

全国物业管理专业应用型人才培养规划教材

物业管理学

WUYE GUANLIXUE

主 编 靳能泉 余 滢 王 跃
副主编 张俊浦 宋志金 杨 帆



西南财经大学出版社

艰难困苦 玉汝于成

全国物业管理专业应用型人才培养规划教材

物业管理学

WUYE GUANLIXUE

主 编 靳能泉 余 滢 王 跃

副主编 张俊浦 宋志金 杨 帆



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理学/靳能泉,余滢,王跃主编. —成都:西南财经大学出版社,
2015.5

ISBN 978 - 7 - 5504 - 1905 - 6

I. ①物… II. ①靳…②余…③王… III. ①物业管理
IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 100795 号

物业管理学

主编:靳能泉 余滢 王跃
副主编:张俊浦 宋志金 杨帆

策 划:孙 婧
责任编辑:孙 婧
封面设计:墨创文化
责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
照 排	四川胜翔数码印务设计有限公司
印 刷	四川森林印务有限责任公司
成品尺寸	185mm × 260mm
印 张	19
字 数	430 千字
版 次	2015 年 6 月第 1 版
印 次	2015 年 6 月第 1 次印刷
印 数	1—2000 册
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 1905 - 6
定 价	33.00 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
3. 本书封底无本社数码防伪标志,不得销售。

总序

摆在我们面前的这套规划教材是物业管理在我国三十多年发展基础上的一项重要成果,是我国高校物业管理教育中的一件大喜事。

众所周知,无论是在国外还是在国内,房地产都是一种稀缺的资源、生产的要素(如土地和厂房)、生活的依赖(如住宅)和权利的象征(如所有权和居住权),毫无例外地被视为国民经济中的基础产业或支柱产业,在国计民生中发挥着举足轻重的作用。随着经济的发展、社会的进步和人类需求的增长和多元化,房地产作为一种商品正成为一种良好的投资对象、谋利的经营资产,房地产业也相应成为一种关乎民生、关乎政治、关乎发展的重要产业、关键行业。物业管理根植于房地产业的土壤,着眼于房地产的管理,致力于房地产及其附属设施设备的维修、养护和相邻场地、相关环境卫生与秩序的维护,经过原始到现代、萌芽到繁荣的 100 余年发展,已显示出独具特色的专业化、市场化、规范化和社会化水平和能力,已呈现出理论研究火热、实操发展新颖、经验成果丰硕、行业转型快速等优势 and 特点。

在我国,房地产业是一个既古老又年轻的产业。说其古老,是早在 3 000 多年前的青铜器铭文中就有关于田地交换和买卖的记载。《黄帝内经》中也有“宅者,人之本也”之论。100 多年前的上海,近代房地产业开始得到迅速发展。说其年轻,是因为所有这些以旧制度为基础的房地产业先是随着中华人民共和国的建立而迅速消失,继后又受制于计划经济体制的理论误区和社会公众的认识偏差而难以复苏;直到 20 世纪 80 年代,在改革开放的背景下,随着推行房屋商品化政策、改革住房制度和土地使用制度,我国的房地产业才真正开始兴起并发展起来。尤其是 20 世纪 90 年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对拉动内需、促进增长、改善民生,都起了巨大的积极作用。当然,在此过程中,也产生了包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等系列问题,但这些问题都是前进中的问题,房地产业作为我国国民经济发展支柱产业的地位和作用并不会因产生了这些问题而有所动摇。从 2004 年开始,国家对房地产业加大了宏观调控力度,“国八条”(2005)、“国十五条”(2006)、“国十一条”(2010)、“新国十条”(2010)、“新国八条”(2011)、“新国五条”(2013)等宏观政策的不断出台,旨在更好地引导和扶植房地产业的规范 and 健康发展。

我国“物业”一词最早可追溯到后周。公元 952 年即后周广顺二年,开封府拟定指挥:“其有典质,倚当物业;仰官牙人、业主及四邻同署文契。委不是曾将物业印税之时,于税务内纳契白一本,务司点校,须有官牙人、邻人押署处,及委不是重叠倚当,方得与印……”这可说是官方最早的物业之说和物业管理之源。我国现代物业管理

在 20 世纪 60 年代的香港发端,20 世纪 80 年代在沿海地区兴起,现已深入人们经济生活和工作的方方面面。顺应房地产业快速发展和物业管理迅速崛起的需要,我国高校自 1996 年开始设置物业管理高等教育专业课程,现已形成了普通高校全日制教育、高等职业教育、自学考试、成人教育以及专项培训等全面发展的格局。

今天,我国高校物业管理专业教育方兴未艾、前程似锦,物业管理专业人才供不应求、竞争激烈。由于物业管理的理论性和实践性都很强,不论是从高等教育服务于生产、服务于实践、服务于社会来思考,还是从高等教育走应用型人才或研究型人才培养的道路来谋略,我国物业管理高等教育的健康、持续和科学发展,都离不开相应的教材支撑,都少不了系统性、层次性、针对性较强的系列教材。但是,纵观目前市场上流通使用的物业管理高等教育教材,各种版本教材内容衔接不紧密或交叉重复,有些提法过时或矛盾,教材层次性、系统性不够等;尤其在专业特色和实践教学方面有所欠缺,而且多是高职高专或自学考试物业管理专业或房地产经营管理或房地产开发与管理专业的教材。因此,为了对物业管理专业教材的内容进行规范和统一、促进衔接、凸显实际和实践,加快和加强该专业的特色建设,我们编写了这套适用于物业管理本科专业教育需要的系列规划教材,包括《物业管理学》《物业管理实务》《物业服务企业会计》,并将在此基础上继续编写《分类物业管理》《物业服务企业财务管理》《物业经营管理》等教材。我们希望这套教材能对读者有所帮助,能对我国物业管理教育走向成熟起到积极作用,能对物业管理行业的规范和兴旺产生重大功效。

本套系列教材在编写上力求突出以下特色:

1. 内容上实现理论知识、专业指导、实验实训的“三合一”

在教材内容设置上,该系列教材综合考虑物业管理专业就业行业、职业方向、用人单位需求等来设置结构体例。其中,“理论知识”是就该专业本身所需要的一些专业术语、理论体系和知识链条等作系统性安排;“专业指导”是任课教师针对理论知识对本专业理论研究现状与未来的观点进行的阐述或表达以及对本专业就业状况和发展趋势的基本介绍或讲解;“实验实训”是围绕理论知识、专业指导对学生在常用文体写作、常见实操训练等方面进行的应用型培养。采取这种“三合一”的教材编写样式和相应的教学方式,将更加利于协调“教、学、做、用”的关系,增强学生对用人单位的适应性和用人单位对学生的满意度,并为学生以后的职位升迁和业绩提升打下坚实的基础。

2. 功能上实现教、学、做、用的“四重奏”

按照物业管理本科人才培养目标和要求,本系列教材在体例设计上充分考虑教师“教”、学生“学”及师生“做”和“用”,方便教师和学生明确主次、有针对性地分配时间与精力。

此系列教材按“本章要点、本章目标、专业指导和实验实训”的体例编写,最大的亮点在于将理论教学和实践教学有机地结合,增强了理论与实践的紧密度,利于应用

型人才培养,便于学生就业对路和工作上手。

3.要素上实现教学目标、时间、空间、资源和形式的“五交融”

教学要素不论怎么划分,都离不开教学目标、教学时间、教学空间、教学资源 and 教学形式等方面的作用。此系列教材在编写上注意了这些方面的交融效果。比如,在教学时间安排上,将课内教学时间与课外训练时间紧密结合;在教学空间上,将教室课堂拓展到能有助于学生“学”和“习”的场所;在教学资源上,除了应用教材、教师提供的素材等外,还需要灵活有效地利用网络资料、媒介消息和会议信息等;在教学形式上,以教师的“教”为指引,重在学生的“学”和“习”等。而这些方面又不是孤立存在和单向作用的,而是相互配合、紧密联系、互动互促的。

本教材的编写、出版得到了“四川省物业管理专业综合改革试点项目”和四川文理学院优秀自编教材立项的资金资助。

当然,由于我国物业管理理论还在不断完善之中,物业管理实践也在迅速发展和变革中,物业管理法律法规仍处于不断的修订和完善中,在短时间将其反映到教材中尚有一些困难,不成熟、不周全之处在所难免。加之作者编写水平有限,编写时间仓促,我们的观点和体会亦是一家之言,教材的疏漏甚至错误之处不可避免。敬请行家和读者批评指正,以便修改和完善。

本书在出版的过程中,得到了西南财经大学出版社的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。也将此教材献给在身后默默支持我们写作的家人们、朋友们、同仁们!

“全国物业管理专业综合改革规划教材”编写委员会

2015年3月

前言

我国物业管理伴随改革开放和房地产业的快速发展,尤其是随着人们消费观念的变化、生活水平的提高、维权意识的增强、服务需求的多元,现已成为具有相当规模的新兴行业,其市场不断拓宽,实施越来越规范,竞争日益激烈,地位愈显重要。物业管理现已得到政府、广大人民群众和社会各界的高度重视和极大关注,也正因为有更多占有、使用、经营、管理物业的企业、个人以及关注民生、民居的城市社区、政府等对物业管理倾注的大量心血,物业管理才承载着时代的呼唤、发展的使命与和谐的责任进入到千家万户,站在了改革潮头,步入了高等教育学科发展和专业建设的百花园。

多年来,作者有幸参与了物业管理从出现到推广,再到规范发展的教学、研究与实践过程,并略有心得,从而编写了本教材,希望该教材能对正确理解和认识物业管理,推动物业管理健康、规范和持续发展起到些许作用。

本教材由四川文理学院靳能泉教授主编并负责统稿,四川文理学院的宋志金、张俊浦、王跃、何江华,重庆工商大学融智学院的杨帆,西昌学院的余滢参与了本书相关章节的编写。四川文理学院原教务处处长王道坤教授参与了本教材的编写大纲拟定;在本教材的编撰过程中,还得到了四川文理学院、西昌学院和重庆工商大学融智学院的领导以及有关各方的大力支持,参阅了许多作者的书籍、资料、文献和一些业内人士的观点,在此一并表示深深的谢意。对所参阅和引用的内容在教材中没有进行标注,而是采用了书后列出参考文献的方式,编者未能与作者取得联系,冒昧地将其资料加以收录或将其思想直接加以借鉴应用,敬请谅解。

本教材广泛吸收了一些物业服务企业的成功经验和成熟模式,力求贴近物业管理工作实际和人才培养要求,注重物业管理理论对实践的引领和指导作用,强调教、学、做、用、研的协调。本教材可作为物业管理及房地产管理、城市管理、公共管理和社区管理等其他相关专业本科生的教材或教学参考用书,也可作为物业服务企业培训用书和物业管理从业人员自学用书,还可供物业管理爱好者或其他社会读者阅读,并为其后期学习提供理论支撑,为其职业发展奠定基础。

对于教材中的不妥之处,恳请行家和读者批评指正。

编者

2015年3月

目 录

第一章 物业管理概述

第一节 物业及物业管理	1
一、物业的内涵	1
二、物业管理的内涵	11
第二节 物业管理者	30
一、物业管理者的角色	31
二、物业管理者的管理	34
三、物业管理者的素质	36
四、物业管理服务企业	42
第三节 业主及业主大会	48
一、业主的界定	48
二、业主的权利和义务	49
三、业主的自治管理	51
四、主大会与业主委员会	54
第四节 物业管理与社区管理	68
一、社区管理概述	68
二、社区管理与物业管理的比较	71
三、社区文化建设与物业管理	74
第五节 物业管理的学科体系	78
一、物业管理学概述	78
二、物业管理学的特点及重要性	80
二、物业管理学的研究内容	84
三、物业管理学的学科体系	86
专业指导	88
实验实训	90

第二章 物业管理基础理论

第一节 建筑物区分所有权理论	91
一、区分所有建筑物	91
二、建筑物区分所有权的特征	93
三、建筑物区分所有权的内容	97
四、物业管理权	102
第二节 物业管理委托代理理论	106
一、委托代理理论概述	106
二、物业管理委托代理关系的产生	111
三、物业管理委托代理关系的表现	113
四、物业管理中的委托代理问题	117
第三节 公共管理理论	120
一、公共管理理论的基本界定	120
二、物业管理中的公共管理理论运用	132
第四节 公共服务理论	133
一、服务与物业管理服务	133
二、公共服务理论	139
三、物业管理中的公共服务理论应用	144
第五节 城市管理理论	149
一、城市管理理论概述	149
二、城市管理中的物业管理地位和作用	153
专业指导	156
实验实训	165

第三章 物业管理市场概述

第一节 物业管理的市场化与物业管理市场	166
一、物业管理的市场化趋势	166
二、物业管理市场的内涵	170
三、物业管理市场的结构	176



四、物业管理市场的功能	184
第二节 物业服务企业	185
一、物业服务企业概述	185
二、物业服务企业的组建	189
三、物业服务企业的组织机构	193
四、物业服务企业的社会责任	200
五、物业服务企业的业务内容	204
六、物业服务企业的品牌建设	205
第三节 物业管理市场的运行机制	208
一、物业管理市场的价格机制	208
二、物业管理市场的供求机制	209
三、物业管理市场的竞争机制	211
第四节 物业管理市场的管理与调控	213
一、物业管理市场管理概述	213
二、物业管理市场主体的管理	217
三、物业管理市场客体的管理	218
专业指导	221
实验实训	230

第四章 物业管理的基本程序

第一节 物业管理的前期介入	231
一、物业管理前期介入的含义	231
二、物业管理前期介入的作用	231
三、物业管理前期介入的方式及内容	233
第二节 物业承接查验	237
一、物业验收	237
二、物业的承接查验	238
第三节 物业管理招投标	243
一、物业管理招投标的基本概念	243





二、物业管理招标	244
三、物业管理投标	249
四、物业管理开标、评标、定标	254
第四节 物业管理方案设计与物业管理工作移交	255
一、物业管理方案设计	255
二、物业管理工作移交	259
第五节 业主入住与装修管理	259
一、业主入住的程序	259
二、装修管理的程序	263
第六节 前期物业管理	264
一、前期物业管理的概念和特点	264
二、前期物业管理的内容和注意事项	265
专业指导	268
实验实训	269
 第五章 管理规约与物业服务合同	
第一节 管理规约	270
一、管理规约的基本概念和特点	270
二、管理规约的性质与作用	271
三、管理规约的内容	272
四、管理规约的生效、变更和效力	273
第二节 物业服务合同	276
一、物业服务合同概述	276
二、物业服务合同的生效	279
三、物业服务合同的效力	281
四、物业服务合同与前期物业服务合同的关系	288
专业指导	289
实验实训	291
参考文献	292

第一章 物业管理概述

本章要点：本章涉及物业的内涵、性质、相邻关系，物业与房地产和不动产的区分，物业管理的内涵、类型、原则、内容和作用，物业管理与社区管理，物业管理的产生和发展等。

本章目标：了解房地产、房地产业及其与物业管理的关系及物业管理的产生发展过程，掌握物业和物业管理的概念、内容、特性以及物业管理的原则，熟悉物业管理与社区管理的关系等。

第一节 物业及物业管理

一、物业的内涵

在物业管理过程中，物业是物业管理活动的物质载体，也是连接物业管理相关法律关系主体之间的介质。没有物业，就没有物业管理。所以，在介绍物业管理之前，我们首先要弄清物业的内涵。

（一）物业的概念

“物业”是一个半外来词，由英文“Property”或“Estate”引译而来，其含义为“财产、资产、拥有物、房地产”等；也是香港地方俚俗之语，意指单元性房地产，其含义是以土地及土地上的建筑物形式存在的不动产。李宗鐸在《香港房地产法》中写道：“物业是单元性房地产，一住宅单位是一物业，一个工厂是一物业，一农庄也是一物业。”

20 世纪 80 年代初，伴随物业管理从香港引入深圳，物业及其管理才逐渐被内地熟知，1994 年《城市新建住宅小区管理办法》的出台，物业管理成为房地产管理的新模式而家喻户晓。

关于“物业”概念的表述，国内各类著述的提法至少有几十种，其中，颇具代表性的有以下四种：

（1）房屋及配套的设施设备和相关场地（《中华人民共和国物业管理条例》，以下简称《物业管理条例》）。

（2）已建成并投入使用的各类建筑物及其相关的设施设备和场地（原建设部物业管理培训教材）。

（3）住宅区内各类房屋及相配套的公用设施设备及公共场地（《深圳经济特区住宅区物业管理条例》）。



(4) 住宅以及相关的公共设施（《上海市居住物业管理条例》）。

综合上述提法，一般将物业定义为已建成并投入使用的各类建筑物及相关的设施设备和场地。这里的“各类建筑物”可以是一个建筑群，如住宅区、工业区、学校、医院等，也可以是单体建筑，如一栋住宅楼、写字楼、商业大厦、宾馆、停车场等；“相关的设施设备和场地”是指与上述建筑物相配套或为建筑物的使用者服务的室内外设备设施、市政公用设施设备、文化娱乐设施设备和与之相邻的场地、庭院、干道、空地等。物业是房地产开发的最终产品，也是物业管理的主体对象。

（二）物业的要素

物业有住宅区（楼）、工业区、厂房仓库、酒店公寓、购物中心、会所、教堂、监狱等多种类型，不论这些类型的具体形式是什么，都有房屋、配套设施设备和相关场地三个基本要素。

1. 房屋

从建筑学上讲，需要区分构造物、建筑物和构筑物。

构造物是指采用一定的技术手段将各种物料按照一定结构连接成的整体，包括建筑物和构筑物。

建筑物是指固定于土地上下，由顶盖、梁、柱、墙壁等组成，供人居住或用于其他目的使用的构造物。房屋是建筑物最基本、最主要的物质形态，是指用建筑物料与外部空间隔开，可以容纳人在其中活动的建筑物。这里的房屋特别界定为供人使用，不是一般意义上的含义（如不包括供其他动植物活动的房屋）。住宅、商场、工业厂房等都属于房屋（通常情况下，人们习惯将房屋和建筑物混用，统称为房屋建筑）。构筑物则是指不直接供人在里面进行生产和生活活动的构造物，如公路、铁路、桥梁、涵洞、通道、水塔、烟囱等。

房屋区别于其他建筑物形式有两个明显特点：一是通过顶盖、梁、柱、墙壁等建筑部位与外部空间隔开（全部或部分与外部空间相通的露天建筑不是房屋）；二是供人使用（虽然与外部空间隔开，但不能容人活动的建筑物如窑炉、水塔、鸡舍等就不是房屋）。

2. 配套设施设备

配套设施设备分为配套工程设施设备和配套居住设施设备。

前者包括供电系统（高压配电室、高压自管户、低压配电室），供水系统（高压水泵房、二次供水系统、消毒水箱间），弱电系统（ π 接室、电话交接间、宽带机房、有线卫视信号间），供热系统（供热管道、热交换站、锅炉房），燃气系统（燃气管道、燃气小室），安防系统（消防喷淋、消防监控、消防烟感与温感、有害气体感应、摄像监控、红外越墙监控、门禁及楼宇对讲系统、排风排烟系统），停车管理系统（车场智能管理系统、车场监控），电梯系统，楼宇避雷系统等。

后者包括户外健身场地、器材，喷泉，亭台座椅，排水设施（雨水管、污水管、污水井道、化粪池），停车场、停车库（分机动车和非机动车），会所，室内运动场馆（健身房、游泳馆等），公共照明、园区灯、楼道灯，信报箱，等等。

随着经济社会的快速发展和人们物质文化生活水平的日益提高以及人们消费

观念的不断转变，人们对物业配套设施设备的功能和种类也将提出更多、更高的要求，物业配套设施设备也会越来越复杂，越来越先进，越来越便利。

3. 相关场地

相关场地或叫相邻场地、附属场地，是指与物业紧密相关或相邻，作为物业重要构件的庭院、道路、甬道、空地、绿地、绿化带、花园等。

需要指出的是，物业主要是已建成并投入使用，供业主或租户（用户）居住或其他目的的房屋及其配套设施设备和相关场地；单体的建筑物、一座孤零零的、不具备任何配套设施设备的房屋，都不是完整意义上的物业。物业功能的发挥、使用价值的实现，不仅取决于房屋的面积、结构和质量，而且取决于配套设施设备和相关场地的完备程度（当然还取决于后期对其实施的管理）。因此，这三者相互联系，相辅相成，缺一不可，共同构成完整的物业整体。其中房屋是物业最基本、最关键、最核心的要素，是其他两个要素赖以存在的基础和条件；后两者是房屋功能的进一步延伸和有效保障。

（三）物业的管理区域

物业的管理区域，是物业管理的基本单位，是所管理的物业空间范围。一般的，一个物业的管理区域即是一个物业辖区，可以是一块区域、一定部门或一些单位。物业服务企业的物业管理区域可以是一个个物业管理项目的单独个体或集合体，物业服务企业正式接管一个物业管理项目后，就成立相应的“管理处”或“项目部”对此区域实施管理。

对物业的管理区域有很多划分方法。有的以管理规约的效力范围来确定，有的以公共配套设施的独立性来确定，有的以城市道路围合而成的区域来确定，有的以自然街坊来确定，有的以实行封闭式管理的范围来确定，还有的以社区中物业管理所涉及的领域来确定。可以说，物业的管理区域的确定，既是一个理论问题，也是一个现实问题；既是一个管理问题，也是一个法律问题。

无论采取哪一种方法界定，物业的管理区域的确定应当考虑以下几个主要因素：第一，要有独立的设施设备；第二，要有适度的建筑规模；第三，要利于开展社区建设；第四，要便于对物业的管理和对业主（用户）的服务。

（四）物业的类型

1. 根据物业使用功能划分

根据物业使用功能划分，可将物业分为居住物业、非居住物业和混合物业三种。

（1）居住物业：是指具备居住功能，供人们生活居住的建筑，包括住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅、度假村等，当然也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。

（2）非居住物业：是指那些不是以居住为主要功能的物业，包括商业物业、工业物业、教科文卫体物业、其他物业。

商业物业一般分为商服物业和办公物业。商服物业是指各种供商业、服务业使用的建筑场所，包括购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、休闲娱乐场所等。办公物业是从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人



员（白领）办公的场所，它属于生产经营资料的范畴。这类物业按照发展变化过程可分为传统办公楼、现代写字楼和智能化办公建筑等。当然，按照办公楼物业档次又可划分为甲级写字楼、乙级写字楼和丙级写字楼。这类物业的业主大都是以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取收益，也有一部分是为了自用。商业物业市场的繁荣与当地的整体经济社会状况相关，特别是与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。

工业物业是指为人类的工业生产活动提供使用空间的房屋，包括轻、重工业厂房和近年来发展起来的高新技术产业用房，相关的研究与发展用房及仓库等。工业物业有的用于出售，也有的用于出租。一般来说，重工业厂房由于其设计需要符合特定的工艺流程要求和设备安装需要，通常只适合特定的用户使用。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造等行业）用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前，在中国各工业开发区流行的标准厂房，多为轻工业用房，有出售和出租两种经营形式。

教科文卫体物业主要是指影院、剧场、体育场馆、学校、医院等建筑用房。该类物业绝大多数是为了社会公共利益而建造的，具有很大的社会公益性。也有一部分教科文卫体物业是纯商业性质的，如私立学校、录像厅、私立医院、民营科研机构的办公和经营用房。

其他物业是除上述类型以外的物业，有时也称为特殊物业。这类物业包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业。特殊物业涉及的经营内容通常要得到政府的许可。

（3）混合物业：是指居住和非居住型物业混合在一起的物业。这种类型的物业，有些是由于城市开发建设过程中规划不周而造成的，有些则是因其特殊需要而形成的，如学校内有校舍，同一小区内既有住宅又有商务楼等。

2. 根据物业经营性质划分

根据物业经营性质划分，可将物业分为生产经营性物业、生活消费性物业和社会公益性物业三种。

生产经营性物业：是用于生产经营，能为物业所有人或经营者带来经济利益的物业，如商住楼、商场、酒店、厂房、停车场等。

生活消费性物业：是指有偿为人们提供居家消费，给物业使用者创造安居乐业环境的物业，如居住小区、公寓、宾馆、健身房等。

社会公益性物业：是政府部门无偿为社会公众提供公共性服务或公益活动的物业，如慈善性用房、城市花园、免费公园、宗教用房等。

当然，这种区分不是很严格，有所交叉。如学校，公立学校可以是生活消费性物业和社会公益性物业，私立学校可以是生产经营性、生活消费性和社会公益性物业。

此外，物业还可按照所有权性质划分为私有产权物业、公有产权物业（还可分为集体产权物业和国有产权物业）、共有产权物业（对公共部位和公共设施设备类产权）；按照物业的构成分为主体物业和辅助物业或附属物业；按照地段或空间高度等也可划分。随着人类的生存环境和居住环境的生态型、和谐型发展，以及人们支付能力和消费观念的根本变化，一些新型物业也得到不断涌现和发展。如

涉及人居环境健康性、自然环境亲和性、居住环境保护性、健康环境保障性的健康物业，具有相当于住宅神经的家庭内网络、能够通过这种网络提供各种服务、能与地区社会等外部世界相连接等功能的智能物业，满足高效低耗、环保节能、健康舒适、生态平衡的高质量居住要求的节能物业。

（五）物业的性质

事物的性质是其本身区别于其他事物的本质特征。物业是一种不同于一般商品的特殊商品，具有自身鲜明的属性。

1. 物业的自然属性

物业的自然属性是物业的物理性质，与物业的物质实体或物理形态相联系，是物业社会属性的物质内容和物质基础。

（1）二元性

它表现为物业的物质实体具有特定用途和明确归属的建筑物及其所依附的土地，即一般物业多为土地与建筑物的统一体，两者分开或独立存在，都不是物业。这是其他任何商品都不具备的特性，它决定了物业必然兼有土地与建筑物两者特有的各种性质。当然，不同物业的二元组成有所不同。例如，从总体上看，物业的建筑面积与土地面积的比值在城市高于乡村，在经济、文化和商业中心高于重工业基地。同时需注意的是，我国和世界上大多数国家一样都实行土地国有的法律制度，从此意义上说，土地本身不应是物业管理的对象，只有土地与房屋建筑物连为一体成为一个独立的物业管理区域的时候，才能成为物业管理的对象。

（2）固定性

它表现为土地、建筑物的不可移动性或位置的确定性。土地、建筑物的位置一旦形成或存在，将会在较长期的使用中固定不变。值得一提的是，在现代建筑技术装备不断提高的情况下，对建筑物整体机械平移成为可能，虽然土地仍表现为不可移动性，但房屋建筑物的固定性有所打破。因此，这里所说的固定性，也只是一个相对概念。

（3）耐久性

它表现为物业的建造时间、使用寿命都较长。尤其是物业中房屋所依附的土地，基本是永存的。而物业本身只要不是故意损坏或意外损坏，一般也可使用数十年，甚至成百上千年。当然，与此相比，物业具有有限性，即土地及其开发的有限，房地产开发所需的钢材、有色金属、木材、水泥、配套设备等不可再生资源的有限，经济社会和技术水平发展有限。同时，物业寿命的长期性，也需要维护管理好，不然，其寿命也会很短，就如一些“豆腐渣”工程。

（4）多样性

它表现为建筑物位置、构造、外观、功能、类别、朝向、户型套型、品种品质、规格式样等方面，都至少有一处或多处的不同，正如人们所说“世上没有完全相同的房屋”。这也是物业差异性的表现。

（5）配套性

它表现为物业必须以各种配套设施设备和场所满足人们的不同需要。物业配套越齐全，其功能发挥就越充分，就越能满足人们生产生活需要。



(6) 受限性

它表现为对物业的使用、支配等有政府及其相关法律法规的强制规定或制约。如政府基于公共利益需要,可通过相应的法律和政策限制物业的使用、转让(如乱搭乱建的限制、容积率或覆盖率的限制等),也可对任何物业实行强制征收。

2. 物业的社会属性

物业的社会属性是物业在生产、流通以及使用和维护等环节引起社会关系的产生、变更和终止的属性,包括经济属性和法律属性两个方面。

(1) 经济属性

物业的经济属性首先表现为它作为一种商品,具有一般商品所有的使用价值和价值属性。物业的商品性是由物业的使用价值和商品经济决定的,它具有几方面的实质性内容:物业的价值和使用价值是通过市场交换得以实现的,物业的买卖、租赁、抵押,土地使用权的出租或转让,都是体现物业商品性的具体形式;物业的开发建筑、经营管理都是市场经济下的商品活动,必须遵循价值规律;物业的分配与消费,遵从等价交换的规则;参与物业生产、流通、消费的人与人之间的关系,本质上是一种市场经济中的商品关系。

其次,物业的经济属性还表现为它在供应上的短缺性。这主要是因为土地资源供应的绝对短缺和建筑资源供应的相对短缺。

再次,物业的经济属性还表现在它的保值性、增值性和投资性。物业保值和增值已成为共识,而其增值则是一种长期的趋势,是在波动中上扬,呈螺旋式上升的态势。同时,由于物业供给的有限性与人们需求的无限性,导致物业具有较大的投资价值。这也是在人口密集、可用土地较少和人口逐渐增大的大中城市,物业价值(价格)较高的主要原因。当然,也要注意物业有贬值的风险。

最后,物业的经济属性表现为宏观政策上的调控性。由于物业的稀缺性,也由于物业是关系国计民生、社会稳定的民生大事、国家要事,更因为缩小贫富差距、杜绝囤积居奇和反对贪污腐败等需要,政府对物业进行宏观上的政策调控就很有必要。具体表现在土地资源的节约性有效开发和利用、城市规划与房地产建设紧密结合、物业建设相关法规的制定与协调、物业管理过程的规范化进程等,都需要政府通过制定有关土地、规划、财政、金融、物价、民生等方面的政策、法令、法规和措施,从宏观上调控物业建设的规模与速度、数量与质量、容积与布局、高度与规格、类别与品质等。

(2) 法律属性

物业的法律属性集中反映在物权关系上的多重性、可分性、相邻性以及物业交易的契约性。

物业产权的多重性。在我国,物业产权是指物权人在法律规定的范围内享有的房屋所有权和土地使用权。这种产权不仅是一项单项权利,而且是一个权利束,拥有占有、使用、收益、处分等多项权能,形成一个完整的、抽象的权利体系。在这一权利体系中,各种权利可以以不同形式组合,也可以相互分离,单独行使、享有。显然,物业产权比其他商品产权的结构更为复杂。这种产权既包括对专有部分的所有权,也包括对共有部分的共有权,还包括对公有部分的管理权。

物业产权的可分性。在物业产权中,各种权利可以通过某种特定的法律行为