

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

物业纠纷

实用法律手册

— 收录《物权法》 —

编排合理 收录全面
内容实用 难点详解

▣ 文本标准

收录国家机关颁布的常用有效法律文件。

▣ 案例典型

首选与纠纷相关的最高人民法院公报案例。

▣ 疑难问题

列举法律应用中疑难问题并予以准确解答。

▣ 常用文书

选取纠纷解决中涉及的常用法律文书，部分标注填写说明。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

常见纠纷
实用法律手册系列

传播法律 关注民生

物业纠纷

实用法律手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑：罗超

图书在版编目 (CIP) 数据

物业纠纷实用法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2007. 3

(常见纠纷实用法律手册)

ISBN 978 - 7 - 80226 - 787 - 9

I. 物… II. 中… III. 物业管理 - 法规 - 汇编 - 中国
IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 024391 号

物业纠纷实用法律手册

WUYE JIUFEN SHIYONG FALU SHOUCE

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2007 年 3 月第 1 版

印张/12.5 字数/470 千

2007 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 787 - 9

定价: 21.00 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: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66010678

邮购部电话: 66033288

■ 编辑说明

本套丛书专为常见生活纠纷的有效解决精心编辑。随着社会法制观念的深入,人们愈发认识到生活中的纠纷需要在法律层面上依托法律文件来解决。但是纯粹的法律文件因其专业性又使得读者不易理解和适用。为了帮助读者更准确理解法律、更充分运用法律武器维护权益,我们组织有关实务部门法律专业人士编辑出版了这套《常见纠纷实用法律手册系列》丛书。丛书共为二十册,每册除了收录纠纷解决常用的有效法律依据外,还精选了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、实用附录等实务内容,是您理解法律进而解决纠纷的最佳帮手。本书特点如下:

【编排合理】本书按纠纷中可能遇到的情形设计分类目录,并在每类中按法律文件的重要程度排列先后顺序。读者朋友可以根据自己需要快速查找所需法律信息。

【收录全面】本书除了收录常用的法律法规司法解释部门规章之外,还收录了部分对法律文件理解适用的解释性批复和复函及地方性文件,读者可以更加全面地理解掌握法律规定。

【内容实用】本书选取一些典型案例、疑难问题和常用文书,希望能为读者提供更为实用、更宽角度的纠纷解决信息。本书还根据法律条款的实用性和重要程度,把与部分条款紧密相关的法律规定和条文适用解释或以关联规定或以脚注的形式展现。读者朋友可以在通读法条的同时进一步了解相关法律规定和应用知识。

另外,为了进一步方便读者使用,在书后还收录如维权部门联系方式、赔偿计算公式、相关数据速查等其他实用信息。

由于编者水平有限,书中不足之处,恳请您不吝指出,同时如果您有其他疑惑,也可与我们联系。

联系地址:北京市西单横二条2号 中国法制出版社编辑三部
邮编:100031

2007年2月

缩略语

衔接通知	建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知
业主委员会诉讼资格	最高人民法院关于金湖新村业主委员会是否具备民事诉讼主体资格请示一案的复函
物管资质	物业管理企业资质管理办法
资质复函	关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函
前期物业协议	中华人民共和国建设部关于印发《前期物业管理服务协议》（示范文本）的通知
物业委托合同	建设部、国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的通知
收费办法	物业服务收费管理办法
临时公约示范	建设部关于印发《业主临时公约（示范文本）》的通知
物业标价规定	物业服务收费明码标价规定

目 录

一、综 合

物业管理条例	1	住宅小区管理办法》实施意见的通知	85
(2003 年 6 月 8 日)		(1994 年 4 月 25 日)	
中华人民共和国物权法	10	建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知	87
(2007 年 3 月 16 日)		(1997 年 8 月 29 日)	
中华人民共和国民法通则	32	建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知	88
(1986 年 4 月 12 日)		(2000 年 5 月 25 日)	
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)(节录) ...	46		
(1988 年 4 月 2 日)		<u>地方规定</u>	
中华人民共和国合同法(节录)	48	上海市住宅物业管理规定	89
(1999 年 3 月 15 日)		(2004 年 8 月 19 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	69	关于实施《上海市住宅物业管理规定》的若干意见	96
(1994 年 7 月 5 日)		(2004 年 11 月 1 日)	
中华人民共和国消费者权益保护法	76	深圳经济特区住宅区物业管理条例	97
(1993 年 10 月 31 日)		(1999 年 6 月 30 日)	
建设部关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知	82	江苏省物业管理条例	104
(2003 年 6 月 12 日)		(2003 年 10 月 25 日)	
城市新建住宅小区管理办法	83	广东省物业管理条例	112
(1994 年 3 月 23 日)		(1998 年 7 月 29 日)	
建设部房地产业司关于贯彻建设部令第 33 号《城市新建		重庆市物业管理条例	116
		(2002 年 9 月 25 日)	

典型案例

1. 业主擅自在建筑物的顶层建设轻体房是否违反物业管理
制度? 127
2. 租赁户丢失摩托车能否请
求物业管理企业赔偿? 128

疑难问题

1. 物业管理合同纠纷是否适用
《消费者权益保护法》? 129
2. 业主房款未还清物业公司有
权停水停电吗? 129

二、物业管理机构及人员资质

- 物业管理企业资质管理办法 131
(2004年3月17日)
- 物业管理企业财务管理规定 134
(1998年3月12日)
- 关于物业管理企业资质管理有关
问题的通知 137
(2004年5月18日)
- 财政部关于物业管理企业执
行《房地产开发企业会计
制度》有关问题的通知 137
(2000年1月1日)
- 物业管理师制度暂行规定 141
(2005年11月16日)
- 物业管理师资格考试实施办法 145
(2005年11月16日)
- 物业管理师资格认定考试办法 146
(2005年11月16日)

典型案例

1. 李永强与顺德市新百昌实业
有限公司容桂物业管理部物
业管理纠纷上诉案 148

三、前期物业管理服务纠纷**前期物业管理招标投标管理暂行**

办法 151

(2003年6月26日)

城市住宅小区竣工综合验收管理

办法 155

(1993年11月13日)

房屋接管验收标准 157

(1991年2月4日)

住宅工程初装饰竣工验收办法 162

(1994年6月16日)

典型案例

1. 海南自力投资有限公司诉海南
华鑫物业管理有限公司物业管
理承包合同纠纷案 163
2. 倪璐诉中海物业管理(上海)
有限公司物业管理纠纷案 166

疑难问题

1. 商品房出售之前,开发商是否是
空置商品房的业主? 168
2. 业主能否拒绝前期物业管理服务
合同的内容? 168

法律文书

1. 前期物业管理服务协议(示范文
本) 170
2. 前期物业服务合同(示范文
本) 176

四、业主自治纠纷

- 业主大会规程 182
(2003年6月26日)

- 最高人民法院关于金湖新村业主委员会是否具备民事诉讼主体资格请示一案的复函…………… 185
(2003年8月20日)

地方规定

- 北京市国土资源和房屋管理局转发建设部业主大会规程及有关问题的通知…………… 186
(2003年11月4日)
- 上海市高级人民法院关于业主委员会行政诉讼主体资格问题的解答…………… 187
(2006年7月24日)
- 深圳市人民政府关于印发《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》的通知…………… 188
(2005年1月17日)
- 重庆市业主自治机构管理条例…………… 195
(2003年1月10日)

典型案例

1. 业主委员会直接解聘物业管理公司纠纷案…………… 198

疑难问题

1. 业主是否有权提议召开业主大会会议?…………… 200
2. 业主是否有权自发组织筹备首次业主大会?…………… 200
3. 非业主能否参加业主大会?…………… 201
4. 业主委员会的办公经费及场所由谁解决?…………… 201
5. 物业管理权交接难在何处?…………… 201
6. 业主委员会选举按票数还是面积决定表决权?…………… 202
7. 业主拖欠物业管理费是否丧失参选业委会的权利?…………… 202

8. 业主委员会经选举产生但尚未进行登记备案,其与物业管理企业签订的合同能否作为收取物业费的依据?…………… 203

法律文书

1. 业主公约(示范文本)…………… 205
2. 业主临时公约(示范文本)…………… 207

五、物业管理服务纠纷

(一) 物业公司选聘

- 中华人民共和国招标投标法…………… 213
(1999年8月30日)

地方规定

- 北京市物业管理招标投标办法…………… 220
(2003年9月25日)

疑难问题

1. 物业管理企业未经小区业主的同意,擅自将部分物业管理服务委托给其他公司是否合法?…………… 226

法律文书

1. 物业管理委托合同(示范文本)…………… 227
2. 物业服务合同(示范文本)…………… 234

(二) 物业收费纠纷

- 中华人民共和国价格法…………… 239
(1997年12月29日)
- 物业服务收费管理办法…………… 244
(2003年11月13日)
- 物业服务收费明码标价规定…………… 246

(2004年7月19日)

国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限有关问题的复函…………… 247

(2002年2月4日)

国家电力公司关于对新建居民住宅供电设施收费及管理的意见…………… 248
(1998年5月29日)

地方规定

北京市物业服务收费管理办法…………… 248
(2005年12月19日)

上海市物价局、上海市房屋土地资源管理局关于印发上海市住宅物业服务分等收费管理暂行办法的通知…………… 251
(2005年6月13日)

典型案例

1. 邢周金诉海口大天实业发展公司物业管理费纠纷案…………… 254

疑难问题

1. 承租人是否有交纳物业管理费用的义务?…………… 257
2. 物业管理企业帮助业主出租房屋是否可以收取中介费用? …… 258
3. 业主委员会经选举产生但尚未进行登记备案,其与物业管理企业签订的合同能否作为收取物业费的依据?…………… 258
4. 业主因在小区内丢失财物能否拒交物业费?…………… 258
5. 依法催缴物业管理费应注意诉讼时效?…………… 259
6. 管理费是否会随着物业产权人的变更而变更?…………… 260
7. 有车位没买车也要交费是否

合理?…………… 261

8. 今年我没交物业费,水淹了我该找谁?…………… 261

(三) 物业维修服务纠纷

公有住宅售后维修养护管理暂行办法…………… 262
(1992年6月15日)

建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知…………… 263
(1997年4月3日)

房屋建筑工程质量保修办法…………… 264
(2000年6月30日)

住宅室内装饰装修管理办法…………… 266
(2002年3月5日)

疑难问题

1. 物业管理企业帮助业主更换维修物件,出现质量问题,业主是否有向物业管理企业要求赔偿的权利?…………… 270
2. 房屋受损缺乏证据,证据在房产诉讼中有何意义?…………… 271
3. 房屋装修质量有问题,什么样的证据才是有效证明?…………… 271
4. 装修污染超标,当事人如何鉴定室内空气质量?…………… 272
5. 劣质产品导致新居财产损害,如何举证让提供此产品的开发商承担责任?…………… 273

(四) 住宅公共区域纠纷

城市异产毗连房屋管理规定…………… 274
(1989年11月21日)

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法…………… 276
(1998年12月16日)

关于住房公共维修基金使用实行事

前公告制度的通知	278
(2004 年 3 月 25 日)	
机动车停放服务收费管理办法	278
(2000 年 7 月 14 日)	

地方规定

北京市居住小区机动车停车管理 办法	280
(2004 年 7 月 1 日)	

典型案例

1. 广州诚居物业管理有限公司诉 广州市天河童星幼儿园物业 管理纠纷案	282
---	-----

疑难问题

1. 小区公用部分, 业主能否占 用?	283
2. 应由业主委员会还是物业管 理企业管理维修基金?	283

(五) 社区安全服务纠纷

中华人民共和国消防法	284
(1998 年 4 月 29 日)	
高层居民住宅楼防火管理规则	290
(1992 年 10 月 12 日)	
城市居民住宅安全防范设施建设 管理规定	292
(1996 年 1 月 5 日)	

典型案例

1. 徐顺法等与上海复瑞物业管 理有限公司物业管理合同纠 纷上诉案	293
---	-----

疑难问题

1. 业主在小区的电梯内遭歹徒 袭击能否请求物业管理企业	
---------------------------------	--

承担赔偿责任?	298
2. 业主被害身亡其家属能否请 求物业管理企业赔偿?	298
3. 物业强行入内拆阳台, 业主 持刀自卫遭围殴如何维权? ...	299
4. 广告牌被台风刮倒, 砸毁 财物造成的损失该由谁负责? ...	299

六、物业纠纷处理程序

中华人民共和国民事诉讼法 (节 录)	301
(1991 年 4 月 9 日)	
中华人民共和国行政诉讼法	321
(1989 年 4 月 4 日)	
最高人民法院关于适用《中华 人民共和国民事诉讼法》若 干问题的意见 (节录)	328
(1992 年 7 月 14 日)	
最高人民法院关于民事诉讼证 据的若干规定	347
(2001 年 12 月 21 日)	
最高人民法院关于人民法院民 事调解工作若干问题的规定	356
(2004 年 9 月 16 日)	
中华人民共和国仲裁法	358
(1994 年 8 月 31 日)	

地方规定

北京市高级人民法院关于审理 物业管理纠纷案件的意见 (试行)	365
(2003 年 12 月 24 日)	

典型案例

1. 保安半夜侵入民宅, 侵犯公 民权利, 应当承担相应的法 律责任	368
--	-----

2. 中海雅园管委会诉海淀区房
管局不履行法定职责案 369

常用文书

1. 民事起诉状 373
2. 民事反诉状 374
3. 授权委托书 375
4. 减（免、缓）交诉讼费申请
书 376
5. 民事上诉状 377
6. 财产保全申请书 378

实用附录

附1：物业纠纷处理程序流程图

1. 物业纠纷诉讼流程图 379
2. 物业纠纷仲裁程序流程图 ... 380

附2：赔偿金额的计算公式

1. 人身损害赔偿的计算公式 ... 381
2. 财产损害赔偿的计算公式 ... 385
3. 精神损害赔偿的计算公式 ... 385

附3：全国信访部门通讯方式 386

一、综合

物业管理条例

- 2003 年 5 月 28 日国务院第 9 次常务会议通过
- 2003 年 6 月 8 日中华人民共和国国务院令 第 379 号公布
- 自 2003 年 9 月 1 日起施行

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】为了规范物业管理^①活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

第二条 【物业管理定义】本条例所称物业管理，是指业主^②通过选聘物业管理企业^③，由业主和物业管理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，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

[关联规定：物业标价规定 2 (P246)]

第三条 【选择物业管理企业的方式】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管理企业。

第四条 【物业管理发展的途径】国家鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 【物业管理的监管机关】国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门^④负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主定义及权利】房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

(一) 按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；

(二) 提议召开业主大会^⑤会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

① 指房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地。

② 业主指物业的所有权人。

③ 物业管理企业指依法成立，接受委托从事物业管理活动的企业。

④ 主要包括省、市、县（区）等房地产行政主管部门，其主要指各地的房管局。

⑤ 业主大会，是由业主自行组成的维护物业整体利益的组织，它具有民主性、自治性、代表性的特征。其组成人员为物业管理区域内全体业主。

(三) 提出制定和修改业主公约^①、业主大会议事规则的建议；

(四) 参加业主大会会议，行使投票权；

(五) 选举业主委员会委员，并享有被选举权；

(六) 监督业主委员会的工作；

(七) 监督物业管理企业履行物业服务合同；

(八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

(九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

[关联规定：业主大会规程 9（P182）]

第七条 【业主的义务】 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守业主公约、业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费用；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 【业主大会代表业主合法权益】 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 【物业管理区域的划分】 一个物业管理区域成立一个业主大会。

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。

[关联规定：业主大会规定 3（P182）]

第十条 【业主大会成立方式和业主投票权的确定方式】 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主在首次业主大会会议上的投票权，根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十一条 【业主大会职责】 业主大会履行下列职责：

(一) 制定、修改业主公约和业主大会议事规则；

(二) 选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；

(三) 选聘、解聘物业管理企业；

(四) 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；

(五) 制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(六) 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。

^① 业主公约，指业主共同订立或者承诺的，对全体业主具有约束力的有关使用，维护物业及其管理等方面权利义务的行为守则。

[关联规定：业主大会规程 5 (P182)]

第十二条 【业主大会会议的召开方式及决定】 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内持有 1/2 以上投票权的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会作出决定，必须经与会业主所持投票权 1/2 以上通过。业主大会作出制定和修改业主公约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业管理企业，专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权 2/3 以上通过。

业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

[关联规定：业主大会规程 16 (P183)]

第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

[关联规定：业主大会规程 12 (P183)]

第十四条 【业主大会会议的通知及记录】 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 【业主委员会的性质和

职责】 业主委员会^①是业主大会的执行机构，履行下列职责：

(一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

(二) 代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；

(三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；

(四) 监督业主公约的实施；

(五) 业主大会赋予的其他职责。

[关联规定：业主委员会诉讼资格 (P185)]

第十六条 【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十七条 【业主公约】 业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

业主公约对全体业主具有约束力。

[关联规定：衔接通知 (p87)]

第十八条 【业主大会议事规则】 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项作出

^① 业主委员会不是一个独立的法人，其行为的后果直接归于全体业主，责任也由全体业主承担。业主委员会对房地产开发单位未向业主委员会移交住宅区规划图等资料、未提供配套公用设施、公用设施专项费、公共部位维护费及物业管理用房、商业用房的，可以自己名义提起民事诉讼。

约定。

第十九条 【业主大会、业主委员会的职责限制】 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

〔关联规定：业主大会规程 35 (P185)〕

第二十条 【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 【前期物业服务合同】

① 在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业的，应当

签订书面的前期物业服务合同。

〔关联规定：前期物业协议 (P170)〕

第二十二条 【业主临时公约】 建设单位应当在销售物业之前，制定业主临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的业主临时公约，不得侵害物业买受人的合法权益。

〔关联规定：临时公约示范 (P207)〕

第二十三条 【关于对业主临时公约的说明义务以及承诺遵守的义务】 建设单位应当在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守业主临时公约予以书面承诺。

第二十四条 【前期物业管理招标投标】 ② 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招标投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招标投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

第二十五条 【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】 建设单位与物

① 所谓前期物业管理是指业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理服务。

② 招标人，是指依法进行前期物业管理招标的物业建设单位。投标人，是指响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业管理企业。

前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。招标人采取公开招标方式的，应当在公共媒介上发布招标公告，并同时在中国住宅与房地产信息网和中国物业管理协会网上发布免费招标公告。招标公告应当载明招标人的名称和地址，招标项目的基本情况以及获取招标文件的办法等事项。招标人采取邀请招标方式的，应当向 3 个以上物业管理企业发出投标邀请书，投标邀请书应当包含前述事项。

业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十六条 【前期物业服务合同期限】前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

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】业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 【共用物业的承接验收】物业管理企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 【物业承接验收时应移交的资料】在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业管理企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理所必需的其他资料。

物业管理企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 【物业管理用房】建设

单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 【建设单位的物业保修责任】①建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

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】②从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

[关联规定：资质复函（P131）]

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

[关联规定：物管资质（P131）]

第三十三条 【物业管理职业资格证书】从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第三十四条 【物业管理区域统一管理】一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理。

第三十五条 【物业服务合同】业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理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

① 物业保修责任是指建设单位有对物业竣工验收后在保修期内出现不符合工程建筑强制性标准和合同约定的质量缺陷，予以保证修复的责任。

② 物业管理企业资质等级分为一、二、三级。国务院建设主管部门负责一级物业管理企业资质证书的颁发和管理。省、自治区人民政府建设主管部门负责二级物业管理企业资质证书的颁发和管理，直辖市、市、县人民政府房地产管理部门负责三级物业管理企业资质证书的颁发和管理，并接受国务院建设主管部门的指导和监督。设区的市的人民政府房地产主管部门负责三级物业管理企业资质证书的颁发和管理，并接受省、自治区人民政府建设主管部门的指导和监督。

定。

[关联规定：物业委托合同（P227）]

第三十六条 【物业管理企业的义务和责任】物业管理企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业管理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。

[关联规定：物业标价规定 8、9（P247）]

第三十七条 【物业验收和资料移交】物业管理企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业管理企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十八条 【物业管理用房所有权属和用途】物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业管理企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十九条 【合同终止时物业管理企业的义务】物业服务合同终止时，物业管理企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业管理企业的，物业管理企业之间应当做好交接工作。

第四十条 【专项服务业务的转委托】物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十一条 【物业服务收费】物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业管理企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

[关联规定：收费办法（P244），物业标价规定 6（P246）]

第四十二条 【物业服务费交纳】业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十三条 【物业服务收费监督】县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十四条 【业主特约服务】物业管理企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十五条 【公用事业单位收费】物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业管理企业接受委托代收前款费用