

<<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：9787040125375

10位ISBN编号：7040125374

出版时间：2003-7

出版时间：高等教育出版社

作者：汤腊梅 编

页数：272

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>

前言

本书是普通高等教育“十五”国家级规划教材（高职高专教育），是编者在总结多年高职高专教学改革成功经验的基础上，根据近几年我国物业管理行业发展和物业管理法制建设及实施的实际情况，按照物业管理专业高职高专人才培养特点编写的。

在编写过程中紧扣高职高专教育培养技术应用型生产第一线人才的目标，以社会需要为起点，以专业技术能力培养为主线，以应用为主旨设计课程框架结构，确定课程编写大纲及具体内容。

理论阐述力求准确、简练，以“必需、够用”为度，突出以案说法，重在物业管理法律规范的正确理解和运用，使学生掌握物业管理法规的基本知识和应用技能，满足社会经济发展对物业管理专业应用型人才的需求。

本书主要内容是介绍物业管理专业必须掌握的基本法律知识。

具体包括三个部分：一是介绍物业管理法的基本理论，主要涉及物业管理法的调整对象、法律规范、法律关系及物业管理法律责任；二是介绍与物业管理密切相关的问题，主要涉及物业权属及其管理规范，物业交易法律规范和物业中介服务法律规范；三是介绍物业管理中的重要法律问题，主要涉及物业管理企业、物业管理招投标、物业管理合同、物业管理实务操作及物业纠纷的防范和处理等方面的法律规范。

本书由汤腊梅担任主编，负责全书的统一修改定稿工作，并编写第一、八章；王跃国担任副主编，并编写第七、九章；龙慧峰编写第二、五章；生青杰编写第十、十一章；戚瑞双编写第三、四章；黄东晶编写第六章。

本书由湖南省建设厅住宅与房地产业处彭先成处长主审，并对编写工作提出了宝贵意见，在此表示诚挚的感谢。

本书在编写过程中，我们进行了大量的调查研究，得到了许多物业管理公司的帮助，同时参考了近年来许多专家、学者的论著，吸取了他们许多重要的论断和材料（主要参考文献将在附录中列出），也引用了一些典型案例，在此谨表示衷心的感谢。

特别感谢高等教育出版社、湖南城市学院、佳木斯大学、平顶山工学院、北京轻工职业技术学院等单位的大力支持和帮助。

由于编者水平有限，本书难免存在疏漏和不足之处，谨请读者批评指正。

<<物业管理法规>>

内容概要

《物业管理法规》是普通高等教育“十五”国家级规划教材（高职高专教育），主要介绍物业管理专业必须掌握的基本法律知识。

《物业管理法规》内容包括三个部分：一是介绍物业管理法的基本理论，主要涉及物业管理法的调整对象、法律规范、法律关系及物业管理法律责任；二是介绍与物业管理密切相关的问题，主要涉及物业权属及其管理规范、物业交易法律规范和物业中介服务法律规范；三是介绍物业管理中的重要法律问题，主要涉及物业管理企业、物业管理招投标、物业管理合同、物业管理实务操作及物业纠纷的防范和处理等方面的法律规范。

全书突出以案说法，重在使学生能够对物业管理法规进行正确理解和运用，从而培养学生的应用能力。

《物业管理法规》可作为高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院、继续教育学院和民办高校的物业管理业、房地产经营与管理及社区管理等专业教材，也可供从事物业管理工作的人员学习参考。

书籍目录

第一章 绪论第一节 物业管理法的调整对象第二节 物业管理法律关系第三节 物业管理法律规范第四节 国外物业管理立法及我国物业管理立法的现状和发展第二章 物业权属第一节 物业权属概述第二节 物业权利第三节 物业权属制度第四节 物业登记第五节 物业产籍管理第三章 物业管理企业第一节 物业管理企业的设立第二节 物业管理企业的组织机构第三节 物业管理企业的资质管理第四节 物业管理企业的内部管理规范第四章 物业管理招标投标第一节 物业管理招标第二节 物业管理投标第三节 物业管理开标、评标、定标第五章 物业服务合同与物业管理服务费第一节 物业服务合同第二节 物业管理中的相关文件第三节 物业管理服务费第六章 物业管理实务运作的法律规定第一节 物业接管验收的法律规定第二节 物业设备管理的法律规定第三节 物业修缮管理的法律规定第四节 物业环境管理的法律规定第七章 不同物业管理的法律规定第一节 城市新建住宅小区管理的法律规定第二节 城市公有房屋管理的法律规定第三节 城市异产毗连房屋的管理规定第四节 城市私有住房管理的法律规定第八章 物业交易管理的法律规定第一节 物业交易概述第二节 物业转让第三节 物业租赁第四节 物业抵押第九章 物业中介服务的法律规定第一节 物业中介服务概述第二节 物业中介服务人员的资格认证制度第三节 物业中介服务机构第四节 物业中介服务收费第十章 物业管理纠纷的防范与处理第一节 物业管理纠纷的起因与特点第二节 物业纠纷的防范第三节 物业管理纠纷的处理方式与程序第十一章 物业管理的法律责任第一节 物业管理法律责任概述第二节 物业管理民事责任第三节 物业管理行政法律责任第四节 物业管理刑事法律责任附录主要法律文件名称主要参考文献

章节摘录

2.物业管理法律关系的特征 物业管理法律关系具有如下特征：（1）主体的广泛性 一方面，物业是最基本的生产资料和生活资料，任何组织、个人都会不可避免地各类物业发生联系，另一方面物业管理法律关系的主体不仅包括国家及国家机关，还包括业主、业主委员会、物业管理企业、物业管理协会等，所以说，物业管理法律关系的主体是相当广泛的。

但是，物业管理法律关系的基本主体是业主和物业管理公司，它们是平等的民事主体的关系，通过合同来设立有偿的管理服务关系。

通过政府干预或开发商包办设立物业管理关系是违背民法和合同法的自愿、平等、等价有偿、诚实信用原则的。

从物业关系上讲，既不允许物业管理公司动辄凌驾于业主之上发号施令，勒索业主；也反对业主以主人对保姆的态度对物业管理公司颐指气使、横加指责。

物业管理公司在委托授权的管理范围内行使管理权应该得到业主的尊重和支持。

（2）权属的基础性 物业管理法律关系的产生是以物业权属为基础的。

业主以及业主大会、业主委员会的各项权利、职责是建立在业主对物业的所有权的基础上的，物业管理企业的管理权利来自业主的委托授权，是业主行使所有权的一种形式。

因此，在物业开发阶段，产权是开发商的，这时只有开发商有权决定能请哪一家物业管理公司参与开发和日后过渡期（指交付给业主但业主尚未组成业主组织或虽有业主组织但尚未否定原来的物业委托管理关系的时期）的管理。

在业主人住后，由于产权的转移，物业管理的决定权也随之转移了，由业主的所有权派生出来的管理权或委托管理权自然也属于业主。

即物业管理的决定权从开发商手上转移到业主手上，业主可根据对原开发商聘用的物业管理公司的考察来决定是续聘还是改聘。

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>