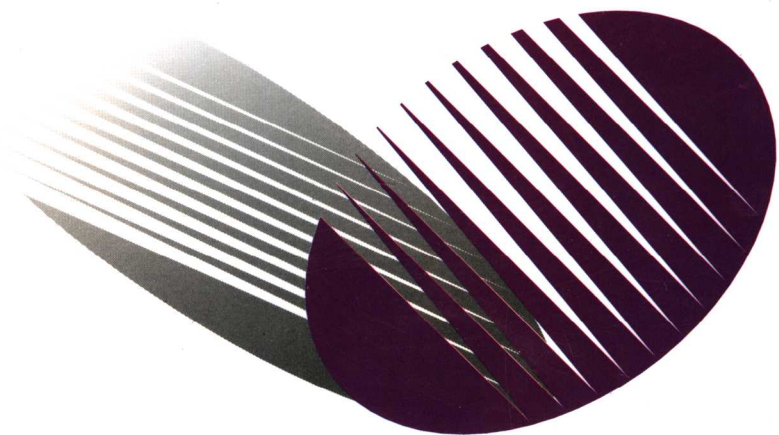


21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理法规

WUYE GUANLI FAGUI

李 昌 主编



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理法规

WUYE GUANLI FAGUI

李昌 主编

 **东北财经大学出版社**
Dongbei University of Finance & Economics Press
大连

© 李 昌 2007

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法规 / 李昌主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2007. 1
21 世纪高职高专精品教材·房地产类
ISBN 978 - 7 - 81084 - 945 - 6

I. 物… II. 李… III. 物业管理 - 法规 - 中国 - 高等学校: 技术
学校 - 教材 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 108769 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总 编 室: (0411) 84710523

营 销 部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

东北财经大学印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm × 240mm

字数: 254 千字

印张: 12 3/4

印数: 1—5 000 册

2007 年 1 月第 1 版

2007 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑: 时 博

责任校对: 石 楠

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

定价: 20.00 元

出版说明

高等职业教育是我国高等教育体系的重要组成部分，也是我国职业教育体系的重要组成部分。教材建设是高等职业教育发展的重要因素，而现阶段可供教学选用的优质教材仍然非常有限。

为满足教学需要、服务教育事业，近年来东北财经大学出版社投入了大量资源开发财经类及相关专业高职教材，取得了阶段性成果，并在相关领域积累了丰富的经验，树立了良好的声誉。本套“21 世纪高职高专精品教材”是我社在此基础上开发的更为完善、更加适用的新型教材。

“21 世纪高职高专精品教材”立足于财经类及相关专业，包括财经类专业平台课、经济贸易类、财务会计类、旅游类、工商管理类、财政金融类、房地产类、电子商务专业、秘书专业、连锁经营专业等子系列。

本套教材具有以下特点：

1. 以就业为导向，以培养高技能人才为目标。在教材品种设计、内容取舍和讲述方式方面均注重培养学生的实践能力。
2. 将学历教育与职业资格认证考试相结合，更加贴近高等职业教育教学实践。
3. 作者均从教学一线严格遴选，既具有较高的学术水平，又具有丰富的教学经验。
4. 课件、习题、案例、多媒体光盘等教学辅助资源丰富。

高等职业教育正在快速成长，教学实践日新月异，要使教材建设满足和促进职业教育的发展，需要教育主管部门、教学单位、任课教师和专业教材出版机构的共同努力。东北财经大学出版社作为一家专业性、开放式、国际化的财经教育出版机构，愿与相关领域的有识之士精诚合作。

东北财经大学出版社

前 言

随着经济体制改革和社会主义市场经济的发展,我国的物业管理行业也有了较大幅度的发展。随着《物业管理条例》和多项相关法规的颁布和实施,我们欣喜地看到物业管理行业正在逐步走向规范化、市场化、国际化。

实践的不断发展要求理论水平的相应提高,鉴于此,我们编写了本教材。本教材紧扣高职高专房地产类专业学生的培养目标,结合编者多年的教学经验和体会,同时借鉴和吸收了物业管理法制建设的最新成果。在编写过程中,我们力求内容体系完整、新颖、实用,突出以案说法。本教材的具体内容包括:物业管理法规概论、物业权属法律制度、物业管理法律关系、物业管理法律责任、物业管理企业、业主自治管理、物业管理招标投标、物业服务合同、物业服务收费、物业交易法律制度、物业管理质量法律制度、物业管理纠纷的处理。章后附有本章小结、关键概念、复习思考题和本章案例。本章案例分析提示和附录中的相关物业管理法规,可在东北财经大学出版社网站(www.dufep.cn)上查询。

本教材由长沙学院物业管理教研室主任李昌担任主编,由长沙学院柳易林担任副主编,具体分工为:柳易林编写第1、8、10章;湖南财经高等专科学校金丹编写第2、3、4、11章;长沙学院黄宇编写第5章;李昌编写第6章;长沙学院缪悦编写第7、9章;湖南省三湘律师事务所律师姚小葵编写第12章。李昌负责全书的统筹、修改、定稿工作。本教材由湖南省房地产业协会秘书长罗伯云担任顾问,由湖南省房地产业协会物业管理专业委员会秘书长、长沙市房屋产权管理局物业管理处处长张虹担任主审。

本教材编写过程中,在调查研究的基础上,参考了近年来许多专家、学者的相关论著和案例分析资料,在此一并表示衷心的感谢。由于编者水平有限,书中不足之处,恳请专家和读者批评指正。

编 者

2006年10月

目 录

第1章 物业管理法规概论	⇨1
学习目标	/1
1.1 物业与物业管理	/1
1.2 物业管理立法	/5
本章小结	/8
关键概念	/8
复习思考题	/8
第2章 物业权属法律制度	⇨9
学习目标	/9
2.1 物权与物业权属	/9
2.2 房屋所有权	/11
2.3 物业相邻权	/15
2.4 物业权属登记制度	/19
本章小结	/24
关键概念	/25
复习思考题	/25
本章案例	/25
第3章 物业管理法律关系	⇨27
学习目标	/27
3.1 物业管理法律关系概述	/27
3.2 物业管理法律关系的构成	/31
3.3 物业管理法律事实	/38
本章小结	/39
关键概念	/39
复习思考题	/39
本章案例	/40
第4章 物业管理法律责任	⇨41
学习目标	/41

2 物业管理法规

- 4.1 物业管理法律责任概述 /41
- 4.2 物业管理民事法律责任 /46
- 4.3 物业管理行政法律责任 /50
- 4.4 物业管理刑事法律责任 /53

本章小结 /53

关键概念 /54

复习思考题 /54

本章案例 /54

第5章 物业管理企业 ⇨56

学习目标 /56

5.1 物业管理企业概述 /56

5.2 物业管理企业的资质管理 /63

5.3 物业管理企业的权利和义务 /67

本章小结 /68

关键概念 /69

复习思考题 /69

本章案例 /69

第6章 业主自治管理 ⇨71

学习目标 /71

6.1 业主 /71

6.2 业主大会的性质和地位 /77

6.3 业主委员会的性质和地位 /81

6.4 业主约束 /87

本章小结 /94

关键概念 /94

复习思考题 /94

本章案例 /95

第7章 物业管理招标投标 ⇨98

学习目标 /98

7.1 物业管理招标投标概述 /98

7.2 物业管理招标 /100

7.3 物业管理投标 /103

7.4 物业管理开标、评标和定标 /108

本章小结 /111

关键概念 /112

复习思考题 /112

本章案例 /112

第8章 物业服务合同 ⇨114

学习目标 /114

8.1 合同概述 /114

8.2 物业服务合同概述 /117

8.3 物业服务合同的订立和效力 /120

8.4 物业服务合同的履行、变更和转让、解除和终止 /123

本章小结 /125

关键概念 /125

复习思考题 /125

本章案例 /126

第9章 物业服务收费 ⇨127

学习目标 /127

9.1 物业服务收费概述 /127

9.2 物业服务费用的构成及监管 /129

9.3 物业服务费用的确定与分担 /132

9.4 物业服务费用的收缴 /135

9.5 物业专项维修资金的管理 /139

本章小结 /141

关键概念 /141

复习思考题 /142

本章案例 /142

第10章 物业交易法律制度 ⇨143

学习目标 /143

10.1 物业交易概述 /143

10.2 物业转让 /145

10.3 物业租赁 /149

10.4 物业抵押 /155

本章小结 /159

关键概念 /160

复习思考题 /160

本章案例 /160

第11章 物业质量管理法律制度 ⇨162

学习目标 /162

11.1 物业的质量监督制度 /162

11.2 建筑工程的质量责任制度 /164

11.3 物业的竣工验收制度 /170

11.4 物业的质量保修制度 /176

4 物业管理法规

11.5 商品住宅的质量保证书和使用说明书制度 /178

本章小结 /182

关键概念 /182

复习思考题 /182

本章案例 /182

第12章 物业管理纠纷的处理 ⇨184

学习目标 /184

12.1 物业管理纠纷概述 /184

12.2 物业管理纠纷的处理 /188

12.3 常见物业管理纠纷类型及处理 /191

本章小结 /193

关键概念 /194

复习思考题 /194

本章案例 /194

参考文献 ⇨196

物业管理法规概论

[学习目标]

通过本章的学习,了解物业、物业管理、物业管理法规的概念,了解我国物业管理立法的概况,掌握物业立法的渊源。

● 1.1 物业与物业管理

1.1.1 物业的概念及法律属性

1) 物业的概念

“物业”(real estate 或 property)是由中国香港传入大陆并逐渐流传,以至现在被普遍接受的一个专有名词,指的是单元性房地产,具体来说,是指已建成并投入使用的各类房屋建筑及其附属设施、设备和相关场地。物业可以是一个完整的住宅小区,也可以是其中的一栋楼宇、一个单元。物业可以包含各种建筑物类型,如住宅、商业大厦、酒店宾馆、工业厂房等。近年来,随着物业管理业务领域的拓展,物业的概念有时被延伸至一定的空间场所,如公园、码头等。

2003年9月1日生效的《物业管理条例》没有专门给“物业”下定义,但从《物业管理条例》给“物业管理”的定义中可知,“物业”是指房屋及配套设施设备和相关的场地。具体来看,物业的构成包括以下几个部分:

(1) 建筑物本体。它是指已经建成并投入使用的各类建筑物,如住宅、商场、厂房、写字楼等。

(2) 配套设施设备。它包括建筑物的附属设施和公共设施。建筑物的附属设施是指保证建筑物各项使用功能的设施,如供水、排水、燃气、消防等设施。公共设施是市政设施的一部分,如物业管理区域内的道路、绿地、停车场、照明路灯、排水管道等。

(3) 相关场地。它是指建筑物本体及配套设施所占用的土地。

2) 物业的法律属性

“物业”并不是法律意义上的概念。法律上的“物”包括动产和不动产。物权作为一个法律范畴,指权利人直接支配特定的物的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。建筑物的“物权”就是建筑物的所有权,包括建筑物的所有权,土地的使用权、收益权和处分权,是多种权利的集合体,是一个完整的权利体系。物业所有人有权将物业转让、出租、抵押等。

1.1.2 物业管理及其在我国的发展

1) 物业管理的概念和特征

(1) 概念

物业管理作为房地产市场的消费环节,实际上是房地产开发的延续和完善,是在房地产开发经营中为完善市场机制而逐步建立起来的一种综合性经营服务方式。物业管理既是房地产经营管理的重要组成部分,又是现代化城市管理不可缺少的一环。物业管理的定义有广义和狭义两种。广义的物业管理既包括政府部门的行政管理和行业管理,又包括企业化、专业化的管理,也包括个人的、分散的、自发性的房屋管理,并且涉及物业生产、交换、分配、消费的各个环节;狭义的物业管理仅指企业在物业的消费环节对物业所做的维修、养护、管理。国务院2003年9月1日颁发的《物业管理条例》第2条对这种狭义的物业管理作了清晰的界定,该条规定:本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业管理企业,由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的活动。简要说,这是一种合约式、企业化、专业化、社会化的管理。其管理的对象是物业,服务的对象是人。

(2) 特征

①物业管理是一种社会化的管理模式。物业管理将分散的社会分工汇集起来统一管理,如房屋维修、水电、清洁、保安、绿化等。每位业主只需面对物业管理企业一家就能将所有关于房屋和居住(工作)环境的日常事宜办妥,而不必分别面对各个不同部门,犹如为各业主找到了一个“总管家”。业主只需根据物业管理部門批准的收费标准按时交纳管理费和服务费,就可以获得周到的服务,既方便业主,又便于统一管理,有利于提高整个城市管理的社会化程度。

②物业管理是一种专业化的管理。物业管理是由专业的管理企业——物业管理公司实施对物业的统一管理。物业管理企业可以通过设置分专业的管理职能部门来从事相应的管理业务,也可以将一些专项服务业务委托给相应的专业性服务企业。例如,物业保安可以向保安公司雇佣保安人员,园林绿化可以承包给专业绿化公司,环境卫生也可以承包给专业清洁公司。

③物业管理是一种经营型的管理。物业管理单位是企业单位,物业管理企业必须依照物业管理市场的运行规则参与市场竞争,依靠自己的经营能力和优质的服务在物业管理市场上争取自己的位置和拓展业务,用管理的业绩去赢得商业信誉。物业管理企业的服务性质是有偿的,即推行有偿服务、合理收费。物业管理的经营目

标是保本微利,量入为出,不以高额利润为目的。物业管理企业可以通过多种经营,使物业的管理定位于“以业养业、自我发展”的道路,从而使物业管理有了造血功能,既减轻了政府和各主管部门的压力和负担,又使得房屋维修、养护、环卫、治安、管道维修、设备更新的资金有了来源,还能使业主得到全方位、多层次、多项目的服务。

④物业管理是一种规范化的管理。物业管理既有国家法律、法规和物业服务合同的明确规定,也有物业管理的专业性技术规范。物业管理企业的选聘、业主大会的召开、业主委员会的成立、物业服务合同的签订等都要符合法律规定。同时,物业管理企业从事物业管理活动必须要遵循相应的专业技术规范,如常用消防器材使用养护的规范、电梯设备使用保养的规范等。

2) 物业管理的内容

物业管理属于第三产业中的服务行业,具体的管理服务内容和范围相当广泛,且随着行业的发展不断丰富和创新。物业管理是一种综合的经营型管理服务,融管理、经营于服务之中。按服务性质和提供服务的方式,物业管理的内容可作如下分类:

(1) 基本业务

基本业务是指物业管理中面向所有业主、使用人提供的最基本的管理和服务工作,为的是满足全体业主、使用人共同的服务需求,内容通常在物业服务合同中作具体约定,目的是为了保证物业的完好与正常使用,维持人们正常生活、工作秩序和物业良好的环境。以住宅小区的物业管理为例,常规性的公共服务大致包括以下内容:①房屋管理服务;②房屋装修管理服务;③物业共用设施设备管理服务;④环境清洁卫生管理服务;⑤绿化管理服务;⑥安全管理服务;⑦文化、娱乐服务等。

(2) 针对性的专项服务

针对性的专项服务是物业管理企业为改善和提高业主、使用人的工作和生活条件,提供满足部分业主、使用人特殊需要的各项服务。通常是物业管理单位事先设立服务项目,并公布服务内容与质量、收费标准,业主、使用人需要某项服务时,可向物业管理单位提出需求,双方按服务内容协商服务质量和收费标准。专项服务的主要内容有:①代办类服务,如代缴水电费、煤气费、电话费等;②高层楼宇的电梯管理,外墙清洗等;③一般的便利性服务,如提供室内清扫、维修、装修等服务等。

(3) 委托性的特约服务

委托性的特约服务是指物业管理企业为了满足业主、物业使用人的个别需求,受其委托而提供的服务。通常是指在物业服务合同中未约定、在专项服务中未设立,而业主、物业使用人又有该方面需求的服务。特约服务实际上是专项服务的补充和完善,当有较多的业主和物业使用人有某种服务需求时,物业管理企业可以将此项特约服务纳入专项服务。常见的特约服务项目有:①代订代送牛奶、书报;②

送病人就医、喂药、医疗看护；③代请钟点工、保姆、家教、家庭护理员，代做家政服务；④代接代送儿童入托、入园及上下学等；⑤代购、代送车、船、机票与物品；⑥代洗车辆；⑦代住户设计小花园，绿化阳台，更换花卉盆景等；⑧代办各类商务及业主、使用人委托的其他服务项目。这类服务项目一般是协商定价，以微利和轻利标准收费。

(4) 经营性服务

除了少量的无偿服务项目，物业管理企业提供的所有服务项目都具有经营性，这里所说的经营性服务是指物业管理企业为了扩大企业收入来源，推动企业壮大发展而积极开展的物业管理延伸性多种经营服务项目，其服务对象不仅包括物业管理区域的业主、使用人，同时也面向社会，包括：①开餐饮、理发美容、洗衣、熨衣店和商店；②办收费农贸市场；③养花种苗出售；④利用区内空地或道路夜间空闲开辟日夜收费停车场（需得到业主大会和相关业主的同意，并依法办理手续）；⑤开办维修公司，装修装潢公司，家电、车辆及各类生活用品的维修服务公司，绿化公司，清洁公司等经济实体，开展旅游、健身、商业、餐饮业、娱乐业等经营活动；⑥从事房地产经租、信托、中介、咨询和评估，物业管理咨询等；⑦其他多种经营服务项目。

3) 物业管理在我国的发展

1981年，深圳市借鉴香港地区的管理模式，在东湖丽苑小区率先实行了物业管理，此后在全国各地新建住宅小区陆续推广，取得了良好的效果。这种专业化、社会化、经营型的管理机制、模式和全方位多层次的服务，与房地产综合开发的现代化生产方式相配套，与住房制度改革而形成的产权多元化格局相衔接，一出现就充满生机和活力，迅速从沿海向内地城市扩展。

随着各地在小区管理模式、管理内容、管理方法等多方面探索的进行，1989年9月建设部在大庆市召开了第一届全国住宅区管理工作会议，总结推广各地探索积累的管理经验，部署有关住宅小区管理规章和标准的文件起草工作，拉开了全国统一性小区管理工作的序幕，也标志着我国物业管理工作的全面启动。

接着建设部又陆续颁布出台了《关于在全国开展住宅小区管理试点工作的通知》（1990年6月）、《全国城市文明住宅小区达标考评办法（试行）》（1992年4月14日）、《城市新建住宅小区管理办法》（1994年4月1日）、《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》（1996年3月1日）等一系列关于住宅小区管理的规章、制度，各地也纷纷出台了主要针对住宅小区管理的地方性物业管理法规制度，物业管理工作在各地渐次铺开。

在此基础上，建设部每两年举行一次全国性的物业管理工作会议，分别就新建住宅小区建立物业管理新体制、推动旧住宅小区物业管理、培育和规范物业管理市场等一系列问题做出部署，逐步把全国的物业管理引向深入，大大推动了各地物业管理工作的开展。特别是1998年，国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》明确指出，要加快改革现行的住房维修、管理体制，建立业

主自治与物业管理企业专业管理相结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制,各地政府更要把物业管理工作列上重要日程。媒体加大宣传力度,地方性法规、政策陆续出台,行业协会纷纷成立,对物业管理各级从业人员的培训及专业教育逐渐扩大,物业管理普及度大大提高。

20多年来,物业管理的内涵愈加丰富,运作日趋规范,物业服务的领域从住宅区逐步扩展到工业区、学校、医院、商场、办公楼等各类物业,目前,全国城市物业管理的覆盖率已占物业总量的38%,经济发达的城市已达50%以上,深圳市已超过95%。

随着2003年9月1日《物业管理条例》和一批配套法规和规章的出台,可以说,我国的物业管理正在从普及走向规范。

● 1.2 物业管理立法

1.2.1 物业管理法的概念和调整对象

1) 物业管理法的概念

物业管理法的概念可以从广义和狭义两个层次来表述:

广义的物业管理法是指调整在物业管理过程中产生的一系列社会关系的法律规范的总称,包括宪法、法律法规、地方性法规等有关物业管理的规范性文件。

狭义的物业管理法是指立法机关颁布的物业管理方面的专门法律或法规,如国务院颁布的《物业管理条例》。

2) 物业管理法的调整对象

物业管理法的调整对象,是指物业管理法应当促进、限制、取缔和保护的各种社会关系。物业管理法的调整对象主要包括两大类:一是调整不平等主体之间的行政管理关系,即调整政府在物业管理活动中的行政管理关系;二是调整平等主体之间的民事关系,主要是调整物业管理企业在物业管理活动中的协作关系。

(1) 物业管理活动中的行政管理关系。物业管理活动涉及面广,同社会发展息息相关。同时,物业管理活动的优劣,直接影响着人们的生产和生活,甚至影响到社会的安定。因此,国家必须对物业管理活动实行严格的管理。物业管理活动中的行政管理关系,主要包括政府主管部门与业主、业主委员会、物业使用人的关系,政府主管部门与物业管理企业的关系,政府与建设单位的关系。一方面,政府要对物业管理活动进行规划、指导、协调与服务;另一方面,政府要对物业管理活动进行检查、监督、调节与控制。这其中既要明确责任,又要有效监管,必须要有物业管理法律规范的调整。

(2) 物业管理活动中的民事关系。物业管理活动中的民事关系是指因物业管理活动而产生的国家、企事业单位、社会团体、公民之间的民事权利、义务关系,主要包括物业管理企业与建设单位的关系,物业管理企业与业主、业主委员会的关系。这些方面既涉及国家、社会利益,又关系着个人的权益,因此,应当按照民法

和物业管理法中的民事法律规范予以调整。

1.2.2 物业管理法的渊源

物业管理法的渊源是指以宪法为核心的各种物业管理制定法,即物业管理法律规范的各种表现形式。

物业管理法律规范,是指由国家制定或认可,反映掌握国家政权的阶级的意志,并由国家强制力保证实施的,用来确定物业管理活动中各物业管理主体的地位、权利义务、行为等的具体准则。物业管理法的渊源有:

1) 宪法

宪法由全国人民代表大会制定,具有最高的法律效力。宪法是物业管理法律规范制定的基础和依据,并且物业管理法律规范的规定不得同宪法相抵触,否则无效。

2) 法律

法律是由最高权力机关全国人民代表大会及其常务委员会根据宪法颁布的规范性文件,其效力仅次于宪法。目前我国尚未制定专门调整物业管理法律关系的物业管理法等法律,与物业管理有关的法律主要有:《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)、《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)、《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)、《中华人民共和国消防法》等。

3) 行政法规

行政法规是国家最高行政机关国务院根据宪法和法律颁布的规范性文件,其效力次于宪法和法律。行政法规往往是由主管部门制定的实施细则,它具有灵活、详细的特点。我国涉及物业管理方面的行政法规有:《建设工程质量管理条例》、《物业管理条例》等。《物业管理条例》是目前规范物业管理、维护业主和物业管理企业合法权益的基本法律,是我国物业管理中最主要、最直接、最高效力的行政法规。

4) 部门规章

国务院所属部、委、办、署根据宪法、法律、行政法规在各自权限内所发布的规范性命令、指示和规章,其地位和效力低于行政法规。与物业管理有关的部门规章较多,主要是由建设部发布。

目前有关物业管理的部门规章主要有:建设部1994年第33号令发布的《城市新建住宅小区管理办法》,建设部、财政部1998年11月9日发布的《住宅共用部位设施设备维修基金管理办法》,2003年6月建设部发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》,2003年11月国家发改委、建设部发布的《物业服务收费管理办法》等。

5) 地方性法规

地方性法规是指由省、自治区、直辖市或全国人大常委会特别授权的城市的人

民代表大会及其常务委员会制定和发布的,实施于本地区的法规。它们在不同宪法、法律、行政法规相抵触的情况下才是有效的。其效力低于宪法、法律和行政法规。例如,1998年7月29日通过并自同年10月1日起施行的《广东省物业管理条例》、2002年1月24日通过并自同年5月1日起施行的《湖南省城市住宅区物业管理条例》、2004年8月19日通过并于同年11月1日实施的《上海市住宅物业管理规定》等。地方性法规与当地的经济水平和发展水平有关,对当地物业管理市场的发展和完善及规范化起着积极的作用。

6) 司法解释

司法解释也是物业管理法律规范的表现形式之一。司法解释是指国家最高司法机关根据法律赋予的职权就具体应用法律问题所制作的具有普遍司法效力的规范性文件。司法解释中关于物业管理法律规定的规范性解释是有法律约束力的,因而也应纳入物业管理法律规范的表现形式中。

此外,在物业管理过程中涉及的物业服务合同、业主公约等文件,本身不具有法律效力,但在一定条件下会对当事人产生法律约束力。如业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同对全体业主和物业管理企业都具有法律约束力。

1.2.3 我国物业管理立法存在的问题

由于我国幅员辽阔,地区差异较大,物业管理在我国也只有20多年的历史,各地区物业管理发展水平参差不齐,物业管理理论研究尚处于起步阶段,对物业管理法律关系、物业管理主体的权利义务等没有形成统一的认识。因此,综合分析我国现有物业管理法律规范,还存在以下问题:

(1) 全国性物业管理法规还不完善、立法层次较低。现有的全国性的法规,无论从内容还是形式上看,都是全局性的,较为笼统,而且有些物业管理活动中所涉及的重要法律问题还没有明确,如业主委员会的法律地位、开发商遗留问题的处理、共用部位和共用设施的产权界定等问题。这就给物业管理实践带来诸多操作上的困难。

(2) 地方立法活跃、体系不协调、规范性差。自从1994年6月《深圳经济特区住宅区物业管理条例》出台后,全国已有上海、广东、江苏、河南、广西等20多个省市相继推出了物业管理条例。地方性法规尽管以全国性法律规章为前提,但其大部分已突破全国性立法的范围。且我国地域辽阔,政治、经济发展水平不平衡,各地区人民生活水平和习俗存在较大差异,造成地方性法规之间存在差异,导致各地区的物业管理法规之间整体性、配套性、协调性也相对较差。现实生活中,常发生同类性质的案件,由于适用法律不同,发生判决结果也不同的情况,对司法的公正性产生了不良影响。

(3) 物业管理的配套法律法规还不完善。在建立健全物业管理法律体系和法律制度的同时,必须健全相关的与物业管理有着密切联系的法律法规。例如,楼宇的“区分所有权”问题和物业项目中“非住宅公共地方所有权和使用权”的归属

问题等的界定和规定,还有待将来物权法等相关法律去应对等。

加强物业管理立法,对规范物业管理活动,维护业主和物业管理企业的合法权益,促进房地产管理的发展具有重要的意义:

- (1) 物业管理立法是我国社会经济发展的内在要求。
- (2) 物业管理立法是维护物业管理市场秩序的需要。
- (3) 物业管理立法是保障业主和物业管理企业合法权益的需要。
- (4) 物业管理立法是促进物业管理业健康发展的需要。

[本章小结]

物业管理作为新兴产业,随着我国社会经济的发展,得到了蓬勃发展,在经济生活中发挥着越来越重要的作用。物业管理有广义和狭义之分。狭义的物业管理,是指业主通过选聘物业管理企业,由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的活动。物业管理具有社会化、专业化、经营型、规范化等特征。

物业管理行业的蓬勃发展,要求运用物业管理法规来加以规范、约束、推动和保障。我国目前的物业管理立法已经形成了以宪法为根本法,以《民法通则》、《合同法》等法律为基本法,以《物业管理条例》等行政法规为中心,加之以配套的前期物业管理办法、物业管理企业资质办法、物业服务收费管理办法和地方法规、规章的多层次的物业管理法律体系,但我国物业管理立法还有待完善。

[关键概念]

物业 物业管理 物业管理立法

[复习思考题]

1. 怎样理解物业管理的含义?
2. 物业管理的特征有哪些?
3. 物业管理法各种表现形式之间的法律效力的关系如何?
4. 简述我国物业管理立法的现状和存在的问题。