

精解

常备法律全程精解系列丛书

物业管理条例 全程精解



- ◆ 法律文本
- ◆ 名词解释
- ◆ 条文注释
- ◆ 实用问答
- ◆ 关联法规



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



常备法律全程精解系列丛书 13

物业管理条例 全程精解



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例全程精解/法律出版社法规中心编.
—北京:法律出版社,2008.6
(常备法律全程精解系列)
ISBN 978-7-5036-8492-0

I. 物… II. 法… III. 物业管理—条例—法律解释—
中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 065057 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/贾丹丹

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/6.5 字数/151 千

版本/2008 年 6 月第 1 版

印次/2008 年 6 月第 1 次印刷

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

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5036-8492-0

定价:13.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

法律总是神秘而庄严的,总是理论而晦涩的,也因为如此,法律条文的精深术语和原则精神,总是显得与我们的生活有着似远非远、似近又难近的距离。作为专业的法律编辑,我们一直在思量:用什么样的方式把晦涩、精深的法律条文呈现给读者,才是对读者最有用的?

基于这样的目的和考量,我们组织编写了这套《常备法律全程精解系列丛书》。本丛书力求在涵盖领域和内容、细节上都体现出我们期望为读者带来“实用的法律”的用心和宗旨:

一、面向实际,贴近生活。全套共 15 种,皆为与我们的生活、工作密切相关的领域,包括:民法通则、物权法、合同法、婚姻法、公司法、民事诉讼法、劳动法、劳动合同法、道路交通安全法、治安管理处罚法、刑法、刑事诉讼法、物业管理条例、工伤保险条例、医疗事故处理条例。

二、内容充实,解读详尽。书中围绕对核心法律的理解和应用,从四个不同的角度对法律条文作了详细解读,具体包括:

(1) 条文注释:阐释法律条文的含意、立法精神、实际应用等问题。

(2) 名词解释:解析法律条文中一些较难懂的法律专业术语。

(3) 实用问答:解答法律条文在实践应用中的常见疑难问题。

(4) 关联法规:列举与条文相关的重要法律、法规和司法解释索引,书后附录重要法律文件的正文,可供读者查阅。

三、通俗易懂,简洁实用。条文注释、名词解释、实用问答等对法律条文不同角度的解读,都突出了一个特点,即语言平实易懂,尽量以通俗的语言概括出专业的意思;内容精炼简洁,尽量把最有用、最核心的内容呈现给读者。

由于编者的水平有限,本书难免存在不足之处,敬请读者指正。

法律出版社法规中心

2008年5月

《物业管理条例》 导 读

随着我国城镇住房制度改革的不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业服务企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。目前,全国物业服务企业已有2万多家,从业人员超过200万。随着物业管理行业的发展,物业管理实践中也出现了一系列问题:一是,业主的权利义务不明确,物业管理各主体之间的法律关系不明确,出现问题后无法追究相关责任方的责任。二是,物业服务企业的行为不规范,存在着服务不到位、擅自处分本该由业主处分的事项、收费与服务不相符等行为,损害业主的合法权益。三是,业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督和制约,有的业主委员会不能真正代表业主利益,甚至损害了业主的共同利益。四是,物业开发建设遗留的质量问题,使得物业服务企业承担了本应由开发商承担的一部分责任。

针对这些问题,建设部起草了《物业管理条例(送审稿)》报请国务院审批。国务院法制办公室在审查过程中,经国务院领导同意,将条例草案公布在《人民日报》、《法制日报》上,面向全社会公开征求意见。这次公开征求意见共收到386封群众来信和19个省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构汇总的本地地方意见,共近4000条。在随后进行的修改中,这些意见中的近半数被吸收。

《物业管理条例》共7章70条,主要规定了业主和业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业服务企业对其物业进行管理,则适用条例的规定,也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业服务企业进行物业管理。同时,条例明确了业主,即房屋的所有权人,在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自我管理,物业服务企业接受业主委托,具体实施物业管理有关事项的原则。条例还要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系。对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预,因此,条例主要是通过设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中作出的决定。业主大会选聘物业服务企业进行管理,业主委员会代表业主与物业服务企业签订物业服务合同。物业服务企业根据合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业服务企业之前,物业的建设单位可以选聘物业服务企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明临时管理规约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业服务企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的管理规约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时物业服务企业也不能擅自处分业主的权利。物业服务企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时缴纳物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其缴纳。同时,条例还确立了物业共用部

位、共用设备设施的维修基金制度,以保证物业使用和维护的需要。

2007年3月16日通过的《中华人民共和国物权法》第六章对“业主的建筑物区分所有权”作了专章规定。由于建筑物区分所有权是物业管理存在的基础,根据《物权法》的规定,国务院于2007年8月6日公布了《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》,对以下几方面作了修改:一是增加了街道办事处、乡镇人民政府指导业主大会成立,对业主大会和业主委员会行为进行监督的规定;二是对业主的共有权利和业主在业主大会的投票权计算方式根据《物权法》作了相应修改;三是赋予业主在物业管理中的救济权利;四是将条例的有关用语与《物权法》进行了统一。

条例公布以后,建设部于2004年公布了《物业管理企业资质管理办法》(2007年11月26日修改为《物业服务企业资质管理办法》),严格控制物业管理的市场准入,就不同资质等级的物业服务企业的最低注册资本以及专业技术人员名额等作出了明确规定。同时,建设部还发布了《业主大会规程》,就业主大会的成立、会议的召开、决议的作出和执行等作了规定。2003年,建设部、国家发改委发布了《物业服务收费管理办法》,规定物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。

目 录

《物业管理条例》导读	1
------------------	---

物业管理条例

第一章 总则	1
第一条 立法目的	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	4
第四条 物业管理与创新、科技进步的关系	5
第五条 物业管理监督管理体制	6
第二章 业主及业主大会	8
第六条 业主及业主权利	8
第七条 业主义务	9
第八条 业主大会的组成与宗旨	10
第九条 物业管理区域划分	11
第十条 业主大会的成立	12
第十一条 业主决定事项	14
第十二条 业主大会会议	15
第十三条 业主大会会议制度	18
第十四条 召开业主大会会议的会前通知、告知和会议记录	19
第十五条 业主委员会性质与职责	20
第十六条 业主委员会备案制度	21
第十七条 管理规约的内容和效力	22

第十八条	业主大会议事规则	23
第十九条	业主大会、业主委员会所作决定的限制	24
第二十条	业主大会、业主委员会与公安机关、居委会 的关系	25
第三章	前期物业管理	26
第二十一条	前期物业服务合同	26
第二十二条	临时管理规约	27
第二十三条	说明义务和承诺义务	28
第二十四条	前期物业管理招投标	29
第二十五条	买卖合同内容要求	31
第二十六条	前期物业服务合同期限	32
第二十七条	转让的限制性规定	33
第二十八条	共用部位、设施设备的查验	34
第二十九条	物业资料移交	35
第三十条	物业管理用房	36
第三十一条	建设单位的物业保修责任	36
第四章	物业管理服务	38
第三十二条	物业服务企业	38
第三十三条	物业管理职业资格证书制度	41
第三十四条	物业管理区域统一管理原则	42
第三十五条	物业服务合同	43
第三十六条	物业服务企业的义务和责任	45
第三十七条	物业承接验收和物业资料移交	46
第三十八条	物业管理用房权属和用途	47
第三十九条	物业服务合同终止	47
第四十条	专项服务业务委托	48
第四十一条	物业服务费用	49
第四十二条	物业服务费用交纳	53
第四十三条	物业服务收费的监督	54
第四十四条	特约服务	55

第四十五条	公用事业等单位收费	56
第四十六条	对违法行为的制止和报告义务	57
第四十七条	安全防范义务及物业保安人员	58
第四十八条	物业使用人的权利义务责任	59
第四十九条	物业投诉制度	60
第五章	物业的使用与维护	61
第五十条	公共建筑和共用设施用途	61
第五十一条	道路、场地设施维护	62
第五十二条	供水、供电、供气、供热、通信、有线电视 等单位的维修养护责任	62
第五十三条	房屋装饰装修	63
第五十四条	住房专项维修资金制度	64
第五十五条	利用共用部位设施设备进行经营	67
第五十六条	存在安全隐患时的维修养护责任	69
第六章	法律责任	70
第五十七条	对建设单位违法选聘物业服务企业的处罚	70
第五十八条	建设单位擅自处分业主对于共用部位、 共用设施设备的所有权或者使用权的法 律责任	71
第五十九条	对拒不按照法律、法规规定移交有关物 业资料的处罚	72
第六十条	物业服务公司未取得资质证书从事物业管 理的法律責任	73
第六十一条	物业服务企业聘用未取得物业管理职业 资格证书的人员从事物业管理活动的法 律责任	74
第六十二条	物业服务企业将一个物业管理区域内的全 部物业管理一并委托给他人的法律责任	75
第六十三条	对挪用专项维修资金的处罚	76
第六十四条	对建设单位在物业管理区域内不按照规	

	定配置必要的物业管理用房的处罚	77
第六十五条	物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的法律责任	77
第六十六条	物业使用与维护中的违法行为的法律责任	78
第六十七条	业主逾期不交纳物业服务费的法律责任	79
第六十八条	业主以业主大会或业主委员会的名义从事违法活动的法律责任	80
第六十九条	行政机关工作人员在行政管理中的违法行为的法律责任	80
第七章 附则		81
第七十条	生效日期	81
附 录		
	中华人民共和国物权法(节录)(2007年3月16日)	82
	建设部关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知(2003年6月12日)	84
	业主大会规程(2003年6月26日)	87
	物业服务收费管理办法(2003年11月13日)	93
	物业服务收费明码标价规定(2004年7月19日)	97
	物业服务定价成本监审办法(试行)(2007年9月10日)	98
	前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003年6月26日)	102
	住宅室内装饰装修管理办法(2002年3月5日)	110
	住宅专项维修资金管理办法(2007年12月4日)	118
	物业服务企业资质管理办法(2007年11月26日修正)	128
	物业管理师制度暂行规定(2005年11月16日)	134
	物业管理师资格考试实施办法(2005年11月16日)	140
	物业管理师资格认定考试办法(2005年11月16日)	142
	房地产统计指标解释(试行)(节录)(2002年3月20日)	145
	房屋接管验收标准(1991年2月4日)	149

建设领域违法违规行为举报管理办法(2002年7月11日)	158
前期物业服务合同(示范文本)	161
前期物业管理服务协议(示范文本)	174
业主临时公约(示范文本)	181

实用问答细目

第一章 总则	1
1. 条例是如何规范物业管理活动中各方主体的行为的?	1
2. 条例为何要以维护业主的合法权益为核心?	2
3. 物业管理的主体是谁?	3
4. 业主选择物业服务企业的原则是什么?	4
5. 国务院建设行政主管部门的监督管理职责主要包括哪 些方面?	7
6. 各地房地产行政主管部门的监督管理职责主要包括哪 些方面?	7
7. 对物业管理负有监督管理责任的政府部门有哪些?	7
第二章 业主及业主大会	8
8. 业主权利有哪些特点?	9
9. 业主大会的性质如何?	10
10. 物业管理区域有什么意义?	11
11. 怎样划分物业管理区域?	11
12. 业主大会何时成立?	13
13. 业主大会如何解散?	15
14. 业主人数较多的小区,如何召开业主大会?	17
15. 业主大会的决议作出以后,有什么要求?	18
16. 业主大会的会议应当如何召开?	19
17. 业主大会召开,应当履行哪些通知手续?	19
18. 业主委员会如何运作?	20
19. 业主委员会委员需要具备哪些条件?	21
20. 业主委员会需就哪些事项进行备案?	21

21. 如何理解管理规约的法律效力?	23
22. 业主大会和业主委员会的经费、印章如何管理?	24
23. 居民委员会在物业管理中发挥着怎样的作用?	25
第三章 前期物业管理	26
24. 前期物业服务合同包括哪些主要内容?	26
25. 业主临时管理规约包括哪些具体内容?	28
26. 新买房的业主是否需要遵守开发商制定的临时规约?	29
27. 前期物业管理招投标应当通过怎样的形式,在哪个阶段实施?	30
28. 招标文件应当包括哪些内容?	30
29. 投标文件提交后,还可以补充、修改、撤回吗?	31
30. 评标委员会由什么人组成?在评标过程中应当遵循什么原则?	31
31. 前期物业服务合同与房屋买卖合同有什么联系?	32
32. 建设单位侵害业主对于物业共用部位、共用设施设备的行为主要有哪些表现形式?	33
33. 物业服务企业承接物业的时候,应当对哪些东西进行查验?	35
34. 接管验收应达到怎样的条件?	35
35. 建设单位配备物业管理用房应当达到什么要求?	36
36. 建设单位对物业应当承担怎样的保修责任?	37
第四章 物业管理服务	38
37. 物业服务企业如何确定资质等级?	38
38. 各资质等级物业服务企业应当具备什么条件?	39
39. 各级资质物业服务企业可以承接什么样的物业管理项目?	40
40. 物业服务企业申请核定资质等级,在哪些情况下会得不到批准?	40
41. 物业管理师制度有哪些具体内容?	42
42. 物业服务合同的性质如何?	44

43. 物业服务企业就业主受到的人身和财产损失承担责任的前提条件是什么?	45
44. 为什么条例规定物业服务企业不得把服务业务一并委托给他人?	49
45. 物业服务收费的定价方式怎样?	50
46. 业主与物业服务企业约定物业服务费用,可以采取什么形式?	51
47. 对于物业服务企业明码标价的义务有什么规定?	52
48. 物业服务收费明码标价的内容和方式是怎样的?	52
49. 物业服务收费监督的重点是什么?	54
50. 价格主管部门进行价格监督检查时,享有什么样的职权?	54
51. 物业服务企业提供特约服务的报酬是否需要明示?	55
52. 物业服务企业代收有关水、电、气费是否需要交纳营业税?	57
53. 对物业管理区域内的违法行为,物业服务企业有哪些权利?	57
54. 对保安人员的行为有哪些限制?	59
55. 业主和物业使用人之间的约定有何法律效力?	60
第五章 物业的使用与维护	61
56. 物业管理区域内的公共建筑和共用设施用途如何改变?	61
57. 物业管理区域内的道路、场地能否占用、挖掘?	62
58. 物业管理区域内的供水、供电、供热、通讯、有线电视管线和相关设施设备的维修养护责任由谁承担?	63
59. 物业服务企业对业主装饰装修房屋的行为如何进行监督?	64
60. 专项维修资金的交存比例是多少?	66
61. 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用按照什么原则分摊?	66

62. 哪些费用不得从住宅专项维修资金中列支?	67
63. 哪些资金可以用来补充专项维修资金?	68
64. 如何确定出售后的公有住房的维修养护责任人?	69
第六章 法律责任	70
65. 建设单位擅自处分业主享有的物业共用部位、共用设 施设备,为什么还须承担行政责任?	72
66. “拒不移交有关物业管理资料”包括哪两种情况?	72
67. 本条规定的行政法律责任,和一般行政法规规定的法 律责任有什么不一样?	75
68. 哪些行为属于“不按照规定配置必要的物业管理用 房”?	77
第七章 附则	81