

<<物业管理法规与案例评析>>

图书基本信息

书名：<<物业管理法规与案例评析>>

13位ISBN编号：9787112123315

10位ISBN编号：7112123313

出版时间：2010-12

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：刘湖北，胡万平，王炳荣，吕杰 主编

页数：288

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：<http://www.tushu007.com>

## <<物业管理法规与案例评析>>

### 前言

读罢“物业管理法规与案例评析”（以下简称“评析”），眼前一亮。

作为一名长年从事物业服务理论研究与实践的工作者，终篇掩卷，甚感欣慰。

广大物业管理者、服务人员，可以看到反映物业管理最新法律法规建设和司法精神的法律专业指导书籍了。

该书有这样一些特点：系统性强。

本书从宏观的物业法规概论、物业管理法律关系的叙述，到微观的物业管理重要文件的宣介乃至物业管理纠纷的依法解决等，都有系统的归纳解释和重点的集中叙述。

既要言不烦，又通俗易懂。

指导性强。

本书作者既注意到高等院校广大学生的受教特点，更注意到广大物业服务者的工作特点、性质和领悟能力，落脚在一系列物业个案的剖析上。

针对性强、实用性强、富于操作性。

具备较强的法律工具书性质。

从《民法通则》到《合同法》介绍，从《物权法》到《劳动合同法》的讲解，乃至《物业管理条例》和《物业收费管理办法》的集中归类等。

全面周详，细致入微，让多年工作在物业一线的基层人员很容易按图索骥，找到自己所需要的法律条文进行解读。

具有较宽的视野及相应的专业视角。

该书从具体的物业实践出发，在进行严谨系统的法律专业知识介绍和普及的同时，兼顾可读性、轻松性。

适时从国外丰富的物业服务视角采撷了不少发达国家的专业花絮，如美国物业的高度专业分工管理，法国的民主式管理，德国的高效、严谨性物业管理，北欧荷兰的提前介入式物业管理以及日本的一专多能式物业管理等。

让读者在大量物业法律个案阅读的同时，能惬意轻松地领略世界各国物业管理的专业风貌。

对开阔业界人士的国际专业视野，有效借鉴国外经验，不无裨益。

我从事物业服务16年，因多年的学校工作背景，平素浏览专业书刊不少，但能从系统性，专业指导角度全面介入法律与物业实践的有效组合的探索性书籍不是太多。

这样一部针对性、实用性、操作性较强的书籍，对从事一线物业服务的业界人士而言，就更显珍贵。

通读全书之后，略作如上感言。

衷心希望我国的物业管理服务水平能加速提高，专业视野能逐步开阔。

我相信，这也是该书编著者的殷切希望。

## <<物业管理法规与案例评析>>

### 内容概要

本书全面、系统地介绍了物业管理实施过程中所涉及的法律、法规及相关条款的基本知识及其实务，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、物业管理法律关系、物业管理法律规范、物业管理法律责任、物业管理常用法律法规解读、物业管理重要法律文件、物业服务合同法律制度、物业管理纠纷的法律解决、国外和中国香港的物业管理法规简介等。

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，以便于读者对物业管理法律法规基本知识的理解、掌握和运用。

书后还附有物业管理的相关法律法规文本。

本书主要作为高等院校的公共事业管理、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。

同时本书对物业服务企业、业主、房地产开发商、物业管理行政主管部门、从事物业管理法律研究、工作的人员及律师、法官具有参考价值。

## &lt;&lt;物业管理法规与案例评析&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 物业管理法规概述 一、我国物业管理及其立法发展概况 二、物业管理法规的概念 三、建筑物区分所有权 四、物业管理法规的立法模式 五、物业管理法规的调整对象 六、物业管理法规的原则 七、物业管理法规的地位 八、物业管理法规的作用 小结 复习思考题第二章 物业管理法律关系 一、物业管理法律关系的概念 二、物业管理法律关系的构成要素 三、物业管理法律关系的种类 四、物业管理法律关系的特征 小结 复习思考题 阅读材料第三章 物业管理法律规范 一、物业管理法律规范的概念 二、物业管理法律规范的意义 三、物业管理法律规范的结构 四、物业管理法律规范的类型 五、物业管理法律规范的表现形式 小结 复习思考题第四章 物业管理法律责任 一、物业管理法律责任的概念 二、物业管理法律责任的特征 三、物业管理法律责任的构成和归责类型 四、物业管理法律责任的种类 五、几种具体情况下的法律责任 小结 复习思考题第五章 物业管理常用法律法规解读 一、《中华人民共和国民法通则》 二、《中华人民共和国合同法》 三、《中华人民共和国价格法》 四、《中华人民共和国消费者权益保护法》 五、《中华人民共和国劳动合同法》 六、《中华人民共和国物权法》 七、《物业管理条例》 八、《物业服务收费管理办法》 九、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》 十、《物业服务收费明码标价规定》 十一、《物业服务定价成本监审办法(试行)》 十二、《物业服务企业资质管理办法》 十三、《城市新建住宅小区管理办法》 十四、《业主大会和业主委员会指导规则》 十五、《房屋建筑工程质量保修办法》 十六、《住宅专项维修资金管理办法》 十七、《住宅室内装饰装修管理办法》 十八、《物业管理企业财务管理规定》 十九、《城市异产毗连房屋管理规定》 二十、《城市房屋租赁管理办法》 小结 复习思考题第六章 物业服务合同法律制度 一、物业服务合同概述 二、物业服务合同的订立与效力 三、物业服务合同的基本内容 四、物业服务合同的履行、变更和终止 五、物业服务合同责任 小结 复习思考题 阅读材料一 阅读材料二 阅读材料三第七章 物业管理重要法律文件 一、管理规约 二、业主委员会章程 三、物业管理公约 四、业主大会议事规则 五、住户手册 小结 复习思考题 阅读材料一 阅读材料二第八章 物业管理纠纷的法律解决 一、物业管理纠纷的概念和特征 二、物业管理纠纷的种类 三、物业管理纠纷的起因及其特点 四、区分几种不同性质的物业管理纠纷时应注意的几个问题 五、物业管理纠纷的处理方式和程序 六、物业管理纠纷处理的原则 七、物业管理各阶段易发纠纷类型及处理 小结 复习思考题第九章 国外和香港的物业管理法规简介 一、国外和中国香港的物业管理体制 二、国外和中国香港的物业管理法简介 三、国外和中国香港的物业管理法借鉴 小结 复习思考题 阅读材料附录：相关的法律、物业管理行政法规、部门规章、有关文件 中华人民共和国物权法(摘录) 物业管理条例 物业服务收费管理办法 物业服务收费明码标价规定 物业服务定价成本监审办法(试行) 前期物业管理招标投标管理暂行办法 业主大会和业主委员会指导规则 物业服务企业资质管理办法 房屋建筑工程质量保修办法 住宅室内装饰装修管理办法 物业管理企业财务管理规定 住宅专项维修资金管理办法 城市异产毗连房屋管理规定 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释参考文献

## &lt;&lt;物业管理法规与案例评析&gt;&gt;

## 章节摘录

物业管理法律关系中民事法律关系占多数，民法是物业管理活动中最常用的法律规范，因此需要重点了解掌握。

《民法通则》规定民事责任承担方式有：停止侵害；排除妨碍；消除危险；返还财产；恢复原状；修理、重作、更换；赔偿损失；支付违约金；消除影响、恢复名誉；赔礼道歉。

《合同法》规范的对象是交易关系，决定了其较之于民法的其他法律更强调平等协商和诚实信用原则。

物业管理关系是一种民事经济关系，物业管理合同关系是一种平等主体之间的协议关系，从合同的分类理论来讲，物业管理合同属于劳务合同，主要涉及劳务服务方面的权利义务，业主作为一方当事人对劳务服务的内容、规格、费用等有关情况享有知情权。

《劳动合同法》主要包括劳动合同的订立、劳动合同的履行和变更、劳动合同的解除和终止、特别规定（集体合同、劳务派遣、非全日制用工）、监督检查、法律责任等内容。

《劳动合同法》实施的积极影响包括：促进企业规范经营；促进企业改革，提高经营活力；加快行业优胜劣汰，提高行业整体素质等。

《物权法》中与物业管理有直接关系的是第六章“业主的建筑物区分所有权”。

物权法确定了建筑物以及建筑区划内相关场所、设施和物业管理用房的权属，同时规定了业主的权利以及行使权利的方式，为物业管理制度的完善提供了法律基础。

国务院颁布的《物业管理条例》是我国第一部物业管理行政法规，具有里程碑式的意义，它标志着我国物业管理进入了法制化、规范化发展的阶段，它的颁布施行，为维护物业管理市场秩序、规范物业管理活动、保障业主和物业服务企业合法权益提供了法律保障；对于促进物业管理健康发展，进一步改善人民群众的生活和工作环境具有十分重要的意义。

因此物业管理从业人员应熟练掌握并正确运用其规定。

《物业管理条例》确立了一系列重要的物业管理制度，对业主及业主大会、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用和维护等方面作了明确规定，并明确了相应的法律责任。

其主要内容可归纳为：建立了10项基本制度；明令业主的4项权益；明令物业服务企业的7项权责；明令6项禁止行为；规范2项书面合同；法规授权3项规定；13种情况下的法律责任等。

《物业服务收费管理办法》对全国的物业收费方式、物业成本计算标准作出了规定，是指导和规范我国物业服务收费行为的重要依据。

《前期物业管理招标投标管理暂行办法》就前期物业管理招标投标的遵循原则、监督管理机构、组织实施方式、程序、有关注意事项等作出了规定。

业主和业主大会通过招标投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业的，应参照该办法执行。

《物业服务收费明码标价规定》就物业服务收费明码标价的原则、主管部门、具体内容、方式、价格变更、违规处罚等作出了相应规定。

《物业服务定价成本监审办法（试行）》明确了物业服务定价成本的构成、相关项目的审核方法和标准。

《物业服务企业资质管理办法》就物业服务企业的资质等级标准、资质等级的管理等作出了相应的规定。

<<物业管理法规与案例评析>>

编辑推荐

《物业管理法规与案例评析(第2版)》是高职高专物业管理专业系列教材之一。

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:<http://www.tushu007.com>