

法律 **一本全** 丛书

物业管理 一本全



【主体法条】

物业管理条例

【专家点评】

逐条阐释立法旨意，提醒适用法律应注意的问题

【旧法对照】

对照旧法，更好理解和适用新法

【相关规定】

收录与主体法条文相关的法律、行政法规、司法解释及部门规章

【关联索引】

提供与主体法条文相关的其他法律文件的目录及发布日期，以供检索

中国法制出版社

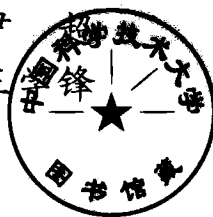
物业管理一本全

主 编 吴晓明

编写人 茆蓉娅

胡钢锋

尹
王



中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理一本全/吴晓明主编.

—北京:中国法制出版社,2004.11

ISBN 7-80182-278-1

I. 物… II. 吴… III. 物业-管理-解释-中国
IV. 904.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 105542 号

物业管理一本全

WUYE GUANLI YIBENQUAN

主编/吴晓明

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/8.625 字数/205 千

版次/2004 年 11 月第 1 版

2004 年 11 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-278-1/D·1244

定价:12.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

市场营销部电话:66012216

编辑部电话:66032924

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288



编辑说明

专家点评 法律全面 直观快捷 准确适用

《法律一本全丛书》以最新通过的法律法规或司法解释为主线,把处理某类案件的所有法律文件有机地汇总在一起,在编辑技术上集主体法条、专家点评、旧法对照、相关规定、关联索引于一身,使读者在处理纠纷使用时更直观、快捷、全面、准确。丛书有以下特点:

一、体例编排合理

在体例上,本丛书每册书都以一个法律文件为主体法,在主体法条下分为:

[专家点评] 点评内容简洁实用,涉及概念界定、构成要件说明、要点总结,提示核心内容疑点难点及在适用中应注意的问题。

[旧法对照] 通过新旧文本对照,反映新法的改进之处。

[相关规定] 逐条收录与主体法直接相关的法律法规、司法解释和部门规章。

[关联索引] 列出与主体法相关的其他法律文件的目录与发布日期,以便查询。

本丛书首批推出 10 册:

- ◎ 医疗事故处理一本全(医疗事故处理条例)
- ◎ 道路交通安全法一本全(中华人民共和国道路交通安全法)
- ◎ 婚姻法一本全(中华人民共和国婚姻法)
- ◎ 人身损害赔偿一本全(最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释)



◎ 民事诉讼证据一本全(最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定)

◎ 商品房买卖一本全(关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释)

◎ 工伤保险一本全(工伤保险条例)

◎ 安全生产一本全(中华人民共和国安全生产法)

◎ 城市房屋拆迁一本全(城市房屋拆迁管理条例)

◎ 物业管理一本全(物业管理条例)

二、法律文件全面

丛书全面收录了与主体法条相关的现行有效的法律法规、司法解释和部门规章,包括出版前一日最新发布的法律文件。

三、理解适用快捷

丛书在主体法条下节录或全部收录相关的法律规定使读者在最短时间获得最全面的立法信息,并结合注释点评的方法阐释立法的要旨,从而实现快捷全面查找、准确理解适用。



目 录

1

物业管理条例	(1)
--------------	-------

(2003 年 9 月 1 日)

第一章 总 则	(1)
---------------	-------

第一条 【立法目的】	(1)
------------------	-------

第二条 【定义】	(3)
----------------	-------

第三条 【选择物业管理企业的方式】	(5)
-------------------------	-------

第四条 【物业管理与创新和科技进步的关系】	(7)
-----------------------------	-------

第五条 【监督管理机关】	(8)
--------------------	-------

第二章 业主及业主大会	(11)
-------------------	--------

第六条 【业主和业主在物业管理活动 中的权利】	(11)
----------------------------------	--------

第七条 【业主在物业管理活动中的义务】	(15)
---------------------------	--------

第八条 【业主大会的组成与宗旨】	(18)
------------------------	--------

第九条 【物业管理企业划分办法】	(21)
------------------------	--------

第十条 【业主大会成立方式和业主在业主大会会 议上投票权的确定方式】	(24)
---	--------

第十一条 【业主大会职责】	(29)
---------------------	--------

第十二条 【业主大会会议的召开形式和条件,业 主大会作出决定的方式,决定的法律效 力】	(31)
---	--------

第十三条 【业主大会会议制度】	(35)
-----------------------	--------

第十四条 【业主大会会议的会前通知、告知和会议 记录】	(38)
--------------------------------------	--------



第十五条	【业主委员会性质与职责】	(39)
第十六条	【业主委员会备案制度、业主委员会委员 主任、副主任资格的规定】	(42)
第十七条	【业主公约的内容和法律效力】	(44)
第十八条	【业主大会议事规则主要内容】	(46)
第十九条	【业主大会、业主委员会职责要求及违法 行为的处理方式】	(47)
第二十条	【业主大会、业主委员会与公安机关、居民 委员会的关系】	(49)
第三章	前期物业管理	(55)
第二十一条	【签订前期物业服务合同的要求】	(55)
第二十二条	【业主临时公约】	(60)
第二十三条	【建设单位对业主临时公约说明义务 和物业买受人对业主临时公约承诺义 务】	(62)
第二十四条	【前期物业管理实施招投标】	(64)
第二十五条	【买卖合同内容】	(81)
第二十六条	【前期物业服务合同期限】	(84)
第二十七条	【共用部位、共用设施设备的所有权或 使用权转让的限制性规定】	(85)
第二十八条	【共用部位、共用设施设备的承接验 收】	(87)
第二十九条	【物业承接验收时物业资料的移交】	(92)
第三十条	【物业管理用房】	(104)
第三十一条	【建设单位的物业保修责任】	(106)
第四章	物业管理服务	(111)
第三十二条	【物业管理企业的性质、地位、资质】	(111)
第三十三条	【物业管理职业资格证书制度】	(119)
第三十四条	【物业管理区域统一管理规则】	(125)



第三十五条	【物业管理服务合同的订立和内容】	… (126)
第三十六条	【物业管理企业提供约定服务的义务 和履行合同约定责任】	… (132)
第三十七条	【物业承接验收和物业资料移交】	… (137)
第三十八条	【物业管理用房权属和用途】	… (139)
第三十九条	【物业服务合同终止时物业管理企业 的义务】	… (142)
第四十条	【专项服务业务委托】	… (146)
第四十一条	【物业服务费用】	… (148)
第四十二条	【物业服务费用缴纳】	… (157)
第四十三条	【物业服务收费的监督】	… (159)
第四十四条	【特约服务】	… (161)
第四十五条	【公用事业等单位收费】	… (165)
第四十六条	【对违法行为的制止、报告】	… (167)
第四十七条	【物业管理企业的安全防范义务以及 保安人员的规定】	… (173)
第四十八条	【物业使用人的权利义务及责任】	… (181)
第四十九条	【物业投诉制度】	… (186)
第五章	物业的使用与维护	… (190)
第五十条	【公共建筑和共用设施用途】	… (190)
第五十一条	【物业管理区域内道路、场地设施维 护】	… (192)
第五十二条	【公益单位的维修、养护责任】	… (195)
第五十三条	【物业管理区域内房屋的装饰装修】	… (197)
第五十四条	【住房专项维修资金制度】	… (207)
第五十五条	【物业共用部位、共用设施设备的经 营】	… (213)
第五十六条	【物业的维修养护责任】	… (214)
第六章	法律 责 任	… (218)



第五十七条	【建设单位违法选聘物业管理企业的处罚】	(218)
第五十八条	【建设单位擅自处分共用部分的责任】 ...	(219)
第五十九条	【拒不依法移交有关物业资料的处罚】 ...	(221)
第六十条	【未取得资质证书从事物业管理的法律责任】	(224)
第六十一条	【移用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的法律责任】 ...	(228)
第六十二条	【违反委托管理限制的法律責任】	(230)
第六十三条	【挪用专项维修资金的处罚】	(231)
第六十四条	【建设单位不配置必要的物业管理用房处罚】	(233)
第六十五条	【物业管理企业擅自改变物业管理用房用途的法律责任】	(236)
第六十六条	【物业使用与维护中的违法行为法律责任】	(238)
第六十七条	【业主逾期不交纳物业服务费的规定】 ...	(243)
第六十八条	【业主以业主大会或业主委员会名义从事违法活动的法律责任】	(246)
第六十九条	【行政机关工作人员违法行为的法律责任】	(254)
第七章 附 则		(265)
第七十条	【施行日期】	(265)



物业管理条例

(2003年5月28日国务院第9次常务会议通过2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布
自2003年9月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】

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。

【相关规定】

城市新建住宅小区管理办法

(1994年3月23日)

第一条 为了加强城市新建住宅小区的管理,提高城市新建住宅小区的整体管理水平,为居民创造整洁、文明、安全、生活方便的居住环境,制定本办法。

第二条 本办法所称城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本办法所称新建住宅小区,是指达到一定规模,基础设施配套比较齐全的新建住宅小区



(含居住小区、住宅组团,以下简称住宅小区)。

本办法所称住宅小区管理(以下简称小区管理),是指对住宅小区内的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮与整治。

第三条 房地产行政主管部门负责小区管理的归口管理工作;市政、绿化、卫生、交通、治安、供水、供气、供热等行政主管部门和住宅小区所在地人民政府按职责分工,负责小区管理中有关工作的监督与指导。

第四条 住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式。由物业管理公司统一实施专业化管理。

【关联索引】

《天津市物业管理条例》

(2002年10月24日)

《江苏省物业管理条例》

(2001年3月1日)

《海南省住宅物业管理条例》

(2000年1月1日)

《浙江省住宅区物业管理办法》

(1999年9月1日)

《广东省物业管理条例》

(1998年10月1日)

《上海市居住物业管理条例》

(1997年5月28日)

《城市新建住宅小区管理办法》

(1994年3月23日)

《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》

(1998年7月3日)



第二条 【定义】

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。

【相关规定】

上海市居住物业管理条例

(2004年3月14日)

第三条 本条例所称居住物业(以下简称物业),是指住宅以及相关的公共设施。

本条例所称业主,是指物业的所有权人。本条例所称使用人,是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

本条例所称物业管理企业,是指接受业主或者业主委员会的委托,根据物业管理服务合同进行专业管理服务的企业。

天津市物业管理条例

(2002年10月24日)

第三条 条例所称物业,是指房屋和与其相配套的共用设施、设备和场地。

本条例所称物业管理,是指全体业主对物业共同利益的维护和管理,由物业管理服务企业依照与业主或者业主会合同约定,为业主提供服务,对物业及其环境、秩序进行专业养护、维修和管理。

【专家点评】

对物业管理的定义,应从以下几个方面加以理解:

第一,物业管理是由业主通过选聘物业管理企业的方式来实现的活动。对于建筑物的服务公司进行管理,也可以选聘物业管理企业进行,本《条例》所调整的物业管理就是指业主通过选聘物业管理企业对物业管理进行管理这种方式。

第二,物业管理关系的主体:业主和物业管理企业,业主就是物业的所有权人,进一步讲就是享受服务的人;物业管理企业就是指依法成立,接受委托从事物业管理活动的企业。

第三,物业管理活动的基础是物业服务合同,物业管理活动实质是业主与物业管理企业之间的交易,物业管理企业提供服



务,业主享受服务。物业服务合同就是业主和物业管理企业订立的双方在物业管理活动中的权利义务的协议,物业服务合同是物业管理活动产生的基础,没有物业服务合同,物业管理就无从进行。

第四,物业管理的内容是业主和物业管理企业对物业进行维修养护、管理,对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。

物业管理的内容由业主和物业管理企业在物业服务合同中约定。主要有两方面:一是对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理;二是维护相关区域内的环境卫生和秩序,包括物业管理企业提供的保安、保洁、绿化、交通及车辆管理等服务。

海南省住宅物业管理条例

(2000年1月1日)

第二条 本条例适用于本省行政区域内住宅区的物业管理。

本条例所称物业,是指已竣工并交付使用的住宅及其附属的设施、设备和场地。

本条例所称物业管理,是指业主组成业主委员会对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理公司进行专业管理的活动。

本条例所称业主,是指物业的所有权人。

本条例所称使用人,是指物业的承租人和业主之外的其他实际使用物业的人。

本条例所称物业管理公司,是指依法设立的从事物业管理服务的企业法人。

浙江省住宅区物业管理办法

(1999年9月1日)

第三条 本办法所称的住宅区,是指住宅建筑面积1万平方米以上、公用设施配套的居民生活区。

本办法所称物业,是指住宅区内各类房屋及相配套的公共设施和场地。

本办法所称业主,是指住宅区内房产的所有权人。非业主使用人可以根据业主委托,享有权利,并承担义务。

本办法所称物业管理,是指业主、非业主使用人委托物业管理企业对住宅区的物业进行日常维护、修缮和整治,同时对住宅区的安全、环境卫生、绿化等进行日常管理,并为业主、非业



主使用人提供相关服务。

广东省物业管理条例

(1998年10月1日)

第二条 本省行政区域内的物业管理适用本条例。

本条例所称物业管理,是指业主组成业主委员会对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理公司进行管理的活动。本条例所称业主,是指物业的所有权人。

本条例所称使用人,是指物业的承租人和其他实际使用物业的人。

本条例所称物业,是指已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及其附属的设施、设备和相关场地。

本条例所称物业管理公司,是依法设立的从事物业管理服务的企业法人。

第三条 【选择物业管理企业的方式】

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。

【相关规定】

中华人民共和国合同法

(2004年3月14日)

第三条 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。

第四条 当事人依法享有自愿订立合同的

【专家点评】

物业管理是市场经济的产物,而市场经济的主要特征就是通过公开、公平、公正的竞争,最大限度地实现资源的优化配置。此《条例》只是提倡而不是强制所有业主都必须通过市场竞争机制选择物业管理企业。



权利,任何单位和个人不得非法干预。

第五条 当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。

第六条 当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。

第七条 当事人订立、履行合同,应当遵守法律、行政法规,尊重社会公德,不得扰乱社会经济秩序,损害社会公共利益。

第八条 依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同,受法律保护。

前期物业管理招标投标暂行办法

(2003 年 6 月 26 日)

第四条 前期物业管理招标投标应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

天津市物业管理条例

(2002 年 10 月 24 日)

第四条 物业管理推行业主自治与专业服务相结合的社会化、市场化管理体制。物业管理应当遵循公开公平、诚实信用、市场竞争、服务规范的原则。



中华人民共和国招标投标法

(1999 年 8 月 30 日)

第五条 招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

中华人民共和国民法通则

(1986 年 4 月 12 日)

第四条 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

【关联索引】

《北京市物业管理招标投标办法》

(2003 年 9 月 15 日)

第四条 【物业管理与创新和科技进步的关系】

国家鼓励物业管理采用新技术、新方法,依靠科技进步提高管理和服务水平。

**【专家点评】**

本条第一款规定了国家一级的物业管理主管机构及其职责。国家一级的物业管理主管机构是国务院建设行政主管部门,即建设部;其主要职责是负责全国物业管理活动的监督管理工作。

本条第二款规定了地方一级的物业管理主管机构及其职责,各地物业管理主管机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门,主要包括省、市、县(区)等房地产行政主管部门。其主要指各地的房管局。其职责是对本行政区域内的物业管理活动实施监督管理。

政府的管理不再是过去那种行政性、福利性的管理,政府对物业管理市场的管理应该立足于宏观管理,通过法规来实现管理目标,政府对物业管理市场的管理,主

第五条 【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物业管理活动的监督管理工作。

【相关规定】**天津市物业管理条例**

(2002年10月24日)

第六条 市房地产管理局是本市物业管理的行政主管部门,负责本条例的组织实施。

区、县房地产管理局是本辖区物业管理的行政主管部门,负责对本辖区内物业管理活动的监督管理。

市人民政府其他有关部门,按照各自职责,负责相关的管理、服务工作。

街道办事处、乡镇人民政府对物业管理与社区管理、社区服务的相互关系进行协调。

江苏省物业管理条例

(2001年3月1日)

第三条 省人民政府建设行政主管部门是本省物业管理行政主管部门。

市、县(市、区)建设(房产)行政主管部门是本行政区域内的物业管理行政主管部门,其