

房地产业地方政策 法规汇编

(第四册)

杭金建 主编

中国民艺出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产业地方政策法规汇编 / 杭金建主编 .
—北京 : 中国民艺出版社 , 2006.12

ISBN 7-8862-1443-9

. 房... . 杭... . 房地产业 - 法规 - 汇编
. D927.551.218.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 112337 号

中国民艺出版社发行

(北京市海淀区海淀路 123 号 100086)

全国各地新华书店经销 北京施园印刷厂印刷

开本 : 850 × 1168 1/32 印张 : 31.75 字数 : 554.7 千字

2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

印数 : 1 ~ 1 000 册

ISBN 7-8862-1443-9/D · 67

定价 : 63.50 元 (本册定价 : 14.50 元)

目 录

江西省城市居住小区物业管理条例	1
第一章 总则	1
第二章 居住小区物业管理分工	2
第三章 业主自治管理	3
第四章 居住小区物业管理服务	5
第五章 物业的使用	8
第六章 物业维修经费	9
第七章 投 诉	10
第八章 法律责任	11
第九章 附则	12
南宁市城市房地产交易管理条例	13
第一章 总则	13
第二章 房地产转让	15
第三章 房地产抵押	17
第四章 房地产租赁	19
第五章 房地产中介服务	20
第六章 法律责任	21
第七章 附则	23
昆明市城市房地产交易管理条例	23
第一章 总则	23
第二章 房地产转让	24
第三章 房地产抵押	26
第四章 房地产租赁	27
第五章 中介服务	29
第六章 其他规定	30
第七章 法律责任	31

第八章 附则.....	34
西安市城市房屋租赁条例	34
第一章 总则.....	34
第二章 登记管理.....	35
第三章 租赁合同.....	36
第四章 当事人权利与义务.....	38
第五章 转租.....	39
第六章 法律责任.....	40
第七章 附则.....	41
西安市城市建设拆迁安置办法	42
第一章 总则.....	42
第二章 拆迁.....	43
第三章 安置.....	45
第四章 补偿.....	46
第五章 奖励与处罚.....	47
第六章 附则.....	48
江苏省城市房地产交易管理条例	49
第一章 总则.....	49
第二章 房地产转让.....	50
第三章 房地产抵押.....	55
第四章 房屋租赁.....	57
第五章 房地产中介服务.....	58
第六章 法律责任.....	59
第七章 附则.....	60
江苏省物业管理条例	60
第一章 总 则.....	60
第二章 业主自我管理.....	61
第三章 物业管理企业.....	65

第四章 物业管理服务与收费.....	66
第五章 物业的使用和维护.....	68
第六章 法律责任.....	71
第七章 附则.....	72
江苏省城市房屋拆迁管理条例.....	73
第一章 总则.....	74
第二章 拆迁程序.....	74
第三章 拆迁补偿与安置.....	76
第四章 拆迁评估.....	78
第五章 法律责任.....	80
第六章 附则.....	81
苏州市城市房屋拆迁管理条例.....	81
第一章 总则.....	81
第二章 拆迁程序.....	82
第三章 拆迁补偿.....	85
第四章 拆迁安置.....	89
第五章 市政建设拆迁.....	94
第六章 法律责任.....	95
第七章 附则.....	96
苏州市城市房屋拆迁管理条例.....	96
第一章 总则.....	97
第二章 拆迁管理.....	97
第三章 拆迁补偿与安置.....	100
第四章 法律责任.....	105
第五章 附则.....	106
南京市城镇房屋权属登记条例.....	107
第一章 总则.....	107
第二章 一般规定.....	108

第三章 房屋权属登记.....	112
第四章 登记资料管理.....	115
第五章 法律责任.....	116
第六章 附则.....	117
黑龙江省城市房屋拆迁管理条例	117
内蒙古自治区城市房地产开发经营管理条例	122
第一章 总则.....	122
第二章 房地产开发企业.....	123
第三章 房地产开发建设.....	125
第四章 房地产经营.....	127
第五章 法律责任.....	129
第六章 附则.....	131
内蒙古自治区城市房屋拆迁管理条例	132
第一章 总则.....	132
第二章 拆迁管理.....	133
第三章 拆迁补偿与安置.....	136
第四章 法律责任.....	139
第五章 附则.....	141
内蒙古自治区城市房屋拆迁管理条例	141
第一章 总则.....	141
第二章 拆迁管理.....	142
第三章 拆迁补偿.....	145
第四章 拆迁安置.....	146
第五章 法律责任.....	149
第六章 附则.....	151
呼和浩特市城市房屋拆迁管理条例	151
第一章 总则.....	151
第二章 拆迁管理.....	152

第三章 拆迁补偿.....	156
第四章 拆迁安置.....	158
第五章 法律责任.....	160
第六章 附则.....	162
包头市住宅物业管理条例	163
第一章 总则.....	163
第二章 业主义务.....	164
第三章 物业管理企业.....	167
第四章 物业管理.....	168
第五章 物业维修基金及管理服务费.....	170
第六章 法律责任.....	172
第七章 附则.....	175
甘肃省人民代表大会常务委员会关于修改《甘肃省城市房屋 拆迁管理办法》的决定	175
甘肃省城市房屋拆迁管理办法	179
第一章 总则.....	179
第二章 拆迁管理.....	180
第三章 拆迁补偿.....	182
第四章 拆迁安置.....	184
第五章 法律责任.....	186
第六章 附则.....	187
宁夏回族自治区住房资金管理条例	188
第一章 总则.....	188
第二章 组织管理.....	189
第三章 缴 存.....	190
第四章 提取和使用.....	191
第五章 监 督.....	193
第六章 法律责任.....	195

第七章 附则.....	196
银川市城市房屋拆迁管理办法	196
第一章 总则.....	197
第二章 拆迁规定.....	198
第三章 拆迁安置.....	199
第四章 拆迁补偿.....	200
第五章 奖励和处罚.....	202
第六章 附则.....	203
湖北省建筑市场管理条例	204
第一章 总则.....	204
第二章 发包管理.....	205
第三章 承包管理.....	206
第四章 中介服务管理.....	207
第五章 合同与造价管理.....	207
第六章 质量和安全管理.....	208
第七章 法律责任.....	209
第八章 附则.....	211
武汉市住宅区物业管理条例	211
第一章 总则.....	212
第二章 前期物业管理与移交.....	212
第三章 业主自治管理.....	214
第四章 物业管理企业.....	216
第五章 物业使用与维护.....	217
第六章 物业管理用房与费用.....	219
第七章 法律责任.....	221
第八章 附则.....	223

江西省城市居住小区物业管理条例

(1998年12月18日江西省第九届人民代表大会常务委员会第六次会议通过根据2001年12月22日江西省第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议《关于修改〈江西省城市居住小区物业管理条例〉的决定》修正)

第一章 总则

第一条 为加强和规范城市居住小区(以下简称居住小区)的物业管理,保障业主、使用人和物业管理企业的合法权益,创造安全、优美、舒适、文明的居住环境,根据有关法律、法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于在本省行政区域内的居住小区物业管理活动,以及对其实施的监督管理。

第三条 本条例所称物业,是指居住小区内各类房屋和共用设施设备。

本条例所称业主,是指居住小区物业的所有权人。

本条例所称使用人,是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

本条例所称物业管理企业,是指接受业主或者业主委员会的委托,根据物业管理服务合同进行专业管理服务的企业。

第四条 城市新建居住小区和共用设施设备齐全的原有居住小区,应当实行物业管理。

共用设施设备不齐全的住宅相对集中的居住区,由所在地人民政府组织整治,创造条件逐步实行物业管理。

居住小区的范围,由所在地人民政府房产行政主管部门(以下简称所在地房管部门)按照住宅与共用设施设备的相关情况

划定。

第五条 居住小区物业管理实行业主自治管理和物业管理企业专业化有偿服务相结合的原则。

第六条 县级以上人民政府房产行政主管部门(以下简称县级以上房管部门)是本行政区域内居住小区物业管理的行政主管部门,负责组织实施本条例并对行政区域内的物业管理进行监督管理。

市政、绿化、公安(消防)、市容环境卫生、价格、工商行政管理等有关部门及供水、供气、供电等企业应当按照各自的职责分工和本条例规定,密切配合,共同做好物业管理的有关工作。

城市居民委员会和公安派出所依法对居住小区物业管理进行指导监督。

第二章 居住小区物业管理分工

第七条 居住小区内共用的道路和排水设施的日常养护和维修管理,由物业管理企业负责;属于城市道路和公共排水设施的由市政管理部门负责。

第八条 居住小区内绿化建设由开发建设单位负责;共用的绿地、园林设施等日常养护和维修管理,由物业管理企业负责并接受园林绿化管理部门的指导监督。

第九条 居住小区规划用地内道路、住宅楼周围及绿地、楼道等公共环境的清扫保洁,由物业管理企业负责。

居住小区内共用的厕所、化粪池、垃圾站(箱、道)等环境卫生设施的日常养护和维护管理由物业管理企业负责;厕所、化粪池的清扫、清运工作由市容环境卫生管理部门负责;生活垃圾由物业管理企业负责收集到垃圾中转站,清运工作由市容环境卫生管理部门负责。

第十条 高层楼以楼内供水泵房总计费水表为界，多层楼以楼外自来水表井为界，界限以外(包括计费水表)的供水管线及设备，由供水企业负责维修管理；界限以内(包括水表井至用户)的供水管线及设备由物业管理企业负责维修管理。

第十一条 居住小区内供电线路、供气线路、消防器具设施、路灯等，属于共用设施设备的，由物业管理企业负责维修管理；属于公共部分的，分别由供电、供气企业和管理消防、路灯的部门负责维修管理。

第十二条 供水、供电、供气企业应当对居民用水、用电、用气装表计量，一户一表，以户结算，并按照规定定期抄表。

供水、供电、供气等企业可委托物业管理企业代收相关费用。

第三章 业主自治管理

第十三条 公有住宅出售建筑面积达到30%以上或者新建商品住宅出售建筑面积达到50%以上的居住小区，应当设立业主委员会。业主委员会由所在地房管部门会同住宅出售单位组织召开业主大会或者业主代表大会选举产生。

第十四条 业主大会由居住小区内全体业主组成；业主人数较多的，每栋应当按住户比例推选业主代表，组成业主代表大会。

业主大会或者业主代表大会，应当有过半数业主或者业主代表出席。业主大会或者业主代表大会作出的决定，应当经全体业主或者业主代表过半数通过。

业主委员会每年至少召开1次业主大会或者业主代表大会；遇有特殊情况，经15%以上业主或者业主代表提议，业主委员会应当就所提议题召开业主大会或者业主代表大会。

业主大会或者业主代表大会应当邀请居民委员会和使用人

代表列席。

第十五条 业主大会或者业主代表大会行使下列职权：

- (一)选举、罢免业主委员会成员；
- (二)审议通过业主公约和业主委员会章程；
- (三)听取并审议业主委员会工作报告，改变或者撤销业主委员会不适当的决定，监督业主委员会工作；
- (四)决定选聘或者解聘物业管理企业；
- (五)听取和审议维修基金预决算的报告，监督维修基金的使用；
- (六)决定物业管理的其他重大事项。

业主大会或者业主代表大会制定的业主公约和业主委员会章程不得与法律、法规和规章相抵触。

第十六条 业主委员会是在居住小区内代表全体业主对物业实施自治管理的组织。

业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内持下列文件向所在地房管部门备案：

- (一)成立业主委员会登记申请书；
- (二)业主委员会成员名单；
- (三)业主委员会章程。

第十七条 业主委员会成员应当由业主担任。业主委员会成员不得少于 5 人，人数为单数。业主委员会由主任、副主任和委员组成。

业主委员会每届任期 3 年。

第十八条 业主委员会应当维护全体业主的合法权益，履行下列职责：

- (一)召开业主大会或者业主代表大会，报告物业管理的实施情况；
- (二)拟定业主公约草案和业主委员会章程草案；

(三)执行业主大会、业主代表大会选聘或者解聘物业管理企业的决定，与物业管理企业订立、变更或者解除物业管理服务合同；

(四)审议物业管理企业提出的物业管理服务年度计划、财务预算和决算；

(五)定期检查监督物业管理企业代管的维修基金的使用情况；

(六)听取业主、使用人的意见和建议，监督物业管理企业的管理服务活动；

(七)监督共用设施设备的合理使用；

(八)业主大会或者业主代表大会赋予的其他职责。

业主委员会应当按照其章程的规定定期召开会议，会议必须有过半数成员出席，作出决定应当经全体成员过半数通过。

第四章 居住小区物业管理服务

第十九条 物业管理企业从事物业管理服务，应当与业主委员会签订物业管理服务合同。

在物业管理服务合同中，当事人应当约定物业管理服务的下列事项，并根据收费标准约定各项服务的收费：

(一)房屋建筑共用部位的日常养护和维修管理；

(二)共用设施设备的日常养护和维修管理；

(三)保洁服务；

(四)保安服务；

(五)业主或者使用人委托的其他服务事项。

第二十条 物业管理企业应当按照下列要求提供物业管理服务：

(一)按照国家规定的技术标准和规范以及业主委员会审定的物业管理服务年度计划，实施物业管理；

(二)在房屋使用前，将住宅的共用部位和共用设施设备使用、维护的方法、要求、注意事项以及法规、规章的有关规定书面告知业主、使用人；

(三)受业主委员会的委托，代管维修基金，按照业主委员会审定的财务预算使用维修基金；

(四)经常对居住小区进行全面的巡视、检查，定期对住宅的共用部位、共同设施设备进行日常养护；

(五)发现住宅的共用部位、共用设施设备损坏时，立即采取保护措施，并按照物业管理服务合同的约定进行维修；

(六)接到物业损坏报修时，限时进行维修和处理；

(七)做好物业管理费用收支的各项账目，妥善保管物业档案资料和有关的财务账册；

(八)6个月公布1次物业管理服务费、维修基金的使用情况，接受业主和业主委员会的监督；

(九)定期听取业主委员会、业主、使用人的意见和建议，改进和完善管理服务；

(十)发现违反本条例或者业主公约的行为，立即进行劝阻、制止，并向业主委员会和有关行政主管部门报告；

(十一)按照物业管理服务合同约定的要求，做好其他管理服务事项。

第二十一条 物业管理服务收费，应当遵循合理、公开、公平以及与管理水平相适应的原则。

第二十二条 在制定物业管理公共性服务收费和专项服务收费的具体标准时，价格管理部门应当会同房管部门实行价格听证制度。

第二十三条 物业管理服务收费包括下列项目：

(一)公共性服务收费，实行政府定价，用于为业主、使用人提供的住宅共用部位、共用设施设备的日常养护和保洁、保

安等具有公共性的服务；

(二)专项服务收费，实行政府指导价，用于电梯、转供电、二次供水等房屋设备运行服务所需的费用；

(三)特约服务收费，实行经营者自主定价，用于物业管理企业为业主、使用人个别需求提供的特约服务。

第二十四条 物业管理企业收费的项目和标准应当公布。已按照本条例规定向业主、使用人收取物业管理服务费用的，其他任何单位和个人不得重复收取性质相同的费用。

物业管理服务费用经约定可以预收，但预收期限不得超过3个月。

未受业主委员会或者业主、使用人委托，物业管理企业自行提供服务收取费用的，业主和使用人有权拒付。

第二十五条 物业管理企业应当在物业管理服务合同终止或者解除后的10日内向业主委员会办理下列事项，并报所在地房管部门备案：

(一)对预收的物业管理服务费用按实际使用结算，多收的部分予以退还；

(二)移交全部物业档案资料和有关的财务账册；

(三)移交业主共有的房屋、场地和其他财物。

第二十六条 居住小区开发建设单位应当做好前期物业管理工作，保修期内的维修费用由开发建设单位承担。前期物业管理动用维修基金，必须事先经所在地房管部门审核。

前款所称前期物业管理，是指住宅出售后至业主委员会成立前的物业管理。

第二十七条 居住小区经综合验收合格后，开发建设单位应当将下列工程资料移交给业主委员会并报城市建设档案馆存档：

(一)居住小区规划图、竣工总平面图；

(二)单体建筑结构、设备竣工图；

(三)管线竣工图；

(四)其他物业管理所需的资料。

新建居住小区未经综合验收或者综合验收不合格的，不得交付使用。

第二十八条 住宅开发建设单位应当按照规定提供必需的物业管理服务用房，其费用列入开发建设成本，产权属全体业主共有，有偿提供给物业管理企业使用，其收益的使用由业主委员会决定。

第五章 物业的使用

第二十九条 物业使用中禁止下列行为：

(一)损坏房屋承重结构和破坏房屋外貌；

(二)占用、损坏住宅的共用部位、共用设施设备或者擅自移装共用设备；

(三)在天井、庭园、平台、屋顶以及道路或者其他场地搭建建筑物、构筑物；

(四)乱设摊点、乱设集贸市场；

(五)乱倒垃圾、杂物；

(六)在建筑、构筑物上乱张贴、乱刻画；

(七)排放或者堆放有毒有害物质，堆放易爆物品或者发出超过环境保护规定标准的噪声；

(八)违法违章从事生产、经营、加工、养殖等活动；

(九)法律、法规禁止的其他行为。

第三十条 业主或者使用人装修住宅，应当事先告知物业管理企业。物业管理企业应当将装修住宅的禁止行为和注意事项告知业主或者使用人。

物业管理企业发现违反本条例第二十九条规定的行为，应

当劝阻制止，并督促改正；对拒不改正的，应当及时告知业主委员会，并报有关行政管理部门依法处理。

第三十一条 业主或者使用人不得擅自改变住宅的使用性质。因特殊情况需要改变使用性质的，应当符合城市规划要求，并依法办理审批手续。

居住小区按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得擅自改变使用性质。

第三十二条 住宅的共用部位、共用设施设备维修时，相邻业主、使用人应当予以配合。因相邻业主、使用人阻挠维修造成其他业主、使用人财产损失的，责任人应当负责赔偿。

因物业维修、装修造成相邻业主的、使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的，责任人应当负责赔偿。

第三十三条 任何单位和个人不得占用居住小区内的区间道路、场地。因物业维修或者公共利益需要临时占用、挖掘区间道路、场地的，应当与业主委员会签订协议，并在约定期限内恢复原状。

除执行任务的治安、消防、抢险、救护、环卫、殡葬等特种车辆外，机动车辆在居住小区内停放规定，由业主委员会决定。设有固定停车场所和管理服务人员的，其车辆停放收费按价格管理部门核定的标准执行。车辆停放的收益应当纳入维修基金。

第三十四条 利用物业设置广告等经营性设施的，应当在征得相关业主、使用人和业主委员会的书面同意后，方可按有关规定办理审批手续；经批准的，应当与业主委员会签订协议，并支付设置费用。收取的费用应当纳入维修基金。

第六章 物业维修经费

第三十五条 在公用住宅和新建居住小区住宅出售的同