

常用房地产法律手册

物业管理与 房地产金融

中国法制出版社

常用房地产法律手册

物业管理与房地产金融

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

常用房地产法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2003.6

ISBN 7-80182-054-1

I. 常… II. 中… III. 常用-房地产-法律法规
-- 汇编 IV. D922.297.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 098528 号

常用房地产法律手册

物业管理与房地产金融

WUYE GUANLI YU FANGDICHAN JINRONG

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/11.375 字数/270 千

版次/2003 年 6 月第 1 版

2003 年 6 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-054-1/D·1020

本套总定价:158.00 元

本册定价:18.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66062738

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

出版说明

随着我国进入全面建设小康社会的新发展阶段，城镇人口的比重较大幅度提高，包括房地产在内的家庭财产普遍增加，房地产法制更加完备。

在这个大形势下，特别是北京申奥、上海申博接连取得成功之后，房地产业越来越成为社会方方面面关注的焦点。能否准确掌握与房地产业相关的法律、行政法规和部门规章往往成为大家办好事情的关键。

为满足广大读者的迫切要求，我们汇编了这一套《常用房地产法律手册》，从房地产开发、商品房买卖、危改与拆迁、物业管理等九个方面全面收录了与房地产业有关的常用法律法规。如果这套书确实能为读者解决一点实际问题，那我们一定感到万分高兴。

由于时间仓促，本套书的汇编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003 年 6 月

目 录

一、物业管理综合

物业管理条例	(1)
(2003 年 6 月 8 日)	
中华人民共和国招标投标法	(14)
(1999 年 8 月 30 日)	
评标委员会和评标方法暂行规定	(27)
(2001 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(39)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国合同法 (节录)	(52)
(1999 年 3 月 15 日)	

二、物业管理企业资质

物业管理企业资质管理暂行办法	(55)
(1999 年 11 月 22 日)	
全国物业管理从业人员岗位证书管理办法	(58)
(1998 年 12 月 2 日)	

三、物业管理服务

1. 部委规章

- 城市新建住宅小区管理办法 (61)
(1994 年 3 月 23 日)
- 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 (65)
(1996 年 2 月 9 日)
- 关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接
工作的通知 (69)
(1997 年 8 月 29 日)

2. 地方性规定

- 北京市居住小区物业管理办法 (71)
(1997 年 12 月 31 日)
- 北京市居住小区(普通)委托管理收费标准(试
行) (75)
(1996 年 4 月 2 日)
- 北京市物价局、市房屋土地管理局关于居住小区
物业管理收费标准有关问题的补充通知 (76)
(1996 年 8 月 8 日)
- 北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法 (78)
(1997 年 6 月 25 日)
- 关于规范和加强本市居住区物业管理的若干意见 (86)

(2001 年 11 月 21 日)	
上海市居住物业管理条例	(91)
(1997 年 5 月 28 日)	
上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法	(107)
(1996 年 5 月 15 日)	

四、设施使用与维护

1. 设施管理

城市房屋修缮管理规定	(113)
(1991 年 7 月 8 日)	
城市房屋便器水箱应用监督管理办法	(120)
(2001 年 9 月 4 日修正)	
关于加强电梯管理的暂行规定	(122)
(1994 年 11 月 5 日)	
关于加强电梯管理的暂行规定实施细则	(124)
(1995 年 3 月 30 日)	
城市房屋白蚁防治管理规定	(133)
(1999 年 10 月 15 日)	
燃气燃烧器具安装维修管理规定	(136)
(2000 年 1 月 21 日)	
机动车停放服务收费管理办法	(142)
(2000 年 7 月 14 日)	

2. 安全防范

- 中华人民共和国消防法····· (146)
(1998年4月29日)
- 高层居民住宅楼防火管理规则····· (158)
(1992年10月12日)
- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定····· (161)
(1996年1月5日)

五、标准与考核

- 全国城市文明住宅小区达标考评办法(试行)····· (164)
(1992年4月15日)
- 全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则····· (166)
(1997年4月16日)
- 建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知····· (175)
(2000年5月28日)

六、合同示范文本

- 物业管理委托合同示范文本····· (184)
(1997年8月15日)
- 前期物业管理服务协议示范文本····· (194)
(1999年10月14日)

七、房地产金融

1. 综 合

- 中华人民共和国担保法 (202)
(1995 年 6 月 30 日)
- 住房置业担保管理试行办法 (218)
(2000 年 5 月 11 日)
- 中国人民银行关于规范住房金融业务的通知 (224)
(2001 年 6 月 19 日)

2. 贷 款

- 贷款通则 (227)
(1996 年 6 月 28 日)
- 商业银行自营住房贷款管理暂行规定 (244)
(1995 年 7 月 31 日)
- 中国人民建设银行国家安居工程个人住房抵押贷款暂行办法 (248)
(1995 年 11 月 13 日)
- 中国工商银行个人住房担保贷款管理试行办法 (254)
(1996 年 2 月 1 日)
- 中国银行自营房地产贷款业务操作规程 (262)
(1996 年 11 月 4 日)
- 中国人民银行个人住房担保贷款管理试行办法 (272)

(1997 年 4 月 28 日)	
中国人民银行个人住房贷款管理办法	(278)
(1998 年 5 月 9 日)	
中国工商银行商品房开发贷款管理暂行办法	(285)
(1998 年 7 月 24 日)	
关于开展个人消费信贷的指导意见	(291)
(1999 年 2 月 23 日)	
中国工商银行个人房贷管理办法	(294)
(1999 年 5 月 8 日)	
国家税务总局关于抵押贷款购买商品房征收契税 的批复	(305)
(1999 年 9 月 16 日)	
中国建设银行个人住房贷款办法	(306)
(2000 年 3 月 30 日)	
中国人民银行关于印发《不良贷款认定暂行办法》 的通知	(318)
(2000 年 9 月 25 日)	
中国人民银行关于规范住房金融业务的通知	(325)
(2001 年 6 月 19 日)	
中国人民银行关于固定资产贷款管理有关问题的 通知	(327)
(2001 年 10 月 19 日)	
国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关 问题的通知	(328)
(2002 年 1 月 31 日)	
中国人民银行关于降低个人住房公积金贷款利率	

的通知	(329)
(2002 年 3 月 1 日)	
个人住房组合贷款管理暂行规定	(330)
(1998 年 3 月 18 日)	
中国农业银行小城镇建设专项贷款管理暂行规定	(332)
(1997 年 6 月 23 日)	
住房公积金管理条例	(335)
(2002 年 3 月 24 日)	
国务院关于加强住房公积金管理的通知	(345)
(2002 年 5 月 13 日)	

一、物业管理综合

物业管理条例

(2003年5月28日国务院第9次常务会议通过
2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号
公布 自2003年9月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理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。

第三条 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业。

第四条 国家鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 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。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；

（二）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；

（三）提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业管理企业履行物业服务合同；

（八）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；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守业主公约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 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。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主在首次业主大会会议上的投票权，根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十一条 业主大会履行下列职责：

- (一) 制定、修改业主公约和业主大会议事规则；
- (二) 选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；
- (三) 选聘、解聘物业管理企业；
- (四) 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；
- (五) 制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (六) 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内持有 1/2 以上投票权的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会作出决定，必须经与会业主所持投票权1/2以上通过。业主大会作出制定和修改业主公约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业管理企业，专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权2/3以上通过。

业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开15日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (二) 代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；
- (三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；
- (四) 监督业主公约的实施；
- (五) 业主大会赋予的其他职责。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十七条 业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

业主公约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项作出约定。

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条 建设单位应当在销售物业之前，制定业主临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主

应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的业主临时公约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条 建设单位应当在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守业主临时公约予以书面承诺。

第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

第二十五条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十六条 前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十七条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 物业管理企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业管理企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；