

《民法典》对房地产及物业管理的最新规定解读及应对措施暨全程法律风险防范

课程背景：

《中华人民共和国民法典》已于 2021 年 1 月 1 日起正式实施，被称为“社会百科全书”的民法典，将会对我们生活的方方面面产生影响。《民法典》对所有权、用益物权与担保物权等制度进行了调整和创新，这些新规定与房地产开发的关系极为密切，势必对房地产市场发展产生深远的影响。那么对于物业服务企业而言，《民法典》不仅增设《物业服务合同》专章，明确物业服务企业权利义务与责任，还在《物权》篇与《侵权责任》篇中规定了物业服务企业的责任。

《民法典》对房地产行业有什么影响呢？房产企业在开发、销售、房产交易过程中有什么风险需要防范的？房产企业要如何规避法律风险，该如何应对和调整法律带来的变化呢？物业管理企业要如何规避法律风险，该如何应对和调整法律带来的变化呢？本课程以最新《民法典》为切入点，通过情景化案例讲解，深入浅出，讲解房地产民事法律的重要核心内容，帮助房地产行业的管理者破解管理难题，提升管理水平，规避风险，创新管理模式。

课程收益：

1. 通过案例情景等，深入学习《民法典》中有关房地产、物业管理的重要内容
2. 学习房地产企业在拿地、开发、融资、交易、物业管理等各个环节合规管理知识，给出应对措施

3. 学习物业管理中有关物权、合同、侵权责任等相关新规定
4. 规避房地产管理、物业管理企业法律风险，应对法律变化
5. 提高运用法治思维和法治方式分析和解决问题的能力

课程时间：0.5-1 天，3-6 小时（线上录播/直播授课）

课程对象：房地产开发企业、房地产投资公司、房产营销策划、咨询中介、建筑装饰、物业管理等房地产产业链相关领域的管理人员及企业职工等；
物业服务企业管理人员、一线物业经理、职工人员等；
房地产行业人员、社区管理人员、对物业管理感兴趣的个人等。

授课方式：讲授法+案例教学+情景模拟

课程大纲

（仅供参考，会根据最新法律政策和阿里更新）

第一讲 从房地产行业和物业管理角度看《民法典》的出台

- 一、《民法典》出台背景和重要意义
- 二、《民法典》出台后，房地产及物业管理相关热议问题
- 三、民法典时代对房地产市场的综合影响
- 四、《民法典》中主要新增的内容和亮点解读
- 五、房地产行业及物业管理常见法律纠纷类型

第二讲 房地产法律中的基础性重要内容解读

- 一、建筑物区分所有权
- 二、专有部分的相关实务法律问题
 1. 房屋登记的相关法律问题
 2. 车位、露台、花园、会所、幼儿园、学校等案例解读

三、共有部分的共有权

1. 共有部分的合理使用
2. 共有部分的经营收益
3. 对共有部分的侵占
4. 共有部分的维护、更新、改造

四、居住权

1. 居住权的相关规定
2. 居住权对房地产行业的重大影响
3. 居住权带来的风险方法及应对之策

第一部分 房地产与民法典

第三讲 民法典对房地产开发的影响

引言：典型案例探讨

- 一、 房地产开发中的绿色原则
- 二、 建设用地使用权新增设立原则
- 三、 建设用地使用权出让新增条件
- 四、 住宅建设用地使用权续期
- 五、 承揽合同部分的变更对建设工程合同法律适用的影响
- 六、 建设工程施工合同无效的法律效果
- 七、 新增发承包双方的法定解除权
- 八、 工程建设中的相邻权问题
- 九、 工程建设中的情势变更原则
- 十、 用途管制的条款规定
- 十一、 实践中违规用作商业用途的做法

第四讲 民法典对房地产开发企业销售商品房的影响

引言：典型案例探讨

- 一、 抵押权概念及实现方式

- 二、民法典有关“抵押财产处分”的变化
- 三、新增动产价款抵押权规则
- 四、多项债务清偿抵充顺序规则
- 五、商业广告和宣传构成要约
- 六、预约合同的法律形式
- 七、合同解除权的存续期间和合同解除权
- 八、购房个人信息保护
- 九、商品房买卖电子合同

第五讲 民法典对房地产开发企业格式条款的影响

引言：典型案例探讨

- 一、民法典中对格式条款的最新规定
- 二、商品房买卖合同的格式条款属性问题
- 三、格式条款无效和有效的情形
- 四、对开发商格式条款的修改建议

第二部分 物业管理与民法典

第六讲 物业管理与物权

引言：典型案例探讨

- 一、物业服务企业的选聘、维修基金的筹集与使用等重大事项新规定
 - 1. 业主大会、业主委员会成立的条件和程序
 - 2. 业主共同决定事项及表决程序最新规定
 - 3. 建筑物维修资金如何管理？
 - 4. 维修基金的筹集与使用等最新规定
- 二、建筑物及其附属设施的维修资金
 - 1. 维修资金的使用范围最新变化
 - 2. 定期公布资金使用情况
 - 3. 使用维修资金的特别程序
- 三、共有部分产生的收入归属

1. 新增条款的最新要求
2. 扣除合理成本的标准

四、物业服务企业和业主的相关责任和义务

1. 防控疫情，物业和业主如何“并肩作战”？
2. 物业服务企业的行政报告与投诉

第七讲 物业管理与合同

引言：物业服务合同纠纷典型案例探讨

- 一、新增“物业服务合同”专章
- 二、物业服务合同的内容要求
- 三、委托专项服务事项的规定
- 四、物业服务人的一般义务
- 五、物业服务人的定期信息公开和报告义务
- 六、业主需要事前告知物业服务方的事项要求
- 七、对欠缴物业费的业主的处理
- 八、业主合同任意解除权
- 九、续订物业服务合同
- 十、不定期物业服务合同

第八讲 物业管理与侵权责任

引言：典型案例探讨

- 一、建筑物和物件损害责任
- 二、高空抛物中物业服务企业的安全保障
- 三、高空抛物治理规则
- 四、物业的公共道路管理的职责
- 五、物业服务企业的其他侵权责任

结语 回顾总结、答疑

唐树源老师 党政干部教育专家、法律研究学者

标签：党政培训、民法典、法治思维、党建培训、线上课程

高校法学教师，经济师、管理会计师，拥有国家法律职业资格
10余年法学党政研究和从业经历，参与多项相关课题研究
国际注册ACI职业认证讲师，樊登读书会·一书一课认证翻转师
工信部区块链产业人才库行业优秀人才、互联网大学创始合伙人
同济大学、武汉大学、上海财经大学、上海交通大学、上海商学院等多家知名高校管理培训特邀专家
时代光华、英盛大学、北京农信合研究所、中国农金商学院等多家知名平台主讲专家

主讲单位包括政府党政机关单位、国家电网、中国石油、中建三局、中国银行等银行业协会和国有商业银行、国联集团、融创地产、基金服务全国各地党政企事业单位200余家20000余名学员。



最近2个月主讲单位：国家电网、中国石油、中石化、中国电信、中国联通、中国移动、中建三局、武汉大学总裁同学会、国联集团、融创物业、宏帆地产、绿都物业、中国银行、农业银行、时代光华、英盛大学、北京农信合研究所、中国农金商学院、社区医院等。
为国内几乎所有省份数百家政府部门，数百家大型央企和地方大型国企开展了高规格、多层次、形式多样的教育培训项目，取得了非常优异的社会反响。