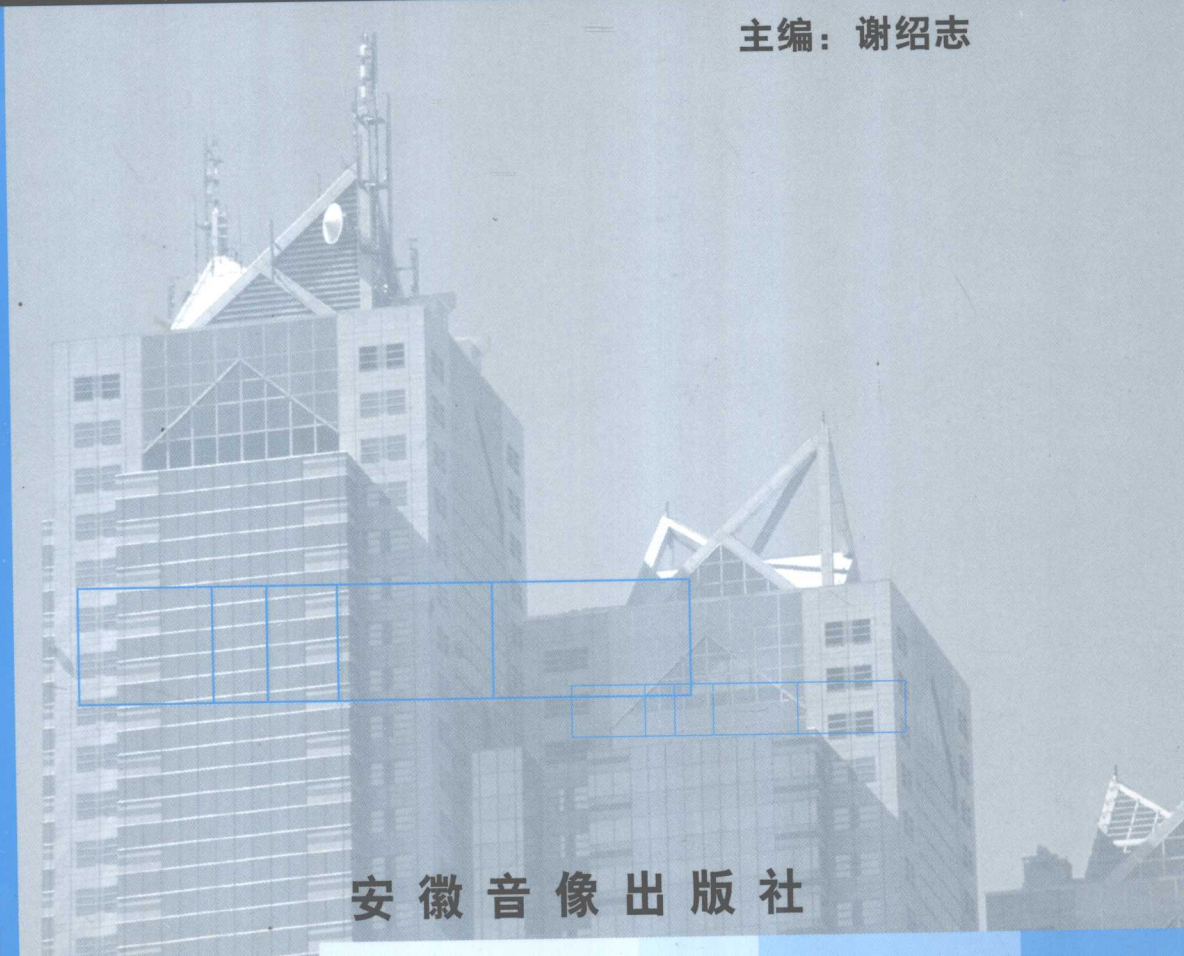


物业管理与 招标投标

实务全书

主编：谢绍志



安徽音像出版社

物业管理与招标投标 实务全书

主 编 谢绍志

(一)

本书是《物业管理与招标投标实务全书》光盘的使用说明与对照阅读手册

江苏工业学院图书馆
藏书章

安徽音像出版社

AS00120

物业管理与招标投标实务全书

谢绍志 编 主

(一)

物业管理与招标投标实务全书(物业管理与招标投标实务全书)光盘本

书 名: 物业管理与招标投标实务全书
主 编: 谢绍志
出版发行: 安徽音像出版社出版发行
出版时间: 2004 年 1 月
光盘制作: 北京文录激光唱片有限公司
光 盘 号: ISBN 7-88401-693-1
本 版 号: ISRC CN-E15-0148-0/V·Z
定 价: 798.00 元(1CD-ROM + 三卷手册)

物业管理与招标投标实务全书

编 委 会

主 编：谢绍志

副主编：李少伟 马记超

编 委：刘 华 李 斌 李 平 史 刚

张志明 周宏新 胡志宏 张炳振

姜艳穴 李少伟 赵 诚 侯高军

杨 林 胡永阳 刘永刚 邓胜平

目 录

第一篇 物业管理

第一章 物业与物业经营管理	(3)
第一节 物业及物业性质	(3)
第二节 物业市场	(12)
第三节 物业经营管理	(47)
第二章 物业管理运作的基本环节	(62)
第一节 物业管理的早期介入	(62)
第二节 物业管理的基础工作	(63)
第三节 物业管理的主要活动	(69)
第三章 物业管理公司	(84)
第一节 物业管理公司的性质、宗旨、目的	(84)
第二节 物业管理公司的机构设置	(86)
第四章 物业经营企业财务管理与统计	(114)
第一节 企业财务管理的工作内容	(114)
第二节 物业经营企业的财务管理	(116)
第三节 物业经营企业的流动资产管理	(120)
第四节 物业经营企业的资金筹措与资金管理	(123)
第五节 物业经营企业的投资决策与经营决策	(137)
第六节 物业管理费的核算及管理	(148)
第七节 物业经营企业统计	(153)
第五章 住宅小区及单项物业的管理与服务	(165)
第一节 住宅区的管理与服务	(165)

第二节 高层楼宇、商业铺面等单项物业的管理与服务·····	(169)
第六章 物业租赁管理 ·····	(177)
第一节 物业租赁概述·····	(177)
第二节 物业租金·····	(186)
第三节 物业租赁管理·····	(196)
第七章 物业经营技术经济分析 ·····	(199)
第一节 考虑时间因素的资金等效值计算·····	(199)
第二节 技术经济效果评价指标及其应用·····	(212)
第八章 物业经营税费 ·····	(230)
第一节 征地拆迁阶段税费·····	(230)
第二节 房地产开发阶段税费·····	(236)
第三节 房地产销售、交易阶段税费·····	(245)
第四节 房地产使用阶段税费·····	(259)
第五节 物业经营税费统计表·····	(265)
第九章 物业价格评估 ·····	(282)
第一节 物业估价概述·····	(282)
第二节 物 业 价 格·····	(297)
第三节 物业价格评估的市场比较法·····	(303)
第四节 物业价格评估的收益法·····	(319)
第五节 物业价格评估的成本法·····	(332)
第六节 物业租赁价格的评估·····	(356)
第十章 房屋建筑基本知识 ·····	(373)
第一节 概 述·····	(373)
第二节 建 筑 材 料·····	(390)
第三节 建 筑 构 造·····	(456)
第十一章 房屋建筑修缮 ·····	(483)
第一节 房屋建筑修缮概述·····	(483)
第二节 地基基础工程的修缮·····	(494)
第三节 结构工程修缮·····	(507)

第四节	楼地面工程的修缮	(526)
第五节	门窗工程的修缮	(532)
第六节	装饰工程的修缮	(537)
第七节	屋面防水工程的修缮	(548)
第八节	房屋地下防水工程的修缮	(568)
第九节	房屋附属设施养护管理	(574)
第十二章	建筑设备的养护与维修	(579)
第一节	集中热水供暖设备的养护与维修	(579)
第二节	给水排水设备的养护与维修	(598)
第三节	制冷设备的养护与维修	(617)
第四节	空调设备的养护与维修	(635)
第五节	室内煤气设备的养护与维修	(662)
第十三章	建筑电气系统的运行管理与维护	(674)
第一节	建筑供配电系统的运行管理与维护	(674)
第二节	照明配电系统的运行管理与维护	(712)
第三节	室内建筑动力系统的运行管理与维护	(729)
第四节	建筑弱电系统的运行管理与维护	(759)
第五节	安全用电及建筑防雷系统	(771)
第十四章	居住小区市政设施的管理与维护	(783)
第一节	居住小区道路工程的养护与维修	(783)
第二节	居住小区市政设施的养护与维修	(796)
第三节	居住小区环卫设施的养护与管理	(813)
第十五章	园林养护管理	(824)
第一节	园林养护管理概述	(824)
第二节	园林树木的养护管理	(825)
第三节	草坪的养护管理	(832)
第四节	花坛的养护管理	(834)
第五节	园林的其他养护管理	(836)
第六节	园林养护管理的质量标准	(836)

第七节 园林养护管理的规章制度	(839)
第十六章 电子计算机在物业管理中的应用	(841)
第一节 计算机与物业管理	(841)
第二节 物业管理信息系统	(854)
第三节 物业管理信息系统案例	(863)

第二篇 物业管理合同文本

第一章 组建实体类合同文本	(877)
第一节 组建_____物业管理公司合同	(877)
第二节 物业管理公司章程	(884)
第三节 业主委员会章程(示范文本)	(892)
第四节 关于组建_____合伙企业的合同	(897)
第二章 委托类合同文本	(901)
第一节 前期物业管理服务协议(示范文本)	(901)
第二节 前期物业管理委托合同	(907)
第三节 物业管理委托合同(示范文本)	(917)
第四节 保洁服务委托合同	(924)
第五节 保安服务委托合同	(928)
第六节 绿化服务委托合同	(932)
第七节 维修服务委托合同	(936)
第八节 委托代收代缴费用合同	(940)
第九节 开发商委托房屋出售合同	(943)
第十节 开发商委托房屋出租合同	(946)
第十一节 业主委托房屋出售合同	(948)
第十二节 业主委托房屋出租合同	(950)
第十三节 停车场委托经营合同	(953)
第三章 公契、公约类合同文本	(957)
第一节 物业管理公共契约	(957)

第二节 业主公约 (示范文本)	(964)
第四章 居间服务类合同文本	(967)
第一节 商品类居间合同	(967)
第二节 服务类居间合同	(969)
第三节 证券合作协议	(972)
第四节 农产品代购合同	(975)
第五节 饮用水居间合同	(978)
第五章 项目承包、出租类合同文本	(981)
第一节 企业承包经营合同	(981)
第二节 项目承包经营合同	(983)
第三节 项目出租经营合同	(988)
第四节 停车场 (车位) 出租合同	(992)
第六章 咨询、顾问类合同文本	(996)
第一节 聘请法律顾问合同书	(996)
第二节 物业管理顾问合同	(997)
第三节 网络智能化建设顾问协议	(1003)
第七章 劳务类合同文本	(1006)
第一节 劳务合同书	(1006)
第二节 劳动合同补充条款	(1010)
第八章 商品房购销类合同文本	(1013)
第一节 商品房购销合同 (示范文本)	(1013)
第二节 商品房购销合同补充协议	(1022)
第三节 房屋建筑工程质量保修书 (示范文本)	(1026)
第九章 网上服务类合同文本	(1028)
第一节 社区网上购物服务协议	(1028)
第二节 配送合同	(1029)
第三节 网上餐厅居间合同	(1031)
第四节 网上精品屋居间合同	(1034)
第五节 网上售书居间合同	(1037)

第六节 社区网使用条款	(1040)
第十章 其他类合同文本	(1046)
第一节 物业管理服务委托合作原则协议	(1046)
第二节 物业验收接管书	(1048)
第三节 装饰装修管理协议	(1050)
第四节 供暖合同	(1054)

第三篇 物业管理纠纷典型案例评析

第一章 业主自治	(1059)
第二章 合同纠纷	(1063)
第三章 物业维修、装修	(1074)
第四章 物件致人损害	(1083)
第五章 侵权责任	(1105)
第六章 车辆管理	(1139)
第七章 物业管理费纠纷	(1169)
第八章 建筑物致人损害	(1181)
第九章 建筑物区分所有权	(1188)
第十章 相邻关系	(1194)
第十一章 地面施工致人损害	(1206)
第十二章 安全责任	(1209)
第十三章 行政诉讼	(1220)
第十四章 刑 事	(1231)
第十五章 劳动合同	(1252)

第四篇 物业管理招标投标

第一章 物业管理市场化	(1265)
-------------------	--------

第一节 市场经济的基本概念	(1265)
第二节 发展市场经济的客观必然性	(1269)
第三节 物业管理市场的形成与发展	(1272)
第二章 物业管理招标投标的基本概念	(1282)
第一节 物业管理招标投标的基本概念	(1282)
第二节 物业管理开展招标投标应遵循的原则与意义	(1284)
第三节 物业管理招标投标的历史沿革	(1287)
第三章 物业管理招标程序	(1293)
第一节 物业管理招标的条件	(1293)
第二节 物业管理招标程序	(1294)
第三节 建设工程招标程序	(1298)
第四章 编制物业管理招标文件	(1303)
第一节 编制招标文件的原则	(1303)
第二节 招标文件编制程序	(1305)
第三节 招标文件的主要内容	(1306)
第四节 物业管理招标文件与土建工程项目招标文件的比较	(1309)
第五节 物业管理招标文件编制的范例	(1312)
第五章 物业管理投标书的编写	(1326)
第一节 物业管理投标书的写作要求	(1326)
第二节 物业管理投标书的编写内容	(1329)
第三节 标书编写的组织	(1334)
第四节 投标书的范例	(1337)
第六章 物业管理建议书	(1360)
第一节 物业管理建议书的基本概念	(1360)
第二节 物业管理建议书与标书区别	(1363)
第三节 物业管理建议书的内容	(1365)

第四节 物业管理建议书范例	(1368)
第七章 物业管理招标投标与建设工程招标投标比较	(1379)
第一节 建设工程招标投标的基本概念	(1379)
第二节 物业管理招标投标与建设工程招标投标比较	(1382)
第三节 关于物业管理招标投标的几点思考	(1384)
第八章 国际招标投标的启示	(1391)
第一节 国际招标投标的基本概念	(1391)
第二节 国际招标投标法规情况简介	(1397)
第三节 国际招标投标的一些主要做法	(1399)
第九章 物业管理投标的技巧与策略	(1405)
第一节 标书编写的技巧	(1405)
第二节 投标策略	(1413)
第十章 物业管理委托合同的订立与管理	(1415)
第一节 经济合同订立的基本概念	(1415)
第二节 物业管理委托合同的订立	(1418)
第三节 委托合同的管理	(1434)

第五篇 物业管理条例

物业服务收费管理办法	(1441)
城市危险房屋管理规定	(1456)
城市房屋修缮管理规定	(1460)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法	(1466)
城市新建住宅小区管理办法	(1468)
城市房屋租赁管理办法	(1472)
建筑装饰装修管理规定	(1478)
商品房销售管理办法	(1485)

目 录

城市异产毗连房屋管理规定	(1493)
城市商品房预售管理办法	(1496)
住宅室内装饰装修管理办法	(1498)

第一篇

物业管理

第一章 物业与物业经营管理

第一节 物业及物业性质

一、物业

、 物业是单元性房地产的称谓,指有价的土地及土地附属物(建筑物),包括商业大厦、住宅楼宇、厂房仓库及建筑地块等。物业可大可小。一座大厦可作为一物业,一个住宅单元也可作为一物业,同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。

物业不同于房地产业。房地产业是指从事房屋和土地开发经营的独立产业。房地产业的概念包罗了房地产经营活动的整个过程,它包括房地产开发、建设、经营、维护和服务等房地产经济活动全过程的所有经济组织。

物业也不同于人们常说的房地产,房地产应是泛指一个国家、一个地区或一座城市所拥有的房产与地产。而物业则是指具体的宗地、建筑物以及他们的混合物。

二、物业性质

物业性质决定着物业的经营方式与经济效益,我们将从物业的权属、经济及物理性能三方面来研究物业的性质。

(一)物业的权属性质

从物业经营的角度来看,投资者最关心的权属性质就是物业的所有权与使用权。

物业所有权是物业所有制在法律上的表现,是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、收益和处置的权利。从经济的角度来看待,该物业的所有权表现在无论是自用还是出租,物业所有者都不必向他人缴纳租金,而当其将物业出租时,还可向承租人收取租金取得收益。

物业使用权是在推行所有权与使用权的二权分离制度以后所出现的一种依法而成立的有限产权,是依法对物业加以利用和获取收益的权利。从经济角度来分析,对物业使用者而言,无论他将物业自用还是出租,都必须向该物业的所有者缴纳租金,因而获取物业使用权的投资者所获取的收益不仅取决于该物业出租户的多少和租户缴纳租金的高低,同时还取决于他向物业所有者缴纳租金的高低。显然,购买物业使用权的投资者,要使投资获利,就必须在合同条款所规定的期限内收取足够的租金,而且其租金额应足以补偿期初的资本投入和期末的资本丧失。

(二)物业的经济性质

物业的经济性质是指在经济领域内物业所表现的特性,是指作为开发与建设物质生产过程的产品,其内在的经济属性或规定性,即其商品属性。

商品原始定义是指用于交换的劳动产品。在市场经济条件下,物业是为交换而生产的,其本身既有使用价值又有价值,因而物业的基本经济属性是商品。当然,在我国,土地归国家所有,任何人不得进行土地所有权的买卖。地产的商品属性是指土地使用权的商品性。

物业的商品属性不是空洞与抽象的定义。它至少意味着以下几个实质性内容。

(1)物业的价值和使用价值是通过市场交易活动而得以实现的。房地产的买卖、租赁、抵押、土地使用权的出让与转让,都是实现物业商品属性的具体市场方式。(是纯粹的市场行为)。

(2)物业的开发建设、经营管理活动,都是商品经济活动,在这里,价值规律是最基本的经济运动规律。(物业公司的理论基础)。

(3)物业的分配和消费,都应当实行“商品——货币”的法则。人们获得物业商品的基本手段,应当是其支付能力。

(4)凡是从事物业开发与经营活动的企业,都应当是商品生产的独立行业,其全部经济活动都应纳入市场经济的轨道,实行企业化经营。

(三)物业的物理特性

已形成的物业,从物理形态上来分析,其主要特性有:

1. 构成内容上的二元性

已建成的物业由土地及地面上的建筑物构成。物业是建筑物与土地的统一物,土地成为物业的直接构成要素。这种构成内容上的二元性,是其他任何商品所不具