

普通高等教育“十一五”规划教材 (高职高专教育)  
PUTONG GAODENG JIAOYU SHIYIWU GUIHUA JIAOCAI



2007年教育部土建类教指委精品课程配套教材  
2008年浙江省精品课程配套教材

WUYE GUANLI SHIWU

# 物业管理实务

吕超 主编  
陈丽能 主审



中国电力出版社

<http://jc.cepp.com.cn>

中国物业管理协会 中国物业管理杂志社 编

中国物业管理协会 中国物业管理杂志社 编

# 物业管理实务

第二版  
2008年7月第1次印刷

中国物业管理协会 中国物业管理杂志社 编

普通高等教育“十一五”规划教材 (高职高专教育)  
PUTONG GAODENG JIAOYU SHIYIWU GUIHUA JIAOCAI



2007年教育部土建类教指委精品课程配套教材  
2008年浙江省精品课程配套教材

WUYE GUANLI SHIWU

# 物业管理实务

主编 吕超  
主审 陈丽能



中国电力出版社

<http://jc.cepp.com.cn>

## 内 容 提 要

本书为普通高等教育“十一五”规划教材（高职高专教育），是2007年教育部高职高专土建类精品课程及2008年浙江省精品课程的改革成果。

全书以物业企业运作程序为主线，以企业活动各主要环节操作规程为基础，通过训练，学生可以全面、系统地熟悉并掌握物业企业运作的主要程序、主要环节和主要工作。全书设计了36个教学模块，内容涵盖了物业企业管理、物业前期管理、物业基础管理、物业环境管理、物业智能化管理等各个实务环节。

全书紧紧围绕学生动手训练进行教学设计，注重资料、训练内容的真实性，模块设计的实用性、灵活性以及教学模式的创新性，彻底摆脱了本科教学模式，也跳出了案例分析教学的框框。

本书主要作为高职高专房地产类和物业管理类专业的教材，也可供物业企业管理、财务管理、经营策划、市场营销、市场调研等从业人员阅读。

## 图书在版编目（CIP）数据

物业管理实务/吕超主编. —北京：中国电力出版社，  
2008

普通高等教育“十一五”规划教材. 高职高专教育  
ISBN 978-7-5083-7698-1

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

中国版本图书馆CIP数据核字（2008）第106910号

中国电力出版社出版、发行

（北京三里河路6号 100044 <http://jc.cepp.com.cn>）

航远印刷有限公司印刷

各地新华书店经售

\*

2008年12月第一版 2008年12月北京第一次印刷

787毫米×1092毫米 16开本 17印张 413千字

定价 27.00元

## 敬告读者

本书封面贴有防伪标签，加热后中心图案消失  
本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

# 前 言

为贯彻落实教育部《关于进一步加强高等学校本科教学工作的若干意见》和《教育部关于以就业为导向深化高等职业教育改革的若干意见》的精神,加强教材建设,确保教材质量,中国电力教育协会组织制订了普通高等教育“十一五”教材规划。该规划强调适应不同层次、不同类型院校,满足学科发展和人才培养的需求,坚持专业基础课教材与教学急需的专业教材并重、新编与修订相结合。本书为新编教材。

课程改革是高等职业技术教育教学改革的重点和难点,特别是房地产管理类专业,由于其课程的特点,长期以来我们的教学基本照搬本科院校的教学方法,或者说是本科院校的简化版。近年来较为流行的案例分析教学,但仍然没有脱离本科院校的以知识为教学核心理念。浙江经济职业技术学院借鉴了发达国家优质高等职业教育的成功经验,提出了以能力本位课程改革为核心,积极探索房地产管理类课程的教学方法。三年前,在《物业管理实务》课程上进行能力本位课程改革,制定了课程的能力标准。2007年开始,在能力本位课程改革的基础上进行工学结合、工作任务驱动、工作过程导向、模块化教学的课程改革。改革的核心是工学结合,也就是说在整个课程教学过程中使学生边学边做、边做边学,直至学做融合。本书也是该改革的成果之一。吕超教师主持的《物业管理实务》在2007年被评为教育部土建类教指委精品课程,2008年被评为浙江省精品课程。

一门房地产管理类的实务课程该怎么教?学生该怎么学?在有限的课时内到底教学生一些什么?学生在有限的课时内能学到什么?学到多少东西?怎样在教学过程中处理知识和能力的关系?怎样让学生真正动起手来?这是近几年来一直困扰我们的问题。面对物业企业那么多的部门,成千上万件工作,我们在几十个课时内,能教会学生高质量地完成多少件工作呢?正如毛泽东在解放战争时期说过一句话:伤其十指不如断其一指。这句话给我们的启发是:让学生一知半解或似会又不会地做十件事不如让学生真正学会做一件事。基于这一思想,我们对物业企业(公司)的主要部门的工作进行了梳理,把几个关键部门最基本和最重要的工作列出来,以物业企业运作程序为主线,以企业活动各主要环节操作规程为基础,在有限的课时内,在教师的指导下,让学生在校内仿真实训室、校外生产性实训室等高度仿真的工作环境中,通过实实在在的训练,全面、系统地熟悉并掌握物业企业管理的程序、环节和主要工作,使学生熟练掌握物业企业管理过程中主要工作技能,使学生今后进入物业企业(公司),不论到何工作部门从事何工作,都能举一反三,迅速入职。

本书的特点是:

(1) 实践性。每个模块的教学设计都是围绕学生动脑与动手训练进行的,通过教师简要讲解,学生根据课程要求查阅资料、分工协作、训练手脑。在这过程中,通过教师指导,学生展示,之后教师点评,学生修改,然后教师再评定整个过程,使学生真正掌握每个模块所要求的工作技能。

(2) 真实性。本书的主要资料、图表、训练内容都来自物业企业的实际工作,典型作业来自教学过程的真实积累。

(3) 实用性。每个模块一开始就给出应知和应会的目标,所有教学环节都围绕目标环环



相扣,学生可以边学边练,实用性好。

(4) 灵活性。本书采用模块化教学,全书共设计了 36 个模块,不同地区的院校可以根据本地区物业管理的特点和要求在一定的范围内选择不同的模块进行教学。

(5) 创新性。本书彻底摆脱了本科教学模式,也跳出了案例分析教学的框框,本书不提供完整的参考资料、数据、计算依据,学生要完成实训任务,必须通过图书馆、网络查阅资料或进行实地调查,从而获得所需要的资料、数据和计算依据。实训作业不再有统一的标准答案,教师对学生的实训作业评定和评分重点在学生完成作业的完整性、思考问题和解决问题的合理程度、团队合作精神、作业结果与实际情况的符合程度等方面。

本书由吕超任主编,负责全书的统稿工作,并负责编写模块 1、模块 2、模块 3、模块 4、模块 5、模块 6、模块 7、模块 12;王世波负责编写模块 8、模块 9、模块 10、模块 11;康铁钢负责编写模块 13、模块 14、模块 15、模块 16、模块 17、模块 18、模块 20、模块 21;刘丽芬负责编写模块 19;周成学负责编写模块 22、模块 23、模块 24、模块 25、模块 26、模块 27、模块 28、模块 29、模块 30、模块 31、模块 32、模块 33、模块 34、模块 35、模块 36。本书由我国著名职业教育专家、浙江经济职业技术学院院长陈丽能教授主审。在本书付梓之际,还要对参与本课程教学改革和为本书做出了许多工作的张业教师、王锋教师、王建红教师、陈奋教师,在此表示衷心的感谢。

吕超

2008年5月30日于杭州市嘉绿苑

## 目 录

## 前言

## 第一篇 物业企业管理

模块 1	物业公司设立可行性分析	1
模块 2	物业公司注册登记	7
模块 3	物业公司员工招聘	32
模块 4	物业公司员工培训	40
模块 5	物业公司组织设计	44
模块 6	物业公司绩效考核	49
模块 7	物业公司纠纷处理危机公关	55
模块 8	物业公司财务制度设计	68
模块 9	物业公司筹资管理	73
模块 10	物业公司投资管理	80
模块 11	物业公司财务分析	91
模块 12	物业公司物业经费管理	107

## 第二篇 物业前期管理

模块 13	物业招标管理	112
模块 14	物业投标管理	121
模块 15	物业超前介入管理	129
模块 16	物业竣工验收管理	135
模块 17	物业接管验收管理	140
模块 18	物业入伙管理	152

## 第三篇 物业基础管理

模块 19	物业维修管理	163
模块 20	物业给排水设备设施管理	172
模块 21	物业供暖设备设施管理	182
模块 22	物业电梯管理	191
模块 23	物业空调系统管理	198
模块 24	物业供电系统管理	207

## 第四篇 物业环境管理

模块 25	物业保洁管理	212
模块 26	物业绿化管理	216

模块 27	物业治安管理	220
模块 28	物业消防管理	226
模块 29	物业车辆管理	233

## 第五篇 物业智能化管理

模块 30	物业给排水监控系统	238
模块 31	物业电梯监控系统	241
模块 32	火灾自动报警系统	244
模块 33	消防灭火设备联动控制系统	248
模块 34	出入口控制系统	251
模块 35	防盗报警系统	255
模块 36	闭路电视监控系统	259
参考文献		263



# 第一篇 物业管理

## 模块1 物业公司设立可行性分析

### 实训目的

通过本模块的实训教学与学习,使受训人员了解组建公司的前期准备工作的内容与程序,学习可行性分析的方案设计、数据采集与处理、调查的实施、调查报告和可行性分析报告的撰写,学习如何进行分工协作,共同完成调研工作。

### 应知目标

- 行业分析的内容
- 环境分析的内容
- 可行性分析的内容
- 市场调查的方法
- 市场调查的要求
- 市场调查的内容
- 市场调查的程序

### 应会目标

- 资料收集和整理能力
- 调查方案设计能力
- 调查计划的执行能力
- 数据处理能力
- 可行性分析能力
- 编写可行性分析报告(含调查报告)的能力

### 1.1 可行性分析的基本知识

组建一家物业管理公司前一般要经过创办机会的研究、市场调查、可行性分析和论证等过程。

#### 1.1.1 创办机会的研究

创办机会的研究是分析公司组建的可能性。它是对所要成立的公司的环境、发展前景、基础条件等方面的研究。具体包括:

##### 一、行业分析

行业分析的主要内容有:

- (1) 拟组建公司所在行业在国民经济中的地位和作用。
- (2) 该行业的规模、发展变化的趋势、环境条件、增长幅度。
- (3) 拟组建公司所提供的商品或服务的需求及趋势分析。
- (4) 支持该行业发展的财政、金融、税收和其他有关政策。

##### 二、环境分析

环境分析的主要内容有:

- (1) 拟组建公司的经营环境分析。
- (2) 拟组建公司的自然环境分析。

(3) 拟组建公司的社会文化环境分析。

(4) 拟组建公司的政治和宏观经济环境分析。

创办机会的研究的核心是拟组建公司所提供的商品或服务的需求及趋势分析，在创办机会研究的基础上，寻找创办机会，确定创办意向。

### 1.1.2 可行性研究

通过创办机会的研究，从总体上确定了公司的创办意向，但要将这种意向变成实际行动，还需要在创办机会的研究的基础上对市场、经济、社会等方面进行进一步的论证。

#### 一、市场的可行性研究

(1) 目标客户群的分析。拟组建公司提供的商品或服务的目标客户群的年龄、性别、文化程度、收入水平、职业等。

(2) 相同或相似商品（服务）分析。市场上类似商品或服务的特点、范围、主要客户群等。

(3) 营销策略分析。提供相同或类似的商品或服务的公司的促销手段、广告特点、商品或服务的特点等。

#### 二、财务上的可行性研究

财务上的可行性研究主要内容有：

(1) 投资规模及资金的保证程度。

(2) 资金的筹措渠道。

(3) 经营成本的估算。

(4) 投资回收分析。

(5) 盈利能力及趋势分析。

### 1.1.3 市场调查

组建公司前，对市场进行深入细致的调查，有计划地收集、整理、分析市场的各种所需信息，为可行性分析提供科学、可靠的数据，是公司组建准备的重要环节。

#### 一、市场调查的方法

##### (一) 问卷调查

问卷调查通过设计调查问卷，由被调查对象填写问卷从而获取调查信息的方法。问卷调查的优点是如果设计得当，被调查者积极配合，那么所获得信息的可靠性高；缺点是工作量大，具体执行难度较大。

##### (二) 访谈调查

访谈调查是通过事先准备好的问题，对被调查对象进行现场提问从而获取信息的方法。该方法的优点是简单易行，执行起来比较灵活，缺点是获取的信息的可靠性较低。

#### 二、市场调查的基本要求

(1) 客观公正。市场调查的信息和数据是可行性分析和研究的基础，信息和数据的真实程度直接影响到可行性分析和研究的结果，因此，在调查过程中，必须做到客观公正，严禁弄虚作假。

(2) 认真细致。市场调查是一项非常繁杂的工作，要求调查者在方案设计、对象选择、数据处理等方面做到认真细致，各个环节都要考虑周密。

(3) 选择有效的方法。采用问卷法还是访谈法，或者是两种方法同时采用，需要根据调查的内容、对象、地点、人力、财力、物力、时间限度等进行综合考虑。

(4) 充分准备。调查者在调查前要对人力、物力、财力等作出合理的安排,对调查地点、时间等要充分考虑被调查者的便利,以及调查的有效性。

(5) 遵守调查纪律。在调查过程中,调查人员要注意仪容仪表,注意行为举止,注意谈话技巧,调查人员应遵纪守法,尊重被调查者的意愿、风俗习惯和保密制度等。

### 三、市场调查的内容

#### (一) 市场环境调查

市场环境调查包括经济环境调查、政治环境调查、自然地理环境调查和社会文化环境调查等。

#### (二) 市场需求调查

市场需求调查包括商品(服务)定位调查、消费群体调查、市场容量调查、消费规模和结构调查、国家政策的变化对市场需求所产生的影响的调查、各种营销策略所引起的竞争者变化的调查等。

#### (三) 购买力调查

对消费者货币收入的调查。根据公司提供的商品或服务的定位,对特定消费群体的收入进行调查。

### 四、市场调查的程序

(1) 成立调查小组。调查小组的成员数量根据调查的工作量大小来定,一般由3~8人组成,成员结构可以根据拟成立公司的性质和业务范围来确定,一般情况应包括财务、相关技术和人力资源等方面的人员。

(2) 确定调查小组负责人。调查小组负责人也可以称调查小组组长,该成员应该具有较丰富的工作经验和综合知识,具有一定的组织协调能力。

(3) 方案设计。方案设计包括调查计划的制定,调查问卷的设计、访谈提纲和问题的设计、确定调查目标、范围,确定调查方法等。

(4) 分工和人员培训。根据调查方案对小组成员进行分工,比如问卷设计、财务分析、实地调查、技术分析、资料收集、数据处理等。分工完毕后,对小组成员进行培训,主要内容有调查纪律、礼仪、调查技巧等。

(5) 调查实施。该阶段的主要任务是组织调查人员,按照调查计划系统地收集资料和数据,听取被调查者的意见。

(6) 资料的整理和数据处理。将收集到的资料进行分类,将采集到的数据进行处理,提供给不同的分析研究成员。

(7) 撰写调查报告(可行性分析报告)。负责各块写作任务的成员根据所获得资料和数据,撰写调查报告,调查小组负责人负责对调查报告进行统纂。

## 1.2 可行性分析实务

物业管理公司不论是大公司还是小公司,在成立前的可行性分析阶段需要完成的工作程序基本上是类似的,因此,学习组建公司的要求和程序,是为了在实践中加以应用。

### 1.2.1 公司成立之可行性分析实务过程

公司成立之可行性分析实务过程包括:

- (1) 行业分析;
- (2) 环境分析;
- (3) 市场调查;
- (4) 可行性分析;
- (5) 可行性分析报告撰写。

### 1.2.2 公司成立之可行性分析的能力要求

通过实训操作,学生应该掌握以下几方面的能力。

(1) 资料收集能力。学生应具备利用图书馆、网络收集相关资料的能力,特别是能在网上熟练检索各种有用信息的能力。

(2) 资料整理的的能力。学生应具备在所有收集到的资料中辑录和整理有用信息的能力。

(3) 市场调查能力。学生应具备与人沟通的能力,特别是在访谈调查中应敢于和陌生人打交道,敢于提出问题,敢于走街串巷。

(4) 数据处理能力。学生应具备处理调查问卷和访谈所获得的各种数据的能力。

(5) 分析能力。学生应具备利用所收集到的资料和调查获得的数据,对行业、环境、财务等方面进行分析和研究能力。

(6) 可行性分析报告(含调查报告)撰写能力。学生应具备根据规范的格式撰写可行性分析报告的能力。

### 1.2.3 公司成立之可行性分析的实训实例

#### 一、项目

近几年来,杭州市房地产市场发展迅速,带动了物业管理市场的快速发展,许多楼盘在报纸上刊登招聘物业管理公司的广告,有三位投资者看到以下一则楼盘介绍后,拟出资 300 万成立一家物业管理公司(有限责任公司),现委托我院工商管理系工商企业管理专业学生完成可行性分析。

#### 楼盘资料:

梧桐小区位于杭州市城市新区的西溪闲林板块,南临 02 省道,经杭城第一景观大道天目山路与城市中心区连接,距杭州市政府约 13.8 公里,距新西湖风景区约 10 公里,梧桐小区紧邻建设中的西溪旅游文化风景区、闲林水乡生态园,拥有极其优越的自然资源和较为成熟的居住氛围。梧桐小区总占地面积约 1400 亩,规划成四个区块,总建筑面积约 150 万平方米,其中地上建筑面积约 120 万平方米,规划建筑类型以多层、小高层和高层公寓为主,并按先进规划理念配置多功能商业中心、生活配套和超大规模地下停车场;建成后可容纳约 8500 户,近 3 万人口居住,是杭州城西罕有的集住宅、商业和生活配套于一体的超大规模人文社区。

#### 二、实训步骤

- (1) 分组:将班级按 6~8 人左右分成若干小组。
- (2) 确定小组负责人。
- (3) 小组负责人召集小组成员对方案进行讨论。
- (4) 小组负责人在讨论的基础上进行方案设计和调查计划的制定。
- (5) 小组负责人对工作进行分工,具体可以是:行业分析一人,环境分析一人,财务分析一人,问卷设计和访谈提纲及问题一人,市场调查 3~4 人。
- (6) 资料收集:行业信息、政策法规、收费规定、人员配置、计算方法等。

(7) 调查实施：调查两家物业管理公司，主要内容：收费标准、经营情况、组织机构、成本构成等。

(8) 数据整理。

(9) 分块写作。

(10) 由小组负责人负责可行性分析报告的统筹和汇总。

(11) 各小组负责人课堂简要汇报。

(12) 教师点评。

### 三、实训典型作业（摘要）

#### (1) 行业分析。

随着我国房地产业的迅速发展，人们对居住质量的要求越来越高，物业管理被提到了越来越重要的地位。杭州作为著名风景旅游城市，各类别墅、公寓、写字楼等物业近几年来发展非常快，对售后服务和物业管理提出了更高的要求，这也给物业管理公司的发展提供了很大的空间。杭州市现有一级物业管理公司8家；二级物业管理公司54家，高水平的物业管理公司远远不能满足居民对高质量物业管理的要求。2006年10月1日，《浙江省物业管理条例》出台表明政府规范发展物业管理的决心。

#### (2) 环境分析。

梧桐小区位于杭州市城市新区的西溪闲林板块，南临02省道，经杭城第一景观大道天目山路与城市中心区连接，距杭州市政府约13.8公里，距新西湖风景区约10公里，小区东北是杭州汽车西站，东南面临杭州绕城高速，交通便捷，是有车一族的良好居住之地。梧桐小区紧邻建设中的西溪旅游文化风景区、闲林水乡生态园，拥有极其优越的自然资源，确保小区拥有充足的阳光、绿色、新鲜的空气和宁静；小区东北面是浙江大学西溪校区，背面是浙江大学紫金港校区，极易营造人文社区，传承悠久文明，形成良好的居住文化。

#### (3) 财务上的可行性分析（表1-1、表1-2）。

表1-1 收 入 表

序 号	项 目	金额（元/月）	金额（元/年）	收费标准	备 注
1	物业管理费	504000	6048000	0.6元/平方米 （平均）	120万平方米， 70%入住率
2	车位管理费	50000	600000	100元/月	500个露天车位
3	商业用房租金	200000	2400000		
	合计	754000	9048000		

表1-2 支 出 表

序 号	项 目	金额（元/月）	金额（元/年）	备 注
1	工资福利	379449	4553388	
2	公共设施维修	168760	2027520	
3	绿化费、水电费	13028	156336	
4	办公费	20000	240000	
5	法定税费	41470	497640	按总收入5.5%交纳

续表

序 号	项 目	金额 (元/月)	金额 (元/年)	备 注
6	资产折旧	10000	120000	
7	维修费	10000	120000	
8	保安费	4000	48000	
9	装修费	20000	240000	
10	其他	20000	240000	
	合计		8122884	

利润:  $9048000 - 8122884 = 925116$  (元)。

#### 1.2.4 实训作业

选择当地较有代表性的一个楼盘, 根据该楼盘的基本情况, 成立一家物业管理公司, 完成可行性分析。



## 模块2 物业公司注册登记

### 实训目的

通过本模块的实训教学与学习,使受训人员了解成立公司的基本内容和程序,学习公司注册登记的文件准备、工作流程和各种表格的填写。

### 应知目标

- 公司的类型
- 成立公司的条件
- 资质审批
- 注册登记

### 应会目标

- 各种文件的准备
- 起草公司章程
- 列出注册登记所需材料清单
- 注册登记表格的填写

## 2.1 公司成立之注册登记的基本知识

### 2.1.1 法律形式上的选择

组建公司,应考虑的一个重要问题是在所有制上采取哪一种法律形式比较适合拟组建的公司。在我国,常见的企业法律形式主要有国资、独资、合伙、公司等形式。

#### 一、国资企业和集体投资企业

国资企业是由国家投资,委派人员经营管理的企业,企业收益主要以利润的形式按国家确定的比例上缴国库,亏损也由国家承担。集体投资企业,资金由参与企业筹建的各方共同筹集,通过选举产生管理机构,税后利润由企业支配使用,亏损由集体负担。

#### 二、独资企业

独资企业是由一个人出资经营的企业。利润归个人所有,亏损也由个人负担。

#### 三、合伙企业

合伙企业是指由两个或两个以上的企业主共同出资,以协议方式共同经营的企业。利润按出资的比例分配,亏损也按出资的比例承担。

#### 四、公司制企业

公司制企业是由一定数量以上的股东,内部集资或通过法定程序向公众发行股票筹集资本,具有法人资格的企业组织。公司制企业是目前企业法律形式中最常见的形式,它分为两种,即有限责任公司和股份有限公司。

### 2.1.2 公司成立的条件

我国目前还没有对所有的公司成立的条件作出统一规定,但我国《公司法》对有限责任公司和股份有限公司设立的条件,有一定的要求。

#### 一、有限责任公司设立的条件

(1) 股东符合法定人数。我国《公司法》规定:有限责任公司须由2人以上50人以下股

东共同出资设立，只有在国家授权投资的机构或国家授权的部门单独投资设立国有独资有限责任公司的情况下，才允许 1 人股东的存在。

(2) 股东出资达到法定资本最低限额。从事经营活动的公司，必须具备基本的经营能力和责任能力，能够承担与其经营活动相适应的财产义务，以保护公司债权人的合法权益，依法确定公司的最低资本额，就成为使公司责任能力达到一定低限的基本保证。法定资本又叫注册资本，是指公司在公司登记机关登记的由全体股东实缴的出资额之和。《公司法》第 23 条规定有限责任公司的注册资本不得少于下列最低限额：①以生产经营为主的公司人民币 50 万元；②以商品批发为主的公司人民币 50 万元；③以商业零售为主的公司人民币 30 万元；④科技开发、咨询、服务性公司人民币 10 万元；⑤特定行业的有限责任公司注册资本最低限额高于前款所规定限额的，由法律、行政法规另行规定，比如：《保险法》就规定，设立保险公司，其注册资本的最低限额为人民币 2 亿元。注册资本的出资形式可以是货币，也可以用实物、工业产权、非专利技术、土地使用权等经评估后作价出资，但作价出资的金额不得超过有限责任公司注册资本的 20%。

(3) 股东共同制定公司章程。设立有限责任公司必须制定公司章程，而且章程必须由股东共同制定。公司章程作为公司组织、活动的准则，对全体股东均有约束力，是公司必备的法律文件。

我国《公司法》规定，有限责任公司章程应明确如下事项：①公司名称和住所；②公司经营范围；③公司注册资本；④股东的姓名和名称；⑤股东的权利和义务；⑥股东的出资方式 and 出资额；⑦股东转让出资的条件；⑧公司机构及其产生办法、职权、议事规则；⑨公司法定代表人；⑩公司的解散事由与清算办法；⑪股东认为需要规定的其他事项。

(4) 有公司名称，建立符合有限责任公司要求的组织机构。公司必须有自己的名称，作为识别标志，区别于其他公司、企业，公司对其经登记注册的名称，在规定的范围内享有专用权。公司名称应包括公司地名、商号、经营业务及行业，名称中必须标明“有限责任公司”字样。有限责任公司应设立股东大会、董事会、监事会等组织机构。

(5) 有固定的生产经营场所和必要的生产经营条件。生产经营场所是指公司进行生产经营的地点、建筑、设施等综合情况。有固定的生产经营场所是有限责任公司开展生产经营的必备条件，也是确定公司司法管辖、公司登记管理机关、税收管辖和债务履行等的依据。

## 二、股份有限公司设立的条件

(1) 发起人符合法定人数。设立股份有限公司，应当有 5 人以上为发起人，其中须有半数以上的发起人在中国境内有住所。

(2) 发起人认缴和社会公开募集的股本达到法定资本最低限额。法定资本即注册资本，是指在公司登记机关登记的实收资本总额。股份有限公司注册资本最低限额为人民币 1000 万元。如果是申请其股票上市，公司股本总额不少于人民币 5000 万元。以募集设立方式设立股份有限公司的，发起人认购的股份不得少于公司股份总额的 35%。发起人的出资方式与有限责任公司基本相同。

(3) 股份发行、筹办事项符合法律规定。股份有限公司的设立及股份的发行，都需要经国务院授权的部门或省级人民政府批准。发起人必须依照规定程序申报文件，承担筹办事务。

(4) 发起人制定公司章程，并经创立大会通过。股份有限公司的章程是公司最重要的法

律文件，发起人应根据《公司法》及相关法规的要求起草制订章程草案，章程草案必须提交创立大会表决通过才能作为公司的正式章程。公司章程在工商登记时须在工商行政管理部门登记备案。

(5) 有公司名称、建立符合股份有限公司要求的组织机构。股份有限公司的名称组成与有限责任公司基本一样，但在公司名称中必须标明“股份有限公司”字样。公司只能使用一个名称，经公司登记机关核准登记的公司名称受法律保护。同时，公司还要建立股东会、董事会、监事会等组织机构。

(6) 有固定的生产经营场所和必要的生产经营条件。拟设立的股份有限公司应当以出让取得、购买、租赁等方式取得固定的生产经营场所，并具备与其生产经营相适应的软、硬件条件。固定的生产经营场所也是确定公司司法管辖、公司登记机关、税收管辖等的依据。

### 2.1.3 公司资质审批

根据我国政府的有关规定，物业管理公司在登记前须到当地房地产行政管理部门进行资质审批，根据建设部颁发的《物业管理企业资质管理试行办法》，物业管理企业分为一级、二级、三级资质和临时资质（见附录二）。拟建物业管理公司在资质审批中，须提交以下材料。

- (1) 申请对经营资质进行审批的报告。
- (2) 公司可行性分析报告。
- (3) 公司章程。
- (4) 验资证明。
- (5) 注册及经营地点证明。
- (6) 具有专业技术职务人员的资格证书或证明。

行业主管部门在接到申请和申报资料后，在规定的时间内认真审核，符合条件的核发批准文件。

### 2.1.4 公司设立的程序

#### 一、有限责任公司设立的程序

(1) 发起人发起。根据《公司法》的规定，有限责任公司只能由发起人发起设立。发起人作为公司的首批股东，首先要对公司设立的可行性进行分析，并就公司设立的相关事项进行协商，经协商，应签订发起人协议，在协议中明确发起人各自在公司设立过程中的权利义务。

(2) 订立章程。公司章程是记载公司组织规范及其行动准则的书面文件，它与发起人协议不同，起草章程必须严格按照法律、法规的规定进行，章程须经全体股东同意并签名盖章，报登记主管机关批准后，才能正式生效。

(3) 股东交纳出资。交纳出资是有限责任公司设立的前提和必经程序。出资可以是现金，也可以是现金以外的其他财产。股东应在设立之前足额交纳，不得分期交纳。发起人以货币出资的，应将出资货币存入准备设立的有限责任公司在银行开设的临时账户。

(4) 验资。发起人（公司成立后是公司的股东）全部交纳出资后，必须经法定的验资机构验资并出具证明。

(5) 确立公司组织机构。设立有限责任公司应依照《公司法》的要求成立股东会、董事