
城镇住房制度改革政策法规

物业·维修·装修

中国劳动社会保障出版社

D922.181/A.1

城镇住房制度改革政策法规

物业·维修·装修

中国劳动社会保障出版社

版权所有

翻印必究

图书在版编目(CIP)数据

物业·维修·装修/法规编辑组编. —北京: 中国劳动社会保障出版社, 2001.2

(城镇住房制度改革政策法规)

ISBN 7-5045-3106-5

I. 物…

II. 法…

III. 房地产业 - 法规 - 汇编 - 中国

IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 02632 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码:100029)

出版人:唐云岐

北京朝阳区北苑印刷厂印刷 新华书店经销

787×1092 毫米 32 开本 2.5 印张 56 千字

2001 年 2 月第 1 版 2001 年 2 月第 1 次印刷

印数:5000 册

定价:7.00 元

读者服务部电话:64929211

发行部电话:64911190

目 录

城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 (1996 年 2 月 9 日)	(1)
建设部关于加强公有住房售后维修养护管理 工作的通知 (1997 年 4 月 3 日)	(6)
家庭居室装饰装修管理试行办法 (1997 年 4 月 15 日)	(9)
建设部关于加强商品房销售、房改售房与物 业管理衔接工作的通知 (1997 年 8 月 29 日)	(14)
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办 法 (1998 年 12 月 16 日)	(19)
中央国家机关公有住房售后共用部位共用设 施设备维修基金归集管理使用暂行办法 (2000 年 4 月 1 日)	(24)

前期物业管理服务协议（示范文本）（1999 年 10 月 14 日）	(28)
北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行 办法（1997 年 7 月 1 日）	(37)
北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法 （1998 年 10 月 29 日）	(47)
北京市居住小区物业管理服务基本要求（试 行）（1999 年 3 月 9 日）	(51)
北京市经济适用住房小区物业管理服务收费 办法（试行）（2000 年 3 月 27 日）	(54)
上海市居住物业管理条例（1997 年 6 月 9 日）	(58)

城市住宅小区物业管理 服务收费暂行办法

1996年2月9日国家计委、建设部印发

第一条 为规范城市住宅小区物业管理服务的收费行为，维护国家利益和物业管理单位及物业产权人、使用人的合法权益，促进物业管理事业健康发展，依据《中华人民共和国价格管理条例》，制定本办法。

第二条 本办法适用于经工商行政管理机关登记注册的物业管理单位对城市住宅小区提供社会化、专业化服务的收费管理。

本办法所称的物业管理服务收费是指物业管理单位接受物业产权人、使用人委托对城市住宅小区内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等项目开展日常维护、修缮、整治服务及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。

第三条 各级政府的物价部门是物业管理服务收费的主管机关。物价部门应当会同物业管理行政主管部门加强对物业管理服务收费的监督和指导。

第四条 物业管理单位开展物业管理服务收费应当遵循合理、公开及与物业产权人、使用人的承受能力相适应的原则。

国家鼓励物业管理单位开展正当的价格竞争，禁止价格垄断和牟取暴利行为。

第五条 物业管理服务收费应当根据所提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府定价、政府指导价和经营者定价。

为物业产权人、使用人提供的公共卫生清洁、公用设施的维修保养和保安、绿化等具有公共性的服务以及代收代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费等公众代办性质的服务收费，实行政府定价或政府指导价。

实行政府定价或政府指导价的物业管理服务收费的具体价格管理形式，由省、自治区、直辖市物价部门根据当地经济发展水平和物业管理市场发展程度确定。

凡属为物业产权人、使用人个别需求提供的特约服务，除政府物价部门规定有统一收费标准者外，服务收费实行经营者定价。

第六条 实行政府定价和政府指导价的物业管理服务收费标准，由物业管理单位根据实际提供的服务项目和各项费用开支情况，向物价部门申报，由物价部门征求物业管理行政主管部门意见后，以独立小区为单位核定。实行政府指导价的物业管理服务收费，物业管理单位可在政府指导价格规定幅度内确定具体收费标准。

实行经营者定价的物业管理服务收费标准由物业管理单位与小区管理委员会（企业管理委员会）或产权人代表、使用人代表协商议定，并应将收费项目和收费标准向当地物价部门备案。

第七条 物价部门在核定收费标准时，应充分听取物业管理单位和小区管理委员会（业主管理委员会）或产权人、

使用人的意见，既要有利于物业管理服务的价值补偿，也要考虑物业产权人、使用人的经济承受能力，以物业管理服务所发生的费用为基础，结合物业管理单位的服务内容、服务质量、服务深度核定。

物价部门对核定的物业管理收费标准，应根据物业管理费用的变化适时进行调整。

第八条 住宅小区公共性服务收费的费用构成包括以下部分：

1. 管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费；
2. 公共设施、设备日常运行、维修及保养费；
3. 绿化管理费；
4. 清洁卫生费；
5. 保安费；
6. 办公费；
7. 物业管理单位固定资产折旧费；
8. 法定税费。

本条第2项至第6项费用支出是指除工资及福利费以外的物资损耗补偿和其他费用开支。

物业管理服务收费的利润率暂由各省、自治区、直辖市政府物价主管部门根据本地区实际情况确定。

第九条 经物价部门核定的或由物业管理单位与小区管理委员会或物业产权人代表、使用人代表协商议定的收费项目、收费标准和收费办法应当在物业管理合同中明文约定。

第十条 物业管理服务收费实行明码标价，收费项目和标准及收费办法应在经营场所或收费地点公布。

物业管理单位应当定期（一般为6个月）向住户公布收费的收入和支出账目，公布物业管理年度计划和小区管理的

重大措施，接受小区管理委员会或物业产权人、使用人的监督。

第十一条 物业管理单位应当严格遵守国家的价格法规和政策，执行规定的收费办法和收费标准，努力提高服务质量，向住户提供质价相称的服务。不得只收费不服务或多收费少服务。

第十二条 实行物业管理的住宅小区物业产权人、使用人应按物价部门核定的收费项目和标准向物业管理单位缴纳物业管理服务费，不按规定缴纳管理服务费的，物业管理单位有权按照所签服务合同要求追偿。

第十三条 物业管理单位或物业产权人、使用人之间发生的收费纠纷，可由物价部门进行调处。

第十四条 物业管理单位已接受委托对住宅小区实施物业管理并相应收取公共性服务费的，其他部门和单位不得再行重复征收性质和内容相同的费用。

第十五条 凡有下列违反本办法行为之一者，由政府价格监督检查机关依照国家有关规定予以处罚：

- (一) 越权定价、擅自提高收费标准的；
- (二) 擅自设立收费项目，乱收费用的；
- (三) 不按规定实行明码标价的；
- (四) 提供服务质价不符的；
- (五) 只收费不服务或多收费少服务的；
- (六) 其他违反本办法的行为。

第十六条 各省、自治区、直辖市物价部门、物业管理行政主管部门可依据本办法制定具体实施办法，报国家计委、建设部备案。

第十七条 本办法发布之前的有关规定凡与本办法相抵

触的，以本办法为准。

第十八条 本办法由国家计委负责解释。

第十九条 本办法自 1996 年 3 月 1 日起执行。

建设部关于加强公有住房 售后维修养护管理工作的通知

1997 年 4 月 3 日

随着住房制度改革的积极推进，公有住房向个人出售比例逐年加大，售后维修养护管理问题日益突出，为保障公房出售后的有效管理，提高公房售后服务水平，为居民创造良好的居住环境，现通知如下：

一、各地要高度重视公房售后维修养护管理工作，将其作为房改和房地产管理工作的重要内容来抓，总结近几年来公房售后维修养护管理工作的经验教训，特别是由于“重售轻管”产生的一系列问题，研究制定相应的管理配套政策，及时制定公房售后维修养护管理办法。

二、各级房地产管理部门是公房售后维修养护管理的主管部门，要以住房制度改革为契机，转变政府职能，改变过去直管公房的政府直接管理方式，面向社会、面向行业，切实做好公房售后维修养护管理的调查研究、组织领导、政策制定及实施工作。

三、公房出售后，应推行社会化、专业化的管理模式，实行业主自治管理与物业管理企业专业化管理相结合，按照建设部第 33 号令《城市新建住宅小区管理办法》的原则规定实施管理。

四、售房单位在出售公有住房时，应制定对所有购房人具有约束力的有关房屋使用、修缮、管理等方面共同行为守则的业主公约或房屋使用公约。购房人在签订房屋买卖合同时，同时签订业主公约或房屋使用公约。

五、一个住宅组团或住宅小区公有住房出售达到一定比例后，房地产行政主管部门要适时组织指导成立业主管理委员会（以下简称业主委员会）。业主委员会由相关的房地产产权人选举的代表组成，代表和维护房地产产权人和使用人的合法权益。

六、公有住房出售后，业主委员会成立前，住宅的维修养护管理由售房单位或售房单位委托的管理单位承担；业主委员会成立后，住宅的管理，由业主委员会选聘的物业管理企业，按照双方签订的物业管理合同进行管理。

七、公有住房出售时，要严格界定住宅的自用部位和自用设备及共用部位和共用设施设备的维修养护责任。住宅自用部位和自用设备的维修养护责任，由住宅所有人承担，住宅所有人可以自行维修养护，也可以委托物业管理企业维修养护。

八、住宅共用部位和共用设施设备的维修养护，由当地人民政府制定具体办法。要建立公房售后住宅共用部位和共用设施设备的维修养护专项基金。该项基金的来源：1. 由售房单位按照一定比例从售房款中提取，原则上，多层住宅不低于售房款的 20%，高层住宅不低于售房款的 30%。2. 由业主一次性或分次筹集。维修养护基金应当专户存入银行，专项用于住宅共用部位和共用设施设备的维修养护，不得挪作他用。维修养护专项基金不敷使用时，经业主委员会研究决定，向业主筹集。

九、公房出售后的装饰装修管理，要严格按照建设部第46号令《建筑装饰装修管理规定》执行。

十、公房出售后，原承担公房管理的单位或部门要尽快适应形势，提高认识，转变观念，加快经营机制转变。转制后的物业管理企业要不断加强企业自身建设，改善服务态度，增强服务意识，以优质的服务、合理的收费，树立良好的企业形象。

家庭居室装饰装修管理试行办法

1997 年 4 月 15 日建设部发布

第一章 总 则

第一条 为了加强家庭居室装饰装修管理,保证家庭居室装饰装修工程质量,维护各方当事人的合法权益,根据有关规定,制定本办法。

第二条 本办法所称家庭居室装饰装修,是指居民为改善自己的居住环境,自行或者委托他人对居住的房屋进行修饰处理的工程建设活动。

第三条 凡对家庭居室进行装饰装修和承接家庭居室装饰装修的单位及个人,应当遵守本办法。

第四条 房屋所有人、使用人进行家庭居室装饰装修,凡涉及拆改主体结构和明显加大荷载的,必须按照建设部令第 46 号《建筑装饰装修管理规定》第八条规定的程序办理;进行简易装饰装修(如仅作面层涂料、贴墙纸、铺面砖等)的,应当到房屋产权单位或物业管理单位登记备案。

第五条 国务院建设行政主管部门归口管理全国家庭居室装饰装修的管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门归口管理本行政区域家庭居室装饰装修的管理。

第二章 家庭居室装饰装修市场管理

第六条 凡承接家庭居室装饰装修工程的单位，应当持有建设行政主管部门颁发的具有建筑装饰装修工程承包范围的《建筑业企业资质证书》。

对于承接家庭居室装饰装修工程的个体装饰装修从业者，应当持所在地乡镇以上人民政府有关主管部门出具的务工证明、本人身份证、暂时居住证，向工程所在地的建设行政主管部门或者其指定的机构登记备案，实行“登记注册、培训考核、技能鉴定、持证上岗”的制度。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定。

第七条 凡没有《建筑业企业资质证书》或者建设行政主管部门发放的个体装饰装修从业者上岗证书的单位和个人，不得承接家庭居室装饰装修工程。

第八条 从事家庭居室装饰装修的单位和个人应当遵循以下规则：

- (一) 采用的装饰材料不得以次充好、弄虚作假；
- (二) 施工应符合有关规范要求，不得偷工减料、粗制滥造；
- (三) 不得野蛮施工，危及建筑物自身的安全；
- (四) 不得欺行霸市、强迫交易；
- (五) 不得冒用其他企业名称和商标；
- (六) 不得损害居民和其他经营者权益；
- (七) 国家和地方规定的其他规则。

第九条 有条件的城市可逐步建立家庭居室装饰装修交易市场，为开展家庭居室装饰装修材料营销、装饰承包等活

动提供交易场所。建设行政主管部门要加强对家庭居室装饰装修交易市场的管理。

家庭居室装饰装修交易市场可以开展信息咨询、投诉、质量评估等服务，以满足家庭居室装饰装修消费者和经营者的需求。

第三章 家庭居室装饰装修 工程质量

第十条 除自行装饰装修外，居民对于家庭居室装饰装修工程应当选择并委托具有《建筑业企业资质证书》的施工单位，或者具有个体装饰装修从业者上岗证书的个人进行。

第十一条 进行家庭居室装饰装修，不得随意在承重墙上穿洞，拆除连接阳台门窗的墙体，扩大原有门窗尺寸或者另建门窗；不得随意增加楼地面静荷载，在室内砌墙或者超负荷吊顶、安装大型灯具及吊扇；不得任意刨凿顶板，不经穿管直接埋设电线或者改线；不得破坏或者拆改厨房、厕所的地面防水层，以及水、暖、电、煤气等配套设施；不得大量使用易燃装饰材料等。

第十二条 家庭居室装饰装修工程可以委托有关质量监督机构进行监督，并按照规定支付监督费用。

第四章 家庭居室装饰装修 合同与价格管理

第十三条 实行委托的家庭居室装饰装修，委托人和被委托人应当遵循诚实、平等、公平、自愿的原则，遵照国家

和地方的有关规定，签订家庭居室装饰装修合同。

家庭居室装饰装修合同应当包括以下内容：

（一）委托人和被委托人的姓名或者单位名称、住所地址、联系电话、邮政编码，其中个体装饰装修从业者还应当填写本人身份证和个体装饰装修从业者上岗证书的号码；

（二）家庭居室装饰装修的间数、面积、装饰装修的项目、方式、规格、质量要求以及质量验收方式；

（三）装饰装修工程的开工、完工时间；

（四）工程保修内容、期限；

（五）装饰工程价格及支付的方式、时间；

（六）合同变更和解除的条件；

（七）违约责任及解决纠纷的途径；

（八）合同的生效方式；

（九）双方认为需要明确的其他条款。

第十四条 家庭居室装饰装修工程的价格，根据市场竞争、优质优价的原则，由委托人和被委托人在合同中约定。

第十五条 家庭居室装饰装修纠纷，可以向当地建设行政主管部门或者其指定的机构进行投诉，也可以向当地人民法院提起民事诉讼。

第五章 家庭居室装饰装修 作业现场管理

第十六条 家庭居室装饰装修不论是自行进行还是委托他人进行，都应当采取有效措施，减轻或者避免对相邻居民正常生活所造成的影响。

第十七条 承接家庭居室装饰装修工程的单位和个人，