



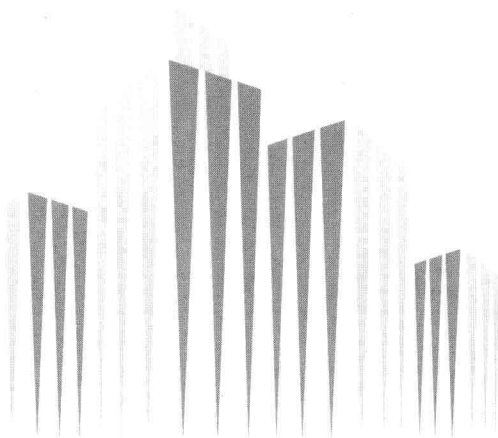
物业服务 合同文书分类详解

作者十余年丰富的物业顾问经验及物业综合项目实管经验的总结

苏宝炜 ◎编著

□ 运作思路 □ 设计定位 □ 服务理念 □ 实现方法 □ 使用技巧 □ 文书示例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



物业服务 合同文书分类详解

WU YE FU WU HETONG WENSHU FENLEI XIANGJIE

苏宝炜 ◎编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业服务合同文书分类详解/苏宝炜编著. —北京:
中国法制出版社, 2011. 6

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2921 - 4

I. ①物… II. ①苏… III. ①物业管理 - 商业服务 -
经济合同 - 法律文书 - 研究 - 中国 IV. ①D923. 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 106538 号

策划编辑 赵宏

封面设计 周黎明

物业服务合同文书分类详解

WUYE FUWU HETONG WENSHU FENLEI XIANGJIE

著者/苏宝炜

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2011 年 6 月第 1 版

印张/ 28.75 字数/ 398 千

2011 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2921 - 4

定价: 75.00 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: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66010483

邮购部电话: 66033288

前言

1981年3月，深圳经济特区房地产公司成立了内地第一家物业管理企业——深圳市物业管理有限公司，这是我国国内物业管理迈出的第一步，标志着这一新兴行业的诞生。如今物业服务行业在中国已走过了近三十年的风雨历程，从最初为房地产开发商提供地产项目后期服务，发展到如今成为独立行业出现，物业服务从无到有、从小到大走过了不平凡的发展之路，物业服务行业已经成为推动国民经济增长、增加社会就业的新兴行业之一。

现代物业服务企业在不断创新、完善发展的基础上，更加注重提供管理服务的规范性、科学性、合理性、可行性，面对一个新的物业项目在招投标时所作出的承诺、签署的合同内容、制定的服务标准，也就成为了开发商和广大业主监督物业理服务的依据。同时，从物业服务企业的角度来讲，越来越多的企业已经从盲目的拿项目求发展，转向把现有项目提升档次做向高端，签订好相关物业服务合同也是必不可少的条件之一。此外，面对物业服务行业激烈的市场竞争环境，单独一个企业很难具有全面的资源优势。采用订立专项业务转委托合同的外包服务模式，则有利于企业集中资源优势，选择自己专长的领域，形成技术优势和规模优势，有利于提升企业的核心竞争力。为此，作者编写了《物业服务合同文书分类详解》一书，按照实际工作的步骤、操作环节进行编写，内容涵盖物业服务合同基础知识、签订合同时的技巧、物业服务合同日常管理和合同文书后期的监督管理，对物业服务企业人员系统把握服务合同订立、管理与实施过程中的各个重要环节、对物业服务实际工作的规范将起到综合指导的作用。

全书共分为八个章节，分别是现代企业财经文书基础知识、物业服务合同解析、物业招投标类合同解析、物业经营管理类合同解析、风险管理类合同解析、物业活动关键时点类合同解析、物业日常服务类合同解析、共用设备设施类合同解析等。为方便读者参考使用，在每个章节段落中都附有实际操作文案示例。

本书作者在撰写过程中参考了大量资料，张画如老师、姜淑秀老师为本书的

编写付出了大量劳动，并提出了宝贵的意见和建议，苏光信老师为本书进行了整理、统稿工作，李浩老师对本书进行了校对、审读工作，谨致以诚挚的谢意。苏宝昕完成了全书排版工作，陆嘉、李奇、冀惠芳、李季也参加了本书的工作协调和文字编写工作，在此一并表示感谢。由于在物业管理行业发展中还有许多问题有待于探讨和实践，因此，在编写过程中难免有不足和遗漏之处，敬请广大读者批评指正。

苏宝炜

2011年6月于北京

目 录

第一章 现代企业财经文书基础知识

第一节 财经文书概述	1
第二节 经济合同概述	3

第二章 物业服务合同解析

第一节 物业服务合同文书	15
第二节 物业服务活动中的合同文书	17
第三节 物业服务合同的订立与管理	22
第四节 物业服务企业标准化运营管理控制程序示例	27
示例 1 合同评审控制程序	27
示例 2 印章管理规定	30
示例 3 合同管理规定	34
示例 4 合同档案管理程序	37

第三章 物业招投标类合同解析

第一节 物业服务招标与投标	48
第二节 物业服务项目招投标的实施	52
第三节 物业服务项目投标重点事项	66
第四节 物业服务招投标类合同示例	75
示例 5 物业服务招标书示例	75
示例 6 物业服务投标书示例	81

第四章 物业经营管理类合同解析

第一节 物业经营管理概述	135
第二节 有偿服务类合同文本示例	139

示例 7 家政服务合同	139
示例 8 有偿保管合同	140
示例 9 物业项目停车服务合同	141
示例 10 竖井资源有偿使用合同	143
第三节 租赁经营类合同文本示例	145
示例 11 房屋出租委托合同	145
示例 12 楼宇求购(求租)委托合同	147
示例 13 房屋租赁合同	148
示例 14 房屋转让合同	151
示例 15 商铺租赁合同	154
第四节 合作代理类合同文本示例	160
示例 16 物业项目家装监理公司协作合同	160
示例 17 IC 卡产品代理销售合同	161
示例 18 建设自动售货系统协作合同	163
示例 19 视频媒体联播系统协作合同	165
示例 20 户外广告代理发布合同	169

第五章 风险管理类合同解析

第一节 物业服务风险管理	172
第二节 物业服务与保险	176
第三节 物业财产保险相关知识介绍	182
第四节 物业服务保险合同文本示例	190
示例 21 财产一切险投保单	190
示例 22 机器损坏险投保单	197
示例 23 公众责任险投保单	201
示例 24 保险经纪服务委托协议书	206

第六章 物业活动关键时点类合同解析

第一节 物业服务的早期介入	209
第二节 物业服务前期管理以及承接查验	215
第三节 物业项目前期实务操作合同示例	226
示例 25 前期物业服务合同	226
示例 26 物业服务合同	240
第四节 物业项目业主入住合同文案示例	253
示例 27 住宅使用说明书	253
示例 28 房屋质量保证书	259
第五节 物业服务装饰装修管理	263
第六节 物业项目二次装修实务操作合同示例	275
示例 29 房屋装饰装修管理协议	275
示例 30 装修管理规约承诺书	281
示例 31 施工装修管理协议	281
示例 32 施工防火安全协议书	282
示例 33 施工安全、防火、环境保护责任书	284
示例 34 装修违规行为的处罚管理规定及标准	287
示例 35 治安、消防安全协议书	289

第七章 物业日常服务类合同解析

第一节 物业专项服务转委托方法探析	291
第二节 物业专项服务转委托关键问题评述	295
第三节 物业公共区域日常管理服务招标文件示例	299
示例 36 外委安全管理劳务招标文件	299
示例 37 外委清洁、虫控服务招标文件	306
示例 38 外委垃圾清运服务招标文件	326
示例 39 外委绿植租摆服务招标文件	327

示例 40	外委物业项目员工制服洗涤招标文件	331
第四节	物业公共区域环境管理服务合同文书示例	333
示例 41	物业公共区域清洁、虫控服务合同	333
示例 42	物业公共区域石材结晶、翻新服务合同	343
示例 43	物业公共区域垃圾清运服务合同	347
示例 44	物业公共区域绿植租摆服务合同	352
第五节	物业公共区域安全管理服务合同文书示例	358
示例 45	物业公共区域安全管理劳务合同	358
示例 46	物业公共区域车辆道路管理服务合同	365
示例 47	物业公共区域安全施工承诺书	370
第六节	物业服务企业采购实用合同文书示例	371
示例 48	物业公司大型工程设备采购合同	371
示例 49	物业公司员工工服洗涤采购合同	375
示例 50	物业项目办公家具采购合同	380

第八章 共用设备设施类合同解析

第一节	物业共用设备设施管理工作要点	383
第二节	物业共用设备设施的使用与维护	390
第三节	物业服务能源供应类合同文本示例	396
示例 51	委托转供电合同	396
示例 52	供热服务合同	399
示例 53	供水服务合同	402
示例 54	供气服务合同	406
示例 55	节能服务合同	410
第四节	物业共用设备设施管理类合同文本示例	419
示例 56	物业电梯维修保养合同	419

示例 57	中央空调冷冻机保养合同	423
示例 58	中央空调循环水采暖水加药防腐防垢处理合同	427
示例 59	闭路电视系统维保合同	433
示例 60	电视监控系统、巡更系统、报警系统、楼控系统工 程维修维保合同	435
示例 61	消防系统维护保养合同	439
示例 62	非可视联网物业对讲系统维护保养合同	444
示例 63	工程设备管理合同	447

第一章 现代企业财经文书基础知识

财经文书是一种与日常生活联系密切、有固定程序、文字通俗、带有交际性质的实用性文书。在现代企业经营活动中，财经文书更是得到了广泛的使用，而且发挥着重要作用。对于现代企业从业人员来说，准确熟练运用财经文书是一项必须具备的基本技能。

第一节 财经文书概述

一、财经文书的概念及特点

（一）财经文书的概念

财经文书是在经济活动中形成和发展的，为经济活动服务，具有特定格式的应用文书。财经文书记载和反应了国家、企业、个人的经济信息，是经济活动中的重要凭证，是沟通经济信息、分析经济活动状况、提高经济效益的管理工具。

（二）财经文书的特点

财经文书除了具备一般应用文的特性以外，还具有以下四个特点：

1. 专业性

撰写财经文书必须以国家经济政策、法律法规和经济科学理论为指导，在掌握客观实际情况的基础上，总结或分析现实的经纪业务活动规律或发展趋势。因此，要完成撰写工作，就需要作者具备一定的专业知识。

2. 真实性

财经文书要为经济管理服务或为确定的经济关系服务，因此，必须真实的反应客观经济情况，所使用的材料切记脱离实际主观臆造或随意夸大。对于某些经济调查或分析类文章来说，所使用的数据、资料不仅要真实可靠而且要以科学的态度分析数据，尽可能的反映经济活动的本质规律。

3. 时效性

为决策层提供经济信息和决策依据，也是撰写财经文书的重要目的。市场经济瞬息万变，要求经济信息必须及时、有效地反应给决策部门，以便决策层作出

快速反应。过时的信息将失去其市场价值。

4. 针对性

财经文书涉及国家法律法规、经济政策，企业的经营管理、生产计划、销售服务的方方面面，因此，撰写财经文书要讲究针对性，即针对经济活动或管理的特点、对象而撰写。要明确撰写的目的，选择适应撰写内容的文种。

二、财经文书的种类

财经文书在经济领域中的应用非常广泛，常见的种类有以下三类：

（一）报告类

用于总结或分析经济工作的现状或发展趋势，包括财经工作总结、市场调查报告、经济活动分析报告、财务预算决算和审计报告等。

（二）方案类

用于决策者提供决策依据，包括经济决策方案、可行性报告、市场预测报告和财经计划等。

（三）合同类

用于确定经济活动当事人双方的关系，彼此的权利与义务。如经济合同、授权委托书、合作意向书和协议。

三、财经文书的写作要求

撰写财经文书要求与其他文书一样，做到主旨突出、结构层次清晰、语言准确简洁，除此之外，针对其撰写的特定内容还应具备以下三个特点：

（一）熟悉相关经济政策和法律规定，要求具有业务工作知识

首先，撰写财经文书必须要熟悉党和国家的财经政策和有关法律法规。任何经济活动都离不开国家经济政策的指导，离不开法律的规范和约束。所以，撰写财经文书要根据撰写的内容熟悉相关的政策和法律法规并以之为指导。其次，撰写财经文书离不开具体的业务工作。所以，只有掌握业务工作知识才能从中找到规律，撰写出有实际价值的财经文书。

（二）深入调查研究，掌握真实材料

深入调查研究，掌握真实材料是撰写财经文书的关键。财经文书所使用的材料是观点简明、揭露经济规律的事实依据，只有深入调查搜集、反复核实才能获得。

（三）灵活运用财经文书的格式及其表达方法

懂业务、有材料不等于就能撰写出合格的经济文书，还必须掌握撰写的方法，没有这一点，任何优秀的研究成果都无从体现。由于财经文书专业性强，各种文体都有惯用的格式，每一种文体根据写作目的的不同又有不同的变化，所以

要撰写出合格的财经文书,就必须掌握各种财经文书的基本格式,熟悉表达经济状况的各种说明方法。

第二节 经济合同概述

1999年3月15日,九届全国人大二次会议审议通过了《中华人民共和国合同法》(自1999年10月1日起实施,以下简称《合同法》),原先的《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》同时废止。

一、合同的概念

合同,又称合约或契约,是指平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。人们根据合同所明确的权利义务关系,就称为合同关系。随着市场经济体制的逐步建立与完善,整个社会的经济活动,包括生产、销售、分配与消费活动,都需要按照合同来进行,合同在整个社会中发挥着越来越重要的作用。《合同法》规定任何合同的订立应遵循平等、自愿、公平、诚实信用和合法的原则。

合同当事人的地位应是完全平等的,一方当事人不得将自己的意志强加给另一方。合同当事人享有自愿订立合同的权利,任何单位和个人都不得非法干预。合同双方当事人应遵循公平的原则确定双方的权利和义务。当事人在行使权利、履行义务时,应当遵循诚实信用的原则,不得有欺诈行为。同时在当事人订立、履行合同时,应当遵守法律、行政法规,遵守社会公德,不得扰乱社会经济秩序,损害社会公共利益。否则所签订的合同则是无效的甚至是违法的。依法成立的合同,对双方当事人具有法律约束力。合同各方当事人应当按照所签合同的约定来履行自己的义务,非法律规定或者取得对方同意,不得擅自变更或者解除合同。合同的订立,必须经过要约和承诺两个阶段。

(一) 合同的要约

要约,在商品交易中又称为发盘、出盘、发价、出价等,是指一方当事人以缔结合同为目的,向对方当事人所作出希望与其订立合同的意思表示。发出要约的一方称为要约人,接受要约的一方为受要约人,或被称为承诺人。简单地说,要约就是订立合同的意思表示,承诺就是对要约的接受。要约人在要约中提出合同的基本条件,并表明愿意以此条件订立合同。一旦受要约人同意,合同即成立,双方均应受合同的约束。如果受要约人认为要约中有些内容不能接受,并提出修改建议,称为反要约。所以一个合同的签订往往要经过要约、反要约的数个回合的谈判。合同成立以最后的要约与承诺生效为准。

1. 合同要约的构成要件

作为合同成立的一个要素，要约的构成要件为以下事项：

(1) 要约必须是特定人的意思表示，必须具有订立合同的意图。即表明一旦受要约人承诺，要约人即受该意思表示的约束，要约人就成为合同的一方当事人。

(2) 要约必须包括合同的主要内容，并且内容必须具体确定。即要约的内容必须具有足以使合同成立的主要条款，且内容必须明确，使受要约人能理解要约人的真实意图。

(3) 要约必须传达到受要约人才能生效。如果要约人虽有要约但未传达，或要约因信件遗失等原因而不能传达，则该要约不发生任何效力。要约一旦作出，要约人需要承担法律责任。要约是订立合同的提议，应表明一旦对方同意，即受要约约束的意思表示，所以不是所有的订约提议都可以构成要约。

2. 合同要约与要约邀请

要约不同于要约邀请。要约邀请是一方邀请他方向自己发出要约，要约邀请人无须承担法律责任。从以下比较中可以更加明确要约与要约邀请之间的区别。

(1) 拍卖。拍卖是一种特殊的交易方式，但其成交过程也可用要约与承诺来分析。拍卖广告以及拍卖人宣布拍卖某物都属于要约邀请。拍卖过程中出价人每次竞买的出价均为要约，拍卖师击槌表示成交则为承诺，双方交易告成。因此，往往在拍卖过程中，拍卖广告上的有些物品，可能会被撤销拍卖，因为拍卖广告并非要约。

(2) 广告。原则上，一般的广告不是要约。即使广告中标明物品及价格，也不认为广告是要约，广告只是要约邀请。但对于某些已经作出许诺的广告，并且广告的内容符合要约规定，则可能成为要约。例如，悬赏广告是要约，悬赏广告声明对完成某种特定行为的人给予奖励，构成了单方允诺行为，只要有人完成了广告所约定的行为，合同即成立，悬赏人就负有义务履行奖励的允诺，支付约定的报酬。

(3) 标价。标价是要约邀请，不是要约。任何商店或超级市场上商品的标价陈列，都仅仅是要约邀请。当顾客交钱购物，店员接受时，合同才成立。同样，当顾客根据广告、货物清单或商品陈列的价目表上的价格提出订单时，这个订单的提出就构成要约。

(4) 招标。招标投标也是现代社会常见的交易方式。招标是要约邀请，投标则是要约，招标人接受投标确定中标是承诺。一旦中标，合同即成立。因此往往在物业服务招标文件或投标文件中，必须明确物业服务合同的主要内容。

3. 合同要约的法律意义

要约的法律意义在于要约是一种法律行为，要约到达受要约人时生效，要约

一旦生效对要约人具有约束力，不得随意撤销，具体体现在要约的撤回或撤销的严格法律规定中。依据《合同法》第17条以及第18条的规定，撤回要约的通知应当在要约到达受要约人之前或者与要约同时到达受要约人。撤销要约的通知则只限于在受要约人发出承诺通知之前到达受要约人。同时在《合同法》第19条规定了有下列两种情形之一的，要约不得撤销：第一，要约人确定了承诺期限或者以其他形式明示要约不可撤销；第二，受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同作了准备工作。否则，要约人应承担相应的法律责任。

（二）合同的承诺

承诺，在商品交易中又称为接受、收盘，是指受要约人按照要约规定的时间和方式，用语言或行为对要约表示完全接受以缔结合同的一种意思表示。要约一经承诺，合同即告成立。

1. 合同承诺的构成要件

承诺必须具备如下要件，才能产生法律效力：

（1）承诺必须由受要约人或其代理人作出。非受要约人或未获得授权的代理人不得作出承诺。

（2）承诺必须在要约的有效时间内作出。超过要约规定的期限或合理期限的承诺无效，只能视为一个新要约。

（3）承诺必须与要约的内容一致。一项有效的承诺，受要约人不能对要约内容作出实质性变更，否则为新要约，并导致原要约失去效力。

（4）承诺必须传达给要约人。如果受要约人内心愿意接受要约，却保持沉默，未对要约人公开表示，则不构成承诺。

2. 合同承诺的法律意义

与要约相对应，承诺也是一种法律行为。承诺的法律意义在于：受要约人一经作出承诺，该合同即告成立，要约人与受要约人（即承诺人）之间就形成了合同关系，双方当事人就要受合同的约束。当然，承诺也可依法撤回。根据《合同法》第27条规定：“承诺可以撤回。撤回承诺的通知应当在承诺通知到达要约人之前或者与承诺通知同时到达要约人。”

（三）合同的要件

合同要件即有效合同应当具备的必要条件包括以下几个方面：

1. 当事人的缔约能力

当事人缔约能力，即指合同当事人应当具备的合法资格。具体而言，订立合同的当事人应当具备相应的民事权利能力和民事行为能力，可以是自然人，也可以是法人或其他组织。作为法人和其他组织，这些主体在订立合同时，必须具有相应的法律资格。

2. 当事人的真实意思表示

当事人同意的真实，即合同应当是双方当事人意思表示的真实反映。合同的订立是基于“契约自由”的原则，而“契约自由”是建立在当事人真实意思表示基础上的。因此，如果合同内容不能反映当事人的真实意思，该合同就必然属于无效合同。

3. 合同的内容合法

合同的内容不合法，会致使合同无效。因此，合同的内容必须符合法律、法规的规定，符合社会公共利益。

4. 合同的形式合法

合同形式是合同当事人所达成协议的表现形式，是合同内容的载体。合同的形式必须遵守法律、法规的有关规定，否则也将构成合同的无效。《合同法》第10条就明确规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。”这条规定的实质就是要求合同形式必须合法。

订立的合同如果不符合上述四个合同要件之一，就不具备合同生效的基本条件。

（四）口头合同、书面合同、事实合同

1. 口头合同

口头合同是指当事人以对话的方式就合同的主要条款协商一致达成的协议。除了当事人面对面协商达成的口头协议之外，当事人通过电话以及第三人从中撮合、转达意思达成一致的表示一般也都被认为属于口头合同。

口头合同的优点是简便易行，缺点是一旦发生纠纷难以查据。因此，口头合同一般适用于数额较小、即付即清、经济关系比较简单、信用较好的老客户。对于标的金额较大、时间周期较长、法律关系复杂、不太了解对方信用的情况，就应该采用书面合同。在实践中，有些口头合同虽然已经履行完毕，还会因质量问题而引发纠纷，如物业装饰装修等工程，当事人之间应该订立书面合同。

2. 书面合同

所谓书面合同，就是指当事人采用文字、图形及表格等方式将双方协商一致达成的协议表述出来的一种合同形式。当事人双方协商成文后签字或盖章形成的合同书、协议书、契约书、公约等一般都属于书面合同的形式，如前期物业服务合同、物业服务合同、业主公约等。通过信件、电报、电传、传真、电子数据交换以及电子邮件等通信工具或形式进行协商达成的协议，也属于书面合同。

合同采用书面形式，不仅可以强化双方当事人的责任心，敦促双方严肃认真全面履行合同义务，而且在发生纠纷时，可以形成比较可靠的证据。因此，只要条件允许，合同应当尽可能采用书面形式。

3. 事实合同

《合同法》第12条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。”其他形式主要指行为合同形式，也就是通常人们所说的事实合同。事实合同是指当事人双方不直接用口头或者书面形式进行意思表示，而是通过实施某种具体行为方式进行意思表示所达成的协议。

在现实生活中存在着大量的事实合同。如顾客到自选商场购买商品，直接到货架上拿取商品，支付价款后合同即成立；又如车主将车辆开到停车场进口处，即表示要进入停车场停放车辆，停车场管理员将停车道闸打开允许车辆入内后车辆停放合同即成立。

（五）合同签订应遵循的基本原则

合同受法律法规约束，其签订和履行应当遵循《合同法》规定的以下五项基本原则：

1. 主体平等

合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方。任何民事主体在法律人格上也是一律平等的，享有独立的人格，不受他人的支配、干涉和控制。只有合同当事人的人格平等，才能实现合同当事人的法律地位平等。合同当事人平等是商品经济的必然前提和必然产物，也是社会主义市场经济对交易秩序和经济秩序的具体要求。

2. 合同自由

当事人依法享有自愿订立合同的权利，任何单位和个人不得非法干预。合同自愿原则，也就是合同自由原则，或称为契约自由原则。其涵义包括缔结合同、选择缔约相对人、选择合同方式、决定合同内容、解释合同的自愿或自由。当然，实行合同自由原则，并不排除法律以及国家对合同的适当干预和限制。

3. 权利义务公平对等

在经济活动中，合同的任何一方当事人既享有权利，也承担相应义务，权利义务相对等。公平原则规范合同当事人之间的利益关系，制约对合同自由原则的滥用，要求形式的公平（即合同主体的法律地位）和实质的公平。合同的实质公平，是指双方当事人的权利、义务必须大体对等。对于显失公平的合同，当事人一方有权要求法院或者仲裁机构予以撤销或变更。

4. 诚实信用

诚实信用原则，也称为诚信原则。诚实信用原则是民法、合同法的最基本原则。诚实信用原则，是指民事主体在从事包括合同行为在内的民事活动时，应该诚实守信，以善意的方式行使自己的权利和履行自己的义务，不得有任何欺诈行为，诚实信用原则适用弹性相当大，具有确定行为规则、平衡利益冲突、解释法律与合同三大基本功能。诚实信用原则体现了社会主义精神文明和道德规范的要求。