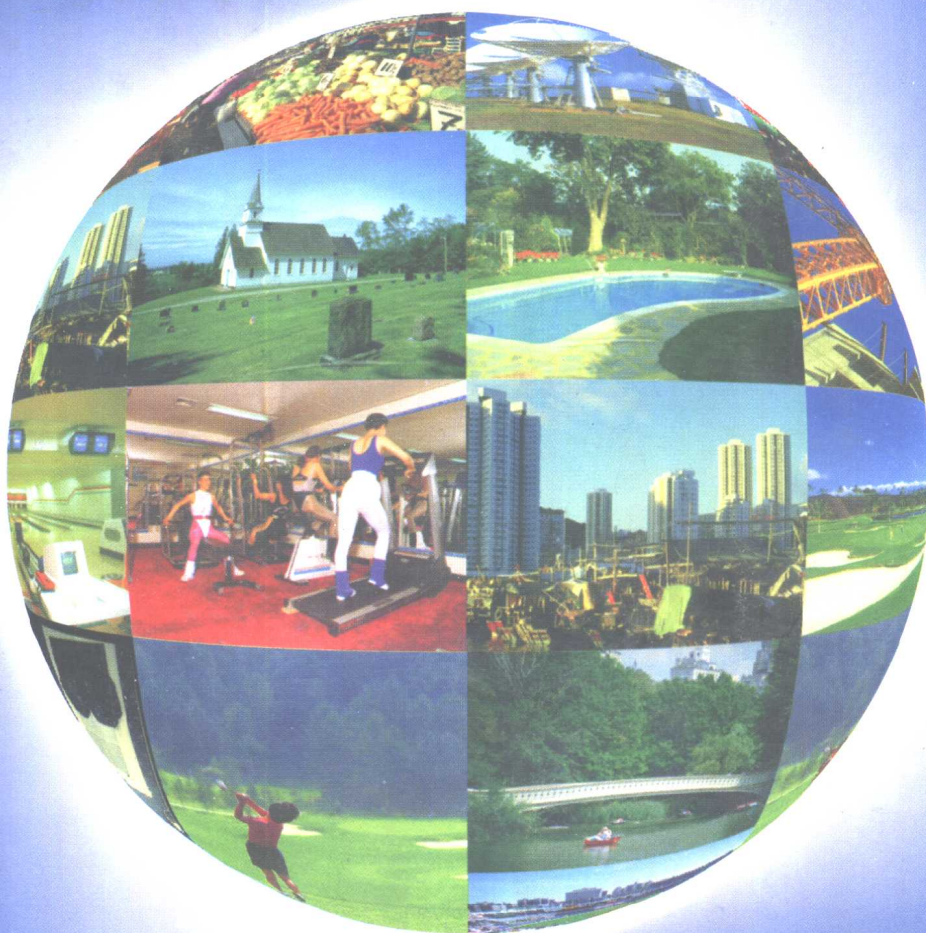


最新中国

物业实务全书

本书编委会



中国统计出版社

最新中国物业实务全书

主 编：王松奇

中国统计出版社

(京)新登字 041 号

版权所有。未经许可,本书的任何部分均不得以任何形式重印、复制、拷贝、翻译。

图书在版编目(CIP)数据

最新中国物业实务全书/王松奇主编. —北京:
中国统计出版社,1995. 7
ISBN 7—5037—1992—3

I. 最…

Ⅱ. 王…

Ⅲ. 房地产业—经济管理—中国—手册

Ⅳ. F299.23—62

中国统计出版社出版
(北京三里河月坛南街 38 号 100826)
新华书店经销
北京成金印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 16 开本 110.25 印张 275 万字
1996 年 3 月第 1 版 1996 年 10 月北京第 2 次印刷
印数:5000—10000 册

ISBN 7—5037—1992—3/F·306

定价:286 元

101121

主 编：王松奇

副 主 编：张 华 尤 勇 谢怡荣 张善轩
夏茂军 俞 声 王太岳

编 委：景奉祥 俞 声 于向光 戴 昕
周 德 藏日宏 姚 辉 尤 勇
王 萍 许艳杰 王太岳

撰 稿 人：李德强 于向光 杨一剑 景奉祥
徐海东 王艳萍 息妍华 黄侦武
刘春玲 熊志辉 李鸿斌 李 琳
徐义国 剧 江 曹 莉 张光远
李 亢 王朝晖 刘江涛 肖喜学
张金胜 黄 明 吴德坤 张 华
陈代俊 黄立军 戴建春 张善轩
戴 昕 柴敏坛 张丽英 王晓玲
许慧君 庞有涛 周 德 苏春林
藏日宏 陶益清 全小刚

4058 / 07

前 言

近年来，随着中国经济体制改革的进一步深入，特别是国家相关优惠政策的制定与实施及允许外商投资大陆房地产业等改革措施的出台，中国物业（即房地产业）得到了迅速发展。

本书力求以独特的视点、不同以往的概念审视并规范当前尚不成熟的房地产市场。本书标题以物业代替了房地产，目的是更全面地论述和评价市场经营的概念，现象及方法。

物业的概念包含了房地产开发、经营、管理及服务的各个方面，涉及生产、开发、建设、流通、消费过程各类经营与管理环节。

观念新颖、视点独特、容量宏大、论述系统实用是本书的一大特色。

开发及经营房地产需要具备必要的相关知识和丰富的管理经验。目前全国房地产专营机构已达几十万家，为了让物业经营者及关注此事业的国内外人士认识我国房地产制度与政策，掌握有关房地产评估、抵押贷款、开发和经营等方面的知识，了解世界其他国家和地区的房地产制度与政策，本书编委会特邀知名专家、学者及具丰富实践经验的管理人员，精心编著成这部力求高水准的大型实务指南。

目 录

第一编 物业与物业经营

第一章 物业与物业经营	(3)
第一节 物业及物业性质	(3)
第二节 物业市场	(7)
第三节 物业经营	(11)
第二章 服务业与服务经济	(17)
第一节 服务经济的基本概念	(17)
第二节 服务竞争与服务质量	(19)
第三节 服务成本、利润、价格和经济效益	(21)
第四节 经济服务化	(23)
第三章 物业公司	(26)
第一节 物业公司的设置	(26)
第二节 物业公司的管理模式	(28)
第四章 物业经营企业的主要经营管理活动	(46)
第一节 住宅区的管理与服务	(46)
第二节 高层楼宇、商业铺面等单项物业的管理与服务	(48)
第三节 物业租赁	(52)
第四节 房屋维修	(63)
第五章 物业经营企业的财务安排	(68)
第一节 物业经营企业的经济收入	(68)
第二节 物业经营企业的资金筹措与融资决策	(75)
第三节 物业经营项目的投资决策	(87)

第四节 物业经营企业的财务管理	(95)
第六章 物业价值与价格评估	(107)
第一节 物业的价值与价格	(107)
第二节 物业价格评估	(111)
第三节 物业估价方法	(114)
第七章 住宅小区的管理与服务	(119)
第一节 房地产综合开发与住宅小区管理	(119)
第二节 住宅小区管理的主要模式与管理内容	(120)
第三节 住宅小区管理工作的达标考核	(124)
第四节 住宅小区管理的法制建设	(128)
第八章 香港的楼宇、屋村管理	(132)
第一节 香港楼宇、屋村管理体制的形成	(132)
第二节 香港楼宇、屋村管理职责	(133)
第三节 香港楼宇、屋村管理的财务安排	(136)
第四节 香港楼宇、屋村管理的法制化	(140)
第五节 香港楼宇、屋村管理的人员培训	(146)
附录	
城市新建住宅小区管理办法	(148)
建设部房地产业司关于贯彻建设部令 33 号《城市新建住宅小区管理 办法》实施意见的通知	(151)

第二编 物业管理的概念

第一章 物业管理的概念	(155)
第一节 物业的概念	(155)
第二节 物业管理的概念	(156)
第三节 房地产的特性	(157)
第二章 物业管理的目的与作用	(160)
第一节 物业管理的目的	(160)
第二节 物业管理的类别	(160)

第三节 物业管理的作用	(162)
第三章 城市物业管理的状况和政策	(166)
第一节 城市房地产	(166)
第二节 传统城市房产管理	(167)
第三节 房产管理的现状与发展	(175)
第四章 物业管理的原则及要点	(182)
第一节 物业管理的宗旨	(182)
第二节 物业管理的原则	(183)
第三节 物业管理的要求	(184)
第四节 物业管理公司与业主的权利和义务	(185)
第五节 房屋接管验收	(188)
第六节 房屋产权与产籍管理	(190)
第五章 房地产交易市场	(195)
第一节 房地产交易市场概述	(195)
第二节 房地产转让市场	(199)
第三节 房地产抵押市场	(201)
第四节 房产买卖市场	(203)
第五节 房产租赁市场	(206)
第六节 房产调换市场	(211)
第七节 房产典当市场	(213)
第八节 房产按揭市场	(214)

第三编 房屋修缮管理

第一章 房屋修缮的重要性	(219)
第一节 房屋修缮的范围和标准	(219)
第二节 房屋修缮的行政领导与机构职责	(221)
第三节 房屋修缮的方针和原则	(224)
第四节 房屋修缮与经营的关系	(226)
第二章 住宅区管理与修缮服务	(228)
第一节 公寓住宅管理修缮	(228)

第二节	平房住宅的管理与修缮	(229)
第三节	私房的修缮与管理	(231)
第三章	我国住宅小区的建设管理与修缮服务	(233)
第一节	住宅小区管理的特点、问题和成绩	(233)
第二节	住宅小区管理的一般原则	(238)
第三节	房屋管理服务的新形式——物业管理	(240)
第四节	对住宅小区管理的认识和基本经验	(242)
第四章	售后住宅的管理与修缮服务	(247)
第一节	售后住宅管理的特点与问题	(247)
第二节	我国售后住宅的几种主要管理形式	(249)
第三节	售后住宅修缮责任范围	(251)
第四节	公有住宅售后的维修管理	(254)
第五节	修缮资金的储备和筹集	(255)
第六节	售后住宅维修施工队伍的配置	(256)
第五章	房屋修缮工程管理	(259)
第一节	房屋修缮特点与工程分类	(259)
第二节	房屋修缮工程质量和计划管理	(261)
第三节	房屋修缮工程的资金来源和管理	(263)
第四节	房屋修缮工程的施工管理	(266)
第五节	房屋修缮的技术管理	(269)
第六节	房屋完损等级和安全检查鉴定及技术经济指标	(272)
第六章	房屋设备管理	(276)
第一节	房屋设备的概述	(276)
第二节	房屋设备分类	(276)
第三节	房屋设备维修的分类	(281)
第四节	房屋设备管理的方式及发展	(282)
第五节	房屋设备的经常性维修	(282)
第六节	房屋给水设备的维修	(283)
第七节	房屋供电设备的维修	(288)
第八节	房屋供暖设备的维修	(293)
第九节	房屋电梯设备的运行和维修	(297)

第四编 物业管理的主要对象及办法

第一章 物业管理的主要对象及办法	(313)
第一节 住宅小区管理	(313)
第二节 公寓住宅管理	(321)
第三节 高层楼宇管理	(323)
第四节 平房住宅管理	(324)
第五节 售后住宅管理	(327)
第六节 公共商业楼宇管理	(329)
第二章 物业管理的基本方法	(332)
第一节 建立企业化管理机制	(332)
第二节 建立科学管理制度	(333)
第三节 开展综合性有偿服务	(334)
第四节 推行经营承包责任制	(335)
第五节 物业管理的现代化	(338)
第三章 物业管理机构	(339)
第一节 物业管理机构及职能	(339)
第二节 物业管理企业的机构设置	(341)
第三节 从业人员培训及服务准则	(344)
第四节 物业管理企业经理的领导艺术	(346)
第四章 海内外物业管理简介和实例	(348)
香港物业管理简介	(348)
新加坡物业管理简介	(353)
美国物业管理简介	(359)
深圳市海丽大厦物业管理实例	(365)
深圳市莲花二村小区物业管理实例	(369)
广州市五羊村小区物业管理实例	(376)
北京市翠微住宅小区物业管理实例	(382)
常州市红梅西村住宅小区物业管理实例	(388)
长春市北安住宅小区物业管理实例	(392)
大同市振华南街等住宅小区物业管理实例	(396)

第五章 房地产有关重要政策法规	(400)
中华人民共和国城市房地产管理法	(400)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(407)
国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收入管理的通知	(411)
国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知	(411)
国务院住房制度改革领导小组关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案	(412)
国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知	(416)
国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》.....	(418)
城市新建住宅小区管理办法	(422)
关于贯彻建设部《城市新建住宅小区管理办法》实施意见的通知	(424)
城市公有房屋管理规定	(425)
城市异产毗连房屋管理规定	(429)
城市危险房屋管理规定	(431)
城市住宅小区竣工综合验收管理办法	(433)
关于加强房屋接管验收工作的通知	(435)
房屋接管验收标准	(436)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法	(442)
城市房屋修缮管理规定	(443)
关于加强城市公房管理工作的意见	(447)
关于禁止将房管部门统一经营管理的非住宅用房划拨给使用单位自管的通知	(450)
关于城市公有房屋要统一经营管理的有关文件摘录	(451)
建设部关于在全国开展住宅小区管理试点工作的通知	(452)
全国城市文明住宅小区标准(试行)	(453)
关于起草《全国城市文明住宅小区标准》(试行)的说明	(454)
关于印发《全国城市文明住宅小区达标考评实施细则》的通知	(456)
建设部关于加强商品房屋产权产籍登记管理的通知	(459)
建设部关于印发《全国房地产经营、维修管理企业升级实施办法》(试行)的通知	(460)
深圳经济特区住宅区物业管理条例	(465)
常州市市区住宅区物业管理暂行办法	(471)
常州市物业管理企业经营资质审批与管理的规定	(476)

第五编 房地产经济活动分析

第一章 经济活动分析原理	(481)
第一节 经济活动的意义、任务与内容	(481)
第二节 经济活动的原则与依据	(483)
第三节 经济活动的分类及程序	(485)
第二章 经济活动分析方法	(491)
第一节 定量分析法与定性分析法	(491)
第二节 传统分析法与经济数学分析法	(493)
第三章 经济活动的组织保证与信息保证	(510)
第一节 经济活动的组织保证	(510)
第二节 经济活动的信息保证	(513)
第四章 房地产市场与房地产业的基本经济活动	(520)
第一节 市场与房地产市场	(520)
第二节 房地产业的基本经济活动	(525)
第五章 房地产经营成本分析	(532)
第一节 成本分析概述	(532)
第二节 房地产经营成本的构成	(535)
第三节 房地产经营成本分析	(539)
第六章 房地产经营利润分析	(558)
第一节 房地产经营利润总额分析	(558)
第二节 房地产经营目标利润分析	(562)
第三节 工程结算利润分析	(566)
第四节 房产销售和租赁利润分析	(567)
第五节 利润分配与利润率分析	(573)
第七章 房地产业资金分析	(576)
第一节 房地产业资金及资金运动过程	(576)
第二节 资金总额分析与资金筹措分析	(580)

第三节	资金占用及资金利用效果分析	(590)
第四节	企业经营资金安全性分析	(597)
第八章	房地产业经济效益综合分析	(600)
第一节	经济效益及经济效益综合分析	(600)
第二节	房地产业经济效益评价指标	(602)
第三节	房地产业经济效益综合评价方法	(610)
第四节	房地产开发企业经济效益综合分析案例	(618)
第九章	计算机在经济活动分析中的应用	(633)
第一节	计算机应用基础	(633)
第二节	经济活动分析常用算法的程序设计	(639)
第三节	经济活动分析系统	(657)

第六编 房地产企业管理

第一章	我国房地产企业概述	(673)
第一节	房地产企业的历史改革及其发展意义	(673)
第二节	房地产企业的分类	(674)
第三节	房地产企业的组织结构形式	(676)
第四节	房地产企业的素质	(679)
第五节	房地产企业的特点	(680)
第二章	房地产企业经营管理的目标与职能	(682)
第一节	房地产企业导向	(682)
第二节	经营管理目标	(684)
第三节	房地产经营管理的原则	(685)
第四节	房地产企业经营管理的应采取的方法	(686)
第五节	房地产企业经营管理的职能	(687)
第六节	办好房地产经营企业的要素	(688)
第三章	房地产企业开发管理	(690)
第一节	房地产开发的管理基础	(690)
第二节	综合开发管理的任务	(692)
第三节	综合开发机构及职责	(693)

第四节 征地、拆迁、安置	(694)
第五节 房地产开发建设中的配合协作	(698)
第四章 房地产企业的规划设计管理	(699)
第一节 规划设计管理	(699)
第二节 工程勘察与设计	(700)
第三节 其他管理工作	(703)
第五章 房地产企业的地产开发管理	(706)
第一节 城市土地的分类	(706)
第二节 城市土地综合开发与计划实施	(710)
第三节 房地产企业的资金管理	(711)
第六章 房地产企业计划财务、预算、材料设备和资金管理	(714)
第一节 房地产企业计划管理	(714)
第二节 财务管理	(715)
第三节 预算管理	(726)
第四节 开发材料设备管理	(727)
第七章 房地产开发的工程管理	(729)
第一节 开发工程施工组织总设计的编制	(729)
第二节 组织招标择优选用施工单位	(730)
第三节 项目的工程技术管理	(732)
第四节 工程项目的现场管理	(736)
第五节 工程质量管理	(740)
第八章 房地产经营开发效益的评定	(745)
第一节 住宅区的经济效益	(745)
第二节 社会效益	(746)
第三节 环节效益	(749)
第四节 综合效益	(750)
第九章 房地产产权产籍管理概述	(753)
第一节 房地产行政管理	(753)
第二节 房地产产权产籍管理的概念和内容	(756)

第三节 房地产产权产籍管理的意义和历史沿革	(757)
第十章 房地产产权管理	(759)
第一节 房地产产权管理概述	(759)
第二节 地权管理	(760)
第三节 房屋产权管理	(762)
第十一章 房地产产籍管理	(769)
第一节 房地产产籍管理概述	(769)
第二节 地籍管理	(770)
第三节 房屋产籍管理	(780)

第七编 房地产开发预算

第一章 房地产开发预算概论	(785)
第一节 房地产开发预算的概念和内容	(785)
第二节 房地产开发预算的作用	(785)
第三节 房地产开发预算的具体内容	(786)
第四节 房地产开发预算文件的组成及编制程序	(790)
第二章 建筑安装工程预算定额和单位估价表	(792)
第一节 建筑安装工程预算定额的性质和作用	(792)
第二节 预算定额的内容和使用方法	(793)
第三节 单位估价表的作用及其使用	(797)
第三章 建筑安装工程间接费定额	(799)
第一节 施工管理费定额	(799)
第二节 其他间接费定额	(801)
第三节 计划利润和税金	(803)
第四节 建筑安装工程费用计算程序及计算式	(804)
第四章 一般土建工程量的计算	(805)
第一节 建筑面积计算规则	(805)
第二节 土石方工程	(807)
第三节 打桩工程	(813)

第四节	砖石工程	(814)
第五节	脚手架工程	(818)
第六节	混凝土及钢筋混凝土工程	(819)
第七节	钢筋混凝土及金属构件运输和安装	(824)
第八节	木结构工程	(825)
第九节	楼地面工程	(829)
第十节	屋面工程	(830)
第十一节	耐酸、防腐、保温隔热工程	(832)
第十二节	装饰工程	(833)
第十三节	构筑物工程	(837)
第十四节	金属结构工程	(840)
第五章	室内给排水、采暖、电气安装工程量的计算	(843)
第一节	室内给排水工程	(843)
第二节	室内采暖工程	(844)
第三节	室内电气照明工程	(847)
第六章	施工图预算的编制	(850)
第一节	施工图预算的编制范围	(850)
第二节	施工图预算的编制依据	(851)
第三节	施工图预算的编制步骤与方法	(851)
第七章	土地开发及其它费用预算	(858)
第一节	土地开发预算	(858)
第二节	其它费用预算	(861)
第八章	房地产开发总预算的编制	(868)
第一节	总预算的内容	(868)
第二节	回收金额的计算	(869)
第三节	总预算表的编制方法	(871)

第八篇 房地产融资

第一章	房地产融资概论	(877)
------------	----------------------	--------------

第一节	房地产融资的概念及其发展	(877)
第二节	房地产融资的职能及其作用	(881)
第三节	房地产融资业务的发展对策	(885)
第四节	房地产融资业务的住房资金	(890)
第二章	房地产金融市场	(897)
第一节	房地产金融市场的产生与发展	(897)
第二节	房地产金融市场的构成与分类	(901)
第三节	建立房地产金融市场的意义与条件	(906)
第四节	房地产金融市场的融资方式	(909)
第三章	房地产金融机构	(912)
第一节	我国房地产金融机构体系	(912)
第二节	政府房地产金融机构	(913)
第三节	专业房地产金融机构	(914)
第四节	兼营房地产金融机构	(918)
第五节	非银行房地产金融机构	(923)
第六节	房地产信贷部机构	(925)
第四章	房地产存贷款业务	(936)
第一节	房地产存款业务	(936)
第二节	房地产贷款业务	(941)
第三节	借款合同的担保与公证	(948)
第四节	房地产抵押贷款业务程序	(953)
第五节	目前我国住宅抵押贷款业务	(957)
第五章	房地产证券业务	(962)
第一节	房地产证券的内容	(962)
第二节	房地产证券投资市场的作用	(967)
第三节	房地产证券投资的形式	(969)
第四节	我国目前证券融资的有关规定	(974)

第九编 房地产价格与合同

第一章	土地价格	(979)
------------	-------------------	--------------