

申论热点：《物权法》背景下的物业管理问题-公务员考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/242/2021_2022__E7_94_B3_E8_AE_BA_E7_83_AD_E7_c26_242399.htm 一、背景与法律规定

《物权法》在2007年两会期间出台，并于10月1日起生效。在经历数次波折，这一部法律所引发的社会关注度是不言而喻的，在一个传统的公有制国家，这体现了对国家、集体和私人的财产权的平等保护原则。物权法对我们这个社会的影响既是观念上的又是制度上的，我们对于财产权的制度设计都将围绕如何有效地保护物权为核心。其中，一直以来为社会各界所热烈讨论的物业管理和业主维权问题因为有了物权法的出台而变得思路与对策都更加明确，对于住宅小区内相关权利划分而变得清晰，比如小区内内公共设施和绿化地究竟谁有支配权。《物权法》中与物业管理直接相关的规定(其主要作用在于划分业主和物业公司之间的权利关系)：第七十条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。第七十三条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有第七十四条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。第八十一条 业主可以自行管理建筑物及

其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。第八十二条 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。

二、物业管理中存在的问题

1. 体制问题：

从体制上考察我国的物业管理企业，80%以上的是国有体制；如果我们再从物业管理企业产生的来源来分析，全国有70%以上属于房地产开发商自办的企业，20%属于房管所或后勤单位改制，只有10%属于产权自主型的物业管理企业，原有的非市场色彩过于浓厚，这在很大程度上决定了我国物业公司有时候并不像一个服务企业，而像一个权力部门。

2. 法律法规滞后，体系不完善。

尽管《物权法》终于出台，又有此前的《物业管理条例》，但整体上而言，有关物业管理的配套法律法规比较零散，缺少系统性。

3. 政府职能的问题

(1) 政企没有完全分开，物业企业无法独立运作。(2) 政府职能错位或越位，政府仍习惯于对企业经营活动直接干预。(3) 管理层、管理部门过多，物业管理手续繁杂，往往一个小区的物业企业要应付20多个部门的检查管理。

4. 市场化程度不高。

(1) 物业管理项目的获取大多是暗箱操作，市场竞争机制还未真正形成。(2) 市场化程度不高还表现在物业管理的价格管理体制与运行机制上。

5. 物管企业规模小，难以发挥综合优势。

物业管理企业规模小，难以发挥群体优势，而且绝大多数企业存在着经济效益差，亏损严重等问题。

6. 物管企业经营的专业化程度低，并没有建立起现代服务企业的运行机制

7. 物业管理从业者的素质问题。

物业管理行业从业者素质偏低，管理服务不到位。

三、原因：1.

政府方面（1）由于以前物业管理作为房地产业的一个售后服务部门，没能引起有关部门的重视，以及物业管理涉及部门过多，因而导致物业管理法规制定不及时不完善。（2）由于受传统计划经济观念的影响以及出于本部门自身利益考虑，政企没能真正分开，而且政府对企业干预过多，缺少服务意识。（3）物业管理作为一个新兴行业，政府没有出台相应的扶持政策，导致物业管理过分依赖于开发商，难以真正独立出来。

2. 企业方面（1）没有建立起真正的现代企业制度，产权不明，权责不清，不能独立经营运作。（2）发展方向不明确，限于现实情况，只能以副补主和靠开发商补贴，导致物业管理服务质量难以提高，形成不计成本的恶性竞争，对整个行业造成伤害。（3）由于法规不完善，经营风险意识不强，导致物业管理收益与风险极不对称，一件官司往往就会毁掉一个企业。（4）由于物业管理在国内尚属新兴行业，缺少完善规范的教育培训体系，许多从业人员都是“半路出家”，导致物业管理的服务质量不尽如人意。

3. 社会方面（1）由于大多数消费者刚从计划经济的福利中走出来，缺乏对物业管理的消费意识，还在怀念过去的“免费午餐”。（2）业主法制意识淡薄，加之法规不完善，业主只一味强调权利而忽视相应的义务。（3）社会关注程度不够，许多媒体只是关注所谓的新闻卖点，一有纠纷就纷纷对物业公司，而缺少对于体制、市场方面的深层次思考（4）物业管理行业协会还没有完全发挥其在行业整合与自律及公共服务方面应有的作用。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com