

# 《民法典》物业管理最新解读及物业服务企业法律风险防范

## 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。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。

那么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，讲解物业民事法律的重要核心内容，帮助物业企业的管理者破解物业管理难题，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》中有关物业管理的重要内容
2. 学习物业管理中有关物权、合同、侵权责任等相关新规定
3. 规避物业管理企业法律风险，应对法律变化
4. 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：**1-2 天，6 小时/天（或线上录播/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新闻更新)

### 导入 课程导入

- 一、当前物业管理存在的主要问题
- 二、物业管理改革与发展
- 三、**2021年民法典最新实施情况解读**
  1. 民法典第一案案例解读
  2. 民法典的重要内容讲解

### 第一讲 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

### 第二讲 民法典与物业管理

- 一、民法典出台后，物业管理相关热议问题

- 二、民法典时代对房地产行业的影响
- 三、物业法律的发展与民法典冲突问题解决
- 四、疫情后物业行业管理现状与未来发展
- 五、物业常见法律纠纷类型

### 第三讲 物业管理与物权

#### 引言：典型案例探讨

#### 一、业主的建筑物区分所有权

- 3. 建筑物区分所有权
- 4. 业主对专有部分的权利和义务
- 5. 业主对共有部分的权利和义务
- 6. 建筑区划内道路、绿地等的权利归属
- 7. 车位、车库的归属
- 8. 车位、车库的首要用途

#### 二、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

#### 三、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

#### 四、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

#### 五、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

## 六、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

## 第四讲 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

## 第五讲 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

## 第六讲 物业管理其他法律风险

引言：典型案例探讨

## 一、住宅物业、商业物业等区别联系

1. 商业物业的管理内容
2. 商业地产的物业主要运作模式
3. 商业物业的其他民事责任规定

## 二、全国各地物业管理条例的规定

1. 《XX市物业管理条例》对物业管理的新思路

## 四、物业企业的其他法律责任

1. 物业企业的行政责任
2. 物业企业的刑事责任

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。