

<<物业管理法规与案例分析>>

图书基本信息

书名：<<物业管理法规与案例分析>>

13位ISBN编号：9787122139122

10位ISBN编号：7122139123

出版时间：2012-8

出版单位：化学工业出版社

作者：邢国威 主编

页数：216

字数：337000

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>

## <<物业管理法规与案例分析>>

### 内容概要

本书以《中华人民共和国物权法》为基础，以《中华人民共和国物业管理条例》为框架，结合了物业管理的实际需要编写而成。

内容包括物业管理法规基础、物业权属、物业交易法规、业主大会、物业管理企业、物业服务合同、前期物业管理阶段管理法规、物业日常管理法规和物业管理法律责任的追究等多方面的内容，结合实务，突出案例教学，涵盖较广。

本书适合高职高专院校物业管理专业、社区管理专业及相关专业师生使用，也可供相关专业的中职学生学习使用，并适用于物业管理的从业人员和对物业管理感兴趣的大众读者参考使用。

## <<物业管理法规与案例分析>>

### 书籍目录

#### 第一章物业管理法规基础1

##### 第一节物业管理法律关系1

一、物业管理法律规范的概念1

二、物业管理法律规范的依据3

三、物业管理法律规范的效力5

##### 第二节物业管理法律关系6

一、物业管理法律关系的概念6

二、物业管理法律关系的主体、客体和内容7

三、物业管理法律关系的种类8

##### 第三节物业管理法律责任9

一、物业管理法律责任的含义9

二、物业管理法律责任的种类9

三、物业管理法律责任与权利、义务、权力的关系10

##### 第四节我国物业管理法规的发展与现状11

一、我国物业管理产生之前的法律环境11

二、我国物业管理、法规的产生11

三、我国物业管理法规的发展与现状12

思考题12

#### 第二章物业权属13

##### 第一节物业权属基本概念13

一、物业权属的概念13

二、物业的所有权、物权与产权的概念13

##### 第二节物业产权15

一、土地所有权15

二、建设用地使用权15

三、房屋所有权17

四、建筑物区分所有权18

五、物业抵押权18

六、物业产权的取得、消灭与变更18

##### 第三节建筑物区分所有权20

一、专有所有权20

二、共有所有权21

三、共同管理权25

##### 第四节相邻关系28

一、相邻关系的含义28

二、物业管理中不同类型相邻关系的处理28

##### 第五节物业权属登记31

一、物业权属登记基本概念31

二、物业权属登记功能32

三、物业权属登记效力32

四、土地登记33

五、房屋登记38

思考题50

#### 第三章物业建设管理法规51

##### 第一节物业建设规划管理51

## <<物业管理法规与案例分析>>

- 一、建设用地规划和城市规划51
- 二、城市规划实施52
- 第二节物业建设用地管理54
  - 一、房地产开发建设用地的审批54
  - 二、建设用地使用权的有偿出让和划拨55
  - 三、房地产开发用地的使用57
- 第三节物业建设质量管理58
  - 一、建筑工程施工许可58
  - 二、建设质量管理权利与义务59
  - 三、开发项目的竣工验收62
  - 四、建筑工程质量保修66
- 思考题66
- 第四章物业交易法规67
  - 第一节物业交易基本含义67
    - 一、物业交易的概念和特征67
    - 二、物业交易的主要类型67
    - 三、物业交易的原则70
  - 第二节房地产转让71
    - 一、房地产转让的条件71
    - 二、房地产转让的程序73
    - 三、房地产转让合同73
    - 四、商品房预售74
    - 五、已售公房和经济适用房的转让76
    - 六、物业转让所有权及风险责任的转移77
  - 第三节房屋租赁78
    - 一、房屋租赁的条件78
    - 二、房屋租赁合同78
    - 三、房屋租赁的几个具体法律问题79
  - 第四节房地产抵押81
    - 一、房地产抵押的范围81
    - 二、房地产抵押的程序83
    - 三、房地产抵押合同83
    - 四、房地产抵押当事人的权利和义务85
    - 五、房地产抵押权的实现85
    - 六、房地产抵押与物业转让、物业租赁的关系86
    - 七、商品房按揭87
  - 第五节物业中介服务88
    - 一、物业中介服务的概念88
    - 二、房地产中介服务机构管理88
    - 三、房地产中介服务人员资格管理89
    - 四、房地产中介业务管理89
- 思考题90
- 第五章业主大会92
  - 第一节业主92
    - 一、业主的概念和分类92
    - 二、业主的权利92
    - 三、业主的义务95

## <<物业管理法规与案例分析>>

### 第二节业主大会95

- 一、业主大会的概念95
- 二、业主大会的成立95
- 三、业主大会会议制度100
- 四、业主大会工作经费103
- 五、业主代表大会103

### 第三节业主委员会103

- 一、业主委员会的概念103
- 二、业主委员会的成立、换届与解散104
- 三、业主委员会会议制度107
- 四、业主委员会的职责108
- 五、业主委员会工作档案110

### 第四节业主大会议事规则和管理规约110

- 一、业主大会议事规则110
- 二、管理规约111

### 思考题113

## 第六章物业服务企业114

### 第一节物业服务企业的设立114

- 一、物业服务企业的法律地位114
- 二、物业服务企业的分类114
- 三、物业服务企业的组建117

### 第二节物业服务企业的资质管理120

- 一、对物业服务企业实行资质管理的必要性120
- 二、物业服务企业的资质等级与条件120
- 三、物业管理资质的申请和管理121

### 第三节物业服务企业的权利和义务123

- 一、物业服务企业的权利123
- 二、物业服务企业的义务125

### 思考题128

## 第七章物业服务合同129

### 第一节物业服务合同129

- 一、物业服务合同概念129
- 二、物业服务合同的法律性质129
- 三、物业服务合同的特征130
- 四、物业服务合同的订立、变更和解除131
- 五、物业服务合同的主要内容133
- 六、前期物业服务合同135
- 七、物业服务合同的转让136
- 八、物业服务合同的违约责任137

### 第二节物业管理招标投标管理138

- 一、物业管理招标投标活动应遵循的基本原则138
- 二、物业管理招标投标的适用范围和行政监管139
- 三、招标140
- 四、投标142
- 五、开标、评标和中标143

### 第三节物业服务收费146

- 一、物业服务收费的概念及原则146

## <<物业管理法规与案例分析>>

- 二、物业服务收费的依据147
- 三、物业服务收费的计费方式和成本构成148
- 四、物业服务费用的缴纳149
- 五、物业服务收费明码标价规定149
- 六、物业服务收费纠纷的处理150
- 思考题150
- 第八章前期物业管理阶段管理法规151
- 第一节物业的承接查验管理151
- 一、承接查验的原则与依据151
- 二、承接查验的程序事项152
- 三、物业承接查验内容153
- 四、物业承接156
- 第二节物业管理档案资料管理158
- 一、物业管理档案的概念、归属及管理部门158
- 二、物业管理档案收集归档158
- 三、物业管理档案的销毁162
- 四、物业管理档案使用163
- 第三节住宅室内装饰装修管理164
- 一、住宅室内装饰装修工程开工申报164
- 二、住宅室内装饰装修注意事项165
- 三、施工监督166
- 四、室内环境质量166
- 五、竣工验收与保修167
- 思考题168
- 第九章物业日常管理法规169
- 第一节物业维修养护管理169
- 一、房屋安全与质量管理法律规范169
- 二、物业维修养护标准及考核指标170
- 三、物业的维修养护责任人172
- 四、物业维修养护的费用负担172
- 五、关于水电气热有线电视设施的维修费用负担174
- 第二节物业专项维修资金174
- 一、物业专项维修资金的概念175
- 二、物业专项资金维修的归属和交纳175
- 三、物业专项维修资金的用途及使用范围176
- 四、物业专项维修资金的管理177
- 第三节物业安全管理179
- 一、物业公共秩序维护管理179
- 二、物业消防管理181
- 三、物业车辆交通管理182
- 四、物业服务企业在物业安全管理方面的法律责任和义务185
- 第四节物业环境管理187
- 一、物业环境保洁管理187
- 二、物业绿化管理188
- 三、物业环境污染与防治190
- 第五节物业综合经营及供水、电、气、热管理服务法规192
- 一、开展综合经营服务项目的注意事项192

<<物业管理法规与案例分析>>

二、供电服务规范193

三、城市供水管理法规197

四、城市燃气使用管理法规197

五、城市供热管理法规199

思考题199

第十章物业管理法律责任的追究201

第一节物业管理法律责任的追究201

一、物业管理法律责任的承担方式201

二、物业管理法律责任的确认方式201

三、物业管理法律责任的免责条件204

四、物业管理法律责任归责原则204

第二节物业管理部分违法行为要承担的法律 responsibility 205

一、物业管理前期介入阶段205

二、前期物业管理阶段210

三、业主组织委托管理阶段214

思考题214

参考文献216

## <<物业管理法规与案例分析>>

### 章节摘录

版权页：（二）建设用地使用权的特征 1.物权性 建设用地使用权的客体是国家或集体所有的土地，是可以独立区分并独立使用的平面或空间。

建设用地使用权人具有直接支配使用土地的权利。

虽然建设用地使用权是基于土地所有权而产生的，但并不从属于土地所有权，而是一项独立的物权，当受到他人侵犯时，权利人可以独立行使诉权。

权利人对土地享有独立的支配权，只要有权利人自己的意思，无须他人的意思或行为介入就可以实现。

建设用地使用权是绝对权。

在建设用地使用权人的可支配权利范围内，非经其同意，包括土地所有权人在内的任何人都不得进入或干涉，否则就构成违法。

建设用地使用权具有排他性的占有、使用和收益权，除法律规定或合同约定的限制外，不容他人干预。

并且，建设用地使用权所对应的土地之上不得再成立具有土地使用权内容的物权。

建设用地使用权具有追及效力。

建设用地使用权不管辗转流入什么人的手中，权利人都可以依法向不法占有人索取。

建设用地使用权具有优先效力。

在建设用地使用权出让或转让的过程中，发生建设用地使用权与债权并存时，建设用地使用权优先于债权。

建设用地使用权的内容依据《物权法》得以确认和限制。

建设用地使用权出让合同订立后，应当向登记机构申请建设用地使用权登记，予以公示。

登记机构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书。

依法取得并经过登记的建设用地使用权即可以对抗第三人。

建设用地使用权受到侵害时，权利人可请求以返还原物、排除妨害和消除危险等方法得到法律保护。

2.限制性（1）时间限制 建设用地使用权从土地所有权中分离出来之后虽然具有很强的独立性，但最终要回归到所有权中，使土地所有权恢复圆满状态。

因此，建设用地使用权通常具有明确的期限。

当合同约定的土地使用期限届满时，土地使用权即行终止。

建设用地使用权的转让、互换、出资、赠与或者抵押合同的期限不得超过原建设用地使用权出让合同剩余的期限。



<<物业管理法规与案例分析>>

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>