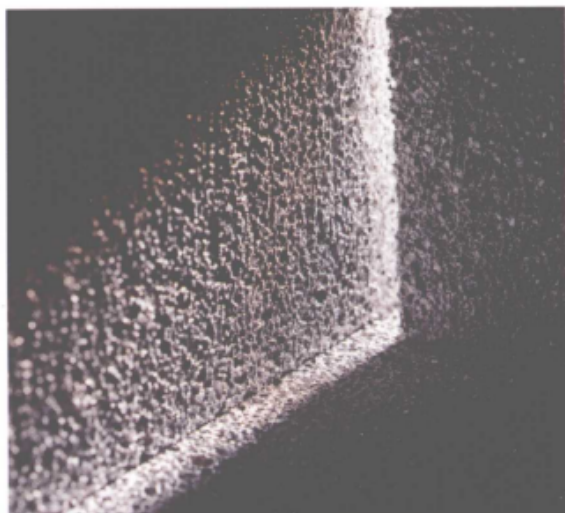


CHENGDU SHI WUYE GUANLI TIAOLI JINGJIE

成都市物业管理条例 精解



主编◎刘汉固 李元本

成都时代出版社

成都市物业管理条例 精解

CHENGDUSHI WUYE GUANLI TIAOLI JINGJIE

ISBN 978-7-80705-686-7



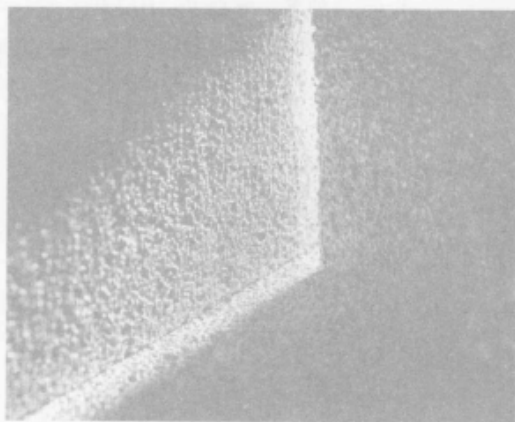
9 787807 056867 >

定价：30.00元

成都市物业管理条例精解

CHENGDUSHI WUYE GUANLI TIAOLI JINGJIE

主编◎刘汉固 李元本



成都时代出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

成都市物业管理条例精解 / 刘汉固, 李元本主编.

—成都: 成都时代出版社, 2007. 12

ISBN 978-7-80705-686-7

I. 成… II. ①刘…②李… III. 物业管理—条例—研究—成都市 IV. D927.711.218.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 192549 号

成都市物业管理条例精解

CHENGDU SHI WUYE GUANLI TIAOLI JINGJIE

刘汉固 李元本 主编

出品人 秦 明
责任编辑 龚爱萍
责任校对 蒋雪梅
装帧设计 华宇电子制印有限公司
责任印制 陈晓蓉

出版发行 成都传媒集团·成都时代出版社

电 话 (028) 86619530 (编辑部)

(028) 86615250 (发行部)

网 址 www.chengdusd.com

印 刷 四川五洲彩印有限责任公司

规 格 175 mm × 240 mm 1/16

印 张 16

字 数 320 千

版 次 2007 年 12 月第 1 版

印 次 2007 年 12 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-80705-686-7

定 价 30.00 元

著作权所有·违者必究。举报电话: (028) 86697083

本书若出现印装质量问题, 请与工厂联系。电话: (028) 85011398

《成都市物业管理条例精解》编审委员会

主 任：骆隆森

副主任：王体乾 曲 颖 叶学东 陈泽南

委 员：陈雪林 刘汉固 刘玉成 李元本

沈 逊 宋学明 李发清

《成都市物业管理条例精解》编写组

主 编：刘汉固 李元本

撰稿人：刘汉固 李元本 周越霖

蔡任重 青 晖 沈廷兴



序 —

成都市人大常委会主任 骆隆森

2008年元旦，备受各界关注的《成都市物业管理条例》（以下简称“条例”）将正式生效施行。条例是国家《物权法》颁布后，国内首个物业管理立法，具有鲜明的“成都特色”。同时，该条例的制定历程在我市20年地方立法史上，可以说是浓墨重彩的一笔，具有里程碑的意义。

物业管理有“广义”、“狭义”之分。广义的物业管理，实质上就是业主对区分所有建筑物的共同管理权；狭义的物业管理，按照国务院《物业管理条例》的规定，就是“物业服务”，指物业服务企业接受业主的委托，对区分所有建筑物及其附属设施设备所进行的管理。随着住房制度的改革，越来越多的城镇居民拥有了自己的房屋后，建筑物区分所有权已经成为人民私有财产中最重要的不动产权。而对业主的建筑物区分所有权，在《物权法》之前，同一建筑物内不同所有者之间复杂多样的法律关系，只能依据传统的共有理论和相邻理论处理，导致业主与业主之间、业主与业主自治团体之间，以及业主与开发商之间关于权利界限、权利行使、建筑物管理维护等发生的纠纷，因缺乏法律规范而难以解决。今年3月通过的《物权法》以专章14个条文的篇幅，对建筑物区分所有权制度的基本原则和部分内容作了规制设计，初步建立起了我国的建筑物区分所有权制度。与之相适应，本条例超越了传统“物业管理”范畴，在内容上涵盖了物业的规划建设、管理维护、物业服务等诸多领域。关于物业的规划建设，条例系统规定了建筑区划的划分与调整以及附属设施设备的配置问题，设置了“住宅物业保修金”制度体系，规定了“住宅物业交付使用监管制度”。关于物业的管理维护，条例将业主自治规则体系的适用范围拓展到了全市所有小区，不仅包括实行委托管理的小区，也涵盖实行自主管理的小区。从某种意义上说，条例可称为国内首部“区分所有建筑物管理法规”。这正是《成都市物业管理条例》与众不同的本质特征。

法律制度是调整社会关系的，说到底，是调整社会利益关系的。我们立法工作的出发点和落脚点就是要将人民群众的意志通过法律表达出来，制定出符合广大市民根本利益、长远利益的良法。立法是“阳光下的事业”，良法的制定需要履



行公开、公正、透明的程序，让广大群众参与其中，从而协调各种利益关系，促进社会各个阶层和谐相处。因此，在立法过程中，为利益各方提供一个表达的平台，给予各方平等的话语权，使不同群体的利益诉求获得充分博弈，对于维护社会公平正义，促进社会和谐，具有重大的意义。这是我们制定《成都市物业管理条例》过程中，始终坚持并认真付诸实践的根本理念，贯穿于条例制定的各个环节。今年1月份，我们组织市民对条例草案开展了为期一周的全面讨论和意见征集活动；5月份，针对条例草案中的几个社会关注焦点问题，我们组织了立法听证，并专门采取了“控辩对抗”的程序设计；7月份，针对条例中的一些立法难点问题，我们组织了全省范围内的专家论证会，等等。所有的这些，都极大地拓宽了条例立法的公民参与渠道，保障了人民群众对条例制定工作的知情权、参与权、表达权和监督权，发展了社会主义民主政治。如此运作程序，使我市科学立法、民主立法进入了一个新阶段，将其视为对广大市民进行民主与法治能力培育的生动和有效的一种途径当不为过。

“制而用之存乎法，推而行之存乎人”。作为一件刚刚颁布的法规，首要的是对它的准确理解与运用。条例是我市迄今为止通过的条文最多、篇幅最长、规范内容最为复杂而操作性又较强的法规，应当认真地做好对它的宣传与普及工作。为此，我们组织编写了《成都市物业管理条例精解》一书。本书作者以严谨的学风和求实的精神，详解法义、阐释法理，保证了书稿的质量，相信大家能够通过这本书准确理解条例条文的立法意图。



序 二

成都市人大常委会副主任 曲 颖

“有恒产者有恒心”。两千多年前孟子就道出了财产对于人生的意义。“广厦万间庇寒士”，也曾是杜甫的美好祈愿。但对升斗小民而言，耗费毕生积蓄或者透支下半辈子的劳力，购一住宅搬进小区后，却发现“噩梦”自始伊起，房屋渗水、噪音扰人、管理无序，凡此等等，其心境可想而知。“陌生的近邻”如何和谐共处？对于我们这个“熟人社会”而言，确是一新课题。“昔孟母，择邻处”，在现时房价背景下，无异于痴人说梦，况且又如何能保证不会是“才出虎穴，又入狼窝”呢？妥协容忍、以和为贵吧，不知何处是尽头；以牙还牙、以恶制恶吧，冤冤相报何时了。

“徒善不足以为政”。抛却道德说教，保证小区和谐的最有效机制就是利益调整。尽管业主来自四面八方，但都有一个共同的利益诉求，就是拥有一个秩序井然、环境优美、邻里和睦的居家生活环境。可不是？哪怕纯粹投资，管理严格的小区都有更大的升值空间。这一共同利益的实现，首先需要缔结一套科学合理的规则体系。正因为需要安宁，所以规定不出噪音侵扰彼此；正因为需要安全，所以规定以门禁控制生人进入；正因为需要秩序、卫生、环境，所以共同聘请物管提供专业服务。人类社会需要规则，因为规则是人类得以维持发展的必要条件。按照自然法学家的说法，规则就是为了保证人类不在互相争夺中毁灭而生的。对由众多陌生人组成的小区生活共同体而言，尤其是如此。

“认识始于实践，需求催生制度”。建筑物区分所有权及物业管理的出现，是与住房资源的紧缺程度密切相关，并伴随着建筑物立体化进程产生、发展的。人类历史上首次以成文法典形式对区分所有权进行规定的是《法国民法典》第664条，但直至20世纪中期，即二战后西方各国才通过建立系统的区分所有物业产权制度，来解决多层和高层住宅楼的产权界定和管理维护问题。就国内而言，物业管理是伴随着国家住宅商品化改革而出现的，历经10多年发展，现在的物业管理已由过去的政府行政管理、单位实物分配与管理与开发商的后续管理，逐步过渡到了物业服务企业的专业管理，但由于业主及使用人、开发商、物业管理公司所



处地位的不同、观念的差异，导致旧矛盾尚未解决，新矛盾又不断发生。本条例的立法初衷是解决本市物业服务实践中的一些突出问题与矛盾。但随着调查研究的深入，我们逐步意识到仅此是不够的。业主的建筑物区分所有权是一种集专有部分所有权、共有部分共有权及共同管理权于一体的复合权利，而这仅是业主之间权利义务关系而已，以之为核心的物业管理法律关系还包含开发商与业主、业主与物管，以及上述诸多主体与政府之间性质各异的权利义务关系。这非制定一部系统的区分所有建筑物法不能毕其功。《物权法》颁布后，我们以之为根基，调整了立法重点，将物业服务内容整合为一章，其余篇幅分别用于规范物业的规划建设、交付使用等前期物业建设监管事项和业主自治规则体系的补充完善。因而单就规范内容而言，本条例所称“物业管理”，已远超出了传统意义上的物业管理。在此，我们衷心希望我市条例的这一创举，能对国家日后可能实施的相关立法有所裨益。

“徒法不足以自行”。物业管理条例还需要进行广泛深入的推广，只有增进广大群众对条例的理解，强化权利意识和法治观念，将条例从“纸面上的法”转化为“现实中的法”，才能真正发挥条例应有的作用。本书从法条、学理、立法争议和典型案例等视角，深入精到地剖析了与我们日常生活密切相关的物业管理制度，相信广大业主、物业服务从业人士和法律工作者能够通过本书准确理解好、运用好条例。



目 录

成都市物业管理条例精解	(1)
第一章 总 则	(9)
第二章 建筑区划	(25)
第一节 建筑区划的划分与调整	(25)
第二节 附属设施设备的配置	(38)
第三节 新建住宅的交付使用	(43)
第四节 新建住宅物业保修金	(58)
第三章 物业的管理主体与物业使用	(74)
第一节 业主大会筹备组	(74)
第二节 业主大会与业主委员会	(88)
第三节 物业的使用与维护	(119)
第四章 (前期) 物业服务合同	(153)
第一节 一般规定	(153)
第二节 前期物业服务合同	(173)
第三节 物业服务合同	(183)
第五章 法律责任	(205)



第六章 附 则	(220)
成都市人大法制委员会关于《成都市物业管理条例（草案）》的 统一审议结果报告	(228)
成都市人大法制委员会关于《成都市物业管理条例（草案三审稿）》 修改情况的汇报	(237)
成都市人大法制委员会关于《成都市物业管理条例（草案修改稿）》 修改情况的说明（书面）	(243)



成都市物业管理条例精解

为便于读者阅读、理解条例条文以及本书内容，笔者特在此处对条文未作专门界定但较常使用的几个重要概念、术语以及条例的体例编排作如下介绍：

一、物业

“物业”一词在我国法律传统中具有悠久的历史。在我国古代法中，动产称之为“物”、“财”或者“财物”；不动产称之为“产”、“业”或者“产业”^①。唐代的法律典籍中已经出现“物业”这一术语。《宋刑统》卷十三《户婚律典当指当论竞物业》转引唐代敕文：“应典卖倚当物业，先问亲房。亲房不要，此问四邻。四邻不要，他人并得交易。”^② 国内现代意义上的“物业”一词来源于香港地区，译自英文“real estate”或者“real property”。“real estate”具体指土地及附着在土地上的人工建筑物和房屋；“real property”具体是指“real estate”及其附带的各种权利^③。

《物权法》和国务院《物业管理条例》均未对“物业”作明确界定，但从国务院《物业管理条例》第2条^④关于物业管理的定义可推导出，物业系指房屋及配套的设施设备和相关场地。现有的正式官方解释是建设部2002年颁布的《房地产统计指标解释（试行）》中对物业所下的定义：“物业是指房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地。”地方立法中首次对物业定义进行界定的是国内首个物业管理法规——《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（1994年），该条例第2条第2款规定：“本条例所称物业，是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地。”此外，《重庆市物业管理条例》将物业定义为：“已通过竣工验收的房屋等建筑物和与之相配套的附属物、附属建筑物及相关场地。”《广东省物业管理条例》将物业定义为：“已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及其附

① 张晋藩. 中华法制文明的演进. 北京：中国政法大学出版社，1999：564.

② 张小林. 清代北京城区房契研究. 北京：中国社会科学院出版社，2000：10.

③ 张作祥. 物业管理实务. 北京：清华大学出版社，2006：6.

④ 国务院《物业管理条例》第2条：“本条例所称物业管理，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。”



属的设施、设备和相关场地。”

从上述定义可以看出,物业一般由建筑物本体、附属设备、公共设施、相关场地四部分组成,与房地产、不动产、建筑物及其附属设施的实质内容一致。区别之处在于,房地产概念往往与开发经营活动密切相连;物业一般指已建成的房地产;不动产则是二者在民法上对应动产的法律称谓;建筑物及其附属设施则是物业在《物权法》中的称谓,而且更强调以业主对建筑物及其附属设施的区分所有权为纽带、以业主对专有部分的所有权和对共有部分的共有权为核心的权利体系。

物业根据不同的分类标准,可以分成不同的类型。按照使用功能的不同,可分为住宅物业和非住宅物业,前者如住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅等;后者还可以进一步划分为办公物业(如写字楼、国家机关办公楼等)、商业物业(如宾馆、商场等)、工业物业(如工厂厂房、仓库等)以及其他用途物业(如医院、学校等)。根据物业所有权人的多少,可以划分为单一产权物业和多元产权物业等,这种区分方法对于判定一个物业是否适用《物权法》第六章的规定意义重大。此外,物业还可以根据所有权性质的不同,划分为私有产权物业、集体产权物业和国有产权物业等。

考虑到物业这一概念现在已为市民普遍接受,且实践中对其内涵、外延的认识和看法基本一致,本条例未对“物业”的定义进行界定。条例中所称物业泛指各类房屋(建筑物)及其附属设施、设备以及相关场地;但已作特指的章、节、条、款除外。

二、物业管理

现代意义上的物业管理诞生于工业革命时期的英国,经由香港引入内地,其内涵及外延在理论上最有最广义、广义、狭义三种不同含义。

最广义的物业管理,通常仅在房地产行业中使用,包括与一切房地产开发、租赁、销售及售后服务全过程有关的活动,贯穿于房地产开发与销售的全过程^①。包括:1. 对物业权属的管理,如土地所有权的管理、房屋所有权和使用权的管理等;2. 对物业经营活动的管理,如物业买卖、租赁、抵押等;3. 对物业维修保养的管理;4. 对与物业有关的法律纠纷的管理^②。

广义的物业管理,包括业主自行管理物业和业主委托物业服务企业或者其他管理人管理物业两种方式。《物权法》第81条第1款对此规定:“业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。”因而,广义的物业管理实质上是建筑物区分所有权中的管理权。

狭义的物业管理,按照国务院《物业管理条例》第2条规定,是指业主通过

① 蔡华. 物业管理法律理论与实务. 人民法院出版社, 2000: 10.

② 张作祥. 物业管理实务. 清华大学出版社, 2006: 7.



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,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。因而,狭义的物业管理从业主的角度,也称之为“委托管理”;从具体实施主体的角度,也称之为“物业服务”。此外,在物业服务主体方面,《物权法》在国务院《物业管理条例》的基础上增加了“其他管理人”。大家日常生活中通常所称的“物业管理”是指狭义意义上的物业管理。

本条例在“物业管理”的内涵和外延上,对上述三类情况均有涉及。第四章(前期)物业服务合同调整的“物业管理”是狭义的,特指物业服务。第三章物业的管理主体与物业使用调整的“物业管理”是广义的,指业主对建筑物及其附属设施的管理,包括自主管理和委托管理两种基本管理方式。第二章建筑区划主要规范物业规划开发建设领域事项,故其调整的“物业管理”是最广义的,此外总则一章及条例名称中“物业管理”也应作最广义理解。

同一概念在一部法规的不同部分具有不同的含义,本是立法工作的大忌。本条例如此规定主要是为与《物权法》和国务院《物业管理条例》都能相适应。为了避免混淆,条例在文字表述上作了技术性区分,狭义意义上的“物业管理”均使用“物业服务”称谓;广义意义上的“物业管理”仍称物业管理;最广义意义上的“物业管理”因条例中直接使用的范围极小,仅涉及到第一条和第二条,故将其分别表述为“物业管理活动”、“物业的管理”。

三、物业服务

本条例所称物业服务,与狭义意义上的“物业管理”含义一致,指依法成立的物业服务企业或者其他管理人通过公开、公平、公正的市场竞争机制接受业主的委托,依据相关法律、法规和物业服务合同的约定,运用现代管理科学及专业技能,对受托管的物业进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

四、建筑区划

建筑区划是《物权法》在物业管理领域采用的新概念,俗称“小区”或者“物业小区”,与国务院《物业管理条例》中的“物业管理区域”是同一含义。《物权法》未对“建筑区划”作出界定,国务院《物业管理条例》对“物业管理区域”也仅作了间接性规定^①。本条例所称“建筑区划”,是指占用土地四至界限明确,附属设施设备产权清晰,并标明名称、坐落位置、物业类型的单幢建筑物或者多幢建筑物及其附属设施、场地的集合体。

^① 国务院《物业管理条例》第9条规定:“一个物业管理区域成立一个业主大会。”

“物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。”



五、建筑物区分所有权

建筑物区分所有权是随着现代城市的兴起以及人类建筑技术的高度发展而出现的一种较为特殊的不动产所有权形态,也是近现代各国物权法上一项重要的不动产权利。这一权利的名称各国称谓不一,法国先后称之为“区分各阶层不动产之共有”(1938~1965年)、“住宅分层所有权”(1965年至今);德国、奥地利称之为“住宅所有权”;英国、意大利称之为“公寓所有权”;美国则各州称谓不一,“单位所有权”、“水平财产权”及“公寓所有权”均有;瑞士称之为“楼层所有权”;日本和我国台湾地区则称之为“区分所有权”或者“建筑物区分所有权”^①。1989年建设部颁布的《城市异产毗连房屋管理规定》,在国内首次使用“异产毗连房屋”这一概念界定“结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑,而为不同所有人所有的房屋”。这实际上承认了建筑物区分所有权,也是《物权法》前我国关于建筑物区分所有的唯一规定,但极不完备。关于建筑物区分所有权的概念,理论界曾存在下列三种不同观点:

(一)一元论说。

日本民法学者我妻荣认为,建筑物区分所有权系于专有部分上成立的所有权,其性质与一般所有权无本质差异。但其使用、收益及处分受其他区分所有权制约,且专有所有权与共用部分上所成立之共有持分权紧密结为一体。我国台湾学者史尚宽认为,数人区分一建筑物而各有其一部者,谓之区分所有。其区分之各部分,为独立之权利客体,于此部分成立单独所有权。其相应立法例为,日本《建筑物区分所有权法》第2条规定:“区分所有权,系指以建筑物之专有部分为标的而成立的所有权。”我国台湾《土地登记规则》第71条规定,区分所有建筑物,区分所有权人得就其区分所有部分之权利,单独申请登记。^②

(二)二元论说。

认为建筑物区分所有权,是由区分所有建筑物专有部分所有权与共用部分持分权所构成的一项权利。持此观点的有我国台湾民法学者郑玉波、黄越钦。二元论为法国现行《住宅分层所有权法》及我国台湾民法所采纳^③。王利明主持的《中国物权法草案建议稿》也持这一主张。

(三)三元论说。

为德国学者贝乐曼首倡。日本学者丸山英气、我国台湾学者戴东雄、大陆学者陈华彬等持这一观点。三元论认为区分所有权系由三要素构成:专有所有权、共用部分持分权及成员权。由此三要素构成的区分所有权虽为一种特别权利,而

① 梁慧星. 中国物权法研究(上). 北京: 法律出版社, 1998: 375.

② 全国人大常委会法制工作委员会民法室. 物权法(草案)参考. 北京: 中国民主法制出版社, 2005: 205.

③ 梁慧星. 中国物权法研究(上). 北京: 法律出版社, 1998: 380.



且可为处分或者继承之标的,但应将三者视为一体为之。区分所有权人不得保留专有部分所有权而抵押其共有持分,也不得保留成员权而转让专有部分所有权与共用部分持分权^①。相关立法例为德国《住宅所有权法》,按照该法规定,区分所有权由三部分构成,供居住或供其他用途之建筑物空间上所设立的专有所有权部分、专有所有权人共用建筑物上所设立的持分共有所有权部分及基于专有部分与共用部分不可分离所产生的共同所有人的成员权^②。

《物权法》采用了“三元论”学说,并专设一章规定了业主的建筑物区分所有权。按照该法第70条的规定,区分所有权是一种复合性权利,由专有部分所有权、共有部分共有权、共有部分管理权三种权利构成。专有部分所有权,是指业主对物业专有部分享有完全的占有、使用、收益、处分的权利,并依物权绝对性原则可排除他人的干涉。当然,业主行使专有部分所有权应当符合《民法通则》、《物权法》等法律关于民事权利行使的限制要求,如遵守社会公德、不得损害公共利益和他人合法权益、不得危及建筑物的安全等。

共有部分共有权,是指业主对物业共有部分享有的权利。《物权法》对其权利范围未作直接规定,但依法理推导,业主共有权的内容主要有:一是对共有部分的使用权,包括共同使用和轮流使用;二是收益权,即按照约定或者专有部分占建筑物总面积的比例,获取共有部分的收益分配;三是单纯的修缮改良权,即在不影响或者损及共有部分固有性质的前提下,有权对其作必要的修缮、改良^③。

关于共有部分的管理权,依据《物权法》第76条第1款规定,业主通过集体决策方式享有下列7项权利:1. 制定和修改业主大会议事规则;2. 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约;3. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员;4. 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;5. 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金;6. 改建、重建建筑物及其附属设施;7. 共同管理权利的其他重大事项。按照国务院《物业管理条例》第6条第2款规定,业主个人享有下列10项权利:1. 按照物业服务合同的约定,接受物业管理企业提供的服务;2. 提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;3. 提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议;4. 参加业主大会会议,行使投票权;5. 选举业主委员会委员,并享有被选举权;6. 监督业主委员会的工作;7. 监督物业管理企业履行物业服务合同;8. 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;9. 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用;10. 法律、法规规定的其他权利。

① 陈华彬. 现代建筑物区分所有权制度研究. 北京: 法律出版社, 1995: 66—75.

② 陈华彬. 现代建筑物区分所有权制度研究. 北京: 法律出版社, 1995: 66—75.

③ 梁慧星, 陈华彬. 物权法. 北京: 法律出版社, 1997: 152.