

WUYE
GUANLI FALÜ FAGUI

物业管理法律法规

 主编/梁国超 刘艳娟



NORTHEAST NORMAL UNIVERSITY PRESS
WWW.NENUP.COM

东北师范大学出版社

G U A N L I F A L Ü F A G U I

物业管理法律法规

主编/梁国超 刘艳娟



NORTHEAST NORMAL UNIVERSITY PRESS
WWW.NENUP.COM

东北师范大学出版社 长 春

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法律法规/梁国超, 刘艳娟主编. —长春:
东北师范大学出版社, 2007. 6
ISBN 978 - 7 - 5602 - 4902 - 5

I. 物… II. ①梁… ②刘… III. 物业管理 -
法规 - 中国 - 专业学校 - 教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 086900 号

☐ 责任编辑: 闫长星 ☐ 封面设计: 宋 超
☐ 责任校对: 刘 伟 ☐ 责任印制: 张允豪

东北师范大学出版社出版发行
长春市人民大街 5268 号 (130024)
电话: 0431—85685389
传真: 0431—85693386

网址: <http://www.nenup.com>

电子函件: sdcbcs@mail.jl.cn

东北师范大学出版社激光照排中心制版
吉林省吉育印业有限公司印刷

长春市经济技术开发区深圳街 935 号 (130033)

2007 年 6 月第 1 版 2007 年 6 月第 1 次印刷

幅面尺寸: 170 mm×227 mm 印张: 17.5 字数: 298 千
印数: 0 001 — 3 000 册



定价: 22.50 元

前 言

我国的物业管理早在 20 世纪 80 年代初在深圳开始推行,至今已有 20 多年的时间。在实际的物业管理活动中出现了越来越多的矛盾和问题,同时随着房地产业的迅速发展和人民生活水平的不断提高,人们对物业管理的要求越来越高。一个完善的物业管理法律制度将有助于规范物业管理行为,维护业主利益,解决纠纷,推动物业管理的健康发展。我国于 2003 年 6 月由国务院颁布的《物业管理条例》,作为我国目前物业管理领域内立法层次最高的法规,标志着我国的物业管理行业进入了依法管理的轨道。2007 年 3 月召开的十届全国人大五次会议通过了《物权法》,将在规范与调整物的归属和利用关系,保护权利人的物权方面具有深远的意义。为了使教材内容与我国物业管理法规的发展保持同步,我们组织编写了这本教材。

本教材是为了中等职业学校学生学习掌握物业管理法律法规而编写的。本书最大的特点是简明实用、通俗易懂、深入浅出、层次逻辑清楚。

本书共分为十章。第一章主要介绍法的基本知识及物业管理法律法规的基本内容。第二章结合新颁布的物权法介绍了物权的基本概念、特点及分类,进而介绍物业权属的基本知识及物业权属登记。从第三章到第十章以国务院颁布的《物业管理条例》为主线分别是:第三章“业主及业主组织”、第四章“物业管理企业”、第五章“物业服务合同”、第六章“前期物业管理”、第七章“房屋及附属设施设备的使用维护与管理”、第八章“有关物业管理的其他法律规定”、第九章“物业管理服务收费”、第十章“物业管理纠纷和法律责任”。

本书由梁国超、刘艳娟任主编,姜丽艳任副主编,参编人员有邴艳华、杨韬、范洁、董立平、金海群。其中第一章由刘艳娟编写,第二章由梁国超编写,第三章由邴艳华编写,第四章由范洁编写,第五章、第七章由杨韬编写,第六章、第九章由姜丽艳编写,第八章由董立平编写,第十章由金海群编写。本书由长春市教育局副局长周国韬任主审。

由于编者水平所限,加之编写时间仓促,书中难免有不足之处,恳请各位专家及读者批评指正。

编 者

2007 年 4 月 20 日

前 言

为何本书封面上用笔名做署名呢？本名与有些名家同名，其中一位与我都曾在同一军种不同文艺单位从事文艺创作工作，他是一位有影响的电影剧作家，用此笔名以避掠美之嫌。这位连连获大奖，誉满军内外，担任电影文学会副会长的专业作家在本书中还将提及。自然，本书编著者也曾发表过一些作品，后来还曾结合写作实践撰写过文章，如《从罗丹的一次“自控”说起——创作与反馈》。青春文学学院的专家认为，这类结合创作实际的文章适合初学写作的朋友，并收入由江苏文艺出版社出版的《文学与X》一书，还建议形成系列。于是编著者萌生“何不再试”的念头。先是在面向社会办的文学爱好者写作班就本身写作心得开讲，教学中师生共同进行创作，学员们还办有刊物，其中有的已见诸报端。实践收成效，朦胧中此课题逐渐浮出水面。

20世纪70年代末，笔者转入高校教写作课，感性的思考深入到写作过程及其规律的理性研究。我发现不少读了12年中小学的学生到大学作文仍然不过关，认识到非科班甚至学历很低的人最终步入作家之门的关键就在于写作教学本身。

《现代汉语词典》（商务印书馆2005年6月第5版）“写作”条为：“写文章（有时专指文学创作）。”有的学者说，“写作是当代社会的信息工具”。其实，写作是把内在思维转化为外在语言文字的心理活动。通常的写作教材、教学正是从前者出发，或讲写作技法，或讲写作理论，或解说文体（有的是常用文体，有的是文学体裁）。这并未从根本上解决写作规律——写作心理、运思、智能……笔者主编或参与撰写全国性、省内不同系统的写作教材7部，在高等写作教程丛书（上海文化出版社出版）中虽小有突破，有阐述写作心理的章节，但受部颁写作教学大纲和省内写作教学计划的制约，未能就写作领域的重要前沿——写作心理加以拓展。为此，笔者向教育部写了长信，后教育部复函，拟在将来修订或另外制定写作大纲时再加以研究。

把写作仅看成信息的收集和传递，为了应试，只重文章的写法技巧，还影响到写作、作文图书市场。笔者曾在上海人民出版社等6家出版社出版过10多部作文方面的书，像《临场作文》（与叶栋合作）原是某出版社的约稿之作，

但出版方按照市场需要,改书名,改作文书内容,临场作文心理调控被大大删节,文体作文模式扩大了。因而,当一部部书稿变成铅字时,留下了因不能阐述作文兴趣、情绪、心境、写作自控等内容的遗憾。

恰逢我院两届专升本开设写作选修课,因上面无规定的指定教学大纲,又不能重复专科教的写作内容,这种课也不同于大学本科一、二年级的写作课,因此,我就结合中小学作文教学,着重讲写作志趣、动力、情感、冲动、想象、灵感、反馈、言语表达的心理过程、思维模式和文体样式……这受到学员(其中多数为中小学教师)的普遍欢迎。

此后,在我院、系和南京市教研室的指导下,笔者在专升本写作选修课的基础上开设了作文心理系列讲座,把选修课的讲稿专门化和系统化,结合中小学作文教学的实际,在中学语文骨干教师进修班上作专题系列讲座。它得到许多多年从事作文教学的语文骨干教师(其中有些已是名师)的认可,认为这对推动中小学作文教学改革有推动作用。此后,又在市里的几届中学语文教师骨干培训班和栖霞区语文骨干教师进修班上多次开设写作心理、作文教学的系列专题讲座,印成8万多字、4个专题的讲义数百份,但仍不够分发。

在系列作文心理学讲稿的基础上,借鉴心理学、思维学、创造学、灵感学、言语学、文艺心理学等多学科的成果,我开始进行交叉、边缘学科的研究,认真留意写作心理科学方面的成果,发现这还是一块尚待开垦的处女地,虽有少量的书,但有的是写作学的框架加心理学上的概念,缺乏写作智力因素的深入阐述。为此,对心情、心境、意境,语意、语境、语体,语言表达的痛苦与心理障碍的排除,智能与灵感等作深入研讨,力求既有继承更有超越。这就是“写作心理”这一课题的由来。这一课题在90年代中期经南京市普通教育科研学术委员会专家审定予以立项,也得到南京市曾分管教育工作的张连发副市长和市教育局分管师范教育工作的张也可副局长的肯定。此后,经过数年攻关产生了《写作心理》的初稿。2005年秋,为适应教育、教改的需要,本课题在院、科研处和人文学院行政领导与党务工作者的扶植下,列入晓庄文库项目。为此,必须对原书稿本论的外编两章(网络与外语写作心理)加以扩充。提到晓庄学院,人们自然会联想到“为整个民族的利益来造就人才”的陶行知先生。他创办的晓庄学院是一部永远不会完稿的诗集,他本人更是写不尽的大书。本书中略涉及这位教育家、散文家、诗人的一些诗文,虽挂一漏万,然却能从沧海一粟想象到他汪洋大海般的广博,由树林中一树窥见巍峨壮丽的高山深林。

随着计算机技术的发展,我的朋友李伟等已用键盘、鼠标取代笔墨。开始时李伟每天打4000多字,技术日益熟练,现已用计算机创作出纪实文学

《1949：京沪暴动内幕》等几部作品；作家叶永烈用快速构思法2天写成10篇散文；我们华东海军文工团老团长胡士平用计算机写出48万字的自传体纪实性小说《步履无声》，键盘上敲出一位老革命的多彩曲折的人生之旅。另外，他还有一个博客网页，即 <http://blog.sina.com.cn/u/1220696681>。老战友邓友梅自短篇小说《在悬崖上》和中篇小说《那五》后又创作出小说《邵氏兄弟》等，作品一部接一部。文工团战友邹安和发表电影文学剧本《月到中秋》等后，又有话剧《曾国藩》和长篇小说《美丽中国结》等问世。网络创作者更是层出不穷。青年喜好网上作品，上网看作品，发帖子，形成特殊的网络写作心理，也为写作学提出了新课题。写作智慧学的出现使思维模型具有可操作性，并引发应用文体格式化。有了网上BBS、E-mail、聊天室，原来设定写的那些方面已经远远不够。本着陶行知先生所言，“敢探未发明的新理”，“手脑并用”，谈谈这些网上新写作载体、形式和网络写作心理，吸取网络传播学等学科的新成果，对网上爬格子的人（也包括本书编著者）进入网络写作之门都是大有帮助的。

至于外语写作心理，笔者更有切肤之痛，外语写作心理本是应有之题。为了对读者负责，切实有用，请一位国内中学、大专（含我院）教学外语有五六年经历、留学英国数年的叶栋博士来写。他熟悉中外文化，掌握国外对第二语言写作教学的最新信息，对外语学习者定会有所帮助。作为切身感悟到外语之痛的人，我更觉莫大欣慰。增补上述两部分，共同构成《汉语 外语 网络写作心理奥秘》一书。

本书吸取网络文化学、计算机科学、信息技术学、第二语言习得学、跨文化交际学、社会心理学、外语教学论、学习心理学、心理语言学、外语教学心理学、现代写作运思学、写作灵感学等众多学科的成果，也是笔者20多年从事写作教学的积累，还在某种程度上折射出本人的写作人生。希望作文过关的高中生、大学生，爱好文学创作的青年，活跃于网络的写手，文科和中小学语文教师，希望外文过关者，阅读后有所收益，这是编著者的莫大幸事。

相信笔者仅仅是抛砖引玉，新世纪里一定会产生汉语、外语、网络写作心理学。愿它能够成为独立的新兴学科。

目 录

第一章 物业管理法律法规概述	1
第一节 法的一般知识和物业管理法律体系	2
第二节 物业管理法律关系概述	8
第三节 《物业管理条例》简介	14
本章小结	20
第二章 物业权属	21
第一节 物权和物业权属概述	24
第二节 物业权属制度	29
第三节 物业权属登记管理	36
本章小结	44
第三章 业主及业主组织	45
第一节 业 主	46
第二节 业主大会	55
第三节 业主委员会	60
本章小结	67
第四章 物业管理企业	68
第一节 物业管理企业的设立和资质等级管理	70
第二节 物业管理企业的种类及其权利和义务	75
第三节 物业管理公司的机构设置	78

本章小结	83
第五章 物业服务合同	85
第一节 物业服务合同的订立程序	86
第二节 物业服务合同的主要内容及法律效力	90
第三节 物业服务合同的履行、变更和终止	104
本章小结	106
第六章 前期物业管理	107
第一节 物业管理介入	111
第二节 接管验收及业主入住	119
第三节 物业招投标管理	135
本章小结	147
第七章 房屋及附属设施设备的使用维护与管理	155
第一节 房屋使用维护管理规定	156
第二节 附属设施设备维护管理规定	169
第三节 装饰装修管理规定	171
第四节 城市异产毗连房屋管理规定	177
本章小结	179
第八章 有关物业管理的其他法律规定	180
第一节 环境绿化与卫生清洁管理的有关规定	181
第二节 物业安全管理的有关规定	185
第三节 物业交易管理法律规定	193
本章小结	202
第九章 物业管理服务收费	203
第一节 物业管理服务收费概述	204

第二节 物业服务收费的确定·····	210
第三节 物业服务费的收取与监督·····	219
第四节 与物业管理相关的税法·····	223
本章小结 ·····	232
第十章 物业管理纠纷和法律责任 ·····	238
第一节 物业管理纠纷类型·····	239
第二节 物业管理纠纷的处理·····	241
第三节 物业管理法律责任·····	252
本章小结 ·····	259
参考文献 ·····	270

第一章 物业管理法律

法规概述

【本章提要】

本章从法的基本知识入手,介绍了法的产生及含义,进而提出了物业管理立法的重要意义,列举了我国的物业管理法律体系的内容,物业管理法律关系的概念、基本要素、内容、事实等问题,简要介绍了法律体系中的《物业管理条例》的基本内容。通过了解法律基础知识,进一步熟悉物业管理法律关系,弄清我国物业管理方面的立法状况。

【案例简介】

近几年来,全国一些大城市,诸如上海、天津、广州,对商品房的投诉呈现出增长趋势。在有些地方,这类投诉占到消费投诉的一半以上。除了房屋质量问题,另一类投诉重点就是物业管理。据北京市消费者协会统计的数字表明,北京消费者对商品房的投诉1995年为55件,1996年为110件,1997年为200余件,1999年则成倍增长为400多件,而在这些投诉中,物管投诉占了绝大部分。

【分析】

物业管理投诉率如此之高,是什么原因造成的呢?

其一,有开发商和物管公司交接不到位的问题。两者在交接时,对双方的权利、义务界定模糊。有的项目是边开发边入住,物业管理滞后,出现问题没人管;有的是入住和物管同时进行,导致物业管理混乱。

其二,物业管理公司素质低下、管理松散也是造成投诉率高的原因。素质低下表现在物管公司的人员素质差,缺乏服务意识,甚至还侮辱、谩骂、

殴打住户。

其三,物业管理方面的法律、法规不健全,管理部门的管理力度不够。对于日益增长的物业管理投诉,有关部门、专家指出,健全相关的法律法规,加强管理部门的管理力度,是解决问题的关键。

第一节 法的一般知识和物业管理法律体系

一、法的产生

法不是从来就有的,它是人类社会发展到一定阶段的产物。人类社会最初是没有阶级和国家的漫长的原始社会。随着生产力的不断发展,劳动生产率的提高,人们生产的产品不但能够维持自己生活的最低需要,而且有了剩余,使一部分人有可能占有另一部分人的劳动成果。因此,就出现了私有制,产生了阶级。奴隶主为了维护自己的利益,防止奴隶的反抗,建立一种适合奴隶主阶级需要的社会秩序,就必然要组成一种在政治上占统治地位的暴力组织,于是国家就产生了。

随着阶级和国家的产生,人们的关系由原来的平等、团结、互助的关系,变成了尖锐的阶级对立关系。原来的习惯已经无法来调整和维护新的社会关系和社会秩序。在这种情况下,经济上占统治地位的奴隶主阶级,为了巩固自己的统治,在确立国家政权的同时,还需要确立代表奴隶主阶级意志和利益的行为规则,以调整和维护具有阶级内容的社会关系和社会秩序。法就是适应这种需要,随着国家的产生而产生的。

最初出现的法律规范,主要是国家认可的习惯。它是以不成文的形式出现的,即所谓习惯法。后来,习惯法不能满足统治者的需要,就逐渐发展成为成文法。成文法是指国家机关按照立法程序,以条文或文件的形式出现,并经过国家公布施行的法律。我国最早成文法的公布,是在春秋后期。公元前536年和公元前501年郑国先后公布了子产的《刑书》和邓析的《竹刑》,另外还有公元前513年晋国赵鞅等编写的《刑鼎》和公元前407年李悝编写的《法经》等。

总之,法和国家一样,是阶级矛盾不可调和的产物,是阶级压迫的工具。

二、法的概念

(一) 法的概念

法是反映统治阶级意志和利益,由国家制定或认可并以国家强制力保证实施的行为规范的总称,是保护和发展有利于统治阶级的社会关系和社会秩序的工具。

(二) 法的本质和特征表现

1. 法是体现统治阶级意志和利益的行为规范

法是阶级社会的产物,具有鲜明的阶级性。统治阶级要以法来迫使被统治阶级服从自己的利益和意志,如有违犯,就要给予制裁。法是整个统治阶级的意志,而不是其中一部分成员的意志,统治阶级中的每一个成员都不得违犯,这样才能确保有利于统治阶级利益的社会关系和社会秩序,所以法也是统治阶级内部每个成员的行为准则。法作为统治阶级的意志,其内容归根到底还是由统治阶级的物质生活条件所决定的。

2. 法是由国家制定或认可的行为规范

法是一种行为规范,但不是任何行为规范都是法。只有把统治阶级意志变成国家的意志,把行为规范定为法律才能成为法。所谓国家“制定”就是国家机关在其职权范围内,依照一定程序创制具有法律效力的规范性文件。所谓国家“认可”就是国家承认已实际存在的一些行为规则(如习惯、某些道德规范),并赋予它以法的形式和效力。通过这两种方式,统治阶级的意志变为国家意志并进一步上升为法律。

3. 法是国家强制力保证实施的行为规范

以国家强制力保证法的实施的重要手段,是为了对违法行为实行法律制裁。法律制裁是由国家强制机构(如军队、警察、法庭、监狱)来实施的。法律制裁主要包括司法制裁和行政制裁。这是法区别于其他社会规范的基本特征,即只有国家的法律才是通过国家强制力来保证其贯彻实施的。

4. 法是确认、保护和发展有利于统治阶级的社会关系和社会秩序的行为规范

法作为阶级社会基本的社会调整工具，它的使命是维护统治阶级的利益，巩固统治阶级在政治上、经济上的统治地位。统治阶级通过国家制定法，其目的不仅在于确认现实的有利于统治阶级的社会关系，而且在于保护和发展有利于统治阶级的社会关系和社会秩序。

三、物业管理立法的重要性

社会主义市场经济是法制经济，物业管理的发展离不开一个既有竞争又有秩序并日趋成熟的物业管理市场。市场的良好运作取决于市场规则的完善和制度的建立。物业管理是改革开放、社会主义市场经济制度下的产物，由于人们对于这个新生事物在认识上出现了滞后性，致使物业管理在实际运作中，物业管理公司与业主的权利和义务的法律关系不明确，管理问题层出不穷，这已成为一个不容忽视的社会问题，并直接影响房地产业的发展，所以，加快物业管理法规建设应是当务之急。

物业管理立法的重要性、必然性可体现为如下几点：

(一) 只有通过立法，才能促进物业管理的健康发展

市场经济下的物业管理具有重要的地位，不仅涉及物业区域的维修养护、安全防范、环境卫生、绿化美化、车辆管理等多方面公共服务，而且影响市民工作、生活质量，更攸关现代城市的建设。物业管理因此牵涉多方面关系，包括房地产生产、流通、消费领域的众多参与者，既有业主、开发商、物业管理企业之间平等的民事关系，也有相关政府部门对物业管理企业监督参与的行政关系。在复杂的各种关系中，通过立法能够明确各方主体——政府、业主、物业使用人、业主委员会、物业管理企业、开发商的地位、作用、权利和义务，使物业管理有法可依，避免纠纷的产生。

(二) 只有通过立法，才能强化开发商承担的物业管理责任

物业管理虽然在 20 世纪 80 年代才诞生，但随着我国住宅商品化程度的加快，物业管理已逐渐被人们接受。物业管理不是孤立于房地产开发之外的一个行业，恰恰相反，它与房地产开发的各个环节有着紧密的依存关系，良好的物业配套条件是良好的物业管理的前提。有的开发商在房屋开发建设过程中，没有把售后服务联系起来进行统一规划，往往造成建成后物业管理方面的种种问题。所以，物业管理工作能否开展及开展的好坏，必须从开发环

节的始端抓起,即从房地产开发抓起。只有通过法律才能保证开发商承担起应有的物业管理责任。通过立法,不仅使开发商从思想观念上重视物业管理,而且可以解决物业管理条件上的先天不足,保证物业管理质量。

(三) 只有通过立法,才能规范物业管理行业的行为

物业管理作为新兴行业,由于缺乏统一的法律规范作为依据,各个物业管理公司的操作行为千差万别;由于没有立法,也没有设立监督机构,物业管理公司的行为无人监督,无力监督。物业管理工作的内容由物业管理公司自行确定,带来很大的随意性,尤其是与业主直接相联系的收费标准没有规范,致使物业管理公司可以随意定价,出现的乱收费、多收费少服务、只收费不服务等问题,已经成为物业管理行业的热点和难点问题。要从根本上改变这种状况,必须加速物业管理立法,从法律上明确物业管理公司的权利和义务,规范其行为,并将其置于政府有关部门和业主的管理与监督之下。

(四) 只有通过立法,才能从根本上保证业主的利益

业主是物业的所有人,具有对物业的使用权和处置权。物业管理主要是为业主(使用人)提供一个既舒适又安全的工作或生活环境,使其合法权益得到保护。但目前我国物业管理现状是物业管理公司一方决定服务的标准、收费的标准,缺乏监督管理,物业管理公司可以直接或间接侵吞业主的利益,而业主只能被迫听命,任人摆布,虽叫苦不迭,却无可奈何。这就是没有物业管理立法所带来的后果。因此,必须通过立法,确定业主的正当权益,并确定业主的监督责任,以保证其权益不受侵犯。

总之,我国物业管理立法滞后,缺乏应有的全面性和系统性,使得物业管理工作缺乏指导依据,业主的合法权益得不到有效保护,已严重影响物业管理行业的发展,因此,加快立法已是当务之急。

四、物业管理法律体系

法的体系,又称法律体系,是指一国现行的全部法律规范按照一定的结构和层次组织起来的统一整体。同理,我国物业管理法律体系是指由我国现行有效的有关物业管理的全部法律规范组成的统一整体。我国物业管理法律体系的框架是由宪法、法律、行政法规、部门规章、地方性法规等具有不同层次法律效力的法律规范组成。

（一）宪法

宪法是由我国最高权力机关——全国人民代表大会经过特定的立法程序颁布的规范性文件。它是国家的根本大法，通常规定一个国家的社会制度和国家制度的基本原则，国家机关的组织和活动的基本原则，以及公民的基本权利和义务等重要内容。宪法具有最高的法律效力，是制定其他法律的依据，其他法律以及任何规范性文件均不得与宪法抵触。《中华人民共和国宪法》中的部分条款是物业管理立法的基础性和指导性规定，如第十条规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地、自留地、自留山也属于集体所有。国家为了公共利益的需要可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”第十三条规定：“公民的合法的私有财产不受侵犯。国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。国家为了公共利益的需要，可以依照国家法律规定对公民的私有财产实行征收或征用并给予补偿。”

（二）法律

法律是由国家最高权力机关及其常设机构即全国人民代表大会和全国人大常委会制定颁布的规范性文件，它的法律地位、法律效力仅次于宪法，是制定行政法规、地方性法规和其他规范性文件的依据。我国有许多部法律直接或间接涉及物业管理，如《民法通则》的相邻关系制度、已经出台的《物权法》的区分所有权制度、《合同法》的委托合同制度，都是物业管理立法的基础。

（三）行政法规

行政法规是由国家最高行政机关即国务院在法定职权范围内为实施宪法和法律而制定的有关国家行政管理的规范性文件，其效力次于宪法和法律，同样在全国范围内生效。如2003年6月8日发布的《物业管理条例》、1983年12月17日发布的《城市私有房屋管理条例》、2000年1月30日发布的《建设工程质量管理条例》。由此也可以看到，我国目前物业管理立法的层次不高，在行政法规以上缺乏一部由最高国家权力机关制定的专门的物业管理法律。

（四）部门规章

部门规章是国务院所属部委根据法律和国务院行政法规、决定、命令，

在本部门的权限内,所发布的各种行政性的规范性文件,其效力低于宪法、法律和行政法规。国务院所属各部委在其职权范围内发布的有关物业管理的命令、指示、规章,也是我国物业管理法律规范的具体表现形式之一,例如1996年2月由国家计划委员会、建设部联合颁布的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》,1992年6月以部长令的形式颁布的《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》。

(五) 地方法规

地方法规是省级和较大的市的人民代表大会及其常委会制定和发布的,实施于本地区的规范性文件,其效力低于宪法、法律和行政法规。地方性法规在我国物业管理发展初期发挥了重要作用,一些物业管理先行地区均出台了物业管理的地方性法规。目前,上海市、广东省、海南省、江西省、深圳市、珠海市、宁波市、青岛市、厦门市、武汉市、吉林省等11个省市出台了物业管理条例,如1994年《深圳市经济特区住宅物业管理条例》、1997年《上海市居住物业管理条例》、1998年《广东省物业管理条例》。

(六) 地方政府规章

省、自治区、直辖市、省会城市和较大的市的人民政府,可以根据法律、行政法规和地方性法规,制定地方政府规章,其效力低于同级权力机关制定的地方性法规,只在本行政区域生效。所制定并颁布的物业管理方面的规章,是物业管理法律法规在该层级立法的具体表现。通常采用“办法”、“规定”等名称,如1998年7月20日发布的《深圳经济特区物业管理行业管理办法》、1998年颁布的《广州市房屋修缮管理规定》、2001年3月23日发布的《广州市物业管理办法》。

(七) 其他物业管理规范性文件

其他物业管理规范性文件指无权制定行政规章的行政机关,在其法定的职权范围内制定的,在一定区域范围内具有约束力的规范性文件。它的法律效力低于法规、规章,但可作为行政机关的具体行为依据,如1996年10月深圳市住宅局颁布的《深圳市物业管理资质证书管理规定》。

以上有关的法律法规,由高层次到低层次,均对物业管理各方面的社会关系和行为发挥着调整作用。但是,各层次的法律效力不同,低层次的规定必须与高层次的规定精神相一致,不能相抵触。