

Q I N G S O N G Y I N G D U I W U Y E G U A N L I

百姓房地产应对丛书

轻松应对 物业管理



宋宗宇 主编

曾经一度火爆的房地产市场如今却显低迷，低迷过后又会走向何方？

房地产、拆迁、物业等相关行业又会如何应对？

百姓又将如何面对？

在雾里看花中如何了解房地产市场的风云变幻？

.....



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

Q I N G S O N G Y I N G D U I W U Y E G U A N L I

百姓房地产应对丛书

轻松应对 物业管理



主 编 宋宗宇

副主编 陈 丹 王 热

编 写 (以姓氏笔画为序)

刘蔚琳 张晓娟 陈 利

杨 乐 徐 颖 黎蜀宁



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

轻松应对物业管理/宋宗宇主编. —上海: 同济大学出版社, 2008.12

(百姓房地产应对丛书)

ISBN 978-7-5608-3845-8

I.轻… II.宋… III.物业管理—基本知识—中国
IV.F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第146456号

百姓房地产应对丛书

轻松应对物业管理

宋宗宇 主编

责任编辑 宋磊 责任校对 杨江淮 封面设计 陈益平

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn

(地址: 上海市四平路1239号 邮编: 200092 电话: 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 常熟市华顺印刷有限公司

开 本 889mm × 1194mm 1/24

印 张 7

印 数 1-4 100

字 数 218 000

版 次 2008年12月第1版 2008年12月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3845-8

定 价 18.00元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

物业的事关乎百姓
物业的人不好应付
物业的活难以面对

前言

社会主义市场经济的健康发展，离不开城市经济增长的带动，更离不开规范有序的市场环境。健康的房地产市场环境不仅需要完善的法律制度保驾护航，更需要业界与广大人民群众自觉守法来共同营造。在过去的2007年里，我国不仅出台了以《物权法》为代表的一系列新的法律法规，而且对我国房地产业的发展也提出了新的要求。为了顺应客观形势的发展，满足广大人民群众对房地产法律知识的需求，受同济大学出版社的委托，我们编写了这套百姓房地产应对丛书，参与本丛书写作的同志均长期从事房地产及工程法律法规教学、科研和实务工作。

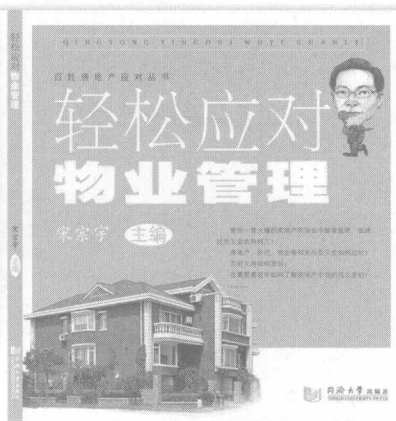
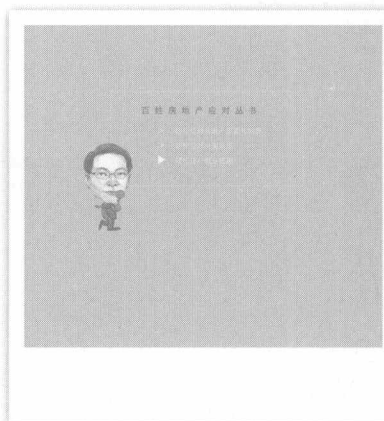
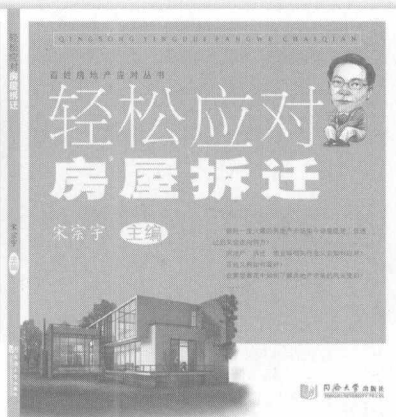
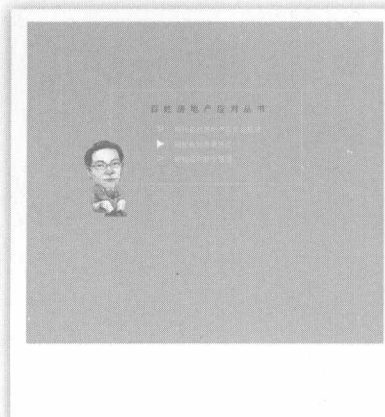
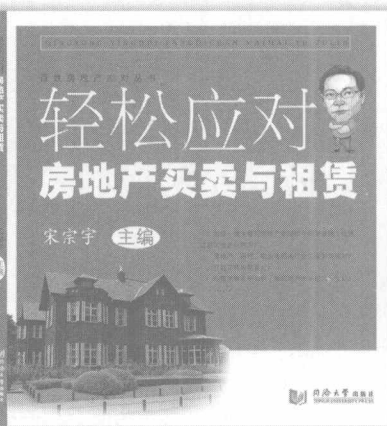
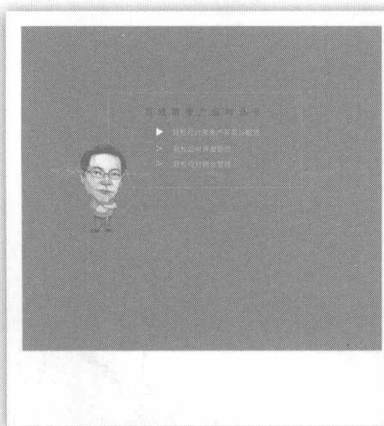
本套丛书共由三部分组成。其中，《轻松应对房屋拆迁》着眼于当前普遍存在的城市房屋拆迁中的难点问题，从城市房屋拆迁的权利义务、行政管理、安置补偿以及纠纷处理等方面进行了全面的梳理和解析。《轻松应对房地产买卖与租赁》从合同法角度，并结合我国《物权法》的规定，全面阐释房屋买卖、租赁、抵押等多种流转途径中可能面临的法律难题。《轻松应对物业管理》着重解决物业管理企业、业主组织、物业服务合同、物业质量维护、物业纠纷处理等方面的实际难题。本套丛书注重法理、法条和案例三者的紧密结合，大体按照法理阐释、法条解析、案情分析的逻辑结构展开，以解决读者在置业过程中的实际问题为目的，尽量做到分析精准、论述简练，突出实

用性和通俗性。

本套丛书由重庆大学建筑法研究所所长、法学博士宋宗宇教授担任主编，王热同志和陈丹同志担任副主编。《轻松应对物业管理》一书由全体作者合作完成，参与本书编写的还有刘蔚琳、张晓娟、陈利、杨乐、徐颖、黎蜀宁同志。尽管本丛书冠以“应对”之名，但我们自知水平有限，或许无法真正站在帮助读者应对的高度，惟希望这点微不足道的工作，能为读者带来眼前一亮的额外收获。本套丛书的完成也得益于众多学者先贤的研究成果，在书末列出一并致谢。囿于我们的学识和水平，书中难免存在错误和疏漏，敬请读者批评指正。

编者

2008年12月





1 物业管理基本制度

物业/房屋权属/物业管理类型/物业管理的职责

物业管理企业的资质/物业管理公司的设立/物业管理公司工作分工

13 物业管理企业

19 业主及其自治组织

业主的权利与义务/业主大会/管理规约/业主委员会/业主享有的消费者权益

43 物业服务合同

选聘物业服务企业/物业服务合同/专项维修资金/物业服务费/不按期交纳物业服务费的处理

72 物业质量维护与管理

维修基金/物业共有部分的管理/停车位的管理/房屋养护/物业治安/环境卫生/工业物业

97 物业流转交易制度

105 物业管理的法律责任与纠纷处理

物业管理的法律责任/物业管理纠纷/物业管理纠纷的解决途径及防范

商品房现售条件及注意/“二手房”买卖与注意

135 附录

最新法律文件及合同示范文本/物业管理示范住宅小区标准

159 参考文献

1

物业管理基本制度

- 2 1. 什么是物业?
- 2 2. 物业包括哪些内容?
- 2 3. 物业权属包括哪几种?
- 5 4. 房屋权属登记有哪几种类型?
- 6 5. 如何进行房屋权属登记?
- 7 6. 如何办理房屋他项权利登记?
- 7 7. 建筑物区分所有权分为哪几种?
- 9 8. 什么是物业管理?
- 9 9. 物业管理的类型分为哪几种?
- 9 10. 物业管理的职责范围有哪些?
- 10 11. 什么是物业的接管验收?
- 10 12. 什么是前期物业管理?
- 12 13. 物业管理行为如何监督和管理?

1. 什么是物业?

物业,通常是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。

2. 物业包括哪些内容?

(1) 供居住或者非居住的建筑物本体,包括建筑物的自用部位和共用部位。以居住物业为例,自用部位是指一套住宅内部,由住宅的业主、使用人自用的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、天井、庭园以及室内墙面等部分;而共用部位是指一幢住宅内部,由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、走廊通道、室外墙面、屋面等部位。

(2) 配套的附属设备,同样也包括自用设备与共用设备。自用设备是指由建筑物内部业主、使用人自用的门窗、卫生洁具以及通向总管的供水、排水、燃气管道、电线等设备;共用设备是指建筑物内部全体业主共同使用的供水、排水、落水管道、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯等设备。

(3) 配套公共设施,是指物业区域内由业主、使用人共有共用的设施,包括道路、绿地、停车场库、照明管道、排水管道等设施。

(4) 建筑地块,是指物业所占用的场地。

3. 物业权属包括哪几种?

物业权属在我国就是指房屋的所有权。房屋所有权人能够通过对该房屋的占有、使用、收益和处分的手段来获得对房屋的独占利益。

(1) 占有权。这是指房屋所有权人能够对房屋进行实际控制的一项权能。现实中,非所有权人还可以通过租赁、借用等合法途径从房屋所有权人那里取得占有该房屋的权利,所以,有时候业主并不一定就是房屋的实际占有者和控制者。

(2) 使用权。它是指所有权人对房屋依法占有、使用的一项权能。与占有权相同,使用权也是可以与所有权分离的,也可以由业主之外的其他人对房屋进行占有和使用。

(3) 收益权。收益权是指收取由房屋所带来的新增经济价值的一项权能。在现代社会,能够通过出租等方式为业主带来租金以及其他经济收益。业主享有取得房屋带来的经济收益的权利。

(4) 处分权。是指房屋的所有权人在法律许可的范围内对其房屋进行处置的权利。具体来说,处分应该包括两种情况:事实处分和法律处分。事实处分是指自然状态下的处置,比如房屋的改装、改建、拆毁等。而法律处分则是指通过法律行为针对房屋做出的诸如赠与、出卖、出租等处分方式。

案例1-1: 停车费应该交吗?

范某是朝阳公司一名职工。该公司位于昆明市金碧路中段的广业大厦,公司员工的车子一直都是停在大厦边的立体停车场,长久以来倒也相安无事。可是最近令他和公司其他员工感到烦恼的是:停车场里突然冒出一家物业管理公司,并声称朝阳公司的所有职工停车都必须按照社会停车场收费标准收费。收取停车费的是泰来物业管理公司,按照社会收费标准,停车四元起价,每小时加收一元。这么一来,范某和其他职工每天上班都要额外支出十多元的停车费。另外物管公司还推出了包月收费制度,每辆车按照型号每月收取200元到350元不等的停车费。范某

认为由该物业管理公司来对他们进行收费，是毫无依据的，因此拒绝缴纳停车费。由于朝阳公司的职工对此意见很大，该物管公司也只好做了一些让步，表示可以给该公司四个名额，每月只收100元。但范某等职工对此仍然表示无法认同。

物管公司贴出告示，要求所有朝阳公司职工停车必须缴费，并对拒绝缴费的范某等职工采取了强制收费、扣押车辆等措施，但职工们不同意交这笔停车费。范某也张贴了公开告示表示，广业大厦的用地是朝阳公司申请特批的建设用地，为的是朝阳公司开工建设后在昆明设立一个基地。大厦也主要是由朝阳公司投资建设的，某民营企业在建设中参与了部分合作。但合作之后主角却变了，民营资本占了大头，反而在朝阳公司这家国有企业的地盘上设卡收费。如果要交停车费，也应该是交给朝阳公司，其他任何单位个人都无权在公司的基地设卡收费。如果他们认为收费合理，就必须出示收费的合法依据，否则只能被认为是乱收费。

而泰来物业管理公司一位负责人则认为他们是正规的物管公司，也是受上级公司指派到这里来工作的，公司的执照、证件都齐全。上边让他们这么收，他们也就只好这么收。而这里所谓的上级公司，是指云南某建筑安装公司，在大厦建盖之初，该公司参与了合作。双方各持己见，纠纷久拖而不得解决。

案情分析：本案的争议焦点在于泰来物业管理公司对该停车场是否享有收费权，以及朝阳公司的职工是否应该缴纳停车费。若要这两个问题都得到解决，首先需要理顺的是广业大厦背后的物业权属关系，即谁是该大厦以及停车场的所有权人或者使用权人。从本案中我们可知，该大厦是由朝阳公司和某民营企业合作投资兴建的，属于共同开发的物业，一般情况下应为双方共有。根据我国《物权法》第九十三条的规定，

“不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。”本案中，朝阳公司与民营企业之间如无特别约定，他们对广业大厦应该是一种共有并且是按份共有关系。因此，朝阳公司和民营企业应当作为该大厦的共有人，并且对该大厦范围内的土地共同享有使用权。虽然在双方的后期合作中投资比例发生了变化，而由民营企业占了投资的多数份额，但这并不能影响朝阳公司仍然是广业大厦业主的事实，只是在权利构成比例上发生了一些变化而已。作为业主之一，朝阳公司对作为广业大厦附属物业的停车场应该享有所有权和使用权。而且《物权法》第七十四条也有规定，在建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。因此，广业大厦的停车场首先应该满足同为业主的朝阳公司及其职工的使用和需要。当然了，物业管理公司作为业主选聘的物业管理人，其物业管理权是源于业主的授予，对于大厦物业负有不可推卸的管理职责。物业管理公司在停车场的收费行为也是经过有关机构的审批合法取得的。但是从法律性质上讲，作为停车场的合法所有人，朝阳公司享有对停车场的所有权和使用权，物业管理公司只是代表业主来管理大厦及停车场。一般来说，如果没有其他特别约定，物业管理公司通过业主的物业管理委托而取得的物业收费权并不能对抗业主的所有权。也就是说，如果本案中当事人对于停车场收费问题不存在特别约定，那么物业管理公司就不能因拥有停车场土地使用权而向朝阳公司及其职工收费，但可以针对包括停车服务在内的其他额外的服务项目收取合理费用。

4. 房屋权属登记有哪几种类型？

房屋权属登记是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的

事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

根据《房屋登记办法》的有关规定,我国目前房屋权属登记的类型如图1-1所示。

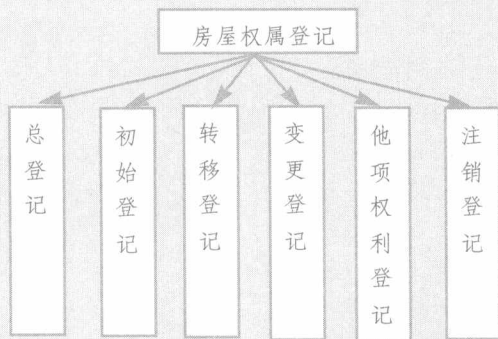


图1-1 房屋权属登记类型

5. 如何进行房屋权属登记?

办理房屋权属登记程序如图1-2所示。房屋所有权证书如图1-3所示。

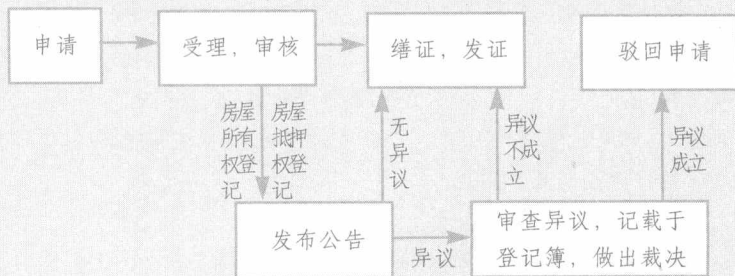


图1-2 房屋权属登记的一般程序

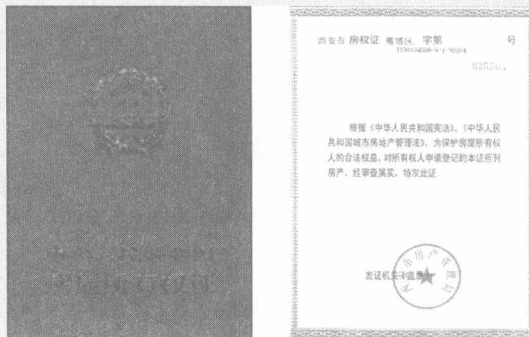


图1-3 房屋所有权证书

6. 如何办理房屋他项权利登记?

办理房屋他项权利登记程序如图1-4所示。

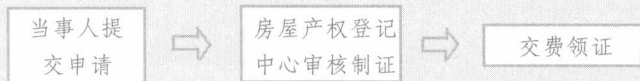


图1-4 房屋他项权利登记程序

7. 建筑物区分所有权分为哪几种?

建筑物的区分所有权,是指由若干独立单元构成的建筑物为数个业主所有而形成的复合权利。它包括三个方面的内容:

(1) 专有所有权: 专有所有权是指建筑物区分所有人对专有部分所享有的占有、使用、收益和处分的权利。

(2) 共有所有权: 建筑物区划内的道路、绿地以及其他公共场所等,属于业主共有。业主对建筑物的共有部分,享有权利,承担义务,并且还不得以放弃权利为由而不履行义务。

7(2).提示:

建筑物的共有部分既包括供全体区分所有权人使用的部分,比如建筑物的大门、通道、电梯等;也包括仅供部分区分所有权人使用的部分,比如各户之间的隔墙、楼板等。

(3) 成员权: 建筑物区分所有人的成员权, 是指建筑物区分所有人基于同一栋建筑物的构造、权利归属以及使用上的密切关系而形成的, 是作为建筑物管理集体中的一员而享有的一种权利。

案例1-2: 业主可以单独改变小区共用设施吗?

在某小区建筑物中, 张三和李四是上下楼的邻居, 分别拥有对其所居住房屋的所有权。2003年张三的老母亲从乡下老家搬来与他同住, 家庭人口突然增加, 张三的妻子觉得原来的卫生间使用起来显得过于狭小, 很不方便, 于是就想把紧邻卫生间的厨房也改为浴室。不久后, 张三既没有与其他业主商量也没有取得他人的同意就擅自对自己所居住单元楼的下水管道做了改动。因为施工不当, 张三的浴室在使用时经常发生渗漏现象, 渗漏的水不仅影响到了楼下李四家厨房的使用, 而且还因为下水管道的改动而破坏了他们家厨房的装潢。为此, 李四多次找到张三理论, 希望他将下水管道恢复原状, 至少也要不影响他家的厨房正常使用。但是张三却认为自己是业主, 对单元楼的下水管道有权做出改动, 对李四的建议予以拒绝, 不再理会。双方为此产生纠纷, 李四遂向人民法院提起诉讼。

案情分析: 上述案件是一起典型的因小区物业共有部分的不当处置所产生的物业纠纷。现代社会因为城市化的发展, 城市人口密度大幅度增长, 小区物业尤其是高层建筑物大量涌现, 已经成为城市居民的主要居住场所。这类高层建筑所带来的权利类型称之为建筑物区分所有权。在本案中, 下水管道是单元楼的公共设施, 对整个单元楼发挥着作用, 应该为该单元业主共同所有, 是建筑物的共有部分, 并不是哪一个业主就能够单独予以处置的。张三并不能因为自己是业主之一就可以对下水管道进行任意改动。况且, 本案中张三对下水管道的改动还影响到了其

他业主的正常生活，破坏了其他业主房屋室内的装潢，给他人带来了一定的利益损害。因此依据我国《物权法》的有关规定，对张三的行为应该予以否定。

8. 什么是物业管理？

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。

9. 物业管理的类型分为哪几种？

根据是否委托专业性的物业管理企业，是否实现所有权与管理权两权相分离，可以进一步分为委托服务型的物业管理和自主经营型的物业管理。

10. 物业管理的职责范围有哪些？

物业管理的职责范围，实际上就是物业管理的对象范围，即物业管理人可以对哪些部分实施物业管理。包括“五大管理”和“三类服务”。五大管理包括：房屋及公共设施管理、环境绿化管理、环境卫生管理、治安消防管理和车辆管理在内的五项重要工作。三类服务包括：常规性公共服务、委托性特约服务以及经营性综合服务在内的三个方面的物业服务内容。

具体来看，物业管理的范围包括：①公共场所、公共设备以及公用设施的日常管理和维修养护；②对每一栋楼的风貌、结构以及环境的使用状况进行管理和维护；③综合治安和保卫工作；④消防安全工作；⑤日常

9.提示：

物业管理本身是一种服务行为，其目的就是为用户提供各种完善的物业服务。物业管理企业所享有的这种针对物业进行管理的权利，更多的是一种职责，而不仅仅是权利。