



物业管理条例

注解与配套

WUYE GUANLI TIAOLI
ZHUJIE YU PEITAO

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物业管理条例 注解与配套

登记	期限	自业主大会首次选举产生之日起算
备案	其他部门	物业管理区域内，其人民政府有关
期限	其他部门	其他部门
适用范围		对全体业主具有约束力
约束		1. 有关物业的维修、养护、管理
事项		2. 业主的共同利益
		3. 业主应当履行的义务

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例注解与配套/国务院法制办公室编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 8

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0720 - 5

I. 物… II. 国… III. ①物业管理—条例—注释—中国
②物业管理—条例—汇编—中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 128527 号

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 128527 号	类别	定价
物业管理	法律	16.00 元
物业管理	法律	16.00 元

《物业管理条例》是国务院 2003 年 5 月 28 日颁布的行政法规，是物业管理领域的基本法律。本书对《物业管理条例》进行了逐条注解，并配套了相关的法律法规、司法解释、部门规章、地方性法规和规范性文件。本书可作为物业管理从业人员、业主、物业服务企业、房地产开发企业、行政机关、司法机关、仲裁机构、律师、公证处、调解组织、行业协会、培训机构、专家学者、新闻媒体、社会公众等学习和参考的权威工具书。

物业管理条例注解与配套
WUYE GUANLI TIAOLI ZHUJIE YU PEITAO

经销/新华书店 印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32 印张/6 字数/137 千
版次/2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版 书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0720 - 5 定价: 16.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031 传真: 66031119
网址: <http://www.zgfsz.com> 编辑部电话: 66066820
市场营销部电话: 66033393 邮购部电话: 66033288

出版说明

目前，以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系基本形成，法律渗透到了经济、政治、文化和社会生活的各个方面。准确、适当地运用法律法规，对于公民、企事业单位、机关、团体维护自身权益，维护正常工作、生产经营秩序具有很重要的意义。但是，如何面对汗牛充栋的法律、法规文件，如何把分散各处的相关配套规定集中起来，如何理解与适用法律、法规中的重点、难点，始终是困扰有关当事人和当局者的一大问题。

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的实用法律图书，致力于解决人民群众维护自身权益中的法律、法规应用问题，先后推出了配套规定系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书，颇受读者好评。在总结这些法律图书成功经验的基础上，我们约请了相关立法及司法实务部门的专家，精心选择法律文本，针对法律理解和适用中的重点、难点，编辑出版了“法律注解与配套丛书”。本丛书具有以下特点：

1. 由相关领域的具有丰富实践经验和学术素养的法律专业人士撰写适用导引，对相关法律领域作提纲挈领的说明，重点提示立法动态及适用重点、难点。

2. 对于主体法中的重点法条及专业术语进行注解，帮助读者把握立法精神，理解条文含义。

3. 根据司法实践提炼疑难问题，由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。

4. 在主体法律文件之后择要收录与其实施相关的配套规定，便于读者查找、应用。

此外，为了凸显丛书简约、实用的特色，分册根据需要附上实用图表、办事流程等，方便读者查阅使用。

真诚地希望本丛书的出版能给您在法律的应用上带来帮助和便利，同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

中国法制出版社

2008年9月

适用导引

在住房商品化与住宅建设小区化的过程中，居民住房管理的主体，逐渐由政府、单位过渡为有独立市场利益的物业服务企业。随着物业管理在我国的迅速发展，物业服务企业不断涌现，物业管理中的问题也层出不穷。《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行，2007年8月26日，国务院对《物业管理条例》进行了修订，新条例于2007年10月1日起施行。《物业管理条例》是适应我国物业管理服务行业迅速发展的需要而产生的，是第一部全国性的物业管理法规。对业主与物业服务企业的法律关系进行了明确的界定，对提高业主的自我保护意识，规范物业管理市场具有重大意义。与《物业管理条例》配套的《前期物业服务合同（示范文本）》、《业主临时公约（示范文本）》等示范文本，《物业服务企业资质管理办法》、《物业管理师制度暂行规定》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《业主大会规程》、《物业服务收费管理办法》及《住宅专项维修资金管理办法》等规定也已经陆续公布施行。

《物业管理条例》共7章70条。规定了业主的权利义务，业主大会的组成及职责，业主委员会的组成及职责，业主管理规约，前期物业管理，物业管理服务，物业服务企业，物业服务合同，物业管理服务收费，专项维修资金，物业的使用与维护，物业管理中的法律责任等多项内容。

首先，修订后的《物业管理条例》最大的改变就是将“物业管理企业”改称为“物业服务企业”。称谓上的改变，意味着新的《物业管理条例》更强调业主自治管理和物业服务。从物业管理转变到物业服务，突出了服务意识，也使业主和物业服务企业双方关系的定位更加准确。

第二，增加“街道办事处、乡镇人民政府”为成立业主大会、选举产生业主委员会的指导部门。突出了基层管理，对业主、物业公司的指导更直接，具有更强的可操作性。

第三，严格专项维修资金使用条件。以前是按照投票权数，按照面积的套数为依据，现在加入了投票的人数的要求。明确《物权法》对业主在业主大会上的投票权，就是“面积”加上“人数”。即“业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。”

第四，关于表决比例的改变。比如制定和修改管理规约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业服务企业等这些根据旧的《物业管理条例》需要特别多数的表决，即必须经物业管理区域内全体业主所持投票权三分之二以上投票权的业主的认可才可以最终得出决议的事项，根据新修订的《物业管理条例》为了使表决更具有可操作性降低了表决比例，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意即可得出决议。

第五，通过起诉可撤销业委会决定。修改后的条文，赋予了被侵害权益业主获得司法救济的权利。“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。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，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”业主可以个人名义对业委会的决定进行起诉，只要有不合理的地方，都有权提出申请。这样做，更有利于保护业主权益。

第六，增加改建、重建建筑物及其附属设施作为业主共同决定的重大事项的规定。原有的《物业管理条例》规定的重大事项中没有关于业主改建、重建建筑物及其附属设施的内容，新的条例根据《物权法》的规定增加了这一事项，业主在表决改建、重建建筑物及其附属设施的时候也作为一个重大事项，按照面积、人数双三分之二原则进行表决。

目 录

(01) .....	..... 秘书长	第六十章
(81) .....	..... 监事	第六十章
(91) .....	..... 监事会	第六十章
(05) .....	..... 监事会	第六十章
(15) .....	..... 监事会	第六十章
适用导引 .....	.....	(1)
(25) .....	.....	第六十二章
(35) .....	.....	第六十二章
.....	.....	第六十二章
.....	.....	第六十二章
第一章 总 则 .....	.....	(1)
(第一条 立法宗旨 .....	.....	(1)
(第二条 物业管理定义 .....	.....	(2)
(第三条 选择物业服务企业的方式 .....	.....	(3)
(第四条 物业管理发展的途径 .....	.....	(5)
(第五条 物业管理的监管机关 .....	.....	(5)
第二章 业主及业主大会 .....	.....	(5)
(第六条 业主定义及权利 .....	.....	(5)
(第七条 业主的义务 .....	.....	(7)
(第八条 业主大会代表业主合法权益 .....	.....	(9)
(第九条 物业管理区域的划分 .....	.....	(10)
(第十条 业主大会成立方式 .....	.....	(11)
(第十一条 业主共同决定事项 .....	.....	(12)
(第十二条 业主大会会议的召开方式及决定 .....	.....	(12)
(第十三条 业主大会的会议类型及其启动方式 .....	.....	(14)
(第十四条 业主大会会议的通知及记录 .....	.....	(15)
(第十五条 业主委员会的性质和职责 .....	.....	(15)

第十六条	业主委员会的登记备案制度及其成员资格	(16)
第十七条	管理规约	(18)
第十八条	业主大会议事规则	(19)
第十九条	业主大会、业主委员会的职责限制	(20)
第二十条	业主大会、业主委员会与相关单位的 关系	(21)
第三章	前期物业管理	(22)
第二十一条	前期物业服务合同	(22)
第二十二条	临时管理规约	(23)
第二十三条	关于对临时管理规约的说明义务 (1) 以及承诺遵守的义务	(24)
第二十四条	前期物业管理招投标	(24)
第二十五条	买卖合同内容包含前期物业服务 (2) 合同内容	(26)
第二十六条	前期物业服务合同期限	(27)
第二十七条	建设单位不得擅自处分业主共有 (2) 或者共用的物业	(27)
第二十八条	共用物业的承接验收	(29)
第二十九条	物业承接验收时应移交的资料	(29)
第三十条	物业管理用房	(30)
第三十一条	建设单位的物业保修责任	(31)
第四章	物业管理服务	(32)
第三十二条	物业管理企业的性质、资质	(32)
第三十三条	物业管理职业资格证书	(33)
第三十四条	物业管理区域统一管理	(34)
第三十五条	物业服务合同	(34)
第三十六条	物业服务企业的义务和责任	(35)

第三十七条	物业验收和资料移交	(36)
第三十八条	物业管理用房所有权属和用途	(38)
第三十九条	合同终止时物业服务企业的义务	(39)
第四十条	专项服务业务的转委托	(40)
第四十一条	物业服务收费	(41)
第四十二条	物业服务费交纳	(42)
第四十三条	物业服务收费监督	(44)
第四十四条	业主特约服务	(45)
第四十五条	公用事业单位收费	(46)
第四十六条	对违法行为的制止、报告	(47)
第四十七条	物业服务企业的安全防范义务及 保安人员的职责	(49)
第四十八条	物业使用人的权利义务	(50)
第四十九条	关于物业管理的投诉	(51)
第五章	物业的使用与维护	(53)
第五十条	改变公共建筑及共用设施用途的程 序	(53)
第五十一条	公共道路、场地的占用、挖掘	(54)
第五十二条	公用事业设施维护责任	(55)
第五十三条	关于房屋装饰、装修的告知义务	(56)
第五十四条	专项维修资金	(57)
第五十五条	对共用部位、共用设备设施经营 的收益	(59)
第五十六条	责任人的维修养护义务	(61)
第六章	法律责任	(63)
第五十七条	建设单位违法选聘物业服务企业 的责任	(63)
第五十八条	建设单位擅自处分共用部位的责任	(65)

（第五十九条）	拒不移交资料的行政责任	（66）
（第六十条）	无资质从事物业管理的责任	（67）
（第六十一条）	聘用无从业资格人员的责任	（70）
（第六十二条）	违反委托管理限制的责任	（71）
（第六十三条）	挪用专项维修资金的责任	（72）
（第六十四条）	建设单位不配置物业管理用房的 责任	（73）
（第六十五条）	擅自改变物业管理用房的用途的 责任	（74）
（第六十六条）	擅自行为的责任	（76）
第六十七条	逾期不交纳物业服务费的责任	（77）
（第六十八条）	业主以业主大会或者业主委员会 的名义从事违法活动的责任	（78）
（第六十九条）	公务人员违法行为的责任	（80）
第七章 附 则		（81）
第七十条	施行时间	（81）

配套法规

（82）	中华人民共和国物权法（节录） （2007年3月16日）	（82）
（85）	中华人民共和国合同法（节录） （1999年3月15日）	（85）
（93）	物业服务企业资质管理办法 （2007年11月26日）	（93）
（99）	物业管理师制度暂行规定 （2005年11月16日）	（99）

前期物业管理招标投标管理暂行办法	(106)
(2003年6月26日)	
业主大会规程	(115)
(2003年6月26日)	
物业服务收费管理办法	(121)
(2003年11月13日)	
物业服务收费明码标价规定	(125)
(2004年7月19日)	
物业服务定价成本监审办法(试行)	(127)
(2007年9月10日)	
房屋建筑工程质量保修办法	(131)
(2000年6月30日)	
住宅室内装饰装修管理办法	(134)
(2002年3月5日)	
机动车停放服务收费管理办法	(143)
(2000年7月14日)	
住宅专项维修资金管理办法	(146)
(2007年12月4日)	

附 录

前期物业服务合同(示范文本)	(157)
(2004年9月6日)	
业主临时公约(示范文本)	(167)
(2004年9月6日)	
业主及业主大会规程表	(175)

物业管理条例

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令)

第379号公布 根据2007年8月26日《国务院
关于修改〈物业管理条例〉的决定》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 【立法宗旨】* 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。

注解

物业管理的主体是业主,本条例第6条规定,房屋的所有权人是业主。

* 条文主旨为编者所加,下同。

《物权法》确定了建筑物区分所有权的概念，业主的概念又增添了新的内容，业主不仅仅是房屋所有权人，也是该房屋所处的建筑区划内的建筑物区分所有权人。在物业管理活动中，业主有时是指所有权人个体，有时是一个集合的概念。

物业服务企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。根据《物权法》的有关规定，2007年《物业管理条例》修订时，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。虽然只是变动了几个字，但意义却全然不同，明确了物业公司的定位——为业主服务，摆正了物业公司与业主之间的关系。但这也不意味着物业就完全丧失了“管理”的权力。比如，有的业主为了自己方便要私搭乱建一些设施，这样做可能给整个小区带来安全隐患，这时物业公司代表业主制止其行为。物业公司的这个举动，对大部分业主来说是服务，但对私搭乱建的业主来说就是管理。

配套

《中华人民共和国物权法》第70-83条；本法第6条

第二条 【物业管理定义】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。

注解

注 该条界定的物业管理是从狭义上理解的，具体而言，就是物业服务企业接受业主或者业主大会的委托，并为之签订物业服务合同，按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，以及维护相关区域内的道路交通、消防安全、环境卫生和秩序的活动。物业管理的内涵包括：（1）物业管理的对象是物业；（2）物业管理的对象是人，即物业所有人（业主）和使用人；（3）物业管理的属性是经营。物业管理被视为一种特殊的商品，物业管理所提供的是有偿的无形的商品——劳务与服务。

应用

物业管理基本内容包括哪些方面？

物业管理基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。一是常规性的公共服务，主要有以下几项：（1）房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督；（2）房屋设备、设施的管理；（3）环境卫生的管理；（4）绿化管理；（5）配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作；（6）车辆道路管理；（7）公众代办性质的服务。二是针对性的专项服务：（1）日常生活类；（2）商业服务类；（3）文化、教育、卫生、体育类；（4）金融服务类；（5）经纪代理中介服务；（6）社会福利类。三是委托性的特约服务。物业服务企业在实施物业管理时，第一大类是最基本的工作，是必须做好的。同时，根据自身的能力和业主要求，确定第二、第三大类中的具体服务项目与内容，采取灵活多样的经营机制和服务方式，以人为核心做好物业管理的各项管理与服务工作，并不断拓展其广度和深度。

配套

《物业管理企业资质管理办法》第2、3、8条；《物业服务收费管理办法》第17-20条、《物业服务收费明码标价规定》第2条、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》

第三条 【选择物业服务企业的方式】 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。

注解

物业管理活动本质上是一项民事法律活动，国家积极促使物业服务企业正视竞争，通过招标——投标方式，接受业主委员会的聘请。双方在完全平等的原则下，双向选择签订合同，明确各自的权利义务。同时国家也高度重视确立价格机制的权威，规范物业管理行为。

依据委托物业服务企业的时间，可以将物业管理分为前期管理和后期管理。（1）前期管理，主要是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。本条例第三章对前期物业管理进行了规定。（2）后期管理发生在业主大会成立之后，即通常意义上的物业管

理。前期管理和后期管理的区分改变了我国长期存在的“谁开发，谁管理”的自建自管的状况。

应用

如何具体理解物业管理活动实行市场竞争机制所应当遵循的公开、公正、公平原则？

(1) 物业管理活动要“公开”。其一，物业管理招标活动的信息应当公开。招标人采用公开招标方式，应当通过公开发行的报刊、信息网络或者其他公众媒介发布；需要进行资格预审的，应当发布相关资格预审公告；采用邀请招标方式的，招标方式应当向3个以上的特定的物业服务企业发出邀请书。其二，开标的程序要公开。开标应当公开进行，所有的潜在投标人均可参加开标。开标的地点应当与事先提供的招标文件上载明的地点一致；开标时，应先由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣读投标书主要内容。其三，评标标准和程序要公开。评标的标准和办法在提供给所有投标人的招标文件中载明，评标应当严格按照招标文件载明的标准和办法进行，招标人不得与投标人就投标价格、招标方案等实质性内容进行谈判。其四，中标的结果要公开。确定中标人后，招标人应当向中标人发出中标通知书，并同时向所有未中标的投标人发出未中标通知书。未中标的投标人对招标活动和中标结果有异议的，有权向有关行政监督部门投诉。

(2) 物业管理活动要“公平”和“公正”。对于物业管理招标方和投标方而言，都要遵循公平和公正的原则。首先对于招标方，就是要严格按照公开的招标条件和程序办事，同等地对待每一个投标者，包括提供相同的招标信息，对招标文件作出相同的解释，对投标方使用相同的标准和程序进行资格审查，对于投标担保的要求应适用所有投标人，对所有在投标截止日期以后送到的投标书一律拒收，与投标人有利害关系的人不得作为评标委员会委员，不得泄露标底，不得区别待遇等等。其次，对于投标方来说，应当以正当的手段参加投标竞争，不得串通投标，不得向招标方及其工作人员行贿、提供回扣或者给予其他好处等。

配套

《中华人民共和国民法通则》第4条；《中华人民共和国合同法》第3-

7条；本法第24条；《前期物业管理招标投标管理暂行办法》

第四条 【物业管理发展的途径】 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 【物业管理的监管机关】 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。

注解

国家和地方两个级别分别规定了物业管理监管机构及其职责。国家一级物业管理活动的监督机关是国务院建设行政主管部门即建设部。根据国务院批准的《建设部职能配置内设机构和人员编制规定》的要求，建设部的主要职能包括“提出住宅建设与房地产业的中长期规划和科技发展战略，产业政策和规章，拟定住宅建设、房屋拆迁、房地产开发、房地产市场、房地产评估、物业管理的规章制度并监督执行”，“拟定房地产开发企业、物业管理企业、社会中介服务机构的资质标准”等。地方一级的物业管理活动的监督管理机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，这里的“房地产行政主管部门”是一个笼统的称呼，各地的设置不同，一般为省、市、县（区）等的房管局。地方一级主管部门的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。具体而言，物业管理法律关系包含了多方法律主体，除了上述国家行政主管部门之外，物业服务企业、房地产开发企业、业主大会及其委员会、各小区业主等法人和自然人都要受到物业管理相关法律、法规的保护和约束。

配套

《建设部职能配置内设机构和人员编制规定》；本法第9条第2款

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主定义及权利】 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；
- (五) 选举业主委员会成员，并享有被选举权；
- (六) 监督业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- (九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

注解

业主，是指物业的所有权人，通常指房屋的所有权人，也包括与房屋相配套的设备、设施和相关场地的所有权人。物业使用人是与业主相关的一个概念，主要是指物业承租人等物业的实际使用人。一般而言，物业管理只涉及到业主与物业服务企业之间的权利义务，而不涉及使用人。但现在也有越来越多的业主购买商品不是为了自己居住，而是为了投资。这部分业主在购买了房屋之后即将所购房屋出租他人使用。这样，物业管理关系就不仅仅涉及业主和物业服务企业，还涉及到承租人。除此之外，物业的实际使用人还可能是尚未出售的公有住房的使用人。应该分清物业的所有权人与物业的使用人的概念，明确物业的使用权人不是业主。物业的使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。业主是物业的所有权人，对物业享有占有、使用、收益和处分的全部权利；而使用人对物业只享有占有、使用或者一定条件的收益权，没有处分的权利。