



全国高等职业教育房地产系列规划教材·物业管理专业

物业管理法规

主 编 鲁 捷 鲜于玉莲
副主编 曹冬冬 张立生 杨凤平



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY

<http://www.phei.com.cn>



全国高等职业教育房地产系列规划教材·物业管理专业

物业管理法规

鲁捷 鲜于玉莲 主编

曹冬冬 张立生 杨凤平 副主编

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

掌握并灵活运用物业管理法律规定是物业管理专业人员应具备的基本能力。本书就是为培养、提高高职学生和物业管理服务一线从业人员掌握并运用物业管理法律规定的的能力而编写的。

全书从物业管理法律关系、法律规范、法律责任,物权与物业权属、房屋登记制度、业主的建筑物业区分所有权、相邻关系、共有,物业管理常用法律法规等方面介绍了物业管理法律关系基础知识;从政府房地产行政主管部门、物业管理行业协会、物业服务企业、业主自治组织等方面介绍了物业管理市场管理体制相关的法律法规;从物业服务合同、管理规约、物业管理早期介入、物业管理招标投标、物业的接管验收、物业的装修管理、房屋修缮管理、房屋设备设施管理、物业环境管理、物业安全管理、物业服务收费、住宅专项维修资金、物业管理服务其他收费等法律规定方面介绍了物业管理不同阶段各项具体业务相关的法律规定;从房地产法律关系、房地产转让、房地产抵押、房地产租赁、房地产中介等法律规定方面介绍了与物业管理密切相关的房地产法律法规。

本书既可作为高等职业教育物业管理专业的教材,又适合作为物业管理行业从业人员的岗前培训和参考读物。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法规/鲁捷,鲜于玉莲主编. —北京:电子工业出版社, 2008.6

(全国高等职业教育房地产系列规划教材·物业管理专业)

ISBN 978-7-121-06810-2

I. 物… II. ①鲁… ②鲜… 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(2008)第 077765 号

责任编辑:张云怡 特约编辑:尹杰康

印 刷:北京市顺义兴华印刷厂

装 订:三河市双峰印刷装订有限公司

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本:787×980 1/16 印张:19.75 字数:427 千字

印 次:2008 年 6 月第 1 次印刷

印 数:4 000 册 定价:30.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zlt@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线:(010) 88258888。

序

中国房地产业从 20 世纪 80 年代初起步, 至今已经发展了近 30 年, 最近的一个发展期是 1998 年起的八年多, 成为国民经济的支柱产业和主导产业。房地产属周期发展行业, 在世界各国都有其周期性发展的规律。近几年房地产业带动了中国的重化工业, 使中国经济增长带动了世界经济增长。

在我国从事房地产领域的高等专业人才较为欠缺。高等职业院校在培养房地产人才方面肩负着不可替代的任务。发展房地产业高等职业教育是完善房地产教育多层次的需要, 也是满足对房地产人才需求多样化的需要。该系列房地产规划教材涵盖“房地产经营与估价”和“物业管理”两个专业方向。在编写过程中注重专业内部的关联性, 以就业为导向、以应用为目的、以理论够用为度, 加强针对性和实践性, 是一套强调理论与实践相结合的房地产专业的高职高专系列教材。

编者将编写思路定位于培养“技能型”人才的目标上。教材围绕技术应用能力这条主线来设计学生的知识、能力、素质结构, 加强学生的基本实践能力与操作技能、专业技术应用能力与专业技能、综合实践能力与综合技能, 从而引导学生积极思考和实践, 让学生主动参与, 培养学生分析、解决实际问题的能力, 使理论与实践更好的结合。教材中编入了丰富的案例, 数据均采用近年的最新数据。

对于房地产各专业的毕业生来说, 除具备“高素质、复合型”的特点外, 还要求持证上岗。本系列教材与职业资格证书的标准有效衔接, 按照行业最新标准编写, 同时兼顾职业资格证书的标准。力求在教材体系方面有所创新, 顺应人才培养模式的变化, 以行业企业的人才需求为导向。

此系列教材不仅是我国高等职业教育房地产专业的最新教材, 而且对于从事房地产、物业管理培训的从业人员和学员, 也是一套具有指导价值的系列参考书。希望此套教材的出版和使用, 能为培养优秀的房地产专业人才起到积极的推动作用。

中国房地产开发集团理事长

中国企业联合会、中国企业家协会执行副会长



2007 年 4 月

前言

在物业管理实践中,投诉和纠纷的处理是经常遇到的,对这一问题的处理能力,很大程度上反映了物业管理工作者的专业知识、法规知识的综合运用能力。而对投诉和纠纷处理结果的好坏,直接影响到物业服务企业乃至物业管理行业的形象。因此,对物业管理从业人员处理投诉和纠纷能力的培养和提高,越来越引起物业管理行业的重视,引起作为物业管理人才培养基地的高职院校相关专业的重视。

经过科学的岗位素质结构和能力结构分析,我们发现物业管理人员处理投诉和纠纷能力的核心是对物业管理法律法规的理解、掌握和灵活运用。因此,物业管理法规教材质量的优劣,与物业管理实践联系的紧密程度,都对高职物业管理专业学生的培养质量和企业在岗培训的效果产生直接的影响。为了解决这一教学、培训中的突出问题,本教材在编写中力求达到从形式到内容注重对理论的淡化,侧重理论与实践的有机结合,突出实践中分析能力的培养,以实现培养、提高高职学生和物业管理服务一线从业人员处理投诉和纠纷能力的编写目的。

为保证这一编写目的的实现,促进学生物业管理法律法规知识和实际运用技能水平的提高,促进物业服务企业在职人员处理投诉和纠纷能力的提高,在深入物业服务企业调查研究的基础上,组织编写了本教材。该教材具有以下几个特点:

1. 教材内容新。为保证教材内容新,编写时选取的法律法规紧跟社会发展现实。本教材不仅及时编入了《中华人民共和国物权法》中与物业管理紧密相关的内容,而且更新补充了《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《物业服务定价成本监审办法(试行)》、《物业管理企业资质管理办法》等重新修订的法规内容。其中,最新的内容是国家建设部2008年1月22日通过,将于2008年7月1日起施行的《房屋登记办法》。

2. 突出实践需要。本教材在内容上突出指导性、理论性与实践性、适用性相融合。重点突出的是物业管理实践的需要,所选法律法规均为实际工作中使用频率较高的。另外,本教材编写内容结合物业管理具体业务要求,如接管验收、房屋修缮管理等,还选用了相当数量了规范标准,这是以往物业管理法规教材中没有或没有明确提及的,但却是实践中应用极为广泛的。如《普通住宅小区物业管理服务等级标准》和全国物业管理示范住宅小区、大厦、工业区标准及评分细则等。

3. 实训性强是本书最主要的特点。为实现这一特点,本书选取了大量的实践案例,在案例选取上充分考虑读者实践需要,突出一线、实用的选取原则。本教材章前引例和章后案例分析训练既考虑了教材内容的全面性,也考虑其在实践中的典型性和实用性。所选案例力求做到是高职学生就业后和一线从业人员在日常工作中能够经常接触的事例,能给学生提供在管理实践中运用法规制度解决纠纷的思路,有利于提高学生在实践中解决具体问题的实战能力。案例选取还注意到时效性新、涉及面广、前瞻性强,与具体业务紧密结合,对学习有很强的指导意义。

本教材由沈阳师范大学职业技术学院鲁捷、鲜于玉莲主编，沈阳师范大学职业技术学院曹冬冬、河北建材职业技术学院张立生、盘锦职业技术学院杨凤平任副主编。第1章由鲁捷、曹冬冬编写；第2章由鲜于玉莲、曹冬冬编写；第3章由鲁捷、杨凤平编写；第4章、第5章由鲜于玉莲、杨凤平编写；第6章由鲁捷、张立生编写；第7章由曹冬冬、张立生编写；第8章由鲜于玉莲、张立生编写。

上海百联物业管理有限公司副总经理董咸慧统审了全稿，提出了许多宝贵的改进意见。在本教材的筹划阶段，沈阳师范大学职业技术学院《物业管理法规》精品课程组提供了较为详尽的编写意见，在此一并表示感谢。

在教材编写中，我们力求做到尽善尽美，但由于能力和实践经验的不足，败笔之处难免，还望各位读者和专家不吝赐教。

编 者

2008年4月

目 录

第1章 物业管理法律关系概述	(1)
1.1 物业管理法律关系	(1)
1.1.1 物业管理法律关系的概念与特征	(2)
1.1.2 物业管理法律关系的构成要素	(3)
1.1.3 物业管理法律关系的种类	(5)
1.1.4 物业管理法律事实	(6)
1.2 物业管理法律规范	(7)
1.2.1 物业管理法律规范的含义与构成	(8)
1.2.2 物业管理法律规范的表现形式	(9)
1.2.3 物业管理法律规范与物业管理法律关系	(10)
1.3 物业管理法律责任	(11)
1.3.1 物业管理法律责任的含义与构成要件	(12)
1.3.2 物业管理法律责任产生的原因	(13)
1.3.3 物业管理法律责任的种类	(14)
1.3.4 物业管理法律责任的承担方式	(15)
1.4 物业管理常用法律法规	(17)
1.4.1 《中华人民共和国民法通则》	(17)
1.4.2 《中华人民共和国物权法》	(18)
1.4.3 《中华人民共和国合同法》	(19)
1.4.4 《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	(21)
1.4.5 《业主大会规程》	(21)
1.4.6 《物业服务收费管理办法》	(21)
1.4.7 《物业管理条例》	(22)
本章小结	(25)
复习思考题	(25)
案例分析题	(25)
第2章 物业权属法律规定	(27)
2.1 物权与物业权属	(27)
2.1.1 物权的概念和特征	(28)
2.1.2 物业产权的概念和特征	(29)
2.1.3 物业产权的取得、消灭和限制	(30)

2.1.4 物业权属的概念和特征	(32)
2.2 房屋登记制度	(33)
2.2.1 房屋登记概述	(35)
2.2.2 房屋登记的程序	(37)
2.2.3 房屋登记管理的内容	(39)
2.2.4 房屋登记的种类	(40)
2.2.5 房屋登记的法律责任	(45)
2.3 业主的建筑物区分所有权	(46)
2.3.1 业主的建筑物区分所有权相关概念	(48)
2.3.2 业主的建筑物区分所有权在物业管理实践中的应用	(50)
2.4 相邻关系	(59)
2.4.1 相邻关系及其处理原则	(60)
2.4.2 相邻关系在物业管理实践中的应用	(61)
2.5 共有	(66)
2.5.1 共有关系概述与法律特征	(66)
2.5.2 共有关系在物业管理实践中的应用	(68)
本章小结	(69)
复习思考题	(69)
案例分析题	(69)
第3章 物业管理运作主体法律规定	(72)
3.1 物业管理市场管理体制概述	(72)
3.1.1 政府房地产行政主管部门	(74)
3.1.2 物业管理行业协会	(76)
3.1.3 物业服务企业	(78)
3.2 物业服务企业	(78)
3.2.1 物业服务企业的性质与分类	(79)
3.2.2 物业服务企业的组建与设立程序	(81)
3.2.3 物业服务企业的权利和义务	(85)
3.2.4 物业服务企业资质管理	(88)
3.3 业主自治组织	(91)
3.3.1 业主	(92)
3.3.2 业主大会	(95)
3.3.3 业主委员会	(99)
本章小结	(102)
复习思考题	(103)

案例分析题	(103)
第4章 物业服务合同与物业管理规约的法律规定	(106)
4.1 物业服务合同	(106)
4.1.1 物业服务合同的概述	(107)
4.1.2 合同的订立、效力与履行	(108)
4.1.3 合同的变更、转让和终止	(116)
4.1.4 违约责任	(118)
4.1.5 物业管理合同的内容	(119)
4.1.6 相关规定	(121)
4.2 物业管理规约规定	(124)
本章小结	(129)
复习思考题	(129)
案例分析题	(129)
第5章 前期物业管理的法律规定	(132)
5.1 物业管理早期介入	(132)
5.1.1 物业管理早期介入概述	(133)
5.1.2 物业管理早期介入不同阶段的内容	(133)
5.2 物业管理招标投标	(137)
5.2.1 物业管理招标投标概述	(138)
5.2.2 物业管理招标	(140)
5.2.3 物业管理投标	(142)
5.2.4 开标、评标和定标	(143)
5.2.5 相关规定	(144)
5.3 物业的接管验收	(149)
5.3.1 接管验收概述	(150)
5.3.2 接管验收的条件和应提交的资料	(151)
5.3.3 接管验收的程序	(152)
5.3.4 接管验收的内容和技术标准	(152)
5.3.5 接管验收交接双方的责任	(154)
5.3.6 相关规定	(155)
5.4 物业的装修管理	(156)
5.4.1 装修与装修管理概述	(158)
5.4.2 装修管理的内容与程序	(158)
5.4.3 装修管理的法律责任	(162)
5.4.4 相关规定	(166)

(168) 本章小结	(168)
(168) 复习思考题	(168)
(169) 案例分析题	(169)
第6章 物业管理服务的法律规定	(171)
(171) 6.1 房屋修缮管理的法律规定	(171)
(172) 6.1.1 房屋修缮管理概述	(172)
(173) 6.1.2 房屋质量管理	(173)
(178) 6.1.3 房屋修缮管理	(178)
(186) 6.1.4 相关规定	(186)
(192) 6.2 房屋设备设施管理的法律规定	(192)
(193) 6.2.1 房屋设备设施管理概述	(193)
(196) 6.2.2 房屋设备设施管理标准	(196)
(203) 6.2.3 相关规定	(203)
(205) 6.3 物业环境管理的法律规定	(205)
(206) 6.3.1 物业环境管理概述	(206)
(209) 6.3.2 物业环境管理法律规定和标准	(209)
(215) 6.3.3 相关规定	(215)
(221) 6.4 物业安全管理法律规定	(221)
(223) 6.4.1 物业安全管理概述	(223)
(226) 6.4.2 物业安全管理法律规定	(226)
(233) 6.4.3 相关规定	(233)
(238) 本章小结	(238)
(239) 复习思考题	(239)
(239) 案例分析题	(239)
第7章 物业管理服务费用管理的法律规定	(242)
(242) 7.1 物业服务收费的法律规定	(242)
(243) 7.1.1 物业服务收费概述	(243)
(245) 7.1.2 物业服务收费法律规定	(245)
(248) 7.1.3 相关规定	(248)
(251) 7.2 住宅专项维修资金的法律规定	(251)
(252) 7.2.1 住宅专项维修资金概述	(252)
(253) 7.2.2 住宅专项维修资金法律规定	(253)
(258) 7.2.3 相关规定	(258)
(260) 7.3 物业管理服务其他收费的法律规定	(260)
(261) 7.3.1 物业管理服务其他收费概述	(261)

7.3.2 相关规定	(263)
本章小结	(263)
复习思考题	(264)
案例分析题	(264)
第8章 房地产交易法律规定	(267)
8.1 房地产概述	(267)
8.1.1 房地产及相关概念概述	(268)
8.1.2 房地产法律关系	(269)
8.2 房地产转让法律规定	(271)
8.2.1 房地产转让概述	(272)
8.2.2 房地产转让法律规定	(274)
8.2.3 相关规定	(277)
8.3 房地产抵押法律规定	(278)
8.3.1 房地产抵押概述	(279)
8.3.2 房地产抵押法律规定	(279)
8.3.3 相关规定	(284)
8.4 房地产租赁法律规定	(287)
8.4.1 房地产租赁概述	(288)
8.4.2 房地产租赁法律规定	(289)
8.4.3 相关规定	(291)
8.5 房地产中介法律规定	(294)
8.5.1 房地产中介法律规定	(294)
8.5.2 相关规定	(297)
本章小结	(298)
复习思考题	(298)
案例分析题	(299)
参考文献	(301)

第1章 物业管理法律关系概述



【学习目标】

通过本章学习,了解物业管理法律关系的基本概念和特征、关系种类及法律事实;了解物业管理法律规范的含义与构成、表现形式及物业管理法律规范与物业管理法律关系的联系;了解物业管理法律责任的含义与构成要件。熟知物业管理法律关系构成要素;熟知物业管理法律责任产生的原因、种类、承担方式。掌握物业管理常用法律法规的调整范围和主要内容。

1.1 物业管理法律关系

【案例】 物业服务公司有权因业主未缴清购房费而停水停电吗?

某小区物业服务公司由该小区开发商组建成立,具有相应的物业管理资质,系独立核算、自负盈亏的企业法人。

某日,开发商给该物业服务公司发来一份通知,称该小区某业主系分期付款购房,但其入住后迟迟未将剩余房款付清。开发商为此要求对该住户采取停水、停电、停气的措施,以迫使该住户尽早交款。

该物业服务公司遂照此办理,使得该住户无法正常生活,导致该业主的强烈不满。

【分析】

在同一个法律关系中,责、权、利均应一致。履行了相关合同义务,就应该享有相应的权利,反之,则应按照合同的约定承担相应的责任。但两种法律关系不能相互混淆,即不能因为没有履行某个法律关系中的义务就不能享有另外一个法律关系中的权利,这样做就会导致责、权、利不一致。

本案例中的业主,同时是房屋买卖关系以及物业管理关系的主体。但这两个法律关系不能相互混淆。在房屋买卖法律关系中,业主承担支付购房款的义务,享有取得房屋所有权的权利。而在物业管理法律关系中,业主承担支付物业管理费的义务,享有接受物业服务企业服务的权利。该业主未按期缴纳购房款,只能说明他没有履行房屋买卖关系中按时付款的义务,那么他就应该承担相应的民事责任。开发商可以按照购房合同的规定,要求该业主承担违约金、利息等责任甚至可以要求解除合同。

如果该业主已经按照物业管理合同的规定缴纳了物业管理费,这就意味着他在物业管理法律关系中已经履行了自己的义务,那么他就应该得到完善的物业管理服务,包括水、电、



气、暖等设施设备的良好使用。物业服务公司应该保证其权利的实现，而其他人（包括开发商）则不能对这种权益进行侵害。

本案例中物业服务公司满足开发商要求，用停水、停电等方式迫使业主按时交款，其实质就是混淆物业管理法律关系，即混淆了房屋买卖关系以及物业管理关系。让业主因未履行房屋买卖关系中的义务而不能享有物业管理法律关系中的权利，这显然是对业主合法权益的侵害。

1.1.1 物业管理法律关系的概念与特征

1. 物业管理法律关系的概念

法律关系是法律规范在调整一定社会关系过程中所形成的人们相互之间的权利与义务关系。

物业管理法律关系是指由物业管理法律规范调整人们在物业管理及相关活动过程中所形成的相互之间的权利与义务关系。

物业管理法律规范是调整物业管理关系的法律规范的总称。物业管理关系是人们在物业管理过程中形成的社会关系。

物业管理法律关系是法律关系的一种，它包括以下几层含义：

(1) 物业管理法律关系是在物业管理法律规范调整之下的社会关系。这种社会关系总是与现行的物业管理法律规范紧密关联，是受物业管理法律规范制约而形成的社会关系。这些关系有业主与物业服务公司、业主委员会与物业服务公司、业主与业主、业主与业主委员会等关系。

(2) 物业管理法律关系是以确定的权利和义务为内容的社会关系。物业管理法律关系是以物业管理参与各方确定的权利和义务为内容的，并不是以物业管理行为与物业管理行为产生的结果为内容，它只对法律关系各方产生法律约束力。如某物业服务公司与某房地产开发公司签订了前期物业管理服务合同。合同签订后，物业服务公司履约提供了物业管理整体策划等服务，房地产开发公司也履约给付了双方合同中约定的物业管理费。这其中，双方签订合同行为、物业服务公司提供的策划服务行为和房地产开发公司给付物业管理费行为，都不是物业管理法律关系的内容，只有双方在合同中约定应该享有的权利与承担的义务，才是物业管理法律关系的内容。

(3) 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。物业管理法律关系的形成是通过物业管理法律规范对物业管理参与各方的具体活动进行调整后的结果，其内容符合物业管理法律规范要求的各项权利和义务，这种关系所确定的权利和义务是以合同关系体现的，任何一方不得擅自更改，一旦违约，将承担法律责任。



2. 物业管理法律关系的特征

(1) 物业管理法律关系主体的多样性。物业管理法律关系主体包括自然人、法人、国家和其他组织。自然人中又有中国公民和外国人,产权人和非产权人;法人中有建设单位,也有物业服务企业和其他物业专营服务企业;国家主要指房地产行政主管部门及物价、公安、税务等其他部门;其他组织包括基于物业管理行业特殊性而产生的特殊主体业主大会和业主委员会以及物业管理协会。

(2) 业主意志的多元化和代表性。现代物业管理所体现的建筑物区分所有权制度,要求将多元化的产权主体意志有效地集中统一行使。作为物业管理法律关系一方的业主,具有的个体业主分散和意志多样的特征,使得组成一个统一代表全体业主利益和意志的机构成为必要,而业主大会及其常设机构业主委员会就是这种代表机构。这一特征体现了业主意志的多元化与业主大会代表性的统一。

(3) 多重法律关系交错的统一体。物业管理法律关系是由多重关系共同组成的统一体,物业管理法律关系并非仅指某一对主体之间的关系,而是人们在取得、利用、经营和管理物业的过程中形成的多重关系的组合。在这多重关系中,物业管理法律关系的内容即主体间的权利、义务既有平等主体间的民事关系,又有不平等主体间的行政管理关系。如物业服务公司与业主委员会的关系是平等主体之间的民事关系,在物业管理过程中,双方的权利义务体现在物业管理服务合同中;政府行政主管部门或司法机关为维护物业管理的规范,使其有序运作,就要对物业管理法律关系主体在物业使用、维护、监控等方面进行监督,这就是行政管理关系。

1.1.2 物业管理法律关系的构成要素

物业管理法律关系的要素是指构成物业管理法律关系的主体、客体和内容,这三者缺一不可,故称物业管理法律关系的三要素。

1. 物业管理法律关系的主体

物业管理法律关系的主体是指物业管理法律关系中权利的享有者和义务的承担者。如业主、使用人、物业服务公司、政府行政管理部门等。

(1) 业主:业主是房屋的所有权人,是物业管理法律关系中的重要主体。由于现代建筑存在着复杂的异产毗连关系,各业主的权利形态一般表现为建筑物区分所有权,于是,在物业管理法律关系中,业主大会及其执行机构业主委员会成为代表全体业主的法律关系主体。在物业管理过程中,业主的权利和义务,需要通过召开业主大会、选举业主委员会实施自治管理的形式来实现。

(2) 使用人:也称非业主使用人,是指物业的承租人和其他实际使用物业的人。使用人不是物业区域的建筑物区分所有权人,不具有成员权,一般不能参加业主大会与业主委员会。使用人与业主有直接的法律关系,与开发商、物业服务企业没有直接的法律关系。为约束使



用人独立存在的地位，使用人在物业管理中的权利和义务不仅受其与业主的法律关系的制约，而且受相关法律法规及管理规约的制约。如《物业管理条例》第四十八条规定：“物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和业主公约的有关规定。”“物业使用人违反本条例和业主公约的规定，有关业主应当承担连带责任。”第四十二条第一款规定：“业主应当根据物业服务合同的约定缴纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。”

(3) 开发商：即房地产开发企业，是指以赢利为目的，从事房地产开发和经营的企业。开发商作为物业的投资建设单位，原始取得物业所有权，在物业销售前，是物业唯一的所有权人，也称大业主。根据有关规定，开发商在法定或约定的期限内，对其销售的物业承担保修责任；物业销售前，实施前期物业管理时，开发商有权选聘物业服务企业。

(4) 物业服务企业：也称物业管理企业，是指按照物业服务合同的约定，专门进行房屋及配套的设施设备和相关场地的维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，为业主和使用人提供服务的企业。从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，独立承担民事责任。物业服务企业除须经过工商行政管理部门核准登记并颁发营业执照外，还须经政府房地产行政主管部门审核资质。

(5) 政府行政管理部门：为维护物业管理的规范、有序运作，保护物业管理法律关系各主体的合法权益，政府行政管理部门，如房地产行政主管部门、建设行政主管部门以及公安、消防、环保等政府有关部门，就要介入到物业管理活动中，对物业管理法律关系各主体进行指导、监督，行使行政权。《物业管理条例》第五条规定：“国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。”“县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。”第四十六条规定：“对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。”“有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。”

2. 物业管理法律关系的客体

物业管理法律关系的客体是指物业管理法律关系主体的权利义务共同指向的对象，包括物、行为和非物质财富。

(1) 物：物是指物业，是指纳入物业管理范畴的各类建筑主体及其附属设施、共用设备和场地，这是主要的、基本的客体。

(2) 行为：行为是指物业管理法律关系主体各方行使权力和履行义务的活动，包括作为和不作为。作为是指主体积极实施的某种行为；不作为是指主体消极不实施的某种行为。如物业服务公司履约进行的保洁、保安等活动，即作为；反之，不履约进行保安、保洁等活动，则为不作为。

(3) 非物质财富：非物质财富是指物业管理中产生的荣誉、发明专利等精神文化财富。



如小区、大厦的荣誉称号及管理方案、规划设计等。

3. 物业管理法律关系的内容

物业管理法律关系的内容是指物业管理法律关系主体所享有的权利和承担的义务, 主要指业主的权利义务、物业服务企业的权利义务, 这是物业管理法律关系最基本的要素。

(1) 物业管理权利。物业管理权利是指物业管理法律关系主体在一定条件下所享有的做出某种行为的资格。它既可以表现为享有权利的人有权做出一定的行为, 也可以表现为享有权利的人有权要求他人做出一定的行为。前者(如物业的所有权人或使用人)可以合法使用物业及其附属配套设施; 后者(如业主)可以要求物业服务企业提供规定或约定的有关服务, 或物业服务企业要求装修人员不得在影响他人休息的时间内进行装修施工等。

(2) 物业管理义务。物业管理义务是指物业管理法律关系主体所承担的职责。它可以表现为义务主体必须按照权利主体的要求做出一定的行为, 如业主须按时缴纳物业管理费, 物业服务企业应按合同要求提供保洁服务等; 或表现为义务主体必须抑制一定的行为, 如业主的装修活动不得损害房屋结构, 物业服务企业不得违规收费等。

物业管理法律关系内容的权利和义务是密不可分的, 二者是相互依存、相互联系的。权利和义务也是相对的, 没有无义务的权利, 也没有无权利的义务, 一个主体享有某项权利的同时, 也必定要承担相应的义务。如业主和使用人在享有物业装修权利的同时, 又必须承担维护物业完整、不得损害房屋结构的义务。

1.1.3 物业管理法律关系的种类

由于物业管理法律关系主体的多样性, 引起物业管理法律关系的法律事实的多样性, 导致物业管理法律关系极为纷繁复杂。物业管理法律关系可以根据不同的标准来进行分类, 按照物业管理法律关系主体的相互地位, 可以把物业管理法律关系分为两大类。

1. 平等主体之间在物业管理法律关系中的平权关系

法律关系主体之间是平等的, 没有相互隶属关系, 是一种民事法律关系, 当事人在法律地位上平等, 相互之间可以协调和选择。如业主和物业服务企业间的法律关系, 是平等的聘用和被聘用的合同关系。业主委员会有权代表全体业主选聘、解聘物业服务企业, 物业服务企业也有权选择业主, 有权拒绝聘用, 二者地位平等, 互不隶属。

2. 不平等主体之间在物业管理法律关系中的隶属关系

法律关系主体之间是相互隶属的, 不平等主体之间法律关系是一种行政法律关系, 当事人在法律地位上的不平等, 决定了相互之间是一种领导和服从的关系。如房地产行政管理企业享有指导、监督的行政权, 有权对物业服务公司实行资质管理, 确定物业服务公司的市场



准入资格；对物业服务公司的专业工作、日常工作实施监督管理；对物业服务公司与业主之间的纠纷做出行政裁决。

按照物业管理法律关系的具体化程度不同，物业管理法律关系可以划分为一般的物业管理法律关系和具体的物业管理法律关系；物业管理法律关系依据主体是单方具体化还是双方具体化，物业管理法律关系还可以划分为绝对物业管理法律关系和相对物业管理法律关系等。

1.1.4 物业管理法律事实

物业管理法律事实是指物业管理法律规范所规定或认可的，能够引起物业管理法律关系产生、变更和终止（或消灭）的客观现象或原因条件。

物业管理法律事实具有客观性、能动性、法定性等特点。即物业管理法律事实不是主观想象的“事实”；它能够影响当事人之间法律关系的产生、变更和终止状态；何种客观现象为法律事实，何种法律事实引发何种法律效果，是由法律规定的。

物业管理法律关系不是自然而然产生的，也不会仅因法律规范存在就可以发生。具体的物业管理法律关系，只有在一定的法律事实发生以后，才能在当事人之间发生一定的法律关系。物业管理法律规范只是认定物业管理法律事实的依据，物业管理法律事实才是引起物业管理法律关系产生、变更和终止的原因，而物业管理法律关系则是物业管理法律规范的规定与实际发生物业管理法律事实的共同结果。

物业管理法律事实引起法律关系的变动，包括法律关系的产生（指在原无法律关系存在的当事人之间形成新的法律关系）、变更（指既存法律关系中的主体、客体、内容三要素或任一要素发生变化）、终止（指当事人之间的权利义务关系消灭，包括绝对消灭和相对消灭）三种情况。如业主与物业服务公司因签订物业服务合同的行为而产生合同法律关系；合同履行过程中，双方协商在原合同基础上补充增加了新的物业管理服务项目，使原合同法律关系的客体发生相应变更；合同期满，双方合同法律关系终止。

物业管理法律事实具体种类很多。根据法律事实与物业管理法律关系主体的意志是否有关，可以划分为自然事实与行为事实两大类。

1. 自然事实

自然事实是指与物业管理法律关系主体的意志无关，并能引起物业管理法律关系产生、变更和终止的客观现象。自然事实又可分为事件与状态两种客观情况。

（1）事件。事件是指偶发的客观现象，分为不可抗力事件和社会意外事件两种情况。

① 不可抗力事件：根据《中华人民共和国民法通则》第一五三条、《中华人民共和国合同法》第一一七条第二款规定，不可抗力“是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。”不可抗力事件通常指自然灾害性的事件（如地震、风暴等）和社会性的战争等。

② 社会意外事件：社会意外事件虽然也具有不以法律关系当事人意志为转移的性质，但

