

物业管理条例

注释本

Regulation on Realty Management

(修订版)



法律出版社
LAW PRESS CHINA

物业管理条例

注释本

Regulation on Realty Management

(修订版)



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例注释本 / 法律出版社法规分社编.
—修订本. —北京:法律出版社,2007.11
(中华人民共和国法律单行本注释本)
ISBN 978-7-5036-7809-7

I. 物… II. 法… III. 物业管理—条例—法律
解释—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 160774 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/李 瞻

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/850×1168 毫米 1/32

印张/3.625 字数/97 千

版本/2007 年 10 月第 1 版

印次/2007 年 10 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 重庆公司/023-65382816/2908

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

书号:ISBN 978-7-5036-7809-7

定价:6.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

修 订 说 明

2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国物权法》，该法第六章“业主的建筑物区分所有权”对建筑物区分所有权的内容和行使方式、建筑区划内有关财产权利的归属、业主管理公共事务的规则等作了规定。由于建筑物区分所有权是物业管理存在的基础，因此，《物权法》的这些规定同样也是物业管理法律制度的基础。根据《物权法》的规定，国务院于2007年8月6日公布了《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》，对2003年8月6日公布的《物业管理条例》作了相应的修改。

此次修改主要围绕《物权法》的有关规定，同时，也考虑到应当尽量发挥基层人民政府在物业管理中的协调和管理职能，对如下几个方面作了修改：一是增加了街道办事处、乡镇人民政府指导业主大会成立、对业主大会和业主委员会行为进行监督的规定；二是对业主的共有权利和业主在业主大会的投票权计算方式根据《物权法》作了相应修改；三是赋予业主在物业管理中的救济权利；四是将条例的有关用语与《物权法》进行了统一。

2 修订说明

根据以上变更,我们对《物业管理条例注释本》进行了相应修改、编辑,重新出版了《物业管理条例注释本(修订版)》,以给读者提供最及时、最准确的服务。

法律出版社法规中心
2007年10月

编辑出版说明

当今社会,法律发挥的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。然而,晦涩的专业术语,艰深的法律理论,庞杂的立法体系,这些法律与生俱来的特点,却都成为了读者理解、掌握法律的障碍。

为了解决这个矛盾,本社特组织编辑出版了这套法律注释本系列丛书。除了法律文本为权威标准文本外,还最大限度地突出了本套书的实用性与易用性,本套书有以下特点:

(1)**权威部门审定**。本丛书皆由全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室的相关立法同志进行审定,内容准确权威;

(2)**法律适用提要**。每本书都由立法机关相关专家撰写该法的适用提要,帮助读者对每一个法的精神和精髓有更深入的理解;

(3)**重点法条注释**。对重点法条进行条文注释,且每个条文都提炼出条文主旨,帮助读者准确理解法条内容;

(4)**关联法规索引**。条文下附录关联法规索引,且重要的法律法规文件都能在书后附录中查找到原文,帮助读者查找法律依据,解决实际问题;

(5) **相关配套规定**。书末附录一些较为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为方便、实用。

另,为方便查阅,我们根据每条及其条文主旨制作了目录,其中加“*”号的表示重点条目,并在正文中附有条文注释。

本书不足之处,恳请读者批评指正。

我们的联系方式:电话:010-63939629/33

传真:010-63939650

邮箱:Law@lawpress.com.cn

法律出版社法规中心
2007年10月

《物业管理条例》 适用提要

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。

目 录

《物业管理条例》适用提要	1
国务院关于修改《物业管理条例》的决定	1

物业管理条例

第一章 总则 *	3
第一条 立法目的	3
第二条 物业管理定义 *	3
第三条 选择物业服务企业的方式 *	4
第四条 物业管理与创新、科技进步的关系	5
第五条 物业管理监督管理体制 *	5
第二章 业主及业主大会	5
第六条 业主及业主权利 *	5
第七条 业主义务	7
第八条 业主大会的组成与宗旨	7
第九条 物业管理区域划分	7
第十条 业主大会的成立 *	8
第十一条 业主决定事项 *	9
第十二条 业主大会会议 *	10
第十三条 业主大会会议制度	12
第十四条 召开业主大会会议的会前通知、告知和会议 记录	12
第十五条 业主委员会性质与职责 *	12
第十六条 业主委员会备案制度	13

第十七条	管理规约的内容和效力	14
第十八条	业主大会议事规则 *	14
第十九条	业主大会、业主委员会所作决定的限制	14
第二十条	业主大会、业主委员会与公安机关、居委会 的关系	15
第三章	前期物业管理	16
第二十一条	前期物业服务合同 *	16
第二十二条	临时管理规约 *	16
第二十三条	说明义务和承诺义务	17
第二十四条	前期物业管理招投标 *	17
第二十五条	买卖合同内容要求	18
第二十六条	前期物业服务合同期限 *	18
第二十七条	转让的限制性规定 *	19
第二十八条	共用部位、设施设备的查验	19
第二十九条	物业资料移交	19
第三十条	物业管理用房	20
第三十一条	建设单位的物业保修责任 *	20
第四章	物业管理服务	21
第三十二条	物业服务企业 *	21
第三十三条	物业管理职业资格证书制度	22
第三十四条	物业管理区域统一管理原则	22
第三十五条	物业服务合同 *	22
第三十六条	物业服务企业的义务和责任 *	23
第三十七条	物业承接验收和物业资料移交	24
第三十八条	物业管理用房权属和用途 *	24
第三十九条	物业服务合同终止	24
第四十条	专项服务业务委托 *	25
第四十一条	物业服务费用 *	25

第四十二条	物业服务费用交纳	26
第四十三条	物业服务收费的监督	26
第四十四条	特约服务 *	26
第四十五条	公用事业等单位收费 *	27
第四十六条	对违法行为的制止和报告义务	28
第四十七条	安全防范义务及物业保安人员 *	28
第四十八条	物业使用人的权利义务责任 *	29
第四十九条	物业投诉制度 *	30
第五章	物业的使用与维护	30
第五十条	公共建筑和共用设施用途	30
第五十一条	道路、场地设施维护	30
第五十二条	供水、供电、供气、供热、通信、有线 电视等单位的维修养护责任	31
第五十三条	房屋装饰装修 *	31
第五十四条	住房专项维修资金制度 *	32
第五十五条	利用共用部位设施设备进行经营 *	33
第五十六条	存在安全隐患时的维修养护责任 *	34
第六章	法律责任	35
第五十七条	对建设单位违法选聘物业服务企业的 处罚 *	35
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	35
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	36
第六十条	物业服务公司未取得资质证书从事物业 管理的法律责任 *	36
第六十一条	物业服务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 *	36
第六十二条	物业服务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	37
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	38
第六十五条	物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的法律责任	39
第六十六条	物业使用与维护中的违法行为的法律责任	39
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	40
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		41
第七十条	生效日期	41

附 录

建设部关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知	42
房地产统计指标解释(试行)(节录)	45
业主大会规程	48
物业服务收费管理办法	54
物业服务收费明码标价规定	57
前期物业管理招标投标管理暂行办法	59

物业管理企业资质管理办法	66
建设部关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关 问题的复函	71
前期物业服务合同(示范文本)	73
前期物业管理服务协议(示范文本)	86
业主临时公约(示范文本)	92

国务院关于修改 《物业管理条例》的决定

(2007年8月26日国务院令 第504号公布)

根据《中华人民共和国物权法》的有关规定,国务院决定对《物业管理条例》作如下修改:

一、将第十条第一款修改为:“同一个物业管理区域内的业主,应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会,并选举产生业主委员会。但是,只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。”

删除第十条第二款。

二、将第十一条修改为:“下列事项由业主共同决定:

- “(一)制定和修改业主大会议事规则;
- “(二)制定和修改管理规约;
- “(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- “(四)选聘和解聘物业服务企业;
- “(五)筹集和使用专项维修资金;
- “(六)改建、重建建筑物及其附属设施;
- “(七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。”

三、将第十二条修改为：“业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

“业主可以委托代理人参加业主大会会议。

“业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 $2/3$ 以上的业主且占总人数 $2/3$ 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

“业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”

四、将第十九条第二款修改为：“业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”

此外，根据《中华人民共和国物权法》的有关规定，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”，并对个别条文的文字作了修改。

本决定自 2007 年 10 月 1 日起施行。

《物业管理条例》根据本决定作相应的修订，重新公布。