

<<物业管理实用法律知识300问>>

图书基本信息

书名：<<物业管理实用法律知识300问>>

13位ISBN编号：9787503682438

10位ISBN编号：7503682434

出版时间：2008-5

出版时间：法律出版社

作者：曹文泽 译，任自力 主编

页数：237

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>

<<物业管理实用法律知识300问>>

内容概要

本书共分9部分。

第1~7部分以简明问答的形式介绍了物业管理中的280个常见法律问题，依次为：物业管理基本知识，前期物业管理阶段需要关注的物业管理事项，业主、业主大会及业主委员会，物业服务企业的选聘和解聘，物业服务和费用，专项维修资金与商品住宅菜部位、共用设施维修基金，物业使用和维护。

第8部分是物业管理方面的20个代表性案例及其深入法律分析。

第9部分是附录中则列出了我国现行物业管理方面的常用法律法规及部门规章清单及《物业管理条例》的内容。

本书内容既可作为广大业主进行物业维权的行为指南，也可作为房地产开发企业、物业管理公司及其从业人员依法进行物业管理和服务的日常手册，对于从事房地产开发与物业管理法律服务的人员、对房地产法感兴趣的法学专业本科、研究生及研究人员而言，本书也具有较高的参考价值。

<<物业管理实用法律知识300问>>

书籍目录

- 一、物业管理基本知识
1. 什么是物业？
2. 什么是物业管理？
3. 为什么会产生实施物业管理的需求？
4. 为什么说购房者提前关心物业管理是十分必要的？
5. 现代物业管理与传统的房屋管理有何区别？
6. 物业服务企业对居住小区的常规性、公共性物业服务应包括哪些内容？
7. 物业服务企业提供的针对性的专项服务和委托性的特约服务包括哪些内容？
8. 开发商是否必须通过招投标方式选聘物业服务企业？
9. 业主不聘请专业的物业服务企业，自行管理小区物业可以吗？
10. 购房时应注意哪些物业管理事项？
- 二、前期物业管理阶段需要关注的物业管理事项
11. 什么是前期物业管理？
12. 为什么要由开发商选聘前期物业服务企业？
13. 开发商在业主大会、业主委员会成立前须履行哪些义务？
14. 何谓前期物业服务合同，其有效期限有多长？
- 可以口头达成前期物业服务合同吗？
15. 前期物业服务合同的效力如何？
- 为什么业主不能对前期物业服务合同说“不”？
16. 前期物业管理服务合同不能拒绝，如果业主认为前期物业管理服务合同的内容不合理怎么办？
17. 前期物业服务合同一般应该包括哪些内容？
18. 开发商应该通过什么方式选聘前期物业服务企业？
19. 开发商代替物业服务企业在《物业服务合同》上签字盖章的行为是否有效？
20. 前期物业管理招投标应该按照哪些程序进行？
21. 房地产行政管理部门对选聘物业服务企业有哪些权力？
22. 前期物业管理与一般物业管理的区别体现在哪些方面？
23. 什么是前期物业服务企业接管验收物业的义务？
- 具体包括哪些内容？
24. 为什么说前期物业管理是对物业服务企业的“试用期考察”？
25. 前期物业管理的作用体现在哪些方面？
26. 什么是“临时管理规约”？
- 为什么要由开发商制定“临时管理规约”？
27. “临时管理规约”是物业买卖合同的组成部分吗？
28. “临时管理规约”主要包括哪些内容？
29. 业主是否可以到办理入住手续时再看“临时管理规约”？
30. 业主或建设单位违反“临时管理规约”怎么处理？
31. “临时管理规约”和“管理规约”有何区别？
32. 开发企业制订的房屋买卖合同中有关物业管理的内容，购房人为什么不能随意修改，是不是霸王条款？
33. 房屋买卖合同中约定的物业服务费、服务内容和质量等在什么阶段实行？
34. 《物业管理条例》为何规定建设单位对于“临时管理规约”承担说明义务？
35. 如何看待建设单位在广告中承诺“买方免前期物业服务费”的问题？
36. 开发商滥用“临时管理规约”制定权怎么办？
37. “临时管理规约”怎样才能对业主产生拘束力？
- ……三、业主、业主大会及为主委员会四、物业服务企业的选聘和解聘五、物业服务和费用六、专项维修资金与商品住宅共用部位、共用设施维修基金七、物业使用和维护八、物业服务20个经典案例分析九、附录附件1 物业管理条例附件2 物业管理其他相关配套法律法规及政策清单

章节摘录

一、物业管理*基本知识1. 什么是物业？

“物业”一词属于外来词汇，源于我国香港地产业通行的说法。

很多人认为“物业”是“房地产”的一种俗称。

虽然国务院颁布的《物业管理条例》没有对“物业”下一个明确的定义，但是从《物业管理条例》第2条中有关“物业管理”的定义来看，该物业管理条例中所谓的“物业”就是指“房屋及配套的设施设备和相关场地”。

有些地方规定中对何谓“物业”作了明确的规定，比如，《上海市居住物业管理条例》中第3条指出，“本物业管理条例中所称居住物业（以下简称物业），是指住宅及相关的公共设施。

”根据物业的结构和功能情况，物业一般由四部分组成：（1）供居住或非居住的建筑物本身；（2）建筑物本身的配套设备。

如供水、供电设备、水箱、电梯、避雷装置、消防器具等；（3）公用公共设施，如道路、绿地、停车场等设施；（4）其他。

所以，物业就是指建筑物和与建筑物相配套或者为建筑物使用者服务的室内外各类设备、公用设施以及相邻的场地、道路等。

2. 什么是物业管理？

根据《物业管理条例》第2条规定：“物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

”物业管理的对象是物业，服务对象是人，是一种集高度统一管理、全方位多层次服务、市场化经营为一体、寓经营与管理于服务之中的有偿服务性行业。

物业管理行业属于第三产业，实行社会化、专业化、企业化经营。

物业管理体现了管理和服务两方面功能：管理方面主要是掌握物业的变化和使用情况，及时修缮物业及其附属设施、设备，保持物业，另外也包括实施社区日常生活秩序管理；服务方面主要包括经常性的维修和保养，延长房屋设备的使用年限以及其他约定服务。

总之，物业管理以服务为宗旨，故应当在管理的全过程中体现和突出服务性，寓管理于服务之中，从而发挥物业的最大使用功能，使其保值增值，并通过为业主及物业使用人提供多方面的综合服务，为业主创造一个整洁、舒适、安全、文明、优雅的生活和工作环境，最终实现社会、经济、环境三个效益的统一和同步增长。

综上，物业管理就是指物业服务企业受业主的委托，依据物业服务委托合同，对物业的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

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>