国家技术监督局关于加强电梯管理的暂行规定  
( 建计第667号1994年11月 )
26. 建设部、国务院住房制度改革领导小组 财政部关于印发《城镇经济适用住房建设管理办法》的通知  
( 建房第761号1994年12月25日 )  
城镇经济适用住房建设管理办法
27. 建设部部令城市房地产开发管理暂行办法  
( 1995年1月23日中华人民共和国建设部第41号令 )
28. 公安部部令租赁房屋治安管理规定  
( 1995年3月6日中华人民共和国公安部第24号令 )
29. 建设部实施国家安居工程的意见  
( 建房第110号1995年3月8日 )
30. 建设部关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》及有关考评验收工作的通知  
( 建房第120号1995年3月11日 )
  - (1) 全国优秀管理住宅小区标准
  - (2) 全国优秀管理住宅小区达标申报表
31. 建设部关于加强电梯管理的暂行规定实施细则  
( 建计第167号1995年3月30日 )
  - (1) 从事电梯安装 维修业务的企业资质条件
  - (2) 电梯准用证
32. 建设部部令城市房屋租赁管理办法  
( 1995年5月9日中华人民共和国建设部第42号令 )
33. 建设部人事教育劳动司、房地产业司关于实行白蚁防治专业技术管理人员岗位培训制度的通知  
( 建教培字第27号1995年5月23日 )
  - (1) 白蚁防治专业技术、管理人员岗位培训实施办法
  - (2) 白蚁防治专业技术、管理人员岗位规范及教学计划
34. 建设部关于认真做好“三北”地区冬季供暖工作的紧急通知  
( 建房第305号1995年5月31日 )
35. 建设部关于“全国优秀管理住宅小区”考评验收工作的通知  
( 建房第367号1995年6月26日 )
36. 建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房购销合同示范文本》的通知  
( 建房第386号1995年6月29日 )  
商品房购销合同示范文本
37. 国家计划委员会、建设部关于房地产中介服务收费的通知  
( 计价格第971号1995年7月17日 )
38. 建设部部令建筑装饰装修管理规定

<<物业管理运作全书>>

(1995年8月7日中华人民共和国建设部第46号令)

39.建设部房地产业司关于认真贯彻《建筑装饰装修管理规定》做好原有房屋安全管理工作的通知

(建房物字第33号1995年8月28日)

40.建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)的通知

(建房字第517号1995年9月8日)

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)

41.建设部关于表彰全国城市物业管理优秀住宅小区 优秀市长局长的通报

(建房字第686号1995年11月24日)

42.建设部、公安部关于城市居民住宅安全防范设施建设管理规定(1996年1月5日中华人民共和国建设部、公安部第49号令)

43.建设部部令城市房地产中介服务管理规定

(1996年1月8日中华人民共和国建设部第50号令)

44.建设部关于加强房地产开发管理提高商品房质量的通知

(建房字第48号1996年1月23日)

45.国家计划委员会、建设部关于印发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知

(计价费第266号1996年2月9日)

城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法

46.建设部房地产业司关于认真贯彻《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知

(建房物字第005号1996年3月5日)

47.建设部房地产业司关于《全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦工业区)》达标办法的通知

(建房物字第008号1996年4月1日)

全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦、工业区)达标评分细则

48.建设部关于实行物业管理企业经理 部门经理 管理员岗位培训持证上岗制度的通知

(建教培字第41号1996年9月5日)

(1)物业管理企业经理 部门经理 管理员岗位培训持证上岗实施办法

(2)物业管理企业经理岗位规范及培训教学计划

(3)物业管理企业部门经理、管理员岗位规范及培训教学计划

49.建设部关于认真贯彻执行《建筑装饰装修管理规定》的通知

(建建[1996]第523号1996年10月14日)

50.建设部关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定

(建房[1997]第12号1997年1月9日)

51.国家工商行政管理局关于房地产广告发布暂行规定

(国家工商行政管理局71号令1997年2月1日起施行)

52.建设部关于建设工程质量投诉处理暂行规定

(建监[1997]第60号1997年4月2日)

53.建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知

(建房第65号1997年4月3日)

54.建设部关于印发《家庭居室装饰装修管理试行办法》的通知

(建建[1997]第92号1997年4月15日)

<<物业管理运作全书>>

家庭居室装饰装修管理试行办法

55. 建设部房地产业司关于印发《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》的通知

(建房物字第011号1997年4月16日)

全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则

56. 建设部关于加强公有房屋修缮服务管理工作的通知

(建房[1997]第146号1997年6月15日)

57. 建设部、国家工商行政管理关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的通知

(建房[1997]第263号1997年8月15日)

物业管理委托合同示范文本

58. 建设部关于加强商品房销售 房改售房与物业管理衔接工作的通知

(建房[1997]第219号1997年8月29日)

业主公约示范文本

59. 建设部提高住宅设计质量和加强住宅设计管理的若干意见

(建设[1997]第321号1997年11月23日)

60. 建设部关于加强商品房销售管理的通知

(建房[1998]第17号1998年1月24日)

61. 建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》的通知

(建房[1998]第102号1998年5月12日)

商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定

62. 财政部物业管理企业财务管理规定

(财基字[1998]第7号1998年3月12日)

63. 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革, 加快住房建设的通知

(国发[1998]23号1998年7月3日)

64. 建设部、财政部关于印发《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》的通知

(建住房[1998]213号1998年11月9日)

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法

65. 建设部人事教育司关于印发《全国物业管理从业人员岗位证书管理办法》及有关事项的通知

(建人教专[1998]第244号1998年12月2日)

全国物业管理从业人员岗位证书管理办法

66. 国家税务总局关于物业管理企业代收费用有关营业税问题的通知

(国税发[1998]第217号1998年12月15日)

67. 建设部关于印发《商品住宅性能认定管理办法》(试行)的通知

(建住房[1999]第114号1999年4月29日)

商品住宅性能认定办法(试行)

68. 城市房屋白蚁防治管理规定

(1999年10月15日中华人民共和国建设部第72号令)

69. 建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)的通知

(建住房[1999]246号1999年10月14日)

第十九章 地方物业管理法规

北京市物业管理法规

1. 北京市物价局关于“北京市劳动保护检测 检验收费标准(试行)”



<<物业管理运作全书>>

的通知

- (京价(涉)字[1989]第170号1989年5月12日)
- 2.北京市城镇房屋修缮管理规定  
(京房修字[1994]第506号1994年9月29日)
- 3.北京市房地产管理局关于印发《北京市城镇房屋完损等级评定实施规定》的通知  
(京房修字[1994]第495号1994年10月6日)  
北京市城镇房屋完损等级评定实施规定
- 4.北京市房地产管理局关于印发《北京市城镇房屋修缮范围和标准》的通知  
(京房修字[1994]第521号1994年10月10日)  
北京市城镇房屋修缮范围和标准
- 5.北京市人民政府《关于本市新建改建居住区公共服务设施配套建设实行指标管理的通知》  
(京政发[1994]72号1994年12月23日)
- 6.北京市人民政府令北京市居住小区物业管理办法  
(1995年7月7日北京市人民政府第21号令发布 根据1997年12月31日北京市人民政府第12号令修改)
- 7.北京市市政管理委员会、北京市城乡规划委员会、北京市城乡建设委员会关于北京市居住小区接管综合验收办法  
(京政管字第17号1995年8月22日)
- 8.北京市市政管理委员会关于北京市居住小区物业管理企业与各专业管理部门职责分工的规定  
(京政管字第78号1995年8月22日)
- 9.北京市市政管理委员会北京市物业管理单位经营资质审批规定  
(北京市市政管理委员会通告1995年第3号)
- 10.北京市人民政府办公厅关于加强住宅小区配套设施建设的通知  
(京政办发[1995]79号1995年9月5日)
- 11.北京市房屋土地管理局关于印发《北京市优秀管理居住小区标准(试行)》及开展创建“北京市物业管理优秀居住小区”活动的通知  
(京房地物字[1996]164号1996年3月21日)  
北京市优秀管理居住小区标准(试行)
- 12.北京市物价局、市房屋土地管理局关于居住小区物业管理收费标准有关问题的补充通知  
(京价(房)字[1996]第289号1996年8月8日)
- 13.北京市物价局关于调整委托管理住宅电梯 高压水泵收费标准的通知  
(京价(房)字[1996]第274号1996年8月8日)
- 14.北京市房屋土地管理局关于开展物业管理单位经营资质审查工作的通知  
(京房地物字[1997]第032号1997年1月10日)
- 15.北京市房屋土地管理局、北京市人民防空办公室关于加强居住小区内人防工程使用管理的通知  
(京房地物字[1997]第331号1997年4月25日)
- 16.北京市物价局、北京市市政管理委员会关于调整居住小区居民生活垃圾清运费的通知

<<物业管理运作全书>>

- (京价(房)字[1997]第186号1997年6月23日)
- 17.北京市房屋土地管理局关于开展居住小区物业管理委员会试点工作的通知  
(京房地物字485号1997年6月23日)  
物业管理委员会章程(示范文本)
- 18.北京市物价局、北京市房屋土地管理局关于印发《北京市普通居住小区物业服务收费暂行办法》的通知  
(京价(房)字第196号1997年6月25日)  
(1)北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法  
(2)北京市普通居住小区物业管理服务收费标准
- 19.北京市物价局关于进一步完善我市热价管理的通知  
(京价(工)字[1997]第290号1997年7月18日)
- 20.北京市地方税务局关于对物业管理服务业征收营业税问题的通知  
(京地税营[1997]386号1997年8月26日)
- 21.北京市建筑工程质量监督总站北京市建筑工程质量保修实施办法  
(质监总站[1997]第82号1997年7月18日)
- 22.北京市房屋土地管理局关于开展外销高档住宅房屋使用管理维修公约核准工作的通知  
(京房地物字第685号1997年9月8日)  
外销高档住宅房屋使用管理维修公约基本内容
- 23.北京市房屋土地管理局关于开展内销商品房房屋使用管理维修公约核准工作的通知  
(京房地物字[1998]第34号1998年1月14日)  
内销商品房房屋使用、管理、维修公约基本内容
- 24.北京市人民政府北京市人民防空工程建设与使用管理规定  
(1998年4月1日北京市人民政府令第1号)
- 25.北京市房屋土地管理局关于全面开展组建物业管理委员会工作的通知  
(京房地物字[1998]第308号1998年4月8日)
- 26.北京市居住小区管理办公室关于禁止一次性收取多年物业管理费的通知  
(京小区办字[1998]第011号1998年4月13日)
- 27.北京市房屋土地管理局、北京市人民防空办公室关于加强居住小区内人防工程使用管理的补充通知  
(京房地物字[1998]第550号1998年6月9日)
- 28.北京市房屋土地管理局关于印发建设部《房地产物业管理规范化服务标准》的通知  
(京房地宣字[1998]第786号1998年8月17日)
- 29.北京市房屋土地管理局关于在全市范围内试行《房屋及其设备小修服务标准》的通知  
(京房地修字[1998]第799号1998年8月18日)
- 30.北京市关于加快实施城镇居民住宅配电设施改造工程的的通知  
(京政办发[1998]第37号1998年8月25日)
- 31.北京市住宅区、住宅楼房电信设施建设管理规定  
(首规办规字[1999]第021号1999年2月1日)

<<物业管理运作全书>>

- 32.北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法  
(京价(房)字[1998]第394号1998年10月29日)
  - 33.北京市物价局、北京市财政局关于调整北京市地下热水资源费收费标准的通知  
(京价(工)字[1998]第454号1998年12月3日)
  - 34.北京市物价局关于修订北京市热价管理办法的通知  
(京价(工)字[1998]第475号1998年12月24日)
  - 35.北京市房屋土地管理局关于印发《北京市居住小区物业服务基本要求(试行)》的通知  
(京房地物字[1999]第187号1999年3月9日)  
北京市居住小区物业管理服务基本要求(试行)
  - 36.北京市城镇公有住宅楼房大、中修修定案标准  
(京房地修[1999]第311号1999年4月12日)
  - 37.北京市人民政府办公厅转发规划委关于提高本市新建改建居住区居民汽车场库配套指标意见的通知  
(京政办发[1999]26号1999年4月20日)
  - 38.北京市关于提高本市新建改建居住区居民汽车场库配套指标的意见  
(京政办发[1999]第26号1999年5月1日起执行)
  - 39.北京市财政局关于印发《北京市物业管理企业财务管理实施细则》的通知  
(京财建[1999]543号1999年5月3日)
  - 40.北京市房屋土地管理局关于在全市范围内试行《高层住宅二次供水设施维修技术要求》的通知  
(京房地修字[1999]第601号1999年6月17日)
- 上海市物业管理法规
- 1.上海市住房制度改革办公室 上海市房产管理局《关于出售公有住房的实施细则》  
(沪房改办发第34号1994年6月15日)
  - 2.上海市人民政府关于发布《上海市公有住宅售后管理暂行办法》的通知  
(沪府发第59号1994年12月17日)
  - 3.上海市房屋土地管理局关于贯彻实施《上海市公有住宅售后管理暂行管理办法》的若干规定及说明  
(沪房地物字第418号1995年8月4日)
  - 4.上海市浦东新区住宅小区物业管理实施办法  
(沪浦管[1995]第168号1995年8月7日)
  - 5.上海市物价局、上海市房屋土地管理局关于上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法  
(沪价房[1996]第116号1996年5月15日)
  - 6.上海市房屋土地管理局关于上海市物业管理企业资质等级管理暂行办法  
(沪房地物字第442号1996年6月3日)
  - 7.上海市关于规范业主委员会运作的实施意见  
(沪房地物[1996]第443号1996年6月3日)
  - 8.上海市物价局上海市商品住宅物业管理服务收费若干问题的解答  
(沪价房[1996]第174号1996年7月12日)

<<物业管理运作全书>>

- 9.上海市人民政府上海市开发建设示范居住区实施纲要  
(沪府[1997]第15号1997年3月17日)
  - 10.上海市房屋土地管理局关于进一步加强公有住宅售后管理的通知  
(沪房地物[1997]第427号1997年5月19日)
  - 11.上海市居住物业管理条例  
(1997年5月28日上海市十届人大常委会第三十六次会议通过)
  - 12.上海市房屋土地管理局关于《上海市居住物业管理条例》有关条文的应用解释  
(沪房地物[1997]第954号1997年9月30日)
  - 13.上海市物价局、市房屋土地管理局关于规范住宅管理的空关代理经租、办理人住手续等收费问题的通知  
(沪价房[1997]第346号1997年12月23日)
  - 14.上海市浦东新区商品住宅物业管理服务收费实施办法  
(浦工商价字[1998]第12号1998年1月1日)
  - 15.上海市家庭居室装饰装修管理暂行规定  
(沪建研[1998]第0056号1998年2月24日)
  - 16.上海市居住物业保安管理办法  
(沪房地物[1998]第44号1998年5月1日起施行)
  - 17.上海市房屋土地管理局关于加强本市居住物业管理的实施意见  
(沪府办发[1998]第31号1998年8月4日)
  - 18.上海市技术监督局、上海市建设委员会住宅装饰装修验收标准  
(DB31/T30 - 19991999年3月15日起实施)
  - 19.上海市物价局重申和补充本市住宅人住收费项目和标准的通知  
(沪价房[1999]第166号1999年6月8日)
- 广东省物业管理法规
- 1.广东省城乡建设委员会关于广东省居住小区竣工综合验收暂行办法  
(奥建房字第087号1994年11月14日)
  - 2.广东省建设委员会广东省城市物业管理优秀住宅小区(大厦工业区)达标考评办法  
(奥价函[1996]第138号1996年4月29日)
  - 3.广东省物价局关于规范全省城镇住宅小区物业管理服务收费的通知  
(奥价[1997]第24号1997年3月1日起实施)
  - 4.广东省建设委员会关于加强住宅小区物业管理的若干规定  
(奥建房字[1997]第130号1997年10月22日)
  - 5.广东省物业管理条例  
(广东省九届人大常委会第13号公告1998年10月1日)
  - 6.广东省城镇住宅小区物业管理服务收费明码标价规定  
(奥价[1999]第125号1999年7月1日起施行)
  - 7.广州市人民政府关于广州市新建住宅小区物业管理办法  
(穗府[1995]第152号1995年12月20日)
  - 8.广州市城乡建设委员会关于印发《广州市物业管理行业管理规定》、《广州市住宅小区业主委员会实施办法》、《广州市住宅小区管理统筹金使用办法》《广州市住宅小区物业管理考评办法》的通知  
(穗建开[1996]第47号1996年2月15日)

<<物业管理运作全书>>

- (1) 广州市物业管理行业管理规定
- (2) 广州市住宅小区业主委员会实施办法
- (3) 广州市住宅小区管理统筹金使用办法
- (4) 广州市住宅小区物业管理考评办法
9. 广州市人民政府广州市房屋修缮管理规定  
(广州市人民政府 [ 1998 ] 第1号令)
10. 汕头经济特区物业管理服务收费实施办法  
(汕头市物价局、汕头市国土房产局1995年8月1日)
11. 广东省中山市人民政府关于中山市城镇住宅小区管理试行办法  
(中府 [ 1996 ] 第8号1996年6月26日)
12. 珠海市住宅小区物业管理条例  
(1996年11月19日珠海市四届人大常委会二十次会议通过)
13. 深圳市民政局关于对业主管理委员会进行社团登记管理有关问题的通知  
(深民通字 [ 1995 ] 第40号1995年11月23日)
14. 深圳市人民政府令《深圳经济特区住宅区物业管理条例》  
实施细则  
(1996年9月20日第52号)
15. 深圳市住宅局关于采用招标方式确定鹿丹村物业管理单位的通知  
(深住 [ 1996 ] 111号1996年9月23日)
  - (1) 鹿丹村物业管理招标书
  - (2) 标书的项目和要求
16. 深圳市住宅局关于印发《深圳市物业管理资质证书管理规定》  
的通知  
(深住 [ 1996 ] 110号1996年10月24日)  
深圳市物业管理资质证书管理规定
17. 深圳市住宅局关于(大厦工业区)管理处主任任职条件的通知  
(深住 [ 1996 ] 120号1996年11月25日)
18. 深圳市住宅局关于印发《物业管理合同》及《业主公约》  
示范文本、《深圳市业主管理委员会规则(试行)》的通知  
(深住 [ 1996 ] 122号1996年11月27日)
  - (1) 物业管理合同
  - (2) 业主公约
  - (3) 深圳市业主管理委员会规则(试行)
19. 深圳市住宅局关于1996 - 1997年度全市物业管理优秀住宅区  
(住宅组团)优秀大厦、优秀工业区考评的通知  
(深住 [ 1997 ] 13号1997年2月5日)
  - (1) 深圳市物业管理考核评比标准(住宅区住宅组团)
  - (2) 深圳市物业管理考核评比(大厦)
  - (3) 深圳市物业管理考核评比(工业区)
20. 深圳市住宅局关于住宅区物业管理接收程序和管理收费有关事项  
的通知  
(深住 [ 1997 ] 16号1997年3月10日)
21. 深圳市住宅局关于印发《深圳市住宅区公用设备专用基金管理  
试行规定》和《深圳市房屋本体维修基金管理规定》的通知  
(深住 [ 1997 ] 39号1997年4月25日)
  - (1) 深圳市住宅区公用设施专用基金管理试行规定

<<物业管理运作全书>>

(2) 深圳市房屋本体维修基金管理规定

(3) 深圳市房屋本体维修基金指导标准

22. 深圳市人民政府关于安全文明小区经费问题的通知

(深府 [ 1997 ] 224号1997年10月16日)

23. 深圳市物价局、深圳市住宅局关于下达我市物业管理服务收费标准的通知

(深物价 [ 1997 ] 141号1997年11月20日)

(1) 深圳市行业管理服务收费指导标准

(2) 深圳市行业管理考核评比标准

24. 深圳经济特区物业管理行业管理办法

(深圳市人民政府第74号令1998年7月20日)

后记

<<物业管理运作全书>>

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>