

律师答疑系列

Counsellors Disabuse

物业管理

疑难有问必答 House Hold Service Management

李金平 洪芸 编著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

律师答疑：成套住宅是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。



读者疑问：什么是非成套住宅？

律师答疑：非成套住宅是指供人们分散居住的不成套的房屋，比如没有独立卫生间、厨房的职工宿舍或学生宿舍等。

读者疑问：什么是商品房？

律师答疑：商品房是指通过招标、拍卖、挂牌等有偿转让方式取得土地

House Hold Service Management 物业管理疑难

有问必答

律师答疑：商业用房是指各类

业和为居民生活服务所用的

读者疑问：什么是房屋的所有权？

律师答疑：房屋的所有权是指对房屋全面占有、使用、收益和处分的总权能。按《民法通则》规定，房屋的所有权分为占有权、使用权、收益权和处分权四项权能，这也是房屋所有权的四项基本内容。房屋产权的概念与房屋所有权概念一致。

读者疑问：什么是房屋权利人？

律师答疑：房屋权利人是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房地产他项权利的法人、其他组织和自然人。

读者疑问：什么是房屋权利申请人？



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

律师答疑：房屋权利人是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地

内 容 提 要

本书通过解析有关物业管理方面的提问,向读者比较系统地介绍了我国物业管理方面的现状和相关的法律知识。内容主要包括物业和物业管理的涵义、物业管理企业、前期物业管理、前期物业服务合同、建设单位的物业责任、机动车停车泊位管理、物业相关权利、业主大会、业主委员会、物业管理企业的权利义务、物业维修基金(资金)、物业收费和物业纠纷处理等方面的问题。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理疑难有问必答/李金平,洪芸编著. —北京:中国电力出版社,2006
(律师答疑系列)

ISBN 7-5083-4727-7

I. 物… II. ①李…②洪… III. 物业管理-法规-中国-问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第101848号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:梁瑶 张鹤凌 责任印制:陈焊彬 责任校对:罗凤贤

汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售

2007年1月第1版·第1次印刷

1000mm×1400mm B5·13.25印张·267千字

定价:28.00元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

本社购书热线电话(010-88386685)



作者简介

李金平，男，1972年2月出生，江西景德镇人，法学学士，最初在中学从事教师工作，1998年开始从事律师职业，现为北京市才良律师事务所执行合伙人、北京市律师协会物业管理专业委员会委员、新浪网房产律师团律师。曾合作出版《购房陷阱防范法律实务》、《房产维权法律通》和《商品质量维权法律通》等著作。

前言 PREFACE

“物业管理”作为房地产业的一个分支，对于现在很多人来讲是一个既熟悉又陌生、既恨之可又离不开的词汇。物业管理每天发生在大家身边，可谓熟悉！但具体包括什么一般人又难以回答，可谓陌生！某些物业公司的不规范运作甚至侵权行为，常使业主提起咬牙切齿。可生活中又不能没有物业管理，物业管理的好坏直接影响着每个人的日常生活和物业自身的价值。物业公司也常因收不到物业费而烦恼，“收费难”甚至严重影响到了物业公司的生存。物业管理纠纷已是目前和将来一段时期内房地产纠纷的主要方面之一。

2005年8月，北京市律师协会物业管理专业委员会与新浪网合作。由北京市律师协会物业管理专业委员会组建新浪房产律师团每天安排固定时间在新浪网上回答网友有关房地产方面的提问。作为新浪房产律师团的成员之一，我也参与了此网上咨询活动。

通过此活动，发现许多网友有着对房地产法律知识强烈需求的愿望。但网上咨询，限于时间、表达方式等原因，许多问题难以说得太详细，网上律师常常是作一些结论性的答复，因此有些网友对我们的回答常常觉得余意未尽。为此，一些网友会打电话或发电子邮件来继续咨询，我们也尽力回答，但一两个人的能力毕竟是有限的。于是，我们想到了以著书的方式给广大读者以系统、全面、深入地解答。由于房地产业所涉及的法律关系太大，又限于人力、篇幅等原因，作为物业管理委员会的委员，本人则选择了房地产业中物业管理部分作为目标。

为此，我们挑选了网上的一些相关的帖子，予以归纳并作答。对于问题也不仅限于常识性的解答，许多都作了较详细的法律分析，希望能让读者从更深层次理解物业管理纠纷，也希望通过此书与广大同行等法律工作者探讨物业管理方面的法律问题。当然，由于能力、时间、篇幅方面等原因，本书还存在不全面之处。但本书只要给广大读者带来一点帮助，我们将不甚欣慰！由于时间有限，本书由我和我的同事洪芸共同完成。同时，还得到了我的同事陈伟、刘建民的大力帮助，在此一并感谢！

前言 PREFACE

由于水平有限，书中的回答难免有不正确之处，还希望广大读者批评指正！我的办公地址是北京市宣武区虎坊路19号院17号楼1单元301室，邮编100052，电话010 - 51251742、51251741，手机13366017715，电子信箱 jinping_li72@sina.com，网址 www.cai-liang.com。

编著者

目录 CONTENTS

前言

第一章 物业及物业管理概述 1

问题1 什么是物业及物业管理? 1

问题2 物业有哪些类型? 3

问题3 谁有资格从事物业管理? 4

问题4 物业管理企业的资质是如何管理的? 6

问题5 小区的物业管理权应当属于谁? 是业主、业主委员会,
还是开发商、物业管理企业? 9

问题6 小区物业共用部位的经营权、广告权归谁? 11

问题7 房屋的土地使用权届满后怎么办? 14

问题8 油库选址应当距离居住区多远? 15

第二章 前期物业管理 18

问题9 什么是前期物业管理? 18

问题10 前期物业管理企业如何确定? 19

问题11 前期物业管理协议如何签订? 21

问题12 前期物业管理服务合同何时终止? 33

问题13 业主个人与物业公司签订的物业服务合同和业主
委员会与物业公司签订的合同应当适用哪个? 34

第三章 开发商的物业责任 37

问题14 开发商安装的空调噪声严重超标怎么办? 37

问题15 开发商承诺的班车服务, 车费达不成一致怎么办?
..... 40

问题16 开发商是否应当为空置房交纳物业管理费? 41

问题17 开发商是否有权出买小区会所? 43

第四章 车位之争 46

问题18 地下车库的“车位使用权买卖合同”是否有效?
车位所有权能否买卖? 46

问题19 车辆激增物业抽签定车位行吗? 55

问题20 路边划线停车位能否买卖? 57

问题21 停车管理服务关系是否独立于物业管理服务关系?
..... 59

目 录 CONTENTS

问题 22	地下车库“只卖不租”行吗？	61
问题 23	居住小区内机动车停车怎样收费及管理？	64
问题 24	地下车位究竟归谁所有？	67
▶	第五章 物业所有权	71
问题 25	小区共用设施能否随便改变用途？	71
问题 26	小区户外活动场地等公益性文体设施归谁所有？物业公司是否有权转让管理权？	72
问题 27	人防工程的所有权归谁？使用权归谁？地下室是否都属于人防工程？	74
问题 28	设备层能否出租、收益归谁？	82
问题 29	物业管理用房是否属于公摊面积？	83
▶	第六章 业主大会、业主委员会	85
问题 30	首次业主大会会议上的投票权数应如何确定？	85
问题 31	首次业主大会应如何召开？	87
问题 32	业主大会会议应当如何召开？	90
问题 33	业主委员会有没有诉讼主体资格？	109
问题 34	物业管理委员会是否等于业主委员会？	111
问题 35	一个物业管理区域能否成立多个业主委员会？	113
问题 36	业主委员会是否有自办社区刊物？	115
▶	第七章 物业公司的权利义务	117
问题 37	小区配套设施长期闲置责任在谁？——物业公司的 物业验收责任。	117
问题 38	物业公司以入住率不符合约定而不予供暖怎么办？	118
问题 39	在露台上盖房行吗？物业公司应当怎样处理？	120
问题 40	将小区住宅楼和与之相连的办公楼交给两家物业分别 管理行吗？物业管理区域如何确定？	122
问题 41	物业公司在业主房屋装修过程中有哪些权利和 义务？	124
问题 42	门卡制度、收费能否单方确定？	128
问题 43	装修管理费能否收取？	130

目 录 CONTENTS

问题 44	业主房屋装修过程中有哪些权利和义务?	131
问题 45	物业公司维护小区公共秩序的职责范围、物业公司 保安的职责各是什么?	136
问题 46	共用楼顶能否随便安装太阳能热水器?	140
问题 47	二次供暖交“开口费”合法吗? 物业公司在供暖中 有哪些责任?	141
问题 48	小区物业限制安装空调地点对吗?	142
问题 49	物业公司对小区电梯承担哪些责任?	144
问题 50	楼顶安装小灵通信号发射塔需业主同意吗?	146
问题 51	物业的卫生服务标准如何确定?	147
问题 52	业主停车不当, 物业是否有权锁车?	148

第八章 物业维修基金(资金)

问题 53	公共维修基金的使用范围是什么?	157
问题 54	首期维修基金的何时交纳?	159
问题 55	维修基金的交纳标准如何确定?	161
问题 56	公共维修基金归谁所有?	162
问题 57	如何查询房屋转让人是否交纳公共维修基金?	163
问题 58	房管局收取公共维修基金是否合理?	164
问题 59	共用维修基金交纳的程序是怎样的?	164
问题 60	房屋转让中, 共用维修基金怎样处理?	166

第九章 物业收费

问题 61	什么是物业服务费?	168
问题 62	只要接受了物业服务, 是否就应当支付物业费? ...	170
问题 63	小区停车费标准是什么?	172
问题 64	采暖安装费可以收取吗?	174
问题 65	物业管理企业是否有物业费使用的公示义务?	174
问题 66	物业费应从何时开始交纳?	176
问题 67	物业费中是否包括特约服务费?	177
问题 68	物业费中包括公共设施的电费吗?	178
问题 69	配套设施没到位也要交物业费吗?	179
问题 70	煤气、有线电视等的开通费物业公司能否收取? ...	180

目 录 CONTENTS

问题 71	整体供热的, 部分业主能否要求停止供热并以此 为由拒绝交纳供热费?	180
问题 72	福利房小区中的商品房物业费应如何缴纳?	181
问题 73	业主委员会成立前能否可以不交物业费?	182
问题 74	暂时不住物业费是否要交?	182
问题 75	赠送的面积是否要缴纳物业费?	183
问题 76	物业管理公司能收物业管理费押金吗?	184
问题 77	百万外墙洗脸费如何支出?	184
▶ 第十章	物业纠纷处理	188
问题 78	业主换物业, 建委的职责是什么?	188
问题 79	物业公司是否有权强制业主交费?	191
问题 80	物业公司限水限气治欠费业主行吗?	192
问题 81	非法出租地下室到哪个部门投诉?	194
问题 82	行政机关是否有权对业主大会解聘物业公司的 合法性进行审查?	195
问题 83	业主拖欠物业费用, 物业管理企业可以申请支付 令吗?	198
问题 84	噪声扰民居民能否要求赔偿损失?	199
问题 85	居住房屋用于商业怎么办?	200
▶ ——	业主心声	203

第一章

物业及物业管理概述

物业、物业管理和物业公司现在是大家都“耳熟”，但不一定“能详”的词汇。本章主要介绍现有法律法规中有关物业、物业管理和物业公司等方面的原则性规定。自从2003年6月8日国务院颁布《物业管理条例》后，我国的物业管理制度初步形成，但目前有关这方面的法律法规还不是很完善。全面、合理、合法的物业及物业管理制度的建立还有赖于《物权法》等相关法律的制定。

——《物业管理条例》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、设备及相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

问题1 什么是物业及物业管理？



读者提问：

主题：物业，它到底包括哪些业务？

当前，物业、物业管理是一个热门话题，物业到底包括哪些业务呢？哪些范围是属于物业？



律师答疑：

这个问题包括两个方面：一什么是物业？二什么是物业管理？

《现代汉语词典》（第5版）中的定义是：“物业通常是指建成并投入使用的各类房屋（如公寓、商品房、写字楼等）以及配套的设备、设施、场地等。”“物业”一词源于香港和东南亚。民法学界和司法实务界对其定性及内容的确定研究较少。现行的法律也无明确的定义，已经公布的《物权法（草案）》中也未对物业进行定义。中国社会科学院陈华彬博士在其《现代建筑物区分所有权制度研究》一书中

对“物业”的定义是，“物业”一般是指已建成并投入使用的各类房屋以及与其相配套的设备、设施和场地等。主要包括供居住用的住宅区、工业厂房、写字楼、商业中心，甚至可以是运动场所与其配套的设施、设备和场地，是指建筑物内外的各类设施、设备及公共市政设施、干道、绿地和庭院等。建设部中河主编的《物业管理问答与相关法规》一书中称，《物业管理条例》中所称的“物业”，是指财产、资产、拥有物、房地产等。从物业管理的角度来说，“物业”是指各类房屋及与这相配套的设施、设备和相关场地。

“物业管理”一词是在 20 世纪 80 年代由香港地区传入大陆的。但从法律的面来讲，我国对于物业管理还没有一个统一的定义。随着我国住房制度的发展，商品房成为了主流，随之而来的管理问题则逐步显现，矛盾也日益突出。为此，1999 年 4 月，建设部开始起草《物业管理条例》，2002 年 10 月 16 日，在媒体上公布草案，向社会公开征求意见。2003 年 5 月 28 日，国务院第 9 次常务会议通过《物业管理条例》。2003 年 6 月 8 日，温家宝总理签署中华人民共和国国务院令 379 号，公布了《物业管理条例》，自 2003 年 9 月 1 日起施行。此条例主要包括物业管理的含义、业主及业主大会、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用与维护 and 法律责任等方面的内容。

何为物业管理？其中《物业管理条例》第二条规定：“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。”此条规定的实质是，我国的物业管理是由物业公司对业主的房屋、配套设施等进行管理的活动。笔者认为，这样的规定是不合理的。物业管理应当包括业主对自己的物业进行管理，而选聘物业公司进行管理，只是其中的一种方式。至于是否需要物业公司来管理应由业主决定。

通常所说的物业管理，实际是一个非常广泛的概念，既包括住宅、写字楼、商场等主要物业类型的管理，还涵盖了工业厂房、码头、隧道、地铁、剧场、体育馆、博物馆、美术馆、展览馆、科技馆，以及医院、学校、教堂，甚至公墓等的管理。这些如果都必须由物业公司来管理，不一定合理。因此何种物业必须由物业管理企业来管理，应当对物业的类别、规模、性质等作出一定的限制。

温馨提示：《物业管理条例》的出台从行政法规的角度来讲，及时地规范了房地产开发商、物业管理公司、业主、业主委员会和居委会等各个方面的关系，结束了我国物业管理无法可依的局面。但《物业管理条例》中关于业主大会及业主委员

会等方面的规定涉及基层群众自治治理。根据《立法法》第八条规定，基层群众自治制度、民事基本制度只能制定法律。另外，物业管理是由物权派生出来的，《物业管理条例》的出台是超前的，还缺乏我国物权法律制度的支持，因此此《物业管理条例》只能是过渡性的。

至于《物业管理条例》及相关配套的详细规定，笔者将通过下面的案例向读者介绍。



参考条款：

《物业管理条例》第二条

《立法法》第八条

问题2 物业有哪些类型？



读者提问：

主题：物业类型的划分标准
公寓和普通住宅有什么不同？



律师答疑：

《物业管理条例》本身并未对物业类型进行划分。现行的法律法规也未对此做明确的划分，仅从一些提法中能得知物业是有划分的。如1996年2月9日，国家计委、建设部制定的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》就有高级公寓、别墅区、非住宅等提法。

1998年10月29日北京市物价局制定了《北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法》，其中明确了“高档住宅”的含义。此办法所称“高档住宅”，“是指经市政府有关部门批准建设的、配套设施齐全的高级公寓、别墅等。凡开发建设文件明确为‘住宅’、未明确是高档住宅，但实际上是按高档住宅建设并需要按本办法确定服务收费标准的，需由受托管理的物业管理企业报市物价局予以确认。”北京还制定了《北京市住宅物业管理服务标准》，其中又有普通商品住宅、经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房等物业名称。

物业管理的一些研究学者从不同的角度，也对其做了不同划分。如上海师范大学的谌汉初在其新作《分类物业管理》一书中，对物业做了如下划分：

根据不同使用目的，分为消费型物业、收益型物业、公益型物业；
根据不同高度，分为多层物业、高层物业、超高层物业；
根据不同用途，分为居住物业、办公物业、零售物业；
根据不同档次，分为低档物业、中档物业、高档物业、豪华物业；
根据不同结构及饰材，分为砖混结构物业、钢混结构物业、钢结构幕墙玻璃物业；
根据不同规模，分为小型物业、中型物业、大型物业、特大型物业；
根据不同投资模式，分为只租不售物业、拆零出售物业；
根据不同外立面造型，分为外立面整齐规划型物业、外立面不整齐规划型物业；
根据不同风格，分为传统欧式风格物业、中国古典风格物业。

笔者认为公寓与普通住宅的区别主要体现在功能上。《现代汉语词典》（第5版）中公寓一词指分户居住的多层或高层建筑，有若干成套的单户独用的房间，设备较好；住宅则指住房（多指规模较大的）。

公寓最大特点是宜商宜住，主要表现在户型设计、物业管理、社区配套上。户型大、中、小都有，但有一个明显特点：既适合居住，也适合办公或出租。部分公寓只租不卖，采用酒店式物业管理，如打扫卫生、预约送餐等，装修标准也比普通住宅高档，不少酒店公寓还送家电家私。相对而言，物业管理费也高许多。社区配套便于商务来往，配备服务如商务中心、法律咨询、翻译、打字等。



参考条款：

谌汉初编写的《分类物业管理》

➡问题3 谁有资格从事物业管理？



读者提问：

主题：物业管理如何做？

我有个朋友最近想接个生活小区的物业管理来做，但他从没做过这个，请问如何开展工作？



律师答疑：

这个问题实际上包含以下两个问题：

1. 物业管理由谁来做？
2. 物业管理怎样做？

从《物业管理条例》第二条的规定不难看出，物业管理是由物业管理企业来做的，其他单位和个人（包括建设单位、业主和业主委员会）都不能做。物业管理虽然是一个劳动密集型的行业，但是物业管理中涉及的房屋及共用部位、设备运

行和维护等的专业性是很强的。业主大会和业主委员会制度仍处于一个尝试阶段，因此，由物业管理企业实施物业管理的规定是合理的。

上述规定中，同时还明确物业管理中物业管理企业是由业主选聘确定的。笔者认为，此条规定是不准确的。一个物业的物业管理包括两个阶段，即前期物业管理阶段和业主选聘物业管理阶段。前期物业管理中的物业管理企业是由建设单位确定或选聘的。现在的商品房买卖合同中一般都包括前期物业管理服务的约定。现实中的商品房前期物业管理基本都由建设单位自己设立的物业管理企业做，但这种做法不利于房地产业和物业管理业的发展，因此《物业管理条例》确立了房地产开发与物业管理相分离的原则和物业管理企业选聘的招投标制度。为此，建设部于2003年06月26日颁布了《前期物业管理招标投标管理暂行办法》。

《物业管理条例》第二十一条规定：“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。”第二十四条规定：“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。”

上述规定明确了两种情况，一是许可性规定，国家提倡通过招投标选聘物业管理企业。这里的选聘包括建设单位选聘前期物业管理企业和业主大会成立后的业主大会选聘。二是限制性规定，住宅物业应当通过招投标选聘物业管理企业，特殊情况下经政府批准可以协议选聘。因此，物业管理企业只有被合法选聘后，才能取得物业的管理权。

另外，如果想接生活小区的物业管理，首先要按《物业管理条例》的规定，成立物业管理企业才行。

《物业管理条例》第三十二条规定：“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。”

《物业管理企业资质管理办法》对物业管理企业的资质、设立等作了详细规定。其中第二条规定：“在中华人民共和国境内申请物业管理企业资质，实施对物业管理企业资质管理，适用本办法。本办法所称物业管理企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。”

《物业管理企业资质管理办法》将物业管理企业分为一、二、三级资质等级。不同资质等级的物业管理企业的注册资金、人员和管理资格等都是不同的。详细规定见下一案例分析。

物业管理怎样做中应当还包括一个问题，就是怎样管理才是合法的问题。当然这个问题很大，也是这本书将涉及的主要方面。这里笔者只想介绍，物业服务是有一定

标准的，这个标准总的来讲包括两方面的内容，即合同约定的服务标准和政府的制定标准。但目前我国还没有制定一个全面统一的服务标准，仅北京等一些大城市制定了自己的标准。如《北京市居住小区物业管理服务标准》、《北京市居住小区机动车停车管理办法》等。目前这些标准都还是很粗的规定，但也有一些优秀物业管理企业制定了自己的企业标准，这样的优秀物业管理企业必将在未来的竞争胜出。



参考条款：

《物业管理条例》第二条、第二十一条、第二十四条、第三十二条
《物业管理企业资质管理办法》第二条

►问题4 物业管理企业的资质是如何管理的？



读者提问：

主题：×座两物业被市建委处罚

“两公司为争×座物业权矛盾升级百余持械血战”一事有了最新进展。昨天市建委公布了×座中心械斗事件处理意见，××物业因无资质揽活，被通报罚款，××物业开发有限公司处理方法失当，被要求整改，其不良行为被记入开发企业信用档案。

××将无法获得资质

市建委有关负责人表示，××物业管理公司是在未取得物业管理资质证书的情况下，与××物业开发有限公司签订物业管理委托合同并接管×座中心的。而根据《物业管理条例》和物业管理企业资质管理的有关规定，从事物业管理应当取得物业管理资质证书。市建委将对其违规行为予以罚款，具体数额将根据相关法规确定，并对其在全市范围内通报批评，不予受理其资质申请。

××物业公司处理问题粗暴被记录在案

“××物业开发有限公司对物业管理委托合同有异议，本应寻求法律途径依法解决合同纠纷，但却采用暴力方式和手段强行处理，签订治安责任书后又违反承诺，其行为严重损害了房地产开发企业的形象。”市建委负责人表示，将对××物业开发公司的不良行为进行全市通报批评，并记入开发企业信用档案。年审期间要求其严肃整改，若达不到整改要求，年审将不予通过。

市建委有关负责人还表示，将从×座中心械斗事件中汲取教训，举一反三，进一步加强对企业经营行为的监管，并建立一套行之有效的长效管理机制，规范市场秩序。

×座中心仍处于瘫痪

市建委负责人说，建委作为房屋主管职能部门，只能就涉及房产的违规行为做出行政处罚。对于处罚后，×座中心物业管理将由何人接手，建委无权干涉。这位负责人表示，×座中心物业管理应通过合同解决的，要通过合同解决；涉及合同纠纷的，可以走司法程序；而涉及刑事犯罪的，则要由公安部门解决。

据记者调查，××物业仍在×座中心内办公，负责大厦的日常管理等工作，但由于大部分业主和商户对××物业的管理资质存在异议，大厦的房屋租赁、买卖等商业运作实际上陷入瘫痪状态。

各方反应

业主：期望××赶快撤离

业主代表刘先生表示，市建委公布的《处理意见》符合事实，维护了广大业主的合法权益，希望有关政府部门能够进一步采取措施，彻底解决×座的争端，尽快让大厦的运作和业主的生活恢复正常。刘先生同时认为，××物业除了要受到罚款和通报批评的处罚外，还应该限期撤离×座中心，并对其违规行为给业主和商户造成的损失作出赔偿。

××：就过去的不愉快致歉

××物业开发有限公司有关负责人表示，公司和××发生冲突实属无奈，并对由此给业主们带来的不便表示歉意。该负责人认为，市建委的《处理意见》中明确表示，××物业管理公司在未取得物业管理资质证书的情况下接管×座中心属于违规行为，因此希望有关部门能尽快让××撤离，恢复××对×座中心的正常管理。

链接

××××物业权之争

×座中心，位于某市最繁华的CBD中心地带，平均总房价在380万元左右。×座中心的开发商为××物业开发有限公司，在×座中心售出后，××公司同时成为×座中心的物业公司。

200×年×月×日，××公司前董事长×××涉嫌犯罪，在逃期间，×××将×座中心的物业权委托给××公司。三个月后，××公司人员拿着棍棒和片刀冲进×座中心，将××公司所在的物业办公室强占。此后，××数次与××发生械斗，但仍未能如愿重回×座中心。×年×月×日清晨，两家发生了争夺物业权以来最大规模的械斗。

某市两家公司争夺物业权 百余人持械混战



律师答疑：

本案所反映的一个核心问题是建设行政主管部门如何管理物业管理企业，是不是对物业管理企业所有行为建设行政主管部门都有权管理？从本案建委的答复可知，并非如此，如小区物业由谁接手，建委无权干涉。虽然《物业管理条例》规定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，但是并非物业管理中的所有问题建设行政主管部门都有权管理。就物业管理企业的管理来说，根据《物业管理条例》第三十二条第二款的规定，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。

为配合《物业管理条例》中此项制度的实施，建设部制定了《物业管理企业