

购房7日通

通往幸福生活的安居指南

物业维权

1日通

王海舒可心 / 编著
秦兵金丹

中国对外经济贸易出版社

购房 7 日通

物业维权 1 日通

王 海 舒可心 编 著
秦 兵 金 丹

中国对外经济贸易出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业维权 1 日通 / 王海等编著. — 北京: 中国对外经济贸易出版社, 2003. 7

(购房 7 日通)

ISBN 7 - 80181 - 147 - X

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 058551 号

购房 7 日通

物业维权 1 日通

王 海 舒可心
秦 兵 金 丹 编著

中国对外经济贸易出版社出版

(北京市安定门外大街东后巷 28 号)

邮政编码: 100710

电话: 010 - 64269744 (编辑室)

010 - 64269391 (发行部)

Email: cfertph@caitec.org.cn

网址: www.cfertph.com

新华书店北京发行所发行

北京华正印刷厂印刷

787 × 1092 毫米 32 开本

7.375 印张 150 千字

2003 年 7 月 第 1 版

2003 年 7 月 第 1 次印刷

印数: 6 000 册

ISBN 7 - 80181 - 147 - X

F · 652

定价: 15.00 元

序

舒可心

我清楚地记得，小的时候在农村，家里有本《农村赤脚医生手册》，还有另外一本关于中草药的书，可惜我已经记不起那书的名字，却记得书中介绍了当地各种常见草药的辨识和药性等。

为什么需要那些书呢？现在的人们可能觉得奇怪。可在那“缺医少药”的年代，人们不得不自己学习必要的医术和掌握必要的药材知识。因为，看病的花费以及因远离医院而耽误了病情等问题都是当时许多家庭必须要面对的。

再想想早些年，我们购买冰箱的时候，要请“专家”帮我们了解某个品牌的冰箱的压缩机（关键部件）是进口的还是国产的；在购买电视机的时候，也要请“明白人”来帮助我们了解那个电视机中的显像管是“东芝”（进口）的还是“彩虹”（国产）的。由于我是学电子工程的，故我就是那个时候的“专家”，因此家中没有购买什么书籍。可那个时候，市面上也的确有一些教会百姓们如何选择和购买家用电器的书籍。

看看现在，看病已经不是难事，也有各种形式的保险来协助我们渡过医疗费用上的困难；买家用电器成了生活中的最最普通的一件事，买的电器坏了可以修，不喜欢还可以换，甚至退货。

《农村赤脚医生手册》和那些教人们如何选择家用电器的书籍，已经隐藏到书店的角落里，再也不是我们百姓家庭必备的知识书籍了。

是经济的发展和法制的完善，保护着我们在诸多方面的权益不受到伤害。

可是，幸福的生活真的来临了吗？人们对幸福生活的追求有止境吗？

随着我国经济体制改革以及市场经济的发展，房屋作为商品跃然摆在了老百姓的面前，我们为此激动，为此梦幻，为此朝思暮想。可很多现实又像一桶桶凉水，让我们清醒。

我们必须看到，商品房以及相关的市场，国家相应法律体系的建设还在准备阶段，政府对该市场监管的力度还非常有限。老百姓的选择无非就是等待市场的完善和用知识来武装自己，或者不买房而躲开这个纷繁复杂、危机四伏的市场。但是，对幸福生活的追求欲望，又驱使我们跃跃欲试。

且慢！您做好准备了吗？有足够的法律法规知识吗？承受得了这个市场可能给您带来的惊喜和打击吗？对您打算获得的房屋到底应该有哪些质量规范有足够的知晓吗？对装修可能使您受到的伤害有足够的了解吗？……问题太多了。

为此，我们出版了这一套丛书。目的是要协助您了解这个市场目前的状况，了解其中各种产品和服务的基本质量标准，了解目前的法律法规中有哪些能够保护您的权益。希望能成为您选房、换房、购房、装修、维权等的好帮手。

我们也愿意通过我们的不懈努力，使得房地产市场逐渐成熟，并且逐步完善其法制化体系。让这个市场在法制化的

政府管理下，不再需要百姓们劳神费力地去学习，节省下更多的时间去休闲和娱乐。

我们确信，幸福的生活不用等太久！到那时，这套丛书将和《农村赤脚医生手册》及其他过时的家庭生活知识类丛书一样，只能在出版社曾经出版过的图书目录中找到了。

当然，到那个时候，我们的家庭知识丛书，说不定就是《去月球旅行需要注意些什么？》。因为，人们对幸福生活的追求永无止境。

关于维权三人组

2002年3月，由王海先生提议，我们因共同的志趣走到一起，组成了北京首家专门为业主维权提供服务的机构。

主要从事：

社区自治研究、咨询与培训等非盈利事务；

接受业主委托，协助业主召开业主大会、成立业主委员会、辅导业主委员会开展工作、协助管理业主委员会工作等。

成 员：

王海：北京大海商务顾问有限公司执行董事，自1995年开始从事消费者权益保护和知识产权保护工作至今。2000年开始关注房产维权，2002年提出了“政府应该通过制定、实施物业管理标准对业主的物业管理活动进行监管而非强迫业主接受有资质的物业公司管理”的建议。2003年又提出采用酬金制废除包干制的物业管理收费模式才是提高物业管理服务的根本出路的观点。

舒可心：北京朝阳园小区业主委员会主任；2003年初被聘为中国人民大学制度分析与公共政策研究中心国家哲学社会科学基金“制度分析与公共政策”项目研究员。先在大学当教师，然后在政府公司做雇员，最后自己下海开公司做国际贸易。在香港等地买过房子，有点儿经验。1999年在北京

买的房子交付使用时，便作为业主代表进行“维权”等公益工作至今。对房产买卖、物业管理乃至社区治理过程中的问题，有兴趣研究。4年的时间，亲自走访了几十个小区，并与业主们进行了面对面的交流，从中了解了房屋买卖合同中和物业管理活动中的诸多纠纷。认为只有以“法治、民主、公平”为原则，才能维护业主乃至社会的根本利益。

秦兵：北京市隆安律师事务所专职律师。房地产领域著名律师，2002年京城楼市十大影响力人物之一。《204条商品房买卖合同》、《204购房合同自助手册》作者。

目 录

物 业 篇

安居乐业 直视物业管理

1. 什么是物业?(1)
2. 什么是物业管理?(1)
3. 物业管理包括哪几方面内容?(2)
4. 参与物业管理的主要机构有哪些?(3)
5. 什么是前期物业管理?(4)
6. 物业管理经费的主要来源有哪些?(5)
7. 物业管理费由哪几个部分构成?(5)
8. 物业管理费有哪几种定价方式?(6)
9. 普通住宅如何交纳物业管理费?(8)
10. 经济适用房如何交纳物业管理费?(10)
11. 高档住宅如何交纳物业管理费?(11)
12. 安居(康居)房如何交纳物业管理费?(12)
13. 房改房如何交纳物业管理费?(12)
14. 由开发商为拆迁户安置的住房如何交纳物业管理费?(12)
15. 购房人从何时开始交纳物业管理费?(13)
16. 物业管理费该按哪个面积收取?(14)
17. 物业管理费如何交纳? 可否一次性收取多年物业管理费?(14)
18. 哪些公用面积不能分摊, 不计取物业管理费?(15)

19. 物业管理用房能计入买房公摊面积吗?	(16)
20. 小区的共用部位和共用设施设备的产权归谁所有? ...	(18)
21. 开发商可以将小区的共用部位转让给他人吗?	(19)
22. 什么是公共维修基金?	(20)
23. 商品房如何交纳公共维修基金?	(21)
24. 公有住房售后维修基金如何交纳?	(22)
25. 公共维修基金与物业管理费是否重复收费? 二者 有什么区别?	(23)
26. 交纳公共维修基金后还需交纳中修费吗?	(24)
27. 人为因素造成的公共设施损害可以由公共维修 基金承担吗?	(25)
28. 公共维修基金由谁来管理?	(25)
29. 挪用公共维修基金的法律责任有哪些?	(26)
30. 什么是小区会所?	(27)
31. 小区会所的经营收益归谁所有?	(28)
32. 开发商可以随意处置会所吗?	(29)
33. 小区会所越大越好吗?	(30)
34. 地下车库的产权属于谁? 开发商可以对其进行 销售或出租吗?	(31)
35. 小区内应配多少个车位?	(32)
36. 停车费是按什么标准收取的?	(33)
37. 绿地率指的是什么?	(34)
38. 小区绿化面积的标准是什么?	(36)
39. 建设绿地的费用由谁支付?	(37)

业 主 篇

我爱我家 业主自治有据

- 40. 业主有哪些权利和义务?(38)
- 41. 什么是业主公约?(39)
- 42. 业主公约如何进行制定和修改?(40)
- 43. 业主公约对于承租人有约束力吗?(41)
- 44. 什么是业主大会? 其职责是什么?(42)
- 45. 召开首次业主大会会议应具备什么条件?(44)
- 46. 业主大会的决定如何通过?(45)
- 47. 业主可以委托他人参加业主大会会议吗?(47)
- 48. 开发商可以参加业主大会会议并行使投票权吗? ... (47)
- 49. 什么是业主委员会? 业主委员会成立的条件是什么?(47)
- 50. 分期建成的同一居住小区是否可分别成立不同的
 业主委员会?(49)
- 51. 业主委员会有哪些权利和义务?(50)
- 52. 业主委员会委员如何产生?(51)
- 53. 出现何种情况, 业主委员会委员不再适合继续任职? ... (51)
- 54. 业主委员会具有诉讼主体资格吗?(52)
- 55. 业主委员会如何进行换届选举?(52)
- 56. 业主委员会对变更事项如何进行登记备案? (53)
- 57. 业主委员会如何进行注销登记?(54)
- 58. 开发商、业主、业主大会、业主委员会、物业
 管理公司之间是何种法律关系?(54)
- 59. 业主是否可对物业管理公司的财务进行审计? (56)

物管公司篇

鱼水交融 物业托付管家

- 60. 什么是物业管理公司?(57)
- 61. 物业管理公司有哪几种类型?(57)
- 62. 物业管理公司应设置哪些职能部门?(57)
- 63. 物业管理公司必须要具备一定的资质吗?(58)
- 64. 物业管理公司是小区的管理者吗?(59)
- 65. 物业管理公司的服务通过什么来实现?(60)
- 66. 物业管理公司向小区居民提供服务以什么为标准?(61)
- 67. 物业管理公司对小区内共用财产和公共事务的综合
管理服务标准是什么?(62)
- 68. 物业管理公司对小区内房屋及共用设施的日常管理
服务标准是什么?(63)
- 69. 物业管理公司对小区内的绿化养护应达到什么样
的标准?(64)
- 70. 物业管理公司对小区内保洁工作的管理服务标准
是什么?(65)
- 71. 物业管理公司在小区内保安工作遵照什么标准? ... (66)
- 72. 物业管理公司对小区内停车应如何进行管理? (67)
- 73. 物业管理公司如何进行消防管理?(68)
- 74. 物业管理公司对小区内的高压供水应达到
什么标准?(68)
- 75. 物业管理公司对电梯的管理应达到什么标准? (68)

76. 物业管理公司有哪些权利与义务?	(69)
77. 业主受前期物业管理合同的约束吗?	(70)
78. 前期物业管理合同的期限有限制吗?	(70)
79. 如何签订物业管理合同?	(71)
80. 物业管理合同可以有物业管理公司不承担任何 责任的条款吗?	(73)
81. 物业管理合同在什么情况下终止?	(73)
82. 开发商对于小区的物业管理应负什么义务?	(74)
83. 物业验收不合格, 物业管理公司应承担 什么责任?	(75)
84. 物业管理公司有权对业主的装修进行监管吗?	(76)
85. 物业管理公司有权收取装修管理费吗?	(77)
86. 物业管理公司是否应对业主的违约行为承担管理 不善的责任?	(79)
87. 选聘满意的物业管理公司要注意哪些问题?	(80)
88. 如何通过招投标选聘物业管理公司?	(80)
89. 在什么情况下, 可以解聘物业管理公司?	(83)
90. 解聘物业管理公司的程序是什么?	(84)
91. 解聘物业管理公司需要注意那些问题?	(84)
92. 新旧物业管理公司交接的内容都有哪些?	(86)
93. 新旧物业管理公司交接时应注意哪些问题?	(87)
94. 如何对物业管理公司进行续聘?	(88)
95. 物业管理公司在合同期满后是否仍可继续提供服务 并收取服务费?	(88)

焦点篇

焦点问答 让我住得明白

- 96. 物业纠纷的解决有哪几种途径?(90)
- 97. 业主可以改变物业用途吗?(90)
- 98. 承租人有交纳物业管理费的义务吗?(91)
- 99. 物业管理费可以随意涨吗?(92)
- 100. 业主可以因物业管理公司侵权而拒交物业管理费吗? (92)
- 101. 业主入住时水电气、通讯等配套基础设施是否应该配齐? (94)
- 102. 入住后发现房屋有质量问题或面积缺斤短两, 可否拒交物业管理费? (95)
- 103. 业主在入住时是否应当交纳水、电、气等入户费? ... (95)
- 104. 房子已买但没入住, 还需要交物业管理费吗? (97)
- 105. 物业管理公司可以因业主欠交物业管理费而限制其出入小区吗? (97)
- 106. 物业管理公司有权对业主进行罚款吗? (98)
- 107. 迟延交付物业管理费的滞纳金如何计算? (99)
- 108. 开发商延期交房的违约金可以抵物业管理费吗?(100)
- 109. 开发商承诺赠送物业管理费, 事后却反悔怎么办? (101)
- 110. 买了车位还用交管理费吗?(102)
- 111. 地下车位必须买, 不买不让进是否合理? (103)

112. 业主的车在小区停车场内被盗或受损, 物业管理公司是否要承担责任?(103)
113. 小区居民应该交纳哪些垃圾处理费用, 如何交纳?(105)
114. 物业管理公司可以向业主收取代办费吗?(106)
115. 水、电、气等能源费的收费标准是多少? 物业管理公司可以自行加价吗?(107)
116. 供暖费按何标准收取?(107)
117. 集中供暖与分户采暖有何不同?(108)
118. 家住首层, 需要交电梯费吗?(109)
119. 公共区域的照明费用由谁来承担?(111)
120. 物业管理公司有权对小区的共用部位进行经营并获取收益吗?(111)
121. 开发商有权在楼顶设置广告牌或在外墙涂刷广告语吗? 其收益归谁所有?(112)
122. 业主在出租房屋时应当注意什么问题?(114)
123. 业主作为出租人的权利及义务是什么?(116)
124. 物业管理公司可以代业主出租房屋吗?(116)
125. 业主在装修时是否可以对房屋的结构随意进行改动? 应遵守哪些规定?(117)
126. 物业管理公司有权对未按期交纳房款的购房人采取停水、停电等措施吗?(119)
127. 物业管理公司有权以业主不交物业管理费为由停水、停电吗?(120)

128. 物业管理公司不允许业主安装太阳能热水器的做法
是否有法律依据?(121)
129. 房屋漏雨造成业主的损失谁来赔?(122)
130. 物业管理公司与业主之间的维修责任
如何划分?(123)
131. 业主家中财物被盗, 物业管理公司
承担责任吗?(124)
132. 物业管理公司有权许可他人利用
小区公共部位吗?(125)
133. 业主有权安装防盗网吗? 由此造成楼上业主家中
被盗应承担责任吗?(126)
134. 楼顶广告牌影响顶层房间采光怎么办?(127)
135. 阳光权可以进行买卖吗?(127)
136. 小区内的建筑间距有何规定?(128)
137. 业主可以在小区内养狗吗?(129)

综合法规篇

- 物业管理条例(131)
- 城市新建住宅小区管理办法(143)
- 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法(147)
- 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法(150)
- 北京市居住小区物业管理办法(修正)(154)
- 北京市居住小区物业管理服务标准(159)
- 北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法(166)
- 北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法(169)

北京市经济适用住房小区物业管理服务

收费办法（试行）	(172)
北京市房屋及其设备小修服务标准(试行)	(174)
上海市居住物业管理条例	(190)
广州市物业管理办法	(205)