

# 《新编物业管理法规实务教程》

## 图书基本信息

书名：《新编物业管理法规实务教程》

13位ISBN编号：9787312021039

10位ISBN编号：7312021034

出版时间：2010-8

出版社：中国科学技术大学出版社

页数：324

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

## 前言

随着21世纪房地产业的不断发展，房地产行业迫切需要一大批具有较高科学文化素质的技能型、应用型专业人才。物业管理在中国还处于起步发展阶段，相关教材短缺、教材内容与专业培养目标及物业管理实践要求相脱离已成为困扰房地产类专业发展的主要障碍。鉴于此，我们按照教育部和住房和城乡建设部相关文件精神，结合编者多年行业实践和课堂教学的经验，同时吸取物业管理行业中部分企业家和政府主管部门专家的意见并结合当代物业管理行业中最新的法规内容编写了这本教材。

本教材的编写宗旨是以物业管理法律法规的理论为指导，以技能训练为中心，以提高能力为目的，注重理论和实践的双重结合。为此我们做了以下努力：

- 1.明确目标，构建合理的体例。以导入案例入手，引导章节的开始，然后过渡到理论知识的学习，进而通过部分精选案例等辅之实务能力的培养，最后是总结和习题练习。
- 2.结合行业上岗要求，提升上岗技能。在编写过程中，我们按照住房和城乡建设部对物业企业从业人员和物业管理师上岗要求的文件精神并结合物业管理师和物业管理企业经理岗位考试大纲的物业管理法规部分进行编写。一方面尽可能突出物业从业岗位必须具备的知识要求，另外一方面贯彻物业从业岗位必须具备的技能要求。
- 3.多样化的构思，注重社会需要。本教材增加“教你一招”、“相关链接”等很多小的环节，目的在于拓宽学习者的视野，使其能更多地了解物业行业及物业行业经常出现的问题，以及解决这些问题的思路，为其步入物业行业和走向社会打下良好的基础。
- 4.强化实务训练，促进能力提高。本教材每章开始有案例导入，在每章中也有部分经典案例和思考等内容，同时在每章后习题都安排了案例分析题，通过理论联系实际，有利于提高学习者分析问题和解决问题的能力，提高其综合素质。

# 《新编物业管理法规实务教程》

## 内容概要

《新编物业管理法规实务教程》的编写宗旨是以物业管理法律法规的理论为指导，以技能训练为中心，以提高能力为目的，注重理论和实践的双重结合。《新编物业管理法规实务教程》以导入案例入手，引导章节的开始，然后过渡到理论知识的学习，进而通过部分精选案例等辅之实务能力的培养，最后是总结和习题练习；结合行业上岗要求，提升上岗技能；本教材增加“教你一招”、“相关链接”等很多小的环节，目的在于拓宽学习者的视野，使其能更多地了解物业行业及物业行业经常出现的问题，以及解决这些问题的思路，为其步入物业行业和走向社会打下良好的基础；本教材每章开始有案例导入，在每章中也有部分经典案例和思考等内容，同时在每章后习题都安排了案例分析题，通过理论联系实际，有利于提高学习者分析问题和解决问题的能力，提高其综合素质。

# 《新编物业管理法规实务教程》

## 书籍目录

前言第一章 物业管理法规概述第一节 物业管理法的调整对象第二节 物业管理法律关系第三节 我国物业管理立法第二章 物业权属第一节 物业权属概述第二节 建筑物区分所有权第三节 相邻关系第四节 物业权属登记第三章 物业服务企业第一节 物业服务企业的设立与组织机构第二节 物业服务企业的资质管理第三节 物业服务企业从业人员管理第四章 业主自治法律规定第一节 业主第二节 业主大会第三节 业主委员会第四节 管理规约和外部约束第五章 物业管理的招标与投标第一节 物业管理招投标概述第二节 物业管理招标程序第三节 物业管理投标程序第四节 物业管理的开标、评标与定标第六章 物业服务合同第一节 物业服务合同概述一第二节 物业服务合同的成立第三节 物业服务合同的效力第四节 物业服务合同的履行、变更与终止第五节 物业服务合同的违约责任第七章 物业的使用与维护制度第一节 物业的使用与维护制度概述第二节 物业专有部分的使用与维护第三节 物业共有部分的使用与维护第四节 物业使用与维护的责任第八章 物业管理服务费与专项维修资金第一节 物业管理服务费概述第二节 物业管理服务费的计费方式和收取原则第三节 物业管理服务费的测算第四节 专项维修资金的管理第五节 物业管理服务费的使用、收取与纠纷处置第九章 物业中介与交易第一节 物业中介与交易概述第二节 物业中介人员的资格认证制度第三节 物业中介机构与收费第四节 物业交易的基本类型第十章 其他常见的物业管理法律规定第一节 物业环境管理法规第二节 物业安全管理法规第三节 物业维修养护管理法规第四节 物业综合经营及供水、电、气、热管理法规第十一章 物业管理纠纷及处理第一节 物业管理纠纷概述第二节 物业管理纠纷的处理第三节 物业管理纠纷防范附录物业管理相关法律、行政法规、部门规章和有关文件参考文献

## 章节摘录

(二) 物业服务企业的分类

1. 按股东出资形式分类

(1) 有限责任公司。有限责任公司是指由50个以下的股东共同出资，股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任的企业法人。目前社会上大多数物业服务企业都是采用这种组织形式。

(2) 股份有限公司。股份有限公司是指由一定人数以上的股东组成，资本分为等额股份，股东以其所持股份对公司承担有限责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任的企业法人。这种组织类型的物业服务企业在我国的数量还不是很多，它主要适用于规模大、业务复杂、业务量特别多的物业服务企业。

2. 按物业服务企业的组建形式分类

(1) 完全专业化和市场化的物业服务企业。此类企业主要是通过公开、公平、公正的市场竞争机制获得对物业管理的权利。企业在物业管理和服务的过程中能较好地履行相关的职责，能比较好地理顺业主、开发商和物业服务企业之间的关系，有利于促进物业服务企业管理和服务水平的进一步提高。该类型的物业服务企业在市场上所占比例较高，也是物业管理企业今后发展的主流方向。

(2) 与房地产开发企业有隶属关系的物业服务企业。房地产开发企业为了保障售后的物业能有一个良好的售后服务，自己设立物业服务企业从事物业管理和服务工作。此类物业服务企业能更好地了解物业的特性，便于对物业的管理，尤其适用于对前期物业的管理。这种类型的物业服务企业在市场上也较多。

(3) 由企事业单位自行组织的物业服务企业。此类物业服务企业主要是对公有房或福利房进行管理，由于不是按市场化操作，因此提供服务的内容相对较少，服务的质量也相对较差。该种类型的物业服务企业已逐步淡出市场。

3. 按物业服务企业内部的运作关系分类

(1) 管理型物业服务企业。企业除了主要领导和各专业管理部门的技术骨干外，各项具体的服务都是通过合同的形式交由社会上的专业化公司来完成。

(2) 顾问型物业服务企业。此类企业由少数具有丰富物业管理经验的人员组成，企业本身不从事具体的物业管理和服务工作，而是以顾问的形式提供咨询服务，并收取相关费用。

# 《新编物业管理法规实务教程》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)