

法律及其配套规定丛书

39

物业管理条例 配套规定

WU YE GUAN LI TIAO LI
PEI TAO GUI DING

第四版

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

住房和城乡建设部 住房和城乡建设部 住房和城乡建设部

二〇一〇

物业管理条例

配套规定

住房和城乡建设部 住房和城乡建设部 住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

中国建筑工业出版社

（北京）100044 中国计划出版社

法律及其配套规定丛书

39

物业管理条例

配套规定

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例配套规定/《法律及其配套规定丛书》

本书编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2010. 4

(法律及其配套规定丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1870 - 6

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理 - 条例 - 汇编
- 中国 IV. ①D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 059231 号

策划编辑: 冯雨春

责任编辑: 刘经纬

封面设计: 李宁

物业管理条例配套规定

WUYE GUANLI TIAOLI PEITAO GUIDING

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

版次/2010 年 5 月第 1 版

印张/5 字数/143 千

2010 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1870 - 6

定价: 12.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66070084

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的法律图书。我社2001年5月率先推出“法律及其配套规定”丛书，深获广大读者的认同和喜爱，业界人士誉称该丛书的出版在法律图书中掀起了“蓝色风暴”。2004年8月，我社精选出发行量较大、百姓常用的法律法规，推出了“常用法律配套规定便携本”系列。2005年9月，应广大读者要求，我们对该丛书进行第三次改版。

本着“以读者为本”的宗旨，秉承“永不自满，深入、细致”的专业精神，我社在保持原优势、特色的基础上，对其进行全新改版，推出此套《法律及其配套规定》（第四版），旨在解决广大读者学法、找法、用法的困惑与不便。新版丛书栏目特点如下：

1. 以法释法

将与主体法条文联系紧密、能直接对主体法条文有注释说明作用的法律、法规、司法解释等条文置于主体法条文之下，标明效力层级，从最权威的角度对主体法条文进行解读。

2. 请示答复

收录全国人大、最高人民法院、最高人民检察院以及国务院各部委对于具体问题的请示答复。这些请示答复是对具体法律适用的问题或具体案件的处理所作出的答复，是对法律或司法解释的重要补充，反映了对某一具体问题或个案的处理思路、方法，具有重要的参考价值。

3. 条文注释

对主体法条文以及密切联系的条文进行综合适用解释，注释法

条中的重点、难点，帮助读者把握法律规定的精髓，掌握法律原意。

4. 案例指引

紧扣法律条文，收录最高人民法院公报案例以及最高人民法院相关部门公布的典型案例的裁判摘要。最高人民法院公报案例具有指导审判工作的作用。通过相关案例，可以进一步领会和把握法律条文的适用，从而作为解决实际问题的参考。

5. 配套法规

广泛收录常用的相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等配套法规文件，并进行分类，读者可按类寻找相关问题的法律规定。

真诚希望本丛书能为广大读者学法、用法提供全面、权威、实用的帮助，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

2010年5月

适用指引

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。

《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。

第一，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，严格规定了专项维修资金的使用条件。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。明确了《物权法》规定的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的决定。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提起诉讼，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，增加了改建、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

物业管理条例

第一章 总 则

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 1 | 第 一 条 | 〔立法宗旨〕 |
| 2 | 第 二 条 | 〔物业管理定义〕 |
| 3 | 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〕 |
| 3 | 第 五 条 | 〔物业管理的监管机关〕 |

第二章 业主及业主大会

- | | | |
|----|---------|----------------------|
| 4 | 第 六 条 | 〔业主定义及权利〕 |
| 6 | 第 七 条 | 〔业主的义务〕 |
| 7 | 第 八 条 | 〔业主大会代表业主合法权益〕 |
| 8 | 第 九 条 | 〔物业管理区域的划分〕 |
| 8 | 第 十 条 | 〔业主大会成立方式〕 |
| 8 | 第 十 一 条 | 〔业主共同决定事项〕 |
| 9 | 第 十 二 条 | 〔业主大会会议的召开方式及决定〕 |
| 9 | 第 十 三 条 | 〔业主大会的会议类型及其启动方式〕 |
| 10 | 第 十 四 条 | 〔业主大会会议的通知及记录〕 |
| 10 | 第 十 五 条 | 〔业主委员会的性质和职责〕 |
| 11 | 第 十 六 条 | 〔业主委员会的登记备案制度及其成员资格〕 |
| 11 | 第 十 七 条 | 〔管理规约〕 |
| 12 | 第 十 八 条 | 〔业主大会议事规则〕 |
| 12 | 第 十 九 条 | 〔业主大会、业主委员会的职责限制〕 |
| 13 | 第 二 十 条 | 〔业主大会、业主委员会与相关单位的关系〕 |

第三章 前期物业管理

- 14 第二十一条 [前期物业服务合同]
- 14 第二十二条 [临时管理规约]
- 15 第二十三条 [关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务]
- 15 第二十四条 [前期物业管理招投标]
- 16 第二十五条 [买卖合同内容包含前期物业服务合同内容]
- 17 第二十六条 [前期物业服务合同期限]
- 17 第二十七条 [建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业]
- 17 第二十八条 [共用物业的承接验收]
- 17 第二十九条 [物业承接验收时应移交的资料]
- 18 第三十条 [物业管理用房]
- 18 第三十一条 [建设单位的物业保修责任]

第四章 物业管理服务

- 19 第三十二条 [物业管理企业的性质、资质]
- 20 第三十三条 [物业管理职业资格证书]
- 20 第三十四条 [物业管理区域统一管理]
- 20 第三十五条 [物业服务合同]
- 22 第三十六条 [物业服务企业的义务和责任]
- 22 第三十七条 [物业验收和资料移交]
- 23 第三十八条 [物业管理用房所有权属和用途]
- 23 第三十九条 [合同终止时物业服务企业的义务]
- 24 第四十条 [专项服务业务的转委托]
- 24 第四十一条 [物业服务收费]
- 25 第四十二条 [物业服务费交纳]
- 25 第四十三条 [物业服务收费监督]
- 26 第四十四条 [业主特约服务]

- 26 | 第四十五条 [公用事业单位收费]
- 27 | 第四十六条 [对违法行为的制止、报告]
- 28 | 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]
- 28 | 第四十八条 [物业使用人的权利义务]
- 29 | 第四十九条 [关于物业管理的投诉]

第五章 物业的使用与维护

- 29 | 第五十条 [改变公共建筑及共用设施用途的程序]
- 30 | 第五十一条 [公共道路、场地的占用、挖掘]
- 30 | 第五十二条 [公用事业设施维护责任]
- 31 | 第五十三条 [关于房屋装饰、装修的告知义务]
- 32 | 第五十四条 [专项维修资金]
- 33 | 第五十五条 [对共用部位、共用设施设备经营的收益]
- 34 | 第五十六条 [责任人的维修养护义务]

第六章 法律责任

- 34 | 第五十七条 [建设单位违法选聘物业服务企业的责任]
- 34 | 第五十八条 [建设单位擅自处分共用部位的责任]
- 35 | 第五十九条 [拒不移交资料的行政责任]
- 35 | 第六十条 [无资质从事物业管理的责任]
- 36 | 第六十一条 [聘用无从业资格人员的责任]
- 36 | 第六十二条 [违反委托管理限制的责任]
- 36 | 第六十三条 [挪用专项维修资金的责任]
- 37 | 第六十四条 [建设单位不配置物业管理用房的责任]
- 37 | 第六十五条 [擅自改变物业管理用房的用途的责任]
- 38 | 第六十六条 [擅自行为的责任]
- 39 | 第六十七条 [逾期不交纳物业服务费的责任]
- 40 | 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]

40 | 第六十九条 [公务人员违法行为的责任]

第七章 附 则

40 | 第七十条 [施行时间]

配套法规

综 合

- 41 | 中华人民共和国民法通则（节录）
（2009 年 8 月 27 日）
- 44 | 中华人民共和国物权法（节录）
（2007 年 3 月 16 日）
- 46 | 中华人民共和国合同法（节录）
（1999 年 3 月 15 日）
- 51 | 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干
问题的意见（试行）（节录）
（1988 年 4 月 2 日）
- 53 | 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问
题的解释
（2009 年 5 月 15 日）
- 54 | 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）

业主自治自律

- 58 | 业主大会和业主委员会指导规则
（2009 年 12 月 1 日）
- 67 | 住宅室内装饰装修管理办法（节录）
（2002 年 3 月 5 日）

- 69 | 建设部关于印发《业主临时公约（示范文本）》的通知
 (2004 年 9 月 6 日)
- 74 | 住宅专项维修资金管理办法
 (2007 年 12 月 4 日)

物业管理公司

- 83 | 物业服务企业资质管理办法
 (2007 年 11 月 26 日)
- 87 | 建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的通知
 (2003 年 6 月 26 日)
- 93 | 关于物业管理企业资质管理有关问题的通知
 (2004 年 5 月 18 日)
- 93 | 物业管理师制度暂行规定
 (2005 年 11 月 16 日)

物业管理合同

- 99 | 建设部关于印发《前期物业服务合同（示范文本）》的通知
 (2004 年 9 月 6 日)
- 106 | 建设部、国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的通知
 (1997 年 8 月 25 日)

物业管理服务

- 114 | 关于加强电梯管理的暂行规定
 (1994 年 11 月 5 日)
- 115 | 关于加强电梯管理的暂行规定实施细则
 (1995 年 5 月 1 日)
- 121 | 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定
 (1996 年 1 月 5 日)
- 123 | 建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知
 (1997 年 4 月 3 日)

- 125 | 国家电力公司关于对新建居民住宅供电设施收费及管理的意见
(1998 年 5 月 29 日)
- 126 | 城市异产毗连房屋管理规定
(2001 年 8 月 15 日)
- 128 | 中华人民共和国消防法 (节录)
(2008 年 10 月 28 日)
- 128 | 保安服务管理条例 (节录)
(2009 年 10 月 13 日)

物业管理收费

- 132 | 物业服务收费管理办法
(2003 年 11 月 13 日)
- 135 | 国家发展改革委员会、建设部关于印发《物业服务收费明码标价规定》的通知
(2004 年 7 月 19 日)
- 136 | 物业服务定价成本监审办法 (试行)
(2007 年 9 月 10 日)

附 录

- 140 | 物业管理中各主体相互关系图解
- 141 | 业主及业主大会规程表

请示答复索引

- 10 | 最高人民法院关于金湖新村业主委员会是否具备民事诉讼主体资格请示一案的复函
(2003 年 8 月 20 日)

- 19 | 建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函
(2004 年 7 月 5 日)
- 31 | 建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问题的批复
(2003 年 10 月 17 日)

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]^①

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。

〔条文注释〕

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。《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，

^① 条文主旨为编者所加，下同。

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。

〔相关规定〕

《物权法》第70~83条，第44~46页；本法第6条，第4页

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。

〔条文注释〕

物业管理的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。

〔案例指引〕

广州市某科技有限公司与广州市某物业管理有限公司物业管理纠纷
上诉状（〔2008〕穗中法民五终字第4001号）

裁判要点：物业管理的内容与人身、财产保险保管义务性质不同，由此《物业管理合同》约定不包含人身、财产保险保管责任，并没有违反法律的禁止性规定。