

赵立欣
张艳丽
主编

我国沼气管业

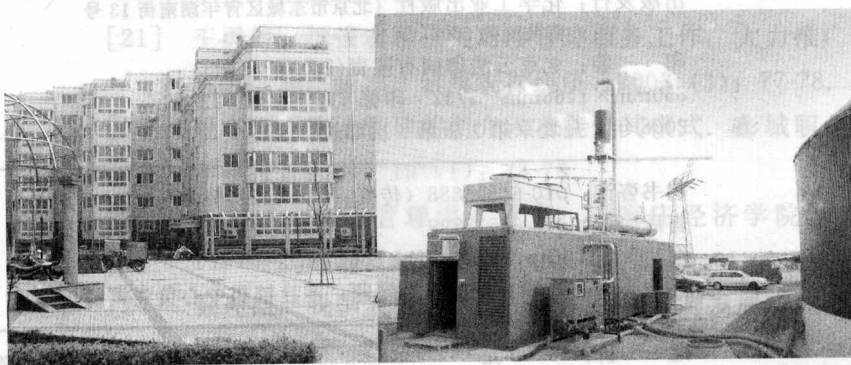
物业管理 服务体系建设研究



化学工业出版社

赵立欣 张艳丽 主编

我国沼气管 物业化管理 服务体系研究



化学工业出版社

· 北 京 ·

本书是我国第一部有关沼气物业化管理方面的著作。书中将现代物业管理概念引入了沼气服务体系建设,介绍了几种具有代表性的沼气物业化管理服务模式,并对不同模式的特点、地区适应性和发展趋势做了分析和评价,提出了建立沼气物业化管理服务体系的具体建议。书中还以具体实例展示了我国目前各地沼气物业化管理的基本情况和管理模式,对我国广大沼气管理人员、沼气使用者而言具有很高的参考借鉴价值。

图书在版编目(CIP)数据

我国沼气物业化管理服务体系建设研究/赵立欣,张艳丽
主编. —北京:化学工业出版社, 2008. 2
ISBN 978-7-122-01922-6

I. 我… II. ①赵…②张… III. 甲烷-物业管理-研究-
中国 IV. S216. 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 005249 号

责任编辑:邵桂林
责任校对:李林

装帧设计:晟智设计

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号
邮政编码100011)

印 装:北京云浩印刷有限责任公司

850mm×1168mm 1/32 印张6¼ 字数122千字

2008年2月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686)

售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:18.00 元

版权所有 违者必究

前 言

近年来，我国农村沼气建设力度加大，发展较快。“十五”期间，中央投资 34 亿元专项资金支持农村沼气建设，直接受益农户达 374 万户。截至 2006 年底，全国农村沼气用户已达到 2200 万户，占适宜农户的 14.86%。根据《全国农村沼气工程建设规划》，到 2010 年，全国沼气用户总数将达到 4000 万户，占适宜农户的 28.8%；到 2020 年农村户用沼气池保有量达到 8000 万户。沼气的规模化和产业化发展，迫切需要建立物业化管理服务体系。本研究通过认真总结各地沼气服务体系建设的典型、好经验，将现代物业管理理念引入到沼气服务体系建设中，提炼出几种具有代表性的沼气物业化管理服务模式，并对不同模式的特点、地区适应性和发展趋势等进行了分析和评价，最后提出了建立沼气物业化管理服务体系的具体建议。希望我们的研究成果能为政府制定相关政策和方案提供科学依据，并指导全国各地建立和完善沼气物业化管理服务体系。

本研究书稿主要由赵立欣、张艳丽编著，农业部能源环保中心的多位专家参与了这项研究工作，承担

了大量实地调查、资料收集和调研报告撰写工作，他们是王飞、李冰峰、刘东生、董保成等。另外，闫石、王久臣、寇建平、王革华、李景明、闫成、郝先荣等专家对本书提出了宝贵意见，特此表示感谢。

由于时间仓促和编者水平有限，书中难免存在不足和疏漏，敬请读者和同行批评指正。

编写者

2007年10月23日于北京

目 录

第 1 章 物业管理的一般理论问题	1
1.1 物业管理的起源、概念及特点	1
1.1.1 物业管理的起源	1
1.1.2 物业管理的概念	3
1.1.3 物业管理的特点	4
1.2 物业管理模式	5
1.3 物业管理的收费模式	7
第 2 章 我国农村沼气的发展和管理	9
2.1 农村沼气发展历程、现状和趋势	9
2.1.1 农村沼气发展的“两落三起”	9
2.1.2 农村沼气发展现状和趋势	10
2.2 农村沼气管管理服务现状分析	13
2.2.1 农村沼气管管理体制	13
2.2.2 农村沼气管管理经验	14
2.2.3 存在问题	16
第 3 章 部分国家沼气管管理服务状况	19
3.1 德国	19
3.1.1 德国沼气发展现状	19

3.1.2 德国沼气管理经验	20
3.2 印度	22
3.2.1 印度沼气建设情况	22
3.2.2 印度沼气管理服务组织	23
3.2.3 印度沼气管理组织的发展方向	24
3.3 尼泊尔	24
3.3.1 尼泊尔沼气发展概况	24
3.3.2 尼泊尔户用沼气物业化管理机构	25
3.4 国外沼气物业化管理的特点	26
第4章 沼气物业化管理概述	28
4.1 沼气物业的属性	28
4.2 沼气物业化管理的概念及特点	29
4.3 沼气物业化管理的利益相关方分析	30
4.4 实行沼气物业化管理的意义	31
第5章 沼气物业化管理服务体系的典型案例	
分析	33
5.1 农民沼气协会	33
5.2 沼气物业服务站	35
5.3 沼气物业服务公司	37
5.4 沼气专业合作社	39
5.5 乡村物业综合服务站	42
第6章 沼气物业化管理服务的主要启示及	
存在的问题	45

6.1 主要启示	45
6.2 存在问题	48

第7章 不同模式的特点、地区适应性和发展

趋势	52
7.1 不同模式的特点	52
7.1.1 农民沼气协会	52
7.1.2 沼气物业服务站	54
7.1.3 沼气专业合作社	55
7.1.4 沼气物业服务公司	57
7.1.5 乡村物业综合服务机构	59
7.2 适应性分析	60
7.3 发展趋势	64

第8章 促进我国沼气物业化管理服务体系

建设的建议	67
8.1 要坚持完善法律法规	67
8.2 要坚持政府支持和市场机制相结合	68
8.3 要加强研究和指导,发挥示范带动作用	68
8.4 要尊重农户的态度和意愿,要能够被 多数农户接受才容易成功	69
8.5 要因地制宜,鼓励多元化发展模式	69
8.6 要加大宣传培训力度,调动全社会的 积极性	70

8.7	要加强沼气服务队伍建设	70
第9章	案例研究	71
9.1	甘肃天水市农村沼气物业化管理调研 报告	71
9.1.1	天水市农村沼气基本现状	72
9.1.2	沼气物业化管理的主要做法和经验 ...	73
9.1.3	问题和建议	77
9.2	四川省沼气物业化管理调研报告	79
9.2.1	农村沼气建设基本情况	79
9.2.2	沼气后续管理服务的主要模式	80
9.2.3	主要经验和启示	88
9.2.4	总结	89
9.3	重庆永川市沼气物业管理调研报告	90
9.3.1	永川市农村沼气建设基本情况	90
9.3.2	沼气后续服务体系建设的做法 和经验	91
9.3.3	问题和建议	95
9.4	河南省沼气物业化管理调研报告	96
9.4.1	农村沼气建设基本情况	96
9.4.2	几种典型的沼气物业化管理模式	97
9.4.3	问题和建议	103
9.5	河北邯郸市沼气物业化管理调研报告	105
9.5.1	邯郸市沼气发展现状	105

9.5.2	邯郸市沼气物业服务的模式和 经验	105
9.5.3	邯郸市沼气物业服务的特点与成功 经验	110
9.5.4	问题和建议	112
9.6	湖南沼气物业管理调研报告	113
9.6.1	湖南省开展沼气物业管理的基本 情况	113
9.6.2	湖南省沼气物业管理的主要做法 和经验	114
9.6.3	问题和建议	118
9.7	浙江海宁市乡村物业管理调研报告	119
9.7.1	基本情况与背景	119
9.7.2	管理模式与做法	120
9.7.3	存在的问题	122
9.7.4	建议	123
附录		124
附录 1	全国农村沼气服务体系建设方案 (试行)	124
附录 2	天水市麦积区农村能源行业服务工作 管理办法	132
附录 3	邯郸市沼气物业服务管理办法 (试行)	139

附录 4	洛阳市人民政府关于鼓励发展股份制和 民营农村沼气技术服务体系的意见	… 150
附录 5	农民专业合作社法 (摘选)	… 157
附录 6	《物业管理条例》(摘选)	… 171
附录 7	《物业服务收费管理办法》	… 180
参考文献		… 186

第 1 章

物业管理的一般理论 问题

1.1 物业管理的起源、概念及特点

1.1.1 物业管理的起源

“物业”一词译自英语中的 property 或 estate, 是指以土地及土地上的建筑物形式存在的不动产, 包括已经建成并投入使用的各类房屋及与之配套的设备、设施和场地。物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。由于城市工业化使大量农村人口向城市集中, 房屋空前紧张, 许多简易住宅缺乏管理, 居住条件差, 业主们的利益无法得到保障。一位名叫奥克维娅·希尔 (Octavia Hill) 的女业主为自己的出租物业制定了一套管理办法, 以防止大量从农村涌入城市的用户对自己的房屋有所毁坏, 并及时对损坏的房屋及其设施设备进

行修缮，这套办法和规范给希尔带来了意想不到的好处，住户也非常满意，这就是最早的“物业管理”。

现代意义上的物业管理产生于 19 世纪末 20 世纪初的美国。出于对环境保护等方面考虑，当时的美国政府对城市土地使用面积有严格的控制，加之当时建筑机械等技术的发展使装有电梯的高层楼宇出现，这类建筑附属设备多，结构复杂，需要专业性很强的日常养护、维修，于是专业的物业管理开始出现，它提供统一的专业化管理和系列服务，标志着现代物业管理的诞生。

现代物业管理诞生的另一个标志是物业管理行业组织的成立。1908 年，由芝加哥摩天大楼的所有者乔治·A·霍尔特发起成立了世界上第一个物业管理组织——芝加哥建筑物管理人员组织（Chicago Building Managers Organization, CBMO），意在共同交流、探讨解决高层大厦管理中遇到的一些问题。此后，在 CBMO 推动下，美国第一个全国性的业主组织——“建筑物业主组织”（Building Owners Organization, BOO）也宣告成立，并在这两个组织的基础上，进而成立了“建筑物业主与管理人员协会”（Building Owners and Managers Association, BOMA）。此后，类似的组织在加拿大、英国、澳大利亚、日本等国纷纷成立。

我国物业管理发展的历史进程可划分为三个阶段：萌芽阶段、专业化发展阶段和规范化经营阶段。1981 年，深圳市物业管理公司的成立标志着物业管理在中国内地开始萌芽。在这个阶段，沿海地区和城市开始引进境外的一些专业化物业管理模式，并根据自己的实际情况加以改造，专业化

的物业管理处在实验阶段。1994 年 3 月建设部颁发的 33 号令《城市新建住宅小区管理办法》标志着第二阶段的兴起,第一次提出了物业管理专业化和社会化的概念,确定了我国物业管理的新体制,这个阶段是我国物业管理进入快速发展的时期。第三阶段始于 1995 年 5 月,建设部在深圳市召开了全国物业管理工作会议,提出要规范和培育物业管理市场,进一步巩固和提高物业管理的普及率,形成以政府宏观调控为主导,业主与企业双向选择,以公平竞争为核心,以规范化和标准化服务为内容,以创品牌、上规模为方向的物业管理体制。

1.1.2 物业管理的概念

由上述可知,物业管理是随着城市房地产市场的发展而出现的,与房地产开发相配套的综合性管理。物业管理的对象主要包括:已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的建筑物;与这些建筑物相配套的设备和设施;相关的场地。物业管理的对象是物产,服务的对象是人。因此,物业管理可以定义为:专门的管理部门、机构受物业所有人和使用人的委托,按照国家法律法规、管理标准及合同、契约行使管理权,运用现代管理科学和先进的维修养护技术,以经济手段对物业实施统一的专业化管理,从事对物业(包括物业周围的环境)的养护、修缮、经营,并为物业所有人和使用人提供全方位、多层次的综合服务,使物业发挥最大的使用价值和经济效益。

物业管理作为第三产业中的一种服务性行业,它要为物业所有人和使用人提供高标准、高质量的服务。物业管理的

性质主要是“服务性”的，“寓管理于服务之中”，管理本身就是提供一种服务。可以说，物业管理这一门类服务业的发展，是经济发展到一定程度和社会分工进一步完善的结果。

物业管理的基本内容和提供的服务方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务。①常规性的公共服务。物业管理中的基本管理工作，是物业管理公司面向所有住用人提供的最基本的管理与服务。主要包括房屋建筑主体的管理，房屋设备、设施的管理，环境卫生的管理，绿化管理，保安管理，消防管理，车辆道路管理，公众代办性质的服务。②针对性的专项服务。物业管理公司为满足其中一些住户、群体和单位的需要而提供的各项服务工作。专项服务的内容主要有日常生活类、商业服务类、文化、教育、体育类、金融服务类、经纪代理中介服务。③委托性的特约服务。这种服务是为满足业主的个别需求受其委托而提供的服务，通常指在物业管理委托合同中未要求，物业管理公司在专项服务中也未设立，而业主又提出该方面的要求，此时，物业管理公司应在可能的情况下尽量满足其需求，提供特约服务。

1.1.3 物业管理的特点

物业管理是一种社会化的管理，它摆脱了自营的分散管理方式，为多个产权单位、产权人找到了一个总管家；同时，也为政府各职能管理部门找到了一个总代管，在授权的范围内去落实各项管理内容，以克服旧体制下各自为政、多头管理、互相推诿的种种弊端，从而有利于提高城市管理的

社会化程度，以充分发挥各类物业的综合效益和整体功能，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

物业管理是一种专业化的管理，它是由专门的管理公司通过合同或契约，按照产权人和使用人的意志与要求去实施的管理，从而摆正了主人和管理者的关系，将自营自管的无序管理和行政性的管理终身制变为企业经营型的聘用制。在这样的机制下逐步形成有活力的物业管理竞争市场，业主有权选择物业管理企业，物业管理企业必须依靠自己良好的管理和服务才能进入和占领这一市场。这就从根本上促进了服务态度的改变、服务质量的改善和管理水平的提高，从而有利于提高城市管理的社会化、专业化程度，并向现代化的管理方式转换。

物业管理是一种经营型的管理，它推行的是有偿服务、合理服务，并通过多种经营，使各类物业的管理逐步走上以业养业、自我发展的道路。这不仅减少了政府的压力和负担，使得房屋维修和养护的资金有了来源，而且使得业主、使用人得到全方位、多层次、多项目的服务。

物业管理是建管结合的纽带，它通过早期介入与后期跟进，突出了管理的重要性，从而理顺、摆正了建设与管理的关系，有利于发挥投资效益，使社会财富和业主的财产得到保值、增值。

1.2 物业管理模式

物业管理模式是指物业管理的运行机制和组织模式，是

物业管理活动规律的理论概括，是物业管理活动的本质反映。物业管理模式受经济体制的制约，在计划经济体制下，物业管理实际上是采取福利型的管理模式，而在市场经济体制下，物业管理企业按照市场经济的要求，采用经营型的物业管理模式。

有关学者对物业管理的模式进行了归纳总结，指出物业管理的模式主要包括以下几类。

(1) 传统的福利型模式 我国传统的房地产管理体制下，房管所管理居民自用公房，企事业单位管理本单位所有的公房，均属于此种模式。这种模式的主要特点是产权不分、政企不分。

(2) 单位自管经营型模式 该模式的特点是产权不分离，物业所有者组织专门的管理机构管理物业；物业管理机构所提供的服务是经营性的，实行有偿性收费，但收费标准一般较低。为确保经费来源，物业管理机构一般会从事多种经营，提供专项服务、特约服务等，以弥补物业管理经费的不足。

(3) 行政托管型模式 这种模式是我国改革开放以来出现的，一些企事业单位或房地产开发企业把建成的物业委托给街道办事处或房管所（站）管理，但房管所（站）或街道办事处仍采用传统的行政管理办法进行管理。

(4) 专业化经营型模式 这是物业管理公司负责对物业实行社会化、专业化管理的一种物业管理模式。该模式的主要特点是物业的所有权与管理权完全分离，政企、企事完全分开。