

新版
法律直通车

No.13

WU YE GUAN LI

物业管理

实务问答与案例精析

陈永平 梅新和 编著

- 12 房屋拆迁 安置实务问答与案例精析
- 13 物业管理实务问答与案例精析
- 14 房地产纠纷实务问答与案例精析

★快速、准确了解法律规定

★有效、及时维护自身权益

法律直通车



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

新版
法律直通车

No.13

WU YE GUAN LI

物业管理

实务问答与案例精析

陈永平 梅新和 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理实务问答与案例精析 / 陈永平, 梅新和编著.

—北京: 法律出版社, 2008. 4

(新版法律直通车)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8332 - 9

I. 物… II. ①陈…②梅… III. ①物业管理—民事纠纷—
中国—问答②物业管理—民事纠纷—案例—分析—中国
IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 038715 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹 邹 隐

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/研发部

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/张宇东

开本/A5

印张/13.375 字数/365 千

版本/2008 年 5 月第 1 版

印次/2008 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 8332 - 9

定价: 28.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

陈永平,高级合伙人,律师,毕业于中国政法大学,获得法学硕士学位,现任中国政法大学兼职教授、北京市律师协会项目融资与租赁法律事务专业委员会委员、中国资源综合利用协会资源节约与代用专业委员会法律委员。

该律师执业二十年以来,曾担任多家企业及金融、证券公司的法律顾问,代理了近百起商务法律诉讼、仲裁案件,涉及商务合同、房地产、证券、金融、投资、企业并购与产权重组等法律领域。该律师在处理公司、金融、房地产法律事务方面具有丰富的办案经验。

出版著作成果有:《二手房买卖操作实务》、《合同纠纷实务问答与案例精析》、《常用法律文书写作实例范本》、《物业管理操作实务与案例精析》、《民事诉讼操作实务与案例精析》等多本法学著作。

梅新和律师,毕业于武汉大学、北京大学,获法学学士学位。该律师多年从事法律工作,先后担任多家大型公司常年法律顾问。

在房地产和公共工程领域具有丰富的执业经验,曾多次参与办理了房地产项目的开发、转让、投资、融资,起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件,办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续,参与房地产项目的谈判及相关法律文件的起草、审查及物业管理方面的法律业务。

在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究,尤其擅长为公司提供完善的专项劳动(工伤纠纷)规章制度法律服务,对公司的签约合同进行事前调查、审查、修改,事后追踪、管理的法律服务,对公司的重大决策和业务发展提供

全面的法律支持、出具法律方案、法律意见,对公司的应收账款(债权债务)或不良资产有丰富的处理、处置经验和丰富有效的办案策略、方法,并为公司企业提供全面的资信调查、信用管理风险控制等公司法律事务。

在执业领域中出版著作成果有:《商品房买卖操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋质量与房屋装修纠纷操作实务》、《合同纠纷操作实务与案例精析》、《劳动合同操作实务与案例精析》、《工伤纠纷损害赔偿操作实务与案例精析》、《民事诉讼操作实务与案例精析》等20余本专业法学著作,并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业学术论文。

维权热线:13241858247

电子邮箱:meixinhelawyer@sohu.com

再 版 说 明

本套丛书首版甫一面世,即受到读者的热切追捧,至今编者每天仍能接到数十个购书读者的咨询电话或咨询案件的传真、信件。同时从各大书店的销售情况反映来看,该套丛书也取得了喜人的销量。作为编者,一则欣喜,一则惭愧。欣喜于读者的厚爱 and 关注,惭愧于首版中存有许多缺憾和不足。为了回馈读者的厚爱,弥补首版中的缺憾和不足,编者再次在繁忙之余捉刀动笔,对原版的体例和内容进行修订、增补,以此答谢各位读者。

再版之际,我国法治建设已取得了举世瞩目的进展,公民的权利意识逐渐提高,我国的法律法规更加完善,法律体系更加健全。特别是近年来,随着我国多部新的法律法规及相关的司法解释的颁布,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列新的问题,广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解和认识出现了不少疑惑。有鉴于此,编者在再版之中,将通俗易懂的实务问答和典型纠纷的案例进行逐一详细的解说,让广大读者能在较短的时间内很好地掌握相关法律法规的

精髓。

本套丛书在再版修订之时,仍坚持实用性、通俗性、严谨性的一贯特点。另根据众多读者的需要和建议,在原有体例结构的基础上增加了实务问答部分,该部分结合了现行有效的原有的法律法规以及最近颁布的法律法规、司法解释,极大充实和丰富了本套丛书的内容。

对于案例部分的内容,编者对原版中的案例进行了遴选,新增补了原套丛书出版后发生的比较典型、具有代表性的案例。该部分的案例延续了首版的风格,编者的评析部分不求面面俱到,只体现一己之见、一家之言,其最大的价值还是在于抛砖引玉。

本套丛书的附录部分为法律法规篇,其中收录了最新的法律法规、司法解释等规定,此部分的内容,既可供从业人员在业务中实际使用,也可供读者方便地查阅和有一个比较全面的认识。

参加本套丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,由于本套丛书的作者都是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免,敬请读者不吝指正。

编 者
2008年2月

前言

伴随着我国社会主义物质文明和精神文明的不断进步,我国社会主义法治建设取得了举世瞩目的成就。公民的权利意识逐渐提高,我国的法律制度也正在日趋完善。特别是近年来,我国新的法律及相关的司法解释的颁布速度明显加快,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列的新问题,更加上法律规范的抽象性和法律语言的专业化,给广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解造成了很多的障碍。加之,我国现有法律尚有许多需要完善的地方。如何正确理解和准确适用法律,已成为摆在我们面前的紧要问题。

为了使广大读者准确理解我国法律的具体内容和司法适用,使司法和执法工作者便于准确理解法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了法律界、司法界的有关专家及资深律师,编写了这套《法律直通车》丛书。此套丛书是一套实用性很强的通俗法律读物。我们的目的,就是以生动活泼的形式去诠释法律、法理,更好地宣传社会主义民主和法制,提高广大公民的整体素质和法律意识。

此套丛书具有以下主要特点:

第一,案例选题的合理性。目前,我国颁布的法律法规成千上万,给公民学法用法带来了极大的不方便。因此,此套丛书的选题,主要选

择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、生活息息相关的典型经典案例进行逐一详细的解说,能让广大公民在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。

第二,案例内容的可读性。作为通俗类读物,丛书具有文笔生动、明白通畅的特点,尤其是这些大量的案例,均具有典型性和代表性。作为法律读物,丛书的法理、评析部分具有较高的理论水平,概念表达准确,分析深入浅出。如此,读者可以在轻松的阅读过程中,逐步提高知法、用法水平。

第三,案例体例的独创性。丛书不是法学理论著作,也不是案例的简单汇编,而是理论分析与经典案例的完美结合。丛书从案情简介、法院判决、法律问题、法律评析四个层次,用实例说明理论,用理论剖析实例,将四者有机统一,相得益彰。

《法律直通车》丛书的出版,是法律图书通俗化、专门学术大众化的一次尝试和探索。我们期待着这种尝试和探索能被广大的读者接受和认同。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、最高人民检察院、司法部、国务院法制办公室、全国妇联、劳动和社会保障部、中国人民银行、中国证券业协会、中国证券监督管理委员会以及有关地方法院、律师事务所有关同志的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

参加丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,限于编者的时间和水平,书中难免有错误与不妥之处,恳请读者和专家批评指正。

本套丛书在编写的过程中不可能包罗万象,为了方便广大读者更好地学习相关的法律知识,我们编委会特开通了法律直通车电子信箱:meixinhelawyer@sohu.com。如有疑问的读者,可以通过以上的方式和我们联系,我们将会会有资深的专业律师为你排忧解难。

编者
2006年3月

目 录

第一部分 实务问答	1
1. 何谓物业管理以及如何理解物业管理的基本内容、物 业构成的基本内容?	3
2. 为何要实施物业管理以及物业管理对物业区域内的业 主有何现实意义和作用?	5
3. 《物业管理条例》的主要内容具体表现在哪些方面?	7
4. 《物业管理条例》应当适用于哪些范围?	9
5. 《物业管理条例》确立了哪些具体的基本制度?	11
6. 业主应如何认定和理解物业管理的范围、职责的内容 和性质?	13
7. 我国现行的物业管理与传统的房屋管理有何区别?	14
8. 何谓物业税? 其“征”什么?	15
9. 在物业管理活动中, 物业公司享有哪些权利、承担哪些 义务?	16
10. 我国对物业服务企业的资质等级是如何进行管理的?	17
11. 如何选择物业服务企业?	19
12. 在物业管理活动中, 物业管理的监督管理机构的职权	

和职责有哪些?	19
13. 应当如何划分物业管理区域?	20
14. 物业管理用房的所有权应当属于谁? 应如何使用?	20
15. 新建住宅是否必须进行招标投标物业服务企业以及 业主大会决定续聘原物业服务企业, 是否应进行招 标?	20
16. 何谓业主? 什么人可以成为业主以及在物业管理活 动中, 业主应当享有哪些权利?	21
17. 在物业管理活动中, 业主应当履行哪些义务?	24
18. 何谓管理规约?	26
19. 在物业管理过程中产生纠纷, 业主能否根据《消费者 权益保护法》维护自身的合法权益, 以及在物业管理 活动中业主应当享有哪些基本权利?	26
20. 为何购房时要关注物业管理事项以及购房时应注意 哪些物业管理事项?	29
21. 业主入住小区后, 是否一定要聘请专业的物业服务企业 管理小区物业, 以及业主是否可以自行管理小区物业?	29
22. 业主在物业管理活动中需要理解哪些问题?	30
23. 何谓业主大会以及业主大会应当履行哪些职责? 在 什么情况下可以不成立业主大会?	31
24. 业主大会筹备组如何成立? 其应做好哪些筹备工作?	34
25. 应当什么时候成立业主大会、第一次业主大会的召 开应当按照什么程序进行以及业主大会召开的方式 有哪些? 如何确定业主在首次业主大会会议的投票 权?	34
26. 业主大会会有哪些会议形式、表决方式和业主大会决定 的法律约束力?	36
27. 业主大会应如何决议才有效力? 何谓业主大会议事 规则?	36
28. 管理规约应当包括哪些具体内容以及违反管理规约	

应当如何处理?	37
29. 业主在签署管理规约时应当注意哪些问题?	39
30. 何谓业主委员会,其与业主大会是什么关系? 在物业管理活动中,业主委员会的地位及应当履行的职责是什么?	40
31. 物业公司应向业主委员会移交哪些物业档案资料? 如不移交应当承担哪些责任?	43
32. 业主委员会是如何产生的? 业主对业主委员会的决定有异议应当如何处理?	44
33. 业主、业主大会、业主委员会三者是什么关系?	44
34. 业主大会、业主委员会与社区建设是什么关系?	44
35. 在物业管理活动中,业主委员会应享有哪些权利、承担哪些义务? 业主委员会的活动经费应如何筹集?	45
36. 担任业主委员会委员应当符合哪些条件以及业主委员会委员享有哪些权利、履行哪些义务? 业主委员会是否需要备案?	46
37. 在什么情况下业主委员会委员资格终止?	47
38. 业主委员会章程包括哪些主要内容以及业主委员会召开会议的程序有哪些?	47
39. 业主委员会的换届工作应当如何进行?	48
40. 新入住的业主认为需要调整业主委员会,应当履行哪些程序?	49
41. 在物业服务合同履行过程中,业主、业主大会、业主委员会三者之间的关系应当如何协调?	50
42. 何谓前期物业管理以及前期物业管理的介入时间应当如何认定?	50
43. 从事前期物业服务的物业服务企业应如何选聘?	51
44. 前期物业管理服务合同应当具体包括哪些主要内容?	52
45. 前期物业服务合同是否可以约定期限?	53
46. 在前期物业服务合同中,对业主个人装修问题应当作出哪些具体约定?	54

47. 物业服务企业应当将房屋装饰装修中的哪些禁止行为和注意事项告知业主? 55
48. 为何要规范房屋装修行为? 业主在装饰装修房屋时是否应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议? 在装饰装修房屋过程中, 物业服务企业能否进行入户检查? 57
49. 业主装饰装修房屋的, 是否应当事先告知物业服务企业以及在装修前业主是否应向物业服务企业交纳装修押金和装修服务费? 58
50. 住宅室内装饰装修的施工时间应当如何把握以及装饰装修垃圾应如何处理? 59
51. 房屋买卖合同中应包含哪些有关物业管理的条款以及开发企业制定的房屋买卖合同中有关物业管理的内容, 购房人为什么不能随意修改, 其是不是霸王条款? 60
52. 建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同是否应当包含前期物业服务合同约定的内容? 60
53. 购房者在签订《商品房买卖合同》时, 前期物业服务合同的内容对其是否具有约束力? 62
54. 前期物业服务合同期限对业主委员会与物业服务公司签订物业服务合同是否有影响? 63
55. 建设单位在前期物业管理过程中应当履行哪些职责? 63
56. 临时管理规约应当包括哪些主要内容以及临时管理规约的拟定有哪些方式? 65
57. 临时管理规约和管理规约有何区别? 68
58. 临时管理规约具有什么作用以及业主是否可以到办理入住手续时再看临时管理规约? 68
59. 现行临时管理规约制度从什么时候开始实行? 原来已经签署的物业管理公约是否继续有效以及违反临时管理规约应当怎么处理? 68
60. 在实践中, 建设单位选聘物业服务企业有哪几种方式? 69

61. 业主委员会招标选聘物业服务企业前,是否需要备案以及通过招标方式更换物业服务企业之前,应当就哪些事项形成决议? 招投标文件应包括哪些内容?	70
62. 评标委员会如何组成及物业管理招标、投标活动的监督管理由哪些部门负责?	71
63. 招标人应当按照哪些时限完成物业管理招标工作并在几日内向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案? 备案时应提交哪些材料?	71
64. 业主大会决定更换物业服务企业的决议,应当有多少业主同意以及应当在何时完成? 是否应当告知社区居委会和街道办事处?	72
65. 业主委员会在组织招标过程中,应当如何保证广大业主的知情权?	72
66. 业主委员会通过招标方式更换物业服务企业的,应当提前多少天告知原物业服务企业以及重新选聘物业服务企业后,应当如何组织新老企业的交接?	73
67. 业主大会在选聘物业服务企业时,应当怎样鉴别物业服务企业的优劣?	73
68. 在办理物业承接、验收手续时,建设单位应当向物业服务企业移交哪些资料?	74
69. 物业服务企业和业主大会、派出所三者之间存在什么样的关系?	74
70. 如何正确看待建设单位在广告中承诺“买房免前期物业管理费”的问题?	75
71. 物业服务企业承接物业时,是否应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验?	76
72. 根据《物业管理条例》的规定,物业服务合同有哪些主要内容?	77
73. 业主委员会在签订物业服务合同时,应该注意哪些问题?	82

74. 何谓公共性物业管理服务及特约性物业管理服务? 83
75. 我国《物业管理条例》对物业服务费用的问题作了哪些具体规定? 83
76. 物业管理服务收费一般包括哪些收费的内容以及物业管理服务费用的计费方式有哪几种? 在计算物业管理费时,计费面积以什么为准? 85
77. 物业公司应从何时开始收取物业管理费以及前期物业管理的费用应当由谁来承担? 87
78. 普通住宅如何交纳物业服务费? 87
79. 经济适用住房小区如何交纳物业服务费? 88
80. 公房、安居房出售后,应当如何交纳物业服务费用以及出租房屋时的物业服务费用应由谁来交纳? 88
81. 高档住宅、非住宅类物业的物业服务收费应当如何确定? 89
82. 开发企业已竣工但未出售的物业是否应交纳物业服务费用? 公房上市后,物业服务费用应如何交纳? 89
83. 物业服务中的电梯服务费用应当如何交纳以及一层业主是否要交纳电梯费? 89
84. 物业服务企业收取停车管理费,其在停车管理中应承担何种责任? 89
85. 《物业管理条例》对水、电、气、热等费用的代收作了哪些规定及物业公司在向住户收取水、电、气等能源费用时,是否可以自行加价? 对于公共区域的能源费用,应当由谁来负担? 90
86. 物业管理收费纠纷形成的原因以及如何解决物业管理收费难的问题? 90
87. 业主拒绝交纳物业管理服务费用,物业服务企业能否采取断电停水的强制措施? 92
88. 物业服务公司能否以业主未按期交纳房款为由,对业主采取停水、断电的强制措施? 92

89. 业主与开发商产生购房纠纷,是否可以拒绝交纳物业管理费?	93
90. 业主能否以对物业服务企业提供的物业服务不满意或者未与物业公司签合同为由拒交物业管理费?	94
91. 物业服务企业应向业主或业主大会报送、公布哪些收支账目? 业主或业主大会是否可以聘请专业机构对物业费用进行审计?	95
92. 物业服务中的电梯服务应达到什么标准?	95
93. 普通商品住宅物业服务中的保洁服务应达到什么标准?	96
94. 在物业管理过程中,《物业管理条例》对物业服务企业的基本职责有哪些具体规定?	97
95. 物业服务企业在公共秩序维护服务方面承担何种职责?	97
96. 物业服务企业在履行物业管理服务过程中,对社区安全管理有哪些义务?	98
97. 物业服务企业在履行物业管理服务过程中,对小区物业消防管理有哪些义务?	99
98. 物业服务企业在履行合同义务时,是否有权对违反管理(临时)规约和物业管理规章制度的行为进行制止?	99
99. 物业服务企业在进行物业管理过程中,对违反《物业管理服务合同》的业主是否具有罚款权?	100
100. 一个物业管理区域是否可以同时委托给两个以上的物业服务企业进行管理?	100
101. 物业服务企业是否可以将物业管理区域内的某些物业服务项目委托给其他企业进行管理?	101
102. 物业服务企业是否可以将物业管理区域内的全部物业管理一并委托给其他企业进行管理? 如果物业服务企业将全部物业管理工作一并委托给其他企业管理,对物业服务企业应该如何处理?	101
103. 物业管理区域内发生安全事故,物业服务企业应当承担什么责任? 物业管理条例对物业服务企业保安	

人员有什么要求?	102
104. 业主在小区内被杀害或者财产被劫,物业服务企业是否应当对业主承担赔偿责任?	103
105. 业主家中财产被盗,物业服务企业是否应当对业主承担赔偿责任?	103
106. 小区内停放的车辆被盗,物业服务企业是否应当对被盗车辆的所有人或者使用人承担赔偿责任?	104
107. 小区内的保安人员监守自盗,物业服务企业是否需要对保安人员的行为向业主承担赔偿责任?	104
108. 小区保安发现业主宅内煤气泄漏没有报警,物业公司是否应当承担责任?	105
109. 物业服务企业增加物业管理收费项目或者提高物业管理收费标准,业主是否可以拒绝交纳物业管理费?	105
110. 物业管理服务合同可以约定哪些物业管理事项以及物业服务企业没有按照物业服务合同的约定提供相应的服务,应如何处理?	106
111. 业主是否可以委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外的服务项目?	107
112. 业主自用部位及自用设施设备是指什么? 物业共用部位及共用设施设备是指什么?	108
113. 《物业管理条例》对物业的使用与维护作了哪些规定?	108
114. 小区内的公共设施和公共建筑,业主和物业服务企业是否可以随意改变其用途?	109
115. 开发商“买房送花园”的承诺是否有效?	111
116. 开发商能否将小区内的会所出租及出租的收益应当归谁所有?	111
117. 如果物业管理区域内的公共建筑和共用设施确需改变用途应当如何办理?	112
118. 在小区物业管理区域内,业主能否占用、挖掘小区内	