

物业管理条例

案例注释版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物业管理条例

案例注释版

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: 案例注释版 / 《法律法规案例注释版系列》编著. —北京: 中国法制出版社, 2010. 6

(法律法规案例注释版系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1944 - 4

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理 - 条例 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 083282 号

策划编辑: 冯雨春

责任编辑: 王云艳

封面设计: 蒋怡

物业管理条例

WUYE GUANLI TIAOLI

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2010 年 6 月第 1 版

印张/4 字数/123 千

2010 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1944 - 4

定价: 10.00 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: 66010402

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

“法律的生命不在于逻辑，而在于经验。”我国各级人民法院作出的生效裁判是审判经验的结晶，是法律适用在社会生活中真实、具体而生动的表现，是联系抽象法律与现实纠纷的桥梁。因此，了解和适用法律最好的办法，就是阅读参考已发生并裁判生效的真实案例。从广大读者学法用法的实际需要出发，根据最新通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》，我们组织编写了这套“法律法规案例注释版”丛书。该丛书侧重“以案释法”，期冀通过案例注释法条的方法，帮助读者准确理解法律条文的字里行间以及领会法律制度的内在精神。

丛书最大的特点是：

第一，权威性。

丛书所编选案例的原始资料尽量来源于各级人民法院已经审结并发生法律效力判决，从阐释法律规定的需要出发，加工整理而成。对于没有相关真实案例的重点法条，则从全国人大法工委、国务院法制办等立法部门对条文的权威解读中提炼条文注释。

第二，示范性。

裁判案例是法院依法对特定主体之间在特定时间、地点发生的法律纠纷作出的裁判，其本身具有真实性、指导性和示范性的特点。丛书选择的案例紧扣法律条文规定，对于读者有很强的参考借鉴价值。

第三，实用性。

每本书都由专业人士撰写主体法的适用提示，以帮助读者对该法有整体的了解。丛书设置“相关案例索引”栏目，列举更多的相关案例，归纳出案件要点，以期通过相关的案例，进一步发现、领会和把握法律规则、原则，从而作为解决实际问题的参考，做到举一反三。此外，我们还在主体法律文件之后收录重要配套法律文件，以及相应的法律流程图表、文书等内容，方便读者查找和使用。

希望本丛书能够成为广大读者学习、理解和运用法律的得力帮手。感谢本书编写中，刘德宇为案例的整理所作出的贡献！

2010年6月

适用提示

《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。《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。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。

《物权法》第七十六条规定：“业主共同决定事项，应当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。决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积四分之三以上的业主且占总人数四分之三以上的业主同意。前款所称专有部分，是指具有独立的门牌编号且能够单独使用、出租、抵押、转让的建筑物部分。前款所称专有部分占建筑物总面积，是指专有部分占建筑物总面积的比例。前款所称专有部分占建筑物总面积，是指专有部分占建筑物总面积的比例。”

《物权法》第七十七条规定：“业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，还应当符合下列条件：（一）经有利害关系的业主同意；（二）经利害关系人同意；（三）经利害关系人同意。”

《物权法》第七十八条规定：“业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，还应当符合下列条件：（一）经有利害关系的业主同意；（二）经利害关系人同意；（三）经利害关系人同意。”

第十条	【业主大会成立方式】	12
案例 6	同一个物业管理区域内的业主在房地产行政主管部门等的 监督 and 指导下成立业主大会	12
第十一条	【业主共同决定事项】	14
案例 7	根据业主大会授权, 业主委员会可以选聘和解聘物业服 务企业	14
第十二条	【业主大会会议的召开方式及决定】	15
案例 8	业主大会或者业主委员会的决定, 对业主具有约束力	15
第十三条	【业主大会的会议类型及其启动方式】	16
第十四条	【业主大会会议的通知及记录】	17
第十五条	【业主委员会的性质和职责】	17
案例 9	业主委员会可以代表业主与业主大会选聘的物业管理企 业签订物业服务合同并履行业主大会赋予的其他职责	17
第十六条	【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】	19
案例 10	业主委员会应当自选举产生之日起三十日内, 向物业 所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案	19
第十七条	【管理规约】	21
第十八条	【业主大会议事规则】	21
第十九条	【业主大会、业主委员会的职责限制】	22
第二十条	【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】	22

第三章 前期物业管理

第二十一条	【前期物业服务合同】	23
案例 11	在业主、业主大会选聘物业服务企业之前, 建设单位 可以选聘物业服务企业	23
第二十二条	【临时管理规约】	24
案例 12	业主应当履行建设单位制定的临时管理规约规定的义务	25
第二十三条	【对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务】	26
第二十四条	【前期物业管理招投标】	26
案例 13	是否通过招投标的方式选聘物业服务企业并不影响事 实物业服务法律关系的成立	26

第二十五条	【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】	27
案例 14	建设单位与物业买受人虽没有签订前期物业服务合同， 但已形成事实物业服务关系的，买受人应当履行相应义务	28
第二十六条	【前期物业服务合同期限】	29
案例 15	业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效， 前期物业服务合同终止	29
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】	30
案例 16	业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权	30
第二十八条	【共用物业承接验收】	31
第二十九条	【物业承接验收时应移交的资料】	31
案例 17	物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将有关 资料移交给业主委员会	32
第三十条	【物业管理用房】	33
第三十一条	【建设单位的物业报修责任】	33
第四章 物业管理服务		
第三十二条	【物业服务企业的性质、资质】	34
第三十三条	【物业管理职业资格证书】	34
第三十四条	【物业管理区域统一管理】	35
案例 18	一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理	35
第三十五条	【物业服务合同】	36
案例 19	业主委员会应当与物业服务企业订立书面的物业服务合同	36
第三十六条	【物业服务企业的义务和责任】	37
案例 20	物业服务企业提供的管理服务不符合合同的约定，导 致业主财产损失的，应当承担相应的责任	37
第三十七条	【物业验收和资料移交】	38
第三十八条	【物业管理用房所有权属和用途】	39
案例 21	物业管理用房的所有权依法属于业主	39
第三十九条	【合同终止时物业服务企业的义务】	41
案例 22	物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理	41

用房交还给业主委员会	41
第四十条 【专项服务业务的转委托】	42
案例 23 物业服务企业将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业, 由于专业性服务产生的法律责任, 应当由专业性服务企业承担	42
第四十一条 【物业服务收费】	44
案例 24 物业服务水平低于物业服务合同约定的, 物业公司应当相应减少物业收费	44
第四十二条 【物业服务费缴纳】	46
案例 25 物业使用人没有按照约定交纳物业服务费用的, 业主负连带责任	46
案例 26 物业使用人应按照合同约定, 交纳物业服务费	48
第四十三条 【物业服务收费监督】	48
第四十四条 【业主特约服务】	49
第四十五条 【公用事业单位收费】	49
案例 27 业主和物业使用人对物业管理费的交纳负连带责任	49
第四十六条 【对违法行为的制止、报告】	51
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】	51
案例 28 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作, 无权提供保安服务	51
第四十八条 【物业使用人的权利义务】	53
第四十九条 【关于物业管理的投诉】	53

第五章 物业的使用与维护

第五十条 【改变公共建筑及共用设施用途的程序】	54
第五十一条 【公用道路、场地的占用、挖掘】	54
第五十二条 【共用事业设施维护责任】	54
第五十三条 【关于房屋装饰、装修的告知义务】	55
第五十四条 【专项维修资金】	56
第五十五条 【对共用部位、共用设备设施经营的收益】	56
第五十六条 【责任人的维修养护义务】	57

第六章 法律责任

第五十七条	【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】	58
第五十八条	【建设单位擅自处分共用部位的责任】	58
第五十九条	【拒不移交资料的行政责任】	58
第六十条	【无资质从事物业管理的责任】	59
案例 29	物业公司未取得资质证书属于行政管理范畴， 业主不能以此不缴纳物业费	59
第六十一条	【聘用无从业资格人员的责任】	60
第六十二条	【违反委托管理限制的责任】	60
第六十三条	【挪用专项维修资金的责任】	61
第六十四条	【建设单位不配置物业管理用房的责任】	61
第六十五条	【擅自改变物业管理用房的用途的责任】	61
第六十六条	【擅自行为的负责】	62
第六十七条	【逾期不交物业服务费的责任】	63
案例 30	业主逾期不交纳物业费，物业服务企业可以向法院起诉	63
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】	64
第六十九条	【公务人员违法行为的责任】	64

第七章 附 则

第七十条	【实施时间】	65
------	--------	----

附录

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 (2009 年 5 月 15 日)	66
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)	68
业主大会和业主委员会指导规则 (2009 年 12 月 1 日)	71
建设部关于印发《业主临时公约（示范文本）》的通知	79

(2004 年 9 月 6 日)

住宅专项维修资金管理办法..... 85

(2007 年 12 月 4 日)

物业服务企业资质管理办法..... 92

(2007 年 11 月 26 日)

建设部关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》的通知..... 96

(2004 年 9 月 6 日)

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..... 104

(1997 年 8 月 25 日)

物业服务收费管理办法..... 111

(2003 年 11 月 13 日)

物业服务收费明码标价规定..... 114

(2004 年 7 月 19 日)

附录

..... 【同前】 附录

附录

关于《物业服务合同(示范文本)》的说明

..... 附录

(2004 年 12 月 2 日)

关于《物业服务合同(示范文本)》的说明

..... 附录

(2004 年 12 月 2 日)

关于《物业服务合同(示范文本)》的说明

..... 附录

(2004 年 12 月 2 日)

关于《物业服务合同(示范文本)》的说明

物业管理条例

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。

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，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；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。

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 1

物业管理内容不包含人身、财产保管保险管理（〔2008〕穗中法民五终字第4001号）

力拓公司与铭启公司签订《物业管理合同》，约定：力拓公司的物业由铭启公司进行管理，委托管理事项中除进行物业的日常维修、养护等内容外，还包括配合和协助当地公安机关进行安全监控等保安工作（但不包含人身、财产保险保管责任）。2007年4月29日，原告光明公司与力拓公司签订《房地产租赁合同》，约定光明公司租赁力拓公司写字楼使用。同日，光明公司、铭启公司双方签订了《物业管理服务协议》，协议约定：铭启公司必须如约履行与力拓公司签订的《物业管理合同》中所有的内容，给光明公司提供优质的物业管理服务，并向光明公司收取相应的物业管理费……等等。合同签订后，双方均依约履行。

2008年4月2日，光明公司报警，称其租赁的写字楼发生盗窃事件，丢失物品买入价为人民币11548.89元。光明公司认为：铭启公司作为物业管理公司，没有履行管理职责，对光明公司物品被盗应当承担赔偿责任。于是起诉至法院，要求被告铭启公司赔偿其损失。

被告铭启公司辩称：物业管理合同中不包括人身、财产保险保管责任，原告被盜的损失与被告没有关系，被告不应当承担光明公司的损失。

一审法院判决铭启公司赔偿光明公司人民币2309.78元。光明公司、铭启公司均不服，提起上诉。

二审法院认为，根据光明公司提供的《报警回执》以及一审法院调查取得的《询问笔录》、《失窃财产补充材料》等证据，一审法院认定光明公司的办公室物品电脑等被盗并无不当，铭启公司以公安部门从未对光明公司的被盜事实作出认定为由，主张不存在被盜事实，本院不予采纳。光明公司与铭启公司签订《物业管理服务协议》，双方之间建立了物业管理权利义务关系，在此期间，铭启公司没有及时办理资质证书审核的问题不影响双方当事人存在的物业管理权利义务关系的事实认定。铭启公司作为物业管理人应当依照《物业管理服务协议》、《物业管理合同》的约定和法律的规定履行物业管理义务。《物业管理服务协议》并没有约定物业管理人对物业使用人的财产负有保管义务，《物业管理合同》中约定的物业管理义务包括配合和协助当地公安机关进行安全监控等保安义务，也不包含人身、财产保险保管责任，对

此,光明公司持有异议。根据我国《物业管理条例》第二条“……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,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。维护物业管理区域内的有关秩序”的规定,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,光明公司对此提出的异议法律依据不足,本院不予支持。但是,根据上述规定,铭启公司仍应当承担维护相关区域内正常秩序的管理义务,对物业管理区域内的物业安全负担合理的注意义务。从本案所查证的事实看,铭启公司所管理的区域包括光明公司承租使用的办公室间墙均未到顶,属于不完全封闭的场所,明显存在安全隐患,铭启公司应当提醒与告知物业使用人不宜放置贵重财产,该安全隐患是光明公司被盗的原因之一,故铭启公司的管理行为有失妥当。铭启公司未尽到合理的管理注意义务,违反了《物业管理服务协议》、《物业管理合同》中履行物业管理义务的约定,应当承担相应的民事责任。同时,光明公司作为物业使用人以及从事经营活动的工商业企业,明知其办公室不是完全封闭的场所,仍在该处放置较大价值的办公用品,以致其财产损失较大,其自身有重大疏忽,亦应自行承担相应责任。对此,一审判决根据铭启公司的过错程度,判决铭启公司承担20%的赔偿责任符合本案案件事实,本院依法予以维持。判决驳回上诉,维持原判。

本案例涉及到物业管理的具体内容。物业公司的物业管理主要有以下几项内容: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等。物业管理公司的管理内容并不包括人身、财产的保管保险管理。当然,如果物业公司在管理方面存在过错,并且该过错导致了业主的损失,物业公司应当根据过错的程度承担相应的赔偿损失的责任。

相关案例索引

1. 王某诉北京某物业管理中心物业服务合同纠纷上诉案 ([2010] 二中民终字第218号)

本案要点

业主与物业公司已经形成事实物业服务合同关系的,业主负有缴纳物业费的义务。

2. 重庆某物业管理有限公司诉同某物业管理纠纷案 ([2009] 津法民初字第900号)

本案要点

双方虽未签订书面合同,但物业公司已履行物业管理的主要义务,业主在事实上也接受了其服务,在事实上已建立了物业事实管理服务合同关系,该合同没有违反法律和行政法规的强制性规定,应为有效。

● **相关规定** 《物业管理条例》第2条、《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

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。

条文注释

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。

● **相关规定** 《民法通则》第4条；《合同法》第3~7条；本法第24条

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。

案例 2 [案情] [2008] 案：银林公司物业服务合同纠纷案

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（[2008] 江行初字第4号）

原重庆五洲实业公司修建了五洲大楼（含主楼、辅楼），主楼15层为住宅、业主112户，辅楼5层为非住宅，业主为原告山城公司。

2006年6月6日，银林公司向区房管局递交《关于请求认定五洲大楼区域

界定的报告》，以五洲大楼主、辅楼是一栋不可分割的建筑整体为由，要求区房管局确定五洲大楼主、辅楼系同一物业管理区域。2006年6月13日，区房管局依据国务院颁布实施的《物业管理条例》第九条第一款、第二款等有关规定，认为五洲大楼主楼和辅楼应划分为一个物业管理区域，并向银林公司送达了《回复意见》。2007年10月，山城公司不服区房管局作出的《回复意见》，向重庆市国土资源和房屋管理局申请行政复议，该局以山城公司提起行政复议超过法定复议期限为由，作出了不予受理的通知。同年12月，山城公司不服区房管局作出的《回复意见》，提起行政诉讼。

法院认为：原告作为被告所划分的物业管理区域内房屋的所有权者，受划分物业管理区域的行政行为约束，被告作出的行政行为直接影响到原告的权益。原告因划分物业管理区域与被告发生行政争议，符合《中华人民共和国行政诉讼法》第十一条关于受案范围的规定，原告有权提起行政诉讼。

根据国务院颁布实施的《物业管理条例》和《重庆市物业管理条例》的规定，对物业管理区域进行划分，是房地产行政主管部门对物业管理活动行使管理职权的行政行为，区房管局作为江北区房地产行政主管部门，具有对其辖区内物业管理区域进行划分的职责。

至于原告认为被告作出具体行政行为时违反行政程序应公开的原则和《行政许可法》的规定，未告知原告享有陈述、申辩的权利，系程序违法的诉讼理由，因国务院颁布实施的《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等未对行政机关划分物业管理区域的程序作出具体规定，被告依据第三人的申请作出的行政行为并未违反法定程序。

依据国务院颁布实施的《物业管理条例》第九条第二款的规定，被告作为房地产行政管理部门在划分物业管理区域时，应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，特别需要收集关于共用设施设备方面的证据，因为物业管理区域的划分不可避免地涉及共用设施设备的调整和分割，如果不考虑共用设施设备的情况，会对业主的合法权益造成损害。尽管被告作出的《回复意见》载明五洲大楼主、辅楼共用排污系统、消防系统、化粪池、物管用房，但被告在法定举证期限内未提供合法有效的证据予以证明五洲大楼主、辅楼具有上述共用设施设备。其《回复意见》证据不足。依据《中华人民共和国行政诉讼法》第五十四条第（二）项第1目的规定，判决撤销被告作出的《回复意见》，限期重新作出具体行政行为。

各地物业管理主管机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，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。需要说明的是，这里所称“房地产行政主管部门”是一个笼统和灵活的称呼，各地房地产行政主管部门的名称或设置并不完全相同。

根据《条例》的规定，房地产行政主管部门的监督管理职责主要包括指导业主成立业主大会（第十条）、撤销业主大会和业主委员会作出的违反法律法规的决定或者责令其限期改正（第十九条）、批准符合条件的建设单位采用协议