

21 CENTURY

王怡红 闫玉梅 主编

21世纪全国高等职业院校物业管理专业通用教材

21SHIJI QUANGUO GAODENG ZHIYEJISHU

YUANXIAO WUYEGUANLIZHUANYE TONGYONGJIAOCAI

新编物业管理法规教程

XINBIAN WUYEGUANLIFAGUI JIAOCHENG



山东科学技术出版社
www.lkj.com.cn

21 CENTURY

21SHIJI QUANGUO GAODENG ZHIYEJISHU
YUANXIAO WUYEGUANLIZHUANYE TONGYONGJIAOCAI

责任编辑/王洪胜 艺术总监/史速建 封面设计/董小眉 安 宁

- 物业管理概论
- 新编物业管理法规教程
- 房地产开发与经营
- 房地产估价
- 园林绿化实务

ISBN 978-7-5331-4915-4



9 787533 149154 >

定价: 42.00 元

21 CENTURY

王怡红 闫玉梅 主编

21世纪全国高等职业院校**物业管理专业**通用教材

21SHIJI QUANGUO GAODENG ZHIYEJISHU

YUANXIAO WUYE GUANLI ZHUANYE TONGYONGJIAOCAI

新编物业管理法规教程

XINBIAN WUYEGUANLIFAGUI JIAOCHENG

 山东科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

新编物业管理法规教程/王怡红、闫玉梅主编. — 济南: 山东科学技术出版社, 2008. 3

21 世纪全国高等职业院校物业管理专业通用教材

ISBN 978-7-5331-4915-4

I. 新… II. ①王…②闫… III. 物业管理—法规—中国—高等学校: 技术学校—教材 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 016435 号

21 世纪全国高等职业院校物业管理专业通用教材

新编物业管理法规教程

主编 王怡红 闫玉梅

出版者: 山东科学技术出版社

地址: 济南市玉函路 16 号

邮编: 250002 电话: (0531)82098088

网址: www.lkj.com.cn

电子邮件: sdkj@sdpress.com.cn

发行者: 山东科学技术出版社

地址: 济南市玉函路 16 号

邮编: 250002 电话: (0531)82098071

印刷者: 山东新华印刷厂

地址: 济南市胜利大街 56 号

邮编: 250001 电话: (0531)82079112

开本: 1000mm×700mm 1/16

印张: 23.5

版次: 2008 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

ISBN 978-7-5331-4915-4

定价: 42.00 元

主 编 王怡红 闫玉梅

副主编 田 珊 高珂强 李相华 李玉梅

田 园 李新东 陈延祥

编 者 (按先后顺序排列)

王怡红 李玉梅 田 园 田 珊

闫玉梅 李相华 高珂强 李新东

陈延祥

内容提要

本书结合高职高专物业管理专业课程教学的特点,以培养高等职业技术教育物业管理专业应用型人才为培养目标,参考国内物业管理理论与实践研究的最新成果,吸收新颁布并实施的《物权法》以及修改后的《物业管理条例》的立法精神编写而成。

本书系统阐述了物业管理立法的最新内容与最新研究成果,全书共分为十三章。包括:物业管理法概述,物业管理法律关系,物业权属法律制度,物业管理企业的设立及其法律地位,前期物业管理法律规定,业主自治管理,物业服务合同,物业服务费用的法律规定,物业交易法律制度,物业质量管理法律制度,建筑物区分所有及区分所有权,物业管理法律责任,物业管理纠纷及其处理。每一章后附有小结、关键概念、复习思考题、案例分析,以利于学生的学习与促进教学效果提高。书后附有22部与物业管理有关的法律、法规,以便于学生掌握和了解法律的基本精神。

本书可作为高职高专物业管理专业、城市与社区管理、房产管理、工商管理等专业教材和物业管理企业培训教材,也可作为物业管理专业成人教育、自学考试以及从业人员学习物业管理法规的参考用书。

前言

物业管理法规广义是指调整在物业管理过程中产生的一系列社会关系的法律规范的总称,狭义的物业管理法规是指立法机关颁布的物业管理方面的专门法律与法规。物业管理法规是高职高专物业管理专业的主干课程。

本书编写过程中力求运用最新的物业管理法律法规,培养学生运用法律解决实际问题的能力,以适应国内蓬勃发展的物业管理行业发展的工作需要,提高物业管理从业人员的法律意识和法律观念。

本书在编写过程中,广泛参阅了国内同行的有关论著,在此致以诚挚的感谢,由于时间、篇幅和作者的编写水平所限,书中难免存在错漏和不妥之处,敬请专家、同行和广大读者批评指正。

编 者

目录

第一章 物业管理法概论	1
第一节 物业与物业管理	1
第二节 物业管理立法	5
第三节 外国和中国香港的物业管理法介绍和借鉴	8
第二章 物业管理法律关系	11
第一节 物业管理法律关系概述	11
第二节 物业管理法律关系的一般原理	17
第三章 物业权属法律制度	30
第一节 物业权属概述	30
第二节 物业权属登记制度	33
第三节 物业产籍管理	36
第四章 物业管理企业的设立及其法律地位	39
第一节 物业管理企业性质和种类	39
第二节 物业管理企业的设立和运作	41
第三节 物业管理企业的资质等级和管理	47
第四节 物业管理企业的组织机构	51
第五章 前期物业管理法律规定	54
第一节 前期物业管理概述	54
第二节 前期物业管理招标投标管理暂行办法	58
第三节 物业的竣工验收与承接查验	62
第四节 城市住宅小区竣工综合验收管理办法	70
第五节 物业装修管理规定	72
【附录 1】 物业接管验收标准作业规程	76

【附录 2】前期物业管理服务协议(示范文本)	81
第六章 业主自治管理	88
第一节 业主	88
第二节 业主大会	92
第三节 业主委员会	97
第四节 业主公约	101
第七章 物业服务合同	111
第一节 物业服务合同概述	111
第二节 物业服务合同的订立及效力	114
第三节 物业服务合同的履行、变更、转让与终止	126
第四节 物业服务合同的违约责任	131
第八章 物业服务费用的法律规定	137
第一节 物业服务费用的概述	137
第二节 物业服务费的构成	139
第三节 物业服务费的收取与监督	143
第九章 物业交易法律制度	148
第一节 物业交易概述	148
第二节 物业转让	149
第三节 物业抵押	152
第四节 物业租赁	156
第十章 物业质量管理法律制度	162
第一节 物业的质量监督制度	162
第二节 建筑工程的质量责任制度	163
第三节 物业的竣工验收制度	170
第四节 物业的质量保修制度	173
第五节 商品住宅的质量保证书和使用说明书制度	175
第十一章 建筑物区分所有及区分所有权	184
第一节 建筑物区分所有及区分所有权	184
第二节 共用部分与共有权	190
第三节 区分所有权下的相邻关系	195

第十二章 物业管理法律责任	202
第一节 物业管理法律责任概述	202
第二节 物业管理法律责任的归责原则和构成要件	203
第三节 物业管理法律责任的种类	207
第十三章 物业管理纠纷及其处理	223
第一节 物业管理纠纷概述	223
第二节 物业管理纠纷处理方式和程序	225
第三节 物业管理纠纷的防范措施	228
附录	233
一、物业管理条例	233
二、中华人民共和国物权法	242
三、中华人民共和国城市房地产管理法	265
四、中华人民共和国土地管理法	273
五、城市新建住宅小区管理办法	285
六、城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	288
七、城市住宅小区竣工综合验收管理办法	290
八、住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	292
九、物业管理企业资质管理办法	294
十、全国优秀管理住宅小区标准	299
十一、城市房屋修缮管理规定	301
十二、建筑工程质量管理条例	306
十三、商品房销售管理办法	316
十四、个人住房贷款管理办法	322
十五、关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	325
十六、物业接管验收标准作业规程	326
十七、房屋建筑工程质量保修方法	337
十八、房地产开发经营管理条例	339
十九、业主大会规程	344
二十、物业服务收费管理办法	348
二十一、住宅室内装饰装修管理办法	351
二十二、物业管理合同(范本)	357
参考文献	364

第一章 物业管理法概论

第一节 物业与物业管理

一、物业的概念与法律属性

1. 物业的概念

“物业”(real estate 或 property)是由中国香港传入大陆并逐渐流传,以致现在被普遍接受的一个专有名词,指的是单元性房地产,具体来说,是指已建成并投入使用的各类房屋建筑及其附属设施、设备和相关场地。物业可以是一个完整的住宅小区,也可以是其中的一栋楼宇、一个单元。物业可以包含各种建筑物类型,如住宅、商业大厦、酒店、宾馆、工业厂房等。近年来,随着物业管理业务领域的拓展,物业的概念有时被延伸至一定的空间场所,如公园、码头等。2003年9月1日生效的《物业管理条例》没有专门给“物业”下定义,但从《物业管理条例》给“物业管理”的定义可知,“物业”是指房屋及配套设施设备和相关的场地。具体来看,物业的构成包括以下几个部分:

(1)建筑物本体 是指已经建成并投入使用的各类建筑物,如住宅、商场、厂房、写字楼等。

(2)配套设施设备 包括建筑物的附属设施和公共设施。建筑物的附属设施是指保证建筑物各项使用功能的设施,如供水、排水、燃气、消防等设施。公共设施是市政设施的一部分,如物业管理区域内的道路、绿地、停车场、照明路灯、排水管道等。

(3)相关场地 是指建筑物本体及配套设施所占用的土地。

2. 物业的法律属性

“物业”并不是法律意义上的概念。法律上的“物”包括动产和不动产。物权作为一个法律范畴,指权利人直接支配特定的物的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。建筑物的“物权”就是建筑物的所有权,土地的使用权、收益权

和处分权,是多种权利的集合体,是一个完整的权利体系。物业所有人有权将物业转让、出租、抵押等。

二、物业管理及其在我国的发展

1. 物业管理的概念和特征

(1)概念 物业管理作为房地产市场的消费环节,实际上是房地产开发的延续和完善,是在房地产开发经营中为完善市场机制而逐步建立起来的一种综合性经营服务方式。物业管理既是房地产经营管理的重要组成部分,又是现代化城市管理不可缺少的一环。物业管理的定义有广义和狭义两种。广义的物业管理既包括政府部门的行政管理和行业管理,又包括企业化、专业化的管理,也包括个人的、分散的、自发的房屋管理,并且涉及物业生产、交换、分配、消费的各个环节;狭义的物业管理仅指企业在物业的消费环节对物业所做的维修、养护、管理。国务院2003年9月1日颁发的《物业管理条例》第2条对这种狭义的物业管理作了清晰的界定,该条规定:“本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理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,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。”简要地说,这是一种合约式、企业化、社会化的管理。其管理的对象是物业,服务的对象是人。

(2)特征

1)物业管理是一种社会化的管理模式。物业管理将分散的社会分工汇集起来统一管理,如房屋维修、水电、清洁、保安、绿化等。每位业主只需面对物业管理企业一家就能将所有关于房屋和居住(工作)环境的日常事宜办妥,而不必分别面对各个不同部门,犹如为各业主找到了一个“总管家”。业主只需根据物业管理部门批准的收费标准按时交纳管理费和服务费,就可以获得周到的服务,既方便业主,又便于统一管理,有利于提高整个城市管理的社会化程度。

2)物业管理是一种专业化的管理。物业管理是由专业的管理企业——物业管理公司实施对物业的统一管理。物业管理企业可以通过设置分专业的管理职能部门来从事相应的管理业务,也可以将一些专项服务委托给相应的专业性服务企业。例如,物业保安可以向保安公司雇佣保安人员,园林绿化可以承包给专业绿化公司,环境卫生也可以承包给专业清洁公司。

3)物业管理是一种经营性的管理。物业管理是企业单位,物业管理企业必须按照物业管理市场的运行规则参与市场竞争,依靠自己的经营能力和优质的服务在物业管理市场上争取自己的位置和拓展业务,用管理的业绩去赢得商业信誉。物业管理企业的服务性是有偿的,即推行有偿服务、合理收费。物业管理的经营目标是保本微利,量入为出,不以高额利润为目的。物业管理企业可以通过多种经营,使物业管理定位于“以业养业、自我发展”的道路,从而使物业

管理有了造血功能,既减轻了政府和各主管部门的压力和负担,又使得房屋维修、养护、环卫、治安、管道维修、设备更新的资金有了来源,还能使业主得到全方位、多层次、多项目的服务。

4)物业管理是一种规范化的管理。物业管理既有国家法律、法规和物业服务合同的明确规定,也有物业管理的专业性技术规范。物业管理企业的选聘、业主大会的召开、业主委员会的成立、物业服务合同的签订等都要符合法律规定。同时,物业管理企业从事物业管理活动必须要遵循相应的专业技术规范,如常用消防器材使用养护的规范、电梯设备使用保养的规范等。

2. 物业管理的内容

物业管理属于第三产业中的服务产业,具体的管理服务内容和范围相当广泛,且随着行业的发展不断丰富和创新。物业管理是一种综合的经营管理服务,融管理、经营于服务之中。按服务性质和提供的方式,物业管理的内容可作如下分类:

(1)基本业务 是指物业管理中面向所有业主、使用人提供的最基本的管理和服务工作,为的是满足全体业主、使用人共同的服务需求,内容通常在物业服务合同中作具体约定,目的是为了保证物业的完好与正常使用,维持人们正常生活、工作秩序和物业良好的环境。以住宅小区的物业管理为例,常规性的公共服务大致包括以下内容:①房屋管理服务;②房屋装修管理服务;③物业共用设施设备管理服务;④环境清洁卫生管理服务;⑤绿化管理服务;⑥安全管理服务;⑦文化、娱乐服务等。

(2)针对性的专项服务 是物业管理企业为改善和提高业主、使用人的工作和生活条件,提供满足部分业主、使用人特殊需要的各项服务。通常是物业管理企业事先设立服务项目,并公布服务内容与质量、收费标准,业主、使用人需要某项服务时,可向物业管理企业提出需求,双方按服务内容协商服务质量和收费标准。专项服务的主要内容有:①代办类服务,如代缴水电费、煤气费、电话费等;②高层楼宇的电梯管理、外墙清洗等;③一般的便利性服务,如提供室内清扫、维修、装修等服务。

(3)委托性的特约服务 是指物业管理企业为了满足业主、物业使用人的个别需求,受其委托而提供的服务。通常是指在物业服务合同中未约定,在专项服务中未设立,而业主、物业使用人又有该方面需求的服务。特约服务实际上是专项服务的补充和完善,当有较多的业主和物业使用人有某种服务需求时,物业管理企业可以将此项特约服务纳入专项服务。常见的特约服务项目有:①代定代送牛奶、书报;②送病人就医、喂药、医疗看护;③代请钟点工、保姆、家教、家庭护理员和代做家政服务;④代接代送儿童入托、入园及上下学等;⑤代购和代送车、船、机票与物品;⑥代洗车辆;⑦代住户设计小花园、绿化阳台,更换花卉盆景等;⑧代办各类商务及业主、使用人委托的其他服务项目。这类服务项目一般是协商定价,以微利标准收费。

(4) 经营性服务 除了少量的无偿服务项目,物业管理企业提供的所有服务项目都具有经营性,这里所说的经营性服务是指物业管理企业为了扩大企业收入来源,推动企业壮大发展,积极开展的物业管理延伸性多种经营服务项目,其服务对象不仅包括物业管理区域的业主、使用人,同时也面向社会。包括:①开办餐饮店、美发美容店、洗衣店、熨衣店和商店;②办收费农贸市场;③养花种树出售;④利用区内空地或道路夜间空闲开辟日夜收费停车场(需得到业主大会和相关业主的同意,并依法办理手续);⑤开办维修公司、装修装潢公司,家电、车辆及各类生活用品的维修服务公司,绿化公司,清洁公司等经济实体,开展旅游、健身、商业、餐饮业、娱乐业等经营活动;⑥从事房地产出租、信托、中介、咨询和评估,物业管理咨询等;⑦其他多种经营服务项目。

3. 物业管理在我国的发展

1981年,深圳市借鉴香港地区的管理模式,在东湖丽苑小区率先实行了物业管理,从此在全国各地新建住宅小区陆续推广,取得了良好的效果。这种专业化、社会化、经营性的管理机制、模式和全方位多层次的服务,与房地产综合开发的现代化生产方式相配套,与住房制度改革而形成的产权多元化格局相衔接,一出现就充满生机和活力,迅速由沿海向内地城市扩展。

随着各地在小区管理模式、管理内容、管理办法等多方面探索的进行,1989年9月建设部在大庆市召开了第一届全国住宅管理工作会议,总结推广各地探索积累的管理经验,部署有关住宅小区管理规章和标准的文件起草工作,拉开了全国统一性小区管理工作的序幕,也标志着我国物业管理工作的全面启动。

建设部又陆续颁布出台了《关于在全国开展住宅小区管理试点工作的通知》(1990年6月)、《全国城市文明住宅小区达标考评办法(试行)》(1992年4月14日)、《城市新建住宅小区管理办法》(1994年4月1日)、《城市住宅小区管理服务收费暂行办法》(1996年3月1日)等一系列关于住宅小区管理的规章制度,各地也纷纷出台了主要针对住宅小区管理的地方性物业管理法规制度,物业管理工作在各地渐次铺开。

在此基础上,建设部每两年举行一次全国性的物业管理工作会议,分别就新建住宅小区建立物业管理新体制、推动旧住宅小区物业管理、培育和规范物业管理市场等一系列问题作出部署,逐步把全国的物业管理引向深入,大大推动了各地物业管理工作的开展。特别是1998年,国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》明确指出,要加快改革现行的住房维修、管理体制,建立业主自治与物业管理企业专业管理结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制,各地政府更要把物业管理工作列上重要日程。媒体加大宣传力度,地方性法规、政策陆续出台,行业协会纷纷成立,对物业管理各级从业人员的培训及专业教育逐渐扩大,物业管理普及率大大提高。

二十多年来,物业管理的内涵愈加丰富,运作日趋规范,物业服务的领域从

住宅区逐步扩展到工业区、学校、医院、商场、办公楼等各类物业,目前全国城市物业管理的覆盖率已占物业总量的 38%,经济发达的城市已达 50%以上,深圳市已超过 95%。

随着《物业管理条例》和《物权法》等一批配套法律和规章的出台,可以说,我国的物业管理正在从普及走向规范。

第二节 物业管理立法

一、物业管理法的概念和调整对象

1. 物业管理法的概念

可以从广义和狭义两个层次来表述:广义的物业管理法是指调整在物业管理过程中产生的一系列社会关系的法律规范的总称,包括宪法、法律、法规、地方性规章等有关物业管理的规范性文件。

狭义的物业管理法是指立法机关颁布的有关物业管理方面的专门法律或法规,如国务院颁布的《物业管理条例》以及全国人大颁布的《物权法》。

2. 物业管理法的调整对象

物业管理法的调整对象,是指物业管理法应当促进、限制、取缔和保护的各种社会关系。物业管理法的调整对象主要包括两大类:一是调整不平等主体之间的行政管理关系,即调整政府在物业管理活动中的行政管理关系;二是调整平等主体之间的民事关系,主要是调整物业管理企业在物业管理活动中的协作合同关系。

(1)物业管理活动中的行政管理关系 物业管理活动涉及面广,与社会发展息息相关。同时,物业管理活动的优劣,直接影响着人们的生产和生活,甚至影响到社会的安定。因此,国家必须对物业管理活动实行严格的管理。物业管理活动中的行政管理关系,主要包括政府主管部门与业主、业主委员会、物业使用人的关系,政府主管部门与物业管理企业的关系,政府与建设单位的关系。一方面,政府要对物业管理活动进行规划、指导、协调与服务;另一方面,政府要对物业管理活动进行检查、监督、调节与控制。这其中既要明确责任,又要有效监管,必须要有物业管理法律规范的调整。

(2)物业管理活动中的民事关系 物业管理活动中的民事关系是指因物业管理活动而产生的国家、企事业单位、社会团体、公民之间的民事权利、义务关系,主要包括物业管理企业与建设单位的关系,物业管理企业与业主、业主委员会的关系。这些方面既涉及国家、社会利益,又关系着个人的利益,因此,应当按照民法和物业管理法中的民事法律规范予以调整。

二、物业管理法的渊源

物业管理法的渊源是指以宪法为核心的各种物业管理相关法,即物业管理法律规范的各种表现形式。

物业管理法律规范,是指由国家制定或认可,反映掌握国家政权的阶级的意志,并由国家强制力保证实施的,用来确定物业管理活动中各物业管理主体的地位、权利、义务、行为等的具体准则。物业管理法的渊源有:

1. 宪法

宪法由全国人民代表大会制定,具有最高的法律效力。宪法是物业管理法律规范规定的基础和依据,并且物业管理法律规范的规定不得同宪法相抵触,否则无效。

2. 法律

法律是由最高权力机关全国人民代表大会及其常务委员会根据宪法颁布的规范性文件,其效力仅次于宪法。目前我国尚未制定专门调整物业管理法律关系的物业管理法,与物业管理有关的法律主要有:《中华人民共和国民事诉讼法通则》(以下简称《民法通则》)、《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)、《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)、《中华人民共和国消防法》等。

3. 行政法规

行政法规是国家最高行政机关国务院根据宪法和法律颁布的规范性文件,其效力次于宪法和法律。行政法规往往是由主管部门制定的实施细则,它具有灵活、详细的特点。我国涉及物业管理方面的行政法规有:《建设工程质量管理条例》、《物业管理条例》等。《物业管理条例》是目前规范物业管理、维护业主和物业管理企业合法权益的基本法律,是我国物业管理中最主要、最直接、具有最高效力的行政法规。

4. 部门规章

国务院所属部、委、署根据宪法、法律、行政法规在各自权限内所发布的规范性命令、指示和规章,其地位和效力低于行政法规。与物业管理有关的部门规章较多,主要是由建设部发布。

目前有关物业管理的部门规章主要有:建设部 1994 年第 33 号令发布的《城市新建住宅小区管理办法》,2003 年 6 月建设部发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》,2003 年 11 月国家发改委、建设部发布的《物业服务收费管理办法》等。

5. 地方性法规

地方性法规是指由省、自治区、直辖市或全国人大常委会特别授权的城市

人民代表大会及其常务委员会制定和发布的,实施于本地区的法规。他们在不同宪法、法律、行政法规相抵触的情况下才有效。其效力低于宪法、法律和行政法规。例如,1998年7月29日通过并自同年10月1日起施行的《广东省物业管理条例》,2004年8月19日通过并于同年11月1日实施的《上海市住宅物业管理规定》等。地方性法规与当地的经济水平和发展水平有关,对当地物业管理市场的发展和完善及规范化起着积极的作用。

6. 司法解释

司法解释也是物业管理法律规范的表现形式之一。司法解释是指国家最高司法机关根据法律赋予的职权就具体应用法律问题所制作的具有普遍司法效力的规范性文件。司法解释中关于物业管理法律规定的规范性解释是有法律约束力的,因而也应纳入物业管理法律规范的表现形式中。

此外,在物业管理过程中涉及的物业服务合同、业主公约等文件,本身不具有法律效力,但在一定条件下会对当事人产生法律约束力。如业主委员会代表全体业主与物业管理签订的物业合同对全体业主和物业管理企业都具有法律约束力。

三、我国物业管理立法存在的问题

由于我国幅员辽阔,地区差异较大,物业管理在我国也只有20多年的历史,各地区物业管理发展水平参差不齐,物业管理理论研究目前尚处于起步阶段,对物业管理法律关系、物业管理主体的权利义务等没有形成统一的认识。因此,综合分析我国现有物业管理法律规范,还存在以下问题:

1. 全国性物业管理法规还不完善、立法层次较低

现有的全国性的法规,无论从内容还是形式上看,都是全局性的,较为笼统,而且有些物业管理活动中所涉及的重要法律问题还没有明确,如业主委员会的法律地位、开发商遗留问题的处理、共用部位和共用设施的产权界定等问题。这就给物业管理实践带来诸多操作上的困难。

2. 地方立法活跃、体系不配套、规范性差

自从1994年6月《深圳经济特区住宅区物业管理条例》出台后,全国已有上海、广东、江苏、河南、广西等20多个省市相继推出了物业管理条例。地方性法规尽管以全国性法律规章为前提,但其大部分已突破全国性立法的范围。且我国地域辽阔,政治、经济发展水平不平衡,各地区人民生活水平和习俗存在较大差异,造成地方性法规之间存在差异,导致各地区的物业管理法规之间整体性、配套性、协调性也相对较差。现实生活中,常发生同类性质的案件,由于适用法律不同,发生判决结果也不同的情况,对司法的公正性产生了不良影响。

3. 物业管理的配套法律法规还不完善

在建立健全物业管理法律体系和法律制度的同时,必须健全相关的与物业管理有着密切联系的法律法规。