

《物业管理法规》

图书基本信息

书名：《物业管理法规》

13位ISBN编号：9787030155221

10位ISBN编号：703015522X

出版时间：2005-6

出版社：科学出版社

作者：周中元 编

页数：276

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.tushu111.com

《物业管理法规》

前言

随着物业管理飞速发展，物业管理法制建设的进程也在不断加快。《物业管理条例》于2003年6月8日由国务院颁布并于同年9月1日正式实施，《物权法》颁布后，《物业管理条例》又相应作了修订，并于2007年10月1日施行，同时，各省、市地方人大也纷纷出台了当地的物业管理条例，或正在制定之中。我国物业管理正步入法制化、规范化的新时期。本书正是在上述背景下总结编者在高职高专物业管理法规课程教学中多年的成功经验和心得体会，并充分考虑本教材所面对的教学对象的特点，结合物业管理行业的最新发展状况和物业管理法制建设的最新进展，精心编写而成。本书吸收了同类教材的优点，同时摒弃了一些教材内容陈旧、不系统、理论平铺直叙不便教学的缺陷。教材编写时紧扣高职高专人才培养目标，牢牢把握“教师好教，学生好学”这一尺度。法规理论阐述力求准确、简练，以“必需、够用”为度，强调理论联系实际；案例分析以“典型、新颖”为选取指标，突出以案说法，以法评案，注重物业管理法规知识的实用性、应用性、开放性和可操作性，满足行业和学生就业岗位对必备的法规知识的需求。本书全面、系统地介绍了高职高专物业管理专业必需的物业管理法规基本知识及其实务，并穿插了大量的典型法律案例解析，尽力反映目前最新的物业管理法规建设进展和司法精神。主要包括：物业管理法规概论、物业权属、物业管理法律关系、物业管理法律责任、物业管理企业、业主自治管理、物业管理招标投标、物业管理合同、物业交易管理、物业管理纠纷处理等内容。每章后面均附有小结和复习思考题。复习思考题包括法律基本知识题和案例分析题两类，以便学生对物业管理法规基本知识的理解、掌握和活学活用。本书由周中元担任主编，负责全书的统筹、修改、定稿工作，并编写第一至第四章；余宇楠担任副主编，并编写第五、六、八、九章；韩国光编写第七、十章；李娟编写各章小结和复习思考题。本书由华中科技大学朱佳林教授、深圳市国土资源与房产管理局物业监管处徐松明处长担任主审，他们对本书提出了宝贵的意见，在此表示诚挚的谢意。本书在编写过程中参阅了大量的文献资料，包括许多有关房地产和物业管理法规的教材、论著和案例解析，在此谨向他们的作者表示衷心的感谢，并对他们的辛勤工作表示由衷的敬意。特别感谢科学出版社、深圳职业技术学院、昆明冶金高等专科学校、华北科技学院等单位的大力支持和帮助。由于物业管理法规正在不断发展完善之中，编者的水平学识较为有限，书中难免存在疏忽之处，敬请读者批评指正。

《物业管理法规》

内容概要

《物业管理法规(修订版)》全面、系统地介绍了高职高专物业管理必需的物业管理法规基本知识及其实务，并穿插了大量的典型法律案例解析，尽力反映目前最新的物业管理法规建设进展和司法精神。主要内容有：物业管理法规概论、物业权属、物业管理法律关系、物业管理法律责任、物业管理企业、业主自治管理、物业管理招标投标、物业管理合同、物业交易管理、物业管理纠纷处理等。每章后面均附有小结和复习思考题。复习思考题包括法律基本知识题和案例分析题两类，以便于学生对物业管理法规基本知识的理解、掌握和运用。

《物业管理法规(修订版)》主要作为高等专科学校、职业技术学院、成人高校、继续教育学院和民办高校的物业管理、房地产经营与管理等专业的教学用书，也可供物业管理从业人员培训、学习、参考之用。

《物业管理法规》

书籍目录

前言

第一章 物业管理法规概论

1 物业管理的发展与物业管理立法

2 物业管理法的概念、调整对象和原则

3 物业管理法律规范

4 国外及我国香港、台湾地区的物业管理立法借鉴

小结

复习思考题

第二章 物业权属

1 物权与物业权属

2 物业权属状况

3 物业权属登记

4 物业产籍管理

小结

章节摘录

2.相关主体的法律关系和产权关系尚不明确物业管理涉及业主之间的关系，涉及业主、物业管理企业、建设单位相互间的关系，也涉及业主组织与其他组织的关系。在物业管理实践中，单个业主的利益与业主共同利益的平衡，房屋质量的责任，物业管理服务的质量，专项维修资金的使用，业主委员会、业主大会的法律地位，公共财产的约定和登记问题以及前期物业服务合同的期限等等，都是容易出现纠纷的热点问题，根源就在于相关主体的法律关系不明确，责、权、利难以界定，给物业管理和收费带来困难，致使物业管理中产生的大量矛盾纠纷得不到及时解决，司法机关也因缺乏法律依据难以及时处理。

3.物业管理企业服务意识不强相当一部分物业管理企业从原房管部门或单位后勤管理部门转制而来，行业队伍素质偏低，与业主之间的服务与被服务关系没有确立，物业管理的服务特征被淡化。部分物业管理企业，过度追求利润，不按照合同约定提供相应服务，收费与服务不相符。一些物业管理企业擅自处分应由业主处分的事项，侵犯业主权益现象时有发生。一些物业管理企业员工素质低，甚至发生损坏业主财产、殴打业主的恶性事件。

4.业主委员会缺少制约由于缺乏对业主委员会的有效制约和监督机制，民主协商和少数服从多数的原则没有得到充分体现。有的业主委员会不能真正代表大多数业主的利益，个别成员甚至把个人利益置于业主共同利益之上，任意决定业主共同事务，损害其他业主利益或业主的共同利益。

5.业主自律机制不完善房屋公共空间、共用设施设备以及土地的共同使用权，决定了业主财产的关联性和业主共同利益，也构成业主共同决定实施物业管理的财产权基础。协调业主共同利益，需要建立业主自律机制。业主公约是业主共同的行为准则，但一些业主没有严格遵守。由于住房福利制的长期影响，相当多的业主没有完全确立有偿服务的观念，没有完全确立履行合同约定义务的观念。

6.前期物业管理矛盾突出有的开发项目在规划设计、施工阶段遗留下较多的问题，如工程质量低劣，配套设施不完善等，有的开发企业侵占配套建筑和设施；有的开发企业为促进物业销售，对物业管理作不切实际的承诺；有的开发企业制定的业主公约侵犯业主的合法权益，给后续的管理带来困难。由于缺乏严格的物业承接验收手续，物业使用过程中暴露出来的质量问题责任不清，损害了业主权益。

《物业管理法规》

编辑推荐

《物业管理法规(修订版)》是周中元编写的，由科学出版社出版。

《物业管理法规》

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.tushu111.com