

<<物业管理运作与法律风险防范>>

图书基本信息

书名：<<物业管理运作与法律风险防范>>

13位ISBN编号：9787509336724

10位ISBN编号：7509336724

出版时间：2012-6

出版时间：中国法制出版社

作者：宋安成，胡剑蓓 著

页数：287

字数：255000

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>

<<物业管理运作与法律风险防范>>

内容概要

《律师办案实战系列：物业管理运作与法律风险防范》包括物业管理运作实务和物业纠纷处理与法律风险防范两大部分内容，主要包括物业服务公司的成立与运作、前期物业管理、业主自治管理模式实例分析、物业管理中的行政诉讼等。

<<物业管理运作与法律风险防范>>

作者简介

宋安成，上海恒隆律师事务所执业律师，合伙人，国家二级建造师资格。

执业特长工程、建筑、房地产、物业服务，担任多家市政公司、建筑公司、物业服务公司、房地产公司的法律顾问，曾在上海建纬律师事务所执业。

中华全国律师协会民事委员会委员，上海市律师协会项目建设与项目法律委员会专业委员，上海市物业管理行业协会法律顾问，上海市法学会会员，《上海物业管理》特约撰稿人。

在从事执业过程中，非常重视理论学习和研究，主笔中华全国律师协会《律师办理物业管理法律业务操作指引》，参与中华全国律师协会《商品房交易法律业务操作指引》、《律师办理动拆迁法律业务操作指引》，参与上海市地方法规的讨论与制定。

先后在《城市开发》、《住宅与房地产》、《中国物业管理》、《现代物业》、《上海房地》、《上海律师》、《房地产时报》上发表论文及案例100余篇。

胡剑蓓，房地产经纪人，国家二级建造师，企业法律顾问资格。

曾任职于房地产开发公司、房地产咨询公司，并在此期间取得房地产经纪人证书，熟悉房地产买卖流程。

擅长处理公司经营管理活动中的法律事务，起草、审核公司相关合同方面的法律文件，拟定公司规章制度和建设方案，参与处理公司内外经济纠纷。

<<物业管理运作与法律风险防范>>

书籍目录

上篇 物业管理运作实务

第一章 物业服务公司的成立与运作

第一节 物业服务公司成立基本流程

引子：房地产公司成立全资物业管理公司

一、物业公司成立的公司注册程序

二、物业公司资质申请程序

第二节 三种物业服务公司运作模式分析

引子：某物业管理公司内部承包管理模式

一、物业服务公司的组织形式

二、物业服务公司组织机构设置考虑的因素

三、物业服务公司的机构设置

第三节 物业服务收费模式：包干制与酬金制

引子：业主是否有权要求物业公司公布账目

一、物业服务公司“包干制”与“酬金制”介绍

二、包干制与酬金制相关案例分析

第四节 物业服务企业专业分包与劳务派遣

引子：“管作分离”的新物业管理模式

一、物业服务企业专业分包情况简介

参考文本 安保分包服务合同

二、物业服务企业的劳务派遣情况简介

参考文本 劳务派遣协议

第五节 物业管理延伸服务

引子：从万科经纪公司的建立看物业服务企业的延伸服务

一、物业管理服务的概念

二、物业管理延伸服务简介

三、物业管理延伸服务风险及规避

第二章 前期物业管理

引子：开发商是否有权更换前期物业服务公司

一、前期物业招投标

二、前期物业管理服务合同

参考文本 前期物业管理服务合同

三、业主临时规约

参考文本 业主临时规约

第三章 业主大会、业主委员会成立与换届

引子：业主委员会“换届交接”难

一、业主大会、业主委员会的成立

二、业主委员会的换届

第四章 业委会聘用物业公司

引子：业委会聘请物业公司的纠纷

一、内部表决程序

二、外部聘请程序

第五章 专项维修资金的运作

引子：维修资金使用程序受阻，多年渗水无法修复

一、维修资金的交纳与继筹

二、维修资金的使用

<<物业管理运作与法律风险防范>>

第六章 业主自治管理模式实例分析

.....

下篇 物业纠纷处理与法律风险防范

<<物业管理运作与法律风险防范>>

章节摘录

版权页：其实物业服务公司这个承诺才是促成问题解决的关键，其他答复、说法、解释只是起了一个铺垫、缓和的作用。

类似纠纷屡见不鲜，其根本原因或关节点是，物业服务公司在与开发商或业主委员会签订物业服务合同时，是否依据国家发展改革委员会和国家建设部发布的《物业服务收费管理办法》，明确了物业管理的模式，采用“包干制”或者“酬金制”。

本节笔者专就物业服务的上述两种模式进行探讨。

一、物业服务公司“包干制”与“酬金制”介绍 1.物业服务公司“包干制”与“酬金制”的概念 2003年11月，国家发改委和建设部联合下发了新的《物业服务收费管理办法》，其中第九条提到：“业主与物业管理企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

”包干制，指的是业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担。

实行包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、额定税费和物业管理企业的利润。

包干制的定价方式实质是市场定价。

酬金制，指的是在预收的物业服务资金中，按约定比例或者约定数额，提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

实行酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

酬金制的定价方式实质是成本定价。

本节引子中的案例，若该小区实行的是“包干制”，物业服务公司对服务质量负责，盈亏自负，业主委员会没有必要过问其财务情况，也不能提出查账的要求（当然，利用小区共用设备设施的经营所得除外）；若其实行“酬金制”，物业管理公司提供合同约定的服务就可以按合同约定的数额或者约定的比例提取酬金，提取的这笔酬金可以不公开如何使用的账目，其他收支账目必须公布，盈亏由小区全体业主承担，业主或者业主委员会对公布的收支账目提出质询时，物业管理公司应当及时答复，才能取信于业主，化解不必要的疑虑和问题。

2.物业服务企业“包干制”与“酬金制”的利弊（1）物业服务企业“包干制”模式的优劣分析 “包干制”模式易于操作，但物业服务企业与业主之间缺少信任度目前，大部分的物业管理项目，采用的是包干制模式。

在包干制的模式中，业主只需根据《物业服务合同》的约定向服务企业交纳固定的物业服务费就可享受合同约定的各项物业服务，无需操心物业服务费用的使用，小区的服务费用由物业服务企业所有。但因这种模式下由物业服务企业全权负责物业服务费的支配、盈亏，业主无权检查其使用情况，造成物业服务交易的不透明，使得双方产生不信任感，往往会引起相关纠纷。

追求效益能够促进物业服务企业的自身发展，但也容易导致企业不正当压缩成本包干制下，物业服务企业承担着盈亏压力，为节约成本，谋得更大利润，企业往往借助规范服务流程、引进现代管理手段等方式，从而缩减管理成本与管理费用，激励物业服务企业努力提升经营管理水平，提高企业的盈利能力，促进企业自身的发展和进步。

但也容易促使物业管理企业采用降低服务质量或减少服务类型等不正当手段压缩费用和成本，以此谋取更多利润。

这也是包干制模式的最大劣势，现实生活中的大部分业主与物业服务企业之间的矛盾都源于此。

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>