




普通高等教育工程管理专业
“十一五”规划教材



物 业 管 理

江苏工业学院图书馆
藏书章

● 主编 刘 雷

 郑州大学出版社

内 容 提 要

本书主要内容包括:物业管理概述、物业服务企业、业主与业主委员会、物业管理法制建设、物业管理市场、物业管理的早期介入与前期物业管理、物业管理的日常工作、不同类型的物业管理、物业服务的资金和费用、物业管理服务质量控制和物业管理与社区建设等。

本书可作为高校工程管理、物业管理等专业的教材,还可作为其他相关专业人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理/刘雷主编. —郑州:郑州大学出版社,
2009.9

普通高等教育工程管理专业“十一五”规划教材
ISBN 978 - 7 - 5645 - 0057 - 3

I. 物… II. 刘… III. 物业管理 - 高等学校 - 教材
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 138846 号

郑州大学出版社出版发行

郑州市大学路 40 号

出版人:王 锋

全国新华书店经销

南阳市风雅印务有限公司印制

开本:787 mm × 1 092 mm

印张:20.25

字数:482 千字

版次:2009 年 9 月第 1 版

邮政编码:450052

发行部电话:0371 - 66966070

1/16

印次:2009 年 9 月第 1 次印刷

书号:ISBN 978 - 7 - 5645 - 0057 - 3 定价:32.00 元

本书如有印装质量问题,由本社负责调换

编写指导委员会

The compilation directive committee



名誉主任 任 宏
主 任 申金山
委 员 (以姓氏笔画为序)
王长永 王有凯 王新武
闫 瑾 关 罡 李纪周
杨 露 杨德钦 张 伟
张 玲 陈桂香 胡宝柱
祝彦知 钱文军 高洪波
郭春显 雷 雨
秘 书 崔青峰 李荔寅

本书作者

Authors



主 编 刘 雷

副主编 张 扬 黄海荣

编 委 (以姓氏笔画为序)

王旭红 刘 雷 李利纳

张 扬 黄海荣 潘爱萍

Preface



随着我国经济体制改革和社会主义市场经济的发展,我国房地产业从无到有、由小变大,其发展速度及规模已使房地产行业成为国民经济的支柱产业之一。物业管理行业经过与房地产业相生相伴发展的 20 多年,逐步成长起来。现在,物业管理已经成为一个新兴的朝阳行业。物业管理在深化和完善住房制度改革,减轻政府财政补贴,促进政府职能转变,提高城市管理专业化、社会化和现代化水平,使物业“保值”与“增值”,为业主和用户创造并保持一个安全、舒适、文明、优美的生活和工作环境,以及构建和谐社会等方面,具有重要的意义。

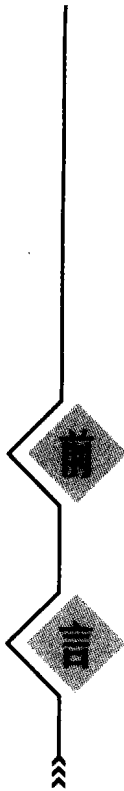
为了适应我国物业管理行业的发展需要,培养高素质、专业化、适用性物业管理人才,我们 5 所高校长期从事物业管理教学和实践工作的专家和教师,合作编写了这本教材。

本教材由刘雷担任主编,主持全书编写和初稿的审阅;张扬和黄海荣担任副主编,协助初稿的审定工作。本教材共 11 章:第 1 章、第 4 章第 1 节和第 3 节由刘雷编写;第 2 章、第 9 章由张扬编写;第 3 章、第 11 章由潘爱萍编写;第 4 章第 2 节由王旭红编写;第 5 章、第 6 章由郑艳平编写;第 7 章、第 8 章由黄海荣编写;第 10 章由李利纳编写。

鉴于我们水平有限,加之时间仓促、调查研究不够深入,本教材的缺点和错误在所难免,殷切希望同行、专家和读者批评指正。

编者

2009 年 5 月



Contents



1	第1章 物业管理概述
2	1.1 物业与物业管理的含义
9	1.2 物业管理的产生与发展
14	1.3 物业管理的类别、性质和原则
17	1.4 物业管理的目标、作用和意义
19	1.5 物业管理的内容和基本环节
23	第2章 物业服务企业
24	2.1 概述
28	2.2 物业服务企业的组织机构
36	2.3 物业服务企业的自身建设
43	2.4 物业服务企业的权利和义务
47	第3章 业主大会及业主委员会
48	3.1 业主
52	3.2 业主大会
56	3.3 业主委员会
60	3.4 业主大会和业主委员会的建设与完善
67	第4章 物业管理法制建设
68	4.1 物业管理法律建设概述
75	4.2 物业管理的管理制度建设
84	4.3 物业管理的法律责任

93	第5章 物业管理市场
94	5.1 物业管理市场概述
102	5.2 物业管理招标投标
109	5.3 物业服务合同
121	第6章 物业管理的早期介入与前期物业管理
122	6.1 物业管理的早期介入
126	6.2 前期物业管理
128	6.3 物业的接管验收
131	6.4 业主入住
135	6.5 装修管理
145	第7章 物业管理的日常工作
146	7.1 房屋维修与养护管理
150	7.2 物业设施设备维修与管理
157	7.3 物业环境管理
165	7.4 物业安全管理
170	7.5 物业信息管理
174	7.6 物业管理综合服务
179	第8章 不同类型的物业管理
180	8.1 住宅小区物业管理
187	8.2 写字楼物业管理
192	8.3 商业场所物业管理
195	8.4 工业厂房物业管理
199	第9章 物业管理的资金与费用
200	9.1 物业服务企业的财务管理
202	9.2 物业管理资金的来源与用途
205	9.3 物业服务费的构成与测算
213	9.4 专项维修资金
217	9.5 物业管理与保险

223	第 10 章 物业管理服务质量控制
224	10.1 物业管理服务
228	10.2 物业管理服务质量的评价
242	10.3 物业管理与 ISO 9000、ISO 14000 等相关质量体系
253	第 11 章 物业管理与社区建设
254	11.1 社区概论
263	11.2 社区管理和社区文化
273	11.3 物业管理与社区建设的关系
278	附录
313	关键词
314	参考文献

第 1 章

物业管理概述

学习目标

从 20 世纪 80 年代开始,随着我国的改革开放,专业化的物业管理模式也引进到国内。自 1981 年我国第一家物业管理公司在深圳成立以来,物业管理行业在我国迅速发展,成为我国一个年轻的新生行业,各地物业管理企业和从业人员数量迅速增加,人们对物业管理的认识也由浅入深。那么,你知道物业管理的产生和发展吗?知道物业管理在提高人们的生活和工作环境质量、推进城市化进程中都起到了哪些积极的作用吗?知道物业管理的主要内容吗?

► 1.1 物业与物业管理的含义

1.1.1 物业

1.1.1.1 物业的含义

“物业”一词,译自英语 property 或 estate,主要由香港传入,是粤语方言对房地产的称呼,最早在香港被普遍应用时,其含义为单元性房地产。被称为物业的单元性房地产可大可小,一幢高层楼宇、一组标准厂房是物业,一栋住宅楼或一套住宅也是物业。

物业管理中的“物业”是指已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。其中各类房屋,可以是住宅小区,也可以是单体的其他建筑,包括商住楼、别墅、高层写字楼、商贸大厦以及工业厂房和仓库等;与之配套的设备、设施和场地,是指房屋室内外各种设备、公共设施以及周围的场地、庭院和道路等。

“物业”一词被用来组成一种新型的管理名词——物业管理,除了约定俗成外,主要基于以下两种原因:一是使用“物业”二字,使物业管理有别于传统的房屋管理;二是使用“物业”一词,可使其有别于常说的“房地产”或“不动产”。物业、房地产和不动产在英语中都用同一个词“real estate”或“real property”,但在人们实际使用时,这三者之间是有区别的。“不动产”是指土地及其定着物,其含义较房地产一词更广泛。“房地产”是土地和房屋两种财产的合称,只是不动产中的一种。多数情况下,“房地产”一词还用来指代一个国家或一个地区、一个城市所有的房地产,或者泛指房地产生产、流通、消费的整个过程,可以说是一个宏观的概念。而“物业”则是一个微观的概念,一方面它指的是那些已经建成并进入消费领域中的房地产产品及其附属品,另一方面它仅被用来表示作为实物资本形态的某项具体的单元性房地产。因此,物业具有以下三个独特属性。

(1) 不动产性 民法学中的“不动产”概念是指不能移动位置或者移动位置后会引致性质、形状改变或降低其经济价值的物(财产)。1988年1月26日中国最高人民法院《关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见(试行)》第186条对《民法通则》第83条确定的“不动产”用语作出了司法解释,明确指出不动产的范围包括“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备”。1995年6月30日颁布的《中华人民共和国担保法》第92条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”中国《城市房地产管理法》第2条第2款又将房屋解释为是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。中国民事法律尚未对地上“定着物”作出完整定义,但根据不动产法理学,可以认为房屋、林木以外的尚未与房地分离的固定附属物(如草坪、花圃等)都属于“定着物”范围。物业从实物方面和财产分类方面属于不动产,但应注意的是,“物业管理”术语中的“物业”,并不包括不动产中的农用地和未利用地,仅仅是指建设用地范围内的物业。

(2) 单元性 物业的单元性是指人们可根据经济上或管理上的需要,将有特定四至范围的建设用地和房屋及其固定附着物确定为一宗独立(单独、个别化)财产,以便确权、交易、使用或管理。香港李宗镔所著《香港房地产法》(商务印书馆,1988年版)一书中指



出：“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。故一物业可大可小，大物业又可分割为小物业。”“物业”一词一般用以指某宗个别化的具体的地产、房产或房地产，而中国内地常用的“房地产”一词，通常用于指一个国家、地区或特定区域建设用地范围内综合化的整体的地产与房产。

(3)空间和环境性 构成物业主要内容的房、地，其基本功能是围界和提供一定的有四至范围的空间，便于人们在其中进行生活、生产等活动，房、地为人们提供了生存和活动空间服务。实物性的物业本身就是人们生活、生产的物质环境条件的构成部分，既能在生态学意义上影响人们的生存质量和行为方式，又能在美学意义上体现人们可感触的美丑、洁脏、序乱、好差性文明景观，是人类生态环境文明的有机组成部分。物业构成的空间和环境，是一种客观存在，也是物业业主权益维系的重要对象，是物业管理不可忽视的重要方面。根据上述分析，可将“物业”一词的一般法学定义表述为：物业是指一定建设用地范围内已建成和确定业主权益，有特定四至界限的各类房屋等建筑物及相配套的固定附属设备、公用设施、公共场地和其他定着物，以及用地和房屋包容的空间环境。该定义中，“已建成”是形成可供使用、需加管理的物业的前提；已“确定业主权益”表明已建成的物业是经过法定竣工验收程序验收合格并对该物业的属主已依法作了确定（一般以颁发了产权证为标志），而业主即物业所有权人要对物业的管理负责。

1.1.1.2 物业的类型

物业有多种类型。按照不同的标准可作不同的分类，一般可按用途、收益性、权属、档次等进行分类。从使用功能上区分，可分为住宅和非住宅。住宅包括公寓、普通单体住宅、住宅小区和别墅；非住宅包括工厂大厦、写字楼、商场综合楼、酒店、娱乐场所、停车场、车站及码头、文化馆、影剧院、体育馆（场）和仓库等。从产权关系上区分，可分为公产、私产和单位产等。同一物业也可以有多种产权关系。对于由多个产权人共同拥有的结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑的物业，称作异产毗连房屋，或叫多主楼宇。

由于篇幅有限，这里仅介绍按用途分类的结果。按用途分类是指按物业的主要功能进行分类。物业的主要功能就是满足人们的生产和生活需要。满足人们生活需要的物业即居住物业；满足人们生产需要的物业包括工业物业、农业物业和第三产业物业，如商业服务业。除了生产和生活物业外，还有政府部门提供公共产品和准公共产品必须的物业，可称作公共性物业。以此为基本依据，物业按用途可分为以下七类：居住物业、商业服务业物业、办公物业、工业物业、公共性建筑物业、其他物业（含军事物业、农业物业等）、综合性物业。有些物业还可根据工作需要进行细分，成为按用途区分的二级分类，有时还可进行三级分类，并且对每种物业类别进行规范编码，以便进行科学管理。具体分类标准见表1.1。

过去，因为政府各部门的物业分类标准不统一、不合理，导致政府在房地产业方面的政策不合理，无法平衡国家、集体和个人三者之间的利益。现在，新的物业分类方法体系确立后，相关的政府部门应该根据新的分类标准调整有关政策，计划管理部门、规划管理部门、税务管理部门、国有土地使用权出让管理部门、房地产市场管理部门、物业管理部

清理,对不适应新分类标准的政策应该进行调整,理顺管理体制,使新的物业分类体系和标准发挥其应有的效益。

表 1.1 物业用途分类

一级分类		二级分类	
序号	名称	序号	名称
1	居住物业	11	商品住宅
		12	经济适用房
		13	廉租房
		14	宿舍
		15	待规划民宅
2	商业服务业物业	21	商业物业
		22	金融物业
		23	服务物业
		24	旅游物业
3	办公物业	31	各类机关办公物业
		32	事业单位办公物业
		33	企业办公物业
		34	其他组织办公物业
4	工业物业	41	厂房物业
		42	仓储物业
5	公共性建筑物业	51	文化物业
		52	体育物业
		53	教育物业(监狱)
		54	医疗物业
		55	邮电物业
		56	交通物业
		57	市政设施
		58	文物宗教物业
		60	(含军事、农业)
6	其他物业		
7	综合性物业		

随着房地产业的不断发展,将会出现新的物业类型,原有的类型也可能消失,划分物业类型的标准也应有所变化。因此新的物业分类方法体系应是一个开放的体系,分类标

准也不应是一成不变的,需要在市场经济中不断完善更新。今后,政府各级部门应根据房地产业发展状况,及时研究对策,对物业分类进行修改,使其具有科学性和合理性,以保持永久的生命力。

1.1.1.3 物业的性质

物业的性质包括自然属性和社会属性两方面。

(1)自然属性 物业作为万物中的一种,有其自身特有的性质,并以此作为与其他物业区别的标志。物业一般有以下自然属性。

1)固定性 单元性房地产的不可移动性,使物业具有空间上的固定性和位置上的确定性。与房屋配套的设施,如管道、道路、电缆等也有相对的固定性。

2)长久性 物业不易损坏,生命周期较长,一般房屋建筑物的寿命有五六十一年,土地则可以循环利用,寿命更长。

3)异质性 由于区位条件、建筑形式、周围环境等因素的不同,使得物业几乎没有完全相同的。即使设计完全相同的物业,也会因材料、施工人员和所处位置等的不同,使构成物业的整体存在差异。至于不同功能和不同设计的物业,其差异则是显而易见的。物业的这种异质性,使得物业的经营效果出现分化。

4)不可分割性 物业与其周围环境构成有机整体,具有不可分割性。

(2)社会属性 物业的社会属性可分为经济属性和法律属性。

1)经济属性

①商品属性 物业的经济属性首先表现为它的单一商品属性。在长期的计划经济体制下,我们不承认物业是商品,而把它作为一种福利,从而隐去了物业的商品属性。事实上,物业是建筑在一定区域上的劳动产品,凝集着规划、设计和施工人员的劳动,形成了它的内在价值和使用价值,显然具有商品属性。在社会主义市场经济体制下,物业的价值可以通过市场交换方式予以表现,从而体现出物业的商品属性。物业的商品属性是其本身所有的,不以人们的主观意志为转移。人们不仅要认识物业的商品属性,而且要遵从价值规律和等价交换原则,在交换中理顺物业价格与价值的关系,真实地反映物业的价值。

②供应短缺性 物业供应量受土地供应量和建设资源供应量的制约。土地资源供应的绝对短缺和建设资源的相对短缺使物业的供应存在短缺。

③保值增值性 随着城市区位的发展,公共设施不断增值。当通货膨胀率居高时,物业常被用来作为保值的一种重要商品。物业的价格在一定时期内可能有所波动,但从长期看,呈现出波动中上扬、螺旋式上升的趋势。

④宏观调控性 由于物业与人类生活息息相关,以及物业投资与消费对整个国民经济运行的影响,决定了国家对物业的投资开发在政策上要实施宏观调控。只有这样,才能保证物业的投资、开发与交换等处于有序状态中。

2)法律属性 物业的法律属性集中反映在物权关系上。购买物业就意味着购买了该物业的所有权。该所有权不是一种单项权利,而是多项权能组成的一个“权利束”,是由租售、抵押等形成的一个完整而抽象的权利体系。在这个体系中,各项权利可按不同方式进行组合,也可相互分离。物业的权利结构比其他财产权利结构更为复杂。

1.1.1.4 物业的产权

(1) 产权的概念 简单地讲,产权就是财产权利,是指对财产的各种权利的总称,通常包括占有、使用、收益和处分四项权利。因此,也可以说产权是一种权利束。

产权的界定与合理安排在现代社会经济发展中十分重要。明晰的产权可以激发人们的责任心和干好自己工作的积极性,约束人们的行为,增强人们的风险意识和守约意识,使人们能合理合法地按照产权份额分配财产收益或分摊维护财产价值、功能所花去的耗费。也就是说,明晰有效的产权可以使人们各尽其能、各守其责、各得其利。具体到物业管理方面,明晰的产权是产权人充分行使权利(提议、建议、投票、监督等)和履行义务(承担维修责任、缴纳专项维修资金和服务费用等)的基础,同样也是物业管理企业明确自己管理权限和范围的基础。

(2) 物业的产权类型

1) 私有产权 私有产权是指关于资源利用和所有的权利,但是并不意味着所有与资源有关的权利都掌握在一个人手里,私有产权也可以由两人或多人拥有。同样的一种有形资产,不同的人拥有不同的权利,只要每个人拥有互不重合的不同权利,多个人同时对某一资源或资产行使的权利仍是私有产权。私有产权的关键在于对财产所有权利的处理决策完全是私人做出的,这种情况下,处理诸如物业的使用、处分和管理等事务就会比较简单。小区内每个业主所拥有产权证标定范围内的物业部分,即为一种私有产权。

2) 社团产权 所谓社团产权,是指某个人对一种资源行使某权力时,并不排斥他人对该资源行使同样的权利,或者说,这种产权是共同享有的。

相对于私有产权,社团产权在个人之间是完全重合的,每个人都可以使用这个资源为自己服务,但每个人都无权声明其只属他个人。从理论上讲,社团产权是每个社会成员都对某个资源和财产享有全部的产权,但这个资源或财产实际上并不属于每个人,产权属于各成员组成的社团,而不属于该社团的各个成员。如城市景观和市政公用设施便属于社团产权。

3) 集体产权 集体产权与社团产权不同。对于社团产权来讲,每个人对如何行使权利的决定是无需事先与他人协商的。而一种产权如果是集体的,则关于如何行使对资源的各种权利的决定就必须由集体做出,由集体的决策机构以民主程序对权利的行使作出规定和约束。小区内部共用设施(如网球场、游泳池、非发展商独立投资兴建的停车场等)、共用场地(绿化地、道路用地等)便属于集体产权。其产权的行使需由集体决策机构(小区的业主大会)以民主的程序做出决定或约束。

从理论上讲,私有产权、社团产权、集体产权是比较容易区别的。在物业管理实务操作中,对于一幢单体建筑物,如果业主是一个人或一个组织时,权属比较明确;但如果该建筑物由多位业主共同拥有时,对其产权的界定就有一定的困难。法学界把多人共同拥有同一建筑物的情况界定为建筑物区分所有权。

4) 建筑物区分所有权 建筑物区分所有权作为现代民法中一项重要的不动产所有权形式,既不同于前面所界定的私有产权,也不同于集体产权,而是一种复合形态的所有权形式。

建筑物区分所有权,是将一幢房屋,特别是楼房,按其本身结构区分为各个独立单

元,每一单元均构成一个相对独立的所有权客体,由此在一幢房屋上形成两个以上的所有权。建筑物区分所有权既承认房屋作为一种整体存在,又承认这个整体可以划分为相互独立的部分,在各个部分上成立相对独立的所有权。

建筑物区分所有权具体是指多个区分所有权人共同拥有一栋建筑物时,各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有所有权与对建筑物共用部分所享有的持分权,以及因共同关系所产生的成员权之总称。

明确区分所有权的意义在于处理共用部分和共同关系方面,即共用部分不能分割,共同事务应遵从大多数人的意见,业主在物业管理方面的权益(如物业共用部位收益)、义务(物业服务费和专项维修资金的分摊)等应根据产权性质而定。当今所倡导的物业管理,主要针对的就是区分所有权物业。

1.1.2 物业管理

物业管理(property management),是指物业服务企业受物业所有人的委托,依据物业管理委托合同,对物业的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治,并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。对于物业管理,人们对其认识经历了一个过程,曾有过以下四种观点。

第一种:物业管理类似房产管理,只不过比房产管理的范围更广泛些。

第二种:根据其英文单词的多种译法,把它概括为“不动产管理”或“地产管理”,也有人译成“物业经营”。

第三种:广义和狭义论。广义物业管理是指一切为物业的正常使用与经营而对物业本身及其业主和用户所进行的管理和提供的服务。狭义物业管理是指对楼宇及机电设备与公共设施、治安保卫、环境卫生等的管理与服务。

第四种:《物业管理条例》第二条规定,物业管理是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

应当注意,与物业管理相关的概念还有物业经营、企业管理和房屋管理。这些相关的概念之间既有联系也有明显区别。

1.1.2.1 物业管理与物业经营

物业管理是以物业的养护维修、保值增值为核心的计划、组织等活动。作为管理主体的物业服务公司,自然要面对管理性的决策,从而构成管理型的经营。管理型的经营有两层含义:一是指组织管理过程中也需要决策;二是指管理内容中有经营性业务。而物业经营通常是指物业的开发、建设、销售和租赁等经济活动。它既包括房地产开发企业的经营管理活动,如投资开发、销售或租赁等,也包括建筑企业的经营性管理,还包括物业所有者的转售和租赁等活动。因此,物业经营是一项经营性管理。

1.1.2.2 物业管理与企业管理

物业管理要企业化,这已被业内人士普遍认同。物业管理企业化,是指管理主体物业服务公司要按照现代企业制度的要求,成为独立的法人经济实体,自主经营,自负盈亏。物业管理不同于一般意义上的工业企业管理,这主要体现在以下三个方面。

(1)产业性质不同 物业管理是服务性产业,属第三产业,而一般的工业企业是生产性产业,属第二产业。

(2)管理形态不同 物业管理的对象是物业和有关人员,提供的产品是“服务”,是开放型管理,而一般的工业企业是以生产某种特定实物产品为终端,是一种封闭型的管理。

(3)管理模式不同 物业管理是委托型和契约化的服务管理,而工业企业管理是生产型、技术化的监控管理。

1.1.2.3 物业管理与传统的房屋管理

传统的房屋管理是由政府职能部门对国有房产以行政手段进行的管理,它不同于物业管理。

(1)所管房屋产权的归属不同 房屋管理所管房屋为国有公房,一般情况下,房管部门既有房屋管理权又拥有产权。物业管理所管房屋的产权归属是多元化的,既可是某单位集体所有,也可是个人所有。

(2)管理手段不同 房屋管理主要运用行政手段,而物业管理主要依靠法律和经济手段。

(3)管理经费的来源不同 房屋管理经费主要来源于低租金和国家的财政补贴,管理服务为无偿服务,属福利性质的。物业管理经费则来源于业主或使用人,管理服务为有偿提供,经费可做到收支平衡、略有盈余。

(4)管理范围不同 房屋管理的内容单一,一般只限于对房屋及其附属设备的维修与养护。物业管理的范围广泛,不仅提供对房屋及其附属设备的维修与养护管理,而且对业主和使用人提供相关服务。

(5)管理主体不同 房屋管理的管理主体为政府职能部门,单位公房的管理主体还包括单位的后勤管理部门,属于事业性质。物业管理的主体则为物业服务公司,属于企业性质。

总之,物业管理和传统的房屋管理相比,无论是在管理模式、手段、观念和关系上,还是在管理的深度和广度上,都有着明显的区别。我们可以把这些区别归纳于表 1.2。

表 1.2 物业管理与传统的房屋管理对比

比较内容	物业管理	传统的房屋管理
物业权属	多元产权(个人产权为主)	单一产权(国家产权)
管理模式	市场经济管理模式	计划经济管理模式
管理手段	经济、法律手段	行政手段
管理实体	物业服务专业企业	政府房产管理部门
管理性质	有偿服务	无偿服务
管理行为	企业行为	政府行为
管理关系	契约关系、服务被服务的关系	隶属关系、管理被管理的关系
管理形式	社会化、专业化统一管理	分散的部门管理