

中国物业管理服务企业资质等级证书

产品名称	中国物业管理服务企业资质等级证书
公司名称	高德资信评估(广东)有限公司
价格	.00/件
规格参数	办理范围:全国受理 三年有效期:国家标准化委员会备案 证书作用:招投标加分、形象提升、提升信用度
公司地址	广州市天河区吉山新路街4号301-103
联系电话	18680565502

产品详情

中国物业管理服务企业资质等级证书

无论是欧美国家，还是香港新加坡，它的土地都是私有性质，那么土地之上的附属物，我们说的不动产，它都具有真正的所有权。而我们所有的土地都是公有制的，分别是国有性质的土地和集体性质的土地这两种。我们现在办的不动产证，在土地方面我们也只是使用权而不是所有权，而房屋建筑这一类的对我们来讲是有所有权。

2007年以前在起草物权法的过程当中，对全国各行各业征求意见的时，就有一个难题：在土地所有权公有制的情况下，如何制定我们的物股权益。宪法的规定是无法改变的，如果要突破这一点必须要修改中华人民共和国宪法，在当时来讲、直到现在为止，这个可能是不太现实的。

所以在历经七次修改，最后2007年出台物权法时，咱们发挥了中国人的智慧，把这遗留的问题留给时间去解决，土地所有权这个问题暂时先搁置它，还按现有的办法是有限产权，而对住宅来讲，它的土地年限到了以后可以无偿的延续。采用的这种方式解决了土地所有权性质需要调整的问题，那么自然的有利于物权法的出台了。但是，对物业管理这个行业来讲，就产生了一个大的问题。

这个问题就是代表业主、业主大会行使权力的业委会，它在物权法和物业管理条例里面都明确了具有法律地位但没有法人资格，只有经过业主大会双多数同意授权才能行使权力。相对应的物业企业是一个独立的具有法人地位的企业，那这两者在进行市场化的运作和协商沟通的时候，它的法律地位本身是不一样的。

换句话说，物业管理企业的经营行为都会受到法律的制约和规范，而业主委员会这个代表广大业主的一个民间组织，它没有法律的制约和规范。从法律的层面来说两者是不对等的。这也是业主与物业企业发生纠纷维权难的原因之一。

第二个方面，咱们引进的物业管理这个玩意儿，是参照的香港和新加坡的物业管理方式来治理的，它侧

重于对建筑物、设施设备配套、公共区域的管理，换个通用的说法是物业管理主要针对的是物的管理运营与维护保养，而在对人的服务方面，自然就弱一些。

前些年，物业企业到底应该叫物业管理企业还是叫物业服务企业，进行了很多的争论。其实名字是不重要的，重要的是它的真正的内涵。现在有很多企业还是叫物业管理企业，但是有的也改成了物业管理服务企业。但不管怎么说，中国物业管理这个行业还是属于第三产业服务行业的，这也是毋庸置疑的。

虽然现在很多物业企业，特别是一些做得比较好的物业企业，在对人的服务上，已经下了很多的功夫，做了很多的文章，也有很好的表现。但从立法的角度来讲，对物的要求比较完善和规范；而对人的服务方面，有所欠缺，没有太多的硬性的指标。

第三个方面，中国物业管理定义是：保洁、绿化、维修保养、公共秩序维护，而没有赋予它更新改造的功能。那么在我们居住的小区，随着时间的推移，渐渐的老化陈旧，它需要有重新更新改造的时候怎么办？

虽然我们业主交的有维修资金，但维修资金的使用是有很严格的规定的，而且维修资金的数量，对小区老化以后更新改造来说，是杯水车薪远远不够的。

维修资金是在2005年以后全国才强制执行缴纳的，这2005年以前的小区基本上没有怎么收过维修资金，2005年以后的小区才有一定数量的维修资金。那么，小区老化、房屋破旧以后怎么办？

第四个方面，随着改革开放以来，这一二十年的时间，我们的经济高速的增长，人们的物质生活条件大踏步的提高，人们的生活标准和生活需求都越来越高，业主已经不再满足基本的物业管理常规服务了。

人们生活条件改善的同时，又增加了更多的新的生活需求，需要有更多的商业资源和服务资源来进行解决，而物业公司是没有这方面的能力来解决的。

比如说，十几年以前我就提出的居家养老、老社区养老。在近几年国家也在大力的提倡要发展社区养老、居家养老。而且，从去年开始已经规定在新建项目规划时，要有很多适老化的设施设备。新小区可以解决一部分适老要求，老小区呢？怎么解决？

所以，从以上几个方面的分析来看，物业管理行业在几十年的发展过程中，虽然在满足人们居住要求、解决人们生活必需方面做出了许多贡献，但在新的时期，它无法满足人们对美好生活的向往。