

## 資產管理概述

資產管理是依據業主的要求和目標而對其資產進行的管理、操作、銷售、與維護。作為一個行業，資產管理正因三個重要趨勢而穩步發展。

隨著人口增長，對空間的要求不斷增大，造成各類樓宇總數上升。資產的大部分被視為投資物業，而物業管理是資產投資管理當中的關鍵因素。資產管理從業人員需要經過特別培訓與教育——這一事實已得到公認。

資產管理工作分類根據資產管理師的職位、服務機構、以及管理的資產種類不同，他們所做的工作也有很大差別。在資產管理的大範圍內，具體工作一般可分為以下三類：1 常駐或場地管理 2 物業管理 3 資產管理以上只是對資產行業中職位的大致描述。在物業和資產管理師的級別，很多工作責任都是相同的。另外，資產管理師的工作職稱與職責根據其工作機構和所管理的物業的不同也有所不同。



## CERTIFIED PROPERTY MANAGER®

資產管理師主要負責管理物業所代表的有形資產——監督場地管理師和其他場地管理人員的日常工作或是物業管理公司轉包出去的工作。物業管理師制定並執行一個業主認同的管理計劃。這個計劃關係到機器設備、財經運作、租戶關係、市場定位、和營造小區形象等各個方面。物業管理師直接對維持和創造物業價值負責，通過有效的經營程序和最佳化的租金和其它收入來增加物業的純收入。

其工作主要是將資產作為一項資產來管理，並做出有關物業的財經運作的種種決定。工作重點是把物業作為投資來經營，尤以其管下的每一項物業的增值為重。資產管理總是著眼於物業的長期升值和短期現金流。很多時候一項物業的運作目標由資產管理師來決定，再由物業管理師來執行。資產管理的定義在很多機構內都還沒有完全明確，所以在不同的行業背景下資產管理師的工作職責會有所不同。總的說來，在有效的資產管理中，資產管理師應該是循序漸進的經營物業的整個周期，參與物業的購買、日常經營和出售。這就要求資產管理師密切注意不斷變化的市場機會、關注影響租賃的各種經濟因素、以及導致物業本身的物質和經濟結構變化的金融趨勢。

## 資產管理的物業種類

物業種類很多，每一類都有其特色，都對管理師有不同要求。不過，任何種類的物業都需要資產管理師不同程度的管理經營。

- 出租單位
- 分售公寓及合作式公寓
- 小區及房產主協會
- 獨戶出租房
- 寫字樓
- 大小購物中心
- 零售商店
- 工業樓
- 公共住房
- 政府補貼房
- 各類設施或公司物業
- 大學設施

## 雇用資產管理師的机构

雇用資產管理師的机构有几類，包括：

1. 物業管理公司。這是專門為個體及工業業主提供資產管理服務并收取費用的公司，因此其管理師也常被稱為“收費管理師”。
2. 全方位服務資產公司。這種公司提供包括資產在內的一系列專業資產服務。其管理部門的運作方式與“收費管理師”相同。
3. 開發公司。供職于開發公司的資產管理師管理公司所有的物業。他們參與物業開發的各個方面，包括修復物業及向潛在投資者推銷物業。
4. 商業銀行。銀行已經超越了向客戶提供物業投資貸款的傳統角色而成為物業投資的參與者。資產管理師受雇于銀行，管理銀行自己的物業投資組合以及銀行受委托管理的物業。他們同時也管理被取消了贖取權的抵押給銀行的物業。
5. 資產投資托管。資產管理師以其專業知識為通過資產投資托管集資購買物業投資組合的投資人團體服務。
6. 公司。很多大公司都有自己的資產部門和資產管理師。他們負責經營公司所有的、用于開展業務的物業。公司的資產管理師也叫“設施管理師”。他們參與決定公司物業的最佳使用方式和買賣租賃價格。
7. 政府机构。資產管理師為市、州、聯邦各級住房管理机构和非盈利贊助人管理政府房，經營開發項目。
8. 保險公司、養老基金。物業管理師與資產管理師經營保險公司直接擁有的物業投資，或者為大的机构投資者及養老基金管理物業投資組合。
9. 抵押貸款經紀行。經紀行與貸方共同向潛在投資者推銷物業并提供資產管理服務。

## 資產管理技能

資產管理師的工作與租戶、業主、以及物業本身有密切關係。有很多技能都是資產管理師順利開展工作所必需的。要成功的處理業主與租戶之間可能發生的問題，交際能力是必要的。資產管理師也應具有廣告營銷知識，因為他對他所管理的物業所處的市場狀況和市場競爭的了解是物業獲得最大的經濟回報和最高的居住率的關鍵。經濟學、會計學、統計學、和估價計算的知識也很重要，有助于確定當前及今后符合實際的租金價位，確保物業良好的經濟壽命。對於一個專業資產管理師來說，職業教育是最重要的條件。每一項物業都有其獨特之處；經濟、社會、政治的變動也會不同程度的影響到每一項物業。一個受過培訓的管理師通常能夠區分這些不同因素，確定它們對物業的不同影響，并針對它們制定適當有效的管理計劃。資產管理師所需的多項技能都可以在獲取專業資格的過程中掌握。資產管理行業的專業資格的真正價值在于其可信度——它給業主信心，讓他們知道自己找到了有能力、有職業道德的管理師來管理他們的資產投資。

