

论城市住宅物业的管理突破

王焯

德阳生态智谷服务中心

摘要：随着我国经济水平的不断提升，推动了房地产行业的快速发展，建立了完善的住宅公共基础配套设施。为了给业主创建更好的居住环境，需要逐渐提高城市住宅物业管理的专业化水平，制定完善的规章管理制度，创新管理模式，实际解决在管理过程中存在的问题。本文将从城市住宅物业管理与传统住宅管理进行对比，并根据实际情况制定相应的解决措施。

关键词：物业管理；城市住宅；突破

为了有效地改善居民工作环境、生活质量，需要充分重视城市住宅物业管理工作，提高物业管理专业化程度。根据城市住宅的实际情况，创新管理模式。给业主提供温馨自如、环境幽雅、安全舒适的居住、休闲空间，使业主精神放松、恢复体力、缓解疲劳。

一、物业的管理基本内涵

物业有英文property含义为拥有物、房地产、资产、财产等，在生活中我们称物业是比较狭义的范畴。物业的管理有狭义和广义之分，物业管理作为狭义范围是房地产管理。城市住宅物业管理是指专业人员或者机构由物业所有人委托，应根据国家制定的法律法规，依照契约以及合同，对完工并投入使用的房屋建筑及其附属的有关场地、基本配套设施等进行管理。物业管理需要对房屋区域周围公共绿化、道路养护、安全保卫、清洁卫生、居住环境等实施统一的管理，同时给居民提供综合性服务，集服务、经营以及管理为一体，实施企业化、专业化以及社会化经营活动。有效地实现了环境、社会、经济效益共同发展。

物业管理公司实施物业管理工作内容，物业管理公司在开展物业管理工作时，需要明确物业管理以及经营宗旨相关规章管理制度，实施自我运转、自负盈亏、独立核算以及进行自主经营的管理模式，物业管理公司需要独立承担经济法律责任以及民事责任^[1]。当前城市住宅物业管理公司构建的形式通常包括以下几种方式：第一，房地产开发公司派生子公司，占住宅物业管理企业总和的绝大部分；第二，房地产管理部门所属房产所转变为住宅物业管理企业。第三，很多自管房企业建立物业管理公司。第四，社会自发建立的城市住宅物业管理企业；第五，部分物业管理企业是由城市街道办事处建立的住宅物业管理。

二、分析城市住宅物业的管理和传统房屋管理存在的差别

传统住宅管理是根据计划经济下通过企事业单位以及政府相关部门采用的行政手段，从而进行住宅封闭式的管理模式。城市物业管理作为专业化人员和机构，采用经济手段在市场上进行城市住宅物业有偿服务管理形式。传统住宅是根据计划经济环境下，政府采用的管理行为，属于福利型住宅管理模式。城市住宅物业管理顺应了当前的经济市场大环境，采用的企业管理行为，属于有偿住宅物业管理行为。通常情况下，传统住宅管理采用收租养房的方式作为主要管理内容，福利型具备了低租金的优势，政府需要对传统住宅进行大量的资金补贴，包袱比较重，管理的内容比较多^[2]。然而，城市住宅物业管理模式是根据市政、设备、房屋以及设施等全方位的实施，采用服务、管理以及经营等多种功能。企业具备了专业化的经营模式，具备了很好的造血功能，政府不给城市住宅管理补贴。因此，传统住宅管理和城市住宅物业管理在关系、观念、手段以及模式方面都有着很大的差别。

三、城市住宅物业管理具体内容

（一）城市住宅物业管理特点

（1）社会化城市住宅物业管理：绿化、保安、清洁、水

电、房屋等。业主需要一家专业性的物业管理公司，处理居住环境和房屋有关的日常事宜。城市住宅物业管理作为业主的“总管家”，业主只需支付物业管理部制定的服务费以及管理费用，获得非常周到的物业服务。通过开展城市住宅物业管理服务，有效的提升社会化的物业管理程度，充分发挥住宅物业管理的整体功能以及综合效益，有效地实现了心理效益、环境效益、经济效益、社会效益综合改善。（2）专业化的城市物业管理：随着经济的快速发展，人们的生活质量提升，对居住环境有着更高的要求标准，因此，城市物业管理应逐渐趋于专业化。（3）经营型城市住宅物业管理：城市住宅物业管理公司，应有偿服务，合理收费。城市住宅物业管理目标是量入为出、保本微利，不仅减少政府以及相关主管部门的负担和压力，并且可以开展更新住宅公共设备、管道维修、换位、养护、治安以及维修工作，实现多项目、多层次以及全方位的服务^[3]。

（二）城市住宅物业的管理突破

城市住宅小区的交通、卫生、治安以及消防等住宅管理工作，如何进行设置、配置以及数量等需要全面进行考虑。配置完善的住宅公共设施，给业主创建优美的居住环境。根据住宅环境的实际情况，进行统一性规划、统一管理，使小区住宅更加的美观漂亮。为了给业主营造良好的社区氛围，需要丰富居民的社区生活，物业管理人员需要定期举办文化沙龙以及文体活动，在自娱自乐的过程中加深业主之间沟通交流。做好住宅物业管理人员和业主之间的沟通，提高业主对物业管理的信任。

（三）城市住宅物业管理思路

为了促进城市住宅物业管理更好发展，需要全面提升物业管理企业的管理水平。首先，应制定完善的物业规章管理制度，根据当前物业管理市场的实际情况，制定完善的住宅管理制度，规范管理。其次，需要全面的提升居民生活品质，需要做好住宅物业管理调控手段，给业主提供更高质量的物业管理。同时，制定完善的物业管理服务标准，住宅物业管理企业应给业务提供合理的收费标准以及服务标准，告知业务详细的住宅物业管理标准。针对房地产开发商来讲，物业管理作为售后服务最重要服务管理内容，需要充分重视住宅的物业管理工作内容，优质的住宅服务管理可以受到更多客户青睐，提高房产销售量。因此，城市住宅物业管理企业，需要及时更新物业管理观念，工作人员需要意识到物业管理的重要性，提高管理认知，不断优化物业管理服务内容，树立良好的物业管理形象，有效地促进企业的经济效益。

四、结束语

综上所述，城市住宅物业管理应顺应当前城市经济的管理发展趋势，在开展实施物业管理过程中，需要给业主创建良好的居住环境，提高业主居住的舒适度。通过定期举办社区文化活动，促进业主之间的沟通交流，减少业主与物业之间的纠纷事件，推动城市住宅物业管理的快速发展。

参考文献

[1] 苏剑波, 张惠洪, 赵玥, 等. 基于稀疏正则化的多源多特征视觉识别 [J]. 上海交通大学, 上海洪剑智能科技有限公司. 2014.

[2] 李娜. 次贷危机下我国房地产市场新变及营销策略研究 [D]. 北京: 中国人民大学, 2009.

[3] 曲世军. 中国房地产金融风险判断及防范体系架构研究 [D]. 吉林: 东北师范大学, 2008.