

Wuye
Guanli Shiwu

物业 管理实务

张作祥 编著

清华大学出版社

物 业 管 理 实 务

WUYE GUANLI SHIWU

张作祥 编著

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本书从物业管理经营与运作的实际需要出发,本着理论与实践相结合的原则,从管理学、经济学的角度对物业管理企业的日常工作和未来发展进行了较为详细的分析。

本书首先从物业管理本质内涵的解释入手,对物业管理市场和物业管理招标与投标进行了系统阐述。然后,从物业管理企业介入标的物业进行相关的管理工作开始,分别对物业管理的前期介入、接管验收、前期物业管理,以及房屋的维修管理、物业设备管理、安全管理、环境管理和物业的租赁管理等进行了详细论述。最后,对物业保险和物业管理过程中的典型案例等内容进行了细致的解析。

本书适合作为物业管理、房地产相关专业的本科生教材,也可供相关从业人员、研究生以及高职学生使用。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

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。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理实务/张作祥编著. —北京:清华大学出版社,2006.8

ISBN 7-302-13116-3

I. 物… II. 张… III. 物业管理 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第058215号

出版者:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦

<http://www.tup.com.cn> 邮 编:100084

社总机:010-62770175 客户服务:010-62776969

组稿编辑:王 青

文稿编辑:王荣静

印刷者:北京密云胶印厂

装订者:三河市化甲屯小学装订二厂

发行者:新华书店总店北京发行所

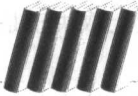
开 本:185×230 印张:19 字数:391千字

版 次:2006年8月第1版 2006年8月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-13116-3/F·1541

印 数:1~4000

定 价:29.00元



序

Preface

一般认为,最初的物业管理出现于19世纪60年代的英国,而后,作为一种有效的房屋管理模式逐渐在世界各地得到快速普及和发展。我国内地的物业管理是从1981年3月深圳市物业管理公司成立,开始对住宅小区实行物业管理为标志的。从那时起,物业管理在我国由沿海到内地、由南向北、由东向西得到了快速发展,并取得了良好的经济效益、社会效益和环境效益,得到了社会各界和广大业主的广泛接受。物业管理也被实践证明是一种能适应我国住房体制改革需要的、有效的房屋管理模式。

经过几十年的发展和磨砺,我国现在的物业管理已经发展成为一个拥有2万多家企业,从业人员达到230余万人,管理覆盖面已超过40%的一个相对独立的新兴行业。物业管理已成为城市居民不可缺少的生活“帮手”,各个小区尤其是新建小区,更是越来越离不开物业管理。随着社会经济的发展和人民生活水平的不断提高,人们对物业管理服务的需求还将越来越广泛,越来越高。

作为一个新兴行业,物业管理在我国虽然得到了非常快速的发展,也取得了很好的社会效果,但是,也要看到在其发展过程中一些不和谐的音符。这主要是由于对物业管理本质的认识不足、法规缺失、职责不清、监管不力,以及对物业管理消费观念的意识不强等综合作用所造成的,也是由于对物业管理相关理论的系统研究滞后、缺乏理论指导所导致的物业管理实践的盲目性和被动性所引起的。我们认为,物业管理是一门科学,是以管理学基本理论体系为核心的一门科学,是一门以管理科学相关理论为基础,结合对物业使用过程中的特殊性而形成的相对独立的综合性学科,它同样具有学科理论体系。涉及管理学、经济学、法律法规、房地产、建筑施工、设备管理、计算机与网络信息技术、公共关系等多个

学科领域。随着物业管理的进一步发展,对物业管理从业人员的专业知识和基本素质的要求也将越来越高。作为市场主体、具有独立企业法人地位的物业管理企业能否在未来的物业管理市场上具备较强的竞争能力,取得更大的市场份额,在很大程度上取决于是否拥有优秀的物业管理相关人才。

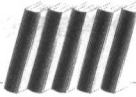
对物业管理专业人才的大量需求引发了社会上对相关专业人才的教育与培训的极大热情,有相当一部分高等学校都在不同层面上开设了物业管理专业,但大都是在中专、高职及自考等层次上,也都从不同的角度对物业管理理论及专业人才培养方面进行了探索和研究。北京林业大学在1996年就开始了物业管理专业学生的培养和教育工作,并在2000年和2002年先后开始物业管理专业本科生和硕士研究生的招生培养工作。无论是在办学时间上,还是在办学层次上,北京林业大学对物业管理相关理论的研究和人才培养模式的探索上都是走在全国前列的,已取得了良好的效果,并得到了物业管理行业尤其是用人单位的认可。

张作祥博士是北京林业大学物业管理系的专业教师,主讲《物业管理概论》、《物业管理实务》和《战略管理》等课程,对物业管理相关理论的研究投入了很高的热情和大量的精力,曾在《中国物业管理》、《现代物业》等杂志上发表多篇学术论文,并参与了物业管理相关课题的研究工作。本书是他在教学实践过程中,结合物业管理行业发展的实际而编写的。本书内容比较丰富,结构层次比较科学合理,也能很好地反映行业发展的最新动态。尤其是书后附上了与物业管理非常密切的最新的法律法规,具有很强的实用性,大大地方便了读者。

本书适用于高等院校物业管理专业教学使用,也可供物业管理相关专业的高职、高专、自考等学生教育培训之用,也可作为物业管理从业人员的参考用书。

中国物业管理协会常务理事 韩 朝
北京林业大学教授

2006年4月



前言

FOREWORD

物业管理是一门新兴学科,是管理科学的基本原理在物业住用过程中的具体应用而形成的一门综合性、应用性较强的学科。物业管理也是和广大居民的日常工作和生活最贴近的相对独立的行业,行业的快速发展,迫切需要相关理论的指导和一大批懂管理会技能的专业人才。对物业管理学科理论的研究和实践经验的总结虽然已取得了一定的进展,但尚未形成科学、系统、完善的学科理论体系。对物业管理专业人才的培养已得到了部分院校积极响应,并在不同层面上开设了物业管理专业的教育和培训,但绝大部分是高职、高专、自考等层次上的。随着物业管理市场化程度不断提高,企业之间的竞争日益加剧,对本科及本科以上专业人才的需求也必将日益强烈。目前,国内开设物业管理本科专业教学的单位还比较少,市场上也很少有主要是针对物业管理本科教学使用的教材。

本书是在总结北京林业大学多年在物业管理专业人才培养的成功经验和对物业管理相关理论研究的基础上,根据行业发展的客观实际,在物业管理专业课程教学的过程中组织编写完成的。本书的突出特点就是管理科学基本理念贯穿全书,以市场和经营的思维剖析企业的日常管理工作。同时,也充分考虑到物业管理工作的完整性和系统性,对物业管理工作的具体实操部分也作了适当的阐述。这对于从事或即将从事物业管理工作的有关人员,可以提供一种可供借鉴和参考的思维方式和处理问题的方法,对于日后逐步改进工作方法和提高管理能力具有一定的指导意义。

本书适合物业管理本科专业教学使用,也可作为物业管理相

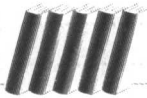
关学科的高职、高专、自考等教学使用,也可作为物业管理从业人员学习和参考用书。

在本书的编写过程中,北京林业大学的孙莹在查找、收集、整理资料和文字校对、编辑等方面做了许多工作,给予了我很大的帮助。同时,也不同程度地参阅了部分学者和专家的著述,在此一并表示感谢。

由于物业管理是一门应用性很强的综合性学科,且行业实践的发展非常迅速,对相关内容的阐述和理解还有待于进一步探讨。由于时间、精力和水平所限,书中难免有不妥之处,恳请广大读者批评指正。

编 者

2006年4月



目录

Contents

第 1 章 绪论	1
1.1 物业概述	1
1.1.1 物业的含义	1
1.1.2 物业的基本性质	2
1.1.3 物业的类型	5
1.1.4 房地产、不动产与物业之间的联系与区别.....	6
1.2 物业管理概述	7
1.2.1 物业管理的含义	7
1.2.2 物业管理的特点	8
1.2.3 物业管理的对象及目标.....	10
1.2.4 物业管理的内容.....	12
1.2.5 物业管理的类型.....	14
1.2.6 物业管理与传统房屋管理的区别.....	16
1.2.7 物业管理与房地产业.....	17
1.3 物业管理的兴起与发展.....	19
1.3.1 物业管理的产生与发展.....	19
1.3.2 我国物业管理的兴起与发展.....	23
第 2 章 物业管理市场	26
2.1 物业管理市场概述.....	26
2.1.1 市场概述.....	26
2.1.2 物业管理市场.....	28
2.1.3 物业管理市场化的必然趋势.....	29
2.2 物业管理市场的构成.....	31
2.2.1 物业管理市场主体.....	31
2.2.2 物业管理市场客体.....	35

2.2.3	物业管理市场环境	36
2.3	物业管理市场的管理	38
2.3.1	物业管理市场管理及其意义	38
2.3.2	物业管理市场管理的对象与原则	39
2.3.3	物业管理市场管理的主要内容	40
2.3.4	我国物业管理市场的发展趋势	41
第3章	物业管理招标与投标	43
3.1	物业管理招投标概述	43
3.1.1	物业管理招标与投标的含义	43
3.1.2	物业管理招投标的基本原则	43
3.1.3	物业管理招投标的作用和意义	44
3.2	物业管理招标	45
3.2.1	物业管理招标的特点及主要方式	45
3.2.2	物业管理招标的程序	47
3.2.3	物业管理招标文件的编制	51
3.2.4	物业管理招标标底的确定	54
3.3	物业管理投标	54
3.3.1	物业管理投标的基本目的和原则	54
3.3.2	物业管理投标的基本策略	56
3.3.3	物业管理投标的程序	57
3.3.4	物业管理投标书的编写	62
第4章	物业管理前期介入与接管验收	66
4.1	物业管理前期介入	66
4.1.1	物业管理前期介入概述	66
4.1.2	物业管理前期介入的类型	68
4.1.3	物业管理前期介入的主要内容	70
4.2	物业竣工验收	72
4.2.1	物业竣工验收的含义	72
4.2.2	物业管理企业在竣工验收中的职责	72
4.2.3	竣工验收的种类	73
4.2.4	竣工验收的实施	74
4.2.5	竣工验收后的物业保修	77
4.3	物业接管验收	78
4.3.1	接管验收及其重要作用	78

4.3.2	物业接管验收的实施	79
4.3.3	物业接管验收时的注意事项	83
4.3.4	物业接管验收过程中争议的解决	84
第5章	前期物业管理	85
5.1	前期物业管理概述	85
5.1.1	前期物业管理的含义	85
5.1.2	前期物业管理的工作内容	86
5.1.3	前期物业管理的意义	87
5.1.4	前期物业管理与前期介入的区别与联系	88
5.2	楼宇入伙与装修管理	89
5.2.1	楼宇入伙	89
5.2.2	物业的装修管理	93
5.3	档案资料的管理	96
5.3.1	物业管理档案	96
5.3.2	物业管理档案资料的收集	97
5.3.3	档案资料的管理	98
第6章	房屋维修管理	100
6.1	房屋维修概述	100
6.1.1	房屋维修	100
6.1.2	房屋损坏的主要原因	100
6.1.3	房屋维修的基本特点	101
6.2	房屋维修管理	102
6.2.1	房屋维修管理的概念和特点	102
6.2.2	房屋维修管理的一般原则	102
6.2.3	房屋维修管理的基本内容	104
6.2.4	房屋维修管理的意义	110
6.3	房屋维修工程	111
6.3.1	房屋维修工程的类型	111
6.3.2	房屋维修工程的相关指标	114
6.3.3	房屋完损等级	115
6.3.4	房屋完损等级的评定	116
6.4	房屋日常维修养护	118
6.4.1	房屋日常维修养护及其作用	118
6.4.2	房屋日常维修养护的类型及主要内容	118

6.4.3	房屋日常养护的一般程序	119
6.4.4	房屋日常维修养护考核指标	120
第7章	物业设备管理	122
7.1	物业设备概述	122
7.1.1	物业设备的含义	122
7.1.2	物业设备的类型	123
7.2	物业设备管理	129
7.2.1	物业设备管理及其意义	129
7.2.2	物业设备管理的作用	130
7.2.3	物业设备管理的主要内容	131
7.3	物业设备管理的基本制度	137
7.3.1	岗位职责	137
7.3.2	管理制度	139
7.4	主要的物业设备管理方法	141
7.4.1	给排水设备管理	141
7.4.2	供电设备管理	143
7.4.3	供暖设备管理	144
7.4.4	空调设备的管理	145
7.4.5	电梯设备管理	146
7.4.6	消防设备管理	148
第8章	物业安全管理	150
8.1	物业安全管理概述	150
8.1.1	物业安全管理的含义	150
8.1.2	物业安全管理与基础物业管理的区别	151
8.1.3	物业安全管理的主要措施	151
8.1.4	物业安全管理的重要意义	152
8.2	物业保安全管理	152
8.2.1	保安全管理的含义和特点	152
8.2.2	物业保安全管理的一般原则	154
8.2.3	物业保安全管理的主要内容	154
8.2.4	物业保安全管理的主要措施	155
8.2.5	物业保安全管理的机构设置	156
8.3	物业消防管理	157
8.3.1	物业消防管理概述	157

8.3.2	物业消防管理的主要内容	158
8.3.3	物业消防管理的组织	159
8.3.4	高层楼宇的消防管理	160
8.4	车辆管理	162
8.4.1	停车管理概述	162
8.4.2	搞好停车场的建设	163
8.4.3	车辆停放管理制度	164
第9章	物业环境管理	166
9.1	物业环境管理概述	166
9.1.1	物业环境	166
9.1.2	物业环境管理	167
9.2	物业保洁管理	168
9.2.1	保洁管理的含义	168
9.2.2	物业保洁管理的实施	169
9.2.3	物业保洁管理的主要内容	170
9.2.4	保洁管理的工作标准	171
9.2.5	保洁管理组织	171
9.3	物业绿化管理	172
9.3.1	物业绿化及其功能	172
9.3.2	物业绿化管理的主要内容	173
9.3.3	物业绿化管理的组织	175
9.3.4	绿化管理的质量要求和考核指标	175
第10章	物业租赁管理	177
10.1	物业租赁概述	177
10.1.1	物业租赁及其分类	177
10.1.2	物业租赁的特征	178
10.1.3	物业租赁的一般原则	179
10.1.4	物业租赁的资质条件	180
10.1.5	物业租赁的一般程序	180
10.2	物业租赁合同	181
10.2.1	物业租赁合同概述	181
10.2.2	租赁合同的签订与变更	182
10.2.3	物业租赁双方的权利和义务	183
10.3	物业租赁管理	184

10.3.1	租赁物业的交接验收	185
10.3.2	物业租赁的日常管理和服务	185
10.3.3	退房与验收交接	186
10.3.4	物业租赁的营销	186
10.4	物业租金	195
10.4.1	物业租金及其类型	195
10.4.2	物业商品租金的构成	196
10.4.3	影响物业租金的因素	197
10.4.4	物业租金的管理	198
第 11 章	物业保险	200
11.1	物业风险管理	200
11.1.1	物业风险	200
11.1.2	物业风险管理及步骤	202
11.2	物业保险概述	204
11.2.1	物业保险	204
11.2.2	物业保险合同	205
11.2.3	物业保险关系确立的基本原则	207
11.3	物业管理过程中的保险	208
11.3.1	物业保险标的	208
11.3.2	物业管理过程中的保险	210
11.3.3	保险争议	212
第 12 章	典型案例分析	215
附录:		228
物业管理条例		228
物业管理企业资质管理办法		237
前期物业管理招标投标管理暂行办法		242
前期物业服务合同(示范文本)		248
业主临时公约(示范文本)		261
业主大会规程		268
物业服务收费管理办法		273
普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)		278
住宅室内装饰装修管理办法		285
参考文献		291

第 1 章



绪 论

1.1 物业概述

房地产是现代社会的**重要经济资源**,是社会财富的重要组成部分,随着房地产业的发展带来的对物业管理业务的需求已经摆在开发商和业主面前,对这部分经济资源进行有效的管理和经营是一个不容回避的现实问题。国际上通行的物业管理已经运行了一个多世纪,而中国的物业管理业务是在改革开放、逐渐推行市场经济以后逐渐从社会经济生活中分离出来的。物业管理在中国是蓬勃发展的新兴行业,是在房地产经济资源数量不断增加的基础上对存量固定资产进行市场化经营而产生的一种新需求。

1.1.1 物业的含义

一般认为,“物业”一词是由我国香港传入内地的,其英语单词为“Estate”或“Property”,其含义为“财产”、“资产”、“拥有物”、“房地产”等。这是一个广义的范畴。而我们经常所说的物业,则是一个狭义的范畴,是指已建成并投入使用的各类建筑物及其设备、设施和相关的场地。其中各类建筑物是指住宅小区、综合商住楼、别墅、写字楼、商业大厦、宾馆、饭店、工业厂房、仓库等,既可以是一个建筑群,也可以是一个建筑单体;配套设施、设备是这些建筑物内外附属的各类设备、公共市政设施;而相关场地是指和这些建筑物相邻的庭院、绿地、道路等。物业可大可小,一个单元住宅是一个物业,一座大厦也是一个物业,一所学校、一个体育场馆也是一个物业。物业是具体的、独立的单元性房地产。同一个建筑物可按权属的不同分割为若干物业。

由物业的定义我们可以看出,一个完整的物业应该包括以下几个组成部分:

- (1) 已经建成并具有使用功能的各类建筑物,即供居住和非居住的建筑物。
- (2) 与上述建筑物相配套的设备(含生产设备)和市政、公用设施。

(3) 与建筑物、构筑物相邻的场地、庭院、停车场、物业区域内的非主干道等。

1.1.2 物业的基本性质

世界上任何事物都有自己特有的属性,物业也不例外。明确物业的属性,对于深刻理解并掌握物业的本质,了解物业管理的本质,掌握物业管理运行规律,搞好物业管理有着十分重要的意义。

一、物业的自然属性

物业的自然属性又称物理属性,或物理性质,是指与物业的物质实体或物理形态相联系的性质,它是物业社会属性的物质内容和物质基础。物业的自然属性主要表现如下。

1. 物业的二元性

物业的物质实体表现为具有特定用途和明确属性的建筑物,任何建筑物的基础都是建立在土地之上的,从而成为土地的附属物,土地的功能则借助于建筑物得以充分发挥。因此,在经济发达的社会中,物业大多都是指土地与建筑物的统一体,兼有土地与建筑物两方面的物质内容。当然,对于不同的物业,其二元的组成比重是不同的。例如,城市物业建筑面积与土地面积的比值一般高于农村;而经济、文化、商业中心物业建筑面积与土地面积的比值一般高于重工业基地。物业的这种二元性,是一般商品所不具备的,它决定了物业兼有土地与建筑物两方面的性质。

2. 物业的固定性

土地是不可移动的。这里所说的不可移动性,并不是指泥土或者地下埋藏的东西不可移动,也不是指地质地貌不可改变,而是指土地的空间方位、位置的确定性。土地是不可移动的,那么作为依赖于土地之上的各类建筑物,不管其形状如何、性能怎样、用途是什么,也是不能随便移动的。当然,随着现代科学技术的发展,有些建筑物,甚至整座楼宇,都可以移位。但是总不能像其他商品一样,把这块土地连同其上的建筑物装上火车、轮船或飞机运往另外一个地方。土地和各类建筑物是不可移动的,那么与各类建筑相配套设施,如管道、道路、电缆等也是不可移动的,这就像手、脚、血管长在人的身上,是人体的有机组成一样,缺少了它们,人也会失去部分甚至整体的功能。这就是说物业在空间位置上是不可移动的。

3. 物业的有限性

物业的有限性主要是由土地供给的有限性决定的。因为土地的绝对数量是有限的,且具有不可再生性,而用来开发建设的土地就更有限了。随着社会经济的发展,土地面积在日益减少,人类只能在有限的土地上开发建设,从而使物业的数量受到一定的限制。同时,建筑材料、建筑技术、建设资金等物业建设所必须的相关资源的有限性也决定了物业的供给是有限的。

4. 物业的差异性和多样性

物业的差异性也可以称为物业的多样性或单一性。就土地而言,处在不同地理位置或区位的物业是不同的。就建筑物本身而言,由于建筑物的结构、功能、自然环境、技术经济条件不同,形成了物业形式上的多样性。不管房地产多么简单,哪怕只是一间小屋;也不管它有多大,乃至几万,甚至几十万平方米规模;结构多么复杂,内容多么繁多,用途多么广泛,它们都是单件产品。房屋建筑不可能像其他工业品一样,可以按照同一套图纸、同一个模具或原材料进行“原版复制”,即使是按照同一套图纸或原料进行复制,它们也因为房屋在建造过程中所使用的材料和消耗的劳动,即物化劳动和活劳动消耗的不同而不同,世界上不存在完全一样的建筑物。同时,人们在建造一处建筑物,特别是比较大型建筑物的时候,往往还要力求表现或追求一种理念或艺术视觉效果,这就使各类建筑物更加丰富多彩。因此,也可以说房地产、物业在形式上和内涵上都具有多样性,是无数个个性的统一。

5. 物业的耐久性

房屋和土地都是相当耐久的资产。土地的使用可以说是无限期的,它具有不可毁灭性,即有永恒的价值。物业一经建造完成,可供人们长期使用,建筑业中经常提到“精心设计,百年大计”这句口号,说明建筑物一般是要使用数十年甚至更长时间的,特别是那些具有文物价值的建筑,具有更长久的保护价值。

6. 物业的配套性与系统性

一个完整的物业是一个系统,物业的各组成部分之间彼此联系或相互配套组成一个整体才能发挥物业所应有的功能,满足人们生活、工作和消费的需求。没有配套设施的物业难以发挥功能,难以满足各种需要,人们的各种现实需求从客观上决定了物业的配套性和系统性。

物业的系统性要求各种配套设施应该齐全,否则将影响物业功能的发挥。以住宅为例,室内设备配套至少应包括厨房、厕所、上下水、电等,否则就会产生不便,影响房屋居住功能。住宅小区的配套包括文化教育设施、卫生保健设施、商业服务设施、环境保护设施等;市政配套设施包括交通、邮电、能源、自来水、供热等。具有这些配套设施的住宅小区可以形成一个完善的系统,充分发挥住宅小区的功能,即物业的配套设施越齐全,其功能发挥就越充分。物业的配套设施不仅要完善,而且组成部分要运转正常,即系统的每个组成部分都要正常发挥其应有的功能,否则,整个系统的功能就要受到影响。这也是物业管理的目标所在。

二、物业的社会属性

物业的社会属性包括物业的社会经济和法律性质,是指与所有权及商品经济相联系

1. 物业的权属性

物业的权属性是指物业在法律上有着明确的权属关系。这种明确的权属关系使物业的所有者、经营者和使用者各方的经济利益,在物业的开发、建设、经营、管理与使用过程中都会受到法律的保护。物业权属最重要的内容就是物业的所有权和物业的使用权。

物业的所有权是指物业所有者在法律规定的范围内对该物业所拥有的占有、使用、收益和处分的权利。物业所有者的经济利益主要表现在当其物业留作自用时,不必向任何人缴纳租金,当依法将物业出租时,可以向承租人收取租金。

物业的使用权是指依法经营或使用物业的权利。在我国,物业的使用权是指实行所有权与使用权分离以后出现的一种依法成立的有限产权。当使用者取得物业使用权后,就得向物业所有者缴纳租金,而不论其将物业留作自用还是用以出租。

2. 物业的商品性

在市场经济条件下,物业本身既有经济价值又有使用价值,因而物业的基本经济属性是商品。物业的商品属性主要体现在以下几个方面:第一,物业开发建设的整个过程中凝聚了不同行业不同人员具体的脑力劳动和体力劳动,是人类一般劳动的凝结,因而它具有价值。第二,特定的物业都具有满足人们某种需要的属性,即物业具有使用价值。第三,物业的价值和使用价值可以通过市场交易活动得以实现,物业的买卖、租赁、抵押,土地使用权的出让和转让,都是体现物业商品性的具体方式。第四,物业的开发建设、经营管理活动,都是商品经济活动,必须遵从价值规律来运行。第五,物业的分配与消费,即便是非盈利性的,也充斥着商品的行为,奉行着“商品—货币”的规则。第六,参与物业开发建设、经营与管理以及消费的人与人之间的关系是建立在市场经济基础上的经济关系,从生产到消费都不是无偿的。

3. 物业的稀缺性

这种稀缺性主要是相对于人类的需要而言的。一方面表现为土地资源供应上的绝对短缺;另一方面表现为建筑资源供应上的相对短缺。从整个人类历史发展来看,人口的数量在不断地增长,而整个地球的陆地面积并没有增加,人均占有土地面积不断缩小,这就是土地的绝对短缺。从人们占有房屋空间的角度来看,这是一个可大可小的伸缩过程。房屋建筑面积少,一个人有张床就可以了;房屋建筑面积大一些,人们就希望一个人有一间房;如果条件再允许,人们还希望一个人拥有一套房。因此,从这个意义上讲,人们对占有房屋空间的面积大小总是不够充分满意的,这就是建筑资源供应上的相对短缺。

4. 物业的效用性

物业的效用性是指对人类社会的使用价值属性,即人们因占有使用物业而得到某些需求的满足。物业若无效用,就不会存在物业价格,人们就不会产生占有物业的欲望。物业作为物质资料既可以为生活服务,也可以为生产服务,既可以充当消费资料,又可以充当生产资料,如住宅就是消费资料,厂房、商店就是生产资料。物业作为资本、参与经营活