

案例导读与法律适用解析丛书

案例导读

物业管理条例 及配套规定适用与解析

法律出版社专业出版编委会 编
金雪花 主编

权威的观点集成 典型的案例导读 全面的配套规定



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

案例导读与法律适用解析丛

案例导读

物业管理条例

及配套规定适用与解析

法律出版社专业出版编委会 编
金雪花 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例及配套规定适用与解析 / 法律出版社
专业出版编委会编. —北京:法律出版社, 2013.4
(案例导读)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 4806 - 2

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—行政法—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 068239 号

案例导读:物业管理条例及配套规定适用与解析
法律出版社专业出版编委会 编

策划编辑 邢艳萍
责任编辑 邢艳萍
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社	开本 720 毫米×960 毫米 1/16
总发行 中国法律图书有限公司	印张 9.5
经销 新华书店	字数 171 千
印刷 固安华明印刷厂	版本 2013 年 6 月第 1 版
责任印制 沙 磊	印次 2013 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 4806 - 2

定价:26.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

纠纷解决的关键在于法律适用,如何将各种纷繁复杂的纠纷与抽象的法律条文相连接,使纠纷得到公正及时的处理,是法律职业人员与当事人共同关注的问题。我们从解决问题和解释法律的角度出发,规划设计了《案例导读与法律适用解析丛书》。一则,解释分析法条的立法精髓及其适用的条件、方式等;二则,明晰日常纠纷疑难、新型问题的法条依据。丛书克服以往同类图书重法条内容释义而轻案例分析说理的缺点,突出案例与实践问题的结合,深刻领会最新的立法精神,收集全面的相关规定,为读者解决日常经济生活中的法律问题、办理相关法律事务提供切实的指导和帮助。丛书特点如下:

1. 全面权威的观点集成

丛书条文释义的核心观点都来源于立法部门或司法部门对各个法条权威的解释,保证了条文释义的准确性和权威性。同时,尽量用通俗和简练的语言收集归纳观点,利于读者快速、准确把握法条的立法本质并运用法条。

2. 重点解读的常用法条

丛书对重点法条及生活中涉及问题较多的法条结合典型案例,进行了深入浅出的分析,通过案例回答了常见实践问题的处理。

3. 典型新颖的案例解答

丛书法条下的案例均来源于权威部门公布的真实案例,而且多为近几年发生的典型案例。对案例的评析简洁明了,直指法律适用要点,使读者在轻松的阅读中学法、用法。

4. 全面重点的配套规定

条文的配套规定力求全面,但又突出重点,强调实用性,便于读者一目了然找到最相关的配套规定。

鉴于编者水平有限,错漏在所难免,敬请批评指正,我们会在修订再版中予以完善更正。

编者
2013年6月

物业管理条例

1. 2003 年 6 月 8 日中华人民共和国国务院令第 379 号公布
2. 根据 2007 年 8 月 26 日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》
修订

目 录

第一章 总 则

第一条 [立法宗旨]	1
第二条 [物业管理定义]	1
【案例导读】物业公司对业主人身财产依据合同负有安全保障义务	3
【案例导读】业主有权选择适合自己的物业管理方式	5
第三条 [选择物业服务企业的方式]	6
第四条 [物业管理发展的途径]	6
第五条 [物业管理监督管理体制]	8
【案例导读】房产局等行政机关对物业服务企业负有监督管理职责	8

第二章 业主及业主大会

第六条 [业主定义及其权利]	12
【案例导读】房屋产权证上未载明的业主配偶具有业主资格	15
【案例导读】业主的监督权	16
第七条 [业主的义务]	18
【案例导读】小区业主委员会按照法定程序代表业主与物业公司协商 内容对业主具有约束力	19
【案例导读】不动产的相邻业主应当正确处理相邻关系	20
【案例导读】业主具有交纳物业费的义务	21
第八条 [业主大会代表业主合法权益]	22
第九条 [物业管理区域划分]	23
第十条 [业主大会的成立方式]	23
【案例导读】业主委员会一经合法选举即成立	24
第十一条 [业主共同决定事项]	25
【案例导读】业主大会决定事项需遵循法定规则	26
第十二条 [业主大会会议的召开方式及决定]	28

2 案例导读:物业管理条例及配套规定适用与解析

【案例导读】投票比例造假,业主委员会投票结果被撤销	29
第十三条 [业主大会的会议类型及启动方式]	31
第十四条 [业主大会会议的通知及记录]	32
第十五条 [业主委员会的性质和职责]	34
【案例导读】业主委员会擅自决定选聘、解聘物业管理企业违法	35
【案例导读】业主委员会具有公开相关资料的义务	36
第十六条 [业主委员会登记备案制度及成员资格]	38
【案例导读】业主委员会的备案登记应当合法	39
第十七条 [管理规约的内容和效力]	40
第十八条 [业主大会议事规则]	41
【案例导读】业主大会议事规则规定业主不投票或弃权被算赞成有效	43
第十九条 [业主大会、业主委员会职责限制]	46
【案例导读】业主大会、业主委员会作出的决定不得违反法律、法规	46
第二十条 [业主大会、业主委员会与相关单位的关系]	47

第三章 前期物业管理

第二十一条 [前期物业服务合同]	49
【案例导读】建设单位签订的前期物业服务合同对业主具有约束力	50
【案例导读】前期物业服务合同对物业服务公司具有约束力	51
第二十二条 [临时管理规约]	52
第二十三条 [对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务]	52
【案例导读】违法的临时管理规约无效	53
【案例导读】业主签署的临时管理规约具有约束力	54
第二十四条 [前期物业管理招投标]	55
【案例导读】招标选聘物业服务企业发挥了业主的自主选择权	56
第二十五条 [买卖合同的要求]	57
第二十六条 [前期物业服务合同期限]	58
第二十七条 [建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业]	58
【案例导读】建设单位无权处分为业主享有所有权或使用权的物业	59
第二十八条 [共用部位、设施设备的承接查验]	60

第二十九条 [物业承接验收时应移交的资料]	62
【案例导读】前期物业服务合同终止时应当向业主委员会移交资料	63
第三十条 [物业管理用房]	64
第三十一条 [建设单位的物业保修责任]	64

第四章 物业管理服务

第三十二条 [物业服务企业的性质、资质]	66
【案例导读】物业服务企业承接物业规模需与资质相对应	67
第三十三条 [物业管理职业资格证书制度]	68
第三十四条 [物业管理区域统一管理]	70
第三十五条 [物业服务合同]	70
【案例导读】交纳物业费是业主的基本合同义务	71
第三十六条 [物业服务企业的义务和责任]	72
【案例导读】物业服务企业未履行合同约定的义务,导致业主人身、财产安全受到损害的,将承担违约责任或民事侵权责任	73
【案例导读】物业服务公司违反对该管道的管理、维修和维护义务造成业主损失的,应当承担违约或侵权责任	74
第三十七条 [物业验收和资料移交]	75
第三十八条 [物业管理用房所有权属和用途]	76
【案例导读】物业管理用房所有权属于业主	76
第三十九条 [合同终止时物业服务企业的义务]	77
【案例导读】物业服务合同终止后,原物业服务公司应当退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施与资料	78
第四十条 [专项服务业务转委托]	79
第四十一条 [物业服务收费]	80
第四十二条 [物业服务费交纳]	81
【案例导读】物业使用人承担交纳费用的义务的直接根据是业主与物业使用人的约定	82
第四十三条 [物业服务收费监督]	83
第四十四条 [业主特约服务]	84

4 案例导读:物业管理条例及配套规定适用与解析

【案例导读】特约服务合同关系需特别约定	84
第四十五条 [公用事业单位收费]	85
第四十六条 [对违法行为的制止、报告义务]	86
【案例导读】物业服务企业对业主违法行为有制止的义务	86
第四十七条 [物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责]	87
【案例导读】物业服务企业未履行安全防范义务应承担相应法律责任	88
第四十八条 [物业使用人的权利义务]	89
第四十九条 [关于物业管理的投诉]	91

第五章 物业的使用与维护

第五十条 [改变公共建筑和共用设施用途的程序]	92
第五十一条 [公用道路、场地的占用、挖掘]	92
第五十二条 [公用事业单位的维修养护责任]	93
第五十三条 [房屋装饰、装修的告知义务]	94
【案例导读】业主在装修时应当遵守彼此的约定	94
第五十四条 [专项维修资金]	97
【案例导读】房地产开发公司应于预售房屋前将归业主所有的专项维 修基金交当地房管局银行专户代管	99
【案例导读】住宅专项维修资金的所有权属于业主	100
第五十五条 [对共用部位设施设备经营的收益]	103
【案例导读】物业公司利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的, 应当征得相关业主的同意	104
【案例导读】业主利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当 征得相关业主的同意	104
第五十六条 [责任人的维修养护义务]	106
【案例导读】对于存在安全隐患的物业,相关责任人应当予以及时 维修养护	106

第六章 法律责任

第五十七条 [建设单位违法选聘物业服务企业的责任]	108
第五十八条 [建设单位擅自处分业主共有权的责任]	108

第五十九条 [拒不移交资料的法律责任]	109
【案例导读】前期物业服务合同终止后,物业服务企业应当将有关资料移交业主委员会	110
第六十条 [无资质从事物业管理责任]	111
第六十一条 [聘用无从业资格人员的责任]	111
第六十二条 [违反委托管理限制的责任]	112
第六十三条 [挪用专项维修资金的责任]	113
第六十四条 [建设单位不配置物业管理用房的责任]	114
第六十五条 [擅自改变物业管理用房的用途的责任]	114
【案例导读】物业管理用房的所有权依法属于业主	115
第六十六条 [擅自行为的法律责任]	116
【案例导读】物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施,用途不得改变	116
【案例导读】小区供暖设备和设施属于物业共用部位、共用设施设备,其共有权属于业主	117
第六十七条 [逾期不交物业服务费的责任]	118
【案例导读】物业服务企业起诉条件	119
第六十八条 [业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违法活动的责任]	120
【案例导读】业主委员会委员以业主委员会名义从事的个人行为由个人承担	120
第六十九条 [公务人员违法行为的责任]	121
【案例导读】地方房产管理局应当严格按照规定,履行监督管理职责,不得利用职务便利滥用职权	121

第七章 附 则

第七十条 [施行时间]	123
-------------------	-----

附 录

业主临时公约(示范文本)	124
前期物业管理服务协议(示范文本)	128

6 案例导读:物业管理条例及配套规定适用与解析

物业管理师制度暂行规定	133
物业管理师资格考试实施办法	137
物业管理师资格认定考试办法	138

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。

【条文理解】

本条规定了《物业管理条例》的立法目的:

1. 规范物业管理活动

随着我国房地产业的兴起现代小区渐渐取代传统的零散居住形式。集中的建筑群居住构成现代小区。小区内配有成套的服务设施,小区内相关场地的维修、养护、管理和环境卫生及相关秩序的维持也需要专门的人员和组织,因此物业管理行业应运而生并发展。然而,由于此行业属于新兴行业,在实践中,很多问题有待规范。2003年9月1日实施并于2007年修改的《物业管理条例》为解决此类问题提供了法律依据。从此物业管理活动进入了规范化、法治化阶段,结束了无法可依的自发治理状态。

2. 明确了物业管理法律关系

物业法律关系的当事人包括业主和物业服务企业,业主和物业服务企业之间为平等的民事法律关系。《物业管理条例》的根本目的是维护当事人的合法权益。通过《物业管理条例》的规范,保护当事人的合法财产权,增强当事人的法制观念,促进当事人之间和谐的法律关系,改进当事人的生活与工作环境,加强当事人的生态文明意识,也促进城市生态文明。

第二条 【物业管理定义】本条例所称物业管理,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,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

【条文理解】

本条是关于物业管理定义的规定。此定义包含以下内容:

(1)本条例调整的物业管理,“是从狭义上理解的,具体而言,就是物业服务企

2 案例导读:物业管理条例及配套规定适用与解析

业接受业主或者业主大会的委托,并与之签订物业服务合同,按照物业服务合同的约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,以及维护相关区域内的道路交通、消防安全、环境卫生和秩序的活动。物业管理的内涵包括:①物业管理的对象是物业;②物业管理的服务对象是人,即物业所有人(业主)和使用人;③物业管理的属性是经营。物业管理被视为一种特殊的商品,物业管理所提供的是有偿的无形的商品——劳务与服务”。^[1]

在2003年7月14日举行的全国物业管理工作会议上,建设部有关负责人表示,“物业管理的基础是业主的财产权,对物业进行管理是业主行使财产权的行为。本着尊重业主财产权利的原则,《物业管理条例》并不强制业主必须实行物业管理,而只是规范实行物业管理时各方的行为。业主可以根据实际情况采取多种方式进行物业管理,而选聘物业管理企业实施管理只是业主管理自身物业的方式之一。此外,业主还可以根据实际情况采用多种方式,比如自我管理,或将保洁等事项直接委托专业公司”。^[2]

(2)物业管理活动的依据是物业服务合同。关于物业服务合同的主体,在《物权法》出台前,依据《物业管理条例》第2条,物业服务合同的主体被限定为业主、物业服务企业。《物权法》出台后,依据第81条规定,物业服务合同的主体范围有所扩大,包括业主、物业服务企业、其他管理人。关于物业服务合同的性质,学界有很多观点,分别有委托合同说、服务合同说、混合合同说、独立合同说等主张,究其根本其作为有名合同的一种,物业服务企业与业主或业主委员会之间,形成的是一种民事合同关系。^[3]

(3)物业管理的内容由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定,主要包括常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。一是常规性的公共服务,主要有以下几项:①房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督;②房屋设备、设施的管理;③环境卫生的管理;④绿化管理;⑤配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作;⑥车辆道路管理;⑦公众代办性质的服务。二是针对性的专项服务:①日常生活类;②商业服务类;③文化、教育、卫生、体育类;④金融服务类;⑤经纪代理中介服务;⑥社会福利类。三是委托性的特约服务。^[4]

[1] 国务院法制办编:《物业管理条例注解与配套》,中国法制出版社2008年版,第2页。

[2] 业主有权选择物业管理方式,http://news.xinhuanet.com/house/2003-07/17/content_979068.htm,2012年12月26日访问。

[3] 奚晓明主编:《最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释理解与适用》,人民法院出版社2009年版,第250~252页。

[4] 国务院法制办编:《物业管理条例注解与配套》,中国法制出版社2008年版,第3页。

【案例导读】

物业公司对业主人身财产依据合同负有安全保障义务

——物业公司对业主人身财产安全保障义务的承担案^{〔1〕}

【案情】

2009年8月21日17时15分至19时25分之间,周某某停放在海盐县武原镇新城花苑1号楼402室楼梯口处的一辆浙FUG136五羊本田摩托车被人窃走。周某某发现摩托车被盗后,即向海盐新城物业有限公司(以下简称新城物业)的小区保安及海盐县武原派出所报案。派出所工作人员到达新城花苑小区后要求小区保安调取监控录像,因保安没有权限而未能立即调取,该案至今未破。周某某与新城物业存在物业服务合同关系,双方签订的物业服务合同约定,新城物业负担的保安义务包括配合协助公安部门做好工作以及安排门卫负责区内门卫值班等。新城物业收取的物业费为每月每平方米0.2元,本案发生时周某某已支付物业费。

海盐县人民法院经审理认为:首先,新城物业并非周某某摩托车被盗的直接侵权方,其承担的安全责任大小应与其收取的物业服务费标准相适应。根据海盐县物价局和建设局联合印发的《海盐县物业服务收费管理实施办法(试行)》的规定,新城物业收取的每月每平方米0.2元的物业服务费属于四级,即最低的物业管理服务等级标准。该《办法》对四级物业管理服务等级标准的物业公司在协助维护公共秩序方面的基本要求是确保小区24小时值勤。新城物业作为四级物业管理服务等级标准的物业公司,根据其提供的门卫值班记录、小区巡逻记录、外来车辆登记簿以及外来人员登记簿的记载,该小区每天都有安排人值班、巡逻,并对外来车辆和人员进行登记,在周某某摩托车被盗时门卫处也有门卫值班,应认为新城物业已经采取了相应的安全管理措施。其次,虽然因小区保安没有权限未能立即调取监控录像,但该事实发生在周某某摩托车被盗之后,与被盗并不存在因果关系。而且根据海盐县武原镇新城花苑业主委员会与新城物业签订的物业服务合同约定,物业公司对物业买受人(业主)的家庭财产及其他自用财物不负保管、看管责任。综上,周某某要求新城物业赔偿其摩托车丢失全部损失的主张,于法无据,无法支持。判决驳回周某某的诉讼请求。

【分析】

本案的争议焦点是物业公司是否应对业主的人身、财产安全承担安全保障义务,以及如何承担安全保障义务问题。

〔1〕 徐建华、冯亚景:“周雪良诉海盐新城物业有限公司物业服务合同纠纷案”,载浙江省高级人民法院编:《案例指导》2010年第2期。

4 案例导读:物业管理条例及配套规定适用与解析

1. 物业公司对业主的人身和财产负有安全保障义务

首先应明确的是,物业公司应对业主的人身和财产承担安全保障义务。由于业主与物业服务企业之间签订有物业服务合同,此合同的签订遵循的是当事人意思自治原则,因此对双方当事人具有约束力。根据此合同,物业服务企业在业主履行了交纳物业费的义务后,物业服务企业即应当履行约定的义务,对业主的人身和财产负安全保障义务。此类安全保障义务包括“配备专门的保安人员、建立相关的保安制度、安装必要的电子监控系统、对服务区域周边的围护设施加以完善”。另外,根据《物业管理条例》第36条和第47条规定,物业服务企业对业主的人身和财产负有安全保障义务。因此,物业服务企业的安全保障义务来源于两个方面:合同的约定和法律的规定。

物业服务企业的安全保障义务可分为直接责任和补充责任。直接责任是指物业服务企业依据合同约定和法律规定应当履行的义务没有履行导致损害结果发生应当承担的责任。如本案中新城物业作为四级物业管理服务等级标准的物业公司,根据其提供的门卫值班记录、小区巡逻记录、外来车辆登记簿以及外来人员登记簿的记载,该小区每天安排有人值班、巡逻,并对外来车辆和人员进行登记,在周某某摩托车被盗时门卫处也有门卫值班,应认为新城物业已经履行了其应当履行的安全保障义务,不应当承担直接责任。而根据最高人民法院《关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第6条规定,补充责任是指“因第三人侵权导致损害结果发生的,由实施侵权行为的第三人承担赔偿责任。安全保障义务人有过错的,应当在其能够防止或者制止损害的范围内承担相应的补充赔偿责任。安全保障义务人承担责任后,可以向第三人追偿”。即因第三人的侵权导致损害结果发生的,由第三人承担侵权责任,在第三人不能确定或者无力承担责任时,由安全保障义务人承担责任,但是只在其未尽到安全保障义务的范围内承担补充责任,该补充责任的承担需与安全保障义务人的过错相适应,超过部分安全保障义务人可以向侵权第三人追偿。本案中新城物业已经采取了应当采取的安全保障措施,没有过错,因在案件未侦破之前,可以由新城物业先行承担补充赔偿责任,等确定偷车人以后,新城物业可以向偷车人全额追偿。

2. 物业公司是否履行了安全保障义务的判断依据是物业服务合同的约定

本案中,从查明的事实来看,新城物业有门卫值班记录、小区巡逻记录、外来车辆登记簿以及外来人员登记簿的记载;在周某某摩托车被盗时门卫处也有门卫值班,虽然派出所人员到案发现场时因小区保安没有权限未能立即调取监控录像,但该事实系发生在周某某摩托车被盗之后,与摩托车被盗并不存在因果关系。因此,应当认为新城物业采取了相应的安全管理措施,履行了物业服务合同约定的安全保障义务。

【案例导读】

业主有权选择适合自己的物业管理方式

——品阁小区案宣判 业主集体决定自管物业首获法院认可案^{〔1〕}

【案情】

北京海淀区品阁小区属独栋小区,小区楼体地下一层及底商一至三层为立业公司自留,面积6090.02平方米。2005年9月,前期物业公司因与开发商矛盾突然撤离,使小区陷入混乱,业主们决定自治管理,经业主大会决议,品阁小区从2006年1月起,由业主向业委会交纳物业费,由业委会自聘物业人员进行管理,物业费用由原来的2.74元/平方米/月降至2.0元/平方米/月,2008年又下调至1.8元/平方米/月。然而立业公司作为小区业主之一,一直未向业委会交纳物业费。故业委会诉至法院,请求判令北京立业房地产开发有限公司交纳2007年度、2008年度物业费277704元及延期支付利息。法院经审理判决立业公司向品阁业委会支付2007年和2008年的物业服务费277704元及相应利息。

【分析】

本案争议焦点之一为,业主委员会是否有权自管物业?

建设部相关负责人曾经表示:“业主可以根据实际情况采取多种方式进行物业管理,而选聘物业管理企业实施管理只是业主管理自身物业的方式之一;此外,业主还可以根据实际情况采用多种方式,比如自我管理,或将保洁等项事务直接委托专业公司。”^{〔2〕}

本案由业委会自聘物业人员管理物业的方式,经过业主大会决议,且决议内容不违反强制性规定,因此决议对全体业主具有约束力,业主委员会对物业的自管方式有效。作为业主,北京立业房地产开发有限公司应当遵循此决议,并向业主委员会按时交纳约定的物业服务费等。

【配套规定】

《房地产统计指标解释》(试行)第八章 物业管理及房屋修缮

【物业管理】是指物业管理企业接受业主委托,依照合同约定,对物业进行专业化维修、养护、管理,对相关区域内的环境、公共秩序等进行管理,并提供相关服务的活动。

〔1〕 张敏:“品阁小区案宣判 业主集体决定自管物业首获法院认可”,载 <http://www.chinacourt.org/article/detail/2009/09/id/374281.shtml>,2013年3月13日访问。

〔2〕 “业主有权选择物业管理方式”,载 http://news.xinhuanet.com/house/2003-07/17/content_979068.htm,2012年12月26日访问。

第三条 【选择物业服务企业的方式】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服务企业。

【条文理解】

物业管理活动本质上是一项民事法律活动,国家积极促使物业服务企业正视竞争,通过招标——投标方式,接受业主委员会的聘请。双方在完全平等的原则下,双向选择签订合同,明确各自的权利义务。同时国家也高度重视确立价格机制的权威,规范物业管理行为。^{〔1〕}

此前我国物业管理主要是谁开发谁管理,而提供物业管理服务的企业的组建形式大致有以下几种:一是由房地产开发企业派生出来的子公司,占现有这类公司的大多数;二是由房地产管理部门所属的房管所(站)转变而来;三是大中型企业单位组建的;四是社会上自发成立的;五是由街道办事处组建的。这些企业或附属政府管理部门,或附属开发商,大都带有一定的垄断性。这些企业对物业管理多数是终身制,缺乏竞争机制,存在很多弊端。竞争机制的引入一方面对于已经聘用的物业服务企业来说,可以促进物业管理服务质量,提高物业服务管理水平,更好地保障业主的权利;另一方面,也意味着业主选聘物业服务企业的余地增加了,对物业管理行业的规范与进步无疑有着促进作用。

【配套规定】

《前期物业管理招标投标管理暂行办法》

第三条 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位,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。

国家提倡其他物业的建设单位通过招投标的方式,选聘具有相应资质的物业管理企业。

第四条 【物业管理发展的途径】国家鼓励采用新技术、新方法,依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

【条文理解】

本条是关于国家鼓励物业管理依靠科技进步提高管理和服务水平的规定。物业管理是我国新兴的转型性行业,它不同于传统的居民管理方式。传统的居民管

〔1〕 国务院法制办编:《物业管理条例注解与配套》,中国法制出版社2008年版,第3页。