

物业管理条例

关联规定

(注释应用本)

13

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物业管理条例

关联规定

(注释应用本)

13

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例关联规定: 注释应用本/法规应用
研究中心编. —北京: 中国法制出版社, 2012. 3
(法律法规关联规定系列)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3590 - 1

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 035810 号

策划编辑 戴蕊

责任编辑 朱丹颖

封面设计 周黎明

物业管理条例关联规定: 注释应用本

WUYE GUANLI TIAOLI GUANLIAN GUIDING; ZHUSHI YINGYONGBEN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2012 年 5 月第 1 版

印张/6.75 字数/158 千

2012 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3590 - 1

定价: 18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

注

- 1.较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
- 2.法的效力等级:宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规>本级和下级地方政府的规章 (>表示效力高于)
- 3.司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题和最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

■ 法律法规关联规定注释应用本

编辑说明

中国法制出版社是国务院法制办公室直属的中央级法律图书专业出版机构，是国家法律和行政法规的权威出版机构。多年来，我社一直致力于编辑出版在全社会普及法律知识、传播法治理念、适合大众需求的法律图书。

本套丛书编纂的目的就是为广大读者理解与适用法律提供一站式的服务，将对法律条文的立法解释、文义解释、体系解释、历史解释等法律解释方法统一运用于对条文的注释中，突出对于重点法律文件的注释解读与应用扩展。

多元化的注释：来源于全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院等立法与司法部门对法律条文的权威解读以及对法律具体适用的司法解释与司法文件等，务求简洁实用。

延展性的应用：将最高人民法院、最高人民检察院及相关部门针对具体法律问题做出的具有一般指导意义的批复、答复和复函，司法实务部门主要的指导意见、会议纪要、答记者问等文件中提炼出的案件审理规范和裁判标准，具有典型指导意义的最高人民法院公报案例裁判要点融入条文应用中，为读者解决实际问题提供最权威、最有力的支持。

适用中的关联：关联规定一是体现重点法律条文与其他法律的条文之间适用上的关联，二是除了收录主体法之外，与之密切相关的司法实践中同时会适用到的相关法律文件也全部收录，并附以注释加工。

实用性的附录：根据各个分册的特点，归纳整理出相关的实务流程图、赔偿计算公式及标准、文书范本等作为附录，以帮助读者快速查找信息，有效解决纠纷。

希望本套丛书的出版，能够真正为读者学习和应用法律，解决实际的法律问题带来一定的便利和帮助，也恳请广大读者在使用过程对书中存在的不足之处提出进一步完善的建议。

法规应用研究中心

2012年4月

法律要点导读

《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。现行《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行,2007年8月26日国务院对其进行了修订并于2007年10月1日起施行。

《物业管理条例》共7章70条。主要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内容。

一、物业管理

本条例明确了物业管理的含义。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。国务院建设行政主管部门以及各地方县级以上政府房地产行政主管部门负责物业管理活动的监督管理工作。

二、业主及业主大会

《物业管理条例》规定,业主是指房屋的所有权人,其中也包括与房屋相配套的设备、设施和相关场地的所有权人。业主大会由物业管理区域内全体业主组成,它是业主的自治组织,是基于业主的建筑物区分所有权的形式产生的。业主大会应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立,并选举产生业主委员会。但也存在例外情况,在只有一个业主或者业主人数较少且经全体业主一致同意的情况下,可以不成立业主大会。

三、前期物业管理

前期物业管理,是指业主、业主大会选聘物业服务企业之前所实施的物业管理。前期物业管理合同,是指房地产开发企业或者商品房出售单位在销售物业之前,与物业服务企业签订的物业服务合同,它具有过渡性质。建设单位在销售物

业之前应当制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应履行的义务,违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。物业买受人应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

四、物业管理服务

从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格,一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

五、物业的使用与维护

业主以及物业服务企业不得随意改变公共建筑和共用设施的用途。专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。专项维修资金属于业主所有,它的收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

六、相关法律责任

本条例第六章规定了物业行政主管部门、建设单位、物业服务企业、物业服务人员、业主、业主大会在物业管理活动中存在违法违规行为时应当承担的法律责任。

目 录*

法律要点导读	1
--------------	---

物业管理条例

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】	1
第二条 【物业管理定义】	2
应用 1 物业管理的基本内容 / 3	
应用 2 物业管理合同约定不包含人身、财产保险保管责任的， 不违反法律的禁止性规定 / 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】	5
第五条 【物业管理的监管机关】	5

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主定义及权利】	6
应用 3 物业服务企业侵害业主权利的行为 / 7	
第七条 【业主的义务】	7
第八条 【业主大会代表业主合法权益】	9

* 本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

第九条 【物业管理区域的划分】	10
第十条 【业主大会成立方式】	10
第十一条 【业主共同决定事项】	11
应用 4 委托人主动解聘物业服务企业的限制 / 11	
第十二条 【业主大会会议的召开方式及决定】	12
应用 5 业主大会或者业主委员会的决定对业主具有约束力 / 13	
应用 6 物业公司有义务公布出租经营公共区域的收支项目 / 13	
第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】	13
第十四条 【业主大会会议的通知及记录】	14
第十五条 【业主委员会的性质和职责】	14
应用 7 业主委员会有权代表全体业主向物业公司提起诉讼 / 15	
第十六条 【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】	15
应用 8 业主委员会要经房产局备案确认 / 16	
第十七条 【管理规约】	16
第十八条 【业主大会议事规则】	17
第十九条 【业主大会、业主委员会的职责限制】	17
第二十条 【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】	18

第三章 前期物业管理

第二十一条 【前期物业服务合同】	19
应用 9 开发商与物业公司签订的物业服务合同的效力 / 19	
应用 10 前期物业服务合同对业主有约束力 / 20	
第二十二条 【临时管理规约】	21
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】	21
第二十四条 【前期物业管理招投标】	22
应用 11 招投标不是选聘物业服务企业的唯一方式 / 23	
第二十五条 【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】	23
第二十六条 【前期物业服务合同期限】	24
应用 12 解除前期物业管理合同,原物业公司拒不交接的处理 / 25	

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】	25
应用 13 建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业 / 25	
第二十八条 【共用物业的承接验收】	26
第二十九条 【物业承接验收时应移交的资料】	26
应用 14 物业承接验收时应移交相关物业管理资料 / 27	
第三十条 【物业管理用房】	27
应用 15 开发商应当向小区业主大会提供物业管理用房 / 27	
第三十一条 【建设单位的物业保修责任】	27
应用 16 建筑工程质量有缺陷时各单位之间的责任界定 / 28	

第四章 物业管理服务

第三十二条 【物业管理企业的性质、资质】	28
第三十三条 【物业管理职业资格证书】	30
第三十四条 【物业管理区域统一管理】	30
第三十五条 【物业服务合同】	31
应用 17 物业公司与业主之间形成的事实物业合同关系有效 / 31	
第三十六条 【物业服务企业的义务和责任】	32
应用 18 业主在小区内受伤的责任界定 / 32	
应用 19 小区突然停电的责任规定 / 32	
应用 20 物业公司因第三人侵权的赔偿责任 / 33	
应用 21 业主房屋内物品被盗,物业公司的责任 / 33	
第三十七条 【物业验收和资料移交】	33
第三十八条 【物业管理用房所有权属和用途】	34
第三十九条 【合同终止时物业服务企业的义务】	34
应用 22 物业服务合同终止时,物业公司应当将相关资料移交给业委会 / 34	
第四十条 【专项服务业务的转委托】	35
第四十一条 【物业服务收费】	35
应用 23 业主在接受物业服务后应当支付相应物业管理费 / 36	
第四十二条 【物业服务费交纳】	36

应用 24	业主应向物业公司支付物业管理费 / 37	
应用 25	物业使用人不交物业管理费, 业主承担连带责任 / 37	
应用 26	已取得房产证但尚未接收房屋, 应交纳物业管理费 / 38	
应用 27	已接收房屋但未实际入住, 应交纳物业管理费 / 38	
第四十三条	【物业服务收费监督】	38
第四十四条	【业主特约服务】	39
第四十五条	【公用事业单位收费】	39
应用 28	物业服务企业可以接受委托代收供暖费 / 40	
第四十六条	【对违法行为的制止、报告】	40
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】	41
应用 29	物业服务企业的安全防范义务 / 41	
第四十八条	【物业使用人的权利义务】	42
第四十九条	【关于物业管理的投诉】	42

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】	44
应用 30	业主不能擅自占用公共建筑和共用设施 / 44	
第五十一条	【公共道路、场地的占用、挖掘】	45
第五十二条	【公用事业设施维护责任】	45
应用 31	物业管理区域内相关管线和设施设备的维修、养护责任的划分依据 / 46	
第五十三条	【关于房屋装饰、装修的告知义务】	46
第五十四条	【专项维修资金】	47
第五十五条	【对共用部位、共用设施设备经营的收益】	48
应用 32	共有部分所产生的收益应属全体业主所有 / 49	
应用 33	小区内发布广告的相关规定 / 50	
第五十六条	【责任人的维修养护义务】	50

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】	51
-------	---------------------------	----

第五十八条	【建设单位擅自处分共用部位的责任】	51
第五十九条	【拒不移交资料的行政责任】	52
第六十条	【无资质从事物业管理责任】	54
第六十一条	【聘用无从业资格人员的责任】	54
第六十二条	【违反委托管理限制的责任】	55
第六十三条	【挪用专项维修资金的责任】	56
第六十四条	【建设单位不配置物业管理用房的责任】	57
第六十五条	【擅自改变物业管理用房的用途的责任】	58
第六十六条	【擅自行为的责任】	58
第六十七条	【逾期不交纳物业服务费的责任】	59
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】	61
第六十九条	【公务人员违法行为的责任】	62

第七章 附 则

第七十条	【施行时间】	62
------	--------	----

◆关联规定

中华人民共和国物权法(节录)	63
----------------	----

(2007年3月16日)

应用1 业主身份的认定 / 63

应用2 小区内商业广告利益归属 / 64

应用3 建筑物区分所有权的集合性 / 65

应用4 对房屋共有部分利用的限制 / 65

应用5 自家庭院绿地的使用与小区公共利益发生矛盾时的处理方法 / 66

应用6 在没有约定的情况下车位、车库的所有权归属问题 / 67

应用7 专有部分面积和建筑物总面积的认定方法 / 68

应用8 业主人数和总人数的认定方法 / 68

应用9 “住改商”应当取得有利害关系的业主的一致同意 / 69

应用 10 底层住户是否交电梯运行维修费应当事先进行约定 / 70

中华人民共和国合同法(节录)	73
(1999 年 3 月 15 日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	90
(2003 年 6 月 26 日)	
物业服务企业资质管理办法	98
(2007 年 11 月 26 日修正)	
物业管理师制度暂行规定	103
(2005 年 11 月 16 日)	
物业承接查验办法	110
(2010 年 10 月 14 日)	
物业服务收费管理办法	116
(2003 年 11 月 13 日)	
物业服务收费明码标价规定	120
(2004 年 7 月 19 日)	
住宅专项维修资金管理办法	122
(2007 年 12 月 4 日)	
住宅室内装饰装修管理办法	132
(2011 年 1 月 26 日)	
业主大会和业主委员会指导规则	140
(2009 年 12 月 1 日)	
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	152
(2009 年 5 月 15 日)	
应用 1 一并转委托行为无效时原物业服务合同的效力 / 153	
应用 2 物业服务企业的安全关照义务 / 154	
应用 3 其他管理人的权利义务 / 157	
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	158
(2009 年 5 月 14 日)	

- 应用 1 实践中法定业主及事实事主身份的认定依据 / 158
- 应用 2 小区一层业主拆墙改门、搭建台阶构成侵权 / 162
- 应用 3 “有利害关系的业主”的认定 / 163

◆实用附录

1. 前期物业服务合同(示范文本)	166
2. 物业管理委托合同(示范文本)	180
3. 业主临时公约(示范文本)	189
4. 业主及业主大会图解表	196
5. 物业纠纷诉讼流程图	201
6. 物业纠纷仲裁程序流程图	202

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。

● 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

^① 条文主旨为编者所加,下同。

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,物业服务企业资质等级分为一、二、三级。根据《物权法》的有关规定,2007年《物业管理条例》修订时,将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,将“业主公约”修改为“管理规约”,将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。虽然只是变动了几个字,但意义却全然不同,明确了物业公司的定位——为业主服务,明确了物业公司 with 业主之间的关系。

●关联规定

《物权法》第70-83条,见63-71页;《物业服务企业资质管理办法》第2-3条,见98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。

●注释

该条界定的物业管理是从狭义上理解的,具体而言,就是物业服务企业接受业主或者业主大会的委托,并与之签订物业服务合同,按照物业服务合同的约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,以及维护相关区域内的道路交通、消防安全、环境卫生和秩序的活动。物业管理的内涵包括:(1)物业管理的对象是物业;(2)物业管理的对象是人,即物业所有人(业主)和使用人;(3)物业管理的属性是经营。物业管理被视为一种特殊的商品,物业管理所提供的是有偿的无形的商品——劳务与服务。

物业服务企业向业主提供服务(包括按照物业服务合同约定提供物业服务以及根据业主委托提供物业服务合同约定以外的服务),应当依法实行明码标价,标明服务项目、收费标准等有关情况。

应用 1

物业管理的基本内容

物业管理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,主要有:(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,以人为本做好物业管理的各项管理与服务工作,并不拓展其广度和深度。

应用 2

物业管理合同约定不包含人身、财产保险保管责任的,不违反法律的禁止性规定

根据我国《物业管理条例》第2条的规定,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,不违反法律的禁止性规定。但是,物业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。(参见“广州市甲有限公司与广州市乙有限公司物业管理纠纷上诉案”,广东省广州市中级人民法院民事判决书[2008]穗中法民五终字第4001号)

●关联规定

《物业服务企业资质管理办法》,见98页;《物业服务收费明码标价规定》第2条,见120页。

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。