

高等职业教育物业管理专业系列教材



物业管理法规

WUYE GUANLI
FAGUI

□主编 胡晓娟

□副主编 刘文新

□主审 朱光福

重庆大学出版社

高等职业教育物业管理专业系列教材

物业管理法规

□主编 胡晓娟 □副主编 刘文新 □主审 朱光福

重庆大学出版社

内容提要

本书是高等职业教育物业管理专业系列教材之一。本书以《物业管理条例》为线索,全面系统地介绍物业管理法律法规体系,准确阐明物业管理法律,分析典型案例。全书共9章,第1章注重一般法与专业法的结合;第2章介绍缔结物业管理中各法律主体之间关系的法律文件;第3~8章分别介绍物业管理各阶段的法律规定;第9章、附录介绍和汇集了物业管理相关的法律法规。本书强调知识的适用性、法律的准确性、案例的代表性。每章均有本章导读、案例分析、本章小结及思考题,以适应高等职业教育的特点。

本书不仅可以作为高等职业教育的教材,也可以为广大物业管理从业人员、市民、行政管理人员学习借鉴。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规/胡晓娟主编. —重庆:重庆大学出版社,2005.1

(高等职业教育物业管理专业系列教材)

ISBN 7-5624-2883-2

I. 物... II. 胡... III. 物业管理—法规—中国—高等学校: 技术学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 123222 号

高等职业教育物业管理专业系列教材

物业管理法规

主 编 胡晓娟

副主编 刘文新

主 审 朱光福

责任编辑:肖顺杰 王启志 王启敬 版式设计:肖顺杰

责任校对:李定群 责任印制:秦 梅

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn (市场营销部)

全国新华书店经销

重庆升光电力印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:18.75 字数:400千

2005年1月第1版 2005年1月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 7-5624-2883-2

定价:23.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究。

编委会名单

主 任 王青兰

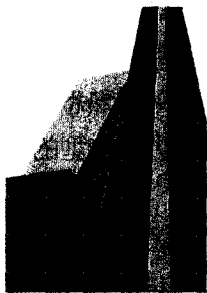
副主任 巫大德 常 剑 谢晋洋

委 员 (按姓氏笔画为序)

王 强	王林生	王开建	宁继昌	刘 勇
刘晓敏	刘文新	张 亚	杨洪杰	武智慧
陈庆芳	陈 真	罗渝陵	林 澜	贺云华
荣瑞麟	赵宏家	聂孝仑	徐志国	袁建新
唐光明	温全华	曾祥荣	曾 莉	雷懋成

特别鸣谢(排名不分先后):

上海市房地产科学研究院
重庆经济技术开发区物业发展有限公司
重庆融侨锦江物业管理有限公司
重庆新龙湖物业管理有限公司
重庆华新锦绣山庄网络物业服务有限公司
重庆大正物业管理有限公司
重庆科技学院
三峡联合职业大学物业管理学院
成都航空职业技术学院
四川建筑职业技术学院
昆明冶金高等专科学校
成都电子机械高等专科学校
黑龙江建筑职业技术学院
重庆社会工作职业学院
湖北黄冈职业技术学院
武汉职业技术学院
贵州大学职业技术学院
广东建设职业技术学院
广东白云职业技术学院
福建工程学院
重庆市物业管理协会
解放军后勤工程学院
重庆教育学院
重庆邮电学院
重庆大学城市学院
西安物业管理专修学院
四川外语学院南方翻译学院
西南师范大学
宁波高等专科学校
成都大学
成都市房产管理局物业管理处



序

中国内地的物业管理从 20 世纪 80 年代初起步,经过 20 多年的磨砺,今天已经发展成为一个拥有 2 万多家企业,230 多万从业人员,在大、中城市占 GDP 总值 2% 左右的一个生气勃勃的朝阳行业。可以毫不夸张地说,今天生活在大、中城市的人们,已经离不开物业管理了。随着社会经济的发展和人们生活水平的不断提高,物业管理服务还将进一步深入到全国中、小城镇的居民小区中,获得更大的发展空间。

行业的发展引发对物业管理专门人才的强烈需求。以培养人才为己任的高等院校,尤其是高等职业院校,用极大的热情关注着物业管理这一新兴行业的发展,纷纷开设物业管理专业。20 世纪 90 年代中期,广州、深圳、重庆等地建立了物业管理专门学院,争先为物业管理行业培养和输送各类应用型人才,在一定程度上缓解了物业管理专业人才匮乏的矛盾。许多教育工作者、理论工作者和实务工作者,在百忙之中编写出版了物业管理专业高等和中等教育的多种教材和专著,一定程度上满足了物业管理专业教育的急需。

由于物业管理专业在我国尚处于起步发展阶段,对物业管理的经验总结和理论研究虽有一定进展,但尚未形成完善的物业管理学科体系。各类物业管理专业基础课、专业课的教学大纲正在制定,物业管理的相关政策法规陆续出台。在新的形势下,编写出版一套《高等职业教育物业管理专业系列教材》,以适应物业管理专业教育迅速发展和不断提高的需要,是十分必要和紧迫的。重庆大学出版社在广泛深入调研的基础上,邀请国内物业管理界和 20 多所高等院校的专家、学者和部分知名物业管理企业“双师型”职业经理组成编委会,由上海房地产科学研究院副院长王青兰博士任主任,重庆经济技术开发区物业发展有限公司副总经理、重庆融侨锦江物业管理有限公司总经理、各高校教授、专家任副主任和编委。经反复研究,决定在 2004 年

秋季陆续推出一套理论够用、突出应用、定位准确、体例新颖、可操作性强的《高等职业教育物业管理专业系列教材》。

本套系列教材的框架体系,教材与教材之间的相关性、独立性及衔接性,每本教材的编写大纲,知识点的提出,实例和案例的选择,思考题和习题设置,均由任课教师和物业管理界的专家、实务工作者共同研究确定,并由企业界专家负责审稿。旨在使学生通过本套教材的学习,既掌握物业管理专业的基础理论和专业知识,又熟悉物业管理企业各主要工作部门实际操作的标准程序与技能,真正成为应用型、技能型的专业人才。

来自教育界、理论界、实务界的编委、主编、参编、主审,按照教育部《关于以就业为导向深化高等职业教育改革的若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨,以就业为导向,走产学研结合的发展道路”的精神,结合自己熟悉的领域,优势互补,大胆尝试,严把教材质量关。期盼这一良好的开端,能使本套教材充分凸现理论紧密结合实际的特色,成为培养应用型、技能型专业人才的好教材。

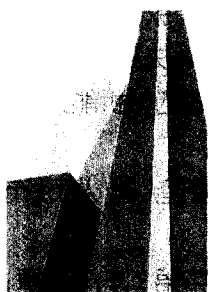
本套系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用,还可以作为物业管理从业人员的日常工作参考用书。

物业管理专业的高等职业教育方兴未艾,高职教育紧密结合社会发展和行业发展需求,不断地向行业输送符合专业需求的应用型、技能型人才任重道远。我们有理由相信,在高校与物业管理界紧密合作和共同努力之下,物业管理学科建设定将取得丰硕成果和明显进步,使我们的高等教育更好地为行业培育出一大批应用型、技能型专业人才,为行业的发展不断提供优质的人才资源。

让我们一路同行,共创物业管理的美好明天!

编委会

2004年8月



前 言

物业管理行业是一个关系到千家万户,情牵政府、市民和企业的朝阳行业,在经济发展、城市管理和社区建设方面发挥着日益重要的作用,备受各方关注。同时,物业管理作为一种适应社会主义市场经济体制的房屋管理模式,是市场的一种经营行为,对各方面的权利义务要求十分严格,法律关系十分明确。通过建立相应的法规政策,可以规范和调整政府、物业管理企业、业主自治机构、业主及使用人在物业管理中的关系和行为。目前,物业管理民事纠纷日益增多,行政管理和物业管理不顺等问题积存已久,究其原因,一方面是物业管理法制建设相对滞后,另一方面则是物业管理当事人法律意识淡薄,物业管理法律知识贫乏,有法不知、有法不依。法律法规是将物业管理行业纳入规范化轨道的最切实的保障,经过 20 多年的积累,从中央到地方,从沿海到内地,已有众多的物业管理法律法规及政策出台,特别是《物业管理条例》的颁布,结束了物业管理于法无据、无法可依的局面,使物业管理法制建设进入了一个崭新阶段。面对物业管理行业的蓬勃发展,如何提高物业管理从业人员的整体素质,提高行政执法人员的能力和水平,提高广大业主、使用人对物业管理法律法规知识的掌握和运用能力,已成为一项重要而紧迫的任务。

本书正是为了适应物业管理发展这一客观要求,应重庆大学出版社之邀而编写的。纵观全书,有下述特点:

(1)内容新,法律条文应用准确。本书以《物业管理条例》及最新颁布的配套规章为准绳,对物业管理的法律关系依法做出准确的诠释。

(2)条理清晰,可读性强。全书首先介绍物业管理中各法律主体之间的关系,以及缔结各种法律关系的法律文件,再按照物业管理工作程序进行介绍,便于读者理论联系实际。而各章又按照“法律主体在物业管理中能做什么?不能做什么?做了不

能做的法律后果会怎样? 其中政府是如何管理的? 再通过案例分析进一步明确法律要点”的思路进行编写。每章内容将法律规定、法律责任、行政管理、案例分析等融合在一起,并有本章导读、本章小结、思考题,十分便于教授和学习。

(3)内容深入浅出,通俗易懂。为了使读者能更好地理解法律条款,本书收集、整理了大量的典型案例,让读者能溯源析流,掌握和运用法律知识,解决实践中的物业管理法律纠纷。思考题中设置了相应的案例分析,有利于培养读者的分析能力、自学能力,加强对法律知识的掌握。

本书不仅可以作为高等职业教育的教材,也可以为广大物业管理从业人员、市民、行政管理人员学习借鉴。

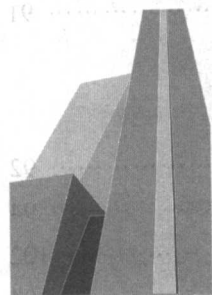
本书由胡晓娟任主编,负责拟定大纲、修改和定稿,并编写了其中第1,2,7,8章;刘文新任副主编,编写了第4,5章;戴甲芳编写了第3,6章;罗纪红编写了第9章。

由于水平有限、时间紧迫,因而书中的疏漏和错误在所难免,敬请读者批评指正。

编 者

2004年10月

08
08
00
19



目 录

目 录

第1章 概述

1.1 法律基础知识概述	1
1.2 物业管理法律法规	11
1.3 物业管理法律关系	17
案例分析	25
本章小结	27
思考题	27

第2章 物业管理中的法律文件

2.1 物业服务合同	29
2.2 业主公约	50
2.3 其他法律文件	59
案例分析	64
本章小结	69
思考题	70

第3章 早期介入及前期物业管理的法律规定

3.1 早期介入及前期物业管理概述	72
3.2 前期物业管理招标投标	78

3.3 物业的承接验收	83
案例分析	88
本章小结	90
思考题	91

第4章 物业装饰装修管理的法律规定

4.1 物业装饰装修管理的主要内容	92
4.2 物业装饰装修管理的法律规定	94
4.3 违反装饰装修规定的法律责任	102
案例分析	104
本章小结	106
思考题	107

第5章 物业使用和维护的法律规定

5.1 物业共用部位、共用设施设备概述	108
5.2 物业共用部位、共用设施设备使用	111
5.3 物业共用部位、共用设施设备修缮	114
5.4 违反共用部分使用和维护规定的法律责任	126
案例分析	129
本章小结	133
思考题	133

第6章 物业管理服务的法律规定

6.1 物业管理服务概述	135
6.2 物业环境管理	136
6.3 物业安全管理	142
6.4 物业的多种经营	148
6.5 物业管理服务的法律规定	151
6.6 违反物业管理服务法律规定的法律责任	156
案例分析	160
本章小结	162
思考题	163

第7章 物业服务收费的法律规定

7.1 物业服务收费概述	164
7.2 物业服务收费的法律规定	168
7.3 专项维修资金的法律规定	181
案例分析	185
本章小结	189
思考题	190

第8章 物业管理法律责任及纠纷的处理

8.1 物业管理法律责任	192
8.2 物业管理纠纷的处理	203
案例分析	215
本章小结	218
思考题	218

第9章 物业管理相关法律法规

9.1 物业管理相关法律法规概述	220
9.2 城市规划	221
9.3 房地产开发用地及建设	224
9.4 房地产交易	228
9.5 房地产中介服务	232
9.6 房地产税收	234
9.7 房地产市场价格及竞争	235
9.8 违反物业管理相关法律法规的法律责任	236
案例分析	237
本章小结	238
思考题	239

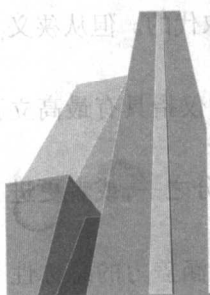
附录

附录1 物业管理条例	240
附录2 前期物业管理招标投标管理暂行办法	246
附录3 业主大会规程	251

附录 4	物业管理企业资质管理办法	254
附录 5	住宅室内装饰装修管理办法	258
附录 6	物业服务收费管理办法	262
附录 7	物业服务收费明码标价规定	265
附录 8	价格违法行为行政处罚规定	266
附录 9	住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	268
附录 10	成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法	270
附录 11	关于加强居民住宅区安全防范工作的协作配合切实保障居民 居住安全的通知	274
附录 12	公安部关于保安服务公司规范管理的若干规定	276
附录 13	关于印发《全国物业管理从业人员岗位证书管理办法》有关 事项的通知	278
附录 14	建设部关于修改《城市房屋白蚁防治管理规定》的决定	279
附录 15	建设部关于修改《城市危险房屋管理规定》的决定	281
附录 16	建设部关于修改《城市异产毗连房屋管理规定》的决定	284

参考文献

055	《物业管理条例》	1.0
155	《城市房地产管理法》	2.0
455	《物权法》	3.0
855	《合同法》	4.0
555	《侵权责任法》	5.0
455	《民事诉讼法》	6.0
255	《刑事诉讼法》	7.0
255	《行政诉讼法》	8.0
755	《行政复议法》	9.0
855	《国家赔偿法》	10.0
955	《政府信息公开条例》	11.0
045	《物业管理条例》	12.0
045	《城市房地产管理法》	13.0
125	《物权法》	14.0



第1章 概述

本章导读 主要介绍法律基础知识、我国的物业管理法律法规概况以及物业管理法律关系。通过本章的学习,要求掌握法和法律的概念,认识法的特点,了解法的分类,清楚法的效力,熟悉法律责任的相关规定;了解物业管理立法的必要性,熟悉我国物业管理法律法规的构成;认识物业管理中的主要法律关系,掌握物业管理法律关系中主体、客体、内容的构成。

1.1 法律基础知识概述

1.1.1 法和法律的概念及特点

1) 法的概念

法是指表现为国家意志,由国家制定或认可,以权利义务为主要内容,具有普遍约束力并受国家强制力保证实施的行为规则(规范)的总称。在中国,法包括全国人民代表大会及其常务委员会,国务院,各省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会等机构制定的规范性法律文件。

2) 法律的概念

法律的概念有广义和狭义2种。在广义上,法律与上述法的概念一致。在狭义上,法律仅指具有最高立法权的国家立法机关制定或认可的,以权利义务为主要内容的,具有国家强制性的行为规则,即仅指全国人民代表大会及其常务委员会制定的规范性法律文件。

3) 法与法律的关系

法与法律这2个概念,在一般的使用中是可以相互混用、彼此取代的。但从狭义的法律角度看,法与法律有诸多的联系和区别:

(1)法是指享有立法权的所有国家机关制定或认可的;而法律仅指具有最高立法权的国家机关制定或认可的。

(2)法的外延比法律广泛。法包括法律,法律只是法的构成部分之一,或者更进一步说,法律只是法中最为明晰的部分。

(3)法具有一定程度的模糊性和概括性,是一个比法律更具有涵盖力的总称性质的概念。法律远比法更为具体,往往是指特定机构制定的,以制度形式存在的行为规则。

(4)法的形成不必都以严格的程序作为必要的过程,如行政法规的制定就没有严格的程序过程;而法律一般都需要经过严格的程序才可能得以产生。

1.1.2 法的基本特征

法的基本特征是法与其他社会规范的重要区别,对于法的基本特征的认识,有利于进一步深化对法的含义的理解与把握。法的基本特征主要有以下几个方面:

1) 法的国家意志性

法都是以国家意志的形式表现出来的。这种国家意志性主要包括2层含义:①法都是由国家制定或认可的;②法都是以国家的名义颁行的,具有国家的权威性。法的国家意志性是法的基本属性和重要特征。法如果不具备这一特征,就无法将其与其他社会规范相区别。

2) 法的普遍约束力

法在其制定或认可者管辖的范围内具有普遍约束力,任何组织或者个人都不能违反,否则都应当承担相应的法律责任,其中包括接受严厉的法律制裁与处罚。在法的视野中,即使是那些在法律上享有特权的组织或个人,也只能在法的范围内享有法定的特权。超越法律的特权行为,在任何时候都是为法律本身所反对的。

3) 法的国家强制性

法具有以国家强制力作为保障的特征,具有国家强制性。社会成员在法律的强制下遵守法律,实际上是慑于法的国家强制性的压力。离开国家强制力,单纯的法律规范本身是无能为力的。正是因为法具有国家强制性,一些违法行为才会因法所伴随的国家强制力的存在而被遏制,一些违法行为也因此才受到法律的制裁。

4) 法的明确公开性

法都应当是明确公开的。这里的明确是指法的规定应当清楚明白而无歧义,便于人们遵守和执行。公开是指法的规定应当是为公众所知悉或所能够知悉的,不具有秘密性质。法的明确公开性使法具有了社会规范的意义,能够成为人们普遍遵守的行为准则;使法具有了客观的评判准则的意义,被用做行为的评判准则;也有利于人们根据法律的规定来调整自己的行为,成为人们行为的指针。

5) 法的权利义务性

法都是以权利义务作为自己的内容的。法通过对人们权利义务的设定,告诉人们在社会生活中可以做什么、必须做什么和不得做什么,从而为各种法律关系中的主体提供具体的行为准则。法的权利义务性质比道德规范、宗教教规更为严格、特殊,是法之所以成为法的重要标志。

1.1.3 法律规范的种类

1) 授权性规范、义务性规范和禁止性规范

法律规范根据调整方式,可分为授权性规范、义务性规范和禁止性规范。

授权性规范是法律所规定的法律主体可以做出或不做出某种行为的法律规范,以及可以要求他人做出或不做出某种行为的法律规范。

义务性规范是指规定自然人、法人、国家机关以及工作人员应当或不得做出某种行为的法律规范。在法律条文中常常表述为“必须”、“应当”、“有义务”、“有责任”等。

禁止性规范是指人们不得做出或必须抑制某种行为的法律规范。这一类规范较多地出现于刑法中,法律条文中常常表述为“禁止”、“严禁”、“不得”等。

2) 强制性规范和任意性规范

法律规范根据强制性程度,可分为强制性规范和任意性规范。

强制性规范是法律规定人们必须做出或不做出某种行为的法律规范。其内容以肯定的形式表达出来,要求法律关系的参加者必须履行,不允许自行变更或违反。前面所讲的禁止性规范和义务性规范均属于强制性规范。

任意性规范是法律允许法律关系主体双方在法律许可的范围内,通过协商自行确定权利义务之具体内容的法律规范。

3) 确定性规范和非确定性规范

法律规范根据内容的确定性程度,可分为确定性规范和非确定性规范。

确定性规范是指明确规定行为规则的内容的法律规范。不需要用其他规范来说明或作参照。

非确定性规范是指法律规范中没有直接规定行为内容的法律规范。它又分为“委任性”与“准用性”2种,其中前者是指委托某一专门机关加以确定的法律规范。

1.1.4 法的分类

1) 公法与私法

公法和私法是大陆法系国家中法最基本的分类。

公法与私法所调整的法律关系不同。公法是规范法律关系主体中一方为国家、具有管理与服从关系的法。私法是规范人们之间平等的、自主关系的法。国家也可以出现在私法关系中,但这时国家是以非公权的身份出现。

公法和私法是相互制约、互为补充的关系:公法用以防止私法的滥用,私法则用以限制公法的无限扩大。

2) 成文法与不成文法

从法的创制方式和表现形式来分,有成文法和不成文法2种。

成文法是指由国家政权机关按照立法程序,用条文形式制定,并经公布施行的法。

不成文法是指未经过国家立法程序制定,由国家认可并赋予法律效力的习惯、判例等。所以,不成文法也称国家认可法。

中国法属成文法,判例不是法的渊源(即表现形式)之一。

3) 实体法与程序法

从法所规定的内容来看,有实体法和程序法2类。

实体法是以规定主体的权利义务关系或职权职责关系为主要内容的法,如民法、刑法等。

程序法是以保证主体的权利和义务得以实现或保证主体的职权和职责得以履行所需程序或手续为主要内容的法,如民事诉讼法、行政诉讼法、刑事诉讼法等。

4) 国内法与国际法

从法的适用范围来分,有国内法和国际法2类。

国内法是指国内有立法权的主体制定的,其效力范围一般不超出本国主权范围的法。

国际法是由参与国际关系的2个或2个以上国家或国际组织制定、认可或缔结的,确定其相互关系中的权利义务,并适用于它们之间的法。其主要表现形式是国际公约。