

# 《物业法律基础》

## 图书基本信息

书名：《物业法律基础》

13位ISBN编号：9787112071951

10位ISBN编号：711207195X

出版时间：2005-6

出版社：建筑工业

作者：张忠 编

页数：263

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)

# 《物业法律基础》

## 前言

本教材为中等职业学校物业管理专业教学用书，是根据建设部中等职业学校建筑与房地产经济与管理专业指导委员会制定的中等职业学校物业法律基础课程教学大纲、国家新颁布的法律、法规编写的。本教材全面系统地介绍了物业管理方面的法律法规。本书以实用为主，突出中等职业学校教学特点，附有思考题和案例分析以及相关的法律法规。本教材由武汉市建设学校张忠（高级讲师）主编。武汉市建设学校黄晨光（高级讲师）编写第一章、武汉市沌口开发区法院陈泽民（法官）和中南财经政法大学程文婷（讲师）编写第三章、武汉市建设学校张忠编写第二章、第四章、第五章、第六章，张忠统稿定稿。本教材由湖北泓峰律师事务所弓跃峰律师主审，她对书稿提出了许多宝贵意见，在此致以衷心的感谢。由于编者学识水平有限，本教材难免有疏漏之处，期待读者给予批评指正。

# 《物业法律基础》

## 内容概要

《物业法律基础》是根据建设部中等职业学校建筑与房地产经济管理专业指导委员会制定的中等职业学校物业法律基础课程教学大纲、国家新颁布法律、法规编写的。《物业法律基础》全面系统地介绍了物业管理方面的法律法规，主要内容有：法律基础、民法、公司法、合同法、城市房地产法和物业管理法规。《物业法律基础》以实用为主，突出中等职业学校教学特点，附有大量案例分析以及相关的法律法规，帮助学生应用所学的理论解决实际问题，语言通俗易懂，有较强的系统性和实用性。《物业法律基础》可作为中等职业学校物业管理专业教材，也可作为建筑类其他专业的教学参考书。

# 《物业法律基础》

## 书籍目录

第一章 法律基础第一节 法律概述第二节 法律关系第三节 法律责任复习思考题第二章 民法第一节 基本原则第二节 公民与法人第三节 民事法律行为和代理第四节 民事权利与民事责任第五节 诉讼时效复习思考题第三章 公司法第一节 公司法概述第二节 有限责任公司第三节 股份有限公司第四节 公司债券与财务会计第五节 公司的合并、分立和终止第六节 公司法律责任复习思考题第四章 合同法律制度第一节 合同法概述第二节 合同的订立第三节 合同的效力与合同的履行第四节 合同的变更、转让及终止第五节 违约责任复习思考题第五章 城市房地产法第一节 城市房地产法规概述第二节 房地产开发用地第三节 房地产开发第四节 房地产交易第五节 房地产权属登记管理第六节 法律责任复习思考题第六章 物业管理法规第一节 物业管理第二节 我国物业管理立法第三节 物业管理法律关系第四节 物业管理条例的主要内容复习思考题附录中华人民共和国民法通则中华人民共和国公司法中华人民共和国合同法（节选）中华人民共和国城市规划法中华人民共和国城市房地产管理法建设工程质量管理条例物业管理条例物业服务收费管理办法业主大会规程物业管理企业资质管理办法前期物业管理招标投标管理暂行办法主要参考文献

## 章节摘录

1. 物业管理的概念 物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动（《物业管理条例》第二条）。物业管理是与房地产综合开发的现代化生产方式相配套的综合管理，是随着住房制度改革的推进而出现的产权多元化格局相衔接的统一管理，是与社会主义体制相适应的社会化、专业化管理。物业管理集管理、经营、服务于一体，作为第三产业之新兴领域，是现代都市的朝阳产业。

2. 物业管理的特征 物业管理具有以下特征：

- （1）物业管理职能的社会化。物业管理将物业区域内分散的社会服务统一起来，在不同程度或不同方式上承担着某些社会职能，如环保、卫生、保安、消防等。物业管理的基本运作是业主按约定缴纳服务费，即可享受相应服务；物业管理企业通过竞争，拓展接管物业范围。在上述过程中，各方均获得利益，与此同时，城市管理的社会化程度也得以提高。
- （2）物业管理机构的专业化。社会的发展，分工日趋专业。物业管理企业设置专门的管理机构、配备专业人员、运用现代科技、提供高水平的管理。而且物业管理中的相关事项可由物业管理企业再委托专业机构负责。
- （3）物业管理过程的市场化。物业管理按照市场经济原则运作。物业管理机构是市场主体，而非行政主体，物业管理是一种经营行为，各物业管理企业间开展竞争；业主与物业管理机构是平等的交易关系，业主有选择、变更物业管理企业的自由；物业管理实行有偿服务，收费标准除个别项目由政府定价或指导价外，一般由市场定价，物业管理实行明码标价。
- （4）物业管理形式的规范化。物业管理企业的设立、选聘，必须依照相关政策法规；物业管理的开展也必须符合相关规定，如物业接管验收、委托合同与业主公约的签订、业主大会的召开等均应在法律的框架下进行。
- （5）物业管理关系的契约化。物业管理企业与业主签订的物业管理委托合同，以及业主间订立的业主公约等一系列契约，是物业管理开展的前提条件。委托合同是物业管理企业接管、管理物业的依据，而且明确物业管理的服务事项，界定物业管理企业与业主的权利义务。业主公约是全体业主的自治协议，约定业主对物业的使用、维护制度。

# 《物业法律基础》

## 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)