



## 物业管理的特点

### 社会化

物业管理的社会化是指物业管理将分散的社会分工汇集起来统一管理，诸如房屋、水电、清洁、保安、绿化等等。对业主而言，就像找到了一个“总管家”；而对政府职能部门来说，则犹如找到了一个“总经理”。

### 企业化

物业管理单位是企业单位，不是事业单位，也不具备政府行为职能。物业管理企业作为一个独立的法人，应按照《中华人民共和国公司法》的规定运行，不受任何干扰，政、事、企完全分离。

### 专业化

物业管理是由专业的管理企业——物业公司实施对物业的统一管理。这种管理是将有关物业的各专业管理都纳入物业管理企业的范畴之内，物业管理企业可以通过设置专业的管理职能部门来从事相应的管理业务。

随着社会的发展，社会分工渐趋于专业化，物业管理企业也可以将一些专业管理以经济合同的方式交予相应的专业经营服务公司。



## 物业管理的类型

目前物业管理大体上有两种类型：**委托服务型**和**租赁经营型**。



### 委托服务型

房地产开发企业将开发建成的房屋出售给用户，一次性收回投资和利润，并委托物业管理企业对房屋进行日常的管理。此类物业有经营管理权而无产权。此类物业管理企业，多以经营小区为主。

### 租赁经营型

房地产开发企业建成房屋后并不出售，而交由属下的物业管理企业或为该幢房屋专门组建从事租赁经营的物业管理企业，通过租金收回投资。此类物业管理企业拥有经营管理权、产权。此类物业管理企业，多以经营商业大楼、综合大楼、写字楼为主。

资料来源：光明网等