

2010

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》 命题点全面解读

北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

中国铁道出版社

CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2010 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》 命题点全面解读

北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

中国铁道出版社

2010年·北京

图书在版编目(CIP)数据

《物业管理基本制度与政策》命题点全面解读/北京兴宏程建筑考试培训中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2010.1
2010 全国物业管理师执业资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-10747-5

I. 物… II. 北… III. ①物业管理—规章制度—中国—资格考核—自学参考资料②物业管理—经济政策—中国—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 214845 号

书 名: 2010 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》命题点全面解读
作 者: 北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

策划编辑: 江新锡 曹艳芳
责任编辑: 徐 艳 电话: 010-51873065
封面设计: 冯龙彬
责任校对: 张玉华
责任印制: 李 佳

出版发行: 中国铁道出版社(100054,北京市宣武区右安门西街8号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司
版 次: 2010年1月第1版 2010年1月第1次印刷
开 本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 10.5 字数: 258千
书 号: ISBN 978-7-113-10747-5/TU·1083
定 价: 26.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部调换。

电 话:市电(010)51873170,路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话:市电(010)63549504,路电(021)73187

前 言

北京兴宏程建筑考试培训中心应广大应试者的迫切要求,组织了一批执业资格考试辅导名师组成物业管理师执业资格考试辅导用书编写委员会,通过这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验,在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上,科学安排知识体系架构,以独特方法全方位剖析试题的真实含义,采用多维的解题方法拓展解题多思路的编写理念进行编写。

《2010 全国物业管理师执业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是:

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对物业管理师执业资格考试的命题规律的准确定位,深度透视命题规律,帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点,一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将物业管理师执业资格考试的命题要点作了深层次的剖析和总结,帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中,遵循考试大纲,结合考试教材,经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题,帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2010 全国物业管理师执业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是:

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞;

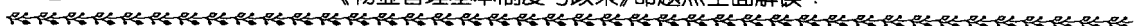
“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏;

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

北京兴宏程建筑考试培训中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队,所有应试者都可以通过专家答疑邮箱(Kaoshidayi2009@163.com)提出问题,专家答疑团队接到提问后会在24小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见,以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间,你可能会感到有点紧张,这很正常。放松你的心情,增加信心,我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

参加本书编写的人员主要有靳晓勇、张春霞、施殿宝、熊青青、李同庆、郑赛莲、周胜、郭爱云、郭玉忠、薛孝东、魏文彪、梁晓静、王凤宝、郭丽峰、乔改霞、孙静、黄贤英、张福芳、刘龙、杨自旭、范首臣、孙雪、彭菲等,在此特表感谢。

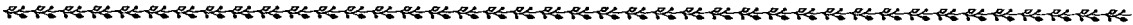


由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏之处，望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们，我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

北京兴宏程建筑考试培训中心

2010年1月



考试相关情况说明

一、报考条件

报考科目	报 考 条 件
考四科	凡中华人民共和国公民，遵守国家法律、法规，恪守职业道德，并具备下列条件之一的，可以申请参加物业管理师资格考试： （一）取得经济学、管理科学与工程或土建类中专学历，工作满 10 年，其中从事物业管理工作满 8 年。 （二）取得经济学、管理科学与工程或土建类大专学历，工作满 6 年，其中从事物业管理工作满 4 年。 （三）取得经济学、管理科学与工程或土建类大学本科学历，工作满 4 年，其中从事物业管理工作满 3 年。 （四）取得经济学、管理科学与工程或土建类双学士学位或研究生班毕业，工作满 3 年，其中从事物业管理工作满 2 年。 （五）取得经济学、管理科学与工程或土建类硕士学位，从事物业管理工作满 2 年。 （六）取得经济学、管理科学与工程或土建类博士学位，从事物业管理工作满 1 年。 （七）取得其他专业相应学历、学位的，工作年限及从事物业管理工作年限均增加 2 年
考两科	符合《物业管理师制度暂行规定》有关报名条件，并于 2004 年 12 月 31 日前，评聘工程类或经济类高级专业技术职务，且从事物业管理工作满 10 年的人员，可免试《物业管理基本制度与政策》、《物业经营管理》2 个科目，只参加《物业管理实务》、《物业管理综合能力》2 个科目的考试
相关规定	上述报名条件中有关学历或学位的要求是指经国家教育行政部门承认的正规学历或学位；从事相关业务工作的年限要求是指取得规定学历前、后从事该相关业务工作时间的总和，其截止日期为 2009 年年底

二、考试时间及科目

考 试 日 期	考 试 时 间	考 试 科 目
2010 年第三季度	9：00～11：30	物业管理基本制度与政策
	14：00～16：30	物业管理综合能力
2010 年第三季度	9：00～11：30	物业经营管理
	14：00～17：00	物业管理实务

三、考试题型、试卷分值、合格标准

考 试 科 目	考 试 题 型	试 卷 满 分	合 格 标 准
物业管理基本制度与政策	单项选择题、多项选择题	100 分	60 分
物业管理综合能力	单项选择题、多项选择题与综合分析题	100 分	60 分
物业经营管理	单项选择题、多项选择题	100 分	60 分
物业管理实务	单项选择题、多项选择题与案例分析题	100 分	60 分

四、考试成绩管理

物业管理师执业资格考试成绩实行2年为一个周期的滚动管理办法，参加全部4个科目考试的人员必须在连续2个考试年度内通过全部科目；免试部分科目的人员必须在1个考试年度内通过应试科目。

五、合格证书

物业管理师执业资格考试合格，由人力资源与社会保障部、住房和城乡建设部委托省、自治区、直辖市人民政府人事行政部门，颁发人力资源与社会保障部统一印制，人力资源与社会保障部、住房和城乡建设部用印的“中华人民共和国物业管理师资格证书”。该证书在全国范围内有效。

六、注 册

取得“中华人民共和国物业管理师资格证书”的人员，经注册后方可以物业管理师的名义执业。

住房和城乡建设部为物业管理师资格注册审批机构。省、自治区、直辖市人民政府房地产主管部门为物业管理师资格注册审查机构。

物业管理师资格注册有效期为3年。“中华人民共和国物业管理师注册证”在有效期内是物业管理师的执业凭证，由持证人保管和使用。

备考复习指南

2010年全国物业管理师执业资格考试临近,你准备好了吗?下面是为你研究制定的一套备考方略:

1. 准备好考试大纲和教材——将考试大纲要求掌握的内容,用不同的符号或不同颜色的笔迹在考试指定教材中做好标记,以备在学习中随时掌控。

2. 全面通读教材——通读教材需要投入一定的时间和精力,应试者宜早作安排。强调对教材的通读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求应试者把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。通读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,还要注意不同章节的内在联系,能够从整体上对应考试科目进行全面系统的掌握。

3. 突击考试重要考点——在对教材全面通读的基础上,应试者更要注意抓住重点进行复习。每门课程都有其必考知识点,这些知识点在每年的试卷上都会出现,只不过是命题形式不同罢了,可谓万变不离其宗。对于重要的知识点,应试者一定要深刻把握,能够举一反三,做到以不变应万变。

4. 通过习题练习巩固已掌握的知识——找一本好的复习资料进行巩固练习。好的资料应该按照考试大纲和指定教材的内容,以“考题”的形式进行归纳整理,并附有一定的参考价值的练习题,但复习资料不宜过多,选一两本就行了,多了容易眼花,反而不利于复习。

5. 实战模拟——建议应试者找三套模拟试题。一套在通读教材后做,找到薄弱环节,在突击考试重要考点时作为参考。一套在考试前一个月做,判断一下自己的水平,针对个别未掌握的内容有针对性地去学习。一套在考试前一周做,按规定的考试时间来完成,掌握答题的速度,体验考场的感觉。

6. 胸有成竹,步入考场——进入考场后,排除一切思想杂念,尽量使自己很快地平静下来。试卷发下来以后,要听从监考老师的指令,填好姓名、准考证号和科目代码,涂好准考证号和科目代码等。紧接着就安心答题。

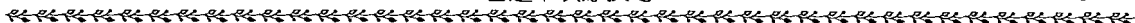
7. 通过考试,领取证书——应试者按上述方法备考,一定可以通过考试。

答题方法解读

单项选择题答题方法：单项选择题每题1分，由题干和4个备选项组成，备选项中只有1个最符合题意，其余3个都是干扰项。如果选择正确，则得1分，否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法，一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉，可以直接从备选项中选出正确项，以节约时间。当无法直接选出正确选项时，可采用逻辑推理的方法进行判断选出正确选项，也可通过逐个排除不正确的干扰选项，最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确项时，可以凭感觉进行猜测。当然，排除的备选项越多，猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答，不要空缺。单项选择题必须保证正确率在75%以上，实际上这一要求并不是很高。

多项选择题答题方法：多项选择题每题2分，由题干和5个备选项组成，备选项中至少有2个、最多有4个最符合题意，至少有1个是干扰项。因此，正确选项可能是2个、3个或4个。如果全部选择正确，则得2分；只要有1个备选项选择错误，该题不得分。如果答案中没有错误选项，但未全部选出正确选项时，选择的每1个选项得0.5分。多项选择题的作答有一定难度，应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目，在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的正确选项，对没有把握的备选项最好不选，宁“缺”勿“滥”，除非你有绝对选择正确的把握，最好不要选4个答案是正确的。当对所有备选项均没有把握时，可以采用猜测法选择1个备选项，得0.5分总比不得分强。多项选择题中至少应该有30%的题你是可以完全正确选择的，这就是说你可以得到多项选择题的30%的分值，如果其他70%的多项选择题，每题选择2个正确答案，那么你也可以得到多项选择题的35%的分值。这样你就可以稳妥地过关。

综合（案例）分析题答题方法：案例分析题的目的是综合考核应试者对有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法的掌握程度以及检验应试者灵活应用所学知识解决实际问题的能力。案例分析题是在具体业务活动的背景材料基础上，提出若干个独立或有关联的小问题。每个小问题可以是计算题、简答题、论述题或改错题。应试者首先要详细阅读案例分析题的背景材料，建议你阅读两遍，理清背景材料中的各种关系和相关条件，看清楚问题的内容，充分利用背景材料中的条件，确定解答该问题所需运用的知识内容，问什么回答什么，不要“画蛇添足”。在案例分析题的评分标准一般要分解为若干采分点，最小采分点一般为0.5分，所以解答问题要尽可能全面、针对性强、重点突出、逐层分析、依据充分合理、叙述简明、结论明确，有计算要求的要写出计算过程。



答题卡填涂技巧

应试者在标准化考试中最容易出现的问题是填涂不规范，以致在机器阅读答题卡时产生误差。解决这类问题的最简单方法是将铅笔削好。铅笔不要削得太细太尖，应削磨成马蹄状或直接削成方形，这样，一个答案信息点最多涂两笔就可以涂好，既快又标准。

在进入考场接到答题卡后，不要忙于答题，而应在监考老师的统一组织下将答题卡的表头中的个人信息、考场考号、科目信息按要求进行填涂，即用黑色钢笔或签字笔填写姓名和准考证号，用2B铅笔涂黑考试科目和准考证号。不要漏涂、错涂考试科目和准考证号。一定要注意：每一科目的准考证号是不同的。

在填涂选择题时，应试者可根据自己的习惯选择下列方法进行：

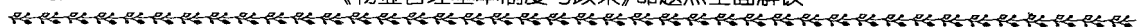
先答后涂法——应试者接到试题后，先审题，并将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应的题号旁，或直接在自己认为正确的备选项上做标记。待全部题目做完后，经反复检查确认不再改动后，将各题答案移植到答题卡上。采用这种方法时，需要在最后留有充足的时间进行答案移植，以免移植时间不够。

边答边涂法——应试者接到试题后，一边审题，一边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。采用这种方法时，一旦要改变答案，需要特别注意将原来的选择记号用橡皮擦干净。

边答边记加重法——应试者接到试题后，一边审题，一边将所选择的答案用铅笔在答题卡相应位置上轻轻记录，待审定确认不再改动后，再加重涂黑。需要在最后留在充足的时间进行加重涂黑。

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	3
答题方法解读	4
答题卡填涂技巧	5
第一章 物业管理概述	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
热点试题全解	7
热点试题答案	21
第二章 物业管理服务	23
命题规律解读	23
命题点解读	23
热点试题全解	37
热点试题答案	50
第三章 物业管理的基本制度	52
命题规律解读	52
命题点解读	52
热点试题全解	76
热点试题答案	92
第四章 业主的建筑物区分所有权	94
命题规律解读	94
命题点解读	94
热点试题全解	97
热点试题答案	99
第五章 房地产相关制度与政策	100
命题规律解读	100



命题点解读.....	100
热点试题全解.....	122
热点试题答案.....	139

第六章 国外及香港地区物业管理概况.....	141
------------------------	-----

命题规律解读.....	141
命题点解读.....	141
热点试题全解.....	148
热点试题答案.....	154

第一章 物业管理概述

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

- 1. 《物业管理条例》对物业管理的定位是一个重要的命题点，注意掌握。
- 2. 物业管理的基本特征包括社会化、专业化和市场化，一定要牢记。
- 3. 物业管理的产生和发展，也可作为命题点来考核，留意在此出题。
- 4. 物业管理在社会经济中的地位与作用是个很好的命题素材，留意在多项选择题中出现。
- 5. 《物业管理条例》的指导思想及确立的基本法律关系，是本章的重要内容，必定会在此出题。

命题点解读

命题点 1 《物业管理条例》对物业管理的定位

表 1—1 《物业管理条例》对物业管理的定位

项 目	内 容
物业管理的实现过程	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，业主可以根据不同情况采用不同的方式。从实际情况来看，主要有三种方式：其一是业主自己进行管理；其二是业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司；其三是业主选聘物业服务企业进行管理。 《物业管理条例》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。就业主自行管理而言，作为建筑物的所有权人，业主可行使对建筑物的占有权、使用权、收益权、处分权，对建筑物的维修、养护、管理属于业主行使所有权的体现。 是否选聘物业服务企业来对物业实施管理，是业主的权利
物业服务合同	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就物业管理服务为标的所进行的一项交易。 物业服务合同是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义务的协议。物业服务合同是物业管理活动产生的契约基础。 物业服务企业是基于物业服务合同的约定来为业主提供物业管理服务的。物业服务企业根据物业服务合同提供物业管理服务，业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用，双方是平等的民事法律关系
物业管理的内容	物业管理的内容由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。 主要有两方面：一是对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理；二是维护相关区域内的环境卫生和秩序，包括物业服务企业提供的清洁卫生、安全防范、装饰装修等服务

命题点2 《物业管理条例》调整的范围

(1)《物业管理条例》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。

(2)《物业管理条例》的适用范围,既包括城市,也涵盖乡村。《物业管理条例》确立的一些基本制度,既适用于城市的物业管理活动,也适用于乡村的物业管理活动。

命题点3 物业管理的市场化特征

(1)房地产物质形态的演变导致了物业财产状况的演变。

(2)多元化的物业权属状况要求物业管理形式与之相适应。

(3)物业管理活动应当遵循市场原则。

市场原则作为物业管理活动的前提条件,其主要目的在于: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。

(4)非市场性的房屋管理不属于物业管理。

命题点4 物业管理的基本特征

表 1—2 物业管理的基本特征

基本特征	内 容
社会化	物业管理社会化有两个基本含义: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。 物业的所有权、使用权与物业的经营管理权相互分离,是物业管理社会化的必要前提,现代化大生产的社会专业分工,则是实现物业管理社会化的必要条件
专业化	物业管理专业化是现代化大生产专业分工的必然结果。因此,要求物业服务企业必须具备一定的资质等级,要求物业管理从业人员必须具备一定的职业资格
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,业主通过招标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

命题点5 物业管理在社会经济中的地位与作用

(1)实施物业管理有利于促进经济增长。

(2)实施物业管理有利于提高人民群众居住质量。

(3)实施物业管理有利于增加就业。

(4)实施物业管理有利于维护社区稳定。

(5)实施物业管理有利于推动房地产业的良性发展。

命题点6 《物业管理条例》颁布前后的物业管理政策法规的特点

表 1—3 《物业管理条例》颁布前后的物业管理政策法规的特点

项 目	内 容
颁布前	这一阶段物业管理政策法规主要体现的特点有: (1)借鉴性,主要借鉴新加坡、香港特区等国家和地区的先进经验; (2)过渡性,主要考虑传统房管模式的根深蒂固,采取渐进式的方法进行改革; (3)针对性,主要是针对当时当地物业管理实践中出现的问题,选择应对性的政策和方法

续上表

项 目	内 容
颁布后	这一阶段物业管理政策法规主要体现的特点有: (1) 配套性,主要是以《物业管理条例》的配套性文件和实施细则的方式出现,以贯彻落实《物业管理条例》为基本指针; (2) 经验性,主要是总结物业管理实践的经验教训,有针对性地作出制度安排; (3) 操作性,主要是将《物业管理条例》中的基本制度和原则规定予以细化,使其在现实操作层面上得以实施

命题点7 《物业管理条例》颁布前的物业管理制度建设

表 1—4 《物业管理条例》颁布前的物业管理制度建设

项 目	内 容
城市新建住宅小区管理办法	建设部在认真总结一些地区物业管理基本做法与经验的基础上,颁布了《城市新建住宅小区管理办法》,确立了城市新建住宅小区物业管理的新体制,指明了我国房屋管理体制改革的先进方向。 《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
物业管理服务考评标准	包括:《全国优秀管理住宅小区标准》、《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》、《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》
物业管理从业人员培训合格上岗制度	建设部人事教育劳动司与房地产业司联合印发了《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》,通知主要内容 包括: 第一,关于物业服务企业经理、部门经理、管理员岗位培训合格上岗实施办法。 第二,物业服务企业经理岗位规范。包括三个方面的内容:一是岗位必备知识,二是岗位必备能力,三是培训教学计划。 第三,物业服务企业部门经理、管理员岗位规范。包括三个内容:一是岗位必备知识,二是岗位必备能力,三是培训教育计划
《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》	为规范物业服务企业的服务收费行为,保护消费者的正当权益,国家计委和建设部联合下发了《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》。 该办法对城市住宅小区物业管理服务收费的主管机关、收费应当遵循的原则、收费价格形式、物业管理服务费用的构成、代办性质的服务收费管理,以及违反《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》应当给予的行政处罚,都作了明确规定
《物业服务企业财务管理规定》	为规范物业服务企业财务管理行为,有利于企业公平竞争,加强财务管理和经济核算,财政部颁布了《物业服务企业财务管理规定》
《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》	为保障住房售后的维修管理,维护住房产权人和使用人的共同利益,建设部、财政部于印发了《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》。 该办法规定:凡商品住房和公有住房出售后都应当建立住宅共用部位共用设施设备维修基金,专项用于保修期满后的大修、更新和改造。为了保证维修基金的安全,该办法规定维修基金应当专户存储、专款专用,严禁挪作他用

续上表

项 目	内 容
《物业服务企业资质管理试行办法》	为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,建设部印发了《物业服务企业资质管理试行办法》
《住宅室内装饰装修管理办法》	为加强住宅室内装饰装修管理,保证装饰装修工程质量和安全,维护公共安全和公共利益,建设部发布了《住宅室内装饰装修管理办法》。该办法是物业服务企业提供装饰装修管理服务的法规依据

命题点8 《物业管理条例》颁布后制定的全国性政策法规

- (1)2003年6月,建设部发布《业主大会规程》;
- (2)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》;
- (3)2003年11月,国家发展改革委员会、建设部发布《物业服务收费管理办法》;
- (4)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》;
- (5)2004年3月,建设部发布《物业服务企业资质管理办法》;
- (6)2004年7月,国家发展改革委员会、建设部发布《物业服务收费明码标价规定》;
- (7)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)》;

(8)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》。

命题点9 《物业管理条例》的立法过程

- (1)收集有关资料,了解国内外物业管理的立法情况。
- (2)开展立法调研,掌握第一手材料。
- (3)进行专家论证,研讨立法中的难点问题。
- (4)广泛征求意见,以求彰显民意。

命题点10 《物业管理条例》的指导思想和立法原则

表1—5 《物业管理条例》的指导思想和立法原则

项 目	内 容
指导思想	《物业管理条例》的立法指导思想,主要表现在: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。 对业主在首次业主大会会议上的投票权的规定,是基于业主拥有的财产权份额,将业主的物业管理权利相应建立在对自有房屋拥有的财产权基础之上。 (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

命题点 11 《物业管理条例》创设的法律制度

表 1—6 《物业管理条例》创设的法律制度

项 目	内 容
尊重和维护业主的财产权利	物业管理的基础是业主的财产权。 《物业管理条例》充分尊重和维护业主的财产权利。凡是依附于财产所产生的法律关系,均遵循了民事法律关系的基本原则,强调物业服务企业与业主是平等的民事主体,是服务与被服务的关系,保证业主充分行使财产权。 《物业管理条例》对业主财产权利的尊重和保护,还体现在对侵害业主财产权的救济上。建设单位和物业服务企业的行为给业主造成损失的,应该依法承担民事损害赔偿责任;物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途,或利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修养护,剩余部分由业主大会决定使用
建立业主机制	业主大会制度和管理规约制度,目的就是建立业主民主协商、自我管理、平衡利益的机制。 业主大会是表达业主意愿、实现业主利益均衡的组织形式,其基本的议事准则就是民主协商。 管理规约是依据国家相关法律、法规制定的,是业主应当共同遵守的行为准则,对全体业主具有普遍约束力
规范物业管理活动	《物业管理条例》和有关法律法规共同规范物业管理活动
妥善处理政府和市场的关系	《物业管理条例》对不产生外部影响、不涉及公共利益的纯私人事务,不设置政府行政管理权;对不属于政府行政职责的事务,不设定行政规则;对应当由业主自行处理的事务,不设定行政强制措施。 市场规则的完善是市场主体行为规范的基础。物业管理的发展从根本上取决于市场规则的完善和市场机制的良性运行

命题点 12 《物业管理条例》主要内容简介

表 1—7 《物业管理条例》主要内容简介

项 目	内 容
业主及业主大会	业主大会就是一种代表和维护全体业主共同利益的有效机制
前期物业管理	前期物业管理合同关系是根据建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同形成的。另外,前期物业管理常常包括通常情况下的物业管理不具有的一些内容,如管理遗留扫尾工程、空置房出租或看管等物业管理事项
物业管理服务	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	在物业的使用和维护中,各方面反映比较强烈的问题主要有:公共建筑和共用设施改变用途问题;占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地问题;供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等物业管理区域内相关管线和设施设备的维修养护问题;房屋装饰装修问题;建立住宅专项维修资金制度问题;利用物业共用部位、共用设施设备经营问题;存在安全隐患,危及公共利益及他人合法权益的物业维修养护问题等