



全国物业管理师执业资格考试辅导用书

物业管理基本制度与政策 考点分析与全真模拟

WUYE GUANLI

代红 张妍 编著



中国人事出版社

全国物业管理师执业资格考试辅导用书

物业管理基本制度与政策

考点分析与全真模拟

代红 张妍 编著

中国人事出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理基本制度与政策考点分析与全真模拟/代红,张妍编著. —北京:中国人事出版社,2014

全国物业管理师执业资格考试辅导用书

ISBN 978-7-5129-0699-0

I. ①物… II. ①代…②张… III. ①物业管理-资格考试-习题集 IV. ①F293.33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 115923 号

中国人事出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码:100029)

*

北京市艺辉印刷有限公司印刷装订 新华书店经销

787 毫米×1092 毫米 16 开本 12.5 印张 301 千字

2014 年 6 月第 1 版 2014 年 6 月第 1 次印刷

定价:32.00 元

读者服务部电话:(010)64929211/64921644/84643933

发行部电话:(010)64961894

出版社网址:<http://www.class.com.cn>

版权专有 侵权必究

如有印装差错,请与本社联系调换:(010)80497374

我社将与版权执法机关配合,大力打击盗印、销售和使用盗版图书活动,敬请广大读者协助举报,经查实将给予举报者奖励。

举报电话:(010)64954652

前 言

物业管理是适应我国政治、经济、文化和社会管理发展趋势的一种有效的现代管理模式,对于促进城乡社区和社会的和谐发展,提高全民生活质量具有重要意义。

根据《物业管理条例》规定,物业服务企业必须具备一定的资质等级,物业管理从业人员必须具备一定的执业资格。人事部和建设部于2005年11月制定并颁布了《物业管理师制度暂行规定》《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》等文件,文件实施后,物业管理师执业资格考试被正式纳入国家专业技术人员执业资格考试系列。近几年,越来越多的物业管理从业者参与中国物业管理师执业资格考试,物业管理从业人员素质得到了大幅度的提升。

本书作为物业管理师考试辅导用书,是在总结历年考试命题方向与规律的基础上,以教材和最新大纲为依托,以最新命题信息为导向,参考最新颁布和修改的法律、政策法规与相关文件,结合笔者多年的物业管理教学经验精心撰写而成。本书结构严谨、考点全面、例题典型、解析细致,典型例题涵盖部分历年真题,配合精心选编的三套模拟题,将学与练有机结合,帮助读者实现“一书在手,轻松过关”的目标。

本书前四章和模拟题由代红编写,第五章由张妍编写。由于笔者能力和水平有限,以及物业管理师考试动态还处于不断变化和调整之中,书中难免有欠妥之处,敬请广大读者批评指正,意见、建议请发至rsksts@163.com。

编 者

2014年4月

目 录

第一章 物业管理概述	(1)
一、考试目的	(1)
二、基本要求	(1)
三、考试内容及考点解析	(1)
第二章 物业管理服务	(13)
一、考试目的	(13)
二、基本要求	(13)
三、考试内容及考点解析	(13)
第三章 物业管理的基本制度	(42)
一、考试目的	(42)
二、基本要求	(42)
三、考试内容及考点解析	(42)
第四章 业主的建筑物区分所有权	(99)
一、考试目的	(99)
二、基本要求	(99)
三、考试内容及考点解析	(99)
第五章 房地产相关制度与政策	(111)
一、考试目的	(111)
二、基本要求	(111)
三、考试内容及考点解析	(111)
2014 年度全国物业管理师执业资格考试《物业管理基本制度与政策》模拟试卷(一)	
.....	(144)
2014 年度全国物业管理师执业资格考试《物业管理基本制度与政策》模拟试卷(一)	
答案	(154)
2014 年度全国物业管理师执业资格考试《物业管理基本制度与政策》模拟试卷(二)	
.....	(155)

2014 年度全国物业管理师执业资格考试《物业管理基本制度与政策》模拟试卷(二)
答案 (164)

2014 年度全国物业管理师执业资格考试《物业管理基本制度与政策》模拟试卷(三)
..... (165)

2014 年度全国物业管理师执业资格考试《物业管理基本制度与政策》模拟试卷(三)
答案 (174)

附录:教材未涉及的物业管理最新行政法规和有关文件 (175)

 物业管理条例 (175)

 中华人民共和国物权法(节选) (182)

 国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务定价成本监审办法(试行)》的通知
 (184)

 住宅专项维修资金管理办法 (187)

第一章 物业管理概述

一、考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对物业管理的作用、特征和《物业管理条例》(以下简称《条例》)核心内容的掌握程度,以及对我国物业管理的产生、发展和制度建设的熟悉程度。

二、基本要求

- 了解:物业管理的产生和发展,我国物业管理制度建设的历史沿革。
- 熟悉:物业管理的基本特征,物业管理在社会经济中的地位 and 作用,《条例》确立的基本制度,《条例》涉及的主要问题。
- 掌握:《条例》对物业管理的定位,《条例》的指导思想以及确立的基本法律关系。

三、考试内容及考点解析

考点一:《条例》对物业管理的定位(掌握)

表 1—1 《条例》对物业管理的定位

物业管理	概念	《条例》第二条明确规定,本条例所称物业管理,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,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
	对《条例》中物业管理概念的解析	物业管理是由业主通过选聘物业服务企业的方式来实现的活动
		对于房屋等建筑物的管理主要有三种方式:一是业主自行管理,二是业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司,三是业主选聘物业服务企业进行管
		理。前两种管理方式不在《条例》调整和规范的范围
		内
		物业管理活动的基础是物业服务合同
		物业管理活动的实质是业主和物业服务企业以物业管理服务为标的所进行的一项交易
		业主与物业服务企业基于物业服务合同形成委托与被委托、被服务与服务的平等的民事法律关系
		物业管理的内容是对物业进行维修、养护、管理,对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护

【例 1·单选题】 ()是指业主通过选聘物业服务企业,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。

- A. 物业管理条例
- B. 物业管理
- C. 物业规范
- D. 物业监督

【答案·解析】B。此题考查物业管理的概念。

【例2·单选题】物业服务企业是基于()的约定来为业主提供物业管理服务的。

- A. 物业管理条例
- B. 物业服务合同
- C. 城市新建住宅小区管理办法
- D. 物业服务协议

【答案·解析】B。此题考查物业管理活动的基础。

【例3·单选题】在物业管理活动中,物业服务企业与业主之间基于物业服务合同形成交易关系,双方交易的标的物是()。

- A. 物业管理服务
- B. 物业特约服务
- C. 物业交易
- D. 公共性服务

【答案·解析】A。此题考查对《条例》中物业管理概念的解读。

【例4·多选题】对于房屋等建筑物的管理,业主可以根据不同情况采用不同的方式。从实际情况来看,主要方式有()。

- A. 业主自己进行管理
- B. 业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司
- C. 业主选聘物业服务企业进行管理
- D. 房地产行政主管部门指定物业服务企业进行管理
- E. 开发企业下属物业部门进行管理

【答案·解析】ABC。此题考查对建筑物管理的方式。值得注意的是,只有C项这种方式才是《条例》所定位的物业管理,才属于《条例》调整和规范的范围,A项与B项不在《条例》调整和规范的范围內。

考点二:物业管理的基本特征(熟悉)

按照社会产业部门划分的标准,物业管理属于第三产业,是服务业,具有服务性质。社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特征。

表 1—2 物业管理的基本特征

社会化	基本含义	一是物业的所有权人要到社会上去选聘物业服务企业 二是物业服务企业要到社会上去寻找可以代管的物业
	必要前提	物业的所有权、使用权与物业的经营管理权相互分离
	必要条件	现代化大生产的社会专业分工
专业化	专业的人员配备,专门的组织机构,专门的管理工具设备,科学、规范的管理措施与工作程序,运用现代管理科学和先进的维修养护技术实施专业化的管理	
市场化	市场化是物业管理最主要的特点	
	在市场经济条件下,物业管理的属性是经营,所提供的商品是劳务,方式是等价有偿,业主通过招投标选聘物业服务企业,由物业服务企业来具体实施	
	双向选择和等价有偿是物业管理市场化的集中体现	

【例 1·单选题】 我国物业管理的三个基本特征是()。

- A. 社会化、专业化、市场化
- B. 社会化、专业化、企业化
- C. 社会化、集中化、市场化
- D. 社会化、现代化、企业化

【答案·解析】A。此题考查物业管理的基本特征。

【例 2·单选题】 物业管理的市场化特征集中体现在等价有偿和()。

- A. 政府调控
- B. 业主决策
- C. 企业决策
- D. 双向选择

【答案·解析】D。此题考查物业管理基本特征中的市场化特征。

考点三:物业管理的市场化特征(掌握)

表 1—3 物业管理的市场化特征

物业管理市场化的必然性	房地产物质形态的演变导致了物业财产状况的演变 多元化的物业权属情况要求物业管理形式与之相适应
物业管理市场化的重要性	市场化原则是物业管理活动的前提条件,其目的在于:一是强调业主在市场活动中的自主权,二是强调物业管理活动必须纳入市场秩序
	非市场性的房屋管理不属于物业管理(确切地说的不属于《条例》调整范围内的物业管理)

【例 1·单选题】 下列关于物业管理的说法,错误的是()。

- A. 物业管理属于第三产业
- B. 物业管理是服务性行业
- C. 物业管理属于房地产行业
- D. 物业管理的性质是公益性的公共服务活动

【答案·解析】D。此题考查物业管理行业性质及市场化特征。物业管理属于第三产业,是服务业;物业管理是对房地产及其附属设施设备进行的管理、维护等活动,属于房地产租售后的服务,因此可以看作是房地产业的一部分;而物业管理的基本特征是市场化,其活动方式就是等价有偿,物业管理是商业行为,不是公益性的,故此题选 D。

【例 2·单选题】 物业管理活动应当遵循()原则。

- A. 行政指令
- B. 行政管理
- C. 计划管理
- D. 市场

【答案·解析】D。此题考查物业管理的市场化特征。

【例 3·多选题】 将市场原则作为物业管理活动的前提条件,其主要目的在于强调()。

- A. 业主在市场活动中的自主权
- B. 尊重和维护业主的财产权利
- C. 物业服务企业的社会责任
- D. 物业管理活动必须纳入市场秩序
- E. 物业管理在社会经济中的地位和作用

【答案·解析】AD。此题考查物业管理的市场化特征。

考点四:城镇住房及住房制度改革(了解)

表 1—4 城镇住房及住房制度改革

我国城镇住房发展情况	新中国成立后 改革开放前	国家对城市房地产确立了逐步实行国有化的政策。一方面,大量城市房屋经过私房社会主义改造转化为国有;另一方面,政府和国营企业又建造大量的住房提供给居民和职工租用,形成了具有中国特色的公有住宅体系(包括非住宅公房)
	改革开放后	国家确立了住房商品化方针,一方面大力发展商品房销售;另一方面按照住房制度改革政策向职工和居民出售公有住房,逐步实现了住宅商品化
住房制度改革情况	改革开放前城镇住房制度的主要特征	住房投资由国家 and 国有企业统包 住房分配采取实物分配 住房消费采取福利低租金和国家保修保养制度
	改革开放后的住房商品化制度	1978 年以后,房地产领域进行了三项改革:一是城镇住房制度改革,二是城市土地使用制度改革,三是房地产生产方式改革。其中,城镇住房制度改革是重要组成部分
		1979 年,国家开始逐步推行城镇住房制度改革,开始实行向居民售房的试点
		1994 年,国务院下发《关于深化城镇住房制度改革的决定》,全面开展公有住房向居民和职工出售工作
		1998 年,国务院发布《进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,取消住房实物分配,开始实施住房分配货币化。同时,提出经济适用住房建设方针和政策,为中低收入居民购房铺平道路

【例 1·单选题】 新中国成立后,国家对城市房地产确立了逐步实行()的政策。

- A. 私有化
- B. 国有化
- C. 半私半国有化
- D. 非私非国有化

【答案·解析】B。此题考查城镇住房制度改革历程。

【例 2·单选题】 1998 年,国务院发布《进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,提出的政策是()。

- A. 统一规划、合理布局、综合开发、配套建设
- B. 逐步推行城镇住房制度改革,开始实行向居民售房的试点
- C. 全面开展公有住房向居民和职工出售工作
- D. 取消住房实物分配,开始实施住房分配货币化

【答案·解析】D。此题考查改革开放后的住房商品化制度。

考点五:物业管理的产生和发展(了解)

物业管理起源于19世纪60年代的英国。

我国物业管理是在城市房地产综合开发和住房制度改革背景下,通过实行住房商品化制度而逐渐发展起来的。

表 1—5 物业管理的产生和发展

我国物 业管理 的产生 与发展	产生	1981年3月10日,深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳市物业管理公司挂牌成立,该公司按照社会化、专业化的管理原则和企业经营的方式,对住宅小区实施专业管理,为业主提供有偿服务,收取相应费用,使房屋管理工作由政府行为转变为企业行为,使房屋管理从政府补贴为主到自负盈亏,为特区乃至全国房屋管理工作的改革提供了成功的经验
		随后,南方一些沿海城市也相继成立了物业管理公司。比较有代表性的是广东东华物业管理公司和深圳市住宅局下属企业——深圳市莲花物业管理公司,它们都能够在管理实践中打破传统,根据所管项目实际情况,借鉴国内外先进经验,不断探索完善,形成了适应实际、较为先进的物业管理模式 由此,我国城镇房屋管理开始逐步走上专业化的物业管理道路
	发展	我国第一家专业化物业管理公司——深圳市物业管理公司的成立,标志着我国在物业管理的道路上迈出了第一步
		1993年,深圳市人大颁发了全国第一部物业管理地方性法规——《深圳经济特区住宅小区物业管理条例》,以地方立法的方式对物业管理进行制度规范
		建设部于1994年颁布了《城市新建住宅小区管理办法》,确立了物业管理新体制,为我国房地产管理体制的改革指明了方向。此后,各地开始把物业管理作为城市管理体制的重大改革事项来着手推行,青岛、大连两市表现较为突出
		从1995年开始,建设部在全国开展了城市物业管理优秀示范小区和优秀市长表彰活动,激发了各地提高物业管理水平的热情
		早在1993年,深圳市就开始积极探索物业管理招标投标制度;1999年,建设部在深圳召开了全国第三次物业管理工作会议,推广深圳物业管理项目招标投标制度和经验
		2000年,中国物业管理协会成立,对加强行业指导和行业自律起到了重要作用
		2002年,建设部建立全国物业服务企业信用档案系统,有力促进了物业管理行业的诚信建设,推动物业服务企业规范运作
		实践证明,物业管理已在房地产业与其他服务业相结合的基础上,发展成为与我国社会、经济协调发展,与广大人民生活、工作息息相关的一个新兴行业
		2003年6月8日由国务院颁布、同年9月1日正式实施的《条例》是中国物业管理发展史上的又一个里程碑,它标志着中国物业管理的发展正式进入法制化阶段

【例 1·单选题】 物业管理起源于 19 世纪 60 年代的()。

- A. 美国
- B. 日本
- C. 英国
- D. 中国香港

【答案·解析】C。此题考查物业管理的起源。

【例 2·单选题】 1981 年,深圳第一家专业的物业管理公司成立,这使房屋管理工作由政府行为转变为()。

- A. 企业行为
- B. 开发商行为
- C. 法律行为
- D. 经营行为

【答案·解析】A。此题考查我国物业管理的产生。

考点六:物业管理在社会经济中的地位和作用(熟悉)

表 1—6 物业管理在社会经济中的地位和作用

物业管理 在社会经 济中的地 位和作用	实施物业管理有利于促进经济增长
	实施物业管理有利于提高人民群众居住质量
	实施物业管理有利于增加就业
	实施物业管理有利于维护社区稳定
	实施物业管理有利于推动房地产业的良性发展

【例·多选题】 物业管理在社会经济中的地位和作用包括()。

- A. 实施物业管理有利于促进经济增长
- B. 实施物业管理有利于提高人民群众居住质量
- C. 实施物业管理有利于增加就业
- D. 实施物业管理有利于维护地区稳定
- E. 实施物业管理有利于推动房地产业的良性发展

【答案·解析】ABCE。此题考查物业管理在社会经济中的地位和作用。

考点七:政府在我国物业管理发展中的特殊地位(了解)

表 1—7 政府在我国物业管理发展中的特殊地位

政府在物 业管理发 展中的地 位和作用	地位和作用	具有不可或缺的地位;具有推动引导、监督管理的作用
	政府作用的实现途径	政府主要通过制定相关法规政策并做好相应的文件贯彻和落实工作来发挥其作用
	政府发挥不可或缺作用的原因	我国当前仍处于计划经济向市场经济的转型期,由福利制的房屋管理模式转变为市场化的物业管理模式,需要政府发挥应有作用
		物业管理是我国城市管理的重要组成部分,物业管理的水平直接关系到城市管理的水平,而城市管理是政府的主要职能,从城市管理职能角度考虑,政府必须对物业管理进行适度干预
		普通商品房、经济适用房和廉租房的物业管理是广大百姓的民生问题,直接关系到民众的基本生活保障和社会的和谐稳定,需要政府从全局的高度进行必要的监督

【例 1·单选题】 我国的物业管理之所以在短时间内得以迅猛发展,始终离不开()的推动和引导。

- A. 政府主管部门
- B. 条例
- C. 物业服务企业
- D. 业主

【答案·解析】A。此题考查政府在我国物业管理发展中的特殊地位。

【例 2·单选题】 关于政府在我国物业管理发展史中的特殊地位,下列说法不正确的是()。

- A. 在由福利制的房屋管理模式转变为市场化的物业管理模式的过程中,需要政府发挥应有作用
- B. 物业管理的水平直接关系到城市管理的水平,从城市管理职能角度考虑,政府必须对物业管理进行强有力的干预
- C. 普通商品房、经济适用房和廉租房的物业管理是广大百姓的民生问题,需要政府从全局的高度进行必要的监督
- D. 政府在物业管理发展过程中的主要作用体现在制定相关法规政策方面

【答案·解析】B。政府对物业管理行业发展的干预应是适度的,而非强有力的。

考点八:我国物业管理制度建设的历史沿革(了解)

从我国物业管理制度建设的历史沿革来看,可以《条例》为分水岭,划分成《条例》颁布前后两个阶段,两个阶段既存在着继承的关系,也各自具有鲜明的特点。

表 1—8 我国物业管理制度建设的历史沿革

我国物业管理 制度建 设的历 史沿革	《条例》 颁布前	制度特点	借鉴性、过渡性、针对性
		本阶段全 国性法规 政策简介	1994 年 3 月 23 日,建设部颁布《城市新建住宅小区管理办法》,这是我国第一部系统规范物业管理制度的规范性文件,是推动我国全面开展物业管理活动的基石,对我国建立物业管理活动秩序产生了重大影响
			1995 年,建设部印发《全国优秀管理住宅小区标准》;1997 年,建设部印发《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》;2000 年 5 月,建设部发布《关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》。这一系列物业管理服务考评标准的出台,推动物业管理走向规范化、社会化和专业化
			1996 年,建设部人事教育劳动司与房地产业司联合下发《关于实行物业服务企业经理、部门经理、管理员岗位培训合格上岗制度的通知》,这一制度促进了物业管理从业人员队伍素质的提高,规范了从业人员行为,从而提升了管理质量和服务质量
			1996 年,国家计委和建设部联合下发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》,对维护物业管理正常收费秩序发挥了重大作用
			1998 年,财政部颁布《物业服务企业财务管理规定》,从代管基金、成本、费用、营业收入和利润等方面具体规范了物业服务企业的财务管理行为

续表

我国物业管理 制度建设的 历史沿革	《条例》 颁布前	本阶段全 国性法规 政策简介	1998 年 11 月,建设部、财政部印发《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》,规定了专项维修基金的缴交、使用、代管和监管等方面的内容
			1999 年,建设部印发《物业服务企业资质管理试行办法》,规范了物业管理市场秩序,加强了对物业服务企业经营活动的管理
			2002 年 3 月,建设部发布《住宅室内装饰装修管理办法》,为物业服务企业提供了装饰装修管理服务的法规依据,对规范装饰装修行为起到了重要作用
	2003 年 6 月 8 日,《条例》正式颁布,这标志着我国物业管理法制建设进入新阶段		
	《条例》 颁布后	制度特点	配套性、经验性、操作性
		本阶段全 国性法规 政策简介	2003 年 6 月,建设部发布《业主大会规程》
			2003 年 9 月,建设部发布《前期物业管理招标投标管理暂行办法》
			2003 年 11 月,国家发展和改革委员会、建设部发布《物业服务收费管理办法》
			2004 年 1 月,中国物业管理协会制定《普通住宅小区物业管理服务等级标准》
			2004 年 3 月,建设部发布《物业服务企业资质管理办法》
			2004 年 7 月,国家发展和改革委员会、建设部发布《物业服务收费明码标价规定》
			2004 年 9 月,建设部发布《临时管理规约(示范文本)》和《前期物业服务合同(示范文本)》
			2005 年 11 月,人事部、建设部发布《物业管理师制度暂行规定》《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》

《城市新建住宅小区管理办法》规范了以下几项主要内容:

- (1) 确定了物业管理活动的主管部门。
- (2) 确定了物业管理工作的基本内容。
- (3) 明确了社会化、专业化的物业管理模式。
- (4) 确定了业主选举产生物业管理委员会制度。
- (5) 明确了管理委员会的权利与义务。
- (6) 明确了物业服务企业的权利与义务。

(7)确定了物业管理服务的合同制度与备案制度。

(8)针对业主的主要违规行为提出管理措施。

(9)针对物业服务企业的违规行为规定了行政处罚措施。

【例1·单选题】从我国物业管理制度建设的历史沿革来看,()的颁布是一个分水岭。

A.《物权法》

B.《城市新建住宅小区管理办法》

C.《物业管理条例》

D.《深圳经济特区住宅小区物业管理条例》

【答案·解析】C。此题考查《条例》在我国物业管理制度建设的历史沿革中的重要地位。

【例2·单选题】为了规范物业管理市场秩序,加强对物业服务企业经营活动的管理,1999年建设部印发了()。

A.《全国优秀管理住宅小区标准》

B.《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》

C.《关于实行物业服务企业经理、部门经理、管理员岗位培训合格上岗制度的通知》

D.《物业服务企业资质管理试行办法》

【答案·解析】D。此题考查《条例》颁布前我国物业管理制度建设的历史沿革。

【例3·单选题】我国第一部系统规范物业管理制度的规范性文件是()。

A.《物业管理条例》

B.《全国优秀管理住宅小区标准》

C.《城市新建住宅小区管理办法》

D.《物业服务企业资质管理试行办法》

【答案·解析】C。《城市新建住宅小区管理办法》是我国第一部系统规范物业管理制度的规范性文件,是推动我国全面开展物业管理活动的基石,对我国建立物业管理活动秩序产生了重大影响。

【例4·多选题】《物业管理条例》颁布后,这一阶段物业管理法规政策体现的特点有()。

A. 配套性

B. 借鉴性

C. 过渡性

D. 操作性

E. 经验性

【答案·解析】ADE。此题考查《条例》颁布后我国物业管理法规政策的特点。

考点九:《条例》相关知识(掌握)

表 1—9

《条例》相关知识

《条例》 相关 知识	立法指导 思想	一是强调保护业主的财产权益,协调单个业主与全体业主的共同利益关系 二是强调业主与物业服务企业是平等的民事主体,是服务和被服务的关系 三是强调业主与物业服务企业通过公平、公开和协商方式处理物业管理事项
	立法原则	(1)物业管理权利和财产权利相对应的原则 (2)维护全体业主合法权益的原则 (3)现实性与前瞻性有机结合的原则 (4)从实际出发,实事求是的原则

续表

《条例》 相关知识	《条例》创 设的法律 制度及其 内涵	七项基本 制度	(1)业主大会 (2)管理规约 (3)前期物业管理招标投标 (4)物业承接查验 (5)物业服务企业资质管理 (6)物业管理从业人员执业资格 (7)住宅专项维修资金
		内涵	(1)尊重和维护业主的财产权利 (2)建立业主民主协商、自我管理、平衡利益的机制 (3)《条例》和有关法律法规共同规范物业管理活动 (4)妥善处理政府和市场的关系
	《条例》调 整的范围	《条例》调整和规范的范围仅限于业主选聘物业服务企业所进行的物业管理服务活动,不包括业主自行管理的方式和业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司的管理方式	
		《条例》既调整住宅物业的物业管理活动,也调整非住宅物业的物业管理活动	
		《条例》的适用范围既包括城市,也涵盖乡村	
	主要内容 (共七章)	总则:共5条,对《条例》的立法目的、调整对象和适用范围、倡导原则和行政管理体制等作了规定	
		业主及业主大会:本章共15条,规定了业主的概念、权利与义务,业主大会的组成、宗旨、成立条件、职责、会议制度、议事规则,业主委员会的性质、职责与组成,管理规约的内容、法律效力,业主大会、业主委员会与居民委员会的关系等内容	
		前期物业管理:本章共11条,是关于前期物业管理的规定,包括前期物业服务合同、临时管理规约、前期物业管理招标投标、物业承接验收手续、物业资料的移交、物业管理用房、物业的保修责任等内容	
		物业管理服务:本章共18条,旨在明确物业管理服务中各方主体的权利义务关系	
		物业的使用与维护:本章共7条,对物业的使用与维护相关问题进行规范	
		法律责任:本章共13条,对违反本条例有关规定的行为所要承担的法律后果进行了相关阐述,是《条例》中相关规定得以实施的重要保障	
		附则:仅1条,是关于《条例》生效日期的规定,明确《条例》自2003年9月1日起实施	
	《条例》的 法律责任 特点	行政责任、民事责任并存	
		为了处理好行政处罚和承担民事责任之间的关系,《条例》在设定法律责任时遵循了以下原则:凡是能通过承担民事责任解决的,不再设定行政处罚的原则;确实涉及违反行政管理规定,损害公共利益,需要给予行政处罚的,则优先保证民事责任的承担,以充分体现优先保护全体业主利益的原则	
		体现了业主自我管理、自我监督的原则	

续表

《条例》 相关 知识	《条例》确 定的基本 法律关系	业主相互之间的关系:业主对自己房屋套内部分独立享有所有权,同时对物业区域内的共用部位、共用设施设备享有共有权,这种不可分割的物上的关联关系,使业主之间形成了共同利益和共同事务关系
		物业服务企业与业主之间的关系:二者是被委托与委托的合同关系,表现为主体地位平等、双方行为自愿及工作相互合作
		开发企业与业主及物业服务企业之间的关系: (1)开发企业与业主之间是基于购房合同形成的卖主与买主的关系 (2)在前期物业管理阶段,即业主大会还未形成时,物业管理工作是由建设单位即开发企业选聘物业服务企业来实施的,开发企业与物业服务企业之间是委托与被委托的合同关系,双方地位平等,权利义务对等 (3)前期物业管理阶段,业主与物业服务企业之间的关系是建立在两个合同基础之上的:一是建设单位与物业服务企业签订的前期服务合同,二是建设单位与购房人签订的包含前期物业服务内容的商品房销售合同。确切地说,二者是被服务者与服务者的关系
		供水、供电等单位与业主及物业服务企业之间的关系: (1)供水、供电等单位向业主提供产品和服务,业主缴纳有关费用,它们之间是合同关系,双方权利义务对等 (2)如果供水、供电等单位委托物业服务企业代为向业主收取有关费用,双方应当签订委托合同,从而形成委托与被委托的合同关系
		社区居委会与业主、业主大会及物业服务企业的关系: (1)业主、业主大会与当地居委会应相互协作,共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作,同时业主大会、业主委员会应当积极配合相关居委会工作,并接受其指导 (2)物业服务企业与居委会之间没有法律上的权利义务关系,但是工作中二者要相互配合,居委会在充分尊重物业服务企业自主管理权的同时,也要对其进行指导和监督
		物业管理各方主体与政府之间的关系:政府与物业管理各方主体之间是一种行政法律关系,政府通过制定规则并监督其实施来规范有关主体的行为

【例 1·单选题】 公用事业单位与代收公用事业费用的物业服务企业属于()。

- A. 物业服务合同关系
B. 销售合同关系
C. 委托合同关系
D. 合作单位关系

【答案·解析】C。此题考查《条例》确定的基本法律关系中,供水、供电等公用事业单位与物业服务企业的关系。如果供水、供电等单位委托物业服务企业代为向业主收取有关费用,双方应当签订委托合同,从而形成委托与被委托的合同关系。