



常用法律政策解答系列丛书

- 物业与业主
- 建筑物区分所有权
- 业主大会与业主委员会
- 前期物业管理
- 物业管理服务

YEZHU WUQUAN YU WUYE GUANLI FALÜ ZHENGCE JIEDA

业主物权与物业管理 法律政策解答

9



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



常用法律政策解答系列丛书

YEZHU WUQUAN YU WUYE GUANLI FALÜ ZHENGCE JIEDA

业主物权与物业管理 法律政策解答

9



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

业主物权与物业管理法律政策解答 / 梁轶琳主编
—北京:法律出版社,2010.4
ISBN 978-7-5118-0728-1

I. ①业… II. ①梁… III. ①物权法—中国—问答②
物业管理—法规—中国—问答 IV. ①
D923.25②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 067456 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/贾丹丹

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/5.25 字数/103 千

版本/2010 年 5 月第 1 版

印次/2010 年 5 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 978-7-5118-0728-1

定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

丛 书 序

应广大读者学习、了解法律,运用法律解决常见纠纷的需求,我们组织对相关法律问题有研究的专家编写了此套丛书。本丛书出版目的在于帮助广大读者从法律政策的层面,比较准确地知悉国家对常见纠纷如何处理所持的态度,以及相关法律的具体规定。丛书名为“法律政策解答”,其中法律包含了法律、行政法规、行政规章、司法解释等具有法律约束力的文件,而政策主要是指各种政策性文件,如通知、意见等,这些文件尚未上升到法律高度,但是对相关问题作出规范且在实践中需遵照实行。在实际的每个分册中,法律和政策所占的比重有所不同,对于一些立法较为成熟的领域(如合同、担保),主要是法律的内容;对于现行立法尚不够成熟或细致,还需由政策性文件加以规范或细化的领域(如职工探亲假、农村宅基地),则主要是政策的内容。

除个别分册外,丛书各分册均包括三个部分内容:第一部分为最新法律政策解答,选取各该领域最新、最核心的法律政策,以便于读者理解的方式,通俗地作出解答。在问答编写过程中,力图以读者关注的要点设问,并注重保持法律政策文件的原意,除特别需要说明的地方外,尽量不加入编者的主观意见。每个问题后面均提供相关法律政策索引,读者可以随时查

证并在纠纷解决中获得参考依据。同时,为方便读者按自己的实际疑问查找相关内容,我们将规范同一类法律问题,但散见于不同文件、不同条款中的内容全部汇集到一起,并以关键词作出提示,以供读者快速查阅。第二部分为相关法律文书格式或范本;第三部分为相关法律政策文件原文,有的分册还附加流程图表等信息。总之,丛书突出简单实用的特色,以通俗易懂、贴近大众为原则,具有较强的广泛阅读性。

本丛书在编写过程中,虽然几经斟酌和校阅,但由于我们水平所限,书中难免存在疏漏和不足,恳请读者指正。

梁轶琳
2010年3月

目 录

第一部分 最新物业法律政策解答

第一章 物业与业主 (1)

【关键词】物业管理

01 什么是物业？什么是物业管理？ (1)

02 什么是物业管理区域？物业管理区域如何划分？ (2)

【关键词】业主

03 如何认定业主的范围？ (2)

04 业主在物业管理活动中享有哪些权利？ (3)

05 业主在物业管理活动中应当履行哪些义务？
..... (4)

第二章 业主的建筑物区分所有权 (5)

【关键词】建筑物区分所有权

06 什么是业主的建筑物区分所有权？业主的建筑物区分所有权包括哪些基本内容？ (5)

07 业主对专有部分和共有部分行使权利，分别

有什么要求? (6)

08 业主可否将住宅改变为经营性用房? (7)

【关键词】专有部分与共有部分认定

09 如何认定业主的建筑物区分所有权中的专有部分? (7)

10 如何认定业主的建筑物区分所有权中的共有部分? (8)

11 建筑区划内的车位、车库如何归属? (9)

【关键词】共有部分的管理和维护

12 建筑物及其附属设施的维修资金归谁所有?
..... (9)

13 建筑物及其附属设施的费用如何分摊? 收益如何分配? (10)

14 占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地有什么条件和要求? (10)

15 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等相关管线和设施由谁负责维修、养护? (11)

16 物业共用部位、共用设施设备可否用于从事经营性活动? 擅自进行经营性活动的, 如何处理? (11)

17 擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的, 如何处理? (12)

18 损害业主对物业共用部位、共用设施设备管理、使用权的, 如何处罚? (12)

19 物业存在安全隐患的, 由谁负责维修养护?
..... (13)

【关键词】室内装饰装修

- 20 室内装饰装修禁止有哪些行为? (13)
- 21 装修人从事哪些室内装饰装修活动需要经批准才可进行? (14)
- 22 从事哪些装饰装修活动需要遵守特殊要求? (15)
- 23 进行室内装饰装修如何申报登记? 不申报登记即进行装饰装修的,有什么后果? (15)
- 24 室内装饰装修管理服务协议应包括哪些内容? (16)
- 25 如何保障装饰装修期间其他业主的利益不受侵害? (17)
- 26 因装饰装修给其他业主造成损害的,如何处理? (18)
- 27 室内装饰装修活动中的哪些行为要受到行政处罚? (18)

【关键词】住宅专项维修资金

- 28 什么是住宅专项维修资金? 住宅共用部位、共用设施设备分别包括哪些? (19)
- 29 哪些业主应当交存住宅专项维修资金? (20)
- 30 住宅专项维修资金的交存比例为多少? (20)
- 31 住宅专项维修资金归谁所有? 由谁保管? (21)
- 32 住宅专项维修资金应在什么时候交存? 什么时候续存? (22)
- 33 住宅专项维修资金如何使用和分摊? (23)
- 34 如何办理使用住宅专项维修资金的手续? (24)

- 35 哪些费用不能从住宅专项维修资金中列支?
..... (26)
- 36 房屋所有权转让时,住宅专项维修资金如何
转移? (26)
- 37 挪用住宅专项维修资金的,如何处罚? (27)

第三章 业主自治 (28)

第一节 业主大会 (28)

【关键词】业主大会的成立

- 38 业主大会在什么范围内组成? 其基本职责
是什么? (28)
- 39 业主大会如何产生? 可否不成立业主大会?
..... (28)

【关键词】业主大会会议

- 40 业主大会会议什么时候召开? (29)
- 41 业主大会会议如何召开? (29)
- 42 业主可否推选或委托他人代为参加业主大
会会议? (30)
- 43 未按规定召开业主大会会议的,如何处理?
..... (30)

【关键词】业主大会的决定

- 44 哪些事项应由业主大会决定? (31)
- 45 如何确定业主的投票权数? (32)
- 46 业主大会的决定有什么效力? 业主大会的
决定违法或者侵犯业主权益的,如何处理?
..... (33)

【关键词】首次业主大会

- 47 首次业主大会由谁筹备和组织? (34)
- 48 首次业主大会会议筹备组如何组成? (35)
- 49 首次业主大会会议筹备组的筹备工作包括
哪些? (35)
- 50 首次业主委员会委员候选人如何确定? (36)
- 51 分期开发的建设项目,首次业主大会和业主
委员会如何成立? (36)

【关键词】业主大会议事规则

- 52 什么是业主大会议事规则? (37)
- 53 业主大会议事规则应当包括哪些主要内容?
..... (37)

【关键词】管理规约

- 54 什么是管理规约? 管理规约有什么效力?
..... (38)
- 55 管理规约应当包括哪些主要内容? (38)

第二节 业主委员会 (39)**【关键词】业委会的性质**

- 56 业主委员会的性质如何? (39)

【关键词】业委会的产生

- 57 业主委员会成员如何组成? 担任业主委员
会委员有哪些条件? (39)
- 58 业主委员会产生后,如何办理备案? (40)

【关键词】业委会的职责履行

- 59 业主委员会有哪些职责? (41)
- 60 业主委员会应当向业主公开哪些情况和资
料? (42)

- 61 业主委员会的工作档案、印章、工作经费等
如何管理? (42)

- 62 擅自使用业主大会印章、业主委员会印章
的,如何处理? (43)

【关键词】业委会会议

- 63 业主委员会会议如何召开? (44)

【关键词】业委会的决定

- 64 业主委员会的决定有什么效力? 业主委员会
的决定违法或者侵犯业主权益的,如何处
理? (44)

【关键词】业委会委员的资格终止

- 65 在哪些情况下,业主委员会委员的资格终
止? (45)

- 66 业主委员会任期内出现委员人数变化的,如
何处理? (46)

【关键词】业委会的换届

- 67 业主委员会的换届工作如何进行? (47)

- 68 业主委员会不按时组织换届选举的,如何处
理? (47)

- 69 业主委员会委员资格终止或者业主委员会
任期届满后拒不移交相关材料的,如何处
理? (48)

【关键词】协调处理

- 70 物业管理联席会议是怎么回事? (48)

- 71 业主大会、业主委员会与居民委员会之间的
职责如何协调? (48)

【关键词】违法行为

- 72 业主擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动的,如何处理? (49)
- 73 对个别业主损害其他业主利益的行为如何处理? (50)

第四章 前期物业管理 (52)**【关键词】前期物业管理**

- 74 什么是前期物业管理? 为什么要进行前期物业管理? (52)
- 75 前期物业服务企业如何选聘? 违法选聘物业服务企业的,如何处理? (52)
- 76 前期物业服务合同何时签订? 何时终止? (53)
- 77 业主可否要求更换前期物业服务企业? (53)

【关键词】临时管理规约

- 78 什么是临时管理规约? 临时管理规约应包括哪些基本内容? (54)
- 79 临时管理规约如何产生效力? (54)

【关键词】物业承接验收

- 80 前期物业服务企业如何从建设单位手中承接物业? (55)
- 81 建设单位违法不移交有关资料的怎么办? (55)

【关键词】物业的保修责任

- 82 什么是物业的保修责任？物业的保修责任
由谁承担？…………… (56)

第五章 物业管理服务…………… (57)

【关键词】物业服务企业

- 83 物业服务企业与业主之间是什么关系？业
主是否必须委托物业服务企业来管理物业？
…………… (57)
- 84 物业服务企业需要具备哪些条件？未取得
资质从事物业服务的，如何处罚？…………… (57)
- 85 不同资质的物业服务企业分别可以承接哪
些物业管理项目？…………… (60)
- 86 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，如何处
罚？…………… (60)

【关键词】物业服务合同

- 87 物业服务合同双方当事人分别是谁？合同
应包括哪些主要内容？…………… (61)
- 88 物业服务企业未能履行物业服务合同约定
的，如何承担法律责任？…………… (62)
- 89 物业服务企业可否提供物业服务合同约定
以外的服务项目？…………… (63)
- 90 物业服务企业可否将部分服务内容委托给
其他服务企业？违法委托的如何处理？…………… (63)
- 91 哪些情况下物业服务合同或者合同相关条
款无效？…………… (64)

【关键词】物业承接与交接

- 92 物业服务企业如何承接物业? (64)
- 93 物业服务企业被解聘后,交接工作如何进行?
..... (65)

【关键词】物业管理用房

- 94 物业管理用房的所有权归属如何? 物业服务企业可否改变物业管理用房的用途? (66)

【关键词】物业服务收费

- 95 物业服务收费的价格如何确定? (67)
- 96 物业服务费用的收取可以采取哪些计费方式? 物业费用的构成包括哪些方面? (67)
- 97 物业服务成本或者物业服务支出包括哪些方面? (68)
- 98 物业服务企业收取的物业服务费用如何接受管理部门和业主的监督? (69)
- 99 哪些人有义务交纳物业服务费用? 不按时交纳有什么后果? (70)
- 100 物业服务企业违法违规收费的,如何处理?
..... (71)

【关键词】物业安全保障

- 101 物业服务企业应采取哪些措施保障物业管理区域内的安全? (71)

【关键词】物业使用人

- 102 什么是物业使用人? 物业使用人在物业管理活动中的权利义务如何确定? (72)

第二部分 物业管理常用法律文书范本

01	管理规约	(73)
02	业主大会议事规则	(79)
03	业主委员会管理章程	(82)
04	物业服务合同	(87)

第三部分 物业管理常用法律依据

01	中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	(92)
02	物业管理条例(2007.8.26修订)	(95)
03	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(2009.5.14)	(110)
04	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(2009.5.15)	(115)
05	物业服务收费管理办法(2003.11.13)	(118)
06	住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	(122)
07	业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	(135)
附:物业管理法律操作流程		(149)

第一部分 最新物业法律政策解答

第一章 物业与业主

 **关键词:物业管理**

01 什么是物业? 什么是物业管理?

物业,指的是房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地。

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。

法律政策索引 《物业管理条例》第2条。

02 什么是物业管理区域？物业管理区域如何划分？

物业管理区域是指只成立一个业主大会、相对独立的、并由一个物业服务企业实施统一物业管理的区域。一般常见的“××小区”、“××家园”等均可以是一个物业管理区域，但也有“小区”、“家园”分为好几期建设，由不同的物业服务企业进行管理的，这样就不属于一个物业管理区域。物业管理区域的划分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，具体办法由省、自治区、直辖市制定。



关键词：业主

03 如何认定业主的范围？

房屋的所有权人为业主。

通过以下途径取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主：

- (1) 因法院、仲裁委员会的法律文书取得建筑物专有部分所有权的；
- (2) 因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的；
- (3) 因合法建造等事实行为取得建筑物专有部分所有权的。

基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

法律政策索引 《物权法》第28~30条；《物业管理条例》第6条；《业主大会和业主委员会指导规则》第13条；《建筑物