

山东省住房和城乡建设厅 编

山东省物业管理条例释义



山东人民出版社

■ 本书以相关法律、法规为依据，针对全省物业工作中的实际问题，对《山东省物业管理条例》逐条进行了详细解释。不仅是物业管理主管部门、基层政府和社区居民委员会工作人员依法实施监督管理和执法的工具书，也是物业服务从业者及广大业主学习物业管理法规知识的实用读本。

ISBN 978-7-209-05495-9



9 787209 054959 >

定价：35.00 元

山东省住房和城乡建设厅 编

山东省物业管理条例释义

山东人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

山东省物业管理条例释义/山东省住房和城乡建设厅编.
—济南:山东人民出版社,2010.9

ISBN 978-7-209-05495-9

I. ①山… II. ①山… III. ①物业管理—条例—法律
解释—山东省 IV. ①D927.520.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 178411 号

责任编辑:王海玲

封面设计:李海峰

山东省物业管理条例释义

山东省住房和城乡建设厅 编

山东出版集团

山东人民出版社出版发行

社址:济南市经九路胜利大街 39 号 邮编:250001

网 址:<http://www.sd-book.com.cn>

发行部:(0531)82098027 82098028

新华书店经销

山东临沂新华印刷物流集团有限责任公司印装

规格 16 开(160mm×230mm)

印 张 26.75

字 数 430 千字

版 次 2010 年 9 月第 1 版

印 次 2010 年 9 月第 1 次

ISBN 978-7-209-05495-9

定 价 35.00 元

如有印装质量问题,请与印刷单位联系调换。电话:(0539)2925659

编写委员会成员

编委会主任：	杨焕彩	赵瑞林	高存山		
副主任：	吴 英	刘 卿	陈公雨		
委 员：	董文生	石 晓	孙成文	花景新	杨建武
	宫 钊	刘春藏	郭作峰	王咸宁	孙志杰
	孙生玉	由立志	于占春	吕传书	仲爱华
	周光明	黄 强	刘仲春	王春林	孙 路
	李明耀	李玉振	石 鑫	朱洪斌	
主 编：	吴 英				
副 主 编：	花景新	杨建武	刘春藏		
编 写 人 员：	田秀娟	刘 源	苑 敏	崔晓青	关 川
	王 众	沈大善	周长鹏	王 辉	董一鸣
	朱 宏	王占启	闫玉梅		

序

物业管理工作涉及千家万户,关乎广大业主切身利益和社会稳定。多年来,在社会各界的大力支持下,经过不懈努力,全省物业管理覆盖面不断扩大,行业发展初具规模,居民物业管理和自治意识逐步增强,业主自主管理机制和市场竞争机制初步建立,物业管理工作呈现出良好的发展势头。但是,也要清醒地看到,物业管理工作中还存在着开发遗留问题比较突出、专业经营设施设备产权关系没有理清、业主委员会难以成立、群众满意率不高等问题。尤其是在全面建设小康社会新的历史条件下,随着我省城市化进程的加快,人们对住房的需求更大、对提高居住质量的要求更高。同时,住宅建设和物业管理对拉动经济增长、缓解就业压力的作用也日益明显,是一个具有广阔发展前景的朝阳产业,迫切需要依法规范和大力发展。

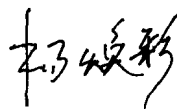
《山东省物业管理条例》于2009年1月8日经省第十一届人大常委会第八次会议审议通过,并于当年5月1日起施行。《条例》依据有关法律法规,对新建物业与前期物业管理、业主大会与业主委员会、物业的使用与业主自治管理、物业服务、物业维护及社区物业管理与旧住宅区物业管理等方面,进行了进一步规范,使其更具有可操作性,并设定了相应的法律制度和法律责任,有许多法律制度创新。《条例》的颁布和施行,为规范物业管理活动,维护业主、物业使用人、物业服务企业、其他管理人的合法权益,改善人民群众的居住和工作环境,促进和谐社区建设提供了重要的法律保障。贯彻实施好《条例》,对于规范物业管理活动,维护业主和物业管理企业合法权益,提高人民群众居住质量,增加城市就业岗位,促进经济社会发展具有重要意义。

各地物业主管部门要认真组织干部职工带头学习《条例》,组织物业服务企业、房地产开发企业、专业经营单位的人员认真学习、深刻理解和把握法规内容,提高依法管理、依法经营水平。同时,深入社区,积极向广大业主进行宣传,使之家喻户晓,深入人心,使广大业主学会运用法律的武器保护

自身的合法权益。为便于大家更好地学习理解《条例》，尽快地将《条例》所确定的各项制度准确地运用到物业管理工作中去，省人大法制工作委员会、省政府法制办、省住房和城乡建设厅专门组织力量，编写了《山东省物业管理条例释义》。《释义》以相关法律、法规为依据，针对全省物业工作中的实际问题，对《条例》逐条进行了详细解释。《释义》不仅是物业管理主管部门、基层政府和社区居民委员会工作人员依法实施监督管理和执法的工具书，也是物业服务从业者及广大业主学习物业管理法规知识的实用读本。

《条例》的颁布实施，标志着山东省物业管理工作进入了一个新阶段。《条例》为规范物业服务市场秩序，纠正各类物业管理活动中的违法违规行为，提供了法规依据。各地要组织力量开展执法检查，坚决查处违反《条例》规定的违法行为，重点加强对新建物业配套建筑与设施设备不达标、选聘前期物业企业不依法招投标、侵害业主合法权益、在物业管理区域内乱搭乱建等违法行为的查处力度，努力做到有法必依、执法必严、违法必究。同时，加强对有关行业主管部门行政执法人员的法制教育，增强责任感，提高依法行政的能力和水平。

深入贯彻落实《条例》任务艰巨，意义深远。让我们坚持以科学发展观为指导，积极参与，全力支持物业管理工作，共同营造舒适、整洁、文明、安全的居住环境，为构建和谐美好的新山东作出应有的贡献！



2010年6月15日

目 录

序	1
山东省物业管理条例	1
山东省物业管理条例释义	23
关于《山东省物业管理条例(草案)》的说明	182
山东省人大城乡建设与环境资源保护委员会关于《山东省物业管理 条例(草案)》审议情况的报告	189
山东省人大法制委员会关于《山东省物业管理条例(草案)》审议结果的 报告	193
山东省人大法制委员会关于《山东省物业管理条例(草案修改稿)》审议 结果的报告	197
山东省人大法制委员会关于《山东省物业管理条例(草案二次修改稿)》 修改情况的说明	199
附 录	
中华人民共和国物权法(节录)	201
中华人民共和国合同法(节录)	215
中华人民共和国城市房地产管理法	230
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的 解释	241
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	243
物业管理条例	247
住宅专项维修资金管理办法	258
物业服务企业资质管理办法	268
住宅室内装饰装修管理办法	273
房屋建筑工程质量保修办法	280
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	283
住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》	285
建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	296
建设部《业主临时公约(示范文本)》	303
建设部《前期物业服务合同(示范文本)》	310
建设部关于《全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦、工业区)达标 办法》的通知	322
中国物业管理协会《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(试行)	330
人事部、建设部《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试 实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	338
国家发展改革委、建设部《物业服务定价成本监审办法(试行)》	348
国家发展改革委、建设部《物业服务收费明码标价规定》	351
国家发展改革委、建设部《物业服务收费管理办法》	353
山东省城市房地产开发经营管理条例	357
山东省商品房销售条例	367
山东省城镇容貌和环境卫生管理办法	376
山东省建筑装饰装修管理办法	388
山东省住房和城乡建设厅、财政厅《山东省住宅专项维修资金 管理办法》	396
山东省住房和城乡建设厅《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案 办法》	405
山东省建设厅《山东省实施〈房屋登记办法〉细则》	408
山东省建设厅《山东省物业管理招标投标管理暂行办法》	415

山东省物业管理条例

2009 年 1 月 8 日山东省第十一届人民代表大会

常务委员会第八次会议通过

第一章 总则

第二章 新建物业与前期物业管理

第一节 物业管理区域

第二节 配套建筑与设施设备

第三节 前期物业管理与物业交付

第三章 业主大会与业主委员会

第一节 业主大会筹备组

第二节 业主大会

第三节 业主委员会

第四章 物业的使用与业主自治管理

第一节 一般规定

第二节 住宅物业的装饰装修

第三节 车库与车位的使用

第四节 业主自治管理

第五章 物业服务企业

第一节 物业服务企业

第二节 行业自律

第六章 物业服务

第一节 物业服务内容与合同

第二节 物业服务收费

第七章 物业的维护

第一节 建设单位的保修责任

第二节 专有部分的维护

第三节 共用部位及共用设施设备的维护

第四节 专业经营设施设备的维护

第八章 社区物业管理与旧住宅区物业管理

第一节 社区物业管理

第二节 旧住宅区物业管理

第九章 法律责任

第十章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主、物业使用人、物业服务企业、其他管理人的合法权益,改善人民群众的居住和工作环境,促进和谐社区建设,根据《中华人民共和国物权法》和《物业管理条例》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理,是指业主通过自治管理,选聘物业服务企业或者其他管理人,按照物业服务合同约定,对物业进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生及相关秩序的活动。

第三条 本条例适用于本省行政区域内物业的管理、使用、维护、服务及监督管理活动。

第四条 物业管理应当坚持以人为本,实行业主自治与专业服务、社区管理相结合的原则。

第五条 省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

设区的市、县(市、区)人民政府房地产管理部门或者建设行政主管部门(以下统称物业主管部门),负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

城管执法、房地产开发、财政、民政、价格、公安、城乡规划、市政公用、环境保护、工商行政管理等有关部门按照各自职责,做好与物业管理有关的工作。

第六条 街道办事处、乡(镇)人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作,监督业主大会和业主委员会依法履行职责,调解处理物业管理纠纷。

社区居民委员会负责指导、监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理,协助街道办事处、乡(镇)人民政府开展社区管理、社区服务中与物

业管理有关的工作。

第七条 县级以上人民政府应当制定扶持政策,采取措施,推动住宅区、商业区、工矿区及机关、学校、医院等实行社会化、专业化、市场化的物业服务,促进物业服务行业发展。

鼓励采用节能、环保的新技术、新方法,依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第二章 新建物业与前期物业管理

第一节 物业管理区域

第八条 物业管理区域的划分,应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础,并考虑建筑物规模、共用设施设备、社区建设等因素。分期开发建设或者两个以上建设单位开发建设的物业,其配套设施设备是共用的,应当划定为一个物业管理区域;配套设施设备能够分割并独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

第九条 建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前,应当持房地产项目开发经营权证明、建设用地规划许可证、建设用地使用权证书、项目规划设计方案和地名核准文件等资料,向物业主管部门申请划分物业管理区域。

物业主管部门应当自受理申请之日起二十日内,在征求街道办事处、乡(镇)人民政府、房地产开发主管部门等单位的意见后进行划分登记,并告知建设单位。建设单位应当将划定的物业管理区域向物业买受人明示。

第十条 物业管理区域划定后,确需调整的,由物业主管部门按照本条例的规定重新进行划分登记,但应当经相关物业管理区域内已入住面积且已入住户数的比例达到百分之五十以上的业主同意。

第二节 配套建筑与设施设备

第十一条 物业管理区域内的各类配套建筑与设施设备,应当严格按照国家和省有关住宅小区规划、设计规范和工程标准进行建设。

物业管理区域内的配套建筑应当依法办理权属登记手续,不得擅自改变用途。

第十二条 物业服务用房的配置应当符合下列规定：

(一) 建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置,最少不低于一百平方米；

(二) 具备水、电、采光、通风等正常使用功能。

业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂,其建筑面积不低于二十平方米。

物业服务用房由建设单位无偿提供,属于全体业主共有。

第十三条 住宅小区内城管执法、治安管理等政务管理用房的建筑面积不低于五十平方米;住宅小区内的社区居民委员会用房,应当按照规划要求进行配套建设。

住宅小区内按照规划配套建设的政务管理用房、社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学校,属于政府所有,建设投资由政府承担,具体投资来源应当在项目建设条件意见书中载明。

第十四条 按照规划要求在住宅小区内配套建设的会所、幼儿园的归属,应当在商品房买卖合同中约定。约定属于建设单位所有的,建设单位应当提供产权归其所有的证明文件,并优先为业主提供服务。

第十五条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车库(包括专用车库和共用车库内的车位,下同)的归属,由建设单位与物业买受人在商品房买卖合同中约定属于建设单位所有或者相关业主共有。约定属于建设单位所有的,建设单位应当提供产权归其所有的证明文件,并可以附赠、出售或者出租给业主。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于全体业主共有,建设单位不得销售。

第十六条 住宅小区内的专业经营设施设备,由专业经营单位负责设计、建设、维护和管理。建设单位应当协调配合专业经营设施设备的施工,并承担相关管沟、设备用房等土建工程的配套建设。

住宅小区内供水、供电、供气、供热分户计量装置或者入户端口以外设施设备的各类建设资金,统一并入城市基础设施配套费(含综合开发费),并根据公用事业价格改革和调整情况逐步核减,交由专业经营单位专项用于住宅小区内专业经营设施设备的投资建设。住宅小区内专业经营设施设备归专业经营单位所有。具体办法由省建设行政主管部门会同有关部门制定,城市基础设施配套费的收取标准由设区的市人民政府合理确定。

专业经营设施设备包括变电、二次供水、换热、燃气调压等设施设备及相关管线和计量装置。

第十七条 本条例实施前建设的住宅小区内专业经营设施设备,由业主大会决定移交给专业经营单位,专业经营单位应当接收。具体办法由设区的市人民政府制定。

第十八条 专业经营单位应当依法履行专业经营设施设备的维修养护责任,按照与业主签订的服务合同服务到最终用户,保证服务质量。

各级人民政府和有关主管部门应当加强对专业经营单位的监督管理,督促专业经营单位履行投资、建设和维护管理义务。

第十九条 物业管理区域内封闭运行的太阳能热水、中水处理、直饮水、地源热泵、区域锅炉等设施设备,属于相关业主共有,但由经营单位投资经营的除外。

第二十条 城乡规划、建设行政主管部门在进行建设工程规划审批和设计审查时,应当就住宅小区配套建筑及设施设备的配置、专业经营设施设备的建设标准征求房地产开发、物业管理等部门和专业经营单位的意见。

第三节 前期物业管理与物业交付

第二十一条 建设单位应当依法通过招标的方式选聘前期物业服务企业。招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书十日前,持招标公告或者投标邀请书、招标文件等有关资料,向物业主管部门备案。

第二十二条 鼓励前期物业服务企业提前介入项目的开发建设,对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项,提出与物业管理有关的建议。

建设单位组织单位工程竣工验收和分户验收时,应当通知前期物业服务企业参与监督。

第二十三条 建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前,应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报物业主管部门备案,并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。

前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容进行约定;涉及物业买受人共同利益的,其约定应当一致。

第二十四条 新建住宅小区的配套建筑及设施设备符合下列条件后，建设单位方可办理物业交付手续：

- （一）生活用水纳入城市公共供水管网，并安装分户计量装置；
- （二）雨水、污水排放纳入城市雨水、污水排放系统；
- （三）小区用电纳入城市供电网络，并安装分户计量装置；
- （四）在城市管道燃气、集中供热主管网覆盖的区域，完成住宅室内、室外燃气、供热管道的敷设且与相应管网连接，并安装燃气分户计量装置和供热分户控制装置；
- （五）电话通信线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户，安全监控装置及其他安全防范设施设备、信报箱等按规划设计要求配置到位；
- （六）按照规划要求完成消防供水、消防自动报警装置、消防车通道等共用消防设施建设；
- （七）小区道路与城市道路或者公路之间有直达的道路相连；
- （八）按照规划要求完成教育、文化、卫生、体育、邮政、环境卫生、商业网点、物业服务和政务管理等配套建筑及设施建设；
- （九）按照规划要求完成绿化建设及车库、车位的配置；
- （十）住宅小区分期建设的，已建成的住宅周边场地与施工工地之间设置有效的隔离设施；
- （十一）法律、法规规定的其他条件。

建设单位应当组织有关部门及专业经营单位按照前款规定，对住宅小区进行综合验收，接受房地产开发、城乡规划、物业管理等有关部门的监管，并向房地产开发主管部门办理综合验收备案手续。

第二十五条 建设单位应当自住宅小区综合验收合格之日起三十日内，与相关专业经营单位办理专业经营设施设备接收管理手续，并协助物业买受人与相关专业经营单位分别签订供水、供电、供气、供热等服务合同。

第二十六条 建设单位交付住宅物业时，应当向业主提供住宅质量保证书、住宅使用说明书等资料。

前期物业服务企业应当向业主提供物业服务手册，并可以接受建设单位的委托，协助建设单位办理住宅物业交付的有关具体事宜。

第二十七条 建设单位应当在物业主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府的监督下，按规定向前期物业服务企业移交物业服务用房和下列资料：

- （一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网

工程竣工图、分户验收等竣工验收资料；

(二) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(四) 业主名册；

(五) 物业管理必需的其他资料。

前期物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时，将物业服务用房及有关资料移交给业主委员会。

鼓励建设单位为其开发的住宅小区的物业管理，提供部分经营用房或者给予资金支持。

第三章 业主大会与业主委员会

第一节 业主大会筹备组

第二十八条 房屋的所有权人为业主。

建设单位或者前期物业服务企业应当将业主入住情况及时报告物业主管部门和街道办事处、乡(镇)人民政府。

符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

(一) 业主已入住面积的比例达到百分之五十以上；

(二) 业主已入住户数的比例达到百分之五十以上；

(三) 自首位业主入住之日起满两年且已入住户数的比例达到百分之二十五以上。

第二十九条 符合首次业主大会会议召开条件的，街道办事处、乡(镇)人民政府应当在三十日内组建业主大会筹备组。

筹备组由七人以上单数组成，由建设单位、前期物业服务企业、业主和街道办事处、乡(镇)人民政府、社区居民委员会等派员组成，其中业主所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。

筹备组应当自成立之日起十日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内进行书面公告。

第三十条 筹备组履行下列职责：

(一) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容；

(二) 草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

- (三) 确认业主身份,确定业主在首次业主大会会议上的投票权数;
- (四) 提出首届业主委员会委员候选人条件、名单和选举办法;
- (五) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容,筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前,在物业管理区域内公告,并书面通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的,筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

第二节 业主大会

第三十一条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意决定不成立业主大会的,由全体业主共同履行业主大会职责。

第三十二条 业主大会履行下列职责:

- (一) 制定和修改业主大会议事规则及管理规约;
- (二) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (三) 监督业主委员会工作,听取业主委员会的工作报告,改变或者撤销业主委员会不适当的决定;
- (四) 选聘、解聘物业服务企业;
- (五) 筹集和使用共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金);
- (六) 决定改建、重建建筑物及其附属设施;
- (七) 决定物业管理区域内的其他物业管理事项。

第三十三条 业主大会对业主投票权的计算有约定的,从其约定。未作约定的,按照下列规定确定:

- (一) 按照业主户数计算的,一户计算为一票;建设单位未售出的专有部分,计算为一票;
- (二) 按照建筑面积计算的,每一平方米建筑面积计算为一票;建筑面积不足一平方米的按一票计算。

业主身份以及建筑面积的确认,以不动产登记簿或者其他能够证明其权属的合法有效文件为依据。

第三十四条 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。采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送交每