

物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练

物业管理基本制度与政策

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练

物业管理基本制度与政策

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理基本制度与政策/本书编委会编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2015. 2

(物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练)

ISBN 978-7-112-17707-3

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 018777 号

本书是《物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练》丛书之一, 根据全国物业管理师执业资格考试大纲和教材编写而成, 对考试大纲进行精细讲解, 精选典型考生答疑, 依考试难点、重点进行例题解析, 每章节均提供大量练习题, 书后附有模拟试题, 全书注重考试精讲和实战训练的双重功效, 可作为物业管理师考试考生的应试参考。

责任编辑: 岳建光 张 磊

责任设计: 王国羽

责任校对: 陈晶晶 党 蕾

物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练

物业管理基本制度与政策

本书编委会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市安泰印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 14¼ 字数: 345 千字

2015 年 2 月第一版 2015 年 2 月第一次印刷

定价: 32.00 元

ISBN 978-7-112-17707-3

(26985)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

中国物业管理师执业资格考试内容包括四门课程，分别是《物业管理基本制度与政策》、《物业管理实务》、《物业经营管理》、《物业管理综合能力》。

由于学员大都是利用业余时间学习，在备考时往往觉得安全知识点分散，概念抽象，把握不住重点，费了很大的劲，收效却甚微。

我们作为常年进行考试培训的一线授课教师，根据每年对学员的辅导和答疑，对考生的薄弱环节非常熟悉，我们编撰这套辅导书就是有针对性地对考生不懂难懂的知识点进行重点讲解，辅以例题解析及大量的练习题，另外我们通过对历年考试题及考试大纲的分析研究，给出了三套模拟试题。

我们期望这套书能够帮助学员更快更好地掌握教材的内容，提高自己的物业知识，顺利地通过考试。也希望这套书能成为物业工作者的培训用书。

本书在编写过程中参考了近年出版发行的有关书籍和文章，在此对各位作者表示感谢。

由于编写人员能力和水平所限，对于本套辅导教材的疏漏之处或不妥之处，欢迎发送邮件至 289052980@qq.com 批评指正，以便在今后的工作中加以改进，我们亦在此预先表示由衷地感谢。最后祝大家取得好成绩。

目 录

第一章 物业管理概述	1
第一节 物业管理的概念	2
一、物业管理的概念	2
二、物业管理的特征	2
第二节 我国物业管理的产生与发展	6
一、物业管理的起源与发展	6
二、城镇住房制度和住房制度改革	6
三、我国物业管理的产生	7
四、我国物业管理的发展	7
五、物业管理在社会经济中的作用	7
第三节 我国物业管理制度的历史沿革	9
一、物业管理制度建设的必要性	9
二、《条例》颁布前物业管理制度建设的主要特点	9
三、《条例》颁布后的物业管理制度建设	10
四、《物权法》颁布后的物业管理制度建设	10
第四节 《物业管理条例》	12
一、《物业管理条例》制定和修改过程	12
二、《物业管理条例》的指导思想和立法原则	12
三、《物业管理条例》制度特色	13
四、《条例》的主要内容	13
五、基本法律关系	13
第五节 《物权法》关于“业主的建筑物区分所有权”的规定	18
一、业主的建筑物区分所有权	18
二、专有部分的所有权	18
三、共有部分的共有权	19
四、共同管理权	19
五、业主的诉讼权利	20
第二章 物业管理服务	24
第一节 物业管理服务的特点和内容	25
一、物业服务的特点	25
二、物业管理服务的内容	25
三、物业管理服务的标准	26

第二节 物业服务收费	29
一、物业服务收费原则	29
二、物业服务收费形式	30
三、物业服务收费管理	30
第三节 物业服务定价成本监审	35
一、物业服务定价成本监审的定义	35
二、物业服务定价成本监审应当遵守的原则	35
三、物业服务定价成本的构成	35
四、物业服务定价成本审核的方法和标准	36
第四节 物业使用与维护	40
一、公共建筑和共用设施规划用途不得擅自改变	40
二、物业管理区域内道路场地不得擅自占用与挖掘	40
三、公用事业单位应当依法履行相关管线和共用设施设备的维修养护责任	41
四、装饰装修房屋应当依法规范	41
五、利用物业共用部位、共用设施设备经营应当遵守有关规定	41
第五节 物业服务企业	44
一、物业服务企业的义务	45
二、物业服务企业的责任	45
三、物业服务企业的风险防控	45
第六节 物业服务合同	47
一、前期物业服务合同	47
二、物业服务合同	48
三、两种物业服务合同的区别	48
第七节 物业管理的法律关系	53
一、物业管理法律关系的构成	53
二、物业管理法律关系的特征	54
第八节 物业管理的法律责任	55
一、物业管理的行政责任	55
二、物业管理的民事责任	55
第三章 物业管理的基本制度	57
第一节 业主大会制度	58
一、业主大会制度的作用和特征	59
二、业主的权利和义务	59
三、业主大会	60
四、业主委员会	61
五、指导和监督	62
第二节 业主公约制度	72
一、管理规约	72

二、临时管理规约	72
第三节 前期物业管理招投标制度	78
一、前期物业管理招投标概述	78
二、前期物业管理项目招标规则	79
三、物业管理项目投标规则	80
四、开标、评标和中标规则	81
第四节 物业承接查验制度	86
一、物业承接查验的定义	87
二、物业承接查验制度的必要性	87
三、物业承接查验制度的基本原则和指导思想	87
四、物业承接查验的依据和条件	87
五、物业承接查验的内容和程序	88
六、建设单位的义务和责任	88
七、物业服务企业的义务和责任	89
八、物业承接查验记录、协议与备案	89
九、保护业主权益的相关规定	89
第五节 物业服务企业资质管理制度	92
一、物业服务企业的性质和地位	92
二、物业服务企业资质管理的必要性	93
三、掌握物业服务企业的资质等级	93
四、物业服务企业资质等级的申请与核定	94
五、物业服务企业资质等级的变更、注销与撤销	95
六、物业服务企业资质管理违规行为的法律责任	95
第六节 物业管理从业人员职业资格制度	101
一、物业管理从业人员的职业素质和职业资格	101
二、实施物业管理师制度的现实意义	102
三、物业管理师资格考试	102
四、物业管理师资格注册	103
五、物业管理师执业	104
六、物业管理师继续教育	104
第七节 住宅专项维修资金制度	107
一、住宅专项维修资金的定义、管理原则和监管部门	107
二、住宅专项维修资金的交存方式	108
三、住宅专项维修资金的管理	109
四、住宅专项维修资金的使用	109
五、住宅专项维修资金的监管	111
六、住宅专项维修资金相关主体的法律责任	112
第四章 房地产相关制度与政策	118
第一节 房地产法律制度概括	119

一、房地产与房地产业	119
二、房地产业的作用	119
三、我国房地产法律体系	120
第二节 建设用地制度与政策	121
一、建设用地使用权的出让	121
二、建设用地使用权划拨	122
第三节 规划设计及工程建设管理制度与政策	124
一、城市规划管理制度与政策	124
二、勘察设计管理制度与政策	126
三、招投标和建设监理制度与政策	126
四、建设工程施工与质量管理体系与政策	127
第四节 房地产开发经营管理制度与政策	129
一、房地产开发企业的管理	130
二、房地产开发的项目管理	130
三、房地产开发项目转让	131
第五节 房地产交易管理制度与政策	135
一、房地产交易的基本制度	135
二、房地产转让管理	136
三、商品房销售管理	137
四、房屋租赁管理	139
五、房地产抵押	140
第六节 房地产权属登记制度与政策	150
一、房地产登记制度概述	150
二、房地产权属登记	152
第七节 房地产中介服务管理体制与政策	156
一、房地产中介服务的概念及特点	156
二、房地产中介服务人员资格管理	156
三、房地产中介服务机构管理	156
四、房地产中介服务业务管理	157
第八节 城市危险房屋与白蚁防治管理制度与政策	158
一、城市危险房屋管理	158
二、城市房屋白蚁防治管理	159
综合练习题一	161
综合练习题二	172
模拟预测试卷（一）	183
模拟预测试卷（二）	201

第一章 物业管理概述

本章知识框架

物业管理概述	第一节 物业管理的概念
	第二节 我国物业管理的产生与发展
	第三节 我国物业管理制度的历史沿革
	第四节 《物业管理条例》
	第五节 《物权法》关于“业主的建筑物区分所有权”的规定

本章要点说明

第一节 物业管理的概念	一、物业管理的概念
	二、物业管理的特征
第二节 我国物业管理的产生与发展	一、物业管理的起源与发展
	二、城镇住房制度和住房制度改革
	三、我国物业管理的产生
	四、我国物业管理的发展
	五、物业管理在社会经济中的作用
第三节 我国物业管理制度的历史沿革	一、物业管理制度建设的必要性
	二、《条例》颁布前物业管理制度建设的主要特点
	三、《条例》颁布后的物业管理制度建设
	四、《物权法》颁布后的物业管理制度建设
第四节 《物业管理条例》	一、《物业管理条例》制定和修改过程
	二、《物业管理条例》的指導思想和立法原则
	三、《物业管理条例》制度特色
	四、《条例》的主要内容
	五、基本法律关系
第五节 《物权法》关于“业主的建筑物区分所有权”的规定	一、业主的建筑物区分所有权
	二、专有部分的所有权
	三、共有部分的共有权
	四、共同管理权
	五、业主的诉讼权利

第一节 物业管理的概念

本节知识体系

物业管理的概念	一、物业管理的概念
	二、物业管理的特征

本节重要考点详解

一、物业管理的概念

《物业管理条例》第二条明确规定：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，对房屋及配套设施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。

《条例》对物业管理的理解可以归纳为以下三点：

（1）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。

业主选聘物业服务企业，必须在平等、自愿、等价有偿、诚实信用的基础上，必须通过公开、公平、公正的市场竞争机制进行，必须纳入市场秩序。制定市场规则，维护市场秩序，是政府改造物业管理市场监管职能的重要手段。

（2）物业管理活动的基础是物业服务合同。

物业服务合同，是业主和物业服务企业订阅的关于双方在物业管理活动中的权利义务的协议，是物业管理活动产生的契约基础。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。

（3）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。

物业管理的内容主要有两个方面：一是对房屋及配套的设施设备和相关的场地进行维修、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、秩序维护、装饰装修管理等服务。

二、物业管理的特征

（1）社会化

物业管理的社会化有两个基本含义：物业所有权人到社会上选聘物业服务企业；物业服务企业到社会上寻找可代管的物业。

（2）专业化

物业管理的专业化要求物业企业具备一定资质等级且从业人员具备一定职业资格。

（3）市场化

市场化是物业管理最主要的特点，所谓市场化就是通过市场竞争机制和商品经营方式实现的商业行为，它集中体现在双向选择和等价有偿。物业管理活动应当遵循市场原则，

市场原则是物业管理活动的前提条件，其主要目的在于以下两点：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。

真题解析

1. (2014 年) 物业管理专业化的两大制度基础是物业服务企业资质管理制度和()。

- A. 物业承接查验制度
- B. 物业管理师制度
- C. 前期物业管理招投标制度
- D. 住宅专项维修资金制度

【答案】 B

【解析】 物业服务企业资质管理制度和物业管理师制度，是物业管理专业化的两大制度基础。

2. (2013 年) 物业管理社会化的必要条件是()。

- A. 现代化大生产的社会专业分工
- B. 物业的所有权、使用权与经营管理权相分离
- C. 物业服务企业成为独立承担民事责任的企业法人
- D. 有健全的市场机制和良好的市场秩序

【答案】 A

【解析】 物业的所有权、使用权与物业的管理权相分离，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。

3. (2013 年) 业主与物业服务企业应当在等价有偿、诚实信用和()的基础上签订物业服务合同。

- A. 公开合法
- B. 有序竞争
- C. 平等自愿
- D. 民主协商

【答案】 C

【解析】 在平等、自愿、等价有偿、诚实信用的基础上签订物业管理服务合同，然后各自享有并履行合同约定的权利和义务。

4. (2013 年) 物业管理的专业化，要求物业服务企业有专业的人员、专门的机构、专门的管理工具和()等。

- A. 规范的管理措施
- B. 统一的收费标准
- C. 超值的服务模式
- D. 公开的服务承诺

【答案】 A

【解析】 物业管理的专业化，是指由物业服务企业从解决专业难点入手，充分运用专业方法，通过提供专业的物业服务产品来满足业主的需求。专业化要求物业服务企业具备专业的人员、专业的组织机构、专业的生产工具、专业的管理方法；要求物业服务企业运用先进的维修养护技术，实施房屋及其设施设备的运行、维修和养护工作。

5. (2011 年) 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】 A

【解析】 社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特征。

6. (2011 年) 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】 D

【解析】 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, 不是公益性的公共服务合同。

7. (2011 年) 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】 D

【解析】 等价有偿和双向选择是物业管理市场化的集中体现。

8. (2012 年) 物业管理最主要的特点是()。

- A. 社会化
- B. 专业化
- C. 市场化
- D. 集中化

【答案】 A

【解析】 社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特点, 其中社会化是最主要的特点。社会化包含两层含义: 物业所有权人到社会上选聘物业管理企业; 管理企业到社会上寻找可代管的物业。

9. (2012 年) 物业管理的本质是提供一种()。

- A. 及时维修
- B. 统一管理
- C. 无偿服务
- D. 有偿服务

【答案】 D

【解析】 物业管理的本质是提供一种有偿服务。

本节同步练习

一、单项选择题

1. 下列对于物业管理的理解, 不正确的是()。

- A. 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进行的一项交易
- B. 物业服务企业可以接受业主和使用人的特别委托
- C. 物业服务合同是物业管理生产活动的契约基础
- D. 业主必须选聘物业服务企业来对物业实施管理

2. 物业管理市场化的集中体现是()。

- A. 双向选择和等价有偿
 - B. 双向选择和自主经营
 - C. 自主经营和等价有偿
 - D. 双向选择和等价有偿
3. 物质状态的变化必然导致产权所有关系的变化, 这体现了物业管理()的市场化特征。

- A. 房地产物质形态的演变导致了物业财产状况的演变
- B. 多元化的物业权属状况要求物业管理形式与之相适应
- C. 物业管理活动应当遵循市场原则
- D. 非市场性的房屋管理不属于物业管理

4. ()可以作为物业管理活动的前提条件。

- A. 市场原则
- B. 平等原则
- C. 公平原则
- D. 公开原则

二、多项选择题

1. 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, 主要包括()。

- A. 对房屋及配套设施设备及相关场地进行维修
- B. 管理和养护房屋及配套的设施设备
- C. 对小区进行清洁卫生
- D. 控制和管理业主房内的装饰装修
- E. 做好小区的安全防范工作

2. 对房屋等建筑物的管理, 业主可以根据不同情况采取不同的方式。从实际情况来看, 主要的方式有()。

- A. 业主自己进行管理
- B. 业主选聘物业服务企业进行管理
- C. 业主选中中介公司进行管理
- D. 业主同时选聘多家物业公司同时进行管理
- E. 业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司

3. 物业管理的基本特征包括()。

- A. 社会化
- B. 专业化
- C. 市场化
- D. 强制化
- E. 单一化

4. 将市场原则作为物业管理活动的前提条件, 其主要目的是()。

- A. 全体业主对物业共有部分共同承担着维护责任
- B. 业主的自主选择权必须依法得到保护
- C. 强调物业活动必须纳入市场秩序
- D. 业主与物业服务企业相互之间所承担的违约责任, 必须在物业服务合同中作出明确约定
- E. 强调业主在市场活动中的自主权

参考答案

一、单项选择题

1. D 2. D 3. A 4. A

二、多项选择题

1. A、B、C、E 2. A、B、E 3. A、B、C 4. B、C、D、E

第二节 我国物业管理的产生与发展

本节知识体系

我国物业管理 的产生 与发展	一、物业管理的起源与发展
	二、城镇住房制度和住房制度改革
	三、我国物业管理的产生
	四、我国物业管理的发展
	五、物业管理在社会经济中的作用

本节重要考点详解

一、物业管理的起源与发展

物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。20 世纪初，美国成立了第一个物业管理行业协会。物业管理之所以在最初的欧美资本主义国家诞生并得以发展，主要基于三个原因：（1）房地产物质形态演变要求建筑物区分所有；（2）建筑物区分所有要求业主共同管理物业；（3）业主共同管理物业要求引入市场机制。

二、城镇住房制度和住房制度改革

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。

1. 改革开放前的城镇住房制度

1949 年中华人民共和国成立后，国家对城市房地产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运动转化为国有；另一方面，政府和国有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。

改革开放以后，国家确立了住房商品化方针，一方面，大力发展商品房市场；另一方面，积极鼓励和支持向职工和居民出售公有住房，私有住宅数量又迅速超过公有住宅。

我国改革开放前的城镇住房制度主要呈现三个特征：一是住房投资由国家和国有企业统包；二是住房分配采取实物分配；三是住宅消费采取福利低租金和国家包修包养制度。

2. 城镇住房制度改革

1978 年以后，随着我国经济体制改革的逐步展开，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。

城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。国家陆续通过全面开展公有住房

向居民和职工出售、提高工资、给职工发放住房公积金和住房补贴，鼓励职工到房地产市场购买住房，为建立商品房市场和推进住房商品化奠定了基础。房地产生产方式改革，综合开发后的住宅小区呈现三个特点：一是数量多，二是规模大，三是建筑水平与配套设施设备得到突破性的提升。

三、我国物业管理的产生

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。随后南方一些沿海城市也相继成立物业管理公司。对党政机关、事业单位和企业的职工集中居住区进行物业管理，最早取得成功经验的是1990年深圳市莲花二村住宅区。

四、我国物业管理的发展

1993年，深圳市人民代表大会颁布了我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件》；

1994年颁布了《城市新建住宅小区管理办法》；

2000年，中国物业管理协会成立；

2003年，国务院颁布《物业管理条例》；

2006年，全国物业管理师资格认定考试举行。

截至2012年年底，我国物业管理行业已拥有71000余家企业、612万从业人员，管理各类房屋面积145亿平方米，年营业收入超过3000亿元。

五、物业管理在社会经济中的作用

1. 有助于改善人居工作环境

无论是作为生活资料的居住物业，还是作为生产资料的办公、工业和商业物业，良好的物业服务不仅能够改善居住环境和生活品质，而且有利于提高工作效率和生产效能

2. 有助于推动国民经济增长

住房消费主要分为四类基本消费支出：（1）购房消费支出；（2）家庭装饰装修、家具家电等消费支出；（3）水、电、气、暖等方面的长期消费支出；（4）物业管理消费支出。后三类消费支出要大大超过购房支出。物业管理不但有利于刺激居民购房积极性，而且可以带动装饰装修、电子商务、物流配送、园林绿化、家电家具、中介置换、文化健康等相关产业的发展。

3. 有助于维护社区和谐稳定

从多年的实践看，物业管理在维护社区秩序，协助公安等有关部门防范刑事犯罪，防止可能发生的火灾、燃气泄漏、爆炸等恶性事故中起到了重要作用。物业服务中的社区文化建设，不仅丰富了居民的文化生活，而且增进了业主的和睦与社区的和谐。

4. 有助于解决城乡就业问题

物业服务业吸纳的劳动力中，大量来自企事业单位下岗分流人员、农村剩余劳动力及部队复转军人等，对于缓解产业结构调整中的就业矛盾作出了重要贡献。

5. 有助于推进社会建设

通过规范社区建设与物业管理各主体之间的关系，整合资源，可以推进物业管理与社区建设的协调发展，形成推进社区建设的整体合力。

真题解析

(2010年)物业管理起源于19世纪60年代的()。

- A. 法国
- B. 德国
- C. 英国
- D. 美国

【答案】C

本节同步练习

一、单项选择题

1. 以下对物业管理在社会经济中的地位与作用的表述, 错误的是()。

- 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工作效益
- C. 实施物业管理有利于推动房地产业良性发展
- D. 实施物业管理有利于维护社区稳定

2. 改革开放前, 住房制度的主要特征是()。

- A. 实行住房商品化制度
- B. 国家大力开发商品房销售
- C. 住房投资由国家和国有企业统包
- D. 采取福利型的行政管理模式

3. 房地产生产方式经历长时间的改革发展, 综合开发后的住宅小区呈现三个特点, 正确的是()。

- A. 数量多、规模大、建筑水平与配套设施设备得到突破性的提升
- B. 数量少、规模大、建筑水平与配套设施设备得到突破性的提升
- C. 数量多、规模小、建筑水平与配套设施设备得到突破性的提升
- D. 数量少、规模小、建筑水平与配套设施设备得到突破性的提升

4. 我国第一家专业化物业管理公司的成立标志着我国()。

- A. 在物业管理道路上迈出了第一步
- B. 在物业管理道路上逐渐成熟
- C. 在物业管理道路上迅速发展
- D. 物业管理已有健全的体系

二、多项选择题

住房建设、分配、管理都由国家和国有企业统包, 是我国在计划经济体制下的城镇住房制度, 其弊端表现在()。

- A. 建设资金有投入无回收
- B. 人均住房面积增加但住房质量下降
- C. 收取房租过低, 不能维持房屋的维修养护
- D. 制约了住宅建设的发展
- E. 房屋损坏严重, 大量的危旧破房得不到改造, 危及群众的居住安全

参考答案

一、单项选择题

1. B 2. C 3. A 4. A

二、多项选择题

A、C、D、E

第三节 我国物业管理制度的历史沿革

本节知识体系

我国物业管理制度的历史沿革	一、物业管理制度建设的必要性
	二、《条例》颁布前物业管理制度建设的主要特点
	三、《条例》颁布后的物业管理制度建设
	四、《物权法》颁布后的物业管理制度建设

本节重要考点详解

一、物业管理制度建设的必要性

物业管理制度建设的必要性，主要体现在三个方面。

1. 以政府为主导的制度建设是弥补物业管理市场失灵的需要

在我国物业管理市场的实际运作过程中，不可避免存在三个方面的缺陷：一是不完全竞争；二是不完全信息；三是外部性。需要政府通过必要的制度建设，进行适度的行政干预和管制，以限制建设单位、物业服务企业滥用市场力量，矫正物业管理交易双方信息的不完全，激励物业管理活动的正外部性，弱化物业管理活动的负外部性。

2. 以政府为主导的制度建设是维护社会公共利益的需要

作为社会公共利益的维护者，政府有必要通过制度建设，适度介入物业管理市场，以最大限度地发挥其促进社会经济发展的功能。

3. 以政府为主导的制度建设是推进房屋管理制度转型的需要

房屋从公有向私有的转化和经济从计划向市场的转轨——这一有别于西方自由市场经济国家的独特路径，决定了以政府为主导的制度建设，必然成为推进我国物业管理市场化进程的重要手段。

二、《条例》颁布前物业管理制度建设的主要特点

1. 借鉴性

2. 特点过渡性（对房管理模式采取渐进式改革）

3. 针对性（针对实际问题，选择应对性政策）

（1）《城市新建住宅小区管理方法》。1994 年 3 月，建设部颁布了《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。

（2）全国物业管理示范项目考评标准。建设部于 1995 年印发了《全国优秀管理住宅