

澳 门 大 学
社会及人文科学学院
公共行政硕士论文

论政府角色在物业管理市场化发展中的转变

论文撰写人：徐 宪 安

学 号：M-AO-6941-0

论文导师：刘伯龙 教授

二零零三年六月二十日

目 录

导言	1
第一章 政府和政府角色	2
第一节 政府的基本含义	2
第二节 政府角色的含义及政府角色的分化	3
第二章 物业管理的由来与发展历史	5
第一节 物业、物业管理的定义	5
第二节 我国物业管理的兴起与发展	6
第三章 政府与物业管理行业之间的关系	10
第一节 政府是物业管理行业市场化进程的支撑者	10
第二节 政府是构筑物业管理行业法律法规体系的责任者	11
第三节 政府是物业管理消费市场的培育者和指导者	11
第四节 政府的社区建设与物业管理密切相关	12
第四章 政府角色与物业管理市场化的难点和阻力分析	15
第一节 政府的立法工作严重滞后，缺乏完善的物业管理法规体系	16
第二节 政府的角色有待转变，“错位”、“缺位”现象还十分严重	18
第三节 物业行业缺乏市场的规制，畸形的市场规模亟待规范整合	19
第四节 市场运作缺乏规范性，物业管理招投标难圆初衷	20
第五节 政府干预物业管理费定价，阻碍物业管理水平的提升	22
第六节 业委会组织缺乏政府的指导，影响了其在社区管理中的作用	23

第五章 政府角色在物业管理市场化进程中的转变	27
第一节 政府角色从“管理者”到“治理者”的转变	28
第二节 政府角色从“参与者”到“指导者”的转变	29
第三节 政府角色从“建立者”到“培育者”的转变	33
第四节 政府角色从“直接管理”到“间接管理”的转变	35
第六章 入世后政府角色的进一步转变	37
第一节 完善符合 WTO 规则的物业管理法规	37
第二节 改革有关物业管理的行政审批制度	38
第三节 积极有效地发挥行业协会的作用	38
第四节 建立物业管理市场准入制度	39
结束语	40
附录	41
附录一 上海市加强业主委员会管理若干规定	41
附录二 上海市居住物业管理招投标暂行规定	51
参考文献	60