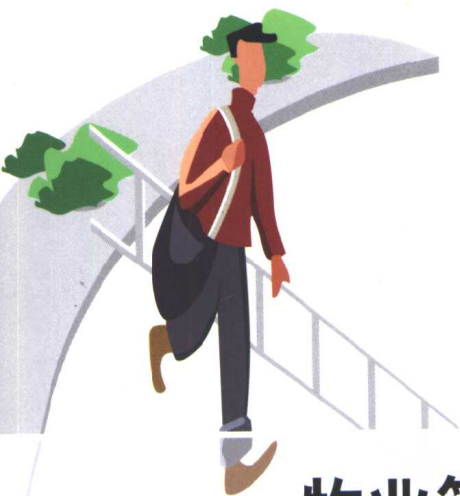




法律与生活丛书
——房地产自助手册



物业管理 装饰装修 法规自助



法律出版社
LAW PRESS CHINA

LAW
&
LIFE

法律与生活丛书
——房地产自助手册



物业管理 装饰装修 法规自助

法律出版社法规中心·编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理·装饰装修法规自助/法律出版社法规
中心编. —北京:法律出版社, 2004. 4
(法律与生活丛书. 房地产自助手册)
ISBN 7-5036-4827-9

I. 物… II. 法… III. ①物业管理—法规—汇编
—中国②室内装饰—法规—汇编—中国
IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 017695 号

©法律出版社·中国

责任编辑/霍爱华

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/张宇东

开本/787×1092 毫米 1/32

印张/7.125 字数/196 千

版本/2004 年 5 月第 1 版

印次/2004 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010-63939622

法规出版分社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010-63939630 传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼
(100073)

传真/010-63939777

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

客服热线/010-63939792

中法图北京分公司/010-62534456

网址/www.chinalawbook.com

中法图上海公司/021-62071010/1636

电子邮件/service@chinalawbook.com

中法图苏州公司/0512-65293270

中法图深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 7-5036-4827-9/D·4545

定价:12.00 元

出版说明

随着我国房地产市场发展的持续升温,有关房屋买卖、租赁、物业、装修等各方面的纠纷越来越多,而规范房地产各方面的法律法规也随之日益增多。为满足一般公民了解相关房地产法律法规、解决纠纷、维护自身权益的需要,我们编辑出版了“法律与生活丛书”的子系列《房地产自助手册》,共包括六个分册,分别为:《房地产开发用地·房地产开发》、《建筑·工程质量》、《房屋买卖·租赁·权属登记》、《房屋拆迁》、《物业管理·装饰装修》以及《住房改革·公积金·住房贷款》。

每一个分册除收录与本专题相关的法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件外,还收录了建设部、国家工商行政管理局等部委监制的标准合同范本(如建设工程施工合同、委托监理合同、勘察合同、设计合同、商品房买卖合同、房屋租赁合同、前期物业管理服务协议、家庭居室装饰装修工程施工合同等);最后还收录了最高人民法院发布的相关专题的典型案例,以有助于加强丛书作为法规图书的实用性。

同时为了更适合于非专业读者的使用,我们在重要的法律、行政法规及部门规章前给出疑难解答,引导并帮助读者尽快找到本法规的要点所在,以更快地解决实际生活中遇到的问题;我们还对法规中相关的名词加以注释,帮助一般读者对法律法规的理解与适用。

法律出版社法规中心
2004年4月



目 录

物业管理

物业管理条例

(2003 年 6 月 8 日) (3)

附:关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知

(2003 年 6 月 12 日) (15)

城乡建设环境保护部批准房屋修缮范围和标准

(1984 年 11 月 8 日) (18)

城市危险房屋管理规定

(1989 年 11 月 21 日) (27)

房屋接管验收标准

(1991 年 2 月 4 日) (31)

城市房屋修缮管理规定

(1991 年 7 月 8 日) (40)

公有住宅售后维修养护管理暂行办法

(1992 年 6 月 15 日) (46)

附:关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知

(1997 年 4 月 3 日) (48)

城市新建住宅小区管理办法

(1994 年 3 月 23 日) (50)



住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	
(1998年11月9日)	(54)
城市异产毗连房屋管理规定	
(2001年8月15日修正)	(58)
前期物业管理招标投标管理暂行办法	
(2003年6月26日)	(61)
业主大会规程	
(2003年6月26日)	(69)
物业服务收费管理办法	
(2003年11月13日)	(75)
物业管理企业资质管理办法	
(2004年3月17日)	(79)
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	
(2000年5月25日)	(85)
房地产统计指标解释(试行)(节录)	
(2002年3月20日)	(87)
合同范本	
前期物业管理服务协议(示范文本)	
(1999年10月14日)	(91)
典型案例	
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	(99)



装饰装修

住宅工程初装饰竣工验收办法

(1994年6月16日) (105)

建筑装饰装修管理规定

(1995年8月7日) (107)

家庭居室装饰装修管理试行办法

(1997年4月15日) (112)

燃气燃烧器具安装维修管理规定

(2000年1月21日) (116)

全国室内装饰行业家庭装饰管理办法

(2000年10月23日) (121)

住宅室内装饰装修管理办法

(2002年3月5日) (125)

商品住宅装修一次到位实施细则

(2002年6月18日) (133)

建设部关于加强建筑装饰设计市场管理的意见

(2001年1月9日) (163)

附:建筑装饰设计资质分级标准

(2001年1月9日) (165)

关于加强建筑工程室内环境质量管理的若干意见

(2002年3月1日) (168)

合同范本

建筑装饰工程施工合同(甲种本) (170)



建筑装饰工程施工合同(乙种本)	(201)
家庭居室装饰装修工程施工合同(示范文本)	(207)
典型案例	
南京市鼓楼区房产经营公司、钟宝强等诉江苏盛名 实业有限公司房屋侵权纠纷案	(213)

物业管理





疑难解答

物业管理及业主的涵义指的是什么?(第2,6条)

业主在物业管理活动中享有哪些权利?应履行哪些义务?
(第6,7条)

业主大会如何成立?它应履行哪些职责?(第8—11条)

业主委员会与业主大会的关系如何?其应履行哪些职责?
(第15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哪些资料?(第29条)

物业管理条例

(2003年6月8日国务院令 第379号发布)

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

物业:一般指已经建成并竣工验收投入使用的各类房屋建筑及其所属配套设施与场地。



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;

物业管理公司:指按照法定程序成立并具备相应资质条件,经营物业管理业务的企业性经济实体,是独立的企业法人。它接受业主的委托,依照有关法律、法规或合同的规定,对特定区域内的物业实行专业化管理以获取相应报酬。

物业管理合同:狭义指物业业主或者业主委员会与物业管理企业之间约定双方权利义务的协议;根据协议,业主将其自有物业和管理权委托授予物业管理企业行使,物业管理企业根据委托授权提供有偿服务。广义指物业管理过程中有关各方主体达成的一系列具体协议的总称,既包括业主与物业管理企业间的物业管理委托合同,也包括业主之间的协议——业主公约,以及开发商与物业管理企业之间的协议——前期物业管理服务协议。



(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