

湖南省高等教育自学考试

课程考试大纲

物业管理

(课程代码: 00176)

湖南省教育考试院组编
2016 年 12 月

高等教育自学考试课程考试大纲

课程名称：物业管理

课程代码：00176

第一部分 课程性质与目标

一、课程性质与特点

物业管理是高等教育自学考试工程管理（本科）专业的选考课程，它具有内容涉及面广、知识点多、应用性强等特点。

二、课程目标与基本要求

（一）课程目标：能正确掌握物业管理的基本理论和方法，能够更进一步深入思考物业管理的一些理论问题，并能够灵活地将这些理论运用到实际中去指导实际工作。

（二）基本要求：

1. 理解物业管理产生的必要性和现实意义；
2. 熟悉物业管理的内容、性质、目标、原则等，从相关学科的角度理解物业管理这一工作模式；
3. 掌握物业管理公司、业主、业主委员会的概念，理解它们的地位及关系；
4. 熟练掌握物业管理的基本环节，包括早期介入、接管验收、楼宇入伙、装修管理、房屋维修管理、房屋设备管理、安全管理、环境管理、档案资料管理、人才开发、资金运行和财务管理、法制建设等，理解几种特定类型物业的特征及相应的管理要求；
5. 了解大陆以外的国家或地区的物业管理发展情况；
6. 培养分析问题和解决问题的能力、融汇贯通和举一反三的能力，特别是能够做到理论联系实际，深化书本知识，创造性开展工作。

三、与本专业其它课程的关系

本课程是选考课程，先修课程是：房地产开发与管理、房地产法规。

第二部分 考核内容与考核目标

第一章 物业管理法律制度概述

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应了解物业管理有关的基本法律制度，物业与物业管理的概念。

二、考核知识与考核目标

（一）物业与物业管理（重点）

识记：物业与物业管理的涵义

- 理解：物业与建筑物区分所有
应用：物业管理的模式
- (二) 物业管理的双重法律属性（重点）
识记：物业管理的私权性质
理解：物业管理的公共属性
- (三) 物业管理法律制度的基本原则（一般）
识记：原则的确定
应用：物业管理法律制度的基本原则
- (四) 物业管理中的法律关系（重点）
识记：物业管理的内部法律关系和外部法律关系
应用：研究物业管理法律关系应该把握的关键点
- (五) 我国物业管理发展的社会基础（重点）
应用：业主自治与社区建设
- (六) 我国物业管理法律规制的历程（一般）
识记：我国物业管理法律规制的基本概况
理解：物业管理条例
应用：我国物业管理法制问题及改进思路

第二章 物业管理主体及相关制度

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应了解物业管理各方主体在物业管理中的职责、权利义务及相互关系。

二、考核知识与考核目标

- (一) 业主与物业使用人（重点）
识记：业主的概念、业主的分类与特征
理解：业主的权利与义务
应用：物业使用人的权利与义务
- (二) 业主大会（重点）
识记：业主大会的概念与特征、业主大会的分类
理解：业主大会的法律性质
应用：业主大会的职责权限
- (三) 业主委员会（一般）
识记：业主委员会的概念与特征
理解：业主委员会的职责与权限
应用：目前司法界对业主委员会法律主体问题的态度
- (四) 可考虑设立的物业管理监督委员会（一般）
理解：设立物业管理监督委员会的必要性和可行性
- (五) 物业服务企业（重点）

- 识记：物业服务企业的资质与经营范围、物业管理人员的从业资格
理解：物业服务企业在物业管理中的权利义务
- (六) 与物业管理相关的其他法律主体（重点）
识记：与物业管理相关的法律主体类型
理解：建设单位、有关行政机关在物业管理中的地位与作用

第三章 物业管理与服务制度

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应了解前期物业管理招投标及前期物业管理的开展，物业管理的经营方式、服务类型、物业管理的财物制度，物业服务企业的选聘解聘程序，探讨物业管理与服务常见纠纷的法律处理。

二、考核知识与考核目标

- (一) 前期物业管理（重点）
识记：前期物业管理的概念、特点
理解：前期物业服务合同
应用：前期物业管理的招投标
- (二) 物业服务合同（重点）
识记：物业服务合同的性质与特征
理解：物业服务质量
应用：物业服务收费
- (三) 物业管理经营方式（一般）
识记：承包制的概念、薪金制的概念
应用：承包制与薪金制的利弊分析
- (四) 物业管理财物制度（重点）
识记：物业服务企业的财物管理制度，物业服务费用的构成、确定与缴纳
理解：物业管理财物账目监督问题

第四章 物业的使用与维护制度

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应了解物业使用与维护的基础协议、自主管理的基本规则，掌握物业日常管理与维护制度。

二、考核知识与考核目标

- (一) 管理规约（重点）
识记：管理规约的概念、特点、管理规约的分类
理解：管理规约的法律性质，临时管理规约与管理规约的区别，管理规约的主要内容
应用：管理规约的法律效力
- (二) 物业的使用管理与维修养护制度（重点）

识记：建筑物区分所有权的构成与特征、物业使用维护制度、物业的维修养护责任

理解：物业使用管理的限制，专项维修资金制度

应用：如何进行物业管理的移交

第五章 物业管理法律责任制度

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应了解物业管理法律责任的概念特征，掌握物业管理各方主体的法律责任类型，能初步分析物业管理中常见的违法行为及其法律后果。

二、考核知识与考核目标

（一）法律责任与物业管理法律责任（一般）

识记：法律责任的概念、主要特征，法律责任的种类，物业管理法律责任的概念、主要特征

（二）违反物业管理的法律责任（重点）

理解：物业管理条例中对违反物业管理的法律责任的规定

应用：建设单位、物业服务企业、业主及不特定对象在物业管理中的违法行为及法律责任。

第三部分 有关说明与实施要求

一、考核的能力层次表述

本大纲在考核目标中，按照“识记”“理解”“应用”三个能力层次规定应达到的能力层次要求。各层次能力为递进等级关系，后者必须建立在前者的基础上，其含义是：

识记：能知道的名词、概念、知识的含义，并能正确认识和表述，是低层次的要求。

理解：在识记的基础上，能全面把握基本概念、基本原理、基本方法，能掌握有关概念、原理、方法的区别与联系，是较高层次的要求。

应用：在理解的基础上，能运用基本概念、基本原理、基本方法联系学过的多个知识点分析和解决有关的理论问题的实际问题，是最高层的要求。

二、教材

1. 指定教材：物业管理，陈枫，北京大学出版社，2007 年
2. 参考教材：物业管理理论与务实，高等教育出版社
物业管理概论，华南理工大学出版社

三、自学方法

1. 在开始阅读指定教材某一章节前，先翻阅大纲中有关这一章的考核知识点及对知识点的能力层次要求和考核目标，以便在阅读教材做到心中有数，有的放矢。

2. 阅读教材时，要逐段阅读，逐句推敲，集中精力，吃透每一个知识点，对基本概念必须做到深刻理解，对基本理论必须做到彻底弄清，对基本方法必须牢固掌握。
3. 在自学过程中，既要思考问题材，也要做好阅读笔记，把教材中的基本概念、原理、方法等加以整理，这可从中加深对问题的认识、理解和记忆，以利突出重点，并涵盖整个内容，可以不断提高自学能力。
4. 完成书后作用和适当的辅导练习是理解、消化和巩固所这知识，培养分析问题、解决问题及提高能力的重要环节，在做练习之前，应认真阅读教材，按考核目标所要求的不同层次，掌握教材内容，在练习过程中对所学知识进行合理回顾与发挥，注重理论联系实际和具体问题具体分析，解题量应注意培养逻辑性，针对问题围绕相关知识点进行层次（步骤）分明的论述或推导，明确各层次（步骤）间的逻辑关系。

四、对社会助学的要求

1. 应熟知考试大纲对课程提出的总要求和各章的知识点。
2. 应掌握各知识点要求达到的能力层次，并深刻理解对各知识点的考核目标。
3. 辅导时，应以考试大纲为依据，指定教材为基础，不要随意增删内容，以免与大纲脱节。
4. 辅导时，要注意突出重点，对考生提出的问题，不要有问即答，要积极启发引导。
5. 辅导时，应对学习方法进行指导，宜提倡“认真阅读教材，刻苦钻研教材，主动争取帮助，依靠自己学通”的方法。
6. 注意对应考能力的培养，特别自学能力的培养，要引导考生逐步学会独立学习，在自学过程中善于提出问题，分析问题，做出判断，解决问题。
7. 要使考生了解试题的难易与能力层次高低两者不完全是一回事，在各个能力层次中会存在着不同难度的试题。
8. 助学学时，本课程 6 学分，建议总课时 108 学时，其中助学课时分配如下：

章 次	内 容	学 时
第一章	物业管理法律制度概述	14
第二章	物业管理主体及相关制度	26
第三章	物业管理与服务制度	28
第四章	物业的使用与维护制度	26
第五章	物业管理法律责任制度	14
合 计		108

五、关于命题考试的若干规定

1. 本大纲各章所提到的内容和考核目标都是考试内容。试题覆盖到章，适当突出重点。
2. 试卷中对不同层次的试题比例大致是：“识记”为 30%，“理解”为

40%。“应用”为30%。

3. 试题难易程度应合理，易：较易：较难：难比例为2：3：3：2
4. 每份试卷中，各类考核点所占比例约为：重点占60%，次重点占30%，一般占10%。
5. 试题类型一般分为单项选择题、多项选择题、名词解释题、简答题、论述题。
6. 考试采用闭卷笔试，考试时间150分钟，采用百分制评分，60分合格。

六、题型试例（样题）

一、单项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 写字楼、酒店属于

- A. 居住物业 B. 商业物业 C. 工业物业 D. 其它用途

二、多项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

1. 物业维修资金应当用于住宅的

- A. 共用部位的维修、更新
B. 共用设备的维修、更新
C. 公共设施的维修、更新
D. 扩建部分的维修、更新
E. 私有部位的维修、更新

三、名词解释题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 物业

四、简答题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 简述业主委员会的职责。

五、论述题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 试论完善我国物业管理法治的初步构想。