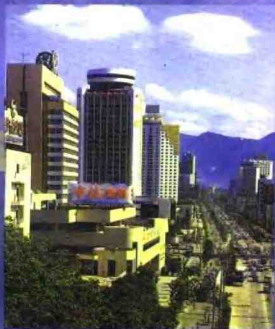


物业管理实务

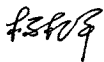


3.3

海潮摄影艺术出版社

始。《物业管理实务》就像一个引子，还有待我们去进一步的研究和回答实践中的许多问题。

住宅建设将是新一轮经济增长点，房地产业将会成为国民经济的支柱产业，这一形势对于正在从事物业管理的人们来讲，既是机遇又是挑战，让我们共同努力，建设城市、美化城市，为社会主义精神文明建设多做贡献！



1997年1月6日

主 编：林常青 李德兴 陈鹏霄 袁晓龙
编 委：王 健 谢 兵 杨郁青 商 政
陈存捷 丁燕蓉 宿述民

编写说明

《物业管理实务》分为上下两编,上编为各种实务运作之流程与规范,下编为国家之法规文件。

本书上编是以各管理运作环节的流程为线索进行编写,突出可操作性。在内容顺序上,首先阐述物业管理的共性程序,以及各程序运作中的规范,进而阐述各类物业不同的运作程序与流程规范,并对各类物业的管理进行经典的个案分析,举实例和专家评点,增强该书的示范性与权威性。

本书下编,我们将政府有关物业管理的所有文件进行分类汇编,为物业管理人员在实际操作中提供有力的法规依据。

物業管理
大有可為
侯捷

发展物业管理
提高服务水平

李振東



一九九五年九月

发展物业管理
促进小区建设

物业管理经典

宋峻



一九九六年十一月二十九日，福建省第八届人民代表大会常务
委员会第二十七次会议通过《福州市城市住宅小区物业管理办法》



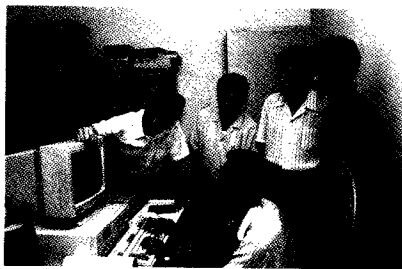
泉塘小区

福州市房地产物业管理处简介

福州市房地产物业管理处成立于1985年1月，是福州市成立最早的一家专业物业管理单位。

管理处设有多个科室，29个管理站及2个下属公司。现有职工151人，是一支专业化、年轻化、素质较高的物业管理队伍，具有较强的经营管理实力。

十多年来，管理处在房产管理工作中积极探索一条物业管理的新路子，不断扩大业务规模，目前管辖小区已达46个，共计546座楼宇，10174套住宅，总建筑面积达60多万平方米，其中，杨桥新村、宁化新村第一小区、王庄新村东西小区、凤凰新村等十一个小区连续多年被评为市级“文明新村”，王庄新村和宁化新村第一小区1992年荣获国家建设部全国城市文明住宅小区达标考评第13、14名。1996年新建成的柏联小区跻身福州市“十佳小区”候选小区之列，光禄坊小区和泉塘小区被选定为福州市物业管理的试点。



受省建委房管处委托，福建永安物业管理有限公司在开发全省首家物业管理软件

福建永安物业管理有限公司

作为福建省早期一家专业从事物业管理和代理的公司，在近五年的业务拓展中成功地策划与代理了北京的“冠城园”、（建筑面积25万平方米）、杭州的“元华商城”（总建筑面积11万平方米）、福州的“元洪花园”、“融侨花园”、“福明苑”、“康乐山庄”等颇有影响力的大中型物业项目，同时还受托管理了“康乐山庄”（占地150亩，210幢别墅，建筑面积3.5万m²）、“福明苑”（三幢19层高级公寓，建筑面积3.3万m²）、“福建省出版中心”综合性写字楼（占地8亩，25层，建筑面积2.6万m²）等五个大型项目之物业管理。

公司在实践中积累了丰富的管理经验和雄厚的经济实力，也汇集了大批掌握先进管理手段的专业技术人员，并首家开发物业管理软件，朝集团化、科学化、系统化发展，力求为客户提供无可挑剔的硬件管理和尽善尽美的软件服务。还积极协同市房管局编写《物业管理经典》一书，以推动物业管理知识的普及和提高。



康乐山庄

康乐山庄简介

“康乐山庄”位于福州市郊的鼓山脚下，距福马路一公里，别墅依山而建，视野开阔，风景优美。山庄配备有：有线电视、电话、管道煤气、私家庭院、游泳池、商场娱乐等各项配套设施。

“康乐山庄”别墅群体，占地155亩，总建筑面积3.1万平方米，有193幢别墅和3000平方米的综合大楼，别墅有130平方米至500平方米下等的5种户型。

福建永安物业管理有限公司受福建华闽开发有限公司委托，1995年1月进驻康乐山庄，全面承担起山庄的物业管理工作。

广告策划
营销代理
楼书制作

企业形象策划·设计

楼盘形象策划·推广

全年广告营销策划·代理

大型售楼营销活动策划执行

售楼书策划·设计·印刷

商住易理运势咨询观测

高级楼盘模型制作

楼盘效果图绘制



奥恩房地产策划推广中心

电话: (0591)7506354 7562719

地址: 福建福州市八一七北路

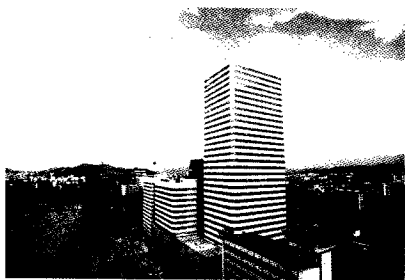
福州国际大厦物业管理 公司简介

福州国际大厦物业管理公司成立于1990年底,是福州第一家专业性的物业管理公司,是支实力雄厚,技术全面,设备先进的专业管理队伍。

公司现有员工一百多人,拥有各类专职的电梯、空调、发电机组、强弱电、消防监控、综合工程等专业技术人员。公司目前接管的有福州第一幢写字楼国际大厦,共28层,总建筑面积3万多平方米。94年9月份又承接了位于东街43号、22层商住两用楼、总建筑面积近3万平方米的新都会财经广场物业管理,日前又与福建投资公司联手管理华福大厦,面积4万多平方米。公司为使业主(用户)充分感受到舒适、安全,不断探索、调整、寻求一套合适的管理方法,先后从健全管理制度、服务纪律、完善服务项目、完善设备设施等几个方面着手,引进国内外先进的管理经验,以上乘的服务质量,最低的管理成本获得良好社会效益,使物业在保值的基础上增值,不仅使业主受益,同时对社会的安定和文明进步也起了一定的作用。



国际大厦



中山大厦

中山物业管理有限公司简介

中山物业管理有限公司是经福建省外经贸委批准、省工商行政管理局登记的中外合资企业，从一九九五年起即介入中山大厦的物业管理。

中山大厦是一组现代化建筑，大厦内设有世界名牌OTTIS高速32位数码电脑自控电梯，先进的中央空调系统、通讯系统、卫星电视接收系统。中山大厦经省外经委批准作为外国企业福州代表处驻地。中山物业管理有限公司为创立安全、清洁、优美、方便的办公环境，现在已经组建比较完善的服务机构和网络，保障各系统的设备运行正常，保证了业主的正常工作和大厦的整洁、优美、安全。

为创建一流的服务，达到制度化、规范化、科学化的管理，福建中山物业管理有限公司将进一步完善硬件，并为提高员工的物业管理水平，分期分批对员工进行物业管理的培训。

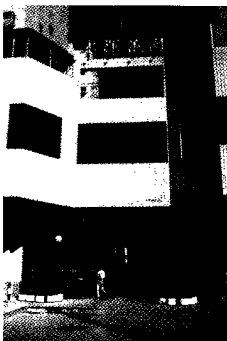
福州榕升物业管理有 限公司简介

榕升物业管理有限公司是市房地产管理局下属企业福州市物业管理服务公司与香港永升发展有限公司于一九九三年合资新建的物业管理公司。

合资公司现有五部一室(行政部、财务部、发展部、技术部、保安部、电脑室)。公司根据现业务需要下设四个物业处、五个物业站(华盛物业处、永辉物业处、瑞丰物业处、仙塔物业处、道山、永安、保险、金泉、华榕物业站)。公司现有员工

112人,平均年龄为25.5岁,大专以上学历占61%。公司现有管理的楼宇、屋村共有189988平方米。有写字楼、商业楼、娱乐楼及综合楼等。九五年于月底永辉花园被评为国家级和省级“优秀管理小区”,华盛被评为省级“优秀管理小区。”

现管理的公共设备有:各种电梯18部,中央空调4个机组,发电机5部,总发电量11000千瓦,自动消防监视系统2套,各类水泵124部,高低压电房8座,卫星转播系统2套,绿化总面积7860多平方米。



永辉花园



湖前小区

福州乾坤物业管理公司介绍

湖前小区是福州市委、市政府为解决市属机关事业单位干部职工住房困难而组织实施的“广厦工程”住宅小区，95年12月竣工。该小区位于福州市区北部，新店镇湖前村福飞路旁，占地面积75亩，总建筑面积9.2万平方米，1008套住宅，可居住人口达4000人，小区绿化率为35%。

福州乾坤物业管理有限公司自95年6月起对湖前小区实行社会化、专业化的物业管理。乾坤物业公司在小区内实行站长负责制，并配备了各类专职的服务人员达30人，公司对服务人员实行竞聘上岗，保障了小区服务体系的健全和优良的服务水准。现在公司正在为把湖前小区建设成为全国优秀小区，为广大住户提供一个舒适、整洁、文明、有序、安全的生活环境，为形成多功能、全方位的服务体系而努力。



三泽房地产有限公司向物业管理公司提供200万元人民币作为物业管理基金。

华林御景简介

“华林御景”纯住宅小区，占地面积33000平方米，总建筑面积127000平方米。其中有高层公寓两幢，地下室二层，地面以上十三层，高度99.7米，建筑面积81821平方米，有风格各异的高级公寓十三幢，分别为三层（别墅）、六层、八层、九层，建筑面积35179平方米，小区容积率3.86，多层区达1.84，绿地率36.8%，总单元数726户，总投资四亿五千万元人民币。一九九四年经福州市专家组评审，市建委榕建（1994）科068号文批准长富花园广场（又名华林御景）列为福州市城市住宅建设科技试点小区。