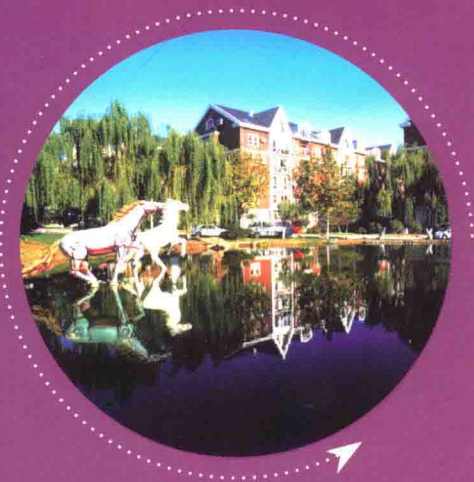


21

世纪全国高等院校物业管理专业系列规划教材

# 物业管理实务



主编 王 敏 温国锋 王怡红



清华大学出版社

21 世纪全国高等院校物业管理专业系列规划教材

# 物业管理实务



主编 王 敏 温国锋 王怡红

清华大学出版社  
北 京

## 内 容 简 介

本书介绍了物业服务企业的设立、物业管理招投标、物业服务合同、前期物业管理和日常物业管理的内容,同时还介绍了物业服务企业资金管理、客户关系管理、品牌战略管理、QES 体系的建立与管理、档案管理的相关内容。全书以成立模拟物业服务企业为线,按章节设置不同的模拟任务,将全书的各个知识点联系起来。每一章后还列有模拟任务、行业实操和复习思考题,使读者能更好地理解 and 掌握物业管理实际操作的方法与技能。

本书可作为高等院校物业管理专业、工程管理专业、房地产开发与管理专业等相关专业本科生、教学人员、科研人员以及培训机构的教材和参考用书,并可供物业管理从业人员自学之用。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

### 图书在版编目(CIP)数据

物业管理实务/王敏,温国锋,王怡红主编. —北京:清华大学出版社,2013  
21世纪全国高等院校物业管理专业系列规划教材

ISBN 978-7-302-34144-4

I. ①物… II. ①王… ②温… ③王… III. ①物业管理-高等学校-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第243476号

责任编辑:王文珠

封面设计:康飞龙

版式设计:文森时代

责任校对:赵丽杰

责任印制:王静怡

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, [c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质 量 反 馈:010-62772015, [zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62788951-223

印 刷 者:清华大学印刷厂

装 订 者:三河市溧源装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:27.25 字 数:588千字

版 次:2013年12月第1版 印 次:2013年12月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:45.00元

# 前 言

物业管理作为现代化城市管理和房地产经营管理的重要组成部分，在国际上十分流行并获得了蓬勃发展，被视作现代化城市的朝阳产业。随着我国居民生活水平的发展和住房的高度社会化，物业管理也受到了越来越多的关注。然而我国的物业管理发展时间较短，尚未形成完善的学科体系，行业发展过程中也存在很多问题。培养一批具有物业管理理论知识，熟悉物业管理运作方式，具备娴熟的专业操作技能的物业管理人才，是促进我国物业管理行业健康发展不可或缺的手段之一。

物业管理本科教育作为培养高素质专业人才的重要方式，在人才培养过程中应该充分考虑社会需求和职业特点来完善教学思路。结合物业管理工作具有综合性强、实践性强的特点，确定物业管理本科专业以培养具有物业管理基本能力的复合型、应用型高级经营管理人才为目标。“物业管理实务”是物业管理专业开设的一门核心专业课程，要求学生熟练掌握物业管理业务过程和知识体系，并具备娴熟的实际管理和操作能力，这是从事物业管理工作的必备条件。本书在全面阐述理论知识的基础上，加强了对学生实际操作能力的培养，力求做到理论和实践的有机结合。

本书以开展物业管理业务的基本流程为主线设计各章节理论知识体系，同时组织学生成立模拟物业服务企业，按理论知识的进展设置对应的模拟任务，通过模拟企业的运行将全书的各个知识点贯穿起来，侧重于学生能力的培养，做到理论和实践的有机结合，知识与素质的同步发展。在教材的编写过程中，穿插了一定的案例和操作范本供大家参考分析。另外，每章后面设计了模拟任务、行业实操和复习思考题，增强读者对行业实际操作的认识，增强教材的实用性。

本书分为 15 章，系统阐述了物业服务企业的设立和运作管理、物业管理招标投标活动、物业服务合同的签订、早期介入与前期物业管理的内容、日常物业管理阶段的服务内容、物业服务企业的资金管理、客户关系管理、品牌战略管理、QES 体系的建立与管理及物业档案管理的内容。全书兼顾到知识性、实践性、趣味性和可操作性。

本书作者主持完成的山东省高等学校教学改革立项项目“基于模拟企业的物业管理专业实践教学模式研究”为本教材的编写提供了支撑。在教材编写过程中，闫旭骞教授给予了有益的指导和帮助，还参阅了大量的书籍、资料和文献，在此对其作者一并表示衷心的感谢！

由于编者水平有限，书中的不足之处在所难免，敬请专家和读者批评指正。

王 敏

2013 年 4 月 18 日

# 目 录

第一章 物业服务企业 .....	1
第一节 物业服务企业概述 .....	1
一、物业服务企业的概念和特征 .....	1
二、物业服务企业的类型 .....	2
第二节 物业服务企业的设立 .....	3
一、物业服务企业设立的条件 .....	3
二、物业服务企业建立的步骤 .....	4
三、物业服务企业的资质管理制度 .....	6
第三节 物业服务企业的组织机构及其设置 .....	9
一、物业服务企业的组织机构设置的原则 .....	9
二、物业服务企业的组织形式 .....	10
三、物业服务企业组织机构设置的影响因素 .....	13
四、物业服务企业的机构设置 .....	14
本章小结 .....	15
本章实训 .....	16
复习思考题 .....	21
第二章 物业管理招投标 .....	23
第一节 物业管理招投标概述 .....	23
一、物业管理招标投标的概念 .....	24
二、物业管理开展招投标应遵循的原则 .....	25
三、物业管理招投标的意义 .....	25
第二节 物业管理招标 .....	26
一、物业管理招标 .....	26
二、物业管理招标的方式 .....	27
三、物业管理招标的程序 .....	28
四、物业管理招标文件的编制 .....	33
第三节 物业管理投标 .....	37
一、物业管理投标 .....	37

二、物业管理投标的程序 .....	38
三、物业管理投标文件的编制 .....	42
四、投标的策略和技巧 .....	45
第四节 物业管理方案的制订 .....	46
一、制订物业管理方案的一般程序 .....	46
二、制订物业管理方案的要求 .....	46
三、制订物业管理方案的基本内容、要点及方法 .....	47
本章小结 .....	51
本章实训 .....	52
复习思考题 .....	62
<b>第三章 物业服务合同</b> .....	<b>65</b>
第一节 前期物业服务合同 .....	65
一、前期物业服务合同的概念 .....	65
二、前期物业服务合同的主要内容 .....	66
三、签订前期物业服务合同应注意的事项 .....	67
第二节 物业服务合同 .....	67
一、物业服务合同的含义 .....	67
二、物业服务合同的特征 .....	68
三、物业服务合同的主要内容 .....	68
四、签订物业服务合同应注意的事项 .....	71
五、物业服务合同与前期物业服务合同的主要区别 .....	73
第三节 管理规约和其他物业管理合同 .....	73
一、管理规约、临时管理规约 .....	73
二、管理规约的主要内容 .....	74
三、其他物业管理合同 .....	75
本章小结 .....	75
本章实训 .....	76
复习思考题 .....	86
<b>第四章 早期介入与前期物业管理</b> .....	<b>88</b>
第一节 物业管理的早期介入 .....	88
一、物业管理早期介入的含义 .....	88
二、物业管理早期介入的作用 .....	89
三、早期介入的形式与工作内容 .....	89



第二节 前期物业管理 .....	94
一、前期物业管理的含义 .....	94
二、前期物业管理中权利主体的相互关系 .....	95
三、前期物业管理与早期介入的区别 .....	95
四、前期物业管理的特点 .....	96
五、前期物业管理的主要内容 .....	96
本章小结 .....	98
本章实训 .....	98
复习思考题 .....	101
<b>第五章 物业的承接查验 .....</b>	<b>103</b>
第一节 新建物业的承接查验 .....	103
一、承接查验的条件 .....	104
二、准备工作 .....	105
三、物业查验的主要内容与方式 .....	105
四、承接查验所发现问题的处理 .....	107
五、承接查验协议 .....	107
六、相关方的责任 .....	108
第二节 物业管理机构更迭时的承接查验 .....	108
一、准备工作 .....	108
二、物业查验的内容 .....	109
第三节 物业管理工作的移交 .....	110
一、新建物业的移交 .....	110
二、物业管理机构更迭时管理工作的移交 .....	111
本章小结 .....	113
本章实训 .....	113
复习思考题 .....	119
<b>第六章 入住与装修管理 .....</b>	<b>121</b>
第一节 物业入住服务的内容 .....	121
一、入住的含义 .....	121
二、入住的准备工作 .....	122
三、入住管理工作的流程 .....	123
四、业主对物业的验收 .....	129
第二节 入住服务应注意的问题 .....	130

一、入住服务准备工作要充分 .....	130
二、入住期间需要注意的问题 .....	130
第三节 装修管理 .....	131
一、物业装饰装修管理流程 .....	131
二、装修管理的内容 .....	134
三、装修责任 .....	137
四、装修过程中涉及的费用 .....	138
本章小结 .....	138
本章实训 .....	139
复习思考题 .....	145
<b>第七章 房屋维修管理 .....</b>	<b>148</b>
第一节 房屋维修管理概述 .....	148
一、房屋维修管理 .....	148
二、房屋维修责任的划分 .....	150
三、房屋维修工程的分类 .....	150
第二节 房屋维修管理的内容 .....	152
一、房屋安全与质量管理 .....	152
二、房屋维修计划管理 .....	155
三、房屋维修技术管理 .....	157
四、房屋维修施工管理 .....	158
五、房屋维修费用管理 .....	158
第三节 房屋维修工程考核标准及考核指标 .....	159
一、房屋维修工程考核标准 .....	159
二、房屋维修工程考核指标 .....	160
本章小结 .....	162
本章实训 .....	163
复习思考题 .....	166
<b>第八章 物业设施设备管理 .....</b>	<b>167</b>
第一节 物业设施设备管理概述 .....	167
一、物业设施设备的含义 .....	167
二、物业设施设备管理的含义和作用 .....	168
三、物业设施设备的构成 .....	168
第二节 物业设施设备管理的内容 .....	170



一、物业设施设备的基础管理 .....	171
二、物业设施设备的运行管理 .....	172
三、物业设施设备的安全管理 .....	173
四、物业设施设备的外包管理 .....	173
第三节 物业设施设备维修管理 .....	174
一、物业设施设备维修工程的分类 .....	174
二、维修养护计划 .....	176
三、设施设备维修养护计划的实施 .....	178
第四节 几种典型设施设备的管理 .....	179
一、供配电系统 .....	179
二、给排水系统 .....	180
三、消防系统 .....	181
四、电梯系统 .....	183
五、空调系统 .....	183
本章小结 .....	184
本章实训 .....	185
复习思考题 .....	194
<b>第九章 物业环境管理 .....</b>	<b>196</b>
第一节 物业环境管理概述 .....	196
一、物业环境 .....	196
二、物业环境管理 .....	197
三、物业环境管理的原则 .....	197
四、物业环境管理的内容 .....	198
第二节 清洁卫生管理 .....	198
一、清洁卫生管理的含义 .....	198
二、清洁卫生管理的原则 .....	198
三、清洁卫生的范围、要求和方法 .....	198
四、清洁卫生管理的基本内容 .....	199
五、日常保洁的实施 .....	200
六、清洁卫生服务和操作细则要求 .....	201
第三节 绿化管理 .....	202
一、绿化管理概述 .....	202
二、绿化管理的基本要求 .....	202
三、绿地建设 .....	203

四、绿化养护管理 .....	204
五、园林小品的养护管理 .....	205
六、绿化管理档案的建立 .....	206
第四节 污染防治 .....	207
一、大气污染的防治 .....	207
二、水体污染的防治 .....	208
三、噪声污染的防治 .....	209
第五节 白蚁防治 .....	210
一、白蚁的危害 .....	210
二、防治白蚁的有关规定 .....	210
三、物业管理中防治白蚁的主要措施 .....	211
本章小结 .....	212
本章实训 .....	212
复习思考题 .....	220
<b>第十章 物业公共秩序管理 .....</b>	<b>222</b>
第一节 物业公共秩序管理概述 .....	222
一、物业公共秩序管理的含义 .....	222
二、物业公共秩序管理的特点 .....	222
三、公共秩序管理的基本原则 .....	223
四、公共秩序管理的意义 .....	224
第二节 公共安全防范服务 .....	224
一、物业服务企业安全防范的地位和作用 .....	224
二、公共安全防范服务的内容 .....	224
三、秩序维护人员的常规配置 .....	227
四、安全防范服务的要求 .....	228
五、常见应急情况的处理 .....	229
第三节 消防管理 .....	229
一、消防基本知识 .....	230
二、建设义务消防队伍 .....	231
三、制订完善的消防制度 .....	231
四、做好火灾预防 .....	232
五、火灾扑救 .....	234
六、做好消防宣传和培训 .....	234
七、定期训练与演习 .....	235

第四节 车辆管理 .....	236
一、建立健全车辆管理队伍 .....	236
二、车辆出入管理 .....	236
三、车辆停放管理 .....	237
四、车辆管理常见问题的处理 .....	237
第五节 物业管理风险防范及紧急事件处理 .....	238
一、风险与物业管理风险的概念 .....	238
二、物业管理风险防范的措施 .....	239
三、紧急事件 .....	240
四、典型紧急事件的处理 .....	241
本章小结 .....	244
本章实训 .....	244
复习思考题 .....	253
<b>第十一章 物业服务企业资金管理 .....</b>	<b>255</b>
第一节 物业管理资金的来源 .....	255
一、物业服务企业资本金的来源 .....	255
二、物业管理经费的来源 .....	256
三、物业管理资金筹措原则 .....	257
第二节 住宅专项维修资金 .....	257
一、住宅专项维修资金的来源 .....	258
二、专项维修资金的管理 .....	259
三、专项维修资金的使用 .....	260
四、维修资金的监管 .....	262
第三节 物业服务费 .....	263
一、物业服务费 .....	263
二、物业服务费的构成与测算 .....	264
三、物业服务费测算应注意的问题 .....	267
四、物业服务费编制的依据 .....	268
五、物业服务费的缴纳 .....	270
六、物业服务收费纠纷的处理 .....	271
第四节 物业服务企业财务管理 .....	273
一、企业财务管理的内容 .....	273
二、物业服务企业营业收入 .....	273
三、物业服务企业的成本费用和税费 .....	274

四、物业服务企业利润 .....	275
本章小结 .....	275
本章实训 .....	276
复习思考题 .....	286
<b>第十二章 物业服务企业客户关系管理</b> .....	<b>288</b>
第一节 客户关系管理概述 .....	288
一、客户关系管理的含义 .....	288
二、物业服务企业进行客户关系管理的意义 .....	289
三、物业服务企业客户关系管理的目标 .....	290
四、物业服务企业客户关系管理的内容 .....	291
五、建立物业服务企业的客户关系管理体系应注意的问题 .....	292
第二节 客户沟通 .....	293
一、沟通的概念及内容 .....	293
二、客户沟通的准备 .....	293
三、沟通的方法与技巧 .....	294
四、客户沟通的管理 .....	295
五、客户沟通的注意事项 .....	296
第三节 客户投诉的处理 .....	297
一、投诉的分类 .....	297
二、有效解决投诉问题的原则 .....	298
三、物业管理投诉处理的程序 .....	300
四、物业管理投诉的处理方法 .....	301
第四节 客户满意度调查 .....	301
一、客户满意度 .....	301
二、测量客户满意的方法 .....	302
三、客户满意度调查 .....	302
本章小结 .....	305
本章实训 .....	306
复习思考题 .....	314
<b>第十三章 物业服务企业品牌战略管理</b> .....	<b>316</b>
第一节 物业管理品牌概述 .....	316
一、物业管理品牌的概念 .....	316
二、物业管理品牌的内容 .....	317

三、物业管理品牌建设的意义 .....	318
第二节 物业管理品牌的创建 .....	319
一、提炼物业管理品牌的核心价值 .....	319
二、物业管理品牌定位 .....	320
三、物业管理品牌的设计 .....	323
第三节 物业管理品牌的传播与管理 .....	325
一、物业管理品牌的传播 .....	325
二、物业管理品牌的管理 .....	325
本章小结 .....	327
本章实训 .....	327
复习思考题 .....	332
<b>第十四章 物业服务企业 QES 管理体系的建立与实施 .....</b>	<b>333</b>
第一节 QES 三标一体化管理体系概述 .....	333
一、ISO 9000 质量管理体系 .....	333
二、ISO 14000 环境管理体系 .....	335
三、OHSAS 18000 职业健康安全管理体系 .....	337
四、三大体系的比较与整合 .....	338
五、认证 .....	339
第二节 物业服务企业 QES 管理体系的建立 .....	339
一、物业服务企业贯彻标准的指导思想 .....	340
二、物业服务企业开展 QES 管理体系认证的一般步骤 .....	341
三、物业服务企业实施标准要注意的问题 .....	343
第三节 物业服务企业 QES 管理体系文件的编写 .....	344
一、QES 管理体系文件概述 .....	344
二、管理手册及其编写 .....	346
三、管理体系程序文件及其编写 .....	349
四、作业规范文件 .....	351
五、记录 .....	354
本章小结 .....	355
本章实训 .....	356
复习思考题 .....	358
<b>第十五章 物业服务企业档案管理 .....</b>	<b>359</b>
第一节 物业管理档案的概念与分类 .....	359

一、档案的定义 .....	359
二、物业管理档案的含义 .....	359
三、物业管理档案的分类方法 .....	360
第二节 物业管理档案的收集与整理 .....	360
一、物业基础档案的收集与整理 .....	361
二、客户档案的收集与整理 .....	363
三、日常物业管理期档案的收集与整理 .....	364
第三节 物业管理档案的检索与利用 .....	365
一、物业管理档案的检索 .....	365
二、物业管理档案的利用 .....	366
第四节 物业管理档案的保存与安全 .....	367
一、档案保存 .....	368
二、档案信息的安全 .....	370
第五节 物业服务企业信用档案 .....	371
一、物业服务企业信用档案的含义 .....	372
二、物业服务企业信用档案的建立范围 .....	372
三、物业服务企业信用档案工作的目标和要求 .....	373
四、物业服务企业信用档案的记录内容 .....	373
五、信用档案记录内容的采集 .....	377
六、物业服务企业信用档案的投诉处理 .....	377
本章小结 .....	379
本章实训 .....	379
复习思考题 .....	393
<b>参考文献</b> .....	<b>394</b>
<b>附录 1 物业管理条例</b> .....	<b>395</b>
<b>附录 2 前期物业管理招标投标管理暂行办法</b> .....	<b>404</b>
<b>附录 3 物业承接查验办法</b> .....	<b>410</b>
<b>附录 4 物业服务收费管理办法</b> .....	<b>415</b>
<b>附录 5 物业服务定价成本监审办法（试行）</b> .....	<b>418</b>



# 第一章 物业服务企业

## 本章学习目标

了解：物业服务企业的概念及主要类型；物业服务企业组织机构设计的原则、影响因素。

熟悉：物业服务企业的主要特性、类型、组织机构形式；物业服务企业资质等级。

掌握：物业服务企业的设立程序；物业服务企业的组织机构的设置；物业服务企业的资质等级管理制度。

能力要求：能够针对不同类型的物业服务企业及服务项目进行组织机构设计；能够根据实际条件设立物业服务企业。

## 第一节 物业服务企业概述

### 一、物业服务企业的概念和特征

企业是指依法定程序设立，以盈利为目的的具有独立的企业法人资格的经济组织。

物业服务企业是指依法成立，并具有相应资质条件，经营物业管理业务，具有独立法人地位，依据物业服务合同从事物业管理相关活动的经济实体。

物业服务企业的性质是由物业管理的性质决定的。物业管理具有服务性，因而物业服务企业也具有服务性。物业服务企业具有以下特征。

(1) 独立性。物业服务企业是按合法程序建立，从事物业管理活动，为业主和使用人提供综合服务和管理的独立核算、自负盈亏的经济实体。物业服务企业作为企业的主要标志是拥有一定的资金和设备，具有法人地位，能够独立完成物业的管理与服务工作，自主经营，独立核算，以自己的名义享有民事权利，承担民事责任等。因此，物业服务企业除了本行业自身的专业特色以外，在市场地位、经营运作、法律地位等方面和其他企业一样，都要遵循市场竞争法则。所以说，物业服务企业是一个独立的企业组织，它在物业管理经营活动中具有独立性和自主权。

(2) 服务性。物业服务企业的主要职能是通过物业的管理和提供的多种服务，为业主和使用人创造一个舒适、方便、安全、幽雅的工作环境和居住环境。物业服务企业作为非

生产性企业，主要是通过对物业的维修养护、清洁卫生管理、绿化管理、公共秩序管理以及直接为业主和使用人提供服务来达到自己的工作目标。因此，从本质上说，物业服务企业的“产品”只有一个，那就是服务。

(3) 平等性。物业服务企业与业主的法律地位是平等的，双方是平等的民事主体，双方的关系是等价交换关系。双方对于是否建立服务合同关系均具有自主选择权。这区别于传统的按行政区域划分管理范围，以管理者和被管理者来确定隶属关系。

(4) 经营性。物业服务企业的服务是有偿的，是带有经营性的，是属于企业性的经济行为。

(5) 一定的公共管理性质的职能。物业服务企业在向业主和物业使用人提供服务的同时，还承担着物业区域内公共秩序的维护、市政设施的配合管理、物业的装修管理等，其内容带有公共管理的性质。

## 二、物业服务企业的类型

### 1. 按组建方式划分

按组建方式划分，可划分为：房地产开发企业投资建设的物业服务企业；按公司法要求自发组建的物业服务企业；房管所转化的物业服务企业；大中型企事业单位自行组建的物业服务企业。

### 2. 按企业所有制性质划分

(1) 全民所有物业服务企业。全民所有物业服务企业的资产属于国家所有。这类企业大多是从已有的全民所有制企业或行政事业单位中分离出来，以原有企业或行政事业单位的房屋管理和维修部门为基础，由原有企业或行政事业单位负责组建的。这类企业在刚成立时，往往依附于原来的企业或行政事业单位，管理的物业一般是原有企业或行政事业单位自建的，具有自建自管的特点。随着物业管理市场的不断发展和全民所有制企业改革的不断深入，这类企业已逐步走上市场化发展的轨道。

(2) 集体所有物业服务企业。集体所有物业服务企业的资产属于集体所有。这类企业一般是以街道原有的房产管理机构为基础，由街道或其他机构负责组建，管理街道区域内的物业或其他物业。此外，这类企业还可以由集体所有制的房地产开发公司负责组建，主要管理企业自己开发的各类房产。

(3) 外资物业服务企业。外资物业服务企业是以外商独资经营、中外合资经营或合作经营等形式进行运作的物业服务企业。

(4) 民营物业服务企业。民营物业服务企业是指民营性质的物业服务企业。

(5) 其他物业服务企业。其他物业服务企业是指企业资产属于多种所有制经济成分的投资主体所有的物业服务企业。

目前，全民所有和集体所有的物业服务企业占大部分，私营性质的物业服务企业正在崛起。我国香港等地的物业服务企业有比较丰富的管理经验，并看好大陆的物业管理市场，是一支不可忽视的力量。

### 3. 按企业与物业的产权关系划分

委托服务型物业服务企业，物业的所有权与经营权分离。

自主经营型物业服务企业，受上级公司指派，管理自主开发的物业，产权属上级或企业，通过经营收取资金，回收投资获取利润。

### 4. 按股东出资形式划分

(1) 有限责任公司。物业服务有限责任公司的股东以其出资额为限，对公司承担有限责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。

(2) 股份有限责任公司。物业服务股份有限公司的全部资产被分为等额股份，股东以其所持股份为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。

(3) 股份合作公司。股份合作型物业服务企业的股东通过订立合作经营章程，按其股份享有权利和义务，企业以其全部资产对其债务承担责任。

随着物业管理行业的深入发展，物业服务企业将进一步朝着集约化、集团化和国际化的方向发展，这样不仅可以创造规模经济效益，而且对于节约管理成本、实施品牌管理，以及促进物业服务企业的规范化和社会化发展，都是十分有益的。

## 第二节 物业服务企业的设立

### 一、物业服务企业设立的条件

由于现代物业服务企业都是以公司的形式出现的，因此，申请设立物业服务企业应按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）的要求执行。

#### 1. 有限责任公司的设立条件

根据《公司法》第二十三条规定，设立物业管理有限责任公司，应当具备下列条件。

- (1) 股东符合法定人数；
- (2) 股东出资达到法定资本最低限额；
- (3) 股东共同制定公司章程；
- (4) 有公司名称，建立符合有限责任公司要求的组织机构；
- (5) 有公司住所。

#### 2. 股份有限公司的设立条件

根据《公司法》第七十三条规定，设立物业管理股份有限公司，应当具备下列条件。