

法律法规新解读·全新升级第四版

23

# 物业 管理条例

# 新解读

WU YE GUAN LI TIAO LI

权威规范文本  
全新法条注释

生动以案说法  
贴近日常纠纷

法规检索便捷  
实用法律工具

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规新解读  
全新升级第四版

# 物业管理条例

# 新解读

WUYE GUANLI TIAOLI

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

物业管理条例新解读 / 中国法制出版社编. —4 版.

—北京: 中国法制出版社, 2016. 9

( 法律法规新解读丛书; 23 )

ISBN 978-7-5093-7889-2

I. ①物… II. ①中… III. ①物业管理—条例—法律  
解释—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 ( 2016 ) 第 235074 号

策划编辑 徐冉

责任编辑 欧丹

封面设计 李宁

---

### 物业管理条例新解读

WUYE GUANLI TIAOLI XINJIEDU

编者 / 中国法制出版社

经销 / 新华书店

印刷 / 河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本 / 880 毫米 × 1230 毫米 32 开

印张 / 9.25 字数 / 322 千

版次 / 2017 年 1 月第 4 版

2017 年 1 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-7889-2

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号

值班电话: 66026508

邮政编码: 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66066621

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

( 如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926 )

# 我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
设区的市、自治州的人民代表大会及其常务委员会	在不同上位法相抵触的前提下，可对城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等事项制定地方性法规。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和设区的市、自治州的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。设区的市、自治州人民政府制定的地方政府规章限于城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护等方面的事项。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区、中国人民武装警察部队	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令，在其权限范围内制定军事规章。
最高人民法院、最高人民检察院	司法解释

注：1. 法的效力等级：宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规>本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）

2. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题和最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

## 出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编，历经三版，以其权威、实用、易懂的优点，赢得了广大读者的认可，真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域，将各领域的核心法律作为“主体法”，并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

**独家打造五重法律价值：**

### 1. 出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

### 2. 条文解读精炼到位

丛书各分册将重难点法条以【条文解读】形式进行阐释，注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读的基础上，结合实际全新撰写，简单明了、通俗易懂，并根据百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题，以【应用】形式，提炼归纳出问题点，邀请学者、律师作出解答。

### 3. 以案说法生动形象

丛书专设【以案说法】板块，生动形象展示解决法律问题的实例，这是市面上其他图书所无法比拟的。各分册更是加入权威司法部门的裁判案例，指导实践更准确、更有力。

### 4. 关联法规检索便捷

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外，还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文，帮助读者全方位理解相关规定内容。

## 5. 附录实用法律工具

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容，帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助，是我们全心努力的方向，衷心欢迎广大读者反馈意见、建议。

中国法制出版社

2016年12月

# 《物业管理条例》 法律适用提示

《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行。2007年8月26日、2016年2月6日，国务院对《物业管理条例》进行了两次修订。

2016年修订后的《物业管理条例》共7章68条。主要规定了业主的权利义务、业主大会的组成及职责、业主委员会的组成及职责、业主管理规约、前期物业管理、物业管理服务、物业服务企业、物业服务合同、物业管理服务收费、专项维修资金、物业的使用与维护、物业管理中的法律责任等内容。

## 一、物业管理

本条例明确了物业管理的含义。物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务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，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。国务院建设行政主管部门以及各地方县级以上政府房地产行政主管部门负责物业管理活动的监督管理工作。

## 二、业主及业主大会

《物业管理条例》规定，业主是指房屋的所有权人，其中也包括与房屋相配套的设备、设施和相关场地的所有权人。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，它是业主的自治组织，是基于业主的建筑物区分所有权的形式产生的。业主大会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，并选举产生业主委员会。但也存在例外情况，在只有一个业主或者业主人数较少且经全体业主一致同意的情况下，可以不成立业主大会。

## 三、前期物业管理

前期物业管理，是指业主、业主大会选聘物业服务企业之前所实施的物业管理。前期物业管理合同，是指房地产开发企业或者商品房出售单位在销售物业之前，与物业服务企业签订的物业服务合同，它具有过渡性质。建设单位在销售物业之前应当制定临时管理

规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。物业买受人应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

#### 四、物业管理服务

从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

#### 五、物业的使用与维护

业主以及物业服务企业不得随意改变公共建筑和共用设施的用途。专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。专项维修资金属于业主所有，它的收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

#### 六、相关法律责任

本条例第六章规定了物业行政主管部门、建设单位、物业服务企业、业主、业主大会在物业管理活动中存在违法违规行为时应当承担的法律责任。

法律要点	法条	页码
物业管理定义	第2条	第4页
业主定义及权利	第6条	第9页
业主大会成立方式	第10条	第17页



法律要点	法 条	页 码
业主共同决定事项	第 11 条	第 19 页
业主委员会的性质和职责	第 15 条	第 23 页
前期物业管理招投标	第 24 条	第 36 页
物业承接验收时应移交的资料	第 29 条	第 43 页
物业服务合同	第 34 条	第 49 页
物业服务收费	第 40 条	第 58 页
物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责	第 46 条	第 68 页
关于房屋装饰、装修的告知义务	第 52 条	第 77 页
专项维修资金	第 53 条	第 79 页
无资质从事物业管理的责任	第 59 条	第 91 页
挪用专项维修资金的责任	第 61 条	第 95 页
逾期不交纳物业服务费的责任	第 65 条	第 101 页

## 物业管理条例解读与应用

<b>第一章 总 则</b> .....	003
第一条 立法宗旨.....	003
第二条 物业管理定义.....	004
1. 物业管理基本内容包括哪些方面? .....	005
第三条 选择物业服务企业的方式.....	006
2. 如何具体理解物业管理活动实行市场竞争机制所应当遵循的公 开、公正、公平原则? .....	006
第四条 物业管理发展的途径.....	007
第五条 物业管理的监管机关.....	008
<b>第二章 业主及业主大会</b> .....	009
第六条 业主定义及权利 * .....	009
3. 物业服务企业的哪些行为属于侵害业主权利? .....	010
4. 业主行使知情权是否应当受到法律保护? .....	011
第七条 业主的义务 * .....	012
5. 业主在物业管理活动中具体应当履行哪些义务? .....	012
6. 业主大会和业主委员会对违反相关义务的业主, 可以采取何种 措施? .....	014

\* 加注 “\*” 号的条文, 均有【以案说法】内容。

7. 如何分配共有部分在物业服务企业物业管理期间所产生的收益? .....	014
第八条 业主大会代表业主合法权益 .....	015
第九条 物业管理区域的划分 * .....	016
8. 房管局未考虑小区内物业共用设施设备等因素而作出的物管区 域划分决定是否有效? .....	016
第十条 业主大会成立方式 .....	017
9. 什么情况下可以不成立业主大会? .....	018
10. 首次业主大会应如何召开? .....	018
第十一条 业主共同决定事项 .....	019
第十二条 业主大会会议的召开方式及决定 * .....	019
11. 业主参加业主大会有哪些方式? .....	020
12. 业主大会的表决规则是怎样的? .....	020
第十三条 业主大会的会议类型及其启动方式 .....	021
13. 业主大会临时会议如何召开? .....	022
第十四条 业主大会会议的通知及记录 .....	022
第十五条 业主委员会的性质和职责 * .....	023
14. 业主委员会是否具有民事诉讼主体资格? .....	024
15. 业主委员会的诉讼权利能力范围? .....	024
第十六条 业主委员会的登记备案制度及其成员资格 .....	025
16. 业主委员会经选举产生但尚未进行登记备案, 其与物业公司签 订的合同是否有效? .....	026
17. 欠费的业主能参选业主委员会委员吗? .....	026
18. 欠费业主适合担任业主委员会委员吗? .....	027
第十七条 管理规约 .....	027
19. 管理规约对业主是否有拘束力? .....	028
20. 管理规约如何通过与修改? .....	028
21. 业主违反规约需要承担什么责任? .....	028
第十八条 业主大会议事规则 .....	029
第十九条 业主大会、业主委员会的职责限制 .....	029
22. 业主委员会能否从事经营活动? .....	030
第二十条 业主大会、业主委员会与相关单位的关系 .....	031

<b>第三章 前期物业管理</b> .....	032
<b>第二十一条 前期物业服务合同</b> * .....	032
23. 开发商与物业公司签订的物业服务合同有效吗? .....	033
24. 如何调整前期物业管理费? .....	033
<b>第二十二条 临时管理规约</b> .....	034
25. 庆贺乔迁新居, 也违反了临时管理规约吗? .....	035
<b>第二十三条 关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务</b> .....	036
<b>第二十四条 前期物业管理招投标</b> .....	036
26. 物业管理招投标应当注意哪些问题? .....	037
27. 前期物业管理招投标的方式有哪些? .....	037
28. 是否所有的物业服务企业的选聘都须采取招投标的方式? .....	038
<b>第二十五条 买卖合同内容包含前期物业服务合同内容</b> .....	038
29. 前期物业管理有哪些内容? .....	039
30. 业主能否拒绝前期物业服务合同的内容? .....	039
<b>第二十六条 前期物业服务合同期限</b> .....	040
<b>第二十七条 建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业</b> .....	040
31. 开发商将一层住宅的窗前绿地归属于购买一层住宅的区分所有 人使用的做法是否合法? .....	041
32. 开发商能否公开售卖停车位? .....	041
<b>第二十八条 共用物业的承接验收</b> .....	042
<b>第二十九条 物业承接验收时应移交的资料</b> * .....	043
<b>第三十条 物业管理用房</b> .....	044
33. 物业管理用房是由开发商配置吗? .....	044
34. 无权处分人转让物业管理用房的, 业主委员会是否有资格提起 诉讼要求确认转让无效? .....	045
<b>第三十一条 建设单位的物业保修责任</b> .....	045
35. 如何确定建设单位的保修期限? .....	045
36. 建筑工程的保修范围包括哪些? .....	046
37. 建筑工程质量缺陷, 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单 位、工程监理单位之间的责任如何界定? .....	046

第四章 物业管理服务.....	046
第三十二条 物业管理企业的性质、资质.....	047
38. 达到各资质等级的物业服务企业需要满足什么条件? .....	047
第三十三条 物业管理区域统一管理.....	049
39. 业主可以拒绝小区的统一物业管理吗? .....	049
第三十四条 物业服务合同.....	049
40. 业主委员会与物业公司签订的物业服务合同, 对业主是否具有 约束力? .....	050
第三十五条 物业服务企业的义务和责任 * .....	050
41. 业主财物丢失, 物业公司是否应当予以赔偿? .....	051
42. 业主在小区内受伤, 物业公司应承担责任吗? .....	051
43. 小区突然停电, 物业公司有责任吗? .....	051
第三十六条 物业验收和资料移交.....	052
44. 物业的接管验收应包括哪些内容? .....	053
第三十七条 物业管理用房所有权属和用途.....	054
45. 物业管理中心能设小卖部吗? .....	055
第三十八条 合同终止时物业服务企业的义务.....	055
46. 导致物业合同终止的情形有哪些? .....	055
47. 物业服务合同终止时, 物业服务企业应返还的资料包括哪些? .....	056
48. 原物业公司撤出后锁上了物业管理用房, 该如何解决? .....	056
第三十九条 专项服务业务的转委托.....	057
第四十条 物业服务收费.....	058
49. 物业服务收费明码标价包括哪些内容? .....	058
50. 物业服务收费办法的确定? .....	058
第四十一条 物业服务费交纳 * .....	059
51. 业主在小区内丢失财物, 能否因此拒交物业费? .....	060
52. 暂时没有入住, 是否仍应交纳物业费? .....	061
53. 已实际居住但未获得产权之前, 是否应当支付物业服务费? .....	061
54. 承租人是否要交纳物业服务费用? .....	061
55. 开发商是否应当为闲置房交纳物业服务费? .....	062
56. 小区业主能否以小区车辆随意停放、部分业主违章搭建为由拒 绝支付物业管理费用? .....	062

第四十二条 物业服务收费监督.....	063
57. 对物业服务收费监督是如何实现的? .....	063
第四十三条 业主特约服务.....	064
58. 物业公司帮助业主出租房屋, 是否可以收取中介费用? .....	064
第四十四条 公用事业单位收费.....	065
59. 物业公司以入住率不符合约定为由而不予供暖怎么办? .....	065
第四十五条 对违法行为的制止、报告.....	066
60. 业主改变住房用途, 物业公司可以干涉吗? .....	067
61. 建筑垃圾致人损害, 物业公司是否需承担责任? .....	067
第四十六条 物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责.....	068
62. 物业消防管理通常包括哪些义务? .....	069
63. 小区治安管理通常包括哪些内容? .....	069
64. 物业公司是否要为用人不当承担责任? .....	069
第四十七条 物业使用人的权利义务.....	070
65. 物业使用人违约, 业主要承担责任吗? .....	070
第四十八条 关于物业管理的投诉.....	071
66. 关于物业管理投诉的种类有哪些? .....	072
<b>第五章 物业的使用与维护.....</b>	<b>073</b>
第四十九条 改变公共建筑及共用设施用途的程序* .....	073
67. 改变公共建筑及共用设施用途应采用什么程序? .....	074
68. 业主能否在消防疏散楼梯内堆放杂物? .....	074
第五十条 公共道路、场地的占用、挖掘.....	075
69. 物业服务企业是否有权利拆除业主擅自占用的道路、场地上的建筑? .....	076
第五十一条 公用事业设施维护责任.....	076
第五十二条 关于房屋装饰、装修的告知义务.....	077
70. 业主在自己家里装修也要经过物业公司同意吗? .....	078
第五十三条 专项维修资金* .....	079
71. 物业服务企业对物业维修基金的使用不符合法定使用范围, 是否应当返还? .....	080

72. 被挪用的物业维修基金应当返还给谁? .....	080
第五十四条 对共用部位、共用设施设备经营的收益 .....	081
73. 利用共用部位、共用设施设备进行商业经营所获得的利益归谁 所有, 如何利用? .....	082
74. 在小区内发布广告由谁决定? 其收益归谁? .....	082
75. 物业服务企业在没有经过业主委员会同意的前提下, 能否将物 业的共用设施出租? .....	083
第五十五条 责任人的维修养护义务 .....	084
76. “责任人”主要包括哪些情况? .....	084
77. 对于装修不当造成的房屋漏水应当由责任人还是物业服务企业 承担责任? .....	085
<b>第六章 法律责任</b> .....	086
第五十六条 建设单位违法选聘物业服务企业的责任 .....	086
78. 建设单位违法选聘物业服务企业的责任有哪些? .....	087
79. 涉及违法选聘的物业服务合同的效力如何? 由此造成的损失赔 偿由谁负责? .....	087
第五十七条 建设单位擅自处分共用部位的责任 .....	088
80. 什么是擅自处分? .....	088
第五十八条 拒不移交资料的行政责任 .....	089
81. 承担本条规定的行政责任的主体有哪些? 具体包括哪些违法 行为? .....	090
82. 违反移交资料义务的行政处罚措施有哪些? .....	090
83. 本条规定中的侵权人应承担民事责任? .....	091
第五十九条 无资质从事物业管理服务的责任 .....	091
84. 非法从事物业管理服务的一方与业主委员会签订的物业服务合 同的效力如何? .....	092
85. 如果非法从事物业管理服务的物业服务企业的活动, 造成了业 主的财产损失或者其他人身损害, 应承担侵权责任? .....	093
第六十条 违反委托管理限制的责任 .....	094
第六十一条 挪用专项维修资金的责任 .....	095
86. 挪用专项维修资金有哪些主体 .....	095

87. 在发生挪用行为以后, 具体的处罚措施有哪些? .....	096
88. 挪用专项维修资金的行为会承担刑事责任吗? .....	096
第六十二条 建设单位不配置物业管理用房的责任 .....	097
第六十三条 擅自改变物业管理用房的用途的责任 .....	098
89. 物业服务企业未经业主大会同意, 擅自将物业管理用房出租应 当承担何种责任? .....	099
第六十四条 擅自行为的责任 .....	100
第六十五条 逾期不交纳物业服务费的责任 .....	101
90. 物业管理费纠纷有哪些解决方式? .....	101
第六十六条 业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违法活动 的责任 .....	103
91. 业主违法行为的性质严重, 触犯了刑法的, 应如何处理? .....	103
92. 如果业主违法情节较为严重, 但尚不构成犯罪的, 应如何处理? ..	104
93. 业主的哪些行政违法行为需要承担行政法律责任? .....	104
第六十七条 公务人员违法行为的责任 * .....	104
<b>第七章 附 则</b> .....	105
第六十八条 施行时间 .....	105

## 关联法规归类解读与应用

<b>一、综 合</b> .....	109
中华人民共和国物权法 (节录) .....	109
(2007年3月16日)	
中华人民共和国合同法 (节录) .....	114
(1999年3月15日)	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若 干问题的解释 .....	123
(2009年5月14日)	



建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问题的批复.....	127
(2003年10月17日)	
<b>二、业主及业主大会.....</b>	<b>128</b>
业主大会和业主委员会指导规则.....	128
(2009年12月1日)	
最高人民法院关于春雨花园业主委员会是否具有民事诉讼主体资格 的复函.....	138
(2005年8月15日)	
<b>三、前期物业管理.....</b>	<b>141</b>
物业服务企业资质管理办法.....	141
(2015年5月4日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法.....	145
(2003年6月26日)	
物业承接查验办法.....	152
(2010年10月14日)	
<b>四、物业管理服务.....</b>	<b>158</b>
物业服务收费管理办法.....	158
(2003年11月13日)	
物业服务定价成本监审办法(试行).....	161
(2007年9月10日)	
物业服务收费明码标价规定.....	164
(2004年7月19日)	
保安服务管理条例.....	166
(2009年10月13日)	
公安机关实施保安服务管理条例办法.....	176
(2016年1月14日)	
公安机关执行保安服务管理条例若干问题的解释.....	187
(2010年9月16日)	