

中国物业管理从业人员 岗位培训指定教材

二
(上)

建设部房地产业司 编



中国物价出版社

中国物业管理从业人员 岗位培训教材

(二)

建设部房地产业司 编

中国物价出版社

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材之二

物业管理法规政策

(上册)

建设部房地产业司 编

主 编 谢家瑾

副主编 冯 俊 徐俊达 郑秀娟

中国物价出版社

《物业管理法规政策》编委会

名誉主任 李振东

主任 谢家瑾

副主任 沈建忠 郑吉荣 冯俊

委员 徐俊达 郑秀娟 陆克华

刘兴民 张景伊 唐国芳

梁小青 王晓毅 朱文奇

目 录

国家法规

- 中华人民共和国国民经济和社会发展“九五”计划和 2010 年远景目标纲要 (1996 年 3 月 17 日 第八届全国人民代表大会第四次会议批准)(摘录) (3)
- 中华人民共和国公司法 (1993 年 12 月 29 日 第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,1993 年 12 月 29 日 中华人民共和国主席令第 16 号公布) (4)
- 中华人民共和国保险法 (1995 年 6 月 30 日 第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过,1995 年 6 月 30 日 中华人民共和国主席令第 51 号公布) (49)
- 中华人民共和国合同法 (1993 年 9 月 2 日 第八届全国人民代表大会第三次会议通过决定修正后公布实施) (75)
- 中华人民共和国民法通则 (1986 年 4 月 12 日 第六届全国人民代表大会第四次会议通过) (89)
- 国务院住房制度改革领导小组关于贯彻《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》的通知 (1994 年 8 月 20 日) (114)
- 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定 (1994 年 7 月 18 日 国发第 43 号) (116)
- 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组《国家安居工程实施方案》的通知 (1995 年 2 月 6 日 国办发第 6 号文发布) (124)

- 中华人民共和国建设部实施国家安居工程的意见
（1995年3月8日 建房第110号）……………（129）
- 国务院办公厅关于城市商业网点建设问题的函（国办函
[1993]第33号）……………（133）
- 中华人民共和国建设部转发国务院办公厅《关于城市商业
网点建设问题的函》的通知（1993年6月2日
建房第411号）……………（134）
- 国务院办公厅明传发电关于切实搞好“三北”地区城市
供热工作的通知（1995年10月4日 国办发明电
第30号）……………（135）
- 中华人民共和国建设部关于认真做好“三北”地区冬季
供暖工作的紧急通知（1995年5月31日
建房第305号）……………（137）
- 中华人民共和国建设部关于印发《城市区域锅炉供热
管理办法》的通知（1994年9月26日
建城第599号）……………（140）
- 中华人民共和国建设部城市住宅小区竣工综合验收管理
办法（1993年11月13日 建法第814号）……………（146）
- 中华人民共和国建设部部令城市新建住宅小区管理办法
（1994年3月23日 第33号）……………（149）
- 建设部房地产业司关于贯彻建设部令第33号《城市新建
住宅小区管理办法》实施意见的通知（1994年4月
25日 建房物字第21号）……………（153）
- 建设部房地产业司、城市住宅小区建设试点办公室关于
建设部城市住宅小区建设试点单位，贯彻建设部第33
号令《城市新建住宅小区管理办法》的通知（1994年
7月1日 建房物字第34号）……………（156）

- 建设部房地产业司关于转发《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的通知 (1994年8月26日 建房物字第42号)..... (159)
- 深圳经济特区住宅区物业管理条例 (1994年6月18日 深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过) (160)
- 中华人民共和国建设部关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》及有关考评验收工作的通知 (1995年3月11日 建房第120号) (171)
- 中华人民共和国建设部关于“全国优秀管理住宅小区”考评验收工作的通知 (1995年6月26日 建房第367号) (185)
- 中华人民共和国建设部关于表彰全国城市物业管理优秀住宅小区、优秀市长的通报 (1995年11月24日 建房第686号) (187)
- 建设部房地产业司关于《全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦、工业区)》达标办法的通知 (1996年4月1日 建房物字第008号) (194)
- 国家计划委员会、建设部关于印发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知 (1996年2月9日 计价费第266号) (202)
- 建设部房地产业司关于认真贯彻《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知 (1996年3月5日 建房物字第005号) (207)
- 中华人民共和国建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知 (1996年9月5日 建教培字第41号) (209)

中华人民共和国建设部部令城市危险房屋管理规定 (1989年12月21日第4号)	(217)
中华人民共和国建设部部令城市异产毗连房屋管理规定 (1989年11月21日第5号)	(222)
中华人民共和国建设部部令城市房屋修缮管理规定 (1989年7月8日第11号)	(225)
中华人民共和国建设部部令城市房屋便器水箱应用监督 管理办法 (1992年4月17日第17号)	(232)
中华人民共和国建设部部令公有住宅售后维修养护管理 暂行办法 (1992年6月15日第19号)	(235)
中华人民共和国建设部部令建设工程质量管理办法 (1993年11月16日第29号)	(238)
中华人民共和国建设部部令城市公有房屋管理规定 (1994年3月23日第34号)	(249)
中华人民共和国建设部部令城市商品房预售管理办法 (1994年11月15日第40号)	(257)
中华人民共和国建设部部令城市房地产开发管理暂行 办法 (1995年1月23日第41号)	(260)
中华人民共和国建设部部令城市房屋租赁管理办法 (1995年5月9日第42号)	(268)
中华人民共和国建设部部令建筑装饰装修管理规定 (1995年8月7日第46号)	(275)
建设部房地产业司关于认真贯彻《建筑装饰装修管理 规定》做好原有房屋安全管理工作的通知 (1995年8月28日建房物字第33号)	(281)
中华人民共和国建设部住宅工程初装饰竣工验收办法 (1994年6月16日建监字第392号)	(284)

- 中华人民共和国建设部、公安部部令城市居民住宅
安全防范设施建设管理规定
(1996年1月5日 第49号) (287)
- 中华人民共和国公安部部令租赁房屋治安管理规定
(1995年3月6日 第24号) (290)
- 中华人民共和国建设部部令城市房地产中介服务管理
规定 (1996年1月8日 第50号) (293)
- 国家计划委员会、建设部关于房地产中介服务收费的
通知 (1995年7月17日 计价格第971号) (299)
- 中华人民共和国建设部、国家工商行政管理局关于
印发《商品房购销合同示范文本》的通知
(1995年6月29日 建房第386号) (302)
- 中华人民共和国建设部关于提高住宅工程质量的规定
(1992年8月3日 建建第504号) (317)
- 中华人民共和国建设部关于治理屋面渗漏的若干规定
(1991年6月13日 建建第370号) (320)
- 中华人民共和国建设部关于提高防水工程质量的若干
规定 (1991年12月13日 建建第837号) (322)
- 中华人民共和国建设部关于加强房地产开发管理提高
商品房质量的通知 (1996年1月23日
建房第48号) (324)
- 中华人民共和国建设部关于印发《商品房销售面积
计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)的通知
(1995年9月8日 建房第517号) (327)
- 中华人民共和国建设部城市住宅小区建设扩大试点
工作大纲 (1994年9月24日 建办住第129号) (331)

- 建设部、国务院住房制度改革领导小组、财政部
关于印发《城镇经济适用住房建设管理办法》
的通知（1994年12月25日
建房第761号）……………（339）
- 中华人民共和国建设部关于认真做好新建房屋白蚁
预防工作的通知（1993年3月10日
建房第166号）……………（342）
- 建设部人事教育劳动司、房地产业司关于实行白蚁防治
专业技术管理人员岗位培训制度的通知（1995年5月
23日 建教培字第27号）……………（347）
- 中华人民共和国建设部关于提高电梯质量的若干规定
（1992年3月20日 建建第144号）……………（351）
- 建设部、国家经济贸易委员会、国家技术监督局关于加强
电梯管理的暂行规定（1994年11月 建计第667号）
……………（354）
- 中华人民共和国建设部关于加强电梯管理的暂行规定实施
细则（1995年3月30日 建计第167号）……………（357）
- 中华人民共和国建设部关于印发房地产经营、维修、管理
企业划分类型试行标准的通知（1990年6月14日
建房字第280号）……………（367）
- 中华人民共和国建设部关于加强公有住房售后维修养护
管理工作的通知（1997年4月3日 建房字
第65号）……………（369）
- 建设部房地产业司关于印发《全国城市物业管理优秀
大厦标准及评分细则》的通知（1997年4月16日
建房物字第011号）……………（371）

地 方 法 规

- 北京市人民政府令北京市居住小区物业管理办法
(1995年7月7日 第21号) (383)
- 北京市市政管理委员会、北京市城乡规划委员会、北京市
城乡建设委员会 北京市居住小区接管综合验收办法
(1995年8月22日 京政管字第17号) (388)
- 北京市市政管理委员会 北京市居住小区物业管理企业与
各专业管理部门职责分工的规定 (1995年8月22日
京政管字第78号) (392)
- 北京市人民政府令北京市住宅锅炉供暖管理规定
(1994年8月3日 第15号) (395)
- 天津市人民政府批转市房管局拟定的《天津市住宅小区物业
管理暂行办法》(津政发[1996]第33号) (399)
- 上海市人民政府关于出售公有住房的暂行办法
(1994年5月18日 沪府发第19号) (407)
- 上海市住房制度改革办公室、上海市房产管理局《关于出售
公有住房的实施细则》(1994年6月15日 沪房改办
发第34号) (411)
- 上海市人民政府关于发布《上海市公有住宅售后管理暂行
办法》的通知 (1994年12月17日 沪府发第59号)
..... (418)
- 上海市房屋土地管理局 贯彻实施《上海市公有住宅售后管
理暂行办法》的若干规定及说明 (1995年8月4日
沪房地物字第418号) (430)
- 上海市房屋土地管理局 上海市物业管理企业资质等级
管理暂行办法 (1996年6月3日 沪房地物字
第442号) (437)

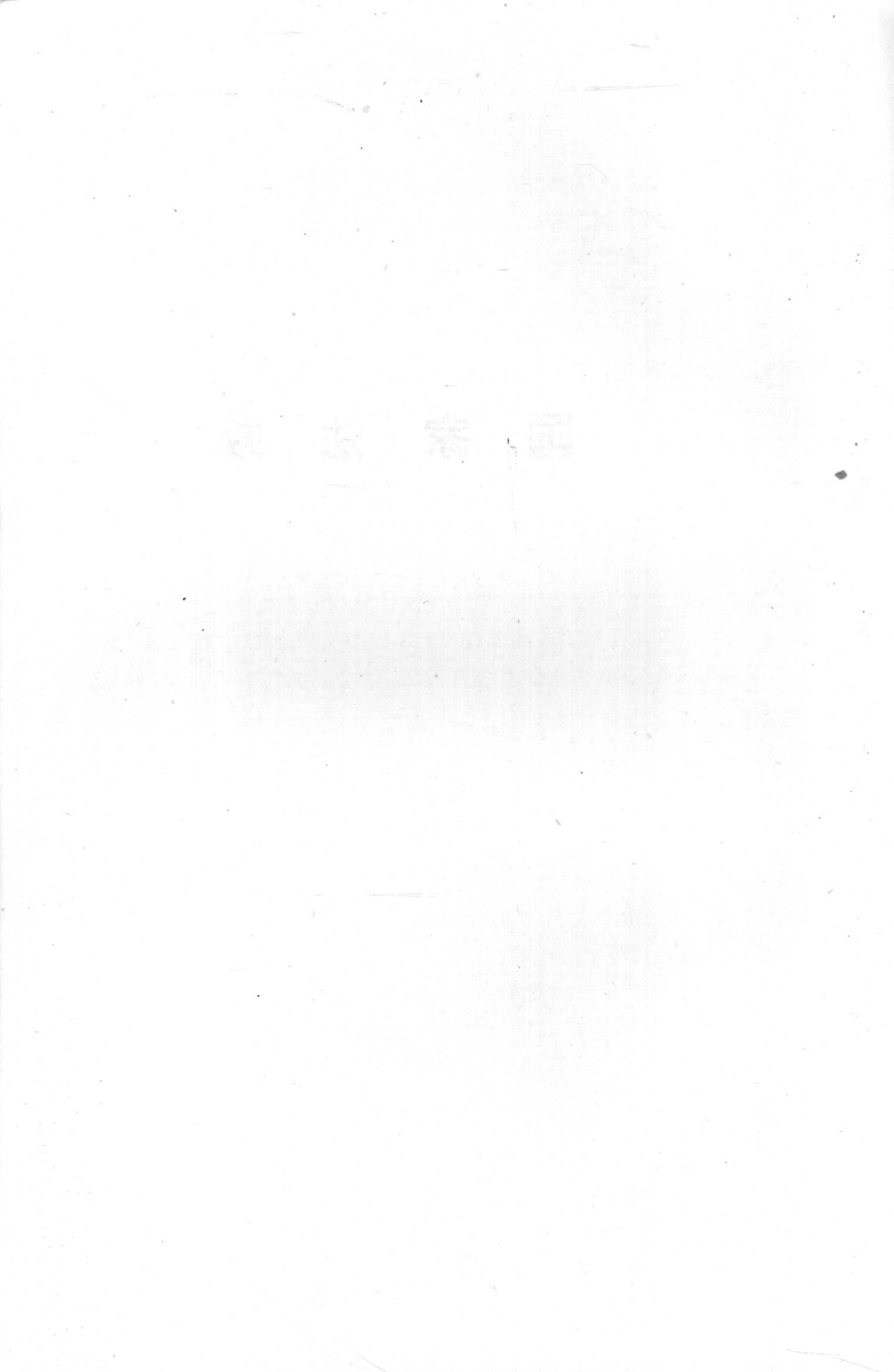
- 上海市物价局、上海市房屋土地管理局 上海市商品住宅
物业管理服务收费暂行办法 (1996年5月15日
沪价房第116号) (441)
- 广东省城乡建设委员会 广东省居住小区峻工综合验收
暂行办法 (1994 粤建房字第087号)..... (447)
- 深圳市人民政府令《深圳经济特区住宅区物业管理条例》
实施细则 (1996年9月20日 第52号) (449)
- 深圳市住宅局关于采用招标方式确定鹿丹村物业管理单位
的通知 (1996年9月23日 深住第111号) (463)
- 广州市人民政府 广州市新建住宅小区物业管理办法
(1995 穗府第152号)..... (472)
- 中山市人民政府 中山市城镇住宅小区管理试行办法
(1996年6月26日 中府第8号) (479)
- 广州市城乡建设委员会关于印发《广州市物业管理行业
管理规定》、《广州市住宅小区业主委员会实施办法》、
《广州市住宅小区管理统筹金使用办法》、《广州市
住宅小区物业管理考评办法》的通知 (1996年
2月15日 穗建开第47号) (487)
- 海南省人民政府令海南经济特区城镇住宅区物业管理
规定 (1996年3月6日 第89号) (495)
- 常州市人民政府关于在常州市市区全面推进住宅小区物业
管理的决定 (1996年4月8日 常政发第55号) (506)
- 常州市人民政府 常州市市区住宅区物业管理暂行办法
(常政发[1994]第107号)..... (511)
- 长春市人民政府令长春市住宅小区物业管理办法
(1996年6月27日 第42号) (521)
- 辽宁省人民政府办公厅关于做好城市今冬供暖工作的紧急
通知 (1994年10月24日 辽政办传第136号) (531)

- 沈阳市人民政府关于加强冬季供暖工作的决定
 (1995年9月22日 沈政发第28号) (534)
- 沈阳市人民政府关于印发《沈阳市住宅小区管理办法》
 的通知 (1994年9月8日 沈政发第35号) (538)
- 大连市人民政府 大连市住宅小区治理改造工程方案
 (1995年12月25日 大政发第93号) (546)
- 大庆市人民政府 大庆市城市住宅小区物业管理规定
 (1995年9月18日 庆政发第33号) (554)

领导讲话

- 侯捷部长在全国城市物业管理优秀住宅小区总结表彰会
 上的讲话 (1995年12月3日) (563)
- 李振东副部长在全国城市物业管理优秀住宅小区总结
 表彰会上的讲话 (1995年12月3日) (567)
- 侯捷部长在全国物业管理工作会议上的讲话
 (1995年8月30日) (577)
- 为创建具有中国特色的物业管理体制而奋斗——李振东
 副部长在全国物业管理工作会议上的讲话
 (1995年8月30日) (585)
- 中国物业管理现状及其展望——谢家瑾司长在全国
 物业管理工作会议上的讲话
 (1995年1月18日) (596)
- 建设部房地产业司物业管理处 简述物业管理
 (1994年6月) (607)

中华人民共和国
国民经济和社会发展
和2010年远景目标
国家法规



中华人民共和国 国民经济和社会发展“九五”计划 和 2010 年远景目标纲要

(1996 年 3 月 17 日第八届全国
人民代表大会第四次会议批准)

(摘录)

加快城市住宅建设,实施安居工程,大力建设经济实用的居民住宅。推进城镇住房制度改革,促进住房商品化,发展住房金融和保险,培育住房建设、维修、管理服务市场。

加强乡村基础设施建设,有序地发展一批小城镇,引导少数基础较好的小城镇发展成为小城市,其他小城镇向交通方便、设施配套、功能齐全、环境优美的方向发展。

中华人民共和国公司法

(1993年12月29日第八届全国人民代表大会
常务委员会第五次会议通过,1993年12月29日
中华人民共和国主席令第16号公布)

目 录

第一章 总 则

第二章 有限责任公司的设立和组织机构

第一节 设 立

第二节 组织机构

第三节 国有独资公司

第三章 股份有限公司的设立和组织机构

第一节 设 立

第二节 股东大会

第三节 董事会、经理

第四节 监事会

第四章 股份有限公司的股份发行和转让

第一节 股份发行

第二节 股份转让

第三节 上市公司

第五章 公司债券

第六章 公司财务、会计

第七章 公司合并、分立