



世纪高职高专规划教材·物业管理系列

物业管理法规

主 编 施元忠



 中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法规/施元忠主编

北京: 中国人民大学出版社, 2009

21 世纪高职高专规划教材·物业管理系列

ISBN 978-7-300-10375-4

I. 物…

II. 施…

III. 物业管理-法规-中国-高等学校: 技术学校-教材

IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 026862 号

21 世纪高职高专规划教材·物业管理系列

物业管理法规

主编 施元忠

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

电 话 010-62511242 (总编室)

010-82501766 (邮购部)

010-62515195 (发行公司)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京东君印刷有限公司

规 格 185 mm×260 mm 16 开本

印 张 13.75

字 数 324 000

邮政编码 100080

010-62511398 (质管部)

010-62514148 (门市部)

010-62515275 (盗版举报)

版 次 2009 年 3 月第 1 版

印 次 2009 年 3 月第 1 次印刷

定 价 25.00 元

前 言

物业管理作为一个新兴的服务行业,在我国经历了二十多年的发展历程。随着人民生活水平的提高和房地产业的发展,物业管理行业迎来了更大的发展机会。但是,在物业管理过程中,各种矛盾和纠纷不断出现,如何规范业主和物业管理企业的行为,维护各自利益,解决纠纷成为物业管理健康发展的关键问题。2003年6月,国务院颁布了《物业管理条例》,并于同年9月1日起正式施行,它作为我国第一部物业管理行政法规,标志着我国的物业管理进入了一个依法管理的新阶段。

本教材紧跟我国物业管理法规的发展,充分考虑物业管理在实践中所遇到的问题,同时也考虑到高职、高专学生的特点,做到理论够用够用,坚持面向技能培养的原则,使学生能够在全面掌握知识的基础上,具有实际操作技能。全书共分11章:物业管理法规概论、物业权属、物业管理法律关系、物业管理法律责任、业主自治管理、物业服务企业、物业管理招标投标、物业管理合同、物业管理服务费、物业管理纠纷和物业的使用与维护。

本书在编排上进行了必要的创新,每一章开头增加了章前引例及分析,以典型案例引出核心知识点,激发学生学习兴趣。全书结构紧凑,内容丰富,可读性和实用性强,能够适应教师精讲,培养学生能力的需要。

本书由施元忠担任主编,沈秀东和高攀任副主编,参编有张福东、符静和吕慧。全书编写分工如下:施元忠编写第1章和第10章;符静编写第2章;沈秀东编写第3章和第9章;高攀编写第4章和第5章;吕慧编写第6章和第7章;张福东编写第8章和第11章。初稿完成后由施元忠对全书进行了修改定稿。

在本书的编写过程中,参考和引用了部分书、报刊和网站上的资料,在此一并表示感谢,由于时间仓促,编写水平有限,书中难免有不足之处,敬请广大读者批评指正。

编者

教师信息反馈表

为了更好地为您服务，提高教学质量，中国人民大学出版社愿意为您提供全面的教学支持，期望与您建立更广泛的合作关系。请您填好下表后以电子邮件或信件的形式反馈给我们。

您使用过或正在使用的我社教材名称		版次	
您希望获得哪些相关教学资料			
您对本书的建议（可附页）			
您的姓名			
您所在的学校、院系			
您所讲授课程的名称			
学生人数			
您的联系地址			
邮政编码		联系电话	
电子邮件（必填）			
您是否为人大社教研网会员	☐ 是，会员卡号：_____ ☐ 不是，现在申请		
您在相关专业是否有主编或参编教材意向	☐ 是 ☐ 否 ☐ 不一定		
您所希望参编或主编的教材的基本情况（包括内容、框架结构、特色等，可附页）			

我们的联系方式：北京市海淀区中关村大街 59 号中国人民大学文化大厦 1508 室
 人大出版社教育分社
 邮政编码：100872
 电话：010-62515912
 网址：<http://www.crup.com.cn/jiaoyu/>
 E-mail：jyfs_2007@126.com

参考文献

1. 王秀云. 物业管理理论与实务. 北京: 清华大学出版社, 2006
2. 胡伯龙, 杨韬. 物业管理理论与实务. 北京: 机械工业出版社, 2008
3. 安静. 物业管理概论. 北京: 化学工业出版社, 2008
4. 刘湖北, 岳娜, 胡万平. 物业管理法规与案例评析. 北京: 中国建筑工业出版社, 2007
5. 张景伊, 陈伟. 物业管理基本制度与政策. 北京: 中国建筑工业出版社, 2006
6. 李昌. 物业管理法规. 大连: 东北财经大学出版社, 2007
7. 刘燕萍. 物业管理法规与案例分析. 北京: 机械工业出版社, 2005
8. 王立久. 物业管理法规. 北京: 北京大学出版社, 2005
9. 寿金宝, 王照雯. 物业管理. 北京: 机械工业出版社, 2007

目 录

第 1 章 物业管理法规概论	1
1.1 物业管理法规	1
1.2 国内外物业管理立法概况	6
第 2 章 物业权属	11
2.1 物权与物业权属	12
2.2 物业权属状况	14
2.3 物业权属登记	16
2.4 物业产籍管理	19
第 3 章 物业管理法律关系	23
3.1 物业管理法律关系概述	23
3.2 物业管理法律关系的特征	25
3.3 物业管理法律关系的构成要素	27
3.4 物业管理法律关系的种类	30
3.5 物业管理法律关系的产生、变更和终止	32
第 4 章 物业管理法律责任	36
4.1 物业管理法律责任概述	36
4.2 物业管理行政法律责任	41
4.3 物业管理民事法律责任	43
第 5 章 业主自治管理	49
5.1 业主	50
5.2 业主大会	51
5.3 业主委员会	52
5.4 业主公约	58
5.5 业主自治与行政管理	60
第 6 章 物业服务企业	63
6.1 物业服务企业的设立和资质管理	64

6.2	物业服务企业的权利和义务	71
6.3	物业服务企业的特征、法律地位和种类	73
第7章	物业管理招标投标	80
7.1	物业管理招标投标概述	81
7.2	物业管理招标投标的程序	88
7.3	物业管理开标、评标和中标	97
第8章	物业服务合同	101
8.1	物业服务合同概述	102
8.2	物业服务合同的订立	106
8.3	物业服务合同的内容	109
8.4	物业服务合同的效力	111
8.5	物业服务合同的履行、变更和终止	117
8.6	物业服务合同的违约责任	119
第9章	物业管理服务费	121
9.1	物业管理服务费概述	121
9.2	物业管理服务费的原则	124
9.3	物业管理服务费的定价	125
9.4	物业管理服务费的收缴与监督	128
第10章	物业管理纠纷	131
10.1	物业管理纠纷概述	131
10.2	物业管理纠纷的处理	136
10.3	物业管理各阶段易发纠纷的处理	143
第11章	物业的使用与维护	149
11.1	物业使用与维护概述	149
11.2	物业共用部位、共用设施设备使用	152
11.3	物业共用部位、共用设施设备修缮	154
11.4	违反共用部分使用和维护规定的法律责任	165
附录		172
参考文献		210

第1章 物业管理法规概论

引入案例

物业缴纳公示展板

近年来,由于房地产业的发展 and 人民生活水平的提高,带来了物业管理的大发展,但是物业管理业在我国属于一个新兴行业,物业管理方面的法律、法规还不完善和健全,还存在不少问题。比如在沈阳市大东区尚品社区推出了一个催缴物业服务费的新方式,那就是贴出物业缴纳公示展板,已缴费的业主贴“握手”标识,未缴纳的则空白。对于这种方式有的业主支持,有的业主反对。赞同者认为对已缴物业服务费的业主是种尊重;反对者则说这是公布业主的隐私,不缴物业费的有不缴的理由。当然,这种催缴物业费的方式事实上不存在侵犯个人隐私问题,而是体现了物业服务公司的诚信,便于监督,让全体业主了解到未缴费的人已经侵害了已缴费人的权益。这个案例说明在物业服务的过程中将在多个方面涉及相关的法律法规。

本章重点知识

- 物业管理法规的概念、地位和作用
- 物业管理法规调整对象和原则
- 国内外物业管理立法概况

1.1

物业管理法规

1.1.1 物业管理法规的概念

物业管理法规是指在调整物业管理关系中产生的一系列社会关系的所有法律规范的总称。物业管理法规是由国家权力机关或其授权的行政机关制定的,是国家调整物业管理市场,维护权利人的合法权益,促进物业管理发展的重要工具。

物业管理法规主要是以特定的活动或物业管理行为规范内容而构成的,表现为物业管理法律、物业管理行政法规和部门规章,以及地方性物业管理法规和规章。物业管理法规的概念有狭义和广义之分。从狭义上讲,物业管理法规特指立法机关颁布的物业管理方面的专门法律或法规。如1994年3月建设部颁布的《城市新建住宅小区管理办法》,2003年6月国务院颁布的《物业管理条例》。从广义上讲,物业管理法规不仅包括国务院以及国

务院下属部委、地方人大及地方政府颁布的条例、规章、办法、规定等，而且还包括全国人大及其常委会制定或修改的宪法、民法、经济法、行政法、刑法等法律法规，都属于物业管理法规的范畴。本教材采用的是广义物业管理法规的概念。

1.1.2 物业管理法规的法律地位和作用

1. 物业管理法规的法律地位

所谓法律地位是指在整个法律体系中所处的状态，具体指某个法律属于哪一个法律部门，且在该法律部门中属于何等层次。物业管理法规作为我国社会主义法律体系的一个组成部分，其调整对象为物业管理活动中的行政管理关系和民事关系。如果单从物业服务公司与业主之间订立的物业合同和从事的物业管理活动来讲，它们之间产生合同法律关系属民法部分。但是，从全面来看，物业管理法规侧重于对物业管理行业和物业管理活动当事人的行政管理，它注重以国家意志干预物业管理行业的运行，同时也强调业主的自治管理。因此，物业管理法规是具有民事性质的规范，比如物业买卖、租赁、抵押、物业管理合同等市场行为的规定；同时物业管理法规还是具有行政性质的规范，比如物业权属的登记、物业管理合同的备案、物业服务公司资质的审批等行政行为的规定。

虽然物业管理法规是具有民事性质的规范和行政性质的规范，但从其全部规范来看，物业管理法规的主要性质为民法，并受经济法、行政法的规范，是一个综合性的法律体系。物业的所有人或使用人可以通过招标方式来选择合适的物业服务公司，同时也可以按照一定的法律程序撤换不满意的物业服务公司。一旦确定所选择的物业公司后，就要通过协商，规定双方的权利和义务，按照规则行事。物业服务公司是企业，也要从有利于企业自身发展角度出发，选择合适的物业管理项目进行管理，保证企业的经济效益。经济法是从事社会整体利益出发的，国家依法管理和协调国民经济运行关系。物业管理关系中虽也有国家对经济生活的调整，但是物业管理关系中更多体现平等主体之间的关系。国家对物业管理行为的干预是为了保证物业管理关系中平等主体的权利义务得以实现。民法是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。物业管理法规是一个以民法为根本，并以行政法、经济法为保障的综合性法律体系。

2. 物业管理法规的作用

市场经济下的物业管理具有重要的作用，不仅涉及物业区域维修养护、安全防范、环境卫生、绿化美化、车辆管理等多方面公共服务，而且影响人民群众工作生活的质量，更影响到我国现代化的历史进程。物业管理牵涉多方面关系，包括房地产生产、流通、消费领域的众多参与者，既有业主、开发商、物业服务企业之间平等的民事关系，也有相关政府部门对物业服务企业的监督参与的行政关系。在这复杂的各种关系中，只有充分发挥物业法规的作用，我国的物业行业才能健康有序地发展下去。物业管理法规的具体作用如下：

(1) 规范了物业管理行为。我国的物业管理行业正处在不断发展中，物业管理这一新体制已被学校、医院、办公楼、工业园区、大型商场、机场等各类场所所采用。但是，由于我国物业管理起步较晚，行业管理还很薄弱，存在问题很多，具体有：一是物业产权关系不清晰，受业主委托实行物业管理服务，应以产权明晰为前提，然而，有许多住宅小区

房屋的共用部位, 公用设施设备及小区配套的房屋, 设施设备、道路、场地等产权界定尚未明确, 责权利难以界定, 给物业管理带来困难; 二是物业建设与管理间缺乏有效的衔接, 一些房屋在规划设计、施工阶段遗留下很多的问题, 这种建设与管理相脱节造成了物业管理先天不足, 比如有些工程施工质量差, 有些配套设施不完善, 有些开发商为了尽快出售房屋对购买者作出了不符合实际的承诺, 这些给日后的物业管理带来了很大的困难; 三是物业服务公司与业主双向选择的机制尚未建立, 招标投标没有严格地执行。而物业管理法规不仅在业主自治管理的组建和物业服务企业运行方面给出了法定行为程序和规定了相应权利义务, 而且在物业管理事务委托实施和各相关监督管理方面也都作出了相应的规定, 以法律的权威作保障, 来增强依法行权和信守合同的法治观念。

有了物业管理法规作为行为的准则, 规范了物业管理行业, 无论是市场行为还是政府的监督指导行为都要严格按照法规办事, 摆脱了物业管理行业的无序状态。

(2) 保证了物业管理权利人的合法权利。物业管理权利人包括国家(有时作为特殊民事主体)、公民、法人和其他组织等。物业一方面是重要的生产资料, 另一方面又是必需的生活资料, 所以成为当今社会最重视、最宝贵的一种财产形式, 也是老百姓最乐于选择的投资对象。物业管理权益是一个统一的多层的整体, 其主要有如下一些权益: 物业所有权、物业使用权、物业抵押权、物业租赁权等。例如在《物业管理条例》中从以下几个方面加强了对业主合法权利的保护: 首先, 明确业主在物业活动中享有的权利; 其次, 明确了业主大会的组成, 并规定选举产生业主委员会, 物业管理中的重大事项由业主大会决定, 日常事务由业主委员会负责; 再次, 明确了业主大会的会议形式和表决方式, 业主通过业主大会行使自己在物业管理中的权利; 最后, 通过规范建设单位和物业服务企业的行为来保护业主的合法权益。总之, 国家为了维护和保障物业所有者或使用人的利益, 同时也是为了维护社会稳定, 在物业管理法规中规定了许多维护物业管理权益的制度。例如, 为了规范物业管理服务收费, 明确了物业管理收费定价的原则、定价方式和价格构成。

(3) 推动了居住环境的建设和人民生活质量的提高。物业管理法规的宗旨明确表达了物业管理立法的目的, 就是推行社会化、专业化、市场化、协作化物业管理新体制, 规范业主自治行为和物业的专业管理行为, 明确业主、物业服务企业、有关政府管理部门和社会组织的权利与义务, 保障物业的安全和合理使用, 维护物业管理关系当事人的权益, 创建物业区域内的良好公共秩序, 保持安全、卫生、方便、舒适、健康的人民居住使用物业的环境。物业管理法规的实施, 必然会使我们的住宅区、校园、医院、工业园区和商业大厦等物业场所越来越安全、整洁、卫生、方便, 公共秩序更加井然, 我们的社会更为稳定, 我们的居住环境会更加美好, 人民的生活质量会不断提高。

1.1.3 物业管理法规的调整对象和原则

1. 物业管理法规的调整对象

物业管理法规的所谓“调整”, 是指国家将其意志深入到物业管理关系领域, 使其上升为物业管理法律关系。所谓物业管理法规的调整对象, 是指物业管理法规应当促进、限制、取缔和保护的各种社会关系。

物业管理法规的调整对象就是物业管理关系。而物业管理关系是指人们在物业管理过

程中形成的各种社会关系,其本质是属于以财产为直接内容的社会关系。由于物业具有不可转移的性质,这就决定了物业管理的活动不同于一般商品生产、交换和商业服务,具有更为特殊的经营管理规则,所以,物业管理关系又是一类特殊的社会关系,可以分为民事关系和行政关系。物业管理中的行政管理关系对物业管理活动涉及面广,同社会发展息息相关。因为人们的生产、工作和生活的开展是以物业为基础的,离开了物业这一载体就无法进行。物业管理的好坏,直接影响人们生产、工作和生活的正常化,甚至影响到社会安全。所以,国家对物业管理活动必须严格地管理。物业管理中的民事关系是指平等主体之间基于物业而发生的所有、使用、交易、服务、管理和收费等关系。实际在很多情况下,民事关系和行政关系在物业管理活动中是结合为一体的,在实际运用和处理时要将它们区分开。物业管理法规的具体调整对象如下:

(1) 物业财产关系。所谓物业财产关系是指在物质资料生产、分配、交换和消费过程中形成的以财产为直接内容的经济关系。在法律上财产关系体现财产权利,是社会生产关系的基础,涉及社会生产和再生产的各个方面。财产权利是指以实现财产利益为目的的,直接体现某种物质利益的权利,包括物权、债权和知识产权等。物业的所有权和使用权属于财产权利,是一项非常重要的财产权利,是财产权利中的物权,是物业管理活动基础。实际财产关系就是物业权属关系,包含三个方面:一是土地的所有权和使用权;二是房屋的所有权和使用权;三是建筑物区分所有权。

(2) 物业建设和经营关系。物业的投资决策、物业的规划设计、工程建设、物业营销等多个环节上物业管理的参与是很必要的。物业管理的早期介入,可以在物业项目的定位、规划设计的完善、建筑质量的提高、营销手段的制定等许多方面为物业建设和经营提供完整的、全面的和行之有效的帮助。物业服务企业根据物业项目的具体情况,明确各个阶段的工作重点。当然,物业服务企业要想在早期介入过程中发挥应有的作用,必须配备相应的专门人才,特别要配备精通各环节所涉及的相关法律的法律专业人才,这对于开发商、物业服务企业和业主都是非常必要的。

(3) 物业服务合同关系。物业服务合同关系指房地产开发商或业主与物业服务企业间基于物业服务合同而发生的关系。根据合同委托主体的不同,可分为两种关系,其一为业主与物业服务企业的物业管理关系,其二为房地产开发商与物业服务企业的物业管理关系。物业服务合同关系是物业管理关系中最为核心的内容。

(4) 物业管理中的行政管理关系。物业管理中的行政管理关系是国家及其建设行政主管部门和房地产行政主管部门同物业服务企业、业主及有关单位之间发生的相应的管理与被管理关系。物业管理中的行政管理主要立足于宏观管理,通过物业管理法律规范来实现管理目标,其基本职能和作用是把物业管理活动置于法律规范监督之下。物业管理中的行政管理关系,有两个相互关联的方面:一是对物业管理活动的规划、指导、协调与服务;二是检查、监督、控制与调节。这其中既要明确各级建设行政主管部门相互之间及内部各方面在物业管理活动中的责权利,又要科学地建立建设行政主管部门和房地产行政主管部门同各类物业管理活动主体之间规范的管理关系。

2. 物业管理法规的原则

物业管理法规的原则反映整个物业管理法规的精神,对具体物业管理法规的制定、修改、解释适用起着很强的指导作用。总的来说,物业管理法规的原则有以下几项:

(1) 平等原则。所谓平等原则是指在物业管理关系中,民事主体享有独立、平等的法律人格、互不隶属、各自能独立表达自己的意志,其合法权益平等地受到法律的保护,任何一方都只能根据法律的规定或当事人之间的约定行使权力,履行义务,不得把自己的意志非法强加给另一方。实行物业管理以来,我国曾一度强调业主至上,把业主与物业服务企业之间视为“主仆”的关系,没有确定业主与物业服务企业之间正确的民事主体关系,对业主和业主委员会的行为也缺乏约束,当时业主与物业服务企业间的关系是不平等的。随着我国物业管理的不断发展,招标制度的推行,业主和物业服务企业的平等关系开始建立。物业管理虽然也有“管理”两字,但其实质并非行政意义上的管理与被管理关系,而是物业服务企业与业主之间形成的一种平等、服务性质的法律关系。

(2) 保障物业合理使用原则。物业管理不仅是房地产经营开发的重要因素,而且也是现代城市管理的重要组成部分。优质的物业管理不仅有利于树立良好的城市形象、改善和优化城市投资与建设的环境,而且有利于保持物业和附属设施的完好,使人们享受到更好的居住生活,同时人们还感受到住房作为一个特殊的财产,其保值、增值与物业管理的好坏有着密切关系。因此,管理好、使用好、经营好,保障物业的合理使用,一方面可为人们创造整洁、文明、安全、方便的人居环境,另一方面可以延长建筑物的使用寿命,从而节约巨额的建设费用和维修资金。

(3) 保护当事人合法权益的原则。在物业管理中自然人和法人依法取得的各种权益,比如房屋的所有权、土地的使用权以及其他应享有的各项合法权益,都应该受到物业管理法规的保护。保护当事人合法权益的基本含义有三个方面:一是任何自然人和法人的合法权益都受到法律的保护,不应有例外;二是当自然人和法人的合法权益受到非法侵害时,都有权依法通过各种途径实现自己的权利,包括向人民法院提起诉讼;三是任何自然人和法人都不得非法侵害其他自然人和法人的合法权益,如果侵害他人就要承担相应的法律责任。保护当事人合法权益是我国物业管理法规的重要任务。只有当事人的合法权益得到保护了,才能维护物业管理市场秩序,有利于房地产业的发展,促进我国的经济建设。

(4) 有利于物业管理行业健康发展原则。当前我国的物业管理立法和司法落后于物业管理行业的发展,很难适应物业管理活动中出现的各种各样的问题,物业管理立法有待于进一步健全和完善。当然,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。在实际生活和工作中,如果遇到物业管理法规没有规定的问题,就要遵循市场经济规律,用市场经济理念判断哪些行为有利于物业管理行业的发展,哪些行为不利于物业管理行业的发展,通过分析比较,凡是有利于物业管理行业健康发展的行为,应坚决予以支持或保护。

【案例1—1】

张大爷住在沈阳某一花园小区内,有一年冬天张大爷在雪后出门,在小区的步行街不慎跌倒,跌断右腿股骨头,保安员发现后立即将张大爷送进医院。医院诊断为:右腿股骨头粉碎性骨折,立即实施手术置换股骨头。手术后张大爷提出:他是在小区内跌倒的,因为自己每月都交物业管理费,其中包括了小区道路的公摊,那么,他在

小区道路上跌伤的医疗费用及精神损失费用应由物业服务公司承担。几经交涉,物业公司未做承担,张大爷一纸诉状将物业公司告上法庭。

分析:本案例涉及的是小区内发生个人原因引起的意外伤害问题,物业服务公司是没有义务承担张大爷的医疗费及精神损失费的。原因有三:一是《中华人民共和国价格管理条例》是物业公司收费的依据,其中住宅小区公共性服务中包括了小区道路的绿化管理费,张大爷所交物业管理费中的公摊是属于正常的收费范围;二是《中华人民共和国民事诉讼法通则》(以下简称《民法通则》)中明文规定了凡因个人原因引起的意外伤害(除工作范围内)其责任自负;三是张大爷在小区内道路上跌倒,没有他人伤害,经调查小区步行街积雪物业服务公司已打扫过,物业服务公司的本职工作没有延误,同时物业公司在步行街醒目处悬挂了“雪后路滑,请当心!”的警示牌,张大爷这种意外伤害的确是由于自己不当心或一时路滑不适应造成的,与物业服务公司没有直接责任关系。

作为物业服务公司要在物业管理方面关心业主,但没有义务为张大爷支付医疗费和精神损失费。

1.2 国内外物业管理立法概况

1.2.1 国外物业管理立法概况

1. 美国物业管理立法概况

美国1961年通过《国家住宅法》,推动了美国物业管理行业的发展。1962年美国联邦住宅局制定了《公寓大厦所有权创设之形态法》标准规范,供各州立法时参考。1968年国会通过了《住宅城市开发法》,1974年颁布了《住宅社区开发法》等。同时在美国各州根据当地的实际情况,制定了相应独立的物业管理规范,对物业服务公司、物业管理合同以及物业管理收费、物业的租赁、业主及相应主体的权利和义务等都作了相应规定。

在美国各级政府机构中,都设有房地产管理局,其职责是制定房地产法规并监督检查。美国的房地产经纪人协会物业管理学会是负责培训注册物业管理师的组织,其总部设在芝加哥,有100多个地方分会。任何一个管理师只有达到美国的房地产经纪人协会物业管理学会制定的严格标准后,才能获得管理师证书。另外,美国有影响和规模的物业管理协会与组织还有国际设施管理协会,主要负责对物业设施的管理。在美国,只要具备申请资格,符合法定条件,任何人都可以申请成立物业服务公司。

2. 法国物业管理立法概况

法国在1804年《法国民法典》的第664条中规定了建筑物区分所有权的制度,它为物业管理立法奠定了理论基础,开辟了19世纪各国在民法中对物业管理进行立法的先河。第一次世界大战后,随着住宅短缺和建筑物共用部分的日益重要,民法典中规定的区分所有权已不适应新情况的需要。1938年6月28日法国面对新的形势,废止了民法典第664条,制定了《有关区分各阶层不动产共有之法律》,该法律规定了区分所有权人团体关系

之设立及解散和有关区分所有权之间的法律关系,区分所有权规约的追加或修改等。这部法律标志着一个以单行业物业管理法律来规范建筑物区分所有及其管理的崭新时代的到来。1965年法国立法机关对1938年的规定进行了修改,加上1967年颁布的行政命令,编制了《法国住宅分层所有权利法》。该法律内容详尽,是现代世界各国物业管理中具有代表性的一部法律。其规定了区分所有权之定义及机构,物业管理者的义务及责任,管理团体之债权确保,有偿让渡以及专有场所的改良,增设附属设施之行使等内容。该法律把团体法理的精神深植于物业管理制度之中,加强了物业所有人集会的功能,以三分之二多数表决特别重要事项。

3. 日本物业管理立法概况

日本在1962年4月4日颁布了《有关建筑物区分所有权等之法律》(俗称《公寓法》),该法规定了物业所有权人的权利及限制,共用部分之共有,共用部分变更及其管理,管理人及其权限、任务、规约、集会,社区准用及罚款。随着经济的发展,日本于1979年和1983年两次对《公寓法》进行了修订,修订后的《公寓法》成为当今日本物业管理中的一项基本法律。日本政府把1982年1月制定的《中高层共同住宅标准管理委托契约书》、1983年10月制定的《中高层共同住宅标准管理规约》、1982年7月制定的《中高层住宅管理业务处理准则》三个法律文件作为官方标准法律样本,明确要求每个住户在其购房时必须依照这些样本与物业服务公司签约,来明确双方的法律关系。

4. 新加坡物业管理立法概况

新加坡政府有关部门针对居民住宅及物业管理,制定了很细的规章制度,并形成法律,不管是物业服务公司还是居民都必须依法遵章行事。新加坡建屋发展局是负责实施政府建屋计划和统筹物业管理的职能部门。从20世纪60年代开始先后出台了《建屋与发展法令》、《土地征用法令》、《拆置法令》、《地契分层法令》等,成为物业管理活动的行为准则。

在业主方面,新加坡法律充分保障了房屋拥有者的权利,如各个业主不得侵犯公共空间、私搭乱建要受到重罚;装修引起楼下住户漏水等,当事人必须负责赔偿损失;社区或公寓的公共事务,如增添或减少公共设施,公共设施的使用收费与否,收多少,是否要增加物业管理费等,最终都以投票方式决定。物业公司只是被雇用的对象,一切依合同办事,如果表现不好,社区管理委员会有权立即将其解聘。

1.2.2 我国台湾和香港地区物业管理立法概况

1. 我国台湾地区物业管理立法概况

我国台湾地区从20世纪70年代以来,先后制定了《高楼集合住宅管理维护法》(草案)、《公寓大厦及社区安全管理办法》和《公寓大厦管理条例》。《公寓大厦管理条例》是1995年6月25日颁布的,该条例对住户的权利和义务、公寓大厦共用部分、区分所有权人会议、公寓大厦的管理委员会、大厦公共基金以及相关法律责任等问题作了详细规定。

2. 我国香港地区物业管理立法概况

我国香港虽属英美法系,但其关于建筑物区分所有权制度却与美国现行法律有很大的区别。1970年6月,香港政府制定了《多层大厦(业主立案法团)条例》,建立起一套具

有地方特色的物业管理制度。该条例是在加强楼宇、屋村管理的原则指引下为有效发挥业主集体自治力量而确定的法律，详细规定了业主立案法团成立的条件、运作程序及其职责。1973年4月1日公布了《房屋条例》，该条例给楼宇和屋村管理机构的设置及权限提供了较高层次的法律依据。

经过20多年的实践证明，《多层大厦（业主立案法团）条例》对法团的授权仍然不足，致使业主无力对物业服务公司的行为实施有效监管。经过多年的讨论和修改，1993年5月8日香港政府颁布的《建筑物管理条例》正式生效，为香港物业管理的正常运作提供了完善的法律构架。该条例是对包括住宅、商店、办公楼和各类公用房屋、设施在内的建筑物进行直接管理的法律规范，不仅对建筑工作的申报、批准等有详尽的规定和严格程序，而且还对建筑物的使用、改动也有相应的要求、规范。《建筑物管理条例》还在楼宇、屋村管理的公共契约中修订有关的条文，相关业主首先应遵照条例规定，不得随意改建、扩建或拆除任何建筑，如果有违犯，业主立案法团可按公契条文加以纠正，必要时则诉诸法律，依法办事。

除上述以外，香港还颁布了《保安及护卫员条例》、《噪音管理条例》、《空气管理条例》和《小额钱债条例》。这些法规中规定了业主、物业服务公司、租户各自的权利和义务，以及违反条例的处罚等内容。

1.2.3 我国物业管理立法概况

1981年3月10日我国第一家物业服务公司——深圳物业服务公司成立。走在我国物业管理前列的深圳创下了多个第一：一是第一个对商业写字楼实行物业管理；二是第一个完成房管所向物业服务企业的改制；三是第一个开展物业管理培训，实行持证上岗；四是第一个开始通过招投标选聘物业服务公司；五是第一个实行内部物业管理招投标；六是第一个进行物业管理规范化试点；七是第一个对物业管理实行淘汰制；八是第一个成立物业管理协会。

在物业管理方面，山东省青岛市政府在1994年3月21日以18号令批准发布了我国第一个关于物业管理方面的地方政府规章，那就是《青岛市住宅小区物业管理试行办法》。从此以后，随着物业管理的不断发展，从地方到中央都加快了物业管理的脚步，出台了许多物业管理方面的法律法规。

1994年3月23日建设部发布了《城市新建住宅小区管理办法》，并于1994年4月1日施行。该法规规定：住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式，由物业服务公司统一实施专业化管理。该办法不仅明确要求在新建小区推行物业管理制度，而且也是新中国成立以来我国有关物业管理方面的第一个行政规章，为地方政府立法提供了依据。

1994年6月18日深圳市人大常委会通过了《深圳经济特区住宅区物业管理条例》，这是全国第一部地方性物业管理法规，首开我国物业管理地方法规的先河，对物业管理尽快走上依法管理的轨道起到了至关重要的作用。从此，我国正式确立了物业管理在房地产行业中的法律地位。

1995年10月1日北京开始施行《北京市居住小区物业管理办法》；1997年5月28日

《上海市居住物业管理条例》通过，并在当年6月9日公布实施；1998年9月21日江苏省政府发布施行了《江苏省城市住宅小区物业管理办法》，还有广东、重庆等先后20多个省、市相继出台了地方物业管理条例。

2002年3月国务院把制定《物业管理条例》列入当年的立法计划。在送审稿的基础上，经过反复论证、修改和完善，形成了《物业管理条例》（草案）。2002年10月国务院领导批示将《物业管理条例》（草案）公开征求社会意见，国务院法制办公室授权《人民日报》和《法制日报》全文刊登草案，在近1个月的时间内，共收到近4000条意见。在逐条认真研究分析并积极吸收有益意见的基础上，建设部配合国务院法制办对《物业管理条例》（草案）进行了认真修改。2003年5月28日，国务院常务会第九次会议审议并原则通过了《物业管理条例》（草案）。国务院总理温家宝于2003年6月8日签署第379号国务院令，向全国公布了《物业管理条例》，并规定于当年9月1日起施行。《物业管理条例》在物业管理法律法规中处于核心地位，对部门规章和地方性法规的制定起着指导作用，也是规范物业管理各方当事人行为的主要法律规范。《物业管理条例》的颁布与实施标志着我国物业管理行业进入了依法管理的轨道，有力地促进了我国物业管理行业健康、有序的发展。

我国的《物业管理条例》共7章70条，其主要内容为：第一，关于业主和业主大会，对业主、业主大会和业主委员会作出了明确规定，规定了业主在物业管理活动中享有的权利和必须履行的义务，规范了业主大会的运作，规定物业管理区域内全体业主组成业主大会，明确规定了业主大会和业主委员会的职责，明确了对业主大会和业主委员会的监督措施，明确了业主大会、业主委员会与居民委员会的关系；第二，关于前期物业管理，明确了通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业，明示业主临时公约、买卖合同应当包含前期物业服务合同，以及防止因物业开发建设质量的问题影响以后物业管理的实施等；第三，关于物业管理服务，《物业管理条例》规定对物业服务企业实行自治管理制度，规定了物业管理服务合同的形式、内容、责任，要求物业服务企业不得将物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人，规定物业服务企业在承接物业时，应办理物业验收手续，新旧物业服务企业之间应做好交接工作，物业服务企业应协助做好管理区域的安全防范等；第四，关于物业服务合同，规定物业服务合同应当由业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业订立，合同应对物业管理的服务事项、服务质量、服务费用、各自的权利义务、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容作出约定，规定物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供相应的服务，业主应当按照物业服务合同约定履行缴纳物业服务费用等，规定物业服务企业和业主违反物业服务合同约定的，应当承担相应的法律责任；第五，关于物业服务费用，规定物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务相适应的原则，根据不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在合同中约定，规定了业主拖欠物业服务费用的对策措施；第六，关于物业的使用与维修，不但规定业主、物业服务企业都不得改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公用设施的用途，而且还规定供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任，同时还对业主需要装饰装修房屋的、利用物业共用部位和公用设施设备进行经营的情形作出了规定；第七，关于物业共用部位、公用设施设备专项维修基

金,都有相应的规定;第八,关于法律责任,《物业管理条例》中涉及的违法行为有些是属于违反行政管理秩序、损害公共利益的行为,但更多为民事违法行为,《物业管理条例》在设定法律责任时遵循了凡是能够通过承担民事责任解决的,不再设定行政处罚,确定涉及违反行政管理规定、损害公共利益,需要给予行政处罚的,则坚持民事责任优先的原则,以维护全体业主的利益。

此外,一些法律、法规和规章对物业管理活动所涉及的一些问题也有所规定。如《全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及评分细则》、《住宅室内装修管理办法》、《业主大会规程》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务收费管理办法》、《普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)》、《物业服务企业资质管理办法》等,上述法规、规章对指导各地物业管理也起到了良好的作用。

■ 本章小结 ■

物业管理法规是指调整物业管理关系的法律规范的总和,包括了对物业管理关系进行调整的所有法律规范。在2003年6月8日颁布并于当年9月1日正式实施的《物业管理条例》,标志着我国物业管理进入了法制化、规范化发展的新时期。物业管理法规作为我国社会主义法律体系的一个组成部分,是既具有民事性质又具有行政性质的规范。其对于维护物业管理市场秩序、保障物业管理主体合法权益具有十分重要的作用,同时还为解决纠纷提供了依据。

物业管理法规的调整对象主要是物业管理活动中的行政管理关系和民事关系。物业管理法规的原则主要有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有利于物业管理行业健康发展原则。

国外及我国台湾和香港地区物业管理立法情况对我国有一定的借鉴意义,香港物业管理立法对我们影响最大,其物业管理方面主要的法律有《多层大厦(业主立案法团)条例》、《建筑物管理条例》等。

■ 复习思考题 ■

1. 简述物业管理法规的概念、地位和作用。
2. 物业管理法规的调整对象有哪些?
3. 物业管理法规有哪些原则?
4. 试述物业管理法规的法律地位。
5. 简述我国香港物业管理立法的情况。
6. 简述我国物业管理立法情况。
7. 简述我国《物业管理条例》的主要内容。