



面向 21 世纪全国高职高专土建物管类规划教材

物业管理法规

WUYE GUANLI FAGUI

王立久 主编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

面向 21 世纪全国高职高专土建物管类规划教材

物业管理法规

王立久 主编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本教材是为大专（高职高专）学生学习掌握物业管理法规而编写的。本书最大的特点是简明实用，深入浅出，层次逻辑清楚。

本书共分 10 章，第 1、2 章主要介绍了物业管理基础法律知识。第 3 章～第 9 章以国务院颁布的《物业管理条例》为主线，分别介绍了业主及业主组织，物业管理企业，前期物业管理，物业的使用与维护，物业服务收费，物业管理合同，物业管理的法律责任与物业管理纠纷。第 10 章通过案例介绍和案例评析，有代表性地介绍了物业管理过程中出现的各种问题。附录部分提供了物业管理方面的法规，这为学生查找物业管理相关法规提供了便利条件。

图书在版编目（CIP）数据

物业管理法规/王立久主编. —北京：北京大学出版社，2005.11
（面向 21 世纪全国高职高专土建物管类规划教材）
ISBN 7-301-08950-3

I. 物… II. 王… III. 物业管理—法规—中国—专业学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2005）第 031816 号

书 名：物业管理法规

著作责任者：王立久 主编

责任编辑：王登峰

标准书号：ISBN 7-301-08950-3/D · 1165

出版者：北京大学出版社

地 址：北京市海淀区成府路 205 号 100871

电 话：出版部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62765013

网 址：<http://cbs.pku.edu.cn>

电子信箱：xxjs@pup.pku.edu.cn

印刷者：河北涿县鑫华书刊印刷厂

发 行 者：北京大学出版社

经 销 者：新华书店

787 毫米×980 毫米 16 开本 14.75 印张 302 千字

2005 年 11 月第 1 版 2005 年 11 月第 1 次印刷

定 价：24.00 元

前 言

物业管理在我国深圳开始推行,从那时候到现在只有 20 年左右的时间,随着房地产业的迅速发展和人民生活水平的不断提高,人民对物业管理的要求越来越高。一个完善的物业管理法律制度将有助于规范物业管理行为,维护业主利益,解决纠纷,推动物业管理的健康发展。国务院于 2003 年 6 月颁布了《物业管理条例》,它作为我国目前物业管理领域内立法层次最高的法规,标志着我国的物业管理行业进入了依法管理的轨道。为使教材内容与我国物业管理法规的发展保持同步,我们组织编写了这本教材。

本教材是为大专(高职高专)学生学习掌握物业管理法规而编写的。本书最大的特点是简明实用,深入浅出,层次逻辑清楚。

本书共分 10 章,第 1、2 章主要介绍了物业管理基础法律知识,对“物业”、“物业管理”和“物业管理法”等概念作出了准确的定义,阐述了物业管理法的体系、重要性、调整对象及其地位作用,并详尽地阐述了物业管理法律关系。第 3 章~第 9 章以国务院颁布的《物业管理条例》为主线,分别介绍了业主及业主组织,物业管理企业,前期物业管理,物业的使用与维护,物业服务收费,物业管理合同,物业管理的法律责任与物业管理纠纷。第 10 章通过案例介绍和案例评析,有代表性地介绍了物业管理过程中出现的各种问题。附录部分提供了物业管理方面的法规,这为学生查找物业管理相关法规提供了便利条件。

本书由王立久教授主编,参加编写的有曹庆坚、董延安、张文平、王安成、伍君勇和郭宝林。本书在写作过程中,作者引用和摘录了不少专家学者很有价值的论著和资料,吸收了最新的物业管理立法研究成果。在此向所有在本书编写和出版过程中给予帮助和支持的朋友们表示衷心的感谢。

在这里我还要特别指出,我的研究生曹庆坚在本书成稿前后付出了大量的心血,他聪慧好学,孜孜不倦,没有他的勤奋工作,也就没有此书的出版,一并向他表示我作为导师的谢意。

由于水平所限,加之编写时间仓促,书中难免有不足之处,恳请各位专家及读者批评指正。

编 者

2005 年 3 月

目 录

第1章 绪论.....	1
1.1 物业与物业管理.....	1
1.1.1 物业.....	1
1.1.2 物业管理概述.....	2
1.1.3 物业管理模式.....	5
1.1.4 物业管理的地位与作用.....	6
1.1.5 物业管理的产生与发展趋势.....	7
1.1.6 我国物业管理面临的机遇和挑战.....	10
1.2 物业管理法.....	11
1.2.1 物业管理法的概念及立法体制.....	11
1.2.2 物业管理法的体系.....	13
1.2.3 物业管理立法的重要性.....	15
1.2.4 物业管理法的调整对象.....	16
1.2.5 物业管理法的地位和作用.....	17
1.2.6 我国《物业管理条例》的主要内容简介.....	18
1.3 思考题.....	20
第2章 物业管理法律关系.....	21
2.1 物业管理法律关系概述.....	21
2.1.1 物业管理法律关系的概念及特征.....	21
2.1.2 物业管理法律关系的构成要素.....	22
2.1.3 物业管理法律关系的种类.....	24
2.1.4 物业管理法律关系的属性.....	25
2.1.5 物业管理法律事实.....	26
2.2 物业权属概述.....	27
2.2.1 物权的概念、特征和种类.....	27
2.2.2 物业权属的概念、特征和种类.....	29
2.3 物业权属状况.....	31
2.3.1 土地权属状况.....	31

2.3.2	房屋权属状况	32
2.3.3	物业相邻权	34
2.4	物业权属登记管理	36
2.4.1	物业权属登记管理的概念及功能	36
2.4.2	物业权属登记的类型	36
2.4.3	物业权属登记的程序	39
2.5	物业权属登记机关及证书	41
2.5.1	物业权属登记机关	41
2.5.2	房地产权证书	41
2.5.3	土地权属证书	42
2.6	思考题	42
第3章	业主及业主组织	43
3.1	业主	43
3.1.1	业主的概念	43
3.1.2	业主的分类	43
3.1.3	业主的权利和义务	44
3.1.4	业主在实践中应注意的几个问题	46
3.2	业主大会	47
3.2.1	业主大会的概念及组成	47
3.2.2	业主大会的职责	48
3.2.3	召开业主大会	49
3.2.4	首次业主大会召开的条件	50
3.2.5	业主大会的运作、内容以及实践中的问题	51
3.3	业主委员会	53
3.3.1	业主委员会的构成	53
3.3.2	业主委员会的备案	54
3.3.3	业主委员会任期	54
3.3.4	业主委员会的权利	55
3.3.5	业主委员会的义务	56
3.3.6	业主委员会章程	56
3.3.7	业主委员会会议	57
3.4	业主公约	58
3.4.1	业主公约的概念及作用	58
3.4.2	业主公约的法律性质	58

3.4.3 业主公约的制定和生效	59
3.4.4 业主公约的内容	59
3.4.5 业主公约的订立程序	60
3.4.6 业主对业主公约的异议权	60
3.5 业主自治组织与居民委员会的关系	60
3.5.1 业主委员会的法律地位	60
3.5.2 业主自治组织与居民委员会的关系	61
3.6 思考题	62
第4章 物业管理企业	63
4.1 物业管理企业的设立和资质等级管理	63
4.1.1 物业管理企业的概念和职能	63
4.1.2 物业管理企业的设立条件	63
4.1.3 物业管理公司的设立程序	65
4.1.4 物业管理企业的资质等级管理	67
4.2 物业管理企业的性质、法律地位和种类	67
4.2.1 物业管理公司的特征	67
4.2.2 物业管理公司的法律地位	68
4.2.3 物业管理企业的类型	69
4.3 物业管理企业的权利和义务	72
4.3.1 物业管理企业的权利	72
4.3.2 物业管理企业的义务	73
4.4 物业管理公司的机构设置	74
4.4.1 组织机构设置的原则与程序	74
4.4.2 组织机构的形式	75
4.5 思考题	78
第5章 前期物业管理	79
5.1 概述	79
5.2 物业管理的介入	80
5.2.1 物业管理超前介入阶段	80
5.2.2 物业管理的早期介入	81
5.2.3 物业管理的前期介入	81
5.2.4 物业管理的早期介入与物业管理的前期介入的区别	83
5.3 前期物业管理的阶段	83

5.3.1	物业管理接管验收期	83
5.3.2	物业管理入伙期	84
5.3.3	前期物业管理与业主入住	85
5.4	前期物业招投标管理	85
5.4.1	前期物业招投标管理暂行办法	85
5.4.2	物业管理招投标概述	85
5.4.3	物业管理招投标的程序	86
5.5	总结	88
5.6	思考题	89
第 6 章	物业的使用与维护	90
6.1	概述	90
6.2	公用设施设备和公共建筑的使用管理的有关规定	91
6.2.1	公用设备及设施概述	91
6.2.2	公用设备及设施的有关规定	92
6.3	城市异产毗连房屋管理规定	93
6.4	物业维修养护管理的有关规定	94
6.4.1	物业维修养护管理概述	94
6.4.2	物业维修养护管理的主要内容	94
6.5	城市房屋修缮管理规定	95
6.5.1	城市房屋修缮管理规定概述	95
6.5.2	房屋修缮管理机构的职责	97
6.5.3	房屋修缮责任	98
6.5.4	房屋修缮计划管理	98
6.5.5	房屋修缮资金管理	99
6.5.6	房屋修缮安全和质量管理	100
6.5.7	房屋修缮定额管理	100
6.5.8	房屋修缮企事业单位管理	101
6.5.9	法律责任	101
6.5.10	房屋修缮技术管理规定	101
6.5.11	房屋修缮范围和标准	104
6.6	物业装修管理的有关规定	105
6.6.1	住宅室内装饰装修的概述	105
6.6.2	住宅室内装饰装修的一般规定	106
6.6.3	委托与承接	108

6.6.4	室内环境质量	108
6.6.5	竣工验收与保修	109
6.6.6	法律责任	109
6.7	环境绿化与卫生清洁管理的有关规定	110
6.7.1	环境绿化与卫生清洁管理概述	110
6.7.2	环境绿化管理的有关规定	111
6.7.3	物业环境卫生清洁管理与服务	112
6.8	安全管理的有关规定	114
6.8.1	物业安全管理概述	114
6.8.2	治安管理的有关规定	114
6.8.3	车辆管理规定	117
6.8.4	消防管理的有关规定	117
6.9	思考题	118
第7章	物业管理服务收费	120
7.1	概述	120
7.1.1	物业服务收费的概念、特征及性质	120
7.1.2	物业管理服务收费的重要性	121
7.1.3	物业服务收费的构成	122
7.2	物业管理服务收费的原则	124
7.3	物业服务收费的确定	125
7.3.1	定价方式	125
7.3.2	物业管理收费和服务标准	127
7.4	物业服务费的收取与监督	130
7.4.1	物业管理费的计费方式	130
7.4.2	物业管理费的收取	132
7.4.3	物业管理维修基金的收取	132
7.4.4	物业管理公共维修基金的使用	134
7.4.5	物业管理服务收费的监督	135
7.5	思考题	137
第8章	物业管理合同	138
8.1	合同概述	138
8.1.1	合同与合同法	138
8.1.2	合同的分类	139

8.2 物业管理合同的订立方式、程序	140
8.2.1 合同的订立的基本原则	140
8.2.2 合同形式	141
8.2.3 订立合同的程序	142
8.2.4 缔约过失责任	143
8.3 物业管理合同的主要内容及法律效力	144
8.3.1 物业管理合同的当事人	144
8.3.2 物业管理合同的内容	144
8.3.3 物业管理合同的法律效力	150
8.4 物业管理合同的履行、变更和终止	153
8.4.1 物业管理合同的履行	153
8.4.2 物业管理合同的变更、转让	158
8.4.3 物业管理合同的终止	159
8.4.4 物业管理合同的违约责任	160
8.4.5 签订物业管理合同时的注意事项	161
8.5 思考题	162
第9章 物业管理的法律责任与物业管理纠纷	163
9.1 物业管理法律责任	163
9.1.1 概述	163
9.1.2 物业管理法律责任的分类	163
9.1.3 物业管理法律责任的构成	167
9.1.4 物业管理法律责任的特征	169
9.1.5 物业管理法律责任的意义	170
9.2 物业管理纠纷	171
9.2.1 物业管理纠纷概述	171
9.2.2 物业管理纠纷的处理	174
9.2.3 面对物业纠纷, 业主应如何维权	177
9.3 总结	178
9.4 思考题	178
第10章 典型案例分析	179
10.1 业主与业主组织	179
10.1.1 业主自行召开业主大会争议案	179
10.1.2 谁来监督业主委员会	181

10.2 物业管理企业案例	182
10.2.1 物业管理公司应规范自己的行为	182
10.3 物业的使用及维护	183
10.3.1 违法装修破坏房屋建筑物结构纠纷案	183
10.3.2 卫生间漏水该谁管	186
10.4 物业服务收费	187
10.4.1 2%的维修基金该不该交	187
10.4.2 未见停车场, 却收停车费	188
10.5 物业管理合同案例分析	189
10.5.1 这样的合同是否有效	189
10.5.2 深业集团物业管理有限公司与胡素文等物业管理合同纠纷上诉案	190
10.6 物业管理的法律责任	193
10.6.1 业主家中被盗, 物业公司应否承担赔偿责任	193
10.6.2 业主不在指定地点停车, 车辆被盗, 物业公司是否需赔偿	194
10.7 思考题	196
附录	199
附录一	199
附录二	206
附录三	210
附录四	214
附录五	220
参考文献	223

第 1 章 绪 论

1.1 物业与物业管理

1.1.1 物业

1. 物业的概念

在法学上, 物业具有广义和狭义两重含义。广义的物业是指已划定东南西北四至界限的特定土地范围内具有不动产性质的由诸种物体和环境构成的财产, 以及依法设置对于该宗财产上的诸种财产利益。狭义的物业是指单元性房地产, 具体地讲是仅指一定建设用地范围内具有不动产性质的土地、房屋、附属设施及空间环境。如《上海市居住物业管理条例》所称居住物业是指住宅以及相关的公共设施; 《深圳经济特区住宅区物业管理条例》所称物业是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地; 《广东省物业管理条例》所称物业是指已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及其附属的设施、设备和相关场地。由国务院公布并于 2003 年 9 月 1 日起施行的《物业管理条例》没有对“物业”下一个明确的定义, 但是, 我们从第二条“物业管理”的定义中不难看出, 该条例所谓的“物业”就是指“房屋及配套的设施设备和相关场地”。

本书中的“物业”概念采用新条例的规定, 具体说来, “房屋及其配套的设施设备和相关场地”是指与上述建筑物相配套或者为建筑物使用者服务的室内外各类设备、市政公用设施和与之相邻的场地、庭院、干道等。这些“物业”应该有明确的所有权人, 即说明“物业”处在一定建设用地范围内、已建成并确定业主权益、有特定四至界限。“已建成”是形成可供使用、需加管理的物业的前提; “已确定业主权益”表明已建成的物业是经过法定竣工验收程序验收合格并对该物业的权益归属已依法作了确定(一般以颁发了产权证为标志)。

这个概念说明“物业”由四部分构成:

- (1) 供居住或非居住的房屋, 包括建筑物自用部位和共用部位。
- (2) 配套附属设备, 也包括自用设备和共用设备。自用设备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、邮政信箱、避雷装置、消防器具等设备。

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

(4) 相关场地,指物业所占用的场地。

2. 物业与房地产、不动产的比较

物业、房地产、不动产三个紧密联系的概念,常常可以交换使用。

“**房地产**”是房产和地产的总称,是房产和地产的结合体。其中地产,主要指土地及其上下一定空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等;房产,指建筑在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。

“**不动产**”通常是“**房地产**”的同一表述。相对于动产而言,土地和房屋属于不可移动或一经移动就要丧失极大价值的物体,因此房地产又称为“**不动产**”。“**房地产**”和“**不动产**”指向相同的财产对象,但“**房地产**”侧重揭示这种财产是以土地和房屋为物质载体,“**不动产**”侧重表明这种财产具有不可移动的独特属性。

综合以上分析,“**物业**”、“**房地产**”、“**不动产**”虽然有紧密的联系,但并不完全相同,主要有以下区别:

(1) 所指对象不同。房地产是抽象的整体集合概念,表示一个国家或地区所有的全部房产和地产,一般不作量的区分;物业则是具体的可分概念,表示某一项具体的房地产,物业可大可小,大物业可分为小物业。概言之,房地产是宏观概念,物业是微观概念。

(2) 适用环节不同。房地产适用于房地产的投资、开发、建设、销售、售后服务整个流程;物业仅仅适用于房地产的交易和售后服务阶段,一般已经建成并竣工验收。未经开发的地产,不能称之为物业。

(3) 称谓领域不同。不动产是民法惯常使用的词汇;房地产是经济法、行政法及实务中常用的词汇;物业则专指单元性的房地产。

1.1.2 物业管理概述

1. 物业管理的概念

根据《物业管理条例》第二条的规定,物业管理,通常是指物业管理企业受业主的委托,依据物业管理委托合同,对物业的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治,并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。物业管理是一种与房地产综合开发的现代化生产方式相配套的综合管理。按照社会产业部门划分的标准,物业管理是一种服务性行业,属于第三产业。实行物业管理是为了发挥物业的最大使用功能,使其保值增值,并为物业所有人和使用人创造

整洁、文明、安全、舒适的生活和工作环境，最终实现社会、经济、环境三个效益的统一和同步增长。

物业管理的基本内涵可从以下几个方面分析：

(1) 物业管理关系的主体是业主和物业管理企业。业主是指物业的所有权人。业主既是业主个体自治法律关系的基本主体，又是业主团体自治法律关系的构成主体。物业管理的经营人主要是企业。物业管理企业是指依法成立，接受委托从事物业管理活动的企业。物业管理企业的设立，既要符合法律规定的有关企业设立的一般标准，又要满足针对物业管理所设定的特殊条件。物业管理企业的主要职能是遵照国家有关政策法规，运用现代管理科学和先进维修养护技术管理物业，妥善处理业主投诉，有效地维护业主合法权益，为业主和使用人创造一个优美的居住和工作环境。

(2) 物业管理关系产生的依据是物业服务合同。物业服务合同是广大业主选举出来的业主委员会与其选聘的物业管理企业之间签订的委托物业管理企业对物业进行综合管理的法律文件。物业服务合同由业主委员会代表全体业主起草并与物业管理企业共同签署，所以该文件的制定要尽量完善、全面，充分表达全体业主的要求。物业服务合同主要包括以下几个方面的内容：

- 确定所管理的物业，阐明物业的位置，产权归谁所有。
- 确定物业管理企业，业主委员会经过讨论研究，最后做出决议。
- 委托管理工作范围。如保安、绿化、卫生、清洁、维修保养、财务管理、管理费及维修基金的安排使用等。
- 业主委员会和物业管理企业的联合会议制度，由物业企业定期向业主委员会报告并讨论重大管理事项。
- 报告制度。业主委员会要求物业管理企业定期报告工作，定期公布账目，接受全体业主监督。

2. 物业管理的主要内容

物业管理基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：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：

(1) 常规性的公共服务。主要有以下几项：

- 房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督；
- 房屋设备、设施的管理；
- 环境卫生的管理；
- 绿化管理；
- 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；
- 车辆道路管理；
- 公众代办性质的服务。

(2) 针对性的专项服务。包括:

- 日常生活类;
- 商业服务类;
- 文化、教育、卫生、体育类;
- 金融服务类;
- 经纪代理中介服务;
- 社会福利类。

(3) 委托性的特约服务。物业管理企业在实施物业管理时,第(1)类是最基本的工作,是必须做好的。同时,根据自身的能力和业主要求,确定第(2)、第(3)类中的具体服务项目与内容,采取灵活多样的经营机制和服务方式,按照以人为本的原则做好物业管理的各项管理与服务工作,并不断拓展其广度和深度。

3. 物业管理与传统房屋管理的区别

物业管理的产生是对传统房屋管理体制的一种革新,是我国房地产业发展和房屋商品化的一种必然结果。物业管理与传统房屋管理在许多方面都产生了明显的区别。

表面上看,物业管理与房屋管理区别不大,但是它们之间确有诸多的原则区别:

(1) 从管理体制上看,传统的房屋管理是在计划经济条件下政府或各部门、企事业单位直接采用行政手段进行的一种行政福利型的封闭式管理。在改革的实践中,虽然出现一些实行所有权与经营权“两权分离”的房屋管理公司,但这些单位大多为事业单位,尚未完全摆脱行政干预,政企不分的色彩十分浓厚。物业管理是专业化的企业通过市场、用经济手段直接进行社会化管理的有偿服务。前者是计划经济下的政府、部门行为,是无偿的福利型的。而后者是市场经济下的企业行为,是有偿的经营性的。

(2) 从管理的内容看,传统的房屋管理以单一的“收租养房”为主要内容,实际上由于福利型的低租金,即使收了租也养不了房,仍需要政府的大量财政补贴,政府管得越多,包袱越重。物业管理是对房屋、设备、设施、乃至小区内园林、治安等实行全方位、多功能的经营、管理、服务,它既管房又要以人为核心提供物质和精神两个方面的服务。企业通过自身的经营机制,实现造血功能,政府不给补贴。

(3) 从管理对象的产权关系看,传统的房屋是政府或部门的,都是国家所有。除少量的商业用房,大多为住宅。随着房屋商品化,住房制度改革的推行,产权结构发生了根本性变化,产权多元化的格局已经形成。随着时间的推移,特别是住宅,国家所有的比重将逐步减少。房屋产权、使用权的拥有范围将形成国家、集体、个人,包括港、澳、台等或外国人多种所有的多元化格局。

(4) 从管理机制看,传统的房屋管理是管房单位以自身的意志去管理用户,用户长期处于被动地位而无法选择。物业管理是产权人和使用人通过市场选聘物业管理企业,物业管理企业也有权接受或不接受选聘。双方在完全平等的原则下,通过双向选择签订合同,

明确各自的权利、义务。

综上所述,物业管理完全转换了传统管理模式下政府、管理单位、业主和使用人三者之间的关系。物业管理使原来由政府、对物业和物业环境的保养、服务直接负责、直接管理,转换为由业主、使用人自负其责。

1.1.3 物业管理模式

随着我国住房体制改革的不断深入发展,我国在不同时期出现过多种物业管理模式并有数种模式并存的现象,现在对以下几种主要物业管理模式作一介绍:

(1) 行政——福利型的管理模式。这种模式是在传统的计划经济体制下产生的,其主要特征:一是管理行政性。由政府房屋管理部门管理,房屋管理部门与用户之间是管理与被管理的关系。二是分配福利性。在此模式中,房屋产权属国家所有,使用权归住房人,房租非常低廉,给国家财政带来巨大负担。在许多地区,服务质量较差,不正之风比较严重。

(2) 房屋建造单位自行管理模式。改革开放初期,我们国家还未引进专门的物业管理公司管理物业这一模式之时,房地产开发公司产生出大量的物业,或出售或出租,但出售、出租以后,还面临着作为房地产开发的延续的物业管理这一问题,因此,许多房地产开发公司便设立物业管理部,或组建独立注册的物业公司作为下属企业来经营管理物业。这种模式分两类情况,第一种是开发公司建成房屋后,出售给住户,其住户是房屋的所有权人,物业管理部不拥有产权。第二种是房地产开发公司拥有房屋产权。房地产公司建成房屋后并不出售,而是出租给客户,凭收取租金收回投资。在这种情况下,物业管理部不仅拥有维护性管理的职能,且更为主要的是对所管物业的出租经营,它实质上是房地产开发的延续,通过物业的出租经营达到为开发公司收回项目投资和获取利润的目的。

(3) 企事业单位自行管理模式。这种物业管理模式,主要出现在较大的企事业单位,特别是企事业单位就近开发、建造,用以分配给本单位职工居住或以优惠价出售给本单位职工的住宅区。它也是“谁建造、谁管理”原则的产物。这种模式在管理运作上与房管所管公房相似,其弊端也相同,随着形势的发展,它终将向物业管理模式转变。

(4) 业主委员会自行管理模式。这是指由业主选择产生的业主委员直接履行管理和服务的一种物业管理模式,在这种模式中,业主并未授权给某个公司来行使管理物业的权利,而是将管理权交给其选择产生的业主委员会,因此,其较直接充分体现了业主的意愿。这种管理模式是在业主委员会下设物业管理部,直接履行物业管理职能。但受其规模及人员的限制,只能履行部分职能,对于工程项目较大,专业性较强的职能,一般由业主委员会与其他专门性服务公司如清洁公司或物业管理公司签订长期合同,委托给这类公司来履行,此时便出现了自行管理与委托管理的结合。这种模式一般仅限于较小规模的物业管理。

(5) 物业管理公司管理模式。这一管理模式于20世纪80年代初最先产生于广州、深圳,现已推广到我国其他城市。在这种管理模式中,广大物业所有者形成需方市场,而作

为独立法人的物业管理公司形成供方市场,供需双方达成协议,并签订物业管理合同。在这种情况下,业主即所有权人享有选择权,对物业管理公司形成压力,促使其改善经营管理,物业管理公司如果不能提供优质完善的管理和服务必将被市场所淘汰。这种管理模式最有利于保护双方的权益。我国物业管理新的立法成果《物业管理条例》确立了这一管理模式,明确规定“业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业”、“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,维护相关区域内的环境卫生和秩序”,这也符合世界潮流,是我国物业管理发展的方向。

1.1.4 物业管理的地位与作用

(1) 配合城镇住房制度改革。我国城镇住房制度改革的目标是,按照社会主义市场经济的要求,实现住房商品化,由此将形成住房产权多元化和管理社会化的新格局。这种新格局要求改革计划经济体制下的房屋管理制度,建立适应市场经济的房屋管理制度,以新型的不动产管理模式取代行政性房屋管理模式。所以,市场化、专业化的现代物业管理是住房制度改革的一项重要内容和配套工程。

(2) 促进房地产市场的发展。物业管理是深化房地产经济体制改革,实行房屋商品化的客观需要,具有繁荣和完善房地产市场的作用。我国房地产经济体制改革的方向是市场化、商品化和住房私有化。随着房屋商品化的逐步实施,各类住房分幢、分套出售,大厦分层分单元出售后形成了一个住宅区域内的多元化产权的毗邻关系。它不仅使原有的以公有房所有制为主的房屋格局被大量共有、共用而又相互毗邻的房屋格局所取代,而且也使传统的按产权、按部门分散管理的办法以及用计划包干的维修管理办法不能适应新形势的发展需要,由此形成了产权多元化和管理社会化的新格局。这种新格局要求有与之相适应的房屋管理新模式来代替传统的、非市场取向的管理模式。所以物业管理是房地产经济体制改革和住房制度改革不可缺少的因素,并且具有深化、促进和完善房地产经济体制改革的意义和作用。就整个房地产市场来说,物业管理无疑拓宽了房地产市场范围,促进了房地产市场向健康有序的方向发展。

(3) 有利于提高房地产投资效益。在房地产市场中,就一个房地产项目而言,存在着开发、经营、管理三个环节。按程序来说,物业管理是房地产开发、经营的落脚点。房地产要提高投资效益,要向效益增长型转变,就必须加强物业管理,使房地产开发、经营、管理三个环节全面协调地发展。物业管理作为房地产活动的最终环节,对前级环节有强烈反弹和刺激作用。物业管理不仅使物业保值增值,更是消费者购置物业的重要因素,具有提高房地产经营效益,完善房地产市场的功能。一方面,良好的物业管理可以使物业处于完好状态并使之正常运行,可以延长物业的使用寿命,还可以通过公共服务、专项服务和特约服务,改善和提高物业的使用功能,提高物业的档次和功能,进而推动物业的升值;