

物业管理法规

(第2版)

WU YE GUAN LI FA GUI

主编 安海峰



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内容简介

《物业管理法规》一书，是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》

等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。本书可作为物业管理专业教材，也可供从事物业管理工作的有关人员参考。

本书可作为物业管理专业教材，也可供从事物业管理工作的有关人员参考。

本书可作为物业管理专业教材，也可供从事物业管理工作的有关人员参考。

物业管理法规

安海峰 主编

(第2版)

主 编 安海峰

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。本书可作为物业管理专业教材，也可供从事物业管理工作的有关人员参考。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。本书可作为物业管理专业教材，也可供从事物业管理工作的有关人员参考。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。

本书是根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等法规，结合物业管理实际，对物业管理法规进行了系统的整理和编写。



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内 容 简 介

本书按照现行国家标准、规范及相关文件,结合物业管理行业要求编写而成。全书共9个项目,主要包括:物业管理法规概论、物业权属法律制度、业主自治管理制度、物业管理招标投标法律制度、物业服务企业、物业管理服务法律制度、物业管理实务法律制度、物业交易管理制度和物业管理纠纷处理法律制度等。

本书可作为高等院校物业管理专业教学用书,也可供物业管理从业人员自学参考。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规/安海峰主编. —2版. —北京:北京理工大学出版社, 2016.4
ISBN 978-7-5682-2131-3

I. ①物… II. ①安… III. ①物业管理-法规-基本知识-中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 071892 号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(总编室)

82562903(教材售后服务热线)

68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本 / 787毫米×960毫米 1/16

印 张 / 17

字 数 / 347千字

版 次 / 2016年5月第2版 2016年5月第1次印刷

定 价 / 45.00元

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

前言

PREFACE

物业管理法律法规作为我国法律法规体系中的一种,是调整物业管理各方权利与义务的法律规范的总称,是开展物业管理活动、维护业主及物业服务企业合法权益的前提与保障。要做好物业管理服务工作,不仅需要有良好的物业管理规划与设计,更需要理顺物业管理中的法律关系,了解物业管理法律制度,才能实现有法可依、依法办事、违法必究的法制化运作,使整个物业管理服务行业得到稳定有序的发展。随着我国房地产行业的不断发展,与之配套的物业管理服务行业也得到了迅速的发展,物业管理服务行业正逐步走上社会化、专业化、规范化、市场化的轨道。

本书在总结分析我国现有物业管理法律法规体系的基础上,以《物业管理条例》为依据进行编写,旨在培养和提高学生掌握并灵活运用物业管理法律规定的的能力。全书根据高等教育实践教学的需要,从充分体现各院校的教学实际出发,在体例安排上强化教材与社会实践的结合,强调所讲内容的实用性、适应性及可操作性。全书在每个项目前设置“能力目标”、“知识要点”,每个项目后设置“项目小结”、“思考与练习”,以引导学生在学中作出充分的思考,提高学生分析问题和应用操作能力;从而构建了一个“以项目为主线、教师为引导、学生为主体”的教学全过程,使学生学习过程中能主动参与、自主协作、探索创新,学完后具备一定的分析问题和解决问题的能力。

本书编写过程中,参考了大量的著作及资料,在此向原著作者表示最诚挚的谢意!全书编写过程中,虽经推敲核证,但限于编者的专业水平和实践经验,书中仍难免有疏漏或不妥之处,恳请广大读者指正!

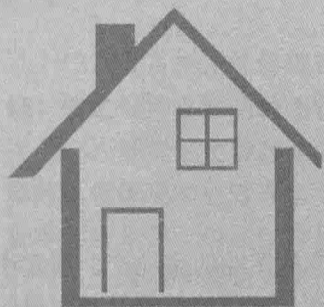
编者

目录

CONTENTS

项目 1 物业管理法规概论	(1)
1-1 物业管理	(2)
1-2 物业管理法规	(4)
1-3 物业管理法律关系	(9)
1-4 物业管理法律责任	(18)
项目 2 物业权属法律制度	(29)
2-1 物权与物业权属	(30)
2-2 物业权属登记制度	(36)
2-3 物业产籍管理	(43)
项目 3 业主自治管理法律制度	(46)
3-1 业主权利和义务	(47)
3-2 业主大会与业主委员会	(51)
3-3 管理规约等法律文件	(61)
项目 4 物业管理招标投标法律制度	(74)
4-1 物业管理招标法律制度	(75)
4-2 物业管理投标法律制度	(80)
4-3 物业管理开标、评标与定标法律制度	(83)
项目 5 物业服务企业	(87)
5-1 物业服务企业概述	(88)
5-2 物业服务企业资质管理	(93)
5-3 物业服务企业服务等级标准	(96)
项目 6 物业管理服务法律制度	(125)
6-1 物业管理服务合同	(126)

6-2 物业管理服务收费	(137)
6-3 物业中介服务法律制度	(147)
项目 7 物业管理实务法律制度	(154)
7-1 前期物业管理法律制度	(155)
7-2 物业装饰装修管理法律制度	(166)
7-3 物业设备设施管理法律制度	(172)
7-4 房屋修缮管理法律制度	(180)
7-5 物业环境管理法律制度	(191)
7-6 物业安全管理法律制度	(195)
项目 8 物业交易管理法律制度	(200)
8-1 物业交易管理概述	(201)
8-2 物业转让制度	(203)
8-3 物业租赁制度	(215)
8-4 物业抵押制度	(224)
项目 9 物业管理纠纷处理法律制度	(234)
9-1 物业管理纠纷处理概述	(235)
9-2 物业管理纠纷类型	(240)
9-3 物业管理纠纷处理	(244)
参考文献	(264)



项目 1

物业管理法规概论

能力目标



通过本项目内容的学习，掌握物业管理基础知识，物业管理法规及物业管理立法，物业管理法律关系及法律责任。

知识要点



1. 物业管理的对象及内容。
2. 物业管理法规的概念、调整对象及立法必要性。
3. 物业管理法律关系的构成要素种类、产生、变更和终止。
4. 物业管理法律责任的构成要件及分类。

1-1 物业管理

一、物业

“物业”一词原出于我国港澳及东南亚一带的地区和国家，指单元性的房地产。现实中所称的物业，是指已建成并交付使用的住宅、工业建筑、公共建筑用房等建筑物及其附属的设施、设备和相关场地。

物业可大可小，可以是群体建筑物，也可以是单体建筑物，一个完整的物业，应包括以下几个部分：

- (1) 建筑物。包括房屋建筑、构筑物（如桥梁、水塔等）、道路、码头等。
- (2) 设备。指配套的专用机械、电气、消防等设备系统，如电梯、空调、备用电源等。
- (3) 设施。指配套的公用管、线、路等，如上下水管、消防、强电（供变电等）、弱电（通讯、信号网络等）、路灯以及室外公建设施（幼儿园、医院、运动设施等）等。
- (4) 场地。指开发待建、露天堆放货物或运动休憩场地，包括建筑地块、庭院、停车场、运动场、休憩绿地等。

二、物业管理对象

物业服务企业应根据业主的委托对其物业进行管理。物业服务企业提供的物业管理服务包括物和人的管理两个方面。

物的管理对象包括住宅小区、工业厂房、办公楼、商业大厦、车站、码头等各类建筑；人的管理对象是指对业主使用物业的行为和业主的相邻关系的管理，包括对建筑物不当毁损行为的管理，对建筑物不当使用行为的管理以及对生活妨害行为的管理等。

三、物业管理内容

根据物业管理服务性质和提供的方式，可把物业管理的内容分为基本管理与服务、综合经营管理与服务 and 社区管理与服务三个方面。

1. 基本管理与服务

基本管理与服务是指物业服务企业直接针对物业和所有业主的各项具体管理，也称为公共管理服务。具体包括房屋管理，设备、设施管理，环境卫生管理，绿化管理，治安、消防管理及车辆道路管理等。

(1) 房屋管理是物业管理的基础工作，是为保持房屋完好率、确保房屋使用功能所进行的管理与服务工作，包括各类、各种用途房屋的保养、维修，使之保持良好的可使用状态，也包括装修管理等。

(2) 设备、设施管理是指对供水、排水、供电、空调、通信、燃料等设施进行保养、维修,使之保持良好的使用状态。

(3) 环境卫生管理是为净化物业环境而进行的管理与服务工作,是物业管理的重要组成部分,是体现物业管理水平的重要标志。主要包括清洁保养的工作计划、清洁保养的检查监督等管理工作,也包括垃圾的清除外运等工作。

(4) 绿化管理是为美化物业环境而进行的管理与服务工作,主要包括园林景观地的营造和保养、物业整体环境的美化等。

(5) 治安管理是维护物业正常的工作、生活秩序而进行的一项专门性的管理与服务工作。它包括大楼和小区范围内的安全、保卫、警戒等,还可延伸为排除各种干扰,保持居住区的安静。

(6) 消防管理是为维护物业正常的工作、生活秩序而进行的一项专门性的管理与服务工作,是指预防物业火灾发生,最大限度地减少火灾的损失和火灾中的应急措施,消防工作包括灭火和防火,消防管理的内容有消防队伍的建设、消防制度的订立以及消防设备管理和火灾中的应急措施。

(7) 车辆道路管理是为维护物业正常的工作、生活秩序而进行的一项专门性的管理与服务工作。包括车辆的保管、道路的管理、交通秩序的维护等。

2. 综合经营管理与服务

综合经营管理与服务主要是为了方便业主的生活和工作,而提供的全方位、多层次的服务,具体包括衣着、饮食、居住、行旅、娱乐康体、购物、网络社区及其他方面。

(1) 衣着方面包括洗衣(尤其是干洗)制衣服务、鞋类修补服务、服装销售服务等。

(2) 饮食方面包括快餐盒饭、送饭服务、音乐茶坊、燃料供应及代送服务等。

(3) 居住方面包括房屋看管、房屋装修、房屋清洁、搬家服务、物业租售代理等。

(4) 行旅方面包括汽车出租、组织旅游等。

(5) 娱乐康体方面包括美容美发服务、组建棋牌社、读书社、桥牌俱乐部、影视歌舞厅、健身房、游泳池、网球场等并提供服务等。

(6) 购物方面包括果菜供应服务、设立小商店、供应日用百货等。

(7) 网络社区方面包括为住(用)户提供网上资讯或其他网络服务;其他方面包括绿化工程服务,为业主或租户提供的代订送牛奶,代送报纸杂志,代送病人就医、送药,代住户搞室内卫生、洗衣物,代雇保姆,代购车船机票等等。

3. 社区管理与服务

社区管理与服务主要是协助街道办、居委会(家委会)进行社区精神文明建设等管理活动。如组织和开展各种各样的活动,包括:“五好家庭”的评奖活动、见义勇为业主或租户颁奖活动、业主或租户义务植树、义务清洁活动等。

1-2 物业管理法规

一、物业管理法规概念

物业管理法规是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整物业管理活动中产生的各种社会关系的法律规范的总称。目前,我国物业管理法规主要由法律、行政法规、部门章程、地方性法规及规章构成。2007年8月26日,国务院颁布新修订的《物业管理条例》,对物业管理活动作出了具体规定,标志着我国物业管理已步入了法制化时代,为依法管理物业市场奠定了坚实的法律基础。

二、物业管理法规调整对象

物业管理法规调整的对象是发生在物业管理过程中的各种社会关系。主要包括平等主体之间的物业管理法律关系和不平等主体之间的物业管理法律关系两方面。

(一) 平等主体间的物业管理法律关系

平等主体之间的物业管理法律关系是一种民事法律关系,当事人在法律地位上平等,相互之间可以协商和选择。平等主体之间的物业管理法律关系主要包括以下内容:

业主或业主组织和物业服务企业之间的法律关系;物业服务企业和专业服务企业之间的法律关系;业主与物业服务企业和供水、供电等单位之间的法律关系;业主或使用人之间的法律关系;社区居委会与业主、业主大会及物业服务企业之间的法律关系等。

1. 业主或业主组织和物业服务企业之间的法律关系

业主或业主组织和物业服务企业之间的关系,是所有物业管理法律关系中最基本的关系,其他关系都是依附于这个基本关系的。业主或业主组织和物业服务企业在法律上是完全平等的,双方通过签订物业管理服务合同,形成了业主支付服务费用,物业服务企业提供服务的等价交换关系,是双方自愿发生的民事行为。这种自愿表现为业主和物业服务企业都可以自由地选择对方,也可以自由地决定是否接受对方的选择;还表现为物业管理服务合同内容的确定,比如物业服务企业要提供哪些服务以及服务的标准,业主要交纳多少服务费用都可以自由约定。根据我国法律规定,在有条件的地方,业主委员会应当通过招投标来选择物业服务企业,双方当事人的权利、义务不仅应遵守有关法律法规,还不得损害国家和社会公共利益。

2. 物业服务企业和专业服务企业之间的法律关系

专业服务企业是指在整个物业管理活动中,专门提供某单一专业服务的企业。例如,物业保洁企业专门从事楼宇的室内外保洁;物业保安企业专门负责楼宇的公共安全;绿化企业

专门提供与物业配套的花卉草木的修剪、养护等。

业主通过业主委员会把整个物业的管理服务全部托付给物业服务企业，物业服务企业又把一些专业服务托付给专业服务企业，这种托付行为都是通过合同联结起来的。这样的分工服务关系，符合社会分工专业化的要求，能够更好地为业主服务。需要说明的是，从法律上而言，物业服务企业要向业主承担法律责任，专业服务企业要向物业服务企业承担法律责任，同时，物业服务企业和专业服务企业要向业主或业主委员会负连带民事责任。

3. 业主与物业服务企业和供水、供电等单位之间的法律关系

供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等单位向业主提供产品和服务，业主交纳有关费用，这些单位与业主之间是一种合同关系，各自承担相应的权利和义务。而这些单位与相应的物业服务企业之间没有这种合同关系。当然，这些单位可以通过签订委托合同，委托合同应当遵循平等互利的原则，确立委托法律关系，物业服务企业可以按照委托合同的约定代这些单位向业主收取有关费用。

4. 业主或使用人之间的法律关系

业主或使用人之间的法律关系，可细分为业主和业主之间、使用人和使用人之间、业主和使用人之间的法律关系三种情况。业主或使用人居住用房或工作用房一般是一套、一个单元、楼面或一幢楼。在一个居住小区内或一个大厦内，业主是物业管理区域内物业管理的重要责任主体，物业管理的本质是业主对物业管理区域内共同利益的维护和管理。业主对自己房屋套内部分享有所有权，同时也离不开楼梯、电梯、供水、供电、供气、中央空调等设施、设备及对建筑物所占土地的共同使用。在一个物业管理区域内，相邻的业主或使用人之间不可避免地存在相邻关系。从法律上讲，任何业主或使用人在行使自己权利的同时，不得损害他人的正当权益。从我国民法角度而言，不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相互关系。

5. 社区居委会与业主、业主大会及物业服务企业之间的法律关系

社区居委会是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织，是政府工作职能在社区的延伸，它对于化解居民之间的矛盾，促进社会的和谐稳定，发挥了重要作用。一个物业管理区域可能有多个居委会，而一个居委会也可能涉及多个物业管理区域；业主可能是社区的居民，也可能不是该社区的居民；居委会干部可能是该区域的业主，也可能不是业主。因此，居委会和业主大会之间并不存在隶属关系。但是，业主、业主委员会要更好地维护自己的权益，离不开当地居委会的指导和帮助。《物业管理条例》规定了业主大会、业主委员会作出决定有告知并听取居委会建议的义务，业主大会、业主委员会应当与居委会相互协作，共同做好维护物业管理区域内社会治安等工作。物业服务企业是按照合同和法律法

规的规定进行经营服务,和居委会没有法律上的权利义务关系。

(二) 不平等主体之间的物业管理法律关系

不平等主体之间的物业管理法律关系是一种行政法律关系,当事人在法律地位上是一种管理者和被管理者之间的关系。不平等主体之间的物业管理法律关系要包括物业管理行政主管部门和物业服务企业之间的行政法律关系;物业管理行政主管部门和业主自治组织之间的行政法律关系;政府专业管理部门和专业服务公司之间的法律关系;行业协会和物业服务企业之间的法律关系等。

1. 物业管理行政主管部门和物业服务企业之间的行政法律关系

物业管理行政主管部门对物业服务企业的领导管理体现在对物业服务企业的资质管理。首先,政府通过设立物业服务企业的市场准入门槛,建立物业服务企业资质等级和资质年检制度,实现对物业服务企业从业资格的管理。其次,政府通过设立物业管理市场的准入制度,建立物业管理师执业资格考试和继续教育制度,实现对人员从业资格的管理,管理企业和管理人员并举。再次,对从业经营的物业服务企业的进行专业工作监督管理的同时也对物业服务企业的日常工作进行监督管理,接受业主、业主委员会对物业服务企业的投诉,对物业服务企业与业主之间的纠纷作出行政裁决。政府对于物业服务企业的管理,主要是以法规、政策为调控手段进行宏观的指导和监督以及组织协调、信息引导,创造良好的市场交易和服务环境,尊重物业服务企业的经营自主权利和自我约束,不滥用公共权力随意进行干预,更不能直接参与具体的管理活动。

2. 物业管理行政主管部门和业主自治组织之间的行政法律关系

业主也就是物业管理的主体,通过业主大会来行使权利。由于业主之间是一个共同物业利益的群体,其本身没有独立的财产,不能独立地承担民事法律责任,因此在法律上不能登记注册为具有独立法人资格的组织。物业管理行政主管部门对业主自治组织的管理,主要是创造良好的物业管理环境,维护物业服务企业和业主自治组织双方依法形成的合同关系,支持业主自治组织的自主、自治、自律,尊重他们的意志;通过颁布政策与规范性文件规范业主自治组织的行为,指导业主委员会的成立,接受业主委员会成立的备案,接受他们的政策法规咨询和物业管理业务咨询,推广优秀业主委员会的工作,协调业主自治组织与各方的关系,但政府行政主管部门不直接干预业主自治组织的具体工作。

3. 政府专业管理部门和专业服务公司之间的法律关系

在物业管理运作过程中,物业服务企业公司应与相关政府专业管理部门协调好,做好对辖区的市政供水、供电、电信等设备设施的管理工作,要担负和完成有关规定范围的供电、给排水设备设施的维修管理工作,并且对辖区内市政供水、供电、供气、电信等设备设施的维修管理工作要服从相关的政府专业管理部门的统筹安排和接受业务指导和监督。而市政供

水、供电、供气、电信等政府专业管理部门应对物业服务企业公司的相关工作给予统筹安排、业务指导和监督的大力支持。

4. 行业协会和物业服务企业之间的法律关系

物业管理协会是物业服务企业依据国家社团管理的法律法规,依法登记注册成立的行业性协会,也是政府和物业服务企业之间沟通的桥梁与纽带。

物业管理协会的职能主要包括:

(1) 协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策,行业调研和统计工作,为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议。

(2) 协助政府组织,指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作,促进行业科技进步。

(3) 代表和维护企业合法权益,向政府反映企业的合理要求和建议。

(4) 组织制定并监督本行业的行规行约,建立行业自律机制,规范行业自我管理行为,树立行业的良好形象;进行行业内部协调,维护行业内部公平竞争。

(5) 为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务。

(6) 组织开展对物业服务企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作。

(7) 促进国内、国际行业交流和合作。政府可通过协会了解市场动态,沟通信息,强化行业管理。

(8) 政府有关部门也可委托协会承担部分行业管理工作。

物业管理协会与物业服务企业的关系有一定意义上的不平等关系,是不完全的行政管理关系。

三、物业管理立法

(一) 物业管理立法必要性

1. 促进物业管理的健康发展

物业管理在市场经济条件下具有重要的地位。不仅涉及物业区域维修养护、安全防范、环境卫生、绿化美化、车辆管理等多方面公共服务,影响市民工作生活的质量和现代城市建设,而且牵涉多方面关系,包括房地产生产、流通、消费领域的众多参与者,既有业主、开发商、物业服务企业之间平等的民事关系,也有相关政府部门对物业服务企业监督参与的行政关系。在这种复杂情况下,通过立法能够明确政府、业主、物业使用人、业主大会、业主委员会、物业服务企业、开发商等各方主体的地位、作用、权利义务,使物业管理有法可依,避免纠纷的产生。

2. 完善法律, 适应时代需求

多层、高层建筑的出现和住宅小区等各类物业区域的出现是现代城市发展的两个基本特征。

为缓解城市土地、住房紧张等问题, 现代城市中出现多层、高层建筑, 近而出现了物业区域。多层、高层建筑与物业区域的出现, 产生了一种新型的不动产权利形态, 即建筑物区分所有权。建筑物区分所有权是指若干个人区分一建筑物而各专有一部分, 就专有部分享有单独所有权; 并就该建筑物及其附属物的共同部分, 按其专有部分比例享有所有权。与传统的不动产所有权不同, 建筑物区分所有权由专有部分所有权、共有部分持份共同享有所有权, 以及因共同关系所产生的成员权三者复合而成。

住宅小区的业主所有权实质就是区分所有权。当前各国立法均肯定了区分所有权, 但由于多层、高层建筑物以及住宅小区中, 人口密度集中, 人际关系复杂, 事关百姓安居乐业, 原有的法律框架, 例如民法中的相邻关系制度等, 难以适应城市物业的迅速发展。所以, 需要针对业主之间的共同关系、业主与物业服务企业之间的契约关系进行专门立法。

(二) 物业管理立法模式

1. 民法模式

民法模式以意大利和瑞士为代表, 指在民法典中设若干条款, 以规范物业管理中的法律关系。如《意大利新民法典》第 1117~1139 条有下列规定: “建筑物共同部分之范围; 共有人对共同所有物之权利; 共同部分之不可分割性; 共用部分之变更; 共同所有的建筑物的部分设置、费用之分担等。”此种立法模式使得民法典的内容更加丰富和完善, 但无法详尽物业管理的各项制度。

2. 单行法模式

单行法模式以德国、日本、法国等国为代表, 指专门制定建筑物区分所有权法, 其中设专章或专节对物业管理进行调整。

3. 单行法模式为主, 民法模式为辅

单行法模式为主, 民法模式为辅的立法模式以中国为代表。民法模式将物业管理纳入民商法的整体调整范围, 使民法典更加丰富和完善, 但法律规定分散, 且难以详尽物业管理的诸项规定, 使法律的操作性削弱; 而且物业管理涉及众多的行政管理规定, 也无法在民法中一一体现。而单行法模式专门对物业管理进行规定, 集中、详尽, 操作性较强, 但单行法模式也难以将物业管理涉及的内容一一规定, 因此我国关于物业管理的法律规定既有专有的法规, 如《物业管理条例》等, 也有一些规定散见于相关的法律法规, 如相邻关系的处理详见《民法通则》。

(三) 我国物业管理立法特点

我国物业管理的现状决定了目前国内物业管理方面的立法具有地方立法活跃、立法层次不高、立法不平衡且不统一等特点。

1. 地方立法活跃

我国现代意义上的物业管理诞生于改革开放的前沿阵地城市——深圳。1994年6月，深圳市人大颁布的《深圳经济特区住宅物业管理条例》，是我国第一部有关物业管理的地方性法规。在此之后，物业管理在其他沿海及内地省市快速发展，先后都颁布了物业管理条例，如《广东省物业管理条例》等，物业管理地方性法规和地方政府规章的数量急剧增加，立法活动相当活跃。

2. 立法层次不高

目前，我国尚没有专门调整物业管理活动的物业管理法，相反，有关物业管理方面的行政规章与地方性法规的数量却相当多。虽然2003年9月1日起施行的《物业管理条例》与2007年10月1日起施行的《中华人民共和国物权法》以下简称《物权法》被认为是具有里程碑意义的重要事件，相对以前国家有关物业管理的立法空白而言进步巨大，但是，《物业管理条例》是由国务院制定的，属于行政法规；而《物权法》中虽然对业主、建筑物区分所有权制度作出了规定，仅仅依靠两者难以对复杂的物业管理法律关系进行调整。其他有关的地方性法规与部委规章，则立法层次较低，法律效力也不同。

3. 立法不平衡且不统一

由于我国各省与地区之间的政治、经济等发展水平不平衡，各地区人民的生活水平与消费观念、风俗习惯等都存在着较大的差异，我国不同省份及地区间物业管理的发展水平也参差不齐。所有这些原因造成各地方人大及其常委会、政府制定的物业管理条例、规章与办法等也有很大的差异。这些差异不仅体现在名称等形式方面，更主要是体现在法律规范规定的内容不同。此外，各部门、各地区的物业管理法规之间的整体性、配套性与协调性等都比较差。在现实中，往往会发生同一个案件，适用不同的法律，得到的判决结果也不一样的现象。这不仅对当事人的权利保障不利，而且会对司法公正产生不良的影响。

1-3 物业管理法律关系

一、物业管理法律关系概念及特征

(一) 物业管理法律关系的概念

1. 法律关系

法律关系，指法律规范在对社会关系进行调整的过程中所形成的权利和义务关系。现实中，社会关系受到多种社会规范诸如政策规范、法律规范、道德与习惯规范等的调整，只有受法律规范调整的社会关系才形成具有国家强制力的权利和义务关系。此时，社会关系即上

升为法律关系。法律关系是社会关系的一种特殊形态。

2. 物业管理法律关系

物业管理法律关系,是随着我国房地产业的发展以及物业管理的成长而出现的一种崭新的法律关系,是当今社会中日益重要的一种法律关系,即由国家物业法律规范确认和调整的,在物业管理和相关活动中主体相互之间形成的具体的权利义务关系。物业管理法律关系有三层含义:

(1) 第一层含义:物业管理法律关系是物业管理法律规范调整物业管理活动的结果。为了搞好物业管理工作,应当理顺物业管理中的法律关系。只有理顺了法律关系,才能够知道如何协调各方面的关系。我国的物业管理必须实现有法可依、依法办理、违法必究的法制化运作。严格依照物业管理法律规范来调整物业管理活动,就会形成物业管理法律关系。

(2) 第二层含义:物业管理法律关系是在物业管理法律规范调整之下的物业管理主体之间的社会关系。这种社会关系既包括业主管理委员会与物业服务企业之间的关系,又包括业主与物业服务公司之间的关系、业主与业主之间的关系、业主与业主委员会之间的关系,还包括上述主体与行政管理机关的关系等。

(3) 第三层含义:物业管理法律关系是物业管理各参加主体之间的权利和义务关系。物业管理法律关系是以物业管理主体的权利和义务为内容。比如,某物业服务企业与某房地产公司签订了物业管理服务合同,合同签订后一个月物业公司如约提供了物业管理整体策划等技术文件,还承诺“物业管理将达到国内外先进水平”,房地产公司如约给付双方合同中约定的物业管理费。双方签合同的行为、物业服务企业提供文件的行为和房地产公司给付管理费的行为都不是物业管理法律关系的内容,只有双方在合同中享有的权利与承担的义务才是物业管理法律关系的内容。

(二) 物业管理法律关系的特征

作为一种具体的法律关系,物业管理法律关系具有法律关系的基本特征,但作为法律关系的一种特定形式,物业管理法律关系还具有自身的特性。

1. 物业管理法律关系的基本特征

(1) 物业管理法律关系必须以物业管理法律规范的存在为前提。任何法律关系都是在法律规范对人们的特定活动过程进行调整时才出现和产生的,物业管理法律关系也不例外,如果没有相关的物业管理法律规范的存在,根本不可能形成物业管理法律关系。某些社会关系虽然受到国家政策法规和道德规范等的约束,但它们还不具有法律上的意义,还只是普通的社会关系。

(2) 物业管理法律关系以主体享有权利和承担义务为主要内容。物业管理法律关系是以法律上的权利、义务为纽带而形成的社会关系,它是物业管理法律规范的规定在事实社会关

系中的体现。没有特定法律关系主体的实际法律权利和法律义务,就不可能有法律关系的存在。因此,法律权利和义务的内容是物业管理法律关系区别于其他社会关系的重要标志。

(3) 物业管理法律关系以国家强制力为保障。物业管理法律关系作为一定社会关系的特殊形式,体现了国家的意志。从这层意义上来说,物业管理法律关系一旦遭到破坏,就意味着国家意志所保护的法律秩序遭到了破坏,此时,国家强制力会立即发挥作用或经由权利人的请求后发挥作用,给予破坏者以适当的惩罚。

2. 物业管理法律关系的独特性

(1) 主体范围广泛。物业是最基本、最重要的生活资料和生产资料,任何单位、组织和个人都可能与各种类型的物业发生密切的联系。

物业管理是国家城市规划建设与管理的重要组成部分,其功能的发挥直接关系到人们的生活质量和城市风貌。物业管理的健康发展需要国家、相关行政部门及物业管理协会的管理、监督与指导,同时,物业服务企业、业主大会、业主委员会和专业化公司也参与到物业管理中来,所以说,物业管理法律关系的主体相当广泛。但是,在所有这些主体中,业主和物业服务企业是物业管理法律关系的基本主体,他们之间的法律地位是平等的,通过自愿协商、互惠互利、诚实信用的原则订立物业服务合同来界定双方的权利、义务关系。

(2) 关系的多重性。物业管理法律关系的多重性主要表现在以下两个方面:

1) 物业管理法律关系有主要关系和次要关系之分。物业服务企业受业主委员会的委托承接物业管理工作,双方须签订物业管理服务合同。此后,物业服务企业再把物业管理服务合同中的保洁、绿化、保安等专业服务分包给专业性的服务公司来管理。在这一物业管理法律关系中,物业服务公司与业主委员会之间的委托代理关系是主要关系,物业服务企业与专业性服务公司之间的分包合同关系是次要关系。次要关系以主要关系为前提,没有主要关系的发生就没有次要关系的存在。

2) 物业管理法律关系中既存在平等主体之间的民事关系,也存在不平等主体之间的行政管理关系。物业服务企业与业主委员会之间是平等主体间的民事关系,根据物业服务合同的约定,物业服务企业负有对物业进行维修、养护的义务,同时享有收取物业服务费的权利;业主则享有接受符合合同约定标准的物业服务的权利和负有按时、足额交纳物业服务费的义务。同时,物业是城市的基本组成部分,对物业进行管理是社会管理的一项重要内容,因此政府及相关行政管理部门有必要对房地产开发商、物业服务企业、业主委员会等进行管理、监督和指导,参与到物业管理法律关系中来。他们之间是不平等主体间的行政管理关系,是管理与被管理、命令与服从的关系。

(3) 国家干预性强。国家为了维护广大业主的利益、促进土地的保值与增值,避免因物业管理不到位而造成人们居住环境、工作环境和投资环境的破坏,必然通过制定相关法律法