

<<物业管理案例分析>>

图书基本信息

书名：<<物业管理案例分析>>

13位ISBN编号：9787112080687

10位ISBN编号：7112080681

出版时间：2006-1

出版时间：中国建筑书店有限责任公司（中国建筑工程

作者：温小明 编

页数：126

字数：202000

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>

## &lt;&lt;物业管理案例分析&gt;&gt;

## 前言

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会（原名高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会管理类专业指导小组）是建设部受教育部委托，由建设部聘任和管理的专家机构。

其主要工作任务是，研究如何适应建设事业发展的需要设置高等职业教育专业，明确建设类高等职业教育人才的培养标准和规格，构建理论与实践紧密结合的教学内容体系，构筑“校企合作、产学结合”的人才培养模式，为我国建设事业的健康发展提供智力支持。

在建设部人事教育司和全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的领导下，自2002年以来，全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会的工作取得了多项成果，编制了工程管理类高职高专教育指导性专业目录；在重点专业的专业定位、人才培养方案、教学内容体系、主干课程内容等方面取得了共识；制定了“工程造价”、“建筑工程管理”、“建筑经济管理”、“物业管理”等专业的教育标准；制定了人才培养方案、主干课程教学大纲；制定了教材编审原则；启动了建设类高等职业教育建筑管理类专业人才培养模式的研究工作。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会指导的专业有工程造价、建筑工程管理、建筑经济管理、房地产经营与估价、物业管理及物业设施管理等6个专业。为了满足上述专业的教学需要，我们在调查研究的基础上制定了这些专业的教育标准和培养方案，根据培养方案认真组织了教学与实践经验丰富的教授和专家编制了主干课程的教学大纲，然后根据教学大纲编审了本套教材。

本套教材是在高等职业教育有关改革精神指导下，以社会需求为导向，以培养实用为主、技能为本的应用型人才为出发点，根据目前各专业毕业生的岗位走向、生源状况等实际情况，由理论知识扎实、实践能力强的双师型教师和专家编写的。

因此，本套教材体现了高等职业教育适应性、实用性强的特点，具有内容新、通俗易懂、紧密结合工程实践和工程管理实际、符合高职学生学习规律的特色。

我们希望通过这套教材的使用，进一步提高教学质量，更好地为社会培养具有解决工作中实际问题的有用人才打下基础；也为今后推出更多更好的具有高职教育特色的教材探索一条新的路子，使我国的高职教育办得更加规范和有效。

## <<物业管理案例分析>>

### 内容概要

本书是根据全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会制定的物业管理专业教育标准和培养方案及主干课程教学大纲编写的。

全书共分六章，包括：物业管理制度、业主和业主大会、物业管理公司、物业管理委托与选聘、物业管理服务、物业管理收费等内容。

每章均按“相关法条”、“案例精选”、“相关判例”和“思考题”的体例编写。

本书既可作为高职院校物业管理与房地产类专业的教材，亦可作为房地产经营管理和物业管理从业人员的培训教材和自学用书。

## <<物业管理案例分析>>

### 书籍目录

第一章 物业管理制度 思考题第二章 业主和业主大会 思考题第三章 物业管理公司 思考题第四章 物业管理委托与选聘 思考题第五章 物业管理服务 思考题第六章 物业管理收费 思考题附录 1 物业管理条例 2 前期物业管理招标投标管理暂行办法 3 物业服务收费管理办法 4 业主大会规程主要参考文献

## &lt;&lt;物业管理案例分析&gt;&gt;

## 章节摘录

(1) 我们认为,不能以是否签订《业主临时公约》作为交付房产的前提条件。因为,购房人和开发商之间的买卖关系是以购房人交付房价款,开发商交付房屋为基础的,只要购房人交付全部的房价款,开发商就应该无条件地交付房屋,而不能把业主是否签订《业主临时公约》牵扯到这个合同的履行上来,否则,开发商就违反了购房合同,如果给购房人造成损失,购房人有权就此提出诉讼或赔偿要求。

另外,根据目前我国关于物业管理的有关法律与规定,物业管理公司是受广大业主之委托才进入物业区进行管理的,他们之间的关系是聘用与被聘用、委托与被委托的关系。

虽然在物业管理初期由发展商自行管理或由发展商指定管理,但这都属于临时措施,所有业主并未因此而放弃重新选择管理公司的权利,而这种权利的行使是通过业主大会和业主委员会得以实现的。

尽管由于各种原因,各个业主不能直接参与制订更加体现公平原则的业主临时公约,业主临时公约一般都由开发商和物业管理公司制订,但开发商和物业管理公司却不能以签订《业主临时公约》作为交钥匙的前提条件,这种做法在法律上没有任何依据,显然也是错误的。

如果非采取这种做法不可的话,权宜之计是要告诉广大业主,此《业主临时公约》是临时性的,一旦业主委员会成立之后,业主将有权参与新的业主临时公约的制定,然后重签新的公约。

(2) 我们认为,如果开发商以签订公约作为交房的前提,业主有权拒签,但业主不能以自己没有参加制订《业主临时公约》为由而拒签,因为这跟物业管理的阶段性密切相关。

物业管理按阶段可划分为两个阶段,第一阶段是指从发入伙通知书开始,到业主委员会成立之前,这一阶段一般在一两年之间;第二阶段是业主委员会成立后的时期。

在第一阶段,由于开发商是首任业主,而且物业管理经费的绝大部分都由开发商来承担,这时的业主临时公约和管理费标准由开发商和物业管理公司共同制订是理所当然的,这时的业主临时公约主要体现开发商和物业管理公司的愿望和意志。

第二阶段,开发商所占产权的份额不超过49%,而入住业主所占产权份额超过了51%,已成立业主大会和业主委员会,此时业主大会就可以对第一阶段开发商聘请的物业管理公司及业主临时公约进行审核,决定是否续聘该物业管理公司,同时修改业主临时公约。

第二阶段业主临时公约是在上阶段业主临时公约合理性的基础上,加强和体现了业主临时公约的民主性和合法性。

这时业主大会修改和通过了新的业主临时公约,让新的业主临时公约体现占产权份额大多数的业主的愿望和意志。

当然,业主临时公约关系到物业区内的每一个业主的利益,所以每一个业主都有权仔细阅读公约的每一条,都有权提出自己的修改意见,但这种意见应该通过业主委员会来反映出来。

业主委员会要与物业管理公司密切合作,认真反复研究,结合各物业区的特点,制定出切实可行的公正的物业业主临时公约。

<<物业管理案例分析>>

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>