



21世纪高职高专物业管理规划教材

物业管理概论

Introduction to Property Management

王晓辉 编著

Introduction to Property Management

清华大学出版社 • 北京交通大学出版社

21 世纪高职高专物业管理规划教材

物业管理概论

王晓辉 编著

清华大学出版社
北京交通大学出版社
· 北京 ·

内 容 简 介

本书是21世纪高职高专物业管理规划教材,是物业管理专业国家示范性建设项目成果之一。按照国家关于精品课程建设的相关要求及物业管理从业人员职业资格标准组织撰写。

本书以培养物业管理职业能力和素养为核心,以物业管理项目的工作过程为主线,采用任务驱动方式设计教学流程。全书共分为5篇,分别为物业管理基础知识、物业管理项目策划、物业管理前期准备、物业管理的启动和物业管理日常运作,是按照从物业服务企业的设立、参与物业项目的招投标到前期介入、制定规章制度,进而接管验收物业项目、组织召开首次业主大会,最后对所接管物业进行日常服务与管理的工作流程安排教学内容。每一篇均安排一项实践任务,教师可通过引导学生完成五项实践任务,最终达到课程培养目标。本书共有15章,为了便于教师及学生的使用,在每章课后附有物业管理经典案例解析及基础知识与操作技能练习题,并配有参考答案。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

物业管理概论 / 王晓辉编著. — 北京:清华大学出版社;北京交通大学出版社,2010.7
(21世纪高职高专物业管理规划教材)

ISBN 978-7-5121-0195-1

I. ①物… II. ①王… III. ①物业管理-高等学校:技术学校-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第139143号

责任编辑:解 坤

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084 电话:010-62776969 <http://www.tup.com.cn>

北京交通大学出版社 邮编:100044 电话:010-51686414 <http://press.bjtu.edu.cn>

印刷者:北京泽宇印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印张:16.5 字数:370千字

版 次:2010年7月第1版 2010年7月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5121-0195-1/F·680

印 数:1~4000册 定价:28.00元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

前言

Foreword

我国教育部、财政部为加快高等职业教育的改革与发展，在全国高职院校中选择 100 所试点院校进行国家示范性建设，经过三年的努力，被列为国家示范性建设的院校在教学改革上均取得了突出的成绩，本书即为包头职业技术学院国家示范性建设项目成果之一，并按照国家关于精品课程的相关要求组织撰写。为了加快教学改革，使物业管理专业的学生毕业后能具备扎实的基础知识，同时具备相应的操作技能，适应物业管理工作岗位的需要，我们决定编写一本采用任务驱动型体例的适用教材，以满足教学改革的需要。

为了使新的《物业管理概论》教材更适合物业管理专业的需要，强化任务驱动型教学方法，我们进行了较大幅度的调整和更新。本书在内容选取上，强调贴切、适当和新颖，针对初学者的需要，注重实际应用，将物业管理方面的基础理论知识进行了整合，使整部教材的体系与物业管理的实际工作程序和内容相符，便于学生对相关知识的理解和掌握。

本书以培养物业管理职业能力和素养为核心，以工作过程为主线，串联能力递增的课程学习流程，再以每个环节的具体工作任务为驱动设计课程教学章节，方便教师采用工学交替、任务驱动、引导文教学等理论与实践一体化、行动导向的教学方法实施教学，最终达到课程培养目标，满足课程对专业的支撑与服务功能。全书共分为 5 篇，分别为物业管理基础知识、物业管理项目策划、物业管理前期准备、物业管理的启动和物业管理日常运作，按照从物业服务企业的设立、参与物业项目的招投标到前期介入、制定规章制度，进而接管验收物业项目、组织召开首次业主大会，最后对所接管物业进行日常服务与管理的工作流程安排教学内容。

本教材的编写参考了市场上物业管理方面的大量书籍，在许多方面提出了作者独特的见解，并融合了最新的物业管理方面的法律法规及规章制度，内容具有前沿性，与我国物业管理方面的理论发展相一致。

本教材的创新之处在于每一篇都根据相关内容确定一项具体的实践任务，学生通过完成实践任务，能够更深入地学习相关知识。同时，本书列举了大量实际案例，并对每个案例设置【案情简介】、【精典解析】主题框，方便读者对相关内容的掌握，增强了趣味性。另外，本书列举了常见的【物业文本范例】，供读者在从事物业管理工作中借鉴，增加了实用性。全书共有 15 章，比较系统地阐述了物业管理的基本概念、理论、知识及技能，从物业管理的实践和需要出发，内容循序渐进，便于读者自学，适合物业管理专业及房地产类专业的学生及物业管理从业人员使用。

本书由包头职业技术学院物业管理教研室王晓辉同志编写，在编写过程中参考了国家职业资格培训教程《物业管理师》、《物业管理基础》、《助理物业管理师》，王秀云主编的

《物业管理》，王道铭主编的《物业管理纠纷评判依据及案例解析》，战晓华主编的《物业管理实务》等书籍，在此表示衷心的感谢。

由于编者水平有限，加上时间仓促，在写作的过程中难免出现错误和疏漏，请读者给予批评和指正。

未经作者书面许可，不得以任何方式复制或抄袭本教材的内容。

编者

2010年6月

目 录

Contents

第1篇 物业管理基础知识

第1章 物业管理概述	(3)
1.1 物业与物业管理	(3)
1.2 物业管理的类型、宗旨、原则与作用	(8)
1.3 物业管理从业人员职业道德与素质要求	(12)
物业管理经典案例解析	(14)
基础知识与操作技能练习题	(15)
第2章 物业服务企业	(17)
2.1 物业服务企业的组建与管理	(17)
2.2 物业服务企业的组织机构	(22)
2.3 物业管理的基本内容	(24)
物业管理经典案例解析	(27)
基础知识与操作技能练习题	(28)

第2篇 物业管理项目策划

第3章 物业管理招标与投标	(33)
3.1 物业管理招标	(33)
3.2 物业管理投标	(36)
3.3 物业服务合同	(40)
物业管理经典案例解析	(42)
基础知识与操作技能练习题	(43)
第4章 物业管理方案策划	(45)
4.1 制订物业管理方案的要求与程序	(45)
4.2 制订物业管理方案的要点与方法	(46)
4.3 物业服务费用测算	(51)
物业管理经典案例解析	(58)
基础知识与操作技能练习题	(59)

第3篇 物业管理前期准备

第5章 早期介入与前期物业管理	(63)
5.1 物业管理的早期介入	(63)
5.2 前期物业管理	(65)
物业管理经典案例解析	(72)
基础知识与操作技能练习题	(73)
第6章 物业管理的制度建设	(76)
6.1 物业服务企业内部管理制度	(76)
6.2 业主内部管理制度	(80)
6.3 物业管理的公共管理制度	(82)
物业管理经典案例解析	(85)
基础知识与操作技能练习题	(86)

第4篇 物业管理的启动

第7章 物业验收与业主入住	(91)
7.1 物业的验收	(91)
7.2 业主入住服务	(96)
7.3 房屋装修管理	(102)
物业管理经典案例解析	(105)
基础知识与操作技能练习题	(106)
第8章 物业管理机构	(108)
8.1 业主大会与业主委员会	(108)
8.2 物业管理相关机构	(112)
物业管理经典案例解析	(115)
基础知识与操作技能练习题	(116)

第5篇 物业管理日常运作

第9章 物业企业资金管理	(121)
9.1 物业企业资金筹集	(121)
9.2 物业服务费的追缴	(123)
9.3 专项维修资金的管理	(126)
物业管理经典案例解析	(128)
基础知识与操作技能练习题	(129)

第 10 章 居住性物业的管理	(131)
10.1 住宅小区的构成与特点	(131)
10.2 住宅小区物业管理的内容、特点与目标	(134)
10.3 高级公寓的物业管理	(137)
10.4 别墅的物业管理	(138)
10.5 客户管理服务	(139)
物业管理经典案例解析	(141)
基础知识与操作技能练习题	(142)
第 11 章 经营性物业的管理	(144)
11.1 写字楼的类型与特点	(144)
11.2 写字楼物业管理的方式与目标	(147)
11.3 商业场所的类型与特点	(149)
11.4 商业场所物业管理的内容与特点	(152)
11.5 工业区的物业管理	(155)
11.6 智能建筑的物业管理	(157)
物业管理经典案例解析	(159)
基础知识与操作技能练习题	(161)
第 12 章 物业维修与设备管理	(163)
12.1 物业维修管理	(163)
12.2 房屋维修标准	(168)
12.3 物业设备管理	(176)
物业管理经典案例解析	(181)
基础知识与操作技能练习题	(182)
第 13 章 物业的安全与环境管理	(185)
13.1 物业的治安管理	(185)
13.2 物业的消防管理	(190)
13.3 物业车辆管理	(193)
13.4 物业的保洁管理	(197)
13.5 物业的绿化管理	(201)
物业管理经典案例解析	(204)
基础知识与操作技能练习题	(205)
第 14 章 物业综合经营服务	(208)
14.1 物业综合经营服务概述	(208)
14.2 综合经营服务项目的策划	(210)
14.3 综合经营服务项目的运作	(212)

第 15 章 物业租赁管理	(214)
15.1 物业租赁概述	(214)
15.2 物业租赁的谈判与签约	(216)
15.3 物业租赁合同	(218)
15.4 物业租赁价格	(221)
基础知识与操作技能练习题	(227)
附录 A 新版物业管理条例	(229)
附录 B 2007 版物业服务企业资质管理办法	(239)
附录 C 物业服务收费管理办法	(244)
参考答案	(247)
参考文献	(254)

第 1 篇 物业管理基础知识



本篇实践任务

将学员分组，每组 5 ~ 7 人。请根据组建物业服务公司的条件和程序，由组长负责组织本组成员准备组建新物业服务公司的相关申报资料，撰写一份物业服务公司的章程，公司类型为有限责任公司，并安排时间进行展示。

第 1 章

物业管理概述



本章内容简介

物业是指正在使用中和已经可以投入使用的各类建筑物及附属设备、配套设施、相关场地等组成的单宗房地产及依托于该实体上的权益。本章重点介绍物业及物业管理的概念、物业管理的类型、物业管理的基本原则等基础知识,了解物业及物业管理的特征、有关物业管理服务的各种质量标准、物业管理人员应具备的各项素质等内容。

1.1 物业与物业管理

1.1.1 物业

1. 物业的概念

“物业”原是广东、香港、澳门地区人们对单元性房地产的称谓。根据李宗镔先生所著的《香港房地产法》一书的解释:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故物业可大可小,大物业可分为小物业。”

在英语国家,物业可译为“estate”或“property”,指“财产”、“资产”或“房地产”等,是一个较为广义的范畴。自 20 世纪 80 年代从我国香港引入内地,目前已被广泛认可和使用。

从物业管理的角度来讲,物业是一种狭义的范畴,指的是正在使用中和已经可以投入使用的各类建筑物及附属设备、配套设施、相关场地等组成的单宗房地产及依托于该实体上的权益。各类建筑物可以是住宅小区的房屋,也可以是写字楼、商业大厦、综合商住楼宇、公寓、别墅、工业厂房、仓库、体育场馆等;附属设备、配套设施,如市政设施、文化娱乐设施、交通设施等;场地是指庭院、绿地、道路等。



物业、房地产、不动产是既有联系，又有区别的3个概念。根据《中华人民共和国行业标准——房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30—2003）的定义，不动产（immovable property）是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的他物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益；房地产（real estate, real property）是指可开发的土地及其地上定着物、建筑物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。房地产一词的使用贯穿于房屋从开发、营销到使用、管理的全过程；不动产强调的是它的不便于移动性；物业则侧重于使用、服务和管理角度。

根据用途，物业可分为居住物业、商业物业、工业物业和其他物业等多种类型。其中，居住物业又可分为普通住宅小区、公寓、别墅等类型；商业物业可分为写字楼、商业场所等类型。商住两用等类型物业属综合型物业。

2. 物业的特征

1) 固定性

所有的建筑物、构筑物及其配套设施必然依附于一定的地块，建成以后，在一般情况下是搬不走、挪不动的。这就是说物业具有不可移动的固定性特点。所以，在建造物业之前，一定要有长远观念，在各级政府规划部门的规划范围内进行精心策划，在施工中要严格管理、保证质量。新建的物业，要和周围环境协调一致，创造良好的自然环境。

2) 耐久性

物业的建造，一般都需要较长的时间，物业的使用时间就更长了。在建筑业中经常提到“精心设计，百年大计”这样的口号，说明建筑物一般是要使用数十年甚至更长的时间，特别是具有纪念价值和文物保护价值的建筑物，更应当长久地保留下去。

3) 多样性

物业范围非常广泛，规模各不相同，高矮大小悬殊，形状各有差异，颜色五花八门。居住用房、商业大厦、写字楼、工业厂房、仓库、寺庙、文化娱乐场所、体育竞赛场馆及其配套设施、水、电、气、暖、庭院、道路、树木、花草等，物业类型多样，而且每一个单体物业又有独到之处。物业的多样性构成了城市乡村的不同风格，更加显示物业区域的风采。

4) 高值性

物业，不仅具有使用价值，而且应当具有较高的观赏价值。各种建筑物及其配套设施、设备及场地的综合价值是很高的。尤其在人口密集、可用土地较少和人口逐渐增多的大、中城市，物业价值就更高了。因此，如何为业主的物业保值、增值，自然就成了物业服务企业的重要职责。

5) 权益性

《房地产业基本术语标准》特别强调不动产、房地产、物业都不仅包括相关物质实体，而且包括依托于物质实体上的权益。物业的法律属性集中反映在物权的关系上，在我国，房地产权是指物权人在法律规定的范围内享有的房屋的所有权及其占有土地的使用权。



房地产物权比其他商品财产权的结构更为复杂。购入物业就意味着购入一宗不动产之所有权（物权），而且物业的所有权不只是一项单项权利，而是一个权利束，拥有多项权能，如租售、抵押等，形成一个完整的、抽象的权利体系。在这一权利体系中，各种权利可以以不同形式组合，也可以相互分离，单独行使、享有。

1.1.2 物业管理

1. 物业管理概念

物业管理（property management）是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，具有一定的资质；物业服务企业按照国家法律、法规和物业服务合同，采用先进的维修养护技术和方法，对建筑物与物业管理区域内的环境卫生、安全保卫、公共绿化、道路养护统一实施专业化管理，为业主提供全方位高效、优质、经济的服务，使物业发挥最大的社会效益、环境效益和经济效益。物业管理的具体内容，应当按照业主和物业服务企业签订的《物业服务合同》实施。现代物业管理与传统房地产管理在管理体制、服务范围和服务质量上都有很大的不同。

2. 物业管理的起源及在我国的发展

物业管理起源于19世纪60年代的英国。当时英国正值工业发展时期，大量农村人口涌入城市，造成了严重的房荒。有些开发商相继修建一些简易住宅，以低廉的租金租给工人家庭居住。由于环境恶劣，人为破坏时有发生，租金拖欠严重，业主的经济收益也得不到保障。当时，有一位名叫奥克维姬·希尔（Octavia Hill）的女士为在其名下出租的物业制定了一套行之有效的管理办法，要求租户严格遵守，从而改善了居住环境。自此以后，物业管理逐渐得到业主和政府有关部门的重视，被推广到世界各国。迄今为止，物业管理作为现代化城市管理和房地产经营管理的重要组成部分，在国际上十分流行并获得了蓬勃发展，被人们视作现代化城市的朝阳产业。

20世纪80年代，随着全国住宅小区的兴建，现代物业管理从我国香港传入内地。1981年3月，全国第一家物业服务公司——深圳市物业服务公司诞生。此后，物业管理行业在我国迅速发展，各地物业服务企业和从业人员数量迅速增加。1994年3月23日，建设部以第33号令颁布了《城市新建住宅小区管理办法》，这为我国有关城市住宅小区管理工作正规化、法制化奠定了基础。同年6月18日，深圳市颁布了《深圳经济特区住宅物业管理条例》，并于11月1日起施行，这是我国第一部地方性物业管理法规。其后，北京、上海等地区也相继制定出台了地方性物业管理法规，推动了城镇物业管理的进一步发展，使各地物业管理工作进一步走向规范化和法制化。2003年9月1日，国务院颁布的《物业管理条例》开始实施，这标志着我国物业管理工作步入了新的发展阶段，进入了高效、法制、规范的高速发展新时期。



3. 物业管理的特性

1) 覆盖面广

物业管理从20世纪80年代开始进入我国大陆沿海城市,由深圳逐步发展到上海、广州、北京、天津、辽宁、山东、福建、江苏等省市的众多城市。物业管理,从地域上看,管理面广;从管理对象上看,包括的范围也比较宽。在深化改革过程中,大批售后公房或未售公房及商品住宅、办公用房、工商用房,甚至机关、学校用房及其配套设施设备,都是物业管理的对象。从服务对象来看,由于各种物业归属于不同的业主或由各种各样的使用人使用,所以物业管理服务的对象也各不相同,十分广泛。

2) 服务性强

物业管理属于服务性行业。在《中华人民共和国职业分类大典》中,物业管理人员属于社会服务人员。虽然有时物业管理人员需要履行管理职责,但服务是物业管理的根本属性。为了突出强调物业管理的服务性,《物业管理条例》中将物业管理委托合同称为《物业服务合同》,规定物业服务企业须按照《物业服务合同》为业主和使用人提供服务。物业服务企业只有根据业主的委托和要求,不断管理创新,不断改进服务态度,不断创新服务办法,不断提高服务质量,不断扩大服务范围,不断开拓服务项目,更好地为业主提供高效、优质、周到的生活服务和现代化的商务服务及智能化的管理,才能具有无限的生命力,才能立于不败之地,才能不断得到新的发展。

3) 专业性强

物业服务企业接受委托后,需要按照物业服务合同的约定,采用先进的维修养护技术和方法,对建筑物与物业管理区域内的环境卫生、安全保卫、道路养护统一实施专业化管理,为业主提供全方位、高效、优质、经济的服务,涉及物业管理、建筑工程、电气设备、给排水、暖通、自动化、保安、保洁、绿化等多种专业领域,需要多方面的专业人才。物业服务企业的所有工作人员,无论从事哪个工种的工作,都需要学习物业管理专业知识,成为复合型人才,只有这样,才能更好地为业主和使用人提供服务。

4) 业主处于主导地位

业主是物业的主人,在物业管理中业主始终处于主导地位。从立法到行政管理都有明确的法规和措施来保障业主的权益。《物业管理条例》规定:“物业管理区域内全体业主组成业主大会”,“代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益”,业主“参加业主大会会议,行使投票权”,“选举业主委员会委员,并享有被选举权”。这从制度上保证了业主能够自治管理业务,在管理中起主导作用,占据主要地位。在实践中,业主委员会执行业主大会的决议,通过招标形式选择物业服务企业,按照《物业服务合同》监督物业服务企业的管理服务工作。物业服务企业的服务,只有被业主接受,企业才会有生命力,才能取得合法收入,得到良好的效益。

5) 物业管理与社区管理相结合

社区管理,一般是由政府的基层单位街道办事处和社区内的居民委员会承担的,主要工



作包括组织管理社区的妇幼保健、计划生育、青少年教育、治安保卫、民事调解、社会福利、老龄工作等。物业管理服务项目众多,内容丰富,从最基本的物业维修、养护到物业管理区域的环境管理,都应与管理社区紧密结合,共同营造现代化、具有浓厚文化生活气息的生活和工作环境,创造物质文明和精神文明。

1.1.3 物业管理与传统房地产管理的区别

物业管理的产生是对传统房地产管理体制的一种革新,是我国房地产业发展和房屋商品化的一种结果。物业管理与传统房地产管理在许多方面都产生了明显的区别。

1. 管理体制不同

传统的房地产是计划经济管理模式下的行政性的管理,是由政府、企事业单位的房管部门采用行政手段进行福利型的封闭式管理。而物业管理是市场经济管理模式下的经营性的管理,它所提供的是有偿服务,是用经济手段进行的社会化管理。

2. 管理内容不同

传统房地产管理以单一的“收租养房”为主要内容,房管部门主要承担房屋及设备的维修和养护,管理内容单一。而物业管理则是对房屋及其附属的设备设施、清洁、绿化、治安、车辆、消防等实行全方位、多功能、综合性经营管理与服务,内容十分广泛。

3. 管理机制不同

传统的房地产管理是房管部门代表国家采用行政方式管理房产,管理者按照自身的意志去管理用户,与用户之间的关系是管理与被管理的关系,用户无权选择管理者,很少有监督,更谈不上决策权,所以处于被动地位。而物业管理则是产权人和使用人通过市场来选聘物业服务公司,物业服务公司可以接受也可以不接受选聘,双方在完全平等的原则下,通过双向选择签订合同,明确各自的权利、义务。物业服务公司与产权人和使用人之间的关系是委托与被委托、服务与被服务的关系。

4. 管理手段不同

传统的房地产管理是用行政命令的手段来进行管理,而物业管理则是运用法律和经济手段来进行管理。

5. 所管房屋的产权结构不同

传统的房地产管理,其房屋产权都是国家或集体所有的,即公有产权,其产权关系比较单一,使用人仅是承租者而不是产权人。随着我国房地产业的迅速发展和房地产管理体制改革的深入进行,房屋产权结构发生了根本性的变化,物业管理对象的产权,已形成国家、集体、个人(包括境外人员)等多元化的格局。



1.2 物业管理的类型、宗旨、原则与作用

1.2.1 物业管理的类型

我国物业管理按照受托业务划分,可以分为委托服务型 and 租赁经营型两种。

1. 委托服务型物业管理

委托服务型物业管理是指房地产开发商将开发建成的物业出售给用户,一次性收回投资并获取利润,然后委托物业服务公司对该物业进行管理,完善其售后服务。这里所说的“委托”分为两种情况。

(1) 开发商自己组建物业服务公司,对所出售的物业进行管理。

这种类型的物业管理有以下特点。① 有利于完善售后服务。开发商将售后服务工作交由自己下属的物业服务公司,其物业服务公司对开发商委托的物业一般都比较熟悉,与开发商也比较容易沟通协调,因而也就容易得到开发商的支持。② 这类物业管理一般不存在经费难题,例如,有些开发项目,将投资总额的1%~2%作为管理基金;或让物业服务公司自行出租经营,免费提供或以成本价出售出租办公用房给物业公司,等等。但是,此种类型的物业服务公司在人员、制度、设备等方面往往都不够专业化和规范化,许多开发商对物业管理也没有给予足够的重视。这也是这种类型的物业管理常常引起投诉的一个原因。

(2) 开发商以招标的方式委托专业物业服务公司对已出售的物业进行管理。

这是今后物业管理的发展方向。因为招标本身就是一种市场竞争行为,只有通过竞争,才能促进物业服务公司注重服务质量,注重企业形象,从而促进物业管理行业的健康发展。随着物业管理市场的不断成熟,这种类型的物业服务公司将会进一步得到发展。

2. 租赁经营型物业管理

租赁经营型物业管理是指房地产开发商建成房屋后并不出售,也不出租,而是交由下属的物业服务公司进行经营管理,通过收取租金收回投资,并获取利润。这种物业服务公司对物业管理不仅是日常的维修养护工作,更主要的是对所管物业的出租经营,为房地产开发获取更加长远而稳定的利润。它的经营职责不只是将一层楼、一个单元简单地出租招商,还要根据市场需求的发展变化随时调整经营策略,并且不断地更新、改造与完善物业的使用条件,以提高物业的档次和适应性,获取更高的租金收入。此类物业服务企业多以经营商业大楼、综合大厦、写字楼为主。

3. 服务型和租赁经营型的区别

委托服务型物业管理与租赁经营型物业管理存在较大的差别。从产权上看,前者只有管理权而没有产权,后者既拥有产权又有管理权;从管理上说,前者是物业的售后服务,是为了保持物业的正常使用,后者则需努力制造一个良好的物业使用环境,创造租赁条件,赢得租户并为之服务;就管理的物业对象而言,前者适合于各种楼宇,后者则主要是商业大厦、