

第四版



物业管理条例

注解与配套

WUYEGUANLITIAOLI
ZHUJIE YU PEITAO



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物业管理条例 注解与配套

第四版

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例注解与配套/国务院法制办公室编. —4 版.
—北京: 中国法制出版社, 2017. 4

(法律注解与配套丛书; 17)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 8406 - 0

I. ①物… II. ①国… III. ①物业管理—条例—法律
解释—中国 IV. ①D922. 385

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 064414 号

策划编辑: 袁笋冰

责任编辑: 欧 丹

封面设计: 杨泽江

物业管理条例注解与配套

WUYE GUANLI TIAOLI ZHUJIE YU PEITAO

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/850 毫米×1168 毫米 32 开

版次/2017 年 6 月第 4 版

印张/7.5 字数/172 千

2017 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 8406 - 0

定价: 22.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66066621

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

出版说明

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的法律图书。为了帮助读者准确理解与适用法律，我社于2008年9月推出“法律注解与配套丛书”，深受广大读者的认同与喜爱，此后推出的第二、三版也持续热销。为了更好地服务读者，及时反映国家最新立法动态及法律文件的多次清理结果，我社决定推出“法律注解与配套丛书”（第四版）。

本丛书具有以下特点：

1. 由相关领域的具有丰富实践经验和学术素养的法律专业人士撰写适用导引，对相关法律领域作提纲挈领的说明，重点提示立法动态及适用重点、难点。
2. 对于主体法中的重点法条及专业术语进行注解，帮助读者把握立法精神，理解条文含义。
3. 根据司法实践提炼疑难问题，由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。
4. 在主体法律文件之后择要收录与其实施相关的配套规定，便于读者查找、应用。

此外，为了凸显丛书简约、实用的特色，分册根据需要附上实用图表、办事流程等，方便读者查阅使用。

真诚希望本丛书的出版能给您在法律的应用上带来帮助和便利，同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

中国法制出版社

2017年6月

适用导引

《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行。2007年8月26日、2016年2月6日，国务院对《物业管理条例》进行了两次修订。

2016年修订后的《物业管理条例》共7章68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、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

适用导引	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
1. 物业管理基本内容包括哪些方面	3
第三条 【选择物业服务企业的方式】	3
2. 如何具体理解物业管理活动实行市场竞争机制所应当 遵循的公开、公正、公平原则	4
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】	5
3. 物业服务企业的哪些行为属于侵害业主权利	7
4. 业主行使知情权是否应当受到法律保护	7
第七条 【业主的义务】	7
5. 业主在物业管理活动中具体应当履行哪些义务	8
6. 业主大会和业主委员会对违反相关义务的业主，可以 采取何种措施	9

7. 如何分配共有部分在物业服务企业进行物业管理期间 所产生的收益	9
第八条 【业主大会代表业主合法权益】	10
第九条 【物业管理区域的划分】	10
8. 房管局未考虑小区内物业共用设施设备等因素而作出 的物管区域划分决定是否有效	11
第十条 【业主大会成立方式】	11
9. 什么情况下可以不成立业主大会	12
10. 首次业主大会应如何召开	12
第十一条 【业主共同决定事项】	13
第十二条 【业主大会会议的召开方式及决定】	13
11. 业主参加业主大会有哪些方式	14
12. 业主大会的表决规则是怎样的	14
第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】	15
13. 业主大会临时会议如何召开	15
第十四条 【业主大会会议的通知及记录】	15
第十五条 【业主委员会的性质和职责】	16
14. 业主委员会是否具有民事诉讼主体资格	17
15. 业主委员会的诉讼权利能力范围问题	17
第十六条 【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】 ...	17
16. 业主委员会经选举产生但尚未进行登记备案，其与 物业公司签订的合同是否有效	18
17. 欠费的业主能参选业主委员会委员吗	18
18. 欠费业主适合担任业主委员会委员吗	19
第十七条 【管理规约】	19
19. 管理规约对业主是否有拘束力	20
20. 管理规约如何通过与修改	20
21. 业主违反规约需要承担什么责任	20

第十八条	【业主大会议事规则】	20
第十九条	【业主大会、业主委员会的职责限制】	21
22.	业主委员会能否从事经营活动	21
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
23.	开发商与物业公司签订的物业服务合同有效吗	23
24.	如何调整前期物业管理费	24
第二十二条	【临时管理规约】	24
25.	庆贺乔迁新居，也违反了临时管理规约吗	25
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】	25
第二十四条	【前期物业管理招投标】	26
26.	物业管理招投标应当注意哪些问题	26
27.	前期物业管理招投标的方式	27
28.	是否所有的物业服务企业的选聘都须采取招投标的 方式	27
第二十五条	【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】	27
29.	前期物业管理有哪些内容	27
30.	业主能否拒绝前期物业服务合同的内容	28
第二十六条	【前期物业服务合同期限】	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】	29
31.	开发商将一层住宅的窗前绿地归属于购买一层住宅 的区分所有人使用的做法是否合法	29
32.	开发商能否公开售卖停车位	30
第二十八条	【共用物业的承接验收】	31

第二十九条	【物业承接验收时应移交的资料】	31
第三十条	【物业管理用房】	31
33.	物业管理用房是由开发商配置吗	32
34.	无权处分人转让物业管理用房的，业主委员会是否有资格提起诉讼要求确认转让无效	32
第三十一条	【建设单位的物业保修责任】	32
35.	如何确定建设单位的保修期限	33
36.	建筑工程的保修范围包括哪些	33
37.	建筑工程质量缺陷，建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位之间的责任如何界定	33

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】	34
38.	达到各资质等级的物业服务企业需要满足什么条件	34
第三十三条	【物业管理区域统一管理】	35
39.	业主可以拒绝小区的统一物业管理吗	35
第三十四条	【物业服务合同】	36
40.	业主委员会与物业公司签订的物业服务合同，对业主是否具有约束力	36
第三十五条	【物业服务企业的义务和责任】	37
41.	业主财物丢失，物业公司是否应当予以赔偿	37
42.	业主在小区内受伤，物业公司应承担 responsibility 吗	37
43.	小区突然停电，物业公司有责任吗	37
第三十六条	【物业验收和资料移交】	38
44.	物业的接管验收应包括哪些内容	38
第三十七条	【物业管理用房所有权属和用途】	39
45.	物业管理中心能设小卖部吗	40
第三十八条	【合同终止时物业服务企业的义务】	40

46. 导致物业合同终止的情形有哪些	40
47. 物业服务合同终止时，物业服务企业应返还的资 料包括哪些	41
48. 原物业公司撤出后锁上了物业管理用房，该如何 解决	41
第三十九条 【专项服务业务的转委托】	41
第四十条 【物业服务收费】	42
49. 物业服务收费明码标价包括哪些内容	43
50. 物业服务收费办法的确定	43
第四十一条 【物业服务费交纳】	43
51. 业主在小区内丢失财物，能否因此拒交物业费	44
52. 暂时没有入住，是否仍应交纳物业费	45
53. 已实际居住但未获得产权之前，是否应当支付物 业服务费	45
54. 承租人是否要交纳物业服务费用	45
55. 开发商是否应当为闲置房屋交纳物业服务费	46
56. 小区业主能否以小区车辆随意停放、部分业主违 章搭建为由拒绝支付物业管理费用	46
第四十二条 【物业服务收费监督】	46
57. 物业服务收费监督是如何实现的	47
第四十三条 【业主特约服务】	47
58. 物业公司帮助业主出租房屋，是否可以收取中介 费用	47
第四十四条 【公用事业单位收费】	48
59. 物业公司以入住率不符合约定为由而不予供暖 怎么办	48
第四十五条 【对违法行为的制止、报告】	49
60. 业主改变住房用途，物业公司可以干涉吗	50

61. 建筑垃圾致人损害，物业公司是否需承担责任	50
第四十六条 【物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责】	50
62. 物业消防管理通常包括哪些义务	51
63. 小区治安管理通常包括哪些内容	51
64. 物业公司是否要为用人不当承担责任	52
第四十七条 【物业使用人的权利义务】	52
65. 物业使用人违约，业主要承担责任吗	52
第四十八条 【关于物业管理的投诉】	53
66. 关于物业管理投诉的种类有哪些	53

第五章 物业的使用与维护

第四十九条 【改变公共建筑及共用设施用途的程序】	54
67. 改变公共建筑及共用设施用途应采用什么程序	55
68. 业主能否在消防疏散楼梯内堆放杂物	55
第五十条 【公共道路、场地的占用、挖掘】	56
69. 物业服务企业是否有权拆除业主擅自占用的道路、场地上的建筑	57
第五十一条 【公用事业设施维护责任】	57
第五十二条 【关于房屋装饰、装修的告知义务】	58
70. 业主在自己家里装修也要经过物业公司同意吗	59
第五十三条 【专项维修资金】	59
71. 物业服务企业对物业维修基金的使用不符合法定使用范围，是否应当返还	60
72. 被挪用的物业维修基金应当返还给谁	60
73. 业主拒绝交纳专项维修资金，能否以诉讼时效提出抗辩？	60
第五十四条 【对共用部位、共用设备设施经营的收益】 ...	61

74. 利用共用部位、共用设施设备进行商业经营所获得的利益归谁所有，如何利用	62
75. 在小区内发布广告由谁决定？其收益归谁	62
76. 物业服务企业在没有经过业主委员会同意的前提下，能否将物业的共用设施出租	63
第五十五条 【责任人的维修养护义务】	63
77. “责任人”主要包括哪些情况	64
78. 对于装修不当造成的房屋漏水应当由责任人还是物业服务企业承担责任	65

第六章 法律责任

第五十六条 【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】 ...	65
79. 建设单位违法选聘物业服务企业的责任有哪些	66
80. 涉及违法选聘的物业服务合同的效力如何？由此造成的损失由谁负责赔偿	66
第五十七条 【建设单位擅自处分共用部位的责任】	66
81. 什么是擅自处分	67
第五十八条 【拒不移交资料的行政责任】	68
82. 承担本条规定的行政责任的主体有哪些？具体包括哪些违法行为	68
83. 违反移交资料义务的行政处罚措施有哪些	68
84. 本条规定中的侵权人应否承担民事责任	69
第五十九条 【无资质从事物业管理的责任】	69
85. 非法从事物业管理服务的一方与业主委员会签订的物业服务合同的效力如何	70
86. 如果非法从事物业管理服务的物业服务企业的活动，造成了业主的财产损失或者其他人身损害，应否承担侵权责任	71

第六十条	【违反委托管理限制的责任】	71
第六十一条	【挪用专项维修资金的责任】	72
87.	挪用专项维修资金有哪些主体	73
88.	在发生挪用行为以后，具体的处罚措施有哪些	73
89.	挪用专项维修资金的行为会承担刑事法律责任吗	74
第六十二条	【建设单位不配置物业管理用房的责任】	74
第六十三条	【擅自改变物业管理用房的用途的责任】	75
90.	物业服务企业未经业主大会同意，擅自将物业管理用房出租应当承担何种责任	76
第六十四条	【擅自行为的责任】	77
第六十五条	【逾期不交纳物业服务费的责任】	78
91.	物业管理费纠纷有哪些解决方式	78
第六十六条	【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】	79
92.	业主违法行为的性质严重，触犯了刑法的，应如何处理	80
93.	如果业主违法情节较为严重，但尚不构成犯罪的，应如何处理	80
94.	业主的哪些行政违法行为需要承担行政法律责任	80
第六十七条	【公务人员违法行为的责任】	80
95.	某小区业主就该小区开发商某房地产开发公司和进行物业管理的某物业公司未按有关规定向业主委员会移交物业管理资料，以及某物业公司无资质进行物业管理活动等问题，先后向该小区所在地的区房管局进行投诉，要求该区房管局对上述问题进行调查处理。对于该问题，该区房管局一直未予答复处理。房管局对于其行政不作为行为是否应当承担责任的	81

第七章 附 则

第六十八条 【施行时间】	82
--------------------	----

配套法规

中华人民共和国物权法（节录）	83
（2007 年 3 月 16 日）	
中华人民共和国合同法（节录）	86
（1999 年 3 月 15 日）	
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	93
（2009 年 5 月 14 日）	
业主大会和业主委员会指导规则	97
（2009 年 12 月 1 日）	
物业服务企业资质管理办法	109
（2015 年 5 月 4 日）	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	114
（2003 年 6 月 26 日）	
物业承接查验办法	122
（2010 年 10 月 14 日）	
物业服务收费管理办法	129
（2003 年 11 月 13 日）	
物业服务收费明码标价规定	132
（2004 年 7 月 19 日）	
物业服务定价成本监审办法（试行）	134
（2007 年 9 月 10 日）	
保安服务管理条例	137
（2009 年 10 月 13 日）	

公安机关实施保安服务管理条例办法	149
(2016 年 1 月 14 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	162
(2009 年 5 月 15 日)	
房屋建筑工程质量保修办法	164
(2000 年 6 月 30 日)	
住宅专项维修资金管理办法	167
(2007 年 12 月 4 日)	
中央国家机关住宅专项维修资金管理办法	177
(2008 年 11 月 22 日)	
住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅关于进 一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电 梯更新改造中支持作用的通知	187
(2015 年 10 月 17 日)	
住宅室内装饰装修管理办法	191
(2011 年 11 月 26 日)	

实用附录

前期物业服务合同（示范文本）	200
(2004 年 9 月 6 日)	
业主临时公约（示范文本）	210
(2004 年 9 月 6 日)	
业主及业主大会规程表	218

适用导引

《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行。2007年8月26日、2016年2月6日，国务院对《物业管理条例》进行了两次修订。

2016年修订后的《物业管理条例》共7章68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