

<<物业管理法律与制度>>

图书基本信息

书名：<<物业管理法律与制度>>

13位ISBN编号：9787302226697

10位ISBN编号：7302226695

出版时间：2010-7

出版时间：清华大学出版社

作者：董藩 等编著

页数：228

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>

<<物业管理法律与制度>>

前言

自1981年3月深圳市物业管理公司成立以来，物业管理行业在中国大陆已经走过了近30年的发展历程。现在，物业管理已经成为一个新兴而飞速发展的行业，就业人口数量已近500万人，可以和钢铁、水泥行业相媲美。

随着房地产业的发展，现在的住宅存量加上新建住宅，累计产生的服务需求将是长期而巨大的，物业管理还有巨大的发展空间，从业人员数量可能超过1000万人。

正如著名经济学家胡乃武所言：“加强对这一行业发展的规划、指导与管理，以及对服务人员的培养与培训，将是一项长期而重要的工作。

”2005年，我们在万达集团、清华大学出版社和一些学术前辈的支持下，出版了“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”，在三四年的时间里，这套教材被上百家高校和培训机构采用，引起了普遍关注，业内给予了较高的评价。

由于物业管理和物业设施管理是教育部批准新设立的专业，在课程设置、教学内容与方法上都处于探索阶段，从此角度来说，这套教材的意义还是很明显的。

但是，正如著名企业家、全国工商联副主席、大连万达集团董事长王健林在这套教材第1版序言中说的那样：“教育的发展要适应经济、社会发展的需要，否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约着这一行业的健康发展。

”当初我们精心打造的这套教材，在快速发展的中国物业管理实践面前，也逐渐暴露出一些问题：一是物业管理行业出现了一些新观点、新内容、新知识，需要我们在教材中体现出来，以便及时传授给学生；二是这几年国家和地方政府或政府的主管部门分别出台了一些与物业管理相关的新法规，过去有些规定已经不适应管理实践了；三是我们使用的一些案例已显陈旧，需要更新，使这套教材显示出生命力。

基于这三点想法，在清华大学出版社的支持下，我们决定对其中八本教材进行修订，以便更好地适应教学实践的需要。

<<物业管理法律与制度>>

内容概要

本书介绍了物业管理法律与制度的涵盖范围、产生原因、形成过程和发展趋势，并重点介绍了现阶段我国物业管理法律与制度的状况，详细剖析了当前适用的物业管理法律与制度的主要内容。

本书共9章，包括物业与物业管理，物业管理法律与制度概述，物业管理法律关系，物业管理法律行为，物业服务合同，物业管理事务运作，业主自治管理，物业管理法律责任，物业服务纠纷及其处理等内容。

本书第2版根据我国新颁布或修订的法律法规对内容进行了相应的调整，并增加了新的案例，更具有实用性。

本书可作为物业管理和物业设施管理专业应用型本科和高职高专学生的教材，还可作为物业管理和物业设施管理从业人员、房地产领域从业者、社区管理与服务人员、房地产主管部门和普通业主的工作和自学参考用书。

<<物业管理法律与制度>>

书籍目录

第一章 物业与物业管理 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 物业的含义与分类 第二节 物业管理的含义与作用 第三节 物业管理的产生与发展 本章小结 课堂实训 思考题 阅读资料 第二章 物业管理法律与制度概述 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 物业管理法律与制度的含义与调控对象 第二节 我国物业管理立法概况 第三节 《物业管理条例》简要解读 本章小结 课堂实训 思考题 阅读资料 第三章 物业管理法律关系 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 物业管理法律关系概述 第二节 物业管理法律关系的构成要素 第三节 物业管理法律关系的产生、变更和消灭概述 本章小结 课堂实训 思考题 案例分析 第四章 物业管理法律行为 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 物业管理法律行为概述 第二节 物业管理民事法律行为 第三节 物业管理行政行为 本章小结 课堂实训 思考题 案例分析 第五章 物业服务合同 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 物业服务合同的特征与种类 第二节 物业服务合同与相关合同的比较 第三节 物业服务合同的构成要件与订立 第四节 物业服务合同的内容与履行 本章小结 课堂实训 思考题 案例分析 第六章 物业管理事务运作 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 物业管理市场竞争 第二节 物业管理招投标 第三节 物业服务标准 第四节 物业服务费 本章小结 课堂实训 思考题 案例分析 第七章 业主自治管理 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 业主自治管理概述 第二节 业主自治管理的物权基础 第三节 管理规约 第四节 业主自治机构 第五节 业主自治与行政管理 本章小结 课堂实训 思考题 案例分析 第八章 物业管理法律责任 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 法律责任概述 第二节 物业管理法律责任概述 第三节 建设单位的法律责任 第四节 物业服务企业的法律责任 第五节 业主的法律责任 第六节 有关国家机关工作人员的法律责任 本章小结 课堂实训 思考题 案例分析 第九章 物业服务纠纷及其处理 学习目标 学习要求 导入资料 第一节 物业服务纠纷概述 第二节 物业服务纠纷处理的依据与基本原则 第三节 物业服务纠纷的处理方式 第四节 物业服务纠纷的诉讼时效 本章小结 课堂实训 思考题 案例分析 参考文献 附录A 物业服务企业资质等级标准 附录B 全国物业管理示范住宅小区标准及评分细则 附录C 全国物业管理示范大厦标准及评分细则 附录D 普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）

<<物业管理法律与制度>>

章节摘录

插图：（四）忠实义务的负担不同在委托合同中，受托人应当按照委托人的指示处理委托事务，需要变更委托人指示的，应当经委托人同意（即受托人应对委托人尽忠实义务）。

受托人应当亲自处理委托事务（即“亲自处理”的义务），应当按照委托人的要求，报告委托事务的处理情况。

合同终止时，受托人应当报告委托事务的结果（即“报告”的义务）。

物业服务企业则是独立自主地开展物业管理活动的，特别是在现代物业管理专业化、经营化发展的趋势下，其提供的物业管理与服务并不是完全按照业主（包括非业主使用人）、业主大会及业主委员会的指示来处理的，而是依据物业服务合同约定的范围、项目，遵循物业管理法律、法规以及物业管理行业规范，独立自主地开展物业管理与服务的经营活动。

业主（包括非业主使用人）、业主大会及业主委员会只有监督权，而没有管理权，更不能随意干涉物业服务企业的经营活动。

物业服务企业也没有依据业主、业主大会及业主委员会的指示来实施物业管理的义务。

（五）转委托的获得和受托人的数量不同在委托合同中，经委托人同意，受托人可以转委托。

委托人经受托人同意，可以在受托人之外委托第三人处理委托事务。

还可以由两个以上的受托人共同处理委托事务。

而物业服务企业虽然可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

同时，物业服务合同中，业主委员会也只能委托一个而不能同时委托两个或两个以上的物业服务企业对同一个物业管理区域实施物业管理。

<<物业管理法律与制度>>

编辑推荐

《物业管理法律与制度(第2版)》：物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

<<物业管理法律与制度>>

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>