

物业管理条例

实用问题版

法律出版社大众出版编委会 / 编



法律单行本实用问题版丛书

升级增订版

实用问题版

业主大会决议对未参加会议的业主是否具有约束力?

前期物业服务合同一般应该包括哪些内容?

业主拖欠物业服务费, 物业公司有权停水、停电吗?

楼顶、电梯广告收入归谁所有?

业主家中财物被盗, 物业服务公司是否应承担赔偿责任?

重点条文注解 · 实用问题解答 · 法规、工具收录



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

物业管理条例

实用问题版

法律出版社大众出版编委会 / 编

编委会成员：

王 晖 王美静 马 锐 毛洪勇 朱 莹 李松峰
李亚静 初小菲 张丽亚 何 芳 房 琳 罗 灿
周生凯 周福祥 杨维智 杨雄飞 袁 江 唐敏娜
鲁 娜 曹 翠 姜 静



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例:实用问题版 / 法律出版社大众出版
编委会编. —2 版(增订本). —北京:法律出版社,
2016. 2

(法律单行本实用问题版丛书)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 8821 - 1

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—条例—中国
—问题解答 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 293828 号

物业管理条例:实用问题版(升级增订版)
法律出版社大众出版编委会/编

策划编辑 朱海波
责任编辑 朱海波
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

开本 A5

版本 2016 年 2 月第 2 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 固安华明印业有限公司

印张 6.125 字数 138 千

印次 2016 年 2 月第 1 次印刷

编辑统筹 大众出版分社

经销 新华书店

责任印制 沙磊

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 8821 - 1

定价:18.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

增订再版说明

本套丛书上市以来,深受读者喜爱,取得了良好的社会效益。

为继续满足读者的需求,我们结合一些新的法律规定以及市场反馈的信息、意见,对本书进行了修订再版。

此次升级再版主要体现在以下几个方面:

1. 对丛书的整体布局进行了优化调整。通过精选、优化合并和增补,此次出版的专题均与老百姓的生活密切相关的法律法规,丛书的实用性更强。

2. 对丛书的体例进行了优化调整。经过调整之后丛书内容分为“主体法律、实用问题、关联法规、实用工具”四个部分,体例更清晰,也更符合读者的阅读和使用习惯。

3. 主体法律部分增加了“条文注解”栏目,帮助读者对重点法条的理解。条文注解的内容均来源于相关的法律法规、司法解释以及全国人大等相关权威部门对法律的释义。

4. 实用问题部分更加强调实用性。此次修改既根据新修订的法律法规对实用问题进行修正,又增加了老百姓生活中常见的问题,内容更丰富、问题更实用、解答更准确。条文注解侧重对重点法律概念和法律条文规定的延伸权威解读,实用问题部分侧重以通俗的语言对常见问题进行解答。

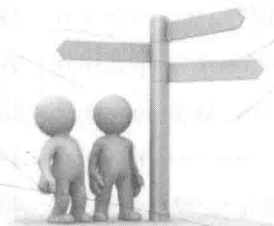
5. 全面增补了实用工具部分,收录了常用的文书范本、流程图表,

便于读者使用。

带着问题学习法律,以法律解决实用问题!希望本套丛书能够为广大读者带来切实的法律帮助。由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

宝贵意见请发至邮箱:dazhong@lawpress.com.cn.

编 者
2016年1月1日



目 录

物业管理条例(2007年8月26日修订)..... 1

实用问题

第一章 物业管理基本知识 35

1. 什么是物业管理? 35

2. 购房前为什么要重视物业管理? 35

3. 购房时应注意哪些物业管理事项? 36

第二章 业主、业主大会及业主委员会 36

4. 什么是业主? 36

5. 业主可以请求公布、查阅哪些情况和资料? 37

6. 什么是物业使用人? 37

7. 实际居住但未获产权之前,买受人是否为业主? 38

8. 业主在物业管理活动中享有哪些主要权利和义务? 38

9. 未获产权的“业主”是否需要交纳物业费? 39

10. 什么是业主大会? 39

11. 业主大会有哪些权力? 40

12. 管理规约应当对哪些事项作出规定? 40

13. 业主大会议事规则应当对哪些事项作出规定?	41
14. 业主如何筹备首次业主大会?	41
15. 业主大会是定期召开的吗?	42
16. 业主大会会议应当采用什么形式召开?	43
17. 没有开发商参与业主大会成立大会有效吗?	43
18. 业主大会决议对未参加会议的业主是否具有约束力?	44
19. 业主大会决定不得在小区内遛狗是否合法?	44
20. 通知部分业主召开业主大会是否合法?	45
21. 填写“征求意见表”也算是召开业主大会吗?	46
22. 在一个物业管理区域内有多套房屋,在业主大会上如何 行使表决权?	46
23. 专有部分面积、建筑物总面积以及业主人数、总人数如何 确定?	47
24. 什么是业主委员会?	47
25. 业主委员会履行哪些职责?	47
26. 业主委员会委员应当符合哪些条件?	48
27. 业主委员会应当持哪些文件办理备案手续?	48
28. 业主委员会成员是“无偿奉献”还是“有偿服务”?	49
29. 业主委员会会议召开的条件和要求有哪些?	49
30. 业主委员会可以擅自决定聘用其他工作人员吗?	50
31. 业主委员会有权决定将草坪绿地改建为停车位吗?	50
32. 业主认为业主委员会委员不称职,如何撤销其业主委员 会委员资格?	51
33. 什么情况下业主委员会委员资格自行终止?	51
34. 业主委员会任期届满,不开会进行换届怎么办?	52
35. 业主委员会主任独揽大权,将印章私自保管,擅自盖章造 成损失怎么办?	52

36. 业主委员会可以对不交纳物业服务费的业主提起诉讼吗?	52
37. 业主大会和业主委员会开展工作的经费从何而来?	53
38. 业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的怎么办?	53
39. 建设单位、物业服务企业不安法律规定移交相关材料,如何处罚?	53
40. 后进入的业主是否应遵守之前的管理规约?	54
41. 业主委员会的工作档案都包括哪些内容?	54
第三章 前期物业管理纠纷	54
42. 常见的物业管理纠纷有哪些?	54
43. 什么是前期物业管理?	56
44. 开发商应该通过什么方式选聘前期物业服务企业?	56
45. 前期物业管理招标投标活动由哪个部门监督管理?	57
46. 前期物业管理招标应当采用何种方式?	57
47. 前期物业管理招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜吗?	58
48. 前期物业管理招投标文件应包括哪些内容?	58
49. 开发商委托自己的子公司担任物业服务公司合法吗?	59
50. 什么是前期物业服务合同? 由谁制定?	59
51. 前期物业服务合同一般应该包括哪些内容?	59
52. 业主委员会与新的物业服务企业签订服务合同生效后,前期物业服务合同未到期如何处理?	61
53. 开发商订立的前期物业服务合同对业主有约束力吗?	61
54. 开发商可以在房地产买卖合同中约定减免业主物业服务费吗?	61
55. 前期物业服务合同到期,小区还没有成立业主委员会怎	

么办?	62
56. 前期物业管理公司遭解聘后,拒绝退出怎么办?	62
57. 什么是“临时管理规约”?	63
58. “临时管理规约”主要包括哪些内容?	63
59. 开发商制定的“临时管理规约”为什么不能修改,是否属 于霸王条款?	64
60. 什么是物业承接查验?	65
61. 实施承接查验的物业,应当具备哪些条件?	66
62. 物业应当依据哪些文件实施承接查验?	66
63. 物业承接查验如何进行?	66
64. 物业服务企业应当对哪些物业共用部位、共用设施设备 进行现场检查和验收?	67
第四章 物业管理服务及收费	67
65. 什么是物业服务收费?	67
66. 物业服务收费由哪个部门负责监督管理?	67
67. 物业服务收费应当如何定价?	68
68. 业主与物业管理企业可以如何约定物业服务费用?	68
69. 物业管理企业向业主提供服务必须要明码标价吗?	69
70. 物业管理费应按哪个面积收取? 包括哪些费用?	70
71. 物业服务合同期满后,物业服务企业与业主委员会没有 续签合同,但又继续提供服务,该如何确定其行为性质?	70
72. 物业服务公司可以将物业服务委托给他人吗?	71
73. 业主拖欠物业服务费,物业公司有权停水、停电吗?	71
74. 物业服务企业是否可以代收水电费?	72
75. 物业服务公司对业主报修不及时服务,给业主造成损失	

怎么办?	72
76. 业主装修不遵守管理规约,物业服务企业是否有权制止?	72
77. 物业服务公司强行收取装修押金是否合法?	73
78. 管理规约规定封闭阳台应由物业公司委托某公司统一安 装、统一收费合法吗?	73
79. 小区保安可以查验业主及其亲友的身份证吗?	74
80. 社区管理与物业管理有何区别?	74
81. 业主何时开始承担物业服务费?	75
82. 交房后,一直未居住是否要交纳物业费?	76
83. 业主在什么情况下,可以拒交全部或部分物业服务费?	76
84. 物业的承租人和借用人应当交纳物业费吗?	77
85. 物业服务收费标准未经物价局备案是否合法?	77
86. 业主有权以房屋质量有问题而不交纳物业服务费吗?	77
87. 延期交房违约金能不能抵物业费?	78
88. 一楼业主要交纳电梯运行及养护费吗?	78
89. 物业服务企业侵权,业主可以不交物业费吗?	79
90. 物业服务企业公开的服务细则对其有约束力吗?	79
91. 物业服务企业可以自行扩大收费范围吗?	79
92. 物业服务企业有资质等级划分吗?	80
第五章 住宅专项维修资金	81
93. 什么是专项维修资金,可以不交纳吗?	81
94. 哪些物业的业主应当交存住宅专项维修资金?	82
95. 交存住宅专项维修资金的数额标准是多少?	82
96. 专项维修资金归谁所有?	82
97. 业主大会成立前,专项维修资金由谁管理?	83
98. 业主大会成立前,如何使用维修资金?	83

99. 业主大会成立后,应当如何划转业主交存的住宅专项维修资金?	84
100. 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,需要使用住宅专项维修资金应当如何处理?	84
101. 住宅专项维修资金划转业主大会管理后,需要使用住宅专项维修资金应当如何处理?	85
102. 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,如何分摊?	86
103. 业主委员会可以用维修资金购买银行委托理财产品吗?	86
104. 挪用专项维修资金的,如何处罚?	87
105. 业主出售房屋后,可以取回自己缴纳的专项维修资金吗?	88
106. 哪些事项不得使用专项维修资金?	88
107. 哪些资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用?	88
108. 房屋灭失的,应当返还住宅专项维修资金吗?	89
109. 什么情况下业主应当续交住宅专项维修资金?	89
110. 参与物业管理工作要注意哪些问题?	89
第六章 物业使用和纠纷处理	91
111. 二手房的物业费交割需要注意什么?	91
112. 如何认定前期物业服务合同期满后,业主接受物业公司继续履行合同的为?	92
113. 业主的建筑物区分的专有部分包括哪些? 业主对专有部分享有哪些权利?	92
114. 业主的建筑物区分的共有部分包括哪些? 业主对共有部分享有哪些权利?	93
115. 物业服务公司收取的小区停车费是否该返还给业主?	93
116. 楼顶、电梯广告收入归谁所有?	94

117. 业主装饰装修房屋,需要与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议吗?	95
118. 业主装修房屋必须接受物业服务企业的监督和管理吗?	95
119. 开发商能否随意更改小区的名称?	96
120. 开发商能否随意更改小区的规划?	96
121. 业主可以将住宅改为商业用房开设公司吗?	96
122. 如何看待部分业主对房屋进行群租?	97
123. 业主擅自占用楼道共用部位堆放杂物怎么办?	97
124. 个别业主破坏小区绿地,物业服务企业不作为,其他业主可以行使物业管理权吗?	98
125. 开发商可否将物业管理用房挪作他用?	98
126. 建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的,如何处罚?	98
127. 未经业主大会同意,物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的,如何处罚?	99
128. 相邻方装空调,排风口对准邻居怎么办?	99
129. 物业服务企业保安人员随意让社会人员进入物业服务区域,发生人身损害事件,物业服务企业是否应承担赔偿责任?	100
130. 业主停在小区里的车辆被盗,物业服务公司应承担责 任吗?.....	100
131. 业主家中财物被盗,物业服务公司是否应承担赔偿 责任?	101
132. 业主楼顶锻炼坠楼身亡,开发商和物业服务企业是否 担责?.....	101
133. 楼盘设计不合理导致住户摔伤,谁应担责?	102
134. 电梯发生事故,谁应担责?	102

135. 台风导致水管堵塞造成损失,物业服务公司是否应该担 责?	102
136. 多层建筑的下水管堵塞找不出肇事人,由谁担责?	103
137. 小区内堆放的建筑垃圾致人损害的,物业服务公司是否 担责?	103
138. 儿童攀爬小区草坪钢筋护栏受伤,由谁担责?	103
139. 物业服务公司丢失业主包裹是否应承担担责任?	104
140. 业主车位常被占,物业服务公司是否应当承担责任?	104
141. 突发暴雨车库被淹导致车辆受损,物业服务公司是否可 以免责?	104
142. 房屋装修时出了质量问题,什么样的证据才有效?	105
143. 房屋装修后,室内空气质量超标,业主该怎么办?	105
144. 业主可以在房屋的外墙面悬挂广告牌吗?	105

关联法规

中华人民共和国物权法(节选)(2007年3月16日)	109
中华人民共和国侵权责任法(节选)(2009年12月26日)	120
物业服务收费管理办法(2003年11月13日)	124
住宅专项维修资金管理办法(2007年12月4日)	128
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应 用法律若干问题的解释(2009年5月14日)	137
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若 干问题的解释(2009年5月15日)	141

实用工具

1. 物业管理法律操作流程圖	145
----------------------	-----

2. 临时管理规约(示范文本)	146
3. 管理规约(示范文本)	153
4. 业主大会议事规则(示范文本)	158
5. 业主委员会管理章程(示范文本)	161
6. 前期物业服务合同(示范文本)	166
7. 物业服务合同(示范文本)	179

物业管理条例

(2003年6月8日国务院令 第379号公布
2007年8月26日国务院令 第504号修订)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主及业主大会
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业管理服务
- 第五章 物业的使用与维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 【制定目的】条文主旨为编者所加,下同。为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。

第二条 【物业管理的含义】本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

【条文注解】

本条是关于物业管理定义的规定。

条例对物业管理下定义,实际是要解决条例的调整范围问题。(1)物业管理是由业主通过选聘物业服务企业的方式来实现的活动。对于房屋等建筑物的管理,业主可以采取自己管理、委托不同的专业服务公司管理、选聘物业服务企业等方式。本条例调整的物业管理,仅指业主通过选聘物业服务企业对物业进行管理这种方式。必须说明的是,业主有权选择适合自己的方式来管理自己的物业,条例并不强制业主必须选择物业服务企业来实施物业管理。(2)物业管理活动的基础是物业服务合同。物业服务合同是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义务的协议。物业管理企业根据物业服务合同内容提供物业管理服务,业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用,双方是平等的民事法律关系。(3)物业管理的内容是业主和物业服务企业对物业进行维修养护、管理,对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。主要由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。

此外还需明确的有:(1)条例既调整住宅物业的物业管理活动,也调整非住宅物业的物业管理活动;(2)条例的适用范围,既包括城市,也涵盖乡村。

第三条 【“三公”市场竞争机制】国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

【条文注解】

本条是倡导性条款。物业管理活动本质上是一项民事法律活动。物业服务企业和业主大会之间不是依附或隶属的关系,而是作为两个平等的民事主体,平等地作出意思表示达成民事法律关系的结果。相对一个物业管理区域来说,业主选择哪一个物业服务企业来提供物业管理服务,完全是一个市场行为。

业主选择物业服务企业,可以通过物业管理招标投标方式来进行。本条规定属于倡导性规范,因此,业主可以采用招标投标方式来选择物业服务企业,也可以采取协议等其他方式来选择物业服务企业。

第四条 【关于国家鼓励物业管理依靠科技进步提高管理和服务

水平]国家鼓励采用新技术、新方法,依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第五条 【物业管理活动的监督管理机关】国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

【条文注解】

物业管理监督管理体制是指由物业管理监督管理机构及其管理职责、管理程序、相互关系等组成的有机整体。

本条第一款规定了国家一级的物业管理主管机构及其职责。国家一级的物业管理主管机构是指国务院建设行政主管部门,管理职责是负责全国物业管理活动的监督管理工作。

本条第二款规定了地方一级的物业管理活动的监督管理机构及其职责。各地物业管理主管机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门,管理职责是对本行政区域内的物业管理活动实施监督管理。需要说明的是,这里所称“房地产行政主管部门”是一个笼统和灵活的称呼,各地房地产行政主管部门的名称或设置并不完全相同。

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主的权利】房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中,享有下列权利:

- (一)按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;
- (二)提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;
- (三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- (四)参加业主大会会议,行使投票权;