



REGULATION ON PROPERTY MANAGEMENT

物业管理条例

配套规定

实用注解版



条文注解 实用问答 配套规定 法律文书 流程图表

如何筹备召开业主大会？

小区内的车位、车库问题，法律有何规定？

物业服务定价成本由哪些成本构成？

如何认定“住改商”是否合法？

物业保安员可以采取哪些措施？不能有哪些行为？

业主拒不交纳物业服务费用有哪些解决方式？

.....

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



REGULATION ON PROPERTY MANAGEMENT

物业管理条例

配套规定

实用注解版

法律出版社法规中心 编

法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例配套规定:实用注解版/法律出版社
法规中心编.—2版.—北京:法律出版社,2012.6
(中华人民共和国法律配套规定系列)
ISBN 978-7-5118-3590-1

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122869号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/马 帅

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/北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/850毫米×1168毫米 1/32

印张/8 字数/210千

版本/2012年7月第2版

印次/2012年7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

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978-7-5118-3590-1

定价:22.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

本丛书以现行有效的法律、法规、司法解释为线索,结合日常生活中常见的法律问题,收录与其密切相关的配套规定,并在此基础上予以精要的实用解答,以便广大读者及时解决常见法律问题。为此,本丛书在内容和体例上做如下安排:

① **法律条文** 以法律条文为核心,精心标注条文主旨,撰写法律术语、条文注解和配套索引,帮助读者检索和理解相关法律条文及其具体含义。

② **实用问答** 针对日常生活中的常见法律问题,根据相关规范性文件的具体规定和实务经验编写实用问答,帮助读者防范法律风险和解决法律纠纷。

③ **配套规定** 根据配套索引所列关联法规,收录相关法律、行政法规、司法解释、部门规章等规范性法律文件,对于新近修改的法律附录新旧条文对照表。

④ **法律文书** 根据法律条文及其配套规定,收录、编写相关法律文书的示范文本或者参考样本,供广大读者参考,以便充分维护自身合法权益。

⑤ **流程图表** 根据法律条文及其配套规定,按照法律实务操作的具体要求,制作流程图表,以便广大读者依法、及时行使相关权利,履行相关义务。

本丛书力求为广大读者提供最为全面、实用的法律应用指引,以便广大读者有效防范法律风险,及时解决法律纠纷。本书不足之处,还恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2012年5月于北京

《物业管理条例》 适用提要

随着我国城镇住房制度改革的不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。2003年6月8日,国务院颁布了《物业管理条例》(以下简称条例),条例共7章70条,主要规定了业主和业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业管理企业对其物业进行管理,则适用条例的规定,也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业管理企业进行物业管理。同时,条例明确了业主,即房屋的所有权人,在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自我管理,物业管理企业接受业主委托,具体实施物业管理有关事项的原则。条例还要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系。对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预,因此,条例主要是通过设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中作出的决定。业主大会选聘物业管理企业进行管理,业主委员会代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。物业管理企业根据合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业管理企业之前,物业的建设单位可以选聘物业管理企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明业主临时公约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业管理企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的业主公约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时物业管理企业也不能擅自处分业主的权利。物业管理企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时缴纳物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其缴纳。同时,条例还确立了物业共用部位、共用设施设备的维修基金制度,以保证物业使用和维

护的需要。

2007年8月26日,国务院对《物业管理条例》进行了修订,根据《物权法》的有关规定,对部分条文作了修改,并将条例中的“物业管理企业”统一修改为“物业服务企业”,“业主公约”修改为“管理规约”,“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。修改决定自2007年10月1日起施行。

条例公布以后,建设部于2004年公布了《物业管理企业资质管理办法》,严格控制物业管理的市场准入,就不同资质等级的物业管理企业的最低注册资本以及专业技术人员名额等作出了明确规定,该办法于2007年修订并更名为《物业服务企业资质管理办法》。2003年,建设部发布了《业主大会规程》,就业主大会的成

立、会议的召开、决议的作出和执行等作了规定,该规程被 2009 年住房和城乡建设部发布的《业主大会和业主委员会指导规则》所废止和替代。2003 年,建设部、国家发改委发布了《物业服务收费管理办法》,规定物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。2007 年,建设部、财政部制定了《住宅专项维修资金管理办法》。2009 年,最高人民法院针对《物权法》公布后的新形势,公布了《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》和《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》。

2007 年 8 月 26 日国务院令 第 504 号修订

目 录

《物业管理条例》适用提要	1
---------------------	---

物业管理条例

第一章 总则	3
---------------	---

第一条 【立法目的】	3
-------------------	---

 问答一 《物业管理条例》与《物权法》有什么关系？

 问答二 《物业管理条例》按什么顺序来编排相应法条？

第二条 【物业管理定义】	5
---------------------	---

 问答一 物业管理活动属于什么性质？涉及哪些主体？

 问答二 物业服务合同一般是由业主委员会与物业服务企业签订的，业主可否以其不是合同当事人为由拒绝履行相关义务？

第三条 【选择物业服务企业的方式】	7
--------------------------	---

 问答 业主选择物业服务企业的方式是什么？

第四条 【提高物业管理和服务水平的途径】	8
-----------------------------	---

第五条 【物业管理监督管理体制】	9
-------------------------	---

 问答一 国务院建设行政主管部门的监督管理职责主要有哪些？

问答二 各地房地产行政主管部门的监督管理职责主要有哪些?

第二章 业主及业主大会 10

第六条 【业主及业主权利】 10

问答一 《物业管理条例》原则规定了房屋的的所有权人为业主,而现实生活中的情形复杂多样,如何准确认定业主?法律有无具体规定?

问答二 物业服务企业的哪些行为属侵害业主权利的行为?

第七条 【业主义务】 15

问答 业主大会和业主委员会对违反相关义务的业主,可以采取哪些措施?

第八条 【业主大会的组成与宗旨】 17

问答 业主大会是一个什么样的组织?

第九条 【物业管理区域划分】 18

问答 划分物业管理区域应当考虑什么因素?

第十条 【业主大会的成立】 19

问答一 如何筹备召开业主大会?

问答二 什么情况下可以不成立业主大会?

问答三 如何界定业主大会的成立时间?

第十一条 【业主共同决定事项】 22

问答一 业主大会议事规则一般包括哪些内容?

问答二 管理规约一般包括哪些内容?由谁制定?临时管理规约由谁制定?

第十二条 【业主大会会议的召开方式及决定】 25

问答一 组织业主大会是否一定要召开会议?有哪些形式可供选择?有无具体要求?

问答二 如何认定建筑物的专有部分和共有部分?

问答三	本条规定了业主共同决定事项时对专有部分面积、建筑物总面积以及业主人数、总人数的比例要求,这些比例应如何计算?	30
问答四	业主大会决定哪些事项应当由“双2/3”以上的业主同意?	31
问答五	业主大会决定哪些事项应当由“双过半数”以上的业主同意?	31
问答六	业主大会或业主委员会的决定侵犯业主合法权益的,受侵害的业主怎样行使撤销权?	32
第十三条	【业主大会会议制度】	29
问答	业主大会定期会议和临时会议应由谁负责召开?哪些情况下应当召开业主大会临时会议?	34
第十四条	【业主大会会议的通知、告知及记录】	30
第十五条	【业主委员会的性质与职责】	31
第十六条	【业主委员会备案制度及其成员资格】	32
问答一	业主委员会经选举产生但尚未进行备案,其与物业公司签订的合同是否有效?	37
问答二	担任业主委员会委员一般应具备哪些条件?	38
问答三	哪些情况下业主委员会委员资格应当终止?	60
第十七条	【管理规约的内容和效力】	34
问答一	管理规约如何通过与修改?	62
问答二	管理规约对哪些人具有约束力?	62
第十八条	【业主大会议事规则】	36
第十九条	【业主大会、业主委员会的职责限制】	37
问答	业主大会和业主委员会的经费、印章如何	

管理?	
第二十条 【业主大会、业主委员会与公安机关、居委会的关系】	38
第三章 前期物业管理	39
第二十一条 【前期物业服务合同】	39
问答一 前期物业服务合同由谁签订? 到什么时候终止?	
问答二 前期物业服务合同一般包括哪些主要内容?	
第二十二条 【临时管理规约】	41
问答一 临时管理规约一般包括哪些主要内容?	
问答二 临时管理规约的内容有什么限制?	
第二十三条 【说明义务和承诺义务】	43
第二十四条 【前期物业管理招投标】	43
问答一 前期物业管理由谁组织招投标? 招投标有哪些方式?	
问答二 通过招标投标方式选择物业服务企业的应在哪个阶段完成?	
问答三 前期物业管理招标文件应包括哪些内容?	
问答四 前期物业管理中,选聘物业服务企业是否必须采取招投标方式?	
第二十五条 【买卖合同包含前期物业服务合同内容】	46
第二十六条 【前期物业服务合同期限】	46
第二十七条 【建设单位不得擅自处分业主共有或共用的物业】	47
问答 小区内的车位、车库争议是生活中的热点、难点问题,法律有何规定?	
第二十八条 【共用物业的承接验收】	49

问答 物业承接验收有什么意义?	
第二十九条 【物业资料移交】	50
问答一 实施承接查验的物业应当具备哪些条件?	
问答二 物业承接查验的基本程序如何?	
第三十条 【物业管理用房】	51
问答 对建设单位配置物业管理用房有什么要求? 没有配置有什么法律责任?	
第三十一条 【建设单位的物业保修责任】	52
问答一 对物业的维修责任是如何区分的?	
问答二 建设单位的保修期限如何确定?	
第四章 物业管理服务	54
第三十二条 【物业服务企业】	54
问答一 物业服务企业资质等级分为几类? 各资质等级企业可承接什么物业管理项目?	
问答二 各资质等级物业服务企业应具备什么条件?	
第三十三条 【物业管理职业资格证书制度】	57
第三十四条 【物业管理区域统一管理原则】	57
第三十五条 【物业服务合同】	58
问答 实践中,物业服务合同的约定内容一般较为简单,产生纠纷时,当事人对如何确定物业服务企业的义务常发生争议,如何处理?	
第三十六条 【物业服务企业的义务和责任】	60
第三十七条 【物业承接验收和物业资料移交】	61
第三十八条 【物业管理用房权属和用途】	62
问答 物业管理用房归谁所有? 如何使用?	
第三十九条 【合同终止时物业服务企业的义务】	63
问答一 物业服务合同终止后,如果物业服务企业不移交物业管理用房和相关资料给业	

- 主委员会的,怎么办?
- 02 问答二 物业服务合同解除后,如物业服务企业提出其尚有物业费被拖欠,应如何主张权利?
- 第三 问答三 如果物业服务合同终止后,物业服务企业拒绝退出,并以存在事实物业服务关系为由要求支付物业费,应否得到支持?
- 12 第二十一 第四十条 【专项服务业务的转委托】 65
- 22 第四十一条 【物业服务收费】 66
- 问答一 物业服务收费分几种类型?
- 问答二 对物业服务费用可以约定哪些计费方式?
- 42 问答三 物业服务收费明码标价包括哪些内容?
- 42 问答四 物业服务定价成本由哪些成本构成?
- 第四十二条 【物业服务费用交纳】 69
- 问答一 如果有业主提出不需要有关物业服务或者因出国等原因没有享受物业服务而拒绝缴费,应如何处理?
- 72 问答二 物业承租人、借用人拒绝交纳物业费的,业主应否担责?
- 72 【物业服务收费的监督】 第四十三条 70
- 82 第四十三条 【物业服务收费的监督】 70
- 问答 价格主管部门对物业服务企业进行价格监督检查时,可行使哪些职权?
- 第四十四条 【业主特约服务】 71
- 08 第四十五条 【公用企事业单位收费】 72
- 18 第四十六条 【对违法行为的制止和报告】 74
- 28 问答一 有业主认为,物业服务企业没有权利就业主相关妨害物业服务秩序的行为提起诉讼,这种观点是否正确?
- 38 问答二 如何认定“住改商”是否合法?
- 48 第四十七条 【安全防范义务及物业保安人员】 76

问答一	物业消防管理通常包括哪些内容?	
问答二	物业治安管理通常包括哪些内容?	103
问答三	担任保安员需要符合哪些条件? 哪些人不能担任保安员?	104
问答四	在物业保安服务中,保安员可以采取哪些措施? 不能有哪些行为?	
第四十八条	【物业使用人的权利义务责任】	79
问答	物业承租人、借用人等使用人拒不交纳物业费,物业服务企业可否直接请求业主交纳?	
第四十九条	【物业投诉制度】	80
第五章	物业的使用与维护	81
第五十条	【公共建筑和共用设施用途】	81
问答一	物业管理区域内公共建筑和公共设施如需改变用途的,如何办理?	108
问答二	开发商或者物业服务企业擅自改变小区公共建筑和共用设施用途的,业主应怎么办?	
第五十一条	【道路、场地设施维护】	82
第五十二条	【公用事业设施维修养护责任】	83
第五十三条	【房屋装饰装修的告知义务】	84
问答一	业主或者物业使用人装饰装修房屋有哪些基本要求?	135
问答二	业主、物业使用人在房屋装饰装修中有哪些禁止行为和注意事项?	140
第五十四条	【住宅专项维修资金制度】	86
问答一	住房专项维修资金如何交存?	155
问答二	住房专项维修资金如何管理?	
问答三	住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,按什么规定分摊?	166

- 问答四 哪些费用不得从住宅专项维修资金中列支?
- 第五十五条 【利用共用部位设施设备进行经营】 90
- 问答 哪些资金可用来补充专项维修资金?
- 第五十六条 【责任人的维修养护责任】 92
- 第六章 法律责任 93
- 第五十七条 【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】 93
- 问答一 行政处罚的种类有哪些?
- 问答二 对警告或罚款等行政处罚不服的,有什么救济途径?
- 第五十八条 【建设单位擅自处分业主共用部位、共用设施设备的责任】 94
- 问答 建设单位擅自处分业主享有的物业共用部位、共用设施设备,为什么要承担行政责任?
- 第五十九条 【拒不移交物业资料的责任】 96
- 第六十条 【未取得资质证书从事物业管理的责任】 97
- 问答 什么情况下资质管理部门可撤销物业服务企业的资质证书?
- 第六十一条 【聘用未取得职业资格证书人员的责任】 98
- 第六十二条 【违反委托管理限制的责任】 99
- 问答 物业服务企业违反委托管理限制的行政责任与一般行政法规规定的法律责任有什么不同?
- 第六十三条 【挪用专项维修资金的责任】 101
- 第六十四条 【建设单位不按规定配置物业管理用房的责任】 102

第六十五条	【擅自改变物业管理用房用途 的责任】	103
第六十六条	【物业使用与维护中违法行为 的责任】	104
第六十七条	【业主逾期不交纳物业服务费 的责任】	105
问答	业主拒不交纳物业服务费用有哪些解决方 式?	
第六十八条	【业主以业主大会或业主委员 会名义从事违法活动的责任】	106
第六十九条	【公务人员违法的责任】	107
第七章	附则	108
第七十条	【施行时间】	108

配套规定

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	111
中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	114
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	117
住宅室内装饰装修管理办法(2011.1.26修正)	127
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	135
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	138
物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.19)	140
物业服务企业资质管理办法(2007.11.26修订)	143
物业承接查验办法(2010.10.14)	148
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	155
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)	166
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)	170
保安服务管理条例(2009.10.13)	172
信息产业部、建设部关于进一步规范住宅小区及 商住楼通信管线及通信设施建设的通知(2007. 1.15)	183

法律文 书

临时管理规约(示范文本)	187
管理规约(示范文本)	194
业主大会议事规则(示范文本)	199
业主委员会管理章程(示范文本)	202
前期物业服务合同(示范文本)	207
物业服务合同(示范文本)	219

附 录

物业管理法律操作流程图	225
业主、业主大会和业主委员会图解	226
房地产统计指标解释(试行)(节录物业管理相关 内容)	231