

QUANGUO WUYE GUANLISHI
ZHIYE ZIGE KAOSHI GUOGUAN BIBEI

全国物业管理师 执业资格考试过关必备

物业管理实务 | 物业管理基本制度与政策

物业管理综合能力 | 物业经营管理

殷毅 刘彬 宋非 ○ 主编

-
- 【本书特色】· 考点突出 解析透彻 实战模拟
· 知识结构清晰 高度关联考纲要求 紧密联系试题要点
- 【学习建议】· 熟记提纲 细读教材 掌握习题
-

中国建材工业出版社

全国物业管理师执业资格考试 过关必备

(物业管理实务·物业管理基本制度与政策·
物业管理综合能力·物业经营管理)

殷毅 刘彬 宋非 主编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国物业管理师执业资格考试过关必备:物业管理
实务·物业管理基本制度与政策·物业管理综合能力·物
业经营管理/殷毅,刘彬,宋非主编. —北京:中国建
材工业出版社,2013. 7

ISBN 978-7-5160-0492-0

I. ①全… II. ①殷… ②刘… ③宋… III. ①物业管
理—资格考试—自学参考资料 IV. ①F293. 33

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第149987号

内 容 简 介

本书涵盖了全国物业管理师执业资格考试四门考试科目(物业管理实务、物业管理基本制度与政策、物业管理综合能力、物业管理经营管理)全部内容,重点突出、要点明确、解析透彻,实战模拟接近考题且将前三年考试真题解析后囊括书中,并汇集权威资深专家的心血,能真正达到帮助学生通过考试的目的。

本书的编写目的在于帮助考生以快捷准确的方式理顺知识结构,明确考纲要求,联系试题要点,从而迅速提高水平,达到考试要求。应当特别强调的是,本书是为了配合教材的学习,而不是取代教材的学习,所以本书大部分知识点及习题均标明了出处(即考试教材中对应页码)。本书在每个科目前均附有“辅导说明”,请读者仔细阅读,便于读者灵活使用本书,与考试教材有效结合,顺利过关。

本书适合作为参加全国物业管理师执业资格考试人员的冲刺辅导资料,帮助读者快捷掌握重点和拿分点;也适用于准备系统学习考试内容的初学者,为其指明学习方向,从而提高学习效率。

全国物业管理师执业资格考试过关必备

(物业管理实务·物业管理基本制度与政策·
物业管理综合能力·物业管理经营管理)
殷毅 刘彬 宋非 主编

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址: 北京市西城区车公庄大街6号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京雁林吉兆印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 25

字 数: 620千字

版 次: 2013年7月第1版

印 次: 2013年7月第1次

定 价: 69.00元

本社网址: www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话:(010)88386906

前 言

2010 年住建部启动全国注册物业管理师取证考试工作,对物业服务从业人员,实行职业资格准入制度。经考试合格,颁发人事部和住建部共同用印的“物业管理师资格证书”。该证书全国范围内有效,属于中级职称。取得证书后经过注册可以物业管理师的名义从事物业管理领导工作。此外,如单位需要还可以被聘任经济师职务。

全国物业管理师执业资格考试科目包括:物业管理实务、物业管理基本制度与政策、物业管理综合能力、物业管理经营管理。

本书涵盖取证必考四科全部内容,重点突出、要点明确、解析透彻、实战模拟接近考题且将前三年考试真题解析后囊括书中,是备考学员不可多得的考前冲刺资料。本书的编写目的在于帮助考生以快捷准确的方式理顺知识结构,明确考纲要求,联系试题要点,从而迅速提高水平,达到考试要求。应当特别强调的是,本书是为了配合教材的学习,而不是取代教材的学习,学习教材依然是最基础的环节,教材以考纲为本,考试以教材为本,所以本书大部分知识点及习题均标明了出处(即考试教材中对应页码)。考生应做到“熟记提纲、细读教材、掌握习题”。

本书在每个科目前均附有“辅导说明”,请读者仔细阅读,便于读者灵活使用本书,与考试教材有效结合,顺利过关。

中国建材工业出版社为满足广大物业从业人员参加全国统一取证考试及考前学习冲刺需要,特邀请从事物业管理培训教学多年的老师来编撰《全国物业管理师执业资格考试过关必备(物业管理实务·物业管理基本制度与政策·物业管理综合能力·物业管理经营管理)》一书。编者均是物业管理师执业资格考试资深权威专家,多年从事考试培训工作,将多年的研究及经验总结归纳成书,本书汇集了编者的心血,能真正达到帮助学生通过考试的目的。其中:“物业管理实务”和“物业管理基本制度与政策”由殷毅老师编撰,殷毅老师多年从事物业管理师考试的研究工作,全方位且毫无保留地帮助学生,为更直接地辅导大家考出好成绩,特意注册了新浪微博“殷毅老师微博”,方便大家答疑解惑、考前冲刺及电子教案下载;“物业管理综合能力”由宋非老师编撰,宋非老师是全国注册物业管理师,清华大

学工商管理硕士,南开大学经济学学士,曾被选为“中国知识管理年度人物”,凭借深厚的理论积淀和丰富的实践经验,致力于物业管理师执业资格考试的研究,其辅导紧扣考点、深入浅出,使考生事半功倍,轻松应考,赢得了考生的广泛好评;“物业经营管理”由刘彬老师编撰,刘彬老师受聘于多所大学和教育机构,长期从事一线教学工作,积累了大量教学经验,形成了颇具特色的教学思路和教学方法,并广受学员和机构的好评。

本书适合作为参加全国物业管理师执业资格考试人员的冲刺辅导资料,帮助读者快捷掌握重点和拿分点;也适用于准备系统学习考试内容的初学者,为其指明学习方向,从而提高学习效率。

在本书的编写过程中,以中国物业管理协会编写的全国物业管理师执业资格考试教材为依据,并得到了很多同行教师和学员的指导和建议,以及中国建材工业出版社的精心策划和整理,在此一并表示诚挚的感谢。由于编者水平及时间有限,书中错漏及不足之处在所难免,敬请读者批评指正!

我们的服务宗旨是:为全社会物业服务行业符合报名条件并决心报考取证的物业同仁编撰和提供最完善的考前复习资料,因此特邀从事多年一线教学工作的老师为您设计了最科学的学习方法和资料。我们在 100% 的努力,协助您考取这个具有一定含金量的注册物业管理师执业资格证书。当然,这也需要您的努力和配合。

您即将经历的考试,将证明本书的实际价值!

编 者
2013 年 6 月

目 录

物业管理实务	1
“物业管理实务”辅导说明	2
《物业管理条例》及其他法律法规	3
物业管理实务自编实战模拟案例题及参考答案(一)	34
物业管理实务自编实战模拟案例题及参考答案(二)	55
2010 年物业管理实务考试真题及答案解析	69
2011 年物业管理实务考试真题及答案解析	77
2012 年物业管理实务考试真题及答案解析	87
物业管理基本制度与政策	97
“物业管理基本制度与政策”辅导说明	98
物业管理基本制度与政策历年考点分布	99
2010 年物业管理基本制度与政策考试真题及答案解析	101
2011 年物业管理基本制度与政策考试真题及答案解析	122
2012 年物业管理基本制度与政策考试真题及答案解析	142
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(一)	162
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(二)	172
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(三)	180
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(四)	189
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(五)	198
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(一)参考答案	207
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(二)参考答案	207
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(三)参考答案	208
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(四)参考答案	208
2013 年物业管理基本制度与政策模拟试题(五)参考答案	209
全国物业管理师执业资格考试《物业管理基本制度与政策》教材(补充修改内容)	210
物业管理综合能力	225
“物业管理综合能力”辅导说明	226

第一章 经济学基础知识与应用	227
第一章 习题及参考答案	229
第二章 管理学基础知识与应用	232
第二章 习题及参考答案	233
第三章 心理学基础知识与应用	235
第三章 习题及参考答案	237
第四章 公共关系基础知识与应用	240
第四章 习题及参考答案	241
第五章 行政管理学基础知识与应用	243
第五章 习题及参考答案	244
第六章 法律基础知识与应用	246
第六章 习题及参考答案	249
第七章 统计学基础知识与应用	254
第七章 习题及参考答案	255
第八章 保险基础知识与应用	256
第八章 习题及参考答案	257
第九章 社会学基础知识与应用	260
第九章 习题及参考答案	261
第十章 建筑工程基础知识与应用	263
第十章 习题及参考答案	266
第十一章 建筑设备基础知识与应用	269
第十一章 习题及参考答案	271
第十二章 建筑智能化基础知识与应用	274
第十二章 习题及参考答案	275
物业管理综合能力模拟试题(一)	277
物业管理综合能力模拟试题(一)参考答案	285
物业管理综合能力模拟试题(二)	287
物业管理综合能力模拟试题(二)参考答案	293
物业经营管理	295
“物业经营管理”辅导说明	296
第一章 物业经营管理概述	297
第一章 习题及参考答案	298
第二章 房地产投资及其区位选择	303
第二章 习题及参考答案	304
第三章 房地产投资分析技术	308

第三章	习题及参考答案	309
第四章	收益性物业价值评价	313
第四章	习题及参考答案	314
第五章	房地产市场与市场分析	318
第五章	习题及参考答案	319
第六章	租赁管理	323
第六章	习题及参考答案	324
第七章	成本管理	331
第七章	习题及参考答案	332
第八章	合同与风险管理	337
第八章	习题及参考答案	338
第九章	财务管理与绩效评价	343
第九章	习题及参考答案	344
第十章	写字楼物业经营管理	349
第十章	习题及参考答案	350
第十一章	零售商业物业经营管理	355
第十一章	习题及参考答案	356
第十二章	物业经营管理的未来发展	361
第十二章	习题及参考答案	362
物业经营管理模拟试题及参考答案(一)		365
物业经营管理模拟试题及参考答案(二)		374
物业经营管理模拟试题及参考答案(三)		383

物业管理实务

殷毅 主编

“物业管理实务”辅导说明

在这里为大家提供了《物业管理条例》及其他法律法规,主要目的是有助于大家回答“物业管理实务”试卷中案例分析题,给大家做一些法律法规知识的铺垫。

“编书唯法,考试唯书”是住建部作为编写教材和组织考试的基本准则。我们在回答案例分析题时,也必然要依据有关法律法规“以法律为准绳”的原则。然而我们备考时间有限,无暇顾及相关的物业管理法律法规知识的解读。特此为大家奉献了“物业管理丰盛的法律大餐”,以便应考答题及今后实践中借鉴参考,希望对大家有所帮助。

本部分包括如下内容:

- ◇《物业管理条例》及其他法律法规
- ◇物业管理实务自编实战模拟案例题及参考答案(一)
- ◇物业管理实务自编实战模拟案例题及参考答案(二)
- ◇2010年物业管理实务考试真题及答案解析
- ◇2011年物业管理实务考试真题及答案解析
- ◇2012年物业管理实务考试真题及答案解析

上帝公平地给了每个人每天三个八小时,第一个八小时大家都在工作;第二个八小时大家都在睡觉;人与人的区别是在第三个八小时创造出来的。

学习也是如此!为大家顺利通过考试,特编撰此教辅资料。

祝大家考试一举成功!

殷 毅
2013年6月

《物业管理条例》及其他法律法规

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。

第二条 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,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第四条 国家鼓励物业管理采用新技术、新方法依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中,享有下列权利:

- (一)按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;
- (二)提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;
- (三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- (四)参加业主大会会议,行使投票权;
- (五)选举业主委员会委员,并享有被选举权;
- (六)监督业主委员会的工作;
- (七)监督物业服务企业履行物业服务合同;
- (八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;
- (九)监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;
- (十)法律、法规规定的其他权利。

“一按一服二提二建三监四权”

第七条 业主在物业管理活动中履行下列义务:

- (一)遵守管理规约、业主大会议事规则;

(二)遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

(三)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;

(四)按照国家有关规定交纳专项维修资金;

(五)按时交纳物业服务费用;

(六)法律、法规规定的其他义务。

“两交两遵一执行”

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会,并选举产生业主委员会。但是,只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

(删除原第二款)

原第十条第二款被删除:

业主在首次业主大会会议上的投票权,根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十一条 下列事项由业主共同决定:(来源于《物权法》第七十六条第一款)

(一)制定和修改业主大会议事规则;

(二)制定和修改管理规约;

(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;

(四)选聘和解聘物业服务企业;

(五)筹集和使用专项维修资金;

(六)改建、重建建筑物及其附属设施;

(七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

“制定修改二选换,资金共管改重建”

怎样理解“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”:

法释(2009)7号 第七条 改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分,以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项,应当认定为物权法第七十六条第一款第(七)项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事项”。

法释(2009)7号 第十一条 业主将住宅改变为经营性用房,本栋建筑物内的其他业主,应当认定为物权法第七十七条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内,本栋建筑物之外的业主,主张与自己有利害关系的,应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式;但

是,应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

关于专有面积和总面积的司法解释

法释(2009)7号 第二条 建筑区划内符合下列条件的房屋,以及车位、摊位等特定空间,应当认定为物权法第六章所称的专有部分:

- (一)具有构造上的独立性,能够明确区分;
- (二)具有利用上的独立性,可以排他使用;
- (三)能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等,应当认定为物权法第六章所称专有部分的重要组成部分。

本条第一款所称房屋,包括整栋建筑物。

法释(2009)7号 第九条 物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数,可以按照下列方法认定:

(一)业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算。

(二)总人数,按照前项的统计总和计算。

第十九条 本解释自2009年10月1日起施行。

第十二条(第三款) 业主大会决定本条例第十一条第(五)项和第(六)项规定的事项,应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意;

决定本条例第十一条规定的其他事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会或者业主委员会的决定,对(全体)业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

源于:《物权法》第七十八条 业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经20%以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议,应当于会议召开15日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议,应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会执行业主大会的决定事项,履行下列职责:

- (一)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;
- (二)代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;
- (三)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;

(四) 监督管理规约的实施;

(五) 业主大会赋予的其他职责。

“召集报告签合同,了解意见两监督”

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起30 日内,向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

“物业:用、护、管;业主:利益、义务、责任”

管理规约应当尊重社会公德,不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和委员任期等事项作出约定。

“方、程、组、期”删除了业主投票权的确定方法

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责,不得做出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会做出的决定违反法律法规的,物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府,应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关,与居民委员会相互协作,共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责,支持居民委员会开展工作,并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定,应当告知相关的居民委员会,并认真听取居民委员会的建议。

《业主大会业主委员会指导规则》关于业主大会的相关内容

第五条 业主大会和业主委员会,对业主损害他人合法权益和业主共同利益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第六条 物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府负责对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助,负责对业主大会和业主委员会的日常活动进行指导和监督。

第九条 符合成立业主大会条件的,区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请后 60 日内,负责组织、指导成立首次业主

大会会议筹备组。

第十条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处、乡镇人民政府代表和居民委员会代表组成。筹备组成员人数应为单数,其中业主代表人数不低于筹备组总人数的一半,筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

第十一条 筹备组中业主代表的产生,由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对筹备组成员有异议的,由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

(请各位注意第九条至第十一条,在未来论述案例题中。对住宅小区个别业主擅自主张成立业主大会筹备小组合法与否,是有利的法律依据。)

第十五条 筹备组应当自组成之日起 90 日内完成筹备工作,组织召开首次业主大会会议。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则,并选举产生业主委员会之日起成立。

(原规程:第八条 筹备组应当自组成之日起 30 日内在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下,组织业主召开首次业主大会会议,并选举产生业主委员会。)

第二十条 业主拒付物业服务费,不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的,业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

第二十三条 业主大会确定业主投票权数,可以按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积:

(一)专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行登记的,暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,暂按房屋买卖合同记载的面积计算;

(二)建筑物总面积,按照前项的统计总和计算。

第二十四条 业主大会确定业主投票权数,可以按照下列方法认定业主人数和总人数:

(一)业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算;

(二)总人数,按照前项的统计总和计算。

第二十五条 业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、摊位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

一个专有部分有两个以上所有权人的,应当推选一人行使表决权,但共有人所代表的业主人数为一人。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的,由其法定监护人行使投票权。

第三十二条 业主委员会委员实行任期制,每届任期不超过 5 年,可连选连任,业主委员会委员具有同等表决权。

业主委员会应当自选举之日起7 日内召开首次会议,推选业主委员会主任和副主任。

第三十七条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员的提议,应当在7 日内召开业主委员会会议。

(原规程:第二十五条 经 1/3 以上业主委员会委员提议或业主委员会主任认为有必要的,应当及时召开业主委员会会议。)

第三十九条 业主委员会应当于会议召开7日前,在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程,听取业主的意见和建议。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档,业主委员会会议作出的决定,应当有参会委员的签字确认,并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内公告。

第四十二条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊,也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的收支情况,应当定期在物业管理区域内公告,接受业主监督。

工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

第四十七条 业主委员会任期届满前3个月,应当组织召开业主大会会议,进行换届选举,并报告物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第六十一条 物业管理区域内,可以召开物业管理联席会议。物业管理联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集,由区、县房地产行政主管部门、公安派出所、居民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加,共同协调解决物业管理中遇到的问题。

第六十四条 本规则自2010年1月1日起施行。《业主大会规程》(建住房[2003]131号)同时废止。

【上述指导规则相关内容提供给大家作为回答案例分析题借鉴与参考。因为该规则已经实施已久,尽管教材没有纳入相关内容,并不等于我们答题时不可借鉴和参考。】

第三章 前期物业管理

第二十一条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位选聘物业服务企业的,应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条 建设单位应当在销售物业之前,制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约,不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条 建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示,并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时,应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

住宅物业的建设单位,应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业;投标人少于3个或者住宅规模较小的,经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

关于物业招投标文件相关内容

第八条 前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。

招标人采取公开招标方式的,应当在公共媒介上发布招标公告,并同时在中国住宅与房地产信息网和中国物业管理协会网上发布免费招标公告。

招标人采取邀请招标方式的,应当向3个以上物业服务企业发出投标邀请书,投标邀请书应当包含前款规定的事项。

第十一条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的10日前,提交以下材料报物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案:

- (一)与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件;
- (二)招标公告或者招标邀请书;
- (三)招标文件;
- (四)法律、法规规定的其他材料。

房地产行政主管部门发现招标有违反法律、法规规定的,应当及时责令招标人改正。

第十四条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。公开招标的物业管理项目,自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止,最短不得少于20日。

第十五条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的,应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少15日前,以书面形式通知所有的招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

第十九条 通过招标投标方式选择物业服务企业的,招标人应当按照以下规定时限完成物业管理招标投标工作:

- (一)新建现售商品房项目应当在现售前30日完成;
- (二)预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成;
- (三)非出售的新建物业项目应当在交付使用前90日完成。

第二十条 本办法所称投标人是指响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业服务企业。

投标人应当具有相应的物业服务企业资质和招标文件要求的其他条件。

第二十二条 投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件,投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。

投标文件应当包括以下内容:

- (一)投标函;
- (二)投标报价;
- (三)物业管理方案;
- (四)招标文件要求提供的其他材料。

第二十七条 开标由招标人主持,邀请所有投标人参加。开标应当按照下列规定进行:

由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况,也可以由招标人委托的公证机构进行检查并公证。经确认无误后,由工作人员当众拆封,宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。

招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的所有投标文件,开标时都应当当众予以拆封。

开标过程应当记录,并由招标人存档备查

第二十八条 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。