



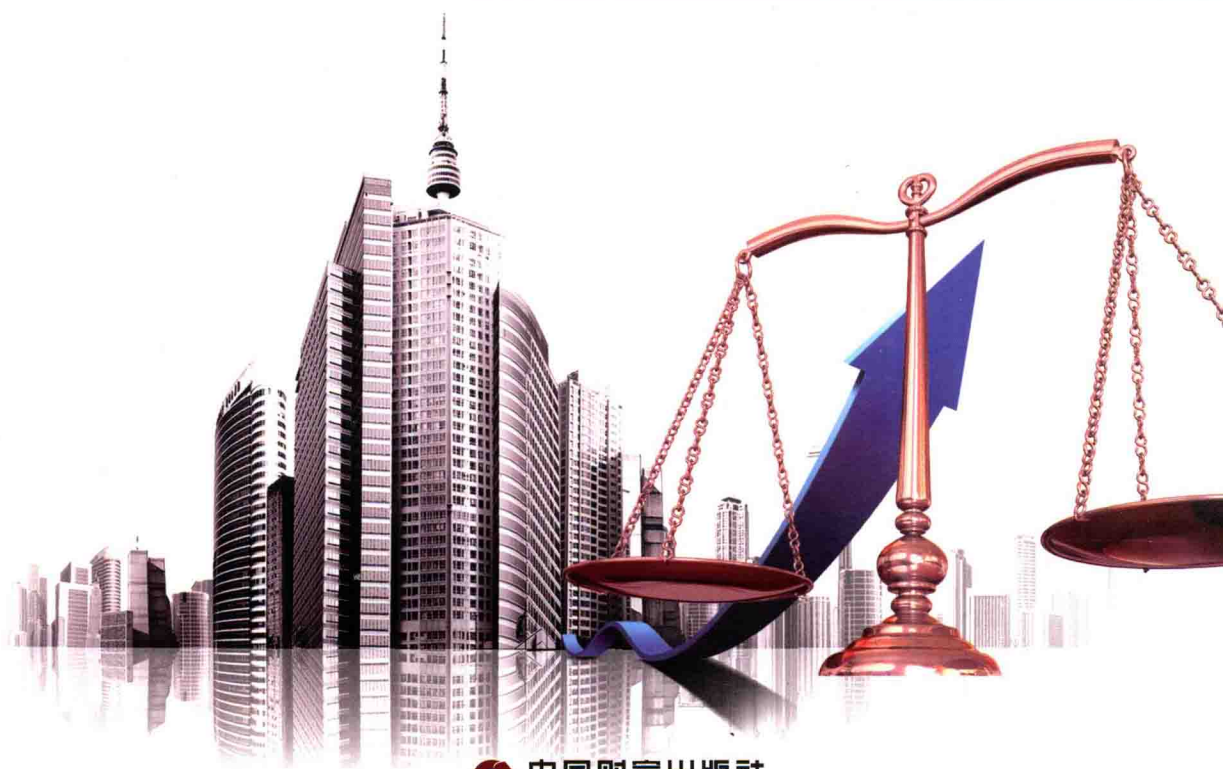
“十三五”高等院校物业管理专业创新规划教材

物业管理法律法规

Laws and Regulations of Property Management

主 编◎柳易林

副主编◎曾广录 李红霞 黄 宇



中国财富出版社
CHINA FORTUNE PRESS

“十三五”高等院校物业管理专业创新规划教材

物业管理法律法规

主 编 柳易林

副主编 曾广录 李红霞 黄 宇

中国财富出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法律法规/柳易林主编. —北京: 中国财富出版社, 2015. 4

(“十三五”高等院校物业管理专业创新规划教材)

ISBN 978-7-5047-5840-8

I. ①物… II. ①柳… III. ①物业管理—法规—中国—高等学校—教材
IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 186983 号

策划编辑	王淑珍	责任编辑	王淑珍	
责任印制	何崇杭	责任校对	梁 凡	责任发行 斯 琴

出版发行	中国财富出版社		
社 址	北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 20 楼	邮政编码	100070
电 话	010-52227568 (发行部)		010-52227588 转 307 (总编室)
	010-68589540 (读者服务部)		010-52227588 转 305 (质检部)
网 址	http://www.cfpress.com.cn		
经 销	新华书店		
印 刷	中国农业出版社印刷厂		
书 号	ISBN 978-7-5047-5840-8/D·0122		
开 本	787mm×1092mm 1/16	版 次	2015 年 4 月第 1 版
印 张	13.25	印 次	2015 年 4 月第 1 次印刷
字 数	290 千字	定 价	30.00 元

版权所有 · 侵权必究 · 印装差错 · 负责调换



前言

自 1981 年第一家物业管理企业成立以来,物业管理行业在我国取得了飞速发展,截至 2012 年年底,我国物业管理面积达到 145.3 亿平方米,物业服务企业有 71000 余家,物业管理从业人数约为 612.3 万人。物业管理的业态范围由住宅物业逐渐涵盖到写字楼、学校、医院、体育场馆等物业,展现出物业管理覆盖面的巨大潜能。物业管理的内容在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上,纵向延伸至房地产开发的整个链条,横向涵盖消费者居家养老、家政服务、电子商务等各类个性化需求,体现出物业管理蕴含着丰富的商业价值。

物业管理的相关法律法规是从事物业服务活动的基础,也是物业服务行业得以健康发展的保证。物业服务是一个复杂的过程,涉及管理学、经济学、法学、公共关系学、建筑学等多个学科,故物业服务中涉及的法律法规相当广泛,既包括民法、合同法、房地产管理法、物业管理条例等全国性的法律法规,还包括地方性的法规,而目前国内所出现的教材或偏重于实践,或偏重于传统内容,而将理论基础、方法指导、国内外实践与新趋势、新特点进行有效综合的教材尚不多见。正是基于这样的背景,长沙学院物业管理教材编写小组在多年探索开展物业管理教育和教育部“本科专业综合改革试点”项目建设经验的基础上,编写了《物业管理法律法规》一书。

《物业管理法律法规》教材是根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国民法通则》《物业管理条例》等相关的法律法规,全面、系统地介绍了物业管理活动中所涉及的法律法规及相关条款的基本知识,尽力反映目前最新的物业管理法规建设进展。可供不同层次的物业管理专业学生学习,也可供物业管理相关专业学生以及物业管理从业人员自学和培训使用。

本教材为培养物业管理专业学生正确处理和解决物业管理中的纠纷而编写,主要有以下三个特色:一是内容全面,不仅包括物业管理的法规制度,还包括其他相关的法律法规,方便读者学习;二是理论结合实际,既有法律法规的理论内容,也有相关法律法规在物业服务中的应用案例;三是内容新,教材编写时采用了最新颁布实行的法律法规,紧跟社会的发展。

本教材共十章,既有物业管理法规的基本理论,如物业管理法律规范、物业管理法律关系、物业管理法律责任等;也有具体的法律法规及其应用,如民法、物权法、合同法、住宅室内装饰装修管理办法等在物业管理中的应用。每章前面都有学习目标,后面均附有本章小结和复习思考题,便于读者对物业管理法律法规基本知识的理解、



掌握和运用。附录部分录入了物业管理的相关法律法规文本，以备学习和查阅，并可作为物业管理的工具书使用。

本教材由柳易林担任主编，曾广录、李红霞、黄宇担任副主编。全书编写分工如下：柳易林负责第一章至第八章的编写与校对工作，曾广录负责第九章和第十章的编写及校对工作，李红霞和黄宇负责附录部分的编写及校对工作，并参与了全书的资料收集、整理与校对工作。感谢李映辉、李福英、郭红卫、缪悦、李海波、黄蕾、汤进华、姜惠芬、刘红艳及陈赛君等人为本书编写提供的帮助和建议。教材的编写得到了诸多领导、同事和朋友们的关心、指导和帮助，也得到了家人的大力支持，在此表示真诚的感谢！

由于时间和编者水平限制，书中难免存在一定的不足和疏漏之处，敬请广大师生在使用本教材的过程中批评指正，以便再版时修订。

编 者

2015年2月



目 录

第一章 物业管理法规概论	1
第一节 物业与物业管理	2
第二节 物业管理法概述	6
第三节 我国物业管理立法发展阶段	10
第二章 物业权属法律制度	14
第一节 物权和物业权属	14
第二节 房屋所有权	16
第三节 物业相邻权	20
第四节 物业权属登记制度	22
第三章 物业管理法律关系	28
第一节 物业管理法律关系概述	29
第二节 物业管理法律关系的构成	32
第三节 物业管理法律事实	34
第四章 物业管理法律责任	37
第一节 物业管理法律责任概述	38
第二节 物业管理民事法律责任	41
第三节 物业管理行政法律责任	46
第四节 物业管理刑事法律责任	49
第五章 解决物业管理纠纷的法律途径	52
第一节 物业管理纠纷概述	52
第二节 物业管理纠纷的处理方式和程序	55
第三节 物业管理常见纠纷类型及处理	60



第六章 业主自治管理制度	65
第一节 业 主	66
第二节 业主大会	69
第三节 业主委员会	71
第四节 管理规约	73
第七章 物业服务合同	76
第一节 合同概述	77
第二节 物业服务合同概述	80
第三节 物业服务合同的订立程序及效力	82
第四节 物业服务合同的履行、变更和转让、解除和终止	85
第八章 物业管理相关法律法规应用	90
第一节 中华人民共和国民法通则	91
第二节 物业服务收费管理办法	98
第三节 物业服务企业资质管理办法	103
第四节 房屋建筑工程质量保修办法	106
第五节 住宅室内装饰装修管理办法	107
第六节 住宅专项维修资金管理办法	110
第九章 解读国务院《物业管理条例》	117
第一节 《物业管理条例》概述	118
第二节 物业管理的七项基本制度	120
第十章 物业交易法律制度	123
第一节 物业交易概述	125
第二节 物业转让	127
第三节 物业租赁	130
第四节 物业抵押	135
参考文献	142
附录 物业管理相关法律汇编	143
中华人民共和国物权法（节选）	143
物业管理条例	146



物业服务企业资质管理办法	154
住宅专项维修资金管理办法	158
物业服务收费管理办法	165
住宅室内装饰装修管理办法	168
业主大会和业主委员会指导规则	174
物业承接查验办法	182
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	187
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	190
中华人民共和国城市房地产管理法	192
房屋建筑工程质量保修办法	200



第一章 物业管理法规概论



学习目标

1. 了解物业、物业管理、物业管理法规的概念；
2. 理解我国物业管理立法的概况，掌握物业管理法规的原则；
3. 掌握物业管理法律规范的表现形式。



案例导入

保安夜半入民宅，物业服务企业是否应赔偿给业主造成的精神损失

某日凌晨，西安三环外某住宅区张先生夫妇被室内的响声惊醒，立即起床并打开卧室的门，发现有人已走到客厅和卧室过道处，此人正是物业服务企业的保安。张先生夫妇无法忍受保安如此进行“保安工作”，就把物业服务企业告上了法庭，要求物业服务企业为保安深夜入室的行为给予书面道歉，并赔偿每人精神损失费各5万元。

被告辩称：物业服务企业的保安人员是由于在深夜值班时发现张先生家的门虚开，在经按铃房内无反应的可疑情况下，他才进入房内进行查看的，完全是履行职责，是对张先生夫妇的安全负责的行为。并且，根据物业服务企业了解的情况及相关物业管理制度，保安当时不可能掌握张先生家的钥匙，而张先生没有任何物品丢失，也无门锁及其他损坏情况。物业服务企业认为，在此种情况下保安入室没有违法，只属于违纪行为，因为公司的《住户手册》规定，保安人员在社区内作24小时巡逻，如遇紧急情况，应按登记的电话号码联系有关住户并立即通知公安部门或消防部门，如无法联系有关住户时，须邀请公安人员或消防人员开启正门，方可进入单元审查事故情况，并做适当处理。

本案的审理结果是：法院认为张先生夫妇身为业主，与物业服务企业间形成了委托管理关系。保护业主的安全、维护业主的利益是物业服务企业的职责。但在履行职责时应注意采取适当合理的方式，如果措施不当侵害了业主的权利，应承担相应的法律责任。物业服务企业保安员在值班时进入张先生夫妇房间，自称因为房门虚掩，为张先生夫妇的安全和利益而入室检查。遇此紧急情况，保安既不与业主家电话联系，又未请公安人员见证，其行为是不符合《住户手册》规定的，侵害了公民住宅不受侵



犯的权利。而且是在张先生夫妇深夜熟睡之机闯入,给张先生夫妇带来了一定的精神刺激,影响了生活,应该就此不当行为承担责任。因该保安员是在履行职务中侵害了张先生夫妇的权利,故由物业服务企业承担责任。

关于赔礼道歉的方式,因该事实仅发生在原告、被告之间,口头方式已经足够消除影响,因此,法院对张先生夫妇要求书面致歉的请求不予支持,对物业服务企业做的口头致歉行为予以认可。

关于赔偿损失问题,因为被告工作人员深夜入室给熟睡中的张先生夫妇带来一定的精神恐惧,因此,应给予适当的精神抚慰。最后法院判决,物业服务企业除向张先生夫妇口头道歉外,还应一次性向张先生夫妇赔偿精神抚慰金各1500元。

第一节 物业与物业管理

一、物业的概念及法律属性

1. 物业的概念

“物业”(real estate 或 property)是由香港传入内地,逐渐流传,至现在被普遍接受应用的一个专有名词,指的是单元性房地产,具体来说是指已建成并投入使用的各类房屋建筑及其附属设施、设备和相关场地。物业可以是一个完整的住宅小区,也可以是其中的一栋楼宇、一个单元。物业可以包含各种建筑物类型,如住宅、商业大厦、酒店宾馆、工业厂房等。近年来,随着物业管理业务领域的拓展,物业的概念被延伸至一定的空间场所,如公园、码头等。

2003年9月1日生效的《物业管理条例》没有专门给物业下定义,但从《物业管理条例》给“物业管理”的定义中可知“物业”是指“房屋及配套设施设备和相关的场地”。具体来看,物业的构成包括以下几个部分。

(1) 建筑物本体。它是指已经建成并投入使用的各类建筑物。如住宅、商场、厂房、写字楼等。

(2) 配套设施设备。它包括建筑物的附属设施和公共设施。建筑物的附属设施是指保证建筑物各项使用功能的设施,如供水、排水、燃气、消防等设施。公共设施是市政设施的一部分,如物业管理区域内的道路、绿地、停车场、照明设施、排水管道等。

(3) 相关场地。它是指建筑物本体及配套设施所占用的土地。

2. 物业的法律属性

“物业”并不是法律意义上的概念。法律上的“物”包括动产和不动产。物权作为



一个法律范畴,指权利人直接支配特定的物的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。建筑物的“物权”包括建筑物的所有权、土地的使用权、收益权和处分权,是多种权利的集合体,是一个完整的权利体系。物业所有人可以将物业转让、出租、抵押等。

二、物业管理及其在我国的发展

1. 物业管理的概念

物业管理作为房地产市场的消费环节,实际上是房地产开发的延续和完善,是在房地产开发经营中为完善市场机制而逐步建立起来的一种综合性经营服务方式。物业管理既是房地产经营管理的重要组成部分,又是现代化城市管理不可缺少的一环。物业管理的定义有广义和狭义两种。广义的物业管理,是不动产管理活动的总称,是指业主通过自行管理、委托他人或者物业服务企业管理等方式,对其所有的建筑物及其附属设施进行维修、养护和管理的活动(详见《物权法》第81条)。狭义的物业管理,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,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动(详见《物业管理条例》第2条)。本书内容中所涉及的关于“物业管理”的表述,除特别说明外,都指的是狭义的物业管理。

业主是物业的所有权人,有权对建筑物及其附属设施选择不同的管理方式:一是业主自己进行管理;二是将不同的服务内容分别委托给不同的专业服务企业;三是统一委托物业服务企业提供综合管理服务。在尊重业主自主选择的前提下,提倡按照市场规则推行委托专业的物业服务企业实施物业管理,是现阶段我国物业管理政策的基本导向。具体来说,我们可以从以下三个方面理解物业管理的概念。

(1) 物业管理是业主选聘物业服务企业的管理方式。《物权法》并不强制业主必须选择物业服务企业来管理物业,但是业主选聘物业服务企业本身就是行使自主权的一种方式,应当受到法律保护。业主选聘物业服务企业,必须在平等、自愿、等价有偿、诚实信用的基础上,必须通过公开、公平、公正的市场竞争机制进行,必须纳入市场制秩序。

(2) 物业管理的依据是物业服务合同。物业管理活动的实质,是业主和物业服务企业以物业管理服务为标的进行的一项交易。市场经济条件下,交易的进行主要通过合同作为纽带完成,交易的双方就是合同的主体。物业管理作为一种市场行为,是通过物业服务合同的签订和履行得以实现的。物业服务合同,是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利和义务关系的协议,是物业管理活动产生的契约基础。物业服务企业根据物业服务合同提供物业管理服务,业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用,双方是平等的民事法律关系。

(3) 物业管理的内容是维修、养护、管理物业以及维护环境卫生和秩序。物业管



理的内容主要有两方面：一是对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理；二是维护相关区域内的环境卫生和秩序，包括物业服务企业提供的清洁卫生、秩序维护、装饰装修管理等服务。在履行物业管理基础服务义务的前提下，物业服务企业还可以接受业主和使用人的委托，为其提供物业服务合同以外的服务项目。例如，利用物业资源和客户资源开展多种经营，为业主提供租赁服务管理、物业招商、营销策划、销售代理等不动产投资理财服务。

2. 物业管理的特征

物业管理是我国住房制度改革和市场经济发展的产物，社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特征。

(1) 社会化。物业管理社会化，有两个基本含义：一是物业的所有权人要到社会上去选聘物业服务企业；二是物业服务企业要到社会上去竞聘可以接管的物业项目。物业管理将分散的社会分工汇集起来统一管理，如房屋维修、水电、清洁、保安、绿化等。每位业主只需面对物业服务企业一家就能将所有关于房屋和居住（工作）环境的日常事宜办妥，而不必分别面对各个不同部门，犹如为各业主找到了一个“总管家”。业主只需根据物业管理部门批准的收费标准按时缴纳管理费和服务费，就可以获得周到的服务，既方便业主，也便于统一管理，有利于提高整个城市管理的社会化程度。

(2) 专业化。物业管理的专业化，是指由物业服务企业从解决专业难点入手，充分运用专业方法，通过提供专业的物业服务产品来满足业主的需求。专业化要求物业服务企业具备专业的人员、专业的组织机构、专业的生产工具、专业的管理方法；要求物业服务企业运用先进的维修养护技术，实施房屋及设施设备的运行、维修和养护工作。物业管理的专业化，要求建立市场准入制度，物业服务企业承接物业项目必须具备一定的资质等级，从业人员执业必须具备一定的职业资格。物业服务企业资质管理制度和物业管理师制度，是物业管理专业化的两大制度。

(3) 市场化。市场化是物业管理的基本特征。双向选择和等价有偿是物业管理市场化的集中体现。在市场经济条件下，物业管理的属性是交易，提供的商品是服务，交易的方式是等价有偿。业主通过招投标方式选聘物业服务企业。物业服务企业按照现代企业制度组建并运作，是自主经营、独立核算、自负盈亏、独立承担民事责任的企业法人。物业服务企业向业主和物业使用人提供物业服务，业主和物业使用人支付物业费换取物业服务。物业管理活动必须遵循市场规律，在等价有偿的基础上实现业主和物业服务企业之间的公平交易。物业服务企业的商业性和物业管理活动的市场化，是物业管理可持续发展的经济基础。

3. 物业管理的内容

物业管理属于第三产业中的服务行业，具体的服务内容和范围相当广泛，且随



着行业的发展不断丰富和创新。物业管理是一种综合的管理型、经营型服务，融管理、经营于服务之中。按服务性质和提供服务的方式，物业管理的内容可作如下分类。

(1) 物业管理服务。物业管理服务，是指业主与物业服务企业通过物业服务合同约定的公共性基础服务。主要包括两个方面的内容，一是对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理；二是维护相关区域内的环境卫生和秩序。具体地说，物业管理服务主要包括以下内容：①房屋共用部位的维修、养护与管理；②房屋共用设施设备的维修、养护与管理；③物业管理区域内共用设施设备的维修、养护与管理；④物业管理区域内的环境卫生与绿化管理服务；⑤物业管理区域内公共秩序、消防、交通等协管事项服务；⑥物业装饰装修管理服务等。

(2) 物业服务合同约定以外的服务。除了提供针对全体业主的公共性服务之外，物业服务企业还可以提供针对单个业主需求的特约服务。特约服务项目为有偿服务，业主一般需支付一定的服务报酬。通常的做法是物业服务企业事先设立服务项目，并公布服务内容与质量、收费标准，业主、使用人需要某项服务时，可向物业服务企业提出需求，双方按服务内容协商服务质量和收费标准。物业服务合同约定以外的服务内容涉及面广，常见的有：①家政服务；②代接代送儿童入托、入园及上、下学等；③居家养老服务；④房地产租售、咨询、物业管理咨询；⑤电子商务等。

应当注意的是，物业服务合同以外的特约服务，并不是物业服务企业的法定义务。物业服务企业“可以”而不是“应当”提供相关服务。物业服务合同以外的服务项目，业主不能强行要求物业服务企业提供。但是我们也应认识到，提供物业服务合同以外的服务项目，对业主而言可以满足自身需求，提高生活质量；对物业服务企业而言，可以增强业主的认同感和满意度，同时可以获得一定的经济利益。从而达到业主和物业服务企业“双赢”的局面。

4. 物业管理在我国的发展

1981年3月10日，深圳市第一家从事涉外商品房管理的专业公司——深圳市物业管理公司挂牌成立，标志着我国内地物业管理行业的诞生。1994年，建设部颁发了《城市新建住宅小区管理办法》，将新建住宅小区全面纳入物业管理范围。1995年、1997年、1999年三次全国物业管理工作会议的召开，促进了物业管理在全国范围的快速发展。2000年10月，中国物业管理协会成立，在服务企业、服务行业、服务政府等方面发挥了积极作用。2003年6月，国务院颁布《物业管理条例》，推动物业管理走上了依法运行的轨道。2007年10月1日正式实施的《物权法》，则从国家法律层面对物业管理活动作出了规范。

2006年全国物业管理师资格认定考试的举行和2007年12月全国首批物业管理师大会在广州举行，标志着物业管理师制度的全面推行。2010年10月，全国首次物业管理师资格考试举行。截至2013年年底，全国已有57204人取得物业管理师资格，物业



管理师的注册和继续教育工作已全面开展。物业管理师制度,是物业管理科学发展的现实选择和制度保证。

2012年12月,国务院发布《服务业发展“十二五”规划》,提出了“十二五”期间物业服务业发展的目标、工作重点和保障措施。根据2013年中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告》的统计,截至2012年年底,我国物业管理面积约为145.3亿平方米,物业服务企业有71000余家(其中一级资质物业服务企业达到1168家),从业人数612.3万人,年营业收入超过3000亿元。

经过30多年的发展,我国物业管理发展已粗具规模,物业服务已成为城市管理不可或缺的部分。服务范围从以住宅为主向写字楼、商业中心、工业厂房、医院、学校、寺庙、步行街、街道以及各类城市综合体等拓展。从清洁、绿化、秩序维护、设施设备维修四项基本服务纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问,中期的招商策划、营销代理,后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业主等整个链条,横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租售、电子商务等各类个性化需求,不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益。物业服务覆盖面不断扩大,服务品质显著提高,市场机制初步形成,居民满意度稳步提升,行业自律逐步规范,物业服务已渐入人心。

第二节 物业管理法概述

一、物业管理法的概念和调整对象

1. 物业管理法的概念

物业管理法的概念可以从广义和狭义两个层次来表述。

广义的物业管理法是指调整在物业管理过程中产生的一系列社会关系的法律规范的总称,包括宪法、法律法规、地方性法规等有关物业管理的规范性文件。

狭义的物业管理法是指立法机关颁布的物业管理方面的专门法律或法规。如国务院颁布的《物业管理条例》。

本书所称的物业管理法,是指广义的物业管理法。

2. 物业管理法的调整对象

物业管理法的调整对象,是指物业管理法应当促进、限制、取缔和保护的各种社会关系。物业管理法的调整对象主要包括两大类:一是调整不平等主体之间的行政管理关系,即调整政府在物业管理活动中的行政管理关系;二是调整平等主体之间的民事关系,主要是调整物业服务企业在物业管理活动中的协作关系。



(1) 物业管理活动中的行政管理关系。物业管理活动涉及面广,同社会发展息息相关。同时,物业管理活动的优劣,直接影响着人们生产和生活,甚至影响到社会的安定。因此,国家必须对物业管理活动实行严格的管理。物业管理活动中的行政管理关系,主要包括政府主管部门与业主、业主委员会、物业使用人的关系,政府主管部门与物业服务企业的关系,政府与建设单位的关系。一方面,政府要对物业管理活动进行规划、指导、协调与服务;另一方面,政府要对物业管理活动进行检查、监督、调节与控制。这其中既要明确责任,又要有效监管,必须要有物业管理法律规范的调整。

(2) 物业管理活动中的民事关系。物业管理活动中的民事关系是指因物业管理活动而产生的国家、企事业单位、社会团体、公民之间的民事权利、义务关系。主要包括物业服务企业与建设单位的关系,物业服务企业与业主、业主委员会的关系。这些方面既涉及国家社会利益,又关系着个人的权益,因此,应当按照民法和物业管理法中的民事法律规范予以调整。

二、物业管理法规的原则

物业管理法规的原则由当事人地位平等原则、保障物业合理使用原则、保护当事人合法权益原则和物业管理业健康发展原则四部分构成。

1. 当事人地位平等原则

(1) 依据我国物权法关于建筑物区分所有权法律制度,业主、业主委员会与物业服务企业构成建筑物区分所有权人、区分所有建筑物管理人与区分所有建筑物管理服务人之间平等的法律关系。

(2) 依据合同法的法律规定,按照物业服务合同构成合同当事人之间平等的法律关系。

(3) 依据消费者权益保护法的法律规定,构成消费者与经营者之间的平等的法律关系。

2. 保障物业合理使用原则

物业管理是城市管理和房地产开发经营的重要组成部分。一方面,良好的物业管理对于树立城市形象,改善城市投资环境等方面都有着积极的作用;另一方面,保持物业和附属设施的完好,不仅能够提高居民的居住生活质量,而且可以使房屋保值、增值。因此,管理好、使用好、经营好物业,对城市发展、社会的进步都有极为重要的意义。

3. 保护当事人合法权益原则

保护公民和法人的合法权益,是我国物业管理法规的重要任务。因为公民和法人的合法权益是其进行物业交易和正常生产、生活的前提和基础;同时,保护权利人的



合法权益也是维护正常的物业管理市场秩序、促进社会主义市场经济发展的必要条件。

4. 物业管理业健康发展原则

物业管理法规不可能对所有的物业管理法律问题作出具体规定。目前我国的物业管理立法和司法落后于物业管理市场经济的发展,难以适应日益出现的纷繁复杂的经济活动的需要,物业管理立法有待于进一步健全、完善。

三、物业管理法律法规及表现形式

法律规范是统治阶级依靠自己的意志,由国家机关制定或认可,具有普遍的约束力,并由国家强制力保证实施的行为规则。物业管理法律规范,是指由国家制定或认可,反映掌握国家政权的阶级的意志,并由国家强制力保证实施的,用来确定物业管理活动中各物业管理主体的地位、权利义务、行为等的具体规则。

目前,我国还没有形成一套完整、系统的物业管理法律规范体系。我国物业管理法律体系主要由宪法、法律法规、规章和司法解释等构成。

1. 宪法

宪法由全国人民代表大会制定,具有最高法律效力。宪法是物业管理法律规范制定的基础和依据,并且物业管理法律规范的规定不得同宪法相抵触,否则无效。宪法本身没有对物业管理法律规范作出具体详尽的规定,但其涉及物业管理内容的规定,则是制定各层级法律规范的依据。

《宪法》中有许多涉及物业权属的条款。如第10条规定:“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”第13条规定“国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其他合法财产的所有权”,等等。宪法的这些规范,对物业管理的立法、司法均具有最高指导作用。

2. 法律

法律是由最高权力机关全国人大及其常务委员会制定、颁布的规范性文件的总称,其效力仅次于宪法。目前,我国尚未制定专门调整物业管理法律关系的《物业管理法》等法律,与物业管理有关的法律主要有:《中华人民共和国民法通则》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国消防法》《物权法》等。

3. 法规

法规有国务院行政法规和地方性法规。

(1) 国务院行政法规,它是国家最高行政机关国务院根据宪法和法律制定的有关国家行政管理活动的规范性文件,包括条例、规定、办法3种形式。

行政法规往往是由主管部门制定的实施细则,它具有灵活、详细的特点。我国涉



及物业管理方面的行政法规有：2000年1月30日发布的《建设工程质量管理条例》，2003年6月8日公布的《物业管理条例》等。《物业管理条例》是目前规范物业管理、维护业主和物业服务企业合法权益的基本法律，成为我国物业管理中最主要、最直接、最高效力的行政法规。

(2) 地方性法规，它是指由省、自治区、直辖市或全国人大常委会特别授权的城市人民代表大会及其常务委员会制定和发布的，实施于本地区的规范性文件。它们必须在不同宪法、法律、行政法规相抵触的情况下才是有效的。例如，1998年7月29日通过并自同年10月1日起施行的《广东省物业管理条例》、2002年1月24日通过并自同年5月1日起施行的《湖南省城市住宅区物业管理条例》、2004年8月19日通过并于同年11月1日实施的《上海市住宅物业管理规定》等。地方性法规与当地的经济发展水平和物业管理发展水平有关，对当地物业管理市场的发展和完善及规范化起着积极的作用。

4. 规章

规章有国务院部门规章和地方性规章。

(1) 国务院部门规章。是由国务院所属部、委、办、署根据宪法、法律、行政法规在各自权限内所发布的规范性文件，与物业管理有关的部门规章较多，主要是由建设部发布。

目前，有关物业管理的部门规章主要有：2003年建设部发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》，2003年国家发改委、建设部发布的《物业服务收费管理办法》，2007年建设部修订的《物业服务企业资质管理办法》，2007年修订2008年实施的《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部），2009年住建部制定的《业主大会和业主委员会指导规则》，2010年住建部颁发的《物业承接查验办法》等。

(2) 地方性规章。它是由拥有一定地方立法权的城市的人民政府制定的实施于本地区的规范性文件。如2009年正式实施的《北京市住宅专项维修资金管理办法》等。

5. 司法解释

司法解释也是物业管理法律规范的表现形式之一。司法解释是指国家最高司法机关根据法律赋予的职权就具体应用法律问题所制作的具有普遍司法效力的规范性文件。如2009年最高人民法院发布的《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》等规范性文件。司法解释中关于物业管理法律规定的规范性解释是有法律约束力的，因而也应纳入物业管理法律规范的表现形式中。