

法律掌中宝系列



物业管理条例 手册

Handbook of Regulation on Realty Management

- 权威专家导读
- 法律条文主旨
- 重点条文注释
- 关联法规精选



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

法律掌中宝系列



物业管理条例 手册

Handbook of Regulation on Realty Management

法律出版社法规中心 编

14



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例手册/法律出版社法规中心编. —北京:
法律出版社, 2007. 4

(法律掌中宝系列)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7235 - 4

I. 物… II. 法… III. 物业管理—条例—中国—手册
IV. D922. 181 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 038160 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李 群

装帧设计/张 晨

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/A6

印张/5.5 字数/215 千

版本/2007 年 4 月第 1 版

印次/2007 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782

西安分公司/029 - 85388843

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

苏州公司/0512 - 65193110

重庆公司/023 - 65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7235 - 4

定价:8.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

“法律掌中宝”系列是一套小型实用法规汇编,着眼于为普通百姓和法律院校师生解决实际问题、学习相关课程时便利地查找相关法律依据。

本系列选取与日常生活和教学关系密切的常用法规,以之为核心,将与其相关联的法律法规分类汇编,最大限度地突出本丛书的实用性与易用性。

本系列有以下特点:

(1) **权威专家导读**:每本书基本上都由立法机关相关专家撰写该主体核心法规的“导读”,帮助读者对每一个法的精神与精髓有更深入的理解;

(2) **附加法条条旨**:每本书的主体核心法规都附加条旨,且将条旨标明于目录之中,读者通过目录即可快速领会核心法规涉及的法律问题;

(3) **重点条文注释**:每本书对主体核心法规的重点条文进行条文注释,帮助读者准确理解法条内容;

(4) **关联法规精选**:每本书的关联法规都是在某一方面对主体核心法规的深入和细化规定,采取分类编排,其与主体核心法规的关系一目了然,便于读者查找。

另外,我们采用了袖珍开本,便于携带,读者可以随时随地查找相关的法律依据。

我们衷心希望“法律掌中宝”系列能够成为广大读者生活学习中的法律自助工具。期望您的慧眼相识,欢迎您的宝贵建议。

法律出版社法规中心

2007年4月

导 读

随着我国城镇住房制度改革的不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。目前,全国物业管理企业已有2万多家,从业人员超过200万。随着物业管理行业的发展,物业管理实践中也出现了一系列问题:一是,业主的权利义务不明确,物业管理各主体之间的法律关系不明确,出现问题后无法追究相关责任方的责任。二是,物业管理企业的行为不规范,存在着服务不到位、擅自处分本该由业主处分的事项、收费与服务不相符等行为,损害业主的合法权益。三是,业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督和制约,有的业主委员会不能真正代表业主利益,甚至损害了业主的共同利益。四是,物业开发建设遗留的质量问题,使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任。

针对这些问题,建设部起草了《物业管理条例(送审

稿)》报请国务院审批。国务院法制办公室在审查过程中,经国务院领导同意,将条例草案公布在《人民日报》、《法制日报》上,面向全社会公开征求意见。这次公开征求意见共收到 386 封群众来信和 19 个省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构汇总的本地方意见,共近 4000 条。在随后进行的修改中,这些意见中的近半数被吸收。《物业管理条例》共 7 章 70 条,主要规定了业主和业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业管理企业对其物业进行管理,则适用条例的规定,也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业管理企业进行物业管理。同时,条例明确了业主,即房屋的所有权人,在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自我管理,物业管理企业接受业主委托,具体实施物业管理有关事项的原则。条例还要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系。对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预,因此,条例主要是通过设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中做出的决定。业主大会选聘物业管理企业进行物业管理,业主委员会代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。物业管理企业根据

合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业管理企业之前,物业的建设单位可以选聘物业管理企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明业主临时公约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业管理企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的业主公约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时物业管理企业也不能擅自处分业主的权利。物业管理企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时缴纳物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其缴纳。同时,条例还确立了物业共用部位、共用设备设施的维修基金制度,以保证物业使用和维护的需要。

条例公布以后,建设部于2004年公布了《物业管理企业资质管理办法》,严格控制物业管理的市场准入,就不同资质等级的物业管理企业的最低注册资本以及专业技术人员名额等作出了明确规定。同时,建设部还发布了《业主大会规程》,就业主大会的成立、会议的召开、决议的作出和执行等作了规定。2003年,建设部、国家发改委发布了《关于印发物业服务收费管理办法的通知》,规定物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。1998年,建设部、财政部制定了《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》,目前,两部正根据《物业

管理条例》的规定对这个办法进行修改。

由于物业管理的法律基础是建筑物区分所有权,而我国的《物权法》尚在制定和讨论中。建筑物区分所有权是《物权法》中将要作出规定的制度,因此,《物权法》的出台,将会为《物业管理条例》的进一步完善提供法律依据。

目 录

1 | 导读

物业管理条例

(2003年6月8日)

1	第一章 总则
1	第 一 条 【立法目的】
1	第 二 条 【物业管理定义】
2	第 三 条 【选择物业管理企业的方式】
3	第 四 条 【物业管理与创新、科技进步的关系】
3	第 五 条 【物业管理监督管理体制】
4	第二章 业主及业主大会
4	第 六 条 【业主及业主权利】
5	第 七 条 【业主义务】
5	第 八 条 【业主大会的组成与宗旨】
5	第 九 条 【物业管理区域划分】
6	第 十 条 【业主大会成立及业主投票权】
7	第 十 一 条 【业主大会职责】
7	第 十 二 条 【业主大会会议】

- 8 第十三条 【业主大会会议制度】
- 8 第十四条 【召开业主大会会议的会前通知、告知和会议记录】
- 9 第十五条 【业主委员会性质与职责】
- 9 第十六条 【业主委员会备案制度】
- 10 第十七条 【业主公约的内容和效力】
- 10 第十八条 【业主大会议事规则】
- 10 第十九条 【业主大会、业主委员会所作决定的限制】
- 11 第二十条 【业主大会、业主委员会与公安机关、居委会的关系】

11 第三章 前期物业管理

- 11 第二十一条 【前期物业服务合同】
- 12 第二十二条 【业主临时公约】
- 13 第二十三条 【说明义务和承诺义务】
- 13 第二十四条 【前期物业管理招投标】
- 14 第二十五条 【买卖合同内容要求】
- 14 第二十六条 【前期物业服务合同期限】
- 15 第二十七条 【转让的限制性规定】
- 16 第二十八条 【共用部位、设施设备的查验】
- 16 第二十九条 【物业资料移交】
- 16 第三十条 【物业管理用房】
- 16 第三十一条 【建设单位的物业保修责任】

17 第四章 物业管理服务

- 17 第三十二条 【物业管理企业】

- 18 第三十三条 【物业管理职业资格证书制度】
- 18 第三十四条 【物业管理区域统一管理原则】
- 18 第三十五条 【物业管理服务合同】
- 19 第三十六条 【物业管理企业的义务和责任】
- 20 第三十七条 【物业承接验收和物业资料移交】
- 21 第三十八条 【物业管理用房权属和用途】
- 21 第三十九条 【物业服务合同终止】
- 21 第四十条 【专项服务业务委托】
- 22 第四十一条 【物业服务费用】
- 23 第四十二条 【物业服务费用交纳】
- 23 第四十三条 【物业服务收费的监督】
- 23 第四十四条 【特约服务】
- 24 第四十五条 【公用事业等单位收费】
- 25 第四十六条 【对违法行为的制止和报告义务】
- 25 第四十七条 【安全防范义务及物业保安人员】
- 26 第四十八条 【物业使用人的权利义务责任】
- 27 第四十九条 【物业投诉制度】
- 27 **第五章 物业的使用与维护**
- 27 第五十条 【公共建筑和共用设施用途】
- 28 第五十一条 【道路、场地设施维护】
- 28 第五十二条 【供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位的维修养护责任】
- 28 第五十三条 【房屋装饰装修】
- 29 第五十四条 【住房专项维修资金制度】
- 31 第五十五条 【利用共用部位设施设备进行经营】

- 31 第五十六条 【存在安全隐患时的维修养护责任】
- 33 **第六章 法律责任**
- 33 第五十七条 【对建设单位违法选聘物业管理企业的处罚】
- 33 第五十八条 【建设单位擅自处分业主对于共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的法律责任】
- 34 第五十九条 【对拒不按照法律、法规规定移交有关物业资料的处罚】
- 34 第六十条 【物业管理公司未取得资质证书从事物业管理的法律责任】
- 34 第六十一条 【物业管理企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的法律责任】
- 35 第六十二条 【物业管理企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的法律责任】
- 36 第六十三条 【对挪用专项维修资金的处罚】
- 37 第六十四条 【对建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的处罚】
- 37 第六十五条 【物业管理企业擅自改变物业管理用房用途的法律责任】
- 37 第六十六条 【物业使用与维护中的违法行为的法律责任】

- 38 第六十七条 【业主逾期不交纳物业服务费的法律
责任】
- 39 第六十八条 【业主以业主大会或业主委员会的
名义从事违法活动的法律责任】
- 39 第六十九条 【行政机关工作人员在行政管理中
的违法行为的法律责任】
- 40 第七章 附则
- 40 第七十条 【生效日期】

相关规定

(1) 综合

- 41 中华人民共和国民法通则(节录)
(1986年4月12日)
- 49 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法
通则》若干问题的意见(试行)(节录)
(1988年4月2日)
- 52 中华人民共和国物权法
(2007年3月16日)
- 96 中华人民共和国合同法(节录)
(1999年3月15日)
- 122 公有住宅售后维修养护管理暂行办法
(1992年6月15日)
- 124 城市新建住宅小区管理办法
(1994年3月23日)

- 128 | **城市居民住宅安全防范设施建设管理规定**
(1996年1月5日)
- 131 | **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)
- 135 | **城市异产毗连房屋管理规定**
(2001年8月15日修正)
- 139 | **住宅室内装饰装修管理办法**
(2002年3月5日)
- 148 | **关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知**
(2003年6月12日)
- 152 | **城市危险房屋管理规定**
(2004年7月20日修正)
- 157 | **中央国家机关办公用房维修管理办法(试行)**
(2006年8月6日)

(2) 业主

- 162 | **业主大会规程**
(2003年6月26日)

(3) 前期物业

- 170 | **房屋接管验收标准**
(1991年2月4日)
- 180 | **前期物业管理招标投标管理暂行办法**
(2003年6月26日)
- 190 | **关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》的通知**
(2004年9月6日)

(4) 物业管理服务

- 206 物业管理企业财务管理规定
(1998年3月12日)
- 211 关于印发《全国物业管理从业人员岗位证书管理办法》有关事项的通知
(1998年12月2日)
- 214 关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知
(1998年12月15日)
- 215 关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知
(2000年5月25日)
- 217 关于物业管理服务收费管理权限有关问题的复函
(2002年2月4日)
- 218 物业服务收费管理办法
(2003年11月13日)
- 223 物业管理企业资质管理办法
(2004年3月17日)
- 230 关于物业管理企业资质管理有关问题的通知
(2004年5月18日)
- 231 关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函
(2004年7月5日)
- 232 关于印发《物业服务收费明码标价规定》的通知
(2004年7月19日)

- 235 | 关于印发《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》的通知
(2005年11月16日)

(5) 地方性法规

- 249 | 重庆市物业管理条例
(2002年9月25日)
- 270 | 重庆市业主自治机构管理办法
(2002年12月28日)
- 277 | 江苏省物业管理条例
(2003年10月25日修正)
- 291 | 北京市住宅物业管理服务标准
(2003年11月4日)
- 301 | 北京市物业管理招标投标办法
(2003年9月25日)
- 310 | 北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见(试行)
(2003年12月24日)
- 317 | 北京市物业服务收费管理办法(试行)
(2005年12月19日)
- 322 | 关于实施《上海市住宅物业管理规定》的若干意见
(2004年11月20日)