

办案依据丛书

BANAN YIJU CONGSHU

办理物业管理案件 法律依据

中国法制出版社

办案依据丛书

办理物业管理案件 法律依据

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

办理物业管理案件法律依据/中国法制出版社编.

—北京: 中国法制出版社, 2003.6

ISBN 7-80182-058-4

I. 办… II. 中… III. 物业管理-法规-汇编
IV. D913.05

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 016493 号

办案依据丛书

办理物业管理案件法律依据

BANLI WUYE GUANLI ANJIAN FALU YIJU

经销/新华书店

印刷/河北省涿州市新华印刷厂

开本/850×1168 毫米 32

印张/11.625 字数/397 千

版次/2003 年 6 月第 1 版

2003 年 6 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-058-4/D·1024

总定价: 1680.00 元

本册定价: 19.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

发行部电话: 66062752

编辑部电话: 66062738

邮购部电话: 66033288

读者俱乐部电话: 66026596

编辑说明

一、由于我国各种渊源的法律数量大，立改废比较频繁；同时，不同类型的案件也越来越多，为了方便司法人员、行政执法人员、律师和其他公民，我们对办理某一类型的案件所涉及的各种法律文件进行整理，编辑了本丛书。

二、本套丛书首批推出办理劳动争议、道路交通事故、医疗事故、房屋拆迁、企业破产、婚姻继承抚养、房地产开发经营、商品房买卖约 50 种民事、经济、行政、刑事案件的法律依据。

三、本套丛书在体例上，根据办理不同类型的案件的特点，或根据相关领域主干法的章节次序，对相关的、现行有效的各种法律文件进行编辑，部分书后收入了有关的法律文书格式或示范文本，以求方便、实用。

四、今后，我们将根据实践的要求和读者的需求，不断推出新品种，更好地服务于读者；同时，也会结合立法的最新成果和案件类型的新特点，及时对丛书的内容进行调整。

五、本丛书在编辑的过程中得到最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办公室和其他中央机关有关同志的支持和帮助，在此谨表谢意。同时，由于时间仓促，书中有不妥之处，敬请批评指正。

目 录

一、综 合

物业管理条例	(1)
(2003年6月8日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(10)
(1994年7月5日)	
中华人民共和国合同法(节录)	(20)
(1999年3月15日)	
城市新建住宅小区管理办法	(22)
(1994年3月23日)	
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	(25)
(1997年8月29日)	
国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关 营业税问题的通知	(28)
(1998年12月15日)	

二、物业管理主体

物业管理企业资质管理试行办法	(29)
(1999年11月22日)	
全国物业管理从业人员岗位证书管理办法	(31)
(1998年12月2日)	

三、物业招标投标

- 中华人民共和国招标投标法 (33)
(1999年8月30日)
- 北京市物业管理招投标暂行办法 (42)
(2001年3月27日)

四、物 业 收 费

- 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 (46)
(1996年2月9日)
- 国家发展计划委员会关于印发《机动车停放服务
收费管理办法》的通知 (49)
(2000年7月14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 (51)
(2002年2月4日)
- 上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法 (52)
(1996年5月15日)
- 北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法 (56)
(1997年6月25日)
- 北京市居住小区(普通)委托管理收费标准(试行) (58)
(1996年4月2日)
- 北京市经济适用住房小区物业管理服务收费办法
(试行) (59)
(2000年3月27日)
- 江苏省普通住宅区物业管理公共服务费等级收
费暂行办法 (62)
(2000年1月1日)
- 安徽省城市物业管理服务收费暂行办法 (68)
(2001年4月14日)

五、物业维护与安全防范

(1) 设施维护

- 城市房屋修缮管理规定..... (71)
(1991年7月8日)
- 城市房屋便器水箱应用监督管理办法..... (76)
(2001年9月4日修正)
- 关于加强电梯管理的暂行规定 (77)
(1994年11月5日)
- 关于加强电梯管理的暂行规定实施细则 (79)
(1995年3月30日)
- 燃气燃烧器具安装维修管理规定 (86)
(2000年1月21日)

(2) 安全防范

- 中华人民共和国消防法..... (90)
(1998年4月29日)
- 高层居民住宅楼防火管理规则 (99)
(1992年10月12日)
- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定 (101)
(1996年1月5日)
- 上海市居住物业保安管理办法..... (103)
(1998年3月)

六、标准与考核

- 全国城市文明住宅小区达标考评办法 (试行) (106)
(2001年1月9日)
- 全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则..... (107)
(1997年4月16日)

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	(116)
(2000年5月25日)	

七、合同示范文本

物业管理委托合同	(147)
(示范文本)	
前期物业管理服务协议	(154)
(示范文本)	

八、地方性物业管理规定

北京市居住小区物业管理办法	(161)
(1997年12月31日修正)	
北京市关于规范和加强本市居住区物业管理的若 干意见	(164)
(2001年11月30日)	
上海市居住物业管理条例	(169)
(1997年5月28日)	
北京市居住小区物业管理服务标准	(181)
(2003年2月21日)	
天津市物业管理条例	(186)
(2002年10月24日)	
重庆市物业管理条例	(198)
(2002年9月25日)	
江苏省物业管理条例	(212)
(2000年12月24日)	
南京市物业管理办法	(221)
(2002年2月20日)	
浙江省住宅区物业管理办法	(230)
(1999年5月11日)	

杭州市物业管理条例	(235)
(2001 年 10 月 17 日)	
江西省城市居住小区物业管理条例	(247)
(2001 年 12 月 22 日修正)	
广西壮族自治区物业管理条例	(256)
(2001 年 5 月 26 日)	
河南省物业管理条例	(266)
(2001 年 1 月 13 日)	
陕西省城市居住区物业管理条例	(274)
(2000 年 9 月 23 日)	
新疆维吾尔自治区城市住宅区物业管理办法	(283)
(2000 年 7 月 6 日)	
四川省城市住宅物业管理暂行办法	(290)
(1999 年 2 月 26 日)	
辽宁省城市住宅区物业管理条例	(297)
(2000 年 1 月 27 日)	
海南省住宅区物业管理条例	(304)
(1999 年 9 月 24 日)	
广东省物业管理条例	(313)
(1998 年 7 月 29 日)	
深圳经济特区住宅区物业管理条例	(320)
(1999 年 6 月 30 日修正)	
山东省城市住宅小区物业管理办法	(330)
(1997 年 10 月 22 日)	
武汉市住宅区物业管理条例	(335)
(1999 年 9 月 27 日)	
兰州市城市住宅小区物业管理办法	(344)
(2001 年 9 月 28 日)	
西安市城市居住区物业管理条例	(350)
(1999 年 5 月 27 日)	

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 为了规范物业管理活动,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 本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业管理企业,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。

第三条 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 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 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 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) 提议召开业主大会会议, 并就物业管理的有关事项提出建议;
- (三) 提出制定和修改业主公约、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。

第七条 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 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 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。

第十条 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。

第十二条 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。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十六条 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。

第十八条 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约定。

第十九条 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。

第二十条 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 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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 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 建设单位与物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 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 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 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 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 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

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。

第三十三条 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 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 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定。

第三十六条 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。

第三十七条 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 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 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。

第四十二条 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 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 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 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的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十六条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业管理企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业管理企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十七条 物业管理企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业管理企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业管理企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十八条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和业主公约的有关规定。

物业使用人违反本条例和业主公约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十九条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业管理企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第五十条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业管理企业；物业管理企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十一条 业主、物业管理企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业管理企业的同意；物业管理企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业管理企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十二条 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十三条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业管理企业。

物业管理企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

第五十四条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、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。

第五十五条 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、物业管理企业的同意后，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。

第五十六条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业管理企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 法律责任

第五十七条 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业管理企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业管理企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处10万元以下的罚款。

第五十八条 违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十九条 违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料