

教育部人才培养模式改革与开放教育试点
物业管理专业系列教材

孙彬 唐仲清 王燕军 编著

物业管理法规

wuye guanli fagui

广 • 东 • 高 • 等 • 教 • 育 • 出 • 版 • 社

物业管理法规

孙 彬 唐仲清 王燕军 编著

广东高等教育出版社

· 广州 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法规/孙彬, 唐仲清, 王燕军编著. —2 版. —广州: 广东高等教育出版社, 2006. 2 (2009. 1 重印)

(教育部人才培养模式改革与开放教育试点物业管理专业系列教材)

ISBN 978 - 7 - 5361 - 2906 - 1

I. 物… II. ①孙… ②唐… ③王… III. 物业管理 - 法规 - 中国 - 电视大学 - 教材 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 005648 号

出版发行	广东高等教育出版社出版 广州市天河区林和西横路 邮政编码: 510076 电话: (020) 87553335
印 刷	江门市新教彩印有限公司
开 本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印 张	16 印张
字 数	253 千字
版 次	2006 年 2 月第 2 版 2009 年 1 月第 11 次印刷
印 数	22 001 ~ 23 000 册
定 价	28.00 元

前言

物业管理关系到千家万户的安居乐业，而物业管理在我国尚属新兴行业，存在的问题不少，发生的矛盾很多：物业管理公司缺少业务规模效益和品牌效应，物业管理专业人才匮乏，现有员工业务培训不够，物业管理立法滞后，法律法规不完备，政府机关对物业管理的权责不明、不作为现象普遍，业主法律意识淡漠，物业管理公司与业主发生纠纷类型及数量增多，仲裁或诉讼缺乏相应法律依据……这些问题与矛盾都向物业管理的发展提出了挑战，也为每一个法学理论工作者设立了亟待解决的新课题。本书的写作即是对物业管理法制建设进行理论探索的尝试。

《物业管理法规》是物业管理专业主干课教材之一。主要内容是介绍物业管理专业必须掌握的基本法律知识。本书的写作宗旨力求理论与实践并重。有关物业管理法的许多基本概念，至今学界尚未形成共识。本书作者对不同学者所持的观点进行介绍、评述，最后审慎地提出本书作者的见解。值得指出的是：2003年国务院颁布的《物业管理条例》在立法中采用了物业管理狭义说（物业管理企业受业主委托所事管理）。但就广义而言，物业管理同时也包括政府机关依据法律、法规对物业进行的具有强制性的公共管理活动；物业管理企业在受业主委托后从事管理必然会“触法”，因此同时亦须“守法”。这些见地对于探究物业管理法制的深化改革有一定的前瞻意义。本书的实践性主要体现在以下两方面：一是内容取舍、篇章布局紧扣物业管理企业的专业化管理，对与物业管理企业之管理职责相距较远的问题，如土地规划、住房改革、商品房预售、房地产税收等则不予着重论述；本书所选择论述的内容均是物业管理专业人员必备而实用的法律知识。二是本书紧密联系实际对物业管理实务中的焦点问题进行了具有一定深度的介绍及探讨。例如物业管理的服务收费、物业管理的法律责任、物业管理纠纷的起因分析与防范措施等。



本教材在编写过程中,得到了许多物业管理公司的帮助,同时参考了近年来许多专家、学者的论著,吸取了他们许多重要论断和材料。特别要说明的是,本书的写作得到了中央广播电视大学诸领导与同仁的大力支持,在此表示衷心的感谢。但是,作者限于学识和时间紧迫,不足之处在所难免,欢迎批评指正。

主 编: 孙彬

副主编: 唐仲清

王燕军

2003 年 8 月



目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 物业管理与物业管理法	(1)
第二节 物业管理立法	(6)
第三节 国外及中国香港、台湾地区的物业管理立法	(23)
第四节 物业管理法的地位和作用	(27)
小结	(29)
思考题	(29)
第二章 物业管理法律制度	(31)
第一节 物业管理法律关系	(31)
第二节 物业权属及其管理法律制度	(49)
第三节 物业产权的持有形式和取得方式	(54)
第四节 物业产权的法律限制和不动产相邻关系	(67)
第五节 物业产权与物业管理权	(69)
小结	(76)
思考题	(77)
第三章 业主和业主团体	(78)
第一节 业主	(78)
第二节 业主团体	(81)
第三节 业主公约和住户手册	(92)
小结	(102)
思考题	(102)
第四章 物业管理企业	(103)
第一节 物业管理企业的设立和组织运行	(103)
第二节 物业管理企业的资质管理	(106)
第三节 物业管理企业的法律地位	(110)
小结	(110)
思考题	(111)



第五章 物业管理合同	(113)
第一节 物业管理合同的性质和分类	(113)
第二节 物业管理合同的订立	(118)
第三节 物业管理合同的内容和履行	(119)
第四节 物业管理合同的违约、变更和终止	(122)
第五节 物业管理合同履行其他相关问题	(127)
小结	(139)
思考题	(140)
第六章 不同物业的管理规范	(141)
第一节 收益性物业的管理规范	(141)
第二节 住宅小区管理的内容及原则	(152)
第三节 物业综合管理规范	(161)
小结	(169)
思考题	(170)
第七章 物业管理法律责任	(171)
第一节 物业管理法律责任的概述	(171)
第二节 物业管理法律责任的构成	(173)
第三节 物业管理法律责任的种类	(178)
小结	(187)
思考题	(188)
第八章 物业管理纠纷的防范与处理	(189)
第一节 物业管理纠纷概述	(189)
第二节 物业管理纠纷的处理	(191)
第三节 物业管理纠纷的防范	(209)
小结	(212)
思考题	(213)
附录 1 物业管理条例	(214)
附录 2 广东省物业管理条例	(226)

第一章 绪 论

【学习目的与要求】

了解：

狭义物业的三个特征、物业管理立法原则、物业管理立法的效力等级应遵循的原则；法国、日本、德国、美国、中国香港、中国台湾物业管理立法概况。

掌握：

物业管理的概念、物业管理的特点、物业管理立法的概念、物业管理立法的主要内容、物业管理法的地位和作用。

重点掌握：

物业管理法概念、物业管理的法律体系、物业管理立法的效力等级和效力范围。

第一节 物业管理与物业管理法

一、“物业管理”的词义分析

（一）“物业”的含义

“物业管理”中的“物业”一词源自英语 real property 和 real estate，是指包含房地产开发经营业务的不动产权益或不动产。汉语“物业”一词，其广义是指人们生活和生产劳作所依赖、所利用的物质环境条件和归属一定主体所有的，包括动产和不动产在内的财产；狭义仅指不动产。

物业一词可作广义、狭义二解，我们认为，从物业管理法的角度宜采用狭义说。“物业”是指一定建设用地范围内已建成并投入使用、已确定业主权益的各类房屋及与之相配套的附属设施和相关

楼、工业厂房、仓库、宾馆和饭店等。附属设施及相关场地，是指房屋内外各类设备、公共市政设施及相邻的庭院绿化、道路、场地等。

狭义的“物业”具有三个独特的属性：

1. “物业”是不动产。1988年1月26日最高人民法院《关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见（试行）》第186条对《民法通则》第83条确定的“不动产”用语作出了司法解释，明确指出不动产的范围包括“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备”。1995年6月30日颁布的《中华人民共和国担保法》第92条规定：“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”中国《城市房地产管理法》第2条第2款又将房屋解释为是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

2. “物业”具有单元性。物业的单元性是指人们可根据经济上或管理上的需要，将有特定“四至”范围的建设用地和房屋及其固定附着物确定为一宗独立（单独、个别化）的财产，以便确权、交易、使用或管理。香港李宗镔所著《香港房地产法》一书中指出：“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业、一工厂楼宇是一物业、一农庄也是一物业。故一物业可大可小，大物业又可分割为小物业。”^①

3. “物业”具有空间和环境性。构成物业主要内容的房地，其基本功能是围界和提供一定的有“四至”范围的空间，便于人们在其中进行生活、生产等活动，房地为人们提供了生存和活动空间的服务。实物性的物业本身就是人们生活、生产的物质环境条件的构成部分，既能在生态学意义上影响人们的生存质量和行为方式，又能在美学意义上体现人们可感触的文明景观，是人类生态文明的有机组成部分。物业构成的空间和环境，是一种客观存在，也是物业业主权益维系的重要对象，是物业管理不可忽视的重要方面。^②

（二）“管理”的含义

“管理”（Management）一词具有行政隶属意义，同时也具有民



^① 李宗镔. 香港房地产法. 北京：商务印书馆，1988. 9

^② 徐建明编著. 物业管理法规. 南京：东南大学出版社，2000. 13~14

事主体为自己或为他人利益而为一定行为之义。有学者主张,物业管理中的“管理”一词因其行政隶属的服从性意义,难以体现物业管理实际是专业化、社会化、市场化的平等服务关系本质,拟考虑采用“人居服务”这一术语取而代之^①。对此提议,我们的意见是:虽就狭义的物业管理中的“管理”而言,人居服务一词确实更为贴切,但因此而取代“管理”似有不妥。其理由有二:其一是“人居服务”虽更贴近狭义上的“管理”(即指物业管理公司对物业的受托管理),但历经数年口口相传,“管理”一词已成难以变更的语言习惯;其二是“管理”一词的涵盖面广于服务又包含服务,而狭义上的“人居服务”在许多场合也难脱离具有行政隶属意义的“管理”。对“管理”一词不宜作存废之论,只可对其广、狭之义进行取舍。例如,当论及国家房地产法的有关房地产使用规定时,也可谓是国家对其辖域范围内的不动产的一种“管理”,在此语境下是广义的管理;而当论及物业管理公司受业主之委托从事管理时,是狭义的管理。

(三)“物业管理”的含义

“物业管理”是本书所涉及的重要法律概念。法律概念又有立法概念与学理概念之区分。立法概念是立法机关在其制定颁布的法律文件中所规定的概念,具有法律效力;学理概念则只是学界对法律概念的界定和解释,本身不具有法律效力。但学理概念对法律概念能起到帮助理解、有助适用的作用。根据我国2003年5月28日国务院第9次常务会议通过的《物业管理条例》,“物业管理”的立法概念表述为“本条例所称物业管理,是指业主通过对选聘物业管理企业,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,和维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动”。

《物业管理条例》对物业管理采用了狭义说。需要指出的是:虽然《物业管理条例》在立法中采用了物业管理狭义说,但就“管理”的广义而言,物业管理并不限于业主与物业管理公司对不动产物业的管理,还包括政府机关对物业进行的具有强制性的公共管理

^① 徐建明编著. 物业管理法规. 南京:东南大学出版社,2000. 17

活动。物业管理公司受业主委托对物业所做的管理只能是其管理活动的一部分，而在诸如治安、环卫等方面，物业管理公司的管理行为同时也是一种遵照执行物业管理法规的活动。

二、物业管理法的概念

到目前为止，我国学界对“物业管理法”的概念尚未形成统一的认识。就法学认识论来观察，多半是从广义或狭义来界定物业管理法的概念。而各自所持的广、狭之义所含内容往往又不一致。例如：有学者认为：“物业管理法规”一词作为法学概念，有广义和狭义两种定义或两种理解。狭义的物业管理法规是指国家和地方政权机关依其职权制定、认可、颁布执行的有关组控（调整）物业管理社会关系的法律、行政法规、地方性法规、行政规章等规范性文件以及有法律约束效力的规范性的立法、行政、司法解释的总和。广义的物业管理法规是法哲学意义的物业管理法之同义词。即指用以组控物业管理社会（主体境位、行为、技术）关系，具有政权强制性可反复适用的一系列法律规范的总和。换言之，物业管理法规就是国家对物业管理社会关系的规范化强制性组控方式^①。要探讨和确定物业管理法规的法律地位问题，应先寻找和确定一个立足点，即从什么角度来研究物业管理。如果把物业管理作为狭义的专业企业受托管理活动来研究，物业管理法规的法律境位自然属于民法，位于民法体系中的财产法、代理法和合同法领域；若把物业管理作为一个行业来研究或作为泛义物业管理活动来研究，物业管理法规的法律境位应属于经济法。从避免立法内容重复和物业管理法规组控对象特定性以及现行国家、地方物业管理规范性文件的规定方面分析，虽然物业管理法规中也有一些民事法律的条文和需适用民法某些规定的要求，但从总体来看还是侧重从对物业管理行业和对物业管理活动当事人的行政管理，以国家意志干预（规范、指导、监控）物业管理行业运行角度来作出各种规定的。所以，就物业管理法规的整体而言，应属于经济法，其法律境位应属于经济法



^① 徐建明编著. 物业管理法规. 南京：东南大学出版社，2000. 12

这一法律部门之中的房地产管理法 subsystem 层次^①。

我们认为：在分析“物业管理法”这一概念时，应当把物业管理企业的约定义务和法定义务区分开来。约定义务是指专业化的物业管理企业通过签订委托合同与业主协商确定的义务，仅就业主与物业管理企业的这种合同关系而论，两者之间发生民事法律关系，依据的也是民事法律规范；物业管理企业之约定义务要去实际履行尚须有业主的民事权利作为保障和依据（如房屋土地之所有权或使用权）；另一方面，物业管理企业之受托管理行为又是在社会主义国家法律制度下进行的，其每一管理行为又都可能“触法”，物业管理企业还必须遵循行政法、经济法的有关规定（如工商、治安、环保、房管、消防等法律法规）。换言之，正如本书作者在另处指出的：物业管理的广、狭义与物业管理法的广、狭义并无对应关系。狭义的物业管理一涉及其法定义务，必然受到广义的物业管理法的规制，不能认为物业企业的受托管理行为只受某一管理条例的规制。

那么，“物业管理法”这一概念怎样理解更为妥当呢？

我们认为：若将物业管理法中的“物业管理”限定于专业化物业管理企业受托所事的管理、服务，那么，“物业管理法”的基本性质应为民事法律，至于其他如涉及物业建设、物业交易、物业税收等经济法律规范和行政法律规范则是物业管理应当遵守的法律规范。

我们认为：将物业管理法理解为经济法^②似有过于泛化之嫌，即把凡具有“物业管理”内容的法律部门统统划入“物业管理法”之中。而更妥当的界定是这些法律部门只可谓与狭义的物业管理有关，是物业管理企业必须遵循、不得违反、积极贯彻的法律规范。另有学者认为“物业管理法”侧重于民法性质，但未将其民法性质与经济法、行政法的关系加以明确^③。

本书所采取的“物业管理法”概念表述为：

物业管理法是物业管理企业据以和业主签约、据以合法管理业

① 徐建明编著. 物业管理法规. 南京：东南大学出版社，2000. 16

② 徐建明编著. 物业管理法规. 南京：东南大学出版社，2000. 16

③ 李媛辉编著. 物业管理法概论. 北京：中国林业出版社，2002. 14

主物业的具有民法性质，并受行政法、经济法规制约的法律规范的总称。

本书正是基于对物业管理法之基本性质系民事法律规范的观点，在本书内容的取舍、篇章布局方面体现出自己的特色。本书论述“触法”时有意选择了与物业管理企业的专业化管理联系更为密切的部门法律。而对那些与物业管理企业之管理职责相距较远的法律部门，如土地规划、住房改革、商品房预售、房地产税收等法律部门则不予着重论析。

第二节 物业管理立法

一、物业管理立法的概念

广义的物业管理法，包括了对物业管理关系进行调整的所有法律规范，比如包括宪法规范、民法规范、经济法规范、行政法规范、刑法规范等，还包括国务院以及中央各部委颁布的条例、规章、规定等，还包括各地方人大和政府颁布的地方性法规与地方规章等。狭义的物业管理法，一般理解为规范物业管理的某一个具体法律文件。目前，在我国法律层次最高的物业管理法就是2003年5月28日国务院第9次常务会议通过的、2003年6月8日颁发而自2003年9月1日起施行的中华人民共和国国务院令第379号《物业管理条例》。我国目前尚未有由最高立法机关制定颁布的专门规范物业管理企业行为的法律。狭义的物业管理法，除《物业管理条例》外，多为一些地方性法规。但这些法规又只能在本行政区内生效，已经难以适应物业管理事业迅猛发展对立法的内在需要。同时，各地方制定的物业管理法规可能会发生与国务院《物业管理条例》的立法冲突，这些冲突如何解决也是一个迫近的新课题。

我们认为，物业管理企业的管理行为的直接依据是其与业主所签订的委托合同，但物业管理企业又必须依据有关物业管理的所有法律法规进行管理活动。所以，本书虽在论述范围上主要侧重于狭义的物业管理，即物业管理公司对物业的管理和服务，但对物业管理立法的介绍则不局限于其狭义的范围。

二、物业管理立法的原则

从根本上讲,法律创制就是要把具体的、个别的行为方式抽象、概括、上升为一般的、普遍的行为模式,施行于具备相同法律地位或资格的所有社会成员,物业管理立法亦如此。但是,由于物业管理横跨流通与消费领域,涉及众多法律关系,所以物业管理立法的复杂性和难度之大是可以想见的。物业管理的立法原则是指在物业管理法律、法规创制过程中必须坚持的指导方针和工作准则。在我国最高立法机关出台全国统一适用的物业法典之前,物业管理立法的原则不独对各地方立法具有直接的指导意义,而且在有关物业管理纠纷的解决过程中,对诉讼、仲裁等法律适用活动亦具有重大的参考作用。在我国,现阶段的物业管理立法具体应包括以下几项原则:

(一) 实事求是,因地制宜

实事求是,从实际出发,就是必须从我国的国情出发,从我国现实的经济文化条件出发,研究和把握广大人民的利益要求,研究和把握我国房地产事业建设发展的规律,根据广大人民的根本利益和房地产业的发展规律来制定物业管理法律、法规。正如孟德斯鸠告诫立法者那样,要“特别注意法律应如何构想,以免法律和事物的性质相违背”^①。我国是一个人口大国,也是一个住宅需求大国,物业管理法律规范涉及千百万人的切身利益。因此,我们的物业管理立法绝不能照搬照抄外国的立法体系,不能图一时之利或单纯为了追求法律规范的完整性,盲目制定出一些不适合我国实际需要的法律,而只能走中国式的道路,尊重我国当前物业管理的发展现状和人民需要,制定出具有中国特色、适合中国国情的物业管理法律法规体系。地方法规的制定应在遵从上位法的前提下,充分考虑本行政区域的政治、经济、文化等因素,贯彻“因地制宜”的原则。

(二) 科学的创见性

这一原则的简要表述,也就是一些学者提出的:“立法要有超前性和预见性。”一般来说,法律是现实社会关系的模式化,是社



^① 孟德斯鸠. 论法的精神(下). 北京:商务印书馆,1963. 300

会实践经验的总结。但法律是经过人的自觉意识活动创制的,本身体现着人的主观能动性,因此它是具有超前性和预见性的。因此,物业管理立法应在立足目前我国实际国情的同时,着眼于21世纪,即应体现21世纪物业管理可能出现的基本发展趋势,尽可能增强法律的预测性功能。尤其在目前,我国房地产业的发展具有极大的不平衡性。城市区域尤其是大城市先行一步,物业管理规范也在这些房地产业先发展起来的区域先行出台,在这方面的探索和发展超前于其他地区而又代表了其他地区的未来之路。这从一个侧面印证和说明了邓小平关于经济立法可以探索和适当超前的论述。

(三) 协调配套

物业管理法内容需调整的领域相当广泛。其必须全方位覆盖,使物业管理的诸方面都有法可依、有章可循,将物业管理的每一个环节都纳入法律轨道。这就要求不仅在纵向上,不同层次的法律、法规和规章之间应当互相衔接,不能互相抵触;而且在横向上,同一层次的有关规范内容应当协调配套,不能互相矛盾,应尽量减少交叉和重复。此外,还应考虑与其他法律体系中有关规范的协调和配套,以及物业管理法律、法规与其外部实施环境的配套关系,使之得到较好的实施效益,形成一个协调一致、完整呼应的法律体系^①。

(四) 保障物业合理使用

物业管理是城市管理的重要组成部分。良好的物业管理对于树立城市形象,提高居民的居住生活质量,改善城市投资环境等方面都有着积极的作用。管理好、使用好、经营好物业,对城市的发展、社会的进步都具有极为重要的意义。据统计,截至1999年,全国城镇居民住宅建筑面积约41亿平方米,这是国家的一笔巨大财富。据粗略计算,如果经营管理好,使全国城镇所有住宅的使用年限延长1年,则可为国家节约资金数百亿元;反之,若管理不当,使这些住宅自然淘汰加快,缩短使用期限1年,就会给国家造成数百亿元的损失。另外,广大住户拥有了自己的物业,对保持物业和附属设施的完好,以达到保值、增值的观念也逐步树立。因此,保

^① 刘兴桂主编. 物业管理法. 广州: 中山大学出版社, 2000. 14

障物业的合理使用,从大的方面讲,是加强城市管理的一部分;从小的方面讲,可以为居民创造整洁、文明、安全、生活方便的居住环境。物业管理的推进与发展,改革了我国的城市管理体制和房地产管理体制,改善了广大居民的生活、工作环境,推动了两个文明建设,为促进住宅建设成为新的经济增长点作出了积极的贡献。

(五) 依法维权,自治自律

凡是公民、法人从事物业管理行为依法取得的各种权益,包括土地使用权、房屋所有权、依据合同享有的债权以及其他合法权益,都受到物业管理法的保护。保护公民和法人的合法权益的基本含义有三点:首先,任何公民和法人的合法权益均受到法律的保护,毫不例外。其次,当公民和法人的合法权益受到非法侵犯时,都有权依法通过各种救济途径实现自己的权利,包括依法向人民法院提起诉讼。最后,任何公民和法人都不得非法侵害其他公民或法人的合法权益,否则,就要承担相应的法律责任。保护公民和法人的合法权益,是我国物业管理法的重要任务。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。就狭义物业管理而言,物业管理的权利依据是业主对物业的所有权;业主自治,也是业主充分行使其所有权的外在表现。业主与物业管理公司的委托和受托的法律关系充分体现在双方所签订的管理合同中。而“合同自治”原则即指在不同层级的立法中都应充分尊重委托方与受托方在遵从强行法的前提下享有任意约定的自由,将双方的权利义务确定在合同中;与“自治”相适应的是“自律”。本文作者认为:自律原则强调的是业主与管理公司对双方约定的义务切实充分地履行,是对自治的重要保障。

三、物业管理的立法体制及其法律体系

所谓立法体制,是指按照宪法和法律的规定,国家机关立法权限划分的情形和状态。也就是说,在一个国家中,按照宪法和法律规定的国家机关及其人员创制、认可、修改和废除法律和其他规范性文件

个国家的国体、政体和文化传统所决定的。在立法体制的划分上存在着二元体制和多元体制的区别。立法体制是一元的，即指从中央到地方，有一个统一的宪法和以宪法为核心的上下层级关系清楚、效力等级关系明确的法律体系；而在联邦制国家中，立法体制是多元的，就是说不仅有着整个联邦宪法和联邦法律（如刑法、民法、诉讼法等），各个联邦成员国或州还有着包括宪法在内的自己的一套相应的法律^①。与立法体制相近而有别的另一概念是法律体系。法律体系即指一国由其不同部门法所构成的现行法整体。立法体制强调了立法权限划分，而法律体系则偏重法的有机构成。

我国物业管理立法体制是以宪法为根本大法，以法律、行政法规、地方性法规为不同层级规范的一元化的立法体制。而我国物业管理法律体系则是由宪法、法律、行政法规、地方性法规、规章等构成的有机整体。

（一）宪法

全国人民代表大会制定的宪法规定国家的根本制度和根本任务，是国家的根本大法，具有最高的法律效力。也是制定各层级物业管理法律规范的依据。宪法本身鉴于其原则性、概括性的母法特征，对物业管理法律规范未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最高法律效力的依据。

《宪法》中有许多涉及物业权属的条款。比如第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。……一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”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。”《宪法》修正案第2条规定“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让”等。宪法的这些规范，对物业管理的立法、司法均有最高指导作用。

（二）法律

全国人民代表大会及其常务委员会制定的法律，包含了调整一

^① 沈宗灵主编，法理学，北京：北京大学出版社，2001，260～261