

# 物业管理条例

## 实用问题版

法律出版社大众出版编委会 / 编

一切为了  
解决问题

购房时应注意哪些物业管理事项？

业主大会决议对未参加会议的业主是否具有约束力？

前期物业服务合同一般应该包括哪些内容？

业主拖欠物业服务费，物业公司有权停水、停电吗？

楼顶、电梯广告收入归谁所有？

业主家中财物被盗，物业服务公司是否应承担赔偿责任？

业主车位常被占，物业服务公司是否应承担赔偿责任？

业主装修房屋必须接受物业服务企业的监督和管理吗？

22.181.5

41

存



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA

2014/

# 物业管理条例

## 实用问题版

法律出版社大众出版编委会 / 编

撰稿人 / 陈书海



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例:实用问题版 / 法律出版社大众出版  
编委会编. —北京:法律出版社,2013. 1

(法律单行本实用问题版丛书)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 3943 - 5

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—条例—中国  
—问题解答 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 207900 号

物业管理条例:实用问题版  
法律出版社大众出版编委会 / 编

编辑统筹 大众出版分社  
策划编辑 朱海波  
责任编辑 朱海波  
装帧设计 汪奇峰

©法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京中科印刷有限公司

责任印制 沙磊

开本 A5

印张 5.25

字数 119 千

版本 2013 年 1 月第 1 版

印次 2013 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址/www.lawpress.com.cn

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司/010-62534456

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

第一法律书店/010-63939781/9782

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 3943 - 5

定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

# 出版说明

帮助读者解决法律问题是我們一如既往的出版理念。让读者用最短的时间,花最少的钱,以最简单的方式,找到自己所面临难题的答案,是我们始终不改的出版目标。

综观我国法律法规类图书,主要有以下几种情况:(1)有的只有法条本身,没有解释说明,鉴于我国法律的专业性,读者自然有很多不理解 and 误解的地方,这种书的实用性不强,参考价值不大;(2)有的在法条中间穿插解释或案例,这虽然增强了图书的可读性,一定程度上有助于读者理解法条,但却破坏了法律的完整性,不利于读者把握法条之间的内在联系,在利用法律维权时,往往会顾此失彼;(3)有的虽然以问答形式告诉读者该法的主要问题,但这些问题往往是法条的简单变形,并没有深入地解释法律,也没有结合读者看法律时要解决的问题,没有以“读者为什么看这本书”为中心。

针对以上图书的缺点和不足,我们推出了“实用问题版”系列,该系列有以下优点:

## 1. 直面问题的基本思路

紧紧围绕老百姓日常生活中的常见问题,想读者所想,急读者所急,最大限度地用法律帮读者解决生活、工作中的难题。

## 2. 权威完整的法律文本

法律出版社已有五十八年的专业法律出版经验,能确保文本的权威准确。完整地给读者呈现法律文本,法条之间不穿插影响整体阅读和把握的注释、案例等附加信息。

### 3. 易发常见的实用问题

就老百姓日常生活中碰到的难题,聘请法官、律师等专业人士,精心挑选,细致解答。

### 4. 方便可查的附录资料

附录有相关的操作流程图、常用文书、法规索引等资料,便于读者使用,也为读者进一步解决问题提供思路指引。

总之,拿起这本书,你既能看到完整的法律文本,也能找到要解决的问题,更能明白你想获得的答案,最后明确下一步该怎么办。当然,这些问题和答案只是初步的提示和思路的选择,只是提供一个方向,并不能直接解决问题。

# 目 录

## 上篇 法律法规

物业管理条例(2007年8月26日修订) .....	3
中华人民共和国物权法(节选)(2007年3月16日) .....	18
中华人民共和国侵权责任法(节选)(2009年12月26日) .....	33
物业服务收费管理办法(2003年11月13日) .....	39
住宅专项维修资金管理办法(2007年12月4日) .....	43
业主大会规程(2003年6月26日) .....	55
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(2009年5月14日) .....	62
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(2009年5月15日) .....	67

## 中篇 实用问题

第一章 物业管理基本知识 .....	73
1. 什么是物业管理? .....	73
2. 购房前为什么要重视物业管理? .....	73
3. 购房时应注意哪些物业管理事项? .....	74
第二章 业主、业主大会及业主委员会 .....	74
4. 什么是业主? .....	74
5. 什么是物业使用人? .....	75

6. 实际居住但未获产权之前,买受人是否为业主? .....	75
7. 业主在物业管理活动中享有哪些主要权利和义务? .....	75
8. 未获产权的“业主”是否需要交纳物业费? .....	76
9. 什么是业主大会? .....	77
10. 业主大会会有哪些权力? .....	77
11. 业主如何筹备首次业主大会? .....	77
12. 没有开发商参与业主大会成立大会有效吗? .....	78
13. 业主大会决议对未参加会议的业主是否具有约束力? .....	78
14. 业主大会决定不得在小区内遛狗是否合法? .....	79
15. 通知部分业主召开业主大会是否合法? .....	79
16. 填写“征求意见表”也算是召开业主大会吗? .....	80
17. 在一个物业管理区域内有多套房屋,在业主大会上如何 行使表决权? .....	80
18. 专有部分面积、建筑物总面积以及业主人数、总人数如何 确定? .....	81
19. 什么是业主委员会? .....	81
20. 业主委员会成员是“无偿奉献”还是“有偿服务”? .....	82
21. 业主委员会主任、副主任如何产生? 应具备哪些条件? .....	82
22. 业主委员会会议召开的条件和要求有哪些? .....	82
23. 业主委员会可以擅自决定聘用其他工作人员吗? .....	83
24. 业主委员会有权决定将草坪绿地改建为停车位吗? .....	83
25. 业主认为业主委员会委员不称职,如何撤销其业主委员 会委员资格? .....	84
26. 业主委员会任期届满,不开会进行换届怎么办? .....	84
27. 业主委员会主任独揽大权,将印章私自保管,擅自盖章造 成损失怎么办? .....	84
28. 业主委员会可以对不交纳物业服务费的业主提起诉讼吗? .....	85

29. 业主大会和业主委员会开展工作的经费从何而来? .....	85
30. 业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的怎么办? .....	85
31. 建设单位、物业服务企业不安法律规定移交相关材料,如何处罚? .....	86
32. 后进入的业主是否应遵守之前的管理规约? .....	86

### 第三章 前期物业管理纠纷 .....

33. 什么是前期物业管理? .....	86
34. 开发商应该通过什么方式选聘前期物业服务企业? .....	87
35. 开发商委托自己的子公司担任物业服务公司合法吗? .....	87
36. 什么是前期物业服务合同? 由谁制订? .....	87
37. 前期物业服务合同一般应该包括哪些内容? .....	88
38. 业主委员会与新的物业服务企业签订服务合同生效后,前期物业服务合同未到期如何处理? .....	89
39. 开发商订立的前期物业服务合同对业主有约束力吗? .....	89
40. 开发商可以在房地产买卖合同中约定减免业主物业服务费吗? .....	90
41. 前期物业服务合同到期,小区还没有成立业主委员会怎么办? .....	90
42. 前期物业管理公司遭解聘后,拒绝退出怎么办? .....	90
43. 什么是“临时管理规约”? .....	91
44. “临时管理规约”主要包括哪些内容? .....	91
45. 开发商制定的“临时管理规约”为什么不能修改,是否属于霸王条款? .....	92

### 第四章 物业管理服务及收费 .....

46. 物业服务合同期满后,物业服务企业与业主委员会没有	93
------------------------------	----



续签合同,但又对物业继续进行了服务,该如何确定其行为性质? .....	93
47. 物业服务公司可以将物业服务委托给他人吗? .....	93
48. 业主拖欠物业服务费,物业公司有权停水、停电吗? .....	94
49. 物业服务企业是否可以代收水电费? .....	94
50. 物业服务公司对业主报修不及时服务,给业主造成损失怎么办? .....	95
51. 业主装修不遵守管理规约,物业服务企业是否有权制止? .....	95
52. 物业服务公司强行收取装修押金是否合法? .....	95
53. 管理规约规定封闭阳台应由物业公司委托某公司统一安装,统一收费合法吗? .....	95
54. 小区保安可以查验业主及其亲友的身份证吗? .....	96
55. 业主何时开始承担物业服务费? .....	96
56. 交房后,一直未居住是否要交纳物业费? .....	96
57. 业主在什么情况下,可以拒交全部或部分物业服务费? .....	97
58. 物业服务收费标准未经物价局备案是否合法? .....	97
59. 业主有权以房屋质量有问题而不交纳物业服务费吗? .....	97
60. 一楼业主要交纳电梯运行及养护费吗? .....	98
61. 物业服务企业侵权,业主可以不交物业费吗? .....	98
<b>第五章 住宅专项维修资金</b> .....	<b>99</b>
62. 什么是专项维修资金,可以不交纳吗? .....	99
63. 专项维修资金归谁所有? .....	99
64. 业主大会成立前,如何使用维修资金? .....	100
65. 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,如何分摊? .....	100
66. 业主委员会可以用维修资金购买银行委托理财产品吗? .....	100

67. 挪用专项维修资金的,如何处罚? .....	101
68. 业主出售房屋后,可以取回自己缴纳的专项维修资金吗? .....	101
69. 哪些事项不得使用专项维修资金? .....	101
<b>第六章 物业使用和纠纷处理</b> .....	<b>102</b>
70. 业主的建筑物区分的专有部分包括哪些? 业主对专有部分 分享有哪些权利? .....	102
71. 业主的建筑物区分的共有部分包括哪些? 业主对共有部 分享有哪些权利? .....	102
72. 物业服务公司收取的小区停车费是否该返还给业主? .....	103
73. 楼顶、电梯广告收入归谁所有? .....	103
74. 业主装饰装修房屋,需要与物业服务企业签订装饰装修 管理服务协议吗? .....	104
75. 业主装修房屋必须接受物业服务企业的监督和管理吗? .....	104
76. 开发商能否随意更改小区的名称? .....	105
77. 开发商能否随意更改小区的规划? .....	105
78. 业主可以将住宅改为商业用房开设公司吗? .....	105
79. 如何看待部分业主对房屋进行“群租”? .....	105
80. 业主擅自占用楼道共用部位堆放杂物怎么办? .....	106
81. 个别业主破坏小区绿地,物业服务企业不作为,其他业主 可以行使物业管理权吗? .....	106
82. 开发商可否将物业管理用房挪作他用? .....	106
83. 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,如何处罚? .....	107
84. 未经业主大会同意,物业服务企业擅自改变物业管理用 房的用途的,如何处罚? .....	107
85. 相邻方装空调,排风口对准邻居怎么办? .....	107

86. 物业服务企业保安人员随意让社会人员进入物业服务区域,发生人身损害事件,物业服务企业是否应承担赔偿责任? .....	108
87. 业主停在小区里的车辆被盗,物业服务公司应承担赔偿责任吗? .....	108
88. 业主家中财物被盗,物业服务公司是否应承担赔偿责任? .....	108
89. 业主楼顶锻炼坠楼身亡,开发商和物业服务企业是否担 责? .....	109
90. 楼道设计不合理导致住户摔伤,谁应担责? .....	109
91. 电梯发生事故,谁应担责? .....	110
92. 台风导致水管堵塞造成损失,物业服务公司是否应该担 责? .....	110
93. 多层建筑的下水管堵塞找不出肇事人,由谁担责? .....	110
94. 小区内堆放的建筑垃圾致人损害的,物业服务公司是否 担责? .....	111
95. 儿童攀爬小区草坪钢筋护栏受伤,由谁担责? .....	111
96. 物业服务公司丢失业主包裹是否应承担赔偿责任? .....	111
97. 业主车位常被占,物业服务公司是否应当承担责任? .....	111
98. 突发暴雨车库被淹导致车辆受损,物业服务公司不可以 免责? .....	111
99. 房屋装修时出了质量问题,什么样的证据才有效? .....	112
100. 房屋装修后,空气质量超标,业主怎么办? .....	112

## 下篇 实用附录

物业管理法律操作流程图 .....	115
临时管理规约(示范文本) .....	116
管理规约(示范文本) .....	123

业主大会议事规则(示范文本) .....	128
业主委员会管理章程(示范文本) .....	131
前期物业服务合同(示范文本) .....	136
物业服务合同(示范文本) .....	149

上 篇

法律法規



# 物业管理条例

(2003年6月8日国务院令 第379号公布)

2007年8月26日国务院令 第504号修订)

## 第一章 总 则

**第一条 【制定目的】**<sup>①</sup>为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。

**第二条 【物业管理的含义】**本条例所称物业管理,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。

**第三条 【“三公”市场竞争机制】**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服务企业。

**第四条 【关于国家鼓励物业管理依靠科技进步提高管理和服务水平】**国家鼓励采用新技术、新方法,依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

**第五条 【物业管理活动的监督管理机关】**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负责本行政区域内

<sup>①</sup> 条文主旨为编者所加,下同。

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 【业主的权利】**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,接受物业服务企业提供的服务;  
(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)提出制定和修改管理规约、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)选举业主委员会成员,并享有被选举权;

(六)监督业主委员会的工作;

(七)监督物业服务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 【业主的义务】**业主在物业管理活动中,履行下列义务:

(一)遵守管理规约、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 【业主大会的组成及其法律地位和基本职责】**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。

**第十条 【业主大会及业主委员会的设立及业主在首次业主大会上投票权确定的依据】**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或者街道办事处、乡镇人民政府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。

**第十一条 【业主大会的职责】**下列事项由业主共同决定:

- (一)制定和修改业主大会议事规则;
- (二)制定和修改管理规约;
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四)选聘和解聘物业服务企业;
- (五)筹集和使用专项维修资金;
- (六)改建、重建建筑物及其附属设施;
- (七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

**第十二条 【业主大会的会议形式和表决方式、业主大会决定的法律约束力】**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;但是,应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。