

中国财政经济出版社

物业卷

廖名杰 主编

新财经文典

文典

主编
曾利文
李良田

XINCAIJING WENDIAN

新
财
经
文
典

副主编 蒋德云 鲁亮升
主编 曾利文 李良田

物
业
卷

副主编 刘茂胜
主编 廖名杰
贺付开

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

新财经文典·物业卷/廖名杰主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2003.7

ISBN 7-5005-6620-4

I. 新… II. 廖… III. 物业管理—基本知识 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 063065 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com.cn>

E-mail: cfeph @ drc.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 13.5 印张 325 000 字

2003 年 8 月第 1 版 2003 年 8 月北京第 1 次印刷

定价: 27.00 元

ISBN 7-5005-6620-4/F·5776

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

新财经文典·总序

随着经济的发展，社会对于经济生活主体的人，也有了更高的素质要求。他们应该更具有法制观念和商贸、金融、税务、财政、会计等方面的专业知识，能够更善于把握经济规律，按照市场规则和规范来进行经济活动，这样才能更有效地推动中国特色的社会主义现代化建设。这部《新财经文典》就是为了适应这种社会需要而编撰出版的。为了向人们提供一部高质量的经济著作，来自中国财政学会、财政部财政科学研究所、中国财政经济出版社、湖南省财政厅、中央财经大学、暨南大学、华东师范大学、上海财经大学、苏州大学、湖南行政学院、湖南财经学院、湖南财经高等专科学校等单位的多位专家教授的团结协作，撰稿审稿，严格把关，完成了这部以规范新时期财经文种写作为主，并将财经知识融为一书的新型文典，是值得向社会推荐的。

总的看来，这部书以党的十五大、十六大关于经济改革的方针政策为准绳，与时俱进，开拓创新，以国内新世纪经济管理为主要内

容，具有内容精深、文种规范、知识创新、便于交流参考等特点，不仅具有实用性，而且在体例方面富有开拓性，能够以新观点、新思路、新理论来关注和研究经济领域中出现的新问题和新现象，所以更能切合和靠近经济发展的需要。我相信，这部《新财经文典》第二辑6卷至10卷在新世纪推出，对于进一步完善中国社会主义市场经济体制，提高人们的思想素质和财经知识水平，会产生一定的积极意义和受到一些切实的帮助。我也期待专家和读者能够对文典尚存在的一些不足之处提出意见、建议，使之能够得到进一步完备和完善。

陈彪如

2002年10月修订于上海

前 言

《新财经文典》是由中国财政学会和财政部财政科学研究所 1999 年批准立项的全国财政研究计划课题。该书在世纪之交相继推出，目的是更好地适应 21 世纪知识经济时代的需要，为广大的财经院校师生及财经第一线的实际工作者提供一套理论与写作相结合的新型文典。巴巴拉·塔奇曼说过：“书籍是文化的运载工具。如没有书籍，历史就没有记载，文献会沉默寡言，科学会成为残缺的事物，思想和思考都处于停顿。它是变化的引擎，世界的窗口，时间海洋树起的灯塔”。

我们出版《新财经文典》10 卷，力求它具有“求精、创新、立特”的特点。“求精”就是力求写成精品，具有较高的文化品味，具有较强的实用性和可读性；“创新”，就是要有超前性，体现时代特色，以党的十五大、十六大精神为指导，与时俱进，开拓创新，以国内新世纪财经管理为主要内容，以新观点、新思路、新理论来研究财经工作

中出现的新问题，并给予文典以全新的组合；“立特，就是写出特色，即以规范文种写作为主，并将财经知识融入文种写作之中，成为财经理论与实际应用相结合的新型文典。

《新财经文典》的结构体例，主编作了新的探索与论证，各卷均采用导语、专业知识、文种写作、附录“四块式”板块结构。“导语”是为了帮助读者对本卷获得总体认识，进入专业角色，力求给读者留下“开卷受益，读来有趣”的良好印象。“专业知识”重点着笔于新经济政策（含法律法规）、新经济信息和新经济知识，力求反映出本专业、本部门最新的改革动态、成果、发展趋势、主要学术流派及主要思想与观点等。“文种写作”注重知识的传授与掌握和写作能力的提高，并提供专业操作时的规范样本，力求激发读者的阅读与写作兴趣，引导读者的思考与效仿。“附录”则有较大的宽松性，根据写作需要，必须给予读者的知识而上面三块又难以容纳下的，尽可能附于附录之中。

《新财经文典》策划、编撰、审定的牵头单位为湖南省财政厅、湖南财经高等专科学校。参加单位有：中国财政学会、财政部财政科研所、中国财政经济出版社、中央财经大学、暨南大学、华东师范大学、上海财经大学、苏州大学、湖南行政学院、湖南财经学院等高等院校。《新财经文典》第一辑于2000年7月出版的有：财政卷、税务卷、金融卷、会计卷、司法卷，第二辑于2003年8月出版的有：理财卷、投资卷、基金卷、保险卷、物业卷共计10卷，相继推出，以飨读者。

编著者在撰稿时，广泛参阅了前人和专家学者的有关著述，或引述有关观点，或摘引有关内容，因篇幅有限，在此不能一一

前 言

注明，谨致诚挚谢意！由于时间紧迫，水平有限，书中不当之处
敬请专家、读者赐教指正。

李 良 田

2002 年 10 月修订于长沙

新财经文典

主 审：陈彪如

编委会主任：章锐夫 杨天赐

编委会副主任：廖名杰 陆广德

编 委：（以姓氏笔划为序）

王 林 刘尚希 李良田

殷国明 奚君羊 贾荣鄂

曾利文 蒋德云 鲁亮升

主 编：曾利文 李良田

副 主 编：蒋德云 鲁亮升

物 业 卷

主 编 廖名杰
副主编 刘茂盛 贺付开
撰 稿 (按姓氏笔划)
刘茂盛 周益人
贺付开 廖名杰
熊帅良

目 录

导 语	(1)
一、物业管理——新兴行业初窥	(1)
(一) 对物业的认识	(1)
(二) 走近物业管理业	(5)
二、物业管理——现代社会和经济生活不可或缺的“管家”	(14)
(一) 促进住房制度改革，推动房地产业发展	(14)
(二) 让物业所有人物尽其用，使物业使用人费有所值	(15)
(三) 改善人们生活和工作环境，促进社会精神文明建设	(15)
(四) 带动房地产消费增长，开辟服务业就业新路	(16)
三、物业管理模式与机制——物业管理水平与服务质量的依托和基础	(17)
(一) 物业管理模式	(17)

(二) 物业管理机制	(21)
四、物业管理者——决定物业管理成功与失败的关键因素	(27)
(一) 物业管理者及其地位和作用	(27)
(二) 物业管理人员的构成	(29)
(三) 物业管理人员应具备的基本素质	(31)
五、物业管理文书——物业管理者与政府、物业所有人和使用人沟通的桥梁	(39)
(一) 物业管理文书写作的意义	(39)
(二) 物业管理文书写作的基本要求	(43)
六、本卷的编写目的与结构体系——开卷有益的启示	(46)
专业知识	(49)
一、物业管理的性质和功能	(49)
(一) 物业管理的概念	(49)
(二) 物业管理的性质	(50)
(三) 物业管理的功能	(52)
二、物业管理公司	(53)
(一) 物业管理公司的设立	(53)
(二) 物业管理公司的组织机构	(57)
三、物业管理的招投标	(70)
(一) 委托—代理关系	(70)
(二) 物业管理的招投标	(72)
(三) 投标程序和方法	(78)
四、物业管理的前期介入	(81)

(一) 物业管理前期介入的必要性	(81)
(二) 前期介入的时机、方式和内容	(82)
(三) 前期介入的费用分配	(84)
五、物业的接管验收	(86)
(一) 物业接管验收的方式及工作程序	(86)
(二) 物业交接验收的具体内容	(89)
六、用户入伙	(91)
(一) 入伙程序	(91)
(二) 宣传方法	(92)
(三) 搬迁入伙	(93)
(四) 用户装修	(93)
七、出租物业的管理	(95)
(一) 出租物业常见的几种管理模式	(95)
(二) 出租物业的主要工作	(95)
八、建筑物管理	(97)
(一) 查勘鉴定与完损等级	(97)
(二) 修缮	(102)
九、房屋设备管理	(115)
(一) 房屋设备的内容	(115)
(二) 房屋设备的管理方式和维修分类	(120)
(三) 房屋设备管理的基本制度和工作程序	(124)
十、物业环境管理	(130)
(一) 物业环境管理概述	(130)
(二) 环卫管理	(136)
(三) 绿化的养护与管理	(138)

(四) 治安保卫与消防管理	(146)
十一、财务管理	(154)
(一) 物业管理资金来源	(154)
(二) 居住性物业管理资金的来源与使用	(159)
(三) 经营性物业管理资金的来源与使用	(166)
(四) 物业管理费用测算	(172)
十二、物业管理与社区文化	(173)
(一) 社区、文化和社区文化	(173)
(二) 物业管理与社区文化建设的关系	(175)
(三) 社区文化建设	(176)
十三、现代物业管理的比较	(178)
(一) 现代物业管理与传统房产管理	(178)
(二) 物业管理与设施管理	(179)
(三) 物业管理与酒店管理	(181)
文种写作	(184)
一、物业管理企业组建文书	(184)
(一) 物业管理公司经营资质申请书	(184)
(二) 设立物业管理公司可行性研究报告	(186)
(三) 物业管理企业注册登记公告	(193)
(四) 物业管理公司资质证书	(195)
二、物业管理招标投标文书	(197)
(一) 物业管理招标公告和招标邀请书	(197)
(二) 物业管理投标须知	(202)
(三) 物业管理招标项目说明书	(205)
(四) 物业管理建议书	(212)

(五) 物业管理投标书	(221)
(六) 物业管理中标通知书	(227)
三、物业合同文书	(229)
(一) 物业管理委托合同	(229)
(二) 物业转让合同 (房地产买卖合同)	(237)
(三) 物业租赁合同	(243)
(四) 物业典当合同	(251)
(五) 物业抵押合同	(254)
四、入伙手续文书	(260)
(一) 入伙通知书	(260)
(二) 入伙手续书	(262)
(三) 收楼须知	(265)
(四) 交款通知书	(268)
(五) 楼宇验收书	(270)
(六) 楼宇交接书	(272)
(七) 装修申请书 (表)	(274)
(八) 明火动用申请书 (表)	(278)
五、物业管理公约与规定文书	(280)
(一) 物业管理公约	(280)
(二) 业主公约	(289)
(三) 业主委员会章程	(298)
(四) 物业管理规定	(306)
(五) 用 (住) 户手册	(312)
(六) 装修指南	(321)
(七) 停车场车位租约	(327)

六、物业管理事务工作文书·····	(332)
(一) 物业管理现状调查报告·····	(332)
(二) 物业管理公司综合效益评估报告·····	(341)
附录·····	(348)
一、物业管理法律法规·····	(348)
(一) 物业管理条例·····	(348)
(二) 中华人民共和国城市房地产管理法·····	(362)
(三) 城市新建住宅小区管理办法·····	(373)
(四) 物业管理企业财务管理规定·····	(376)
(五) 全国优秀管理住宅小区标准·····	(381)
(六) 关于《全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦、 工业区)》达标办法的通知·····	(384)
附:《全国城市物业管理优秀住宅小区达标评分细则》 ·····	(386)
二、国内主要的物业管理网站·····	(391)
三、物业管理若干运行规则释疑·····	(392)
四、物业管理常用词语释义·····	(402)
文献索引·····	(411)
后 记·····	(414)

导 语

一、物 业 管 理

——新兴行业初窥

伴随着房地产业的发展 and 楼市的红火，物业管理业也悄然兴起，已显蓬勃生机，毫不谦让地成为我国服务业的“朝阳产业”和新的亮点。面对这一新兴产业，我们应以积极的态度去认识它的实质和走向，并促其正常运转和有序发展。

(一) 对物业的认识

1. 何谓物业

物业管理同所有其他服务业一样，是生产特殊“商品”——即通过对物业的多功能、全方位的管理，为物业所有人和使用人提供高效、周到的服务，并向社会提供这种“商品”，以满足社会的相关需求。那么，何谓物业呢？

“物业”一词，译自英语的“Property”或“Estate”，自东南亚和香港传入我国沿海，并由沿海扩展到内地。物业的最初含义是指以