

21

世纪全国高等院校物业管理专业系列规划教材

物业管理概论



田 禹 刘德明 主 编
刘 妤 副主编



清华大学出版社

21

世纪全国高等院校物业管理专业系列规划教材

物业管理概论



田禹 刘德明 主编
刘 好 副主编

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书紧密结合我国物业管理理论和实践发展的最新成果,系统阐述了物业管理的基本概念、基础理论、业务内容和未来发展。主要包括物业管理概述、物业管理基础概论、物业服务企业、物业管理的程序、物业管理市场和运行机制、物业综合管理、物业服务企业财务、物业管理国际标准体系认证、住宅小区物业管理、物业管理法制建设等内容。

本书可作为高等职业学校、高等专科学校、成人高校和民办高校的物业管理专业的教材,以及从事相关工作人员的参考读物。

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 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

物业管理概论/田禹,刘德明主编. —北京:清华大学出版社,2014

21世纪全国高等院校物业管理专业系列规划教材

ISBN 978-7-302-37790-0

I. ①物… II. ①田… ②刘… III. ①物业管理-高等学校-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第191212号

责任编辑:苏明芳

封面设计:康飞龙

版式设计:文森时代

责任校对:王 云

责任印制:何 芊

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62788951-223

印 装 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:17.25 字 数:375千字

版 次:2015年2月第1版 印 次:2015年2月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:29.80元

产品编号:058658-01

前言

物业管理行业历经三十多年的发展,其全面推进和广泛覆盖对提高城市管理水平,改善人居和工作环境,增加就业、扩大消费、促进经济增长发挥了重要作用。与此同时,物业管理行业经历了从无到有、从小到大、由弱变强日趋成熟的过程,时至今日,我国物业管理行业正在向市场化、规模化和法制化迈进。物业管理行业进入了快速发展时期。

行业的发展引发对物业管理专业人才的强烈需求。目前,在这一需求的推动下,为培养合格的专业化、市场化人才,许多高校都开设了物业管理专业。从物业管理行业的工作实际和社会需求出发,为了进一步推动物业管理健康、稳定、持续的发展,也为了物业管理行业从业人员掌握物业管理的专业基本知识和基本操作技能,我们特编写本教材。

本书从物业管理者的角度出发,从基础理论上解释物业管理专业的相关概念。论述了物业管理行业的发展趋势,我国物业管理行业上所取得的成就以及国家在物业管理方面颁布的法律条令。最后理论与实践结合回答了为什么要实施物业管理、怎样实施物业管理以及物业管理发展过程中的矛盾和纠纷应该如何化解等问题。从而使读者全面系统地了解和认知物业管理行业并且能熟练掌握物业管理企业运作的过程。

在内容上,本书结合《中华人民共和国物权法》等相关的法律法规和政策,在充分考虑物业管理职业岗位(群)的任职资格要求的基础上,参照中国注册物业管理师执业资格考试辅导教材及相关出版物,结合物业管理行业现状和未来发展趋势编写而成。全书共 10 章。包括物业管理概述、物业管理基础概论、物业服务企业、物业管理的程序、物业管理市场和运行机制、物业综合管理、物业服务企业财务、物业管理国际标准体系认证、住宅小区物业管理、物业管理法制建设等内容。

本书作为物业管理专业教材,在结构上与《物业管理实务》、《物业管理基本制度与政策》、《写字楼管理》、《物业管理招投标》、《物业经营管理》等相关课程相互衔接,重点阐述物业管理的基本理论、基本方法和基本流程。尤其在介绍物业管理的发展与成就、相邻关系、建筑物区分所有权、物业管理市场和运行机制等方面有一定程度的突破。本书力求理论融于实际,引用经典实际案例与工作流程,突出了可操作性和实用性,为便于学生系统地掌握相关知识,我们结合每章内容设计了配套练习题。

本书适用于高等院校物业管理、社区管理等专业教学用书,也可作为物业管理企业员工培训教材。通过学习本课程,不仅为学习其他相关课程提供理论支撑,同时也为读者未来的

职业发展奠定基础。

在本书编写过程中,得到了清华大学出版社的领导和编辑的大力支持和帮助,参考了很多具有价值的出版物及部分网络资源。在该书出版之际,谨向给予作者帮助的各位专家表示衷心的感谢。

本书写作时间紧,工作量大,作者水平有限,书中难免有挂一漏万之处,恳请广大读者与专家批评指正。

编 者

目 录

第 1 章 物业管理概述	1
1.1 物业和物业管理	1
1.1.1 物业	1
1.1.2 物业管理	12
1.1.3 物业管理的起源及发展	19
1.2 物业管理的特点	27
1.2.1 物业管理与传统房屋管理的区别	27
1.2.2 物业管理的特点	28
1.2.3 物业管理的类型、原则和作用	30
1.3 物业管理模式	35
1.3.1 物业管理模式的概念和内容	35
1.3.2 物业管理模式的类型	36
复习思考题	40
第 2 章 物业管理基础概论	45
2.1 建筑物区分所有权理论	45
2.1.1 区分所有建筑物	45
2.1.1 建筑物区分所有权	46
2.2 物业管理的委托代理机制	49
2.2.1 代理的含义及法律特征	49
2.2.2 物业管理的委托代理关系	50
2.3 业主自治管理和自律管理	51
2.3.1 对业主概念的界定	51
2.3.2 业主的权利和义务	51
2.3.3 业主自治管理	52
2.3.4 业主自律	53
2.4 业主大会和业主委员会	54
2.4.1 业主大会	54

2.4.2 业主委员会.....	57
复习思考题	58
第3章 物业服务企业	61
3.1 物业服务企业概述	61
3.1.1 物业服务企业的性质.....	61
3.1.2 物业服务企业的类型.....	62
3.2 物业服务企业的设立和资质管理	63
3.2.1 物业服务企业的工商注册登记.....	63
3.2.2 物业服务企业的资质审批及管理.....	64
3.3 物业服务企业的组织机构设置	66
3.3.1 物业服务企业组织机构设置的要求.....	66
3.3.2 物业服务企业组织机构设置的原则.....	67
3.3.3 物业服务企业组织机构的类型.....	68
3.4 物业服务企业的品牌建设	69
3.4.1 物业服务企业进行品牌建设的意义.....	69
3.4.2 物业服务企业品牌塑造的途径.....	69
3.5 物业服务企业的员工培训	72
3.5.1 员工培训的意义.....	72
3.5.2 员工培训的主要内容.....	73
3.5.3 员工的培训形式.....	73
复习思考题	74
第4章 物业管理的程序.....	79
4.1 物业管理招投标	79
4.1.1 物业管理招标和投标的概念.....	79
4.1.2 物业管理招标的意义及其必要性.....	79
4.1.3 物业管理招标的原则.....	80
4.1.4 物业管理招标的特点.....	80
4.1.5 物业管理招标、投标程序和方法.....	81
4.2 物业管理前期介入	84
4.2.1 物业管理前期介入的含义.....	84
4.2.2 物业管理前期介入的作用.....	84
4.2.3 物业管理前期介入的工作内容与实施.....	85

4.2.4 物业管理前期介入的可行性.....	87
4.2.5 设立物业管理方案.....	87
4.3 组建物业管理机构	89
4.3.1 设置内部机构、配备人员.....	89
4.3.2 开展入职培训.....	89
4.3.3 制定规章制度.....	89
4.4 物业承接查验	90
4.4.1 物业承接查验的概念.....	90
4.4.2 物业承接查验的意义.....	90
4.4.3 新物业的承接查验的内容.....	90
4.4.4 原有物业的承接查验.....	92
4.4.5 物业保修制度.....	93
4.5 物业管理工作的移交	94
4.5.1 新建物业管理工作的移交.....	94
4.5.2 更迭物业管理机构物业管理工作的移交.....	94
4.6 前期物业管理	95
4.6.1 前期物业管理的概念.....	95
4.6.2 前期物业管理的内容.....	95
4.6.3 前期物业管理的特点.....	96
4.6.4 前期物业管理中应注意的问题.....	97
4.6.5 前期物业服务合同.....	99
4.7 业主入住	101
4.7.1 业主入住应具备的条件.....	101
4.7.2 入住准备.....	101
4.7.3 入住流程.....	102
4.7.4 办理业主入住手续应注意的问题.....	103
复习思考题	103
附例：竞争性谈判文件	107
第 5 章 物业管理市场和运行机制	115
5.1 物业管理市场	115
5.1.1 物业管理市场的形成与发展.....	115
5.1.2 物业管理市场的特征.....	116
5.1.3 物业管理市场的构成.....	117

5.1.4	物业管理市场运行机制.....	118
5.2	物业管理的行政管理部门.....	123
5.2.1	物业管理的行政管理的含义.....	123
5.2.2	物业管理的行业主管部门及其职责.....	124
5.2.3	街道办事处,乡(镇)人民政府在物业管理中的职责.....	125
5.2.4	物业服务企业和工商、物价、税务、公安等行政管理部门的关系.....	125
5.2.5	物业管理和供水、供电、供气、供暖等公用事业部门之间的关系.....	126
5.3	物业服务企业与其他企业的关系.....	127
5.3.1	物业服务企业和房地产开发企业之间的关系.....	127
5.3.2	房地产开发企业应承担的义务.....	128
5.3.3	物业服务企业和各专业性服务企业之间的关系.....	129
5.3.4	物业管理行业协会.....	129
	复习思考题.....	130
第6章	物业综合管理.....	132
6.1	物业及房屋维修管理.....	132
6.1.1	房屋管理.....	132
6.1.2	房屋维修标准.....	138
6.1.3	物业设备管理.....	147
6.1.4	房屋装修管理.....	152
6.2	安全管理.....	157
6.2.1	治安管理.....	157
6.2.2	消防管理.....	161
6.2.3	车辆管理.....	165
6.3	环境管理.....	169
6.3.1	清洁管理.....	169
6.3.2	绿化管理.....	173
	复习思考题.....	176
第7章	物业服务企业财务.....	180
7.1	物业服务企业的资金来源.....	180
7.1.1	注册资本.....	180
7.1.2	信贷资金.....	180
7.1.3	物业服务收费.....	181

7.1.4	利用物业共用部位、共用设施设备经营所得收益	181
7.1.5	特约服务费	182
7.1.6	公众代办性服务费	182
7.1.7	物业接管验收费	183
7.1.8	工程质量保证金	183
7.1.9	发行债券	184
7.2	物业服务收费	184
7.2.1	物业服务收费管理	184
7.2.2	物业服务费用测算	187
7.3	住宅专项维修资金	191
7.3.1	住房专项维修资金的定义	191
7.3.2	住宅专项维修资金的建立	192
7.3.3	住宅专项维修资金的使用	193
7.3.4	住宅专项维修资金的监督管理	194
7.4	物业服务企业财务管理	195
7.4.1	物业服务企业财务管理的含义与特点	195
7.4.2	物业服务企业财务管理制度	196
7.4.3	物业服务企业财务管理的内容	197
7.4.4	物业服务企业的营业收入	198
7.4.5	物业服务企业的成本费用和税费	200
7.4.6	物业服务企业的利润	201
	复习思考题	202
第8章	物业管理国际标准体系认证	206
8.1	物业管理中的国际管理体系	206
8.1.1	ISO 给物业管理带来的价值	206
8.1.2	物业管理常用的国际管理体系	207
8.2	QEO——一体化管理体系及贯标	214
8.2.1	一体化管理体系的简介	214
8.2.2	一体化管理体系的建立	214
8.2.3	物业服务企业贯标流程	218
8.2.4	物业服务企业贯标应注意的问题	220
	复习思考题	223

第9章 住宅小区物业管理	225
9.1 住宅小区概述	225
9.1.1 住宅小区的概念	225
9.1.2 住宅小区的功能	225
9.1.3 住宅小区的特点	226
9.2 住宅小区管理方式	227
9.2.1 住宅小区管理的基本方式	227
9.2.2 不同产权性质的住宅及管理	229
9.2.3 租赁住宅的管理	230
9.3 住宅小区管理目标及原则	231
9.3.1 住宅小区管理的目标	231
9.3.2 住宅小区管理的原则	232
9.4 住宅小区精神文明建设	233
9.4.1 精神文明建设在物业管理中的地位	233
9.4.2 住宅小区精神文明建设的基本内容	234
9.4.3 住宅小区精神文明建设的形式	234
9.5 住宅小区管理考核	235
9.5.1 全国优秀管理住宅小区标准	235
9.5.2 全国物业管理示范住宅小区标准及评分细则	238
9.6 住宅小区管理经费	242
9.6.1 管理经费的来源	242
9.6.2 管理服务收费的原则	245
9.6.3 公共服务费用的构成及测算原则	245
复习思考题	246
第10章 物业管理法制建设	248
10.1 物业管理法律关系	248
10.1.1 物业管理法律关系的概念	248
10.1.2 物业管理法律关系的构成要素	248
10.1.3 物业管理法律关系的产生、变更和消灭	251
10.2 物业管理法制建设的重要意义	251
10.2.1 物业管理的法律法规的渊源	251
10.2.2 物业管理法制建设的意义	252
10.3 物业管理法制建设的进程	253

10.3.1 物业管理法律法规体系建设.....	253
10.3.2 物业管理制度建设.....	256
10.4 物业管理法律责任	259
10.4.1 物业管理法律责任的概念.....	259
10.4.2 物业管理法律责任的分类.....	259
10.4.3 物业管理法律责任的构成要件和归责原则	260
复习思考题	262
参考文献.....	264

第1章 物业管理概述

【学习目标】

通过本章的学习，要求掌握物业的概念和类型，现代物业管理的基本特征，物业管理的原则和作用，物业管理的起源与发展，物业管理的类型和模式，以及物业管理的内容与基本程序等六个主要问题。

1.1 物业和物业管理

1.1.1 物业

1. 物业的概念

在物业管理过程中，物业是物业管理活动的物质载体，也是联结物业管理相关法律主体之间关系的介质，没有物业，就不会有物业管理。所以在我们介绍物业管理之前，首先要澄清物业的概念。

“物业”算是个半外来词，由 Property 或 Estate 翻译而来，英文原意是“财产、资产、拥有物和房地产”等，这是一个广义范畴。在《香港房地产法》一书中，作者李宗锋先生称“物业”是单元性的房地产。它既可以是单元性的地产，也可以是单元性的房产；既可以是一套住宅，也可以是一栋楼宇或房屋，因而物业所涉及的范围非常广泛。应注意的是，尽管物业一词常常作为房地产的同义词，但是物业的概念与房地产的概念在很多方面还存在着差别。一般来说，房地产一词涉及宏观领域，泛指一个国家或地区的整个房地产；而物业则是一个微观概念，它一般是指一个单项的房地产，或一项具体的实物资产。同时物业也是一个不太规范的用语，经济学和法学中几乎见不到这个词汇，在经济学和法学中，更多地使用“房地产”或“不动产”。

20 世纪 80 年代初，“物业”一词已经传到内地，但是没有得到广泛的传播。1994 年原建设部（现为中华人民共和国住房和城乡建设部）在《城市新建住宅小区管理办法》出台以后，为了区别房地产消费过程中传统的管理模式，而把新的管理模式称为“物业管理”。

广义的“物业”是指不动产（Real Estate），即土地、土地附着物以及它们的组合。其中，土地附着物包括建筑物、构筑物、设施设备和花草树木。

狭义的“物业”是指具有特定价值和使用价值的建筑物及其附属设施设备和场地。

但是,从物业管理的角度来讲,土地从来不是也不应该是物业管理的对象,因此,物业管理中的“物业”是指狭义的定义。

从20世纪80年代我国内地引入物业管理以来,关于“物业”概念的表述,国内各类著述的提法至少有几十种,其中比较有代表性的有以下四种。

① 房屋及配套的设施设备和相关场地(《中华人民共和国物业管理条例》,以下简称为《物业管理条例》)。

② 已建成并投入使用的各类建筑物及其相关的设施设备和场地(原建设部物业管理培训教材)。

③ 住宅区内各类房屋及相配套的公用设施设备及公共场地(《深圳经济特区住宅区物业管理条例》)。

④ 住宅以及相关的公共设施(《上海市居住物业管理条例》)。

2. 物业与房地产和不动产的关系

(1) 联系

物业与房地产都包含有土地、房屋及附属的设施、设备和相关场地;物业与房地产都具有实物形态和资产形态。

(2) 区别

房地产指以土地和房屋作为物质存在形态的财产。

不动产指土地及附着在土地上的人工建筑物和房屋,由于是不可移动的,所以叫做不动产。

① 使用范围不同。房地产一般指这一事物的整体,往往在宏观上使用。例如,房地产体制改革而非物业体制改革。物业一般是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地,通常是指某一具体项目。例如,物业服务项目。不动产作为一种客观存在的物质形态,是财产划分的一种形态。

② 称谓的领域不同,或者说适用场合不同。不动产是民法上的说法。房地产常存在经济法和行政法及商事实务中。物业是房地产领域中单元性房地产概念的别称。物业是从使用角度讲,房地产、不动产是从财产等特性方面来说的。

③ 概念的外延不同。房地产包括房地产的投资、开发、建设、销售、售后管理等整个过程。物业仅仅是指房地产的交易、售后服务等使用阶段或区域。不动产包括土地、建筑物、构筑物以及添附于土地和建(构)筑物的物。

二者有宏观与微观之别,有全体与部分之差。也就是说,房地产是以单纯的地产、单纯的房产及房地产三种形式结合起来存在的。而对物业来说,一块土地如不经过开发,则不能

称为物业，只有被开发后连同附属物一起才被统称为物业。

3. 物业的要素

根据《国家职业资格培训教程——物业管理基础》上的定义，物业特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以及依托于该实体上的权益。

物业有住宅区、别墅区、工业厂房、写字楼、酒店、公寓、购物中心、学校、医院甚至教堂、监狱等多种类型，不论物业的具体形式是什么，作为完整的物业，至少应包括以下四个基本要素。

(1) 房屋

从建筑学上讲，需要区分构造物、建筑物和构筑物。

构造物是指采用一定的技术手段将各种物料按照一定结构连接成的整体，供人居住或用于其他使用目的的构造物。房屋是建筑物最基本、最主要的物质形态，是指用建筑物料与外部空间隔开，可以容纳人在其中活动的建筑物。住宅、商场、工业厂房、仓库等都属于房屋（通常情况下，人们习惯将房屋和建筑物混用，统称房屋建筑）。构筑物则是指不直接供人在里面进行生产和生活活动的构造物。公路、铁路、桥梁、涵洞、通道、水塔、烟囱等属于构筑物而非建筑物。

房屋区别其他建筑形式有两个明显的特点：一是通过顶盖、梁、柱、墙壁等建筑部位与外部空间隔开（全部或部分与外部空间相通的露天建筑不是房屋）；二是供人使用（虽然与外部空间隔开，但不能容人活动的建筑物，如窑炉、水塔、鸡舍等就不是房屋）。

一般来说，房屋包括以下六种类型。

- ① 住宅类房屋。
- ② 生产类房屋，包括工业、交通运输业和建筑业在生产活动中使用的厂房、仓库等。
- ③ 商业类房屋，包括商店、金融、邮电、餐饮、娱乐、旅游等从事第三产业活动使用的房屋。
- ④ 文化、教育、科技、卫生、体育类房屋。
- ⑤ 行政办公类房屋，包括党政机关、工青团、民主党派办公用房以及辅助用房。
- ⑥ 其他类房屋，包括军事、国防、宗教团体、外国使馆、寺庙、监狱等用房。

(2) 配套设施设备

配套设施设备包括排水、供用电、供暖、运输、空调、通风、通信、消防、监控和防雷设备等。随着经济发展和人们物质生活水平的提高，业主与物业使用人对工作、生活条件和环境的便利性、舒适性和安全性提出了更高的要求，与此同时，配套设施设备系统也越来越复杂、越来越先进。

(3) 相关场地（附属场地）

相关场地（附属场地）包括庭院、道路、停车场、地下车库、绿化带、中心花园等。

（4）权益

权益即物业的物权，物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。物业的权属主要有土地的所有权、土地的使用权和房屋的所有权、房屋的使用权、物业的相邻权。其中业主的建筑物区分所有权和相邻权是物业管理的法律基础。社会之所以要求有物业管理，其中一个很重要的原因就是产权多元化后需要对共同部分进行管理。

需要说明的是，物业是业主或物业使用人用于居住或其他使用目的的，物业的功能或使用价值不仅取决于房屋的面积、结构和质量，而且取决于配套设备和附属场地的完备程度以及物权。一宗物业是由房屋、配套设施设备和相关场地（附属场地）以及物权四个方面组成的有机整体，四者相互联系、相辅相成、缺一不可。其中，房屋是物业最基本、最关键、最核心的要素，是其他三个要素赖以存在的条件和基础；配套设施设备和相关场地（附属场地）则是房屋功能的有效保障和进一步延伸，随着配套设施设备日益先进和进一步完善，配套设施设备和相关场地（附属场地）在物业资产价值总额中的比重会越来越高。

物业始终是物业管理的对象，是物业服务企业向业主提供服务的载体。因此，作为物业管理专业人员，除了掌握一般的管理、客户服务的知识和技能以外，还应该全面了解房屋修缮以及设施设备运行和维护方面的知识和技能，只有这样才能更好地为业主提供服务，实现客户满意。

4. 物业的类型

一个成熟的物业服务企业参与市场竞争，都会在市场细分的基础上进行科学定位，把资源集中在其擅长的领域，以获得竞争的优势。物业服务企业承接的物业类型不同，所采取的经营战略和策略也就不同。因此，科学划分物业的类型既具有十分重要的理论意义，也具有重要的现实意义。

1) 按物业的使用功能划分

（1）居住物业

顾名思义，居住物业是指专供居住的物业，包括住宅小区、单元式住宅、别墅、公寓等。

住宅小区也称居住小区，是指被居住区及道路或自然分界线所围合，并配套建有公共服务设施的与以家庭为单位的生活聚居地。

单元式住宅又叫梯间式住宅，是以一个楼梯为几户服务的单元组合体，一般为多、高层住宅所采用。

单元式住宅有以下几个基本特点。

① 每层以楼梯为中心，户数较少，一般为2~4户，住户由楼梯平台进入分户门，各户自成一体。

② 户内生活设施完善，减少住户间的相互干扰，适应多种气候条件。

③ 建筑面积较小,户型相对简单,可标准化生产,造价经济合理。

④ 仍保留一定的公共使用面积,如楼梯、走道、垃圾道,保持一定的邻里交往。

别墅是指在郊区或风景区建造,具有良好的自然环境和人文景观,供休闲度假使用的独立式、规模较大的住宅。

公寓是指拥有多个居住单位的楼宇,包括出租型、自住型和混合型公寓三种类型。

公寓式住宅是区别于独院独户的西式别墅住宅而言的。

公寓式住宅一般建造在大城市里,多数为高层楼房,标准较高;每一层内有若干单户独用的套房,包括卧房、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等;有的附设于旅馆酒店之内,供一些常常往来的中外客商及其家属中短期租用。我们还可根据公寓的结构和形态,将其分为小型公寓、花园公寓和高层公寓。

(2) 商业物业

商业物业是指业主或物业使用人用于商业(商务)活动的物业,包括写字楼、购物中心、商铺、酒店等。其中,写字楼是指国家机关、企事业单位用于办理行政事务或从事业务活动的建筑物。

(3) 工业物业

工业物业是指用于工业和交通运输生产活动的物业,包括工业厂房、仓库等。

(4) 其他类型物业

体育类物业(体育场、体育馆、健身房)、文教娱乐类物业(学校、影剧院、音乐厅、游乐场、文化广场)、卫生保健类物业(医院、疗养院、养老院)、交通类物业(车站、空港)、名胜古迹类物业(古建筑、名人故居)和宗教类物业(教堂、礼拜寺、庙宇、宗祠)等统称为其他类型物业。

(5) 混合物业

混合物业一般是指居住型和非居住型物业进行混合设计和建造的物业。如有些学校内部既有教学、试验用房屋,也有行政办公用房屋和居住用房屋;一个住宅小区内部既有住宅,又有商铺或写字楼等。

这里特别值得一提的是商务公寓。商务公寓项目规划按照住宅申报,在房屋内部空间和宣传创意上向写字楼靠拢。当然,商务公寓的内部设施兼顾了居住和办公两个方面的需要。由于商务公寓比写字楼在报批和税费以及建筑安装成本等方面有明显的优势,在租金和能源消耗上也比写字楼低廉,所以,这种类型的物业在北京、上海、重庆、南京等地上市开盘时很受业主的欢迎,吸引了很多中小企业主和投资者前来购买。

2) 物业的权属关系划分

物业是重要的资产形式,任何一宗物业都有明确、特定的权利归属。在我国,政府对房屋产权实行登记制度,物业产权人是房屋所有权证书上记载的人。

(1) 公产物业

产权归国家所有的物业称为公产物业,包括党政机关、部队、国有事业单位和国有企业