

依法维权丛书

物业管理维权宝典



李帝扶 蒋志宏 / 等编



湖南科学技术出版社

民法学系列

物业管理维权宝典

李帝扶 蒋志宏 等编



 湖南科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理维权宝典 / 李帝扶, 蒋志宏编. —长沙: 湖南科学技术出版社, 2007.1
(依法维权丛书)

I. 物... II. ①李... ②蒋... III. 物业管理 - 法规 - 基本知识 - 中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 002546 号

依法维权丛书

物业管理维权宝典

编 者: 李帝扶 蒋志宏

责任编辑: 贾平静

出版发行: 湖南科学技术出版社

社 址: 长沙市湘雅路 276 号

<http://www.hnstp.com>

邮购联系: 本社直销科 0731-4375808

印 刷: 湖南汇龙印务有限公司

(印装质量问题请直接与本厂联系)

厂 址: 长沙市开福区

邮 编: 410153

出版日期: 2007 年 1 月第 1 版第 1 次

开 本: 787mm × 1092mm 1/32

印 张: 8.5

字 数: 174000

书 号: ISBN 978-7-5357-4821-8

定 价: 14.00 元

(版权所有·翻印必究)

编者的话

近年来，物业管理维权已成为我国广大消费者的维权焦点，但很多业主由于缺乏系统、专业的法律知识以及维权技巧，不能及时有效地利用物业管理法规以及《合同法》、《消费者权益保护法》等相关国家法律维护自身的合法权益。另外，有的业主在维权过程中由于既缺乏必要的维权知识，又缺乏正确的维权技巧及艺术，在盲目中采用过激行为，导致其合法的主张往往不能实现。

而我们编写的《物业管理维权宝典》就是一部针对性非常强的物业维权手册，它不仅介绍了物业管理的基本常识，还全方位指导业主如何维权，用什么维权，从而能够及时有效地保护业主的合法权益。

本书用通俗易懂的语言介绍了业主维权常识及物业管理所涉及的重要权益问题，全书针对物业管理的常识、业主自治、物业管理费用、物业的使用与维护、物业管理公司的权贵、物业管理纠纷的处理等各种问题做了深入浅出的分析，是一本全面

解决业主维权问题的实用宝典,对准备买房的、正在买房的、已经买房的各种层次的广大读者都有很强的实用价值。

由于时间仓促,水平有限,书中内容仅供各位读者参考,不可拘泥不化。不足之处,请批评指正。

编 者

目 录

一、物业管理常识	(1)
(一) 基本概念	(1)
1. 什么是物业?	(1)
2. 什么是物业管理?	(2)
3. 物业管理有什么作用?	(3)
4. 为什么要实施物业管理?	(3)
5. 物业管理服务包括哪些基本内容?	(4)
6. 参与物业管理的主要机构有哪些?	(6)
7. 物业管理应遵循的基本原则有哪些?	(6)
8. 如何划分物业管理区域?	(8)
(二) 购房与物业管理事项	(8)
1. 买房人是否需要在购房时就关注物业管理事项?	(8)
2. 购房时应注意哪些物业管理事项?	(9)
3. 购房时,发展商应该明示的事项有哪些?	(9)
4. 开发商制订的房屋买卖合同中有关物业管理的内容, 购房人能否与开发商单独协商确定?	(10)

5. 开发商对物业管理具有哪些义务? (11)
6. 开发商能否对物业管理标准、收费等作出承诺?
..... (11)
7. 开发商必须通过招投标方式选聘物业管理公司吗?
..... (13)
8. 实行套内建筑面积售房,物业管理费的收取是否会
改变? (14)
9. 业主临时公约应在何时制定? 主要内容有哪些?
..... (14)
10. 业主可以到办理入住手续时再看业主临时公约吗?
..... (15)
11. 业主临时公约具有什么作用? (15)
12. 业主应当遵守建设单位在销售物业之前制订的临时
公约吗? (16)
13. 违反业主临时公约应怎么处理? (16)
14. 业主临时公约和业主公约有何区别? (17)
- (三)前期物业管理** (17)
1. 什么是前期物业管理? (17)
2. 建设单位在前期物业管理活动中承担什么责任?
..... (17)
3. 开发商有权干预物业公司的服务工作吗? --- (18)
4. 前期合同期限对业委会与物管企业签订合同有影响
吗? (19)
5. 前期物业管理中,物业管理权由谁享有? (19)
6. 前期物业管理合同如何签订,包含哪些主要内容?
..... (20)

7. 业主受前期物业管理合同的约束吗? (20)
8. 前期物业管理合同的期限有限制吗? (22)
9. 前期物业管理合同应在何时订立? (23)
10. 前期物业管理合同有几种模式? 其间如何保护业主
权益? (23)
11. 前期物业管理费用由谁承担? (25)
12. 前期物业管理合同内容是否应订入物业买卖合同?
..... (25)

二、业主自治 (26)

(一) 业主的权利与义务 (26)

1. 什么是业主? (26)
2. 业主享有哪些权利? (26)
3. 业主应当履行哪些义务? (27)
4. 业主是否可对物业管理公司进行财务监督? ... (28)
5. 业主该如何正确表达自己的意见? (29)
6. 业主与物业管理企业之间是什么关系? (29)
7. 业主物业成员权有什么? (30)
8. 业主的相邻权是什么? (31)
9. “租”来的物业权利有哪些? (32)
10. 公房承租人的法律地位是什么? (33)
11. 非业主使用人有哪些权利义务? (33)
12. 什么是业主公约? (35)
13. 业主公约包括哪些主要内容? (36)
14. 业主公约如何进行制定和修改? (38)
15. 业主作为出租人的权利和义务有哪些? (39)

16. 业主公约是否会限制了业主的自由? (40)
17. 业主有权对业主公约说“不”吗? (41)
18. 业主公约有示范文本吗? (41)
19. 业主公约对于承租人有约束力吗? (42)
20. 租户违反条例与业主公约, 业主需要承担责任吗?
..... (42)
21. 业主在出租房屋时应当注意什么问题? (43)
22. 业主入住时, 水电气、通讯等配套基础设施是否应该
配齐? (44)
23. 业主在小区饲养宠物应注意什么? (45)
24. 地下车位必须买, 不买不让进是否合理? ... (46)
- (二) 业主大会的权利与义务** (47)
1. 什么是业主大会? (47)
2. 业主大会成立的条件及时间? (47)
3. 如何成立业主大会, 什么情况下可不成立业主大会?
..... (48)
4. 业主大会具有哪些职责? (48)
5. 召开首次业主大会的筹备工作包括哪些? ... (49)
6. 业主大会可以采用什么形式召开? (50)
7. 业主大会的决定如何通过? (50)
8. 业主大会需有多少业主参加才能召开? (51)
9. 业主大会可以召开临时会议吗? (51)
10. 什么是业主大会议事规则? (51)
11. 业主投票权大小有别吗? (52)
12. 业主可以委托他人参加业主大会会议吗? ... (53)
13. 业主大会委托业主委员会与物业管理企业签订物业

- 管理合同后, 单个业主能否以未与物业管理企业签订合同为由拒绝交费? (53)
14. 开发商可以参加业主大会会议并行使投票权吗?
..... (54)
- (三) 业主委员会的权利与义务** (54)
1. 什么是业主委员会? (54)
2. 业主委员会有什么法律地位? (55)
3. 业主委员会有哪些权利? (55)
4. 业主委员会有哪些主要职责? (56)
5. 业主委员会具有法人资格吗? (57)
6. 业主委员会应如何成立? (58)
7. 业主委员会是否需要备案? (59)
8. 业主委员会章程是可有可无的准则吗? (59)
9. 同一小区是否可以成立不同的业主委员会? ... (60)
10. 业主可以自行成立业主委员会吗? (60)
11. 什么情形下可以不成立业主委员会? (61)
12. 业主委员会如何作出决定? (61)
13. 业主委员会成员由哪些人组成? (61)
14. 业主委员会会员如何产生? (61)
15. 担任业主委员会委员必须具备哪些条件? ... (62)
16. 业主委员会有关人员能否取得报酬? (62)
17. 出现何种情况, 业主委员会委员不再适合继续任职?
..... (63)
18. 业主委员会具有诉讼主体资格吗? (64)
19. 业主委员会与物业管理企业的关系包括哪些方面?
..... (64)

20. 业主委员会如何监督物业管理的收费活动? ... (65)
21. 业主委员会如何进行换届选举? (67)
22. 业主委员会对变更事项如何进行登记备案? ... (67)
23. 业主委员会如何进行注销登记? (68)
24. 业主大会、业主委员会可作与物业管理无关的决定吗? (69)
25. 业主大会、业主委员会和居民委员会之间有何关系? (69)
26. 业主及业主委员会的权利是如何实现的? ... (70)
- (四) 物业管理公司的选聘和解聘 (71)**
 1. 新建住宅必须进行招标选聘物业管理企业吗? (71)
 2. 业主委员会在选择物业管理公司时,应重点考虑哪些问题? (71)
 3. 进行物业管理招标工作须遵循哪些程序? ... (72)
 4. 物业管理投标须遵循哪些程序? (74)
 5. 物业管理招标投标应遵循哪些原则? (76)
 6. 物业管理项目开标时应注意哪些事项? (78)
 7. 如何组成评标委员会? (79)
 8. 物业管理招投标文件能否在中标之后进行修改? (80)
 9. 什么情况下可以解聘物业管理公司? (81)
 10. 解聘物业管理企业需多少业主同意? (82)
 11. 解聘物业管理公司的程序是什么? (82)
 12. 业主委员会通过招标方式更换物业管理企业的,应当提前多少天告知原物业管理企业? (83)

13. 业主委员会应当在招标前决定哪些事项? ...	(83)
14. 业主委员会更换物业管理企业,是否应当告知社区居委会和街道办事处?	(83)
15. 业主委员会招标前是否需要备案?	(84)
16. 业主委员会组织招标过程中,如何保证广大业主的知情权?	(84)
17. 业主委员会通过招标重新选聘物业管理企业后,应当如何组织新老企业的交接?	(85)
18. 新旧物业管理公司交接时应注意哪些问题?	(85)
19. 可以同时选聘两个或两个以上物业管理公司吗?	(86)
20. 如何续聘物业管理公司?	(87)
21. 续聘原物业管理企业,还需要进行招标吗? ...	(87)
22. 物业管理公司聘用专业公司需要经过业主委员会同意吗?	(88)
23. 物业管理过程中要签订哪几种合同?	(89)
24. 如何与选聘的物业管理企业签订物业管理合同?	(90)
25. 物业管理合同内容如何约定?	(92)
26. 物业管理合同的当事人应该是谁?	(93)
27. 物业管理合同在什么情况下终止?	(94)
三、物业管理费用	(95)
(一) 物业管理收费	(95)
1. 在物业管理收费中,业主有哪些权利?	(95)

2. 在物业管理收费中,业主应履行哪些义务? --- (95)
3. 在物业管理收费中,物业管理企业应履行哪些义务?
..... (96)
4. 物业管理收费应该遵循怎样的原则? (97)
5. 物业管理经费有哪些主要来源? (98)
6. 物业管理收费项目有哪些? (98)
7. 物业管理企业有权自主决定收费项目吗? --- (99)
8. 物业管理费有哪几种定价方式? (100)
9. 物业管理收费标准及其制定依据有哪些? --- (101)
10. 物业管理收费项目、收费标准需要报物价局审批或
备案吗? (102)
11. 物业管理收费标准是否越低越好? (102)
12. 物业管理收费办法的制定和执行应遵循哪些原则?
..... (103)
13. 监督物业管理收费的形式有哪些? (104)
14. 购房人从何时开始交纳物业管理费? (105)
15. 物业管理费该按哪个面积收取? (106)
16. 物业管理公司可否一次性收取多年物业管理费?
..... (106)
17. 房子长期不居住,还需要交物业管理费吗?
..... (107)
18. 普通住宅如何交纳物业管理费? (108)
19. 安居房如何交纳物业管理费? (110)
20. 高档住宅如何交纳物业管理费? (110)
21. 不分摊、不计取物业管理费的公用面积有哪些?
..... (110)

22. 物业管理费可以随意涨吗? (111)
23. 业主能以拒交物业管理费对抗物业管理企业侵权吗?
..... (112)
24. 业主能否因房屋质量问题而拒交物业管理费?
..... (113)
25. 因开发遗留问题可以拒交物业管理费吗? ... (114)
26. 住宅小区未通过验收,业主可以拒交物业管理费吗?
..... (114)
27. 业主大会成立前,业主能否以未与物业管理企业签订
 合同为由拒绝交纳物业管理费用? (115)
28. 迟延交付物业管理费的滞纳金如何计算?
..... (115)
29. 物业管理企业如何行使服务费追偿权? ... (116)
30. 开发商延期交房的违约金可以抵物业管理费吗?
..... (117)
31. 开发商对赠送物业管理费的承诺是否有法律效力?
..... (118)
32. 赠送的阁楼需要物业管理费吗? (119)
33. 买了车位还用交管理费吗? (120)
34. 住宅小区物业管理公共性服务收费的费用构成是怎
 样的? (120)
35. 物业管理中公摊电费如何计算? (121)
36. 公共区域的水电费如何分摊? (122)
37. 家住首层的业主需要交纳电梯费吗? (122)
38. 出租房屋时,物业管理费用由谁来交纳? ... (123)
39. 物业管理收费争议有哪些解决途径? (124)

40. 住房改为商业用房后物业管理费如何收取?	(125)
(二) 物业维修基金	(125)
1. 什么是物业公共维修基金?	(125)
2. 为什么要收取住宅维修基金?	(126)
3. 专项维修资金有哪些用途?	(127)
4. 建立专项维修资金的法律依据是什么?	(127)
5. 谁应交纳商品住宅专项维修资金?	(127)
6. 不交纳专项维修资金的怎么办?	(127)
7. 业主交纳专项维修资金的标准是什么?	(128)
8. 商品房如何交纳公共维修基金?	(128)
9. 公有住房售后维修基金如何交纳?	(129)
10. 公共维修基金与物业管理费是否重复收费? 二者有何区别?	(129)
11. 人为因素造成的公共设施损害可以由公共维修基金承担吗?	(130)
12. 共用设施设备维修基金应如何管理和使用?	(131)
13. 业主买房时是归集起来的维修资金由谁代为管理?	(133)
14. 专项维修资金何时能划回到小区进行管理与使用?	(133)
15. 维修资金的支取使用程序是什么?	(134)
16. 支用维修资金时按什么原则分摊费用?	(134)
17. 维修资金不足时怎么办?	(134)
18. 挪用公共维修基金的法律责任有哪些?	(134)

19. 小区专项维修资金属业主所有还是物业管理企业所有? (135)
 20. 小区专项维修资金可以挪作他用吗? (136)
- 四、物业的使用和维护** (137)
- (一) 物业的使用** (137)
1. 全体业主共有的区域包括哪些? (137)
 2. 全体业主共用的设施设备有哪些? (137)
 3. 业主对建筑物共用部分拥有哪些权利? (138)
 4. 业主对建筑物共用部分承担哪些义务? (139)
 5. 在如何确定共用部分持分比例时应当遵循什么原则?
..... (140)
 6. 开发商是否可以将小区的共用部位转让给他人?
..... (141)
 7. 住宅外墙的使用权应该归谁所有? (142)
 8. 物业管理办公用房的所有权归谁? (143)
 9. 物业共用设施、建筑物共用部位的广告收益归谁?
..... (143)
 10. 物业管理公司有权对小区的共用部位进行经营并获取收益吗? (145)
 11. 业主可以改变物业用途吗? (146)
 12. 物业管理区域内的公共建筑和共用设施能否改变用途? 确需改变用途的, 如何办理? (147)
 13. 因维修物业或者公共利益, 业主、物业公司或其他单位需临时占用、挖掘道路和场地怎么办? ... (147)
 14. 业主、物业公司能否擅自占用物业共用部位、公用设

- 设施设备? (148)
15. 业主改变建筑物共用部分或公用设施使用性质时注意事项有哪些? (148)
16. 业主能否不按规定或约定封闭阳台、安装防护栏或搭建阳光棚? (149)
17. 业主是否可以随意安装防盗门窗及封闭阳台?
..... (149)
18. 邻居占用了公共楼道怎么办? (150)
19. 建筑物的哪些部位是属于业主专有? (150)
20. 业主对自用部分物业享有哪些权利? (150)
21. 业主使用自用部分物业也要受到限制吗? ... (151)
22. 业主在装修房屋时应注意哪些问题? (152)
23. 业主在装修时应遵守哪些规定? (154)
24. 业主在装修时是否可以对房屋的结构随意进行改动?
..... (155)
25. 为什么要规范房屋装饰装修行为? (155)
26. 业主装饰装修房屋,需要事先告知物业管理企业吗?
..... (156)
27. 业主装饰装修房屋,需要与物业管理企业签订装饰装修管理服务协议吗? (156)
28. 住宅室内装饰装修禁止行为有哪些? (157)
29. 住宅室内装饰装修的施工时间如何规定? ... (157)
30. 应如何处理住宅室内装饰装修垃圾? (157)
31. 什么是小区会所? (158)
32. 小区会所的经管收益归谁所有? (159)
33. 开发商可以随意处置会所吗? (159)