

百姓置业安家手册

物业管理

百问百答

北京青年报
BEIJING YOUTH DAILY

房地产编辑部 / 编

物业管理能不能写进买房合同？
拆迁安置户要不要交物业管理费？
物业公司有权停水停电吗？

与百姓相识不久的物业管理
生出了不少难解问题
到这里寻找答案

经济日报出版社

百姓置业安家手册

物业管理百问百答

经济日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

百姓置业安家手册:物业管理百问百答/北京青年报房地产部编. —北京:经济日报出版社,2001.3

ISBN 7-80127-859-3

I. 百… II. 北… III. 物业管理-中国-问答 IV. F299.233.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 13252 号

百姓置业安家手册 物业管理百问百答

编 者	北京青年报房地产部
责任编辑	柏 青 齐 新
责任校对	张小猛
出版发行	经济日报出版社
社 址	北京市宣武区白纸坊东街 2 号
邮 编	100054
经 销	全国新华书店
印 刷	北京大地印刷厂
规 格	787×1092 毫米 32 开
字 数	92 千字
版 次	2001 年 3 月第一版
印 次	2001 年 4 月第二次印刷
印 张	5.875 印张
印 数	5001-10000 册

ISBN7-80127-859-3/F·256 全三册定价:26.00 元

本册定价:8.00 元

版权所有·盗版必究

策划	左其友	
执笔	张 剑	邹劲松
	于庆新	郭玉涛
编审	刘 刚	

序

新房怎么买？旧房怎么卖？贷款购房怎么办？
物业管理费怎么交？

《北京青年报》房地产编辑部每天都能收到大量此类问题的求助信。为了及时、准确地回答读者的提问，编辑部安排专人将读者的问题整理、分类，请政府有关部门负责人、业内人士以及法律工作者解答。

随着北京市住房制度改革，福利分房废止，货币分房开始，购房置业成了许多家庭的重要消费内容。对于普通百姓来讲，购房不是小事；而对于一直强调“读者本位”的《北京青年报》来讲，读者的事没有小事。于是我们把近年读者在买房（包括卖房）过程中所遇到的问题以及相关的政策、法规、新词汇，甚至包括读者讲给我们的购房经历和相对应的解答，集纳起来，出版了这套丛书。之所以以丛书的形式出版，也是考虑到众多内容收集到一本书中，太厚、太重，不便于读者随身携带。而按照不同需求将买房中的常遇问题分列在几本“手册”中，读者的负担减

轻了,针对性却加强了,使用起来更方便了。

我们希望,以服务精神为指导运作的这套丛书,能为广大读者的居住生活带去一种关怀,一点踏实。

《北京青年报》社社长 陈 星

《北京青年报》社总编辑 张延平

物业管理

100 问
100 答

■ 责任编辑：柏青
齐新

目 录

序	(1)
---------	-------

第一部分

购房阶段应了解的物业管理问题

1. 什么是物业管理?	(1)
2. 物业管理有什么作用?	(1)
3. 购房者为什么要提前关心物业管理?	(1)
4. 物业管理公司应该向小区居民提供什么样的服务?	(3)
5. 物业管理用房能够计入买房公摊面积吗?	(4)
6. 所购项目是期房,如何提前了解今后的物业管理情况? 了解哪些情况?	(5)
7. 开发商能否在售房阶段向购房者承诺物业管理条件?	(5)
8. 如果所购买的期房项目并没有涉及未来的物业管理内容,这样的房子能买吗?	(8)
9. 在小区业主入住之前,开发商是否有权确定物业管理公司?	(9)
10. 业主能否参与物业管理公司招投标的	

- 过程? (9)
11. 什么是前期物业管理? (9)
12. 前期物业管理有没有时间限制,是多长时间? (10)
13. 优惠、免收物业管理费的促销方式是否合理? (10)
14. 物业管理内容能否写入房屋买卖合同? 如何在合同中予以约定? (13)
15. 物业管理合同与物业管理公约有何区别和联系? (14)
16. 开发商承诺的物业管理条件没兑现是否构成房屋买卖合同的违约? (14)

第二部分

入住阶段应了解的物业管理问题

17. 物业管理费由哪些项目构成? 有哪几种定价方式? (15)
18. 普通住宅每月该缴纳的物业管理费是多少? (16)
19. 经济适用房每月该缴纳的物业管理费是多少? 收费的基本原则是什么? (17)
20. 高档住宅的物业管理费该怎么交? (19)
21. 房改房该交哪些物业管理费? (20)

- 22. 安居(康居)房该交哪些物业管理费? (20)
- 23. 开发公司按照拆迁政策给拆迁户安置住房, 如何交纳物业管理费? (20)
- 24. 物业管理公司从何时开始向业主计收物业管理费? (21)
- 25. 物业管理公司一次性收取一年甚至多年的物业管理费是否合理? (24)
- 26. 业主入住时需要签定哪些合同或文件? (24)
- 27. 业主公约或物业管理公约是什么性质的文件? (25)
- 28. 业主有权拒签《房屋使用管理维修公约》吗? (27)
- 29. 如何缴纳商品房的公共维修基金? (27)
- 30. 维修基金如何计算利息? (29)
- 31. 维修基金与日常公共维修费用的收取及各自用途有何不同? (29)
- 32. 房改房如何交纳维修基金? (30)
- 33. 单位购买商品房后, 又按房改价卖给职工个人的, 如何交纳维修基金? (31)
- 34. 公共楼道可以随意占用吗? (31)
- 35. 谁享有小区停车位的处分权、收益权? (32)

36. 什么是业主的权利和义务? (33)
37. 什么是业主大会? 有哪些权利与
义务? (33)
38. 什么是业主委员会? 有哪些权利与
义务? (35)
39. 业主大会的设立、变更和注销如何
办理? (36)
40. 业主管理组织的效力如何? (37)
41. 政府、开发商、业主大会、业主委员会、业主、
物业管理公司之间有什么样的法律
关系? (37)
42. 什么时候成立业主委员会? (38)
43. 业主委员会是如何组建的? 有哪些组建
方式? (38)
44. 分期建设的小区是否可以成立几个业主大
会或者业主委员会? (39)
45. 小区的电梯费是怎样确定的? 首层住户交
纳电梯费是否合理? (39)
46. 居民应该交纳哪些垃圾处理费用, 如何
交纳? (40)
47. 电梯的维修与养护由谁来负责? (41)
48. 公共区域的照明费如何分摊? (41)
49. 社会如何监督物业管理公司的物业管理收
费行为? (41)

- 50. 物业管理收费分为几大类? (42)
- 51. 房改售房后,物业管理费用仍由单位承担,
合理吗? (43)
- 52. 物业管理公司与业主的维修责任应如何
划分? (43)

第三部分

日常使用阶段经常出现的物业管理问题

- 53. 物业管理公司有权罚款吗? (45)
- 54. 物业管理公司有权以业主不交物业管理费
而停水电吗? (46)
- 55. 物业公司是否有权以业主拒签《物业公约》
为由扣押房屋钥匙? (48)
- 56. 物业公司是否有权收取装修管理费? 装修
管理费该不该收? (50)
- 57. 开发商与物业管理公司在小区楼上架设
广告牌,居民是否应该有收益? (53)
- 58. 业主家中遭盗贼袭击,保安是否有权
制止? (56)
- 59. 物业公司可否代业主出租房屋? (57)
- 60. 业主没有住已买下的房屋,是否可以不交
物业管理费? (58)
- 61. 出现紧急情况,物业公司是否能破门进入

- 业主家中? (59)
62. 小修、中修、大修包括哪些内容? (62)
63. 物业公司是否应定期向业主公开其收支及财务状况? (62)
64. 物业公司对业主提供的特约服务,收费标准是如何确定的? (63)
65. 有些小区除了收取规定的物业管理费之外,还额外收取 5.5% 的税费,是否合理? (63)
66. 小区的停车费是按什么标准收取的? ... (64)
67. 物业管理公司是否有权变更小区停车费? (64)
68. 业主的车在小区停车场内被盗或受损是否应由物业公司承担责任? 业主的汽车在小区停车场内被损害,物业管理公司是否要承担责任? (65)
69. 网络进社区,物业管理公司在其中起到什么样的作用? (68)
70. 如因断电造成业主家的电器损坏或未保存的电脑资料丢失,物业公司是否应承担责任? (71)
71. 业主入住后能否以房屋质量存在问题而拒交物业管理费? (72)
72. 在维修中需换件时,业主使用了物业公司

- 提供的物品,如在今后使用中因物品存在质量问题而造成业主人身或财产的损失应由谁来赔偿损失? (75)
73. 业主可以随时查阅物业公司的财务收支状况吗? (76)
74. 小区的供暖费是按照什么标准收取的? (76)
75. 现在有的小区供暖是燃煤的,有的是燃气的,有的是燃油的,收费标准有什么不同? (77)
76. 集中供暖与分户供暖在收费标准有什么不同? (77)
77. 普通小区的能源费标准是多少? (78)
78. 楼道等公共区域的物业管理费由谁交? (78)

第四部分

业主怎样维护自己在小区中的合法权益

79. 居民在小区中享有什么权利与义务? ... (79)
80. 解聘物业管理公司的程序是什么样的? (79)
81. 遇到物业管理疑难问题或者与物业管理公司发生纠纷时,业主可以向哪些部门

- 投诉? (79)
82. 业主维护自己权益的途径有哪些? (80)
83. 在什么情况下,可以解聘物业管理公司? (80)
84. 开发商承诺的配套设施没有兑现,我可以
不交物业管理费吗? (81)
85. 开发商不交物业管理费,我们该怎么
办? (81)
86. 开发商未经同意在我们的楼顶上架设广告
牌,怎么办? (81)
87. 物业管理公司只收停车费,不负责看管车
辆,我们怎么办? (82)
88. 房屋需要大修,没有公共维修基金,怎么
办? (82)
89. 部分业主不交费,大家怎么办? (82)
90. 装修垃圾乱堆乱放,怎么办? (82)
91. 一层住户私自开设小卖部,怎么办? (83)
92. 有些人将房屋租给不明身份的人,怎么
办? (83)
93. 居民家中跑水,物业管理公司应付什么
责? (83)
94. 小区居民能否自行管理小区物业? (86)
95. 在小区大堂内摔伤,物业管理公司是否有
责任? (89)

96. 物业管理公司出租业主共有的房屋,我们
怎么办? (92)
97. 开发商随意更改小区的名称,我们怎么
办? (93)
98. 开发商在小区里随意更改规划,我们
怎么办? (93)
99. 开发商自备井水质不好,怎么办? (93)
100. 公共楼道的电费该谁掏? (94)
101. 小区里能开娱乐设施吗? (94)
102. 物业管理公司随意涨价,行吗? (94)
103. 如果业主要转让房屋,那么以前缴纳的公
共维修基金买主还能继续享用吗? (95)

附 件

- 北京市居住小区物业管理办法 (96)
- 北京市房屋土地管理局关于印发《北京市居住
小区物业管理服务基本要求(试行)》
的通知..... (102)
- 北京市居住小区物业管理服务基本要求(试行)
..... (104)
- 北京市物价局北京市房屋土地管理局关于印发
《北京市高档住宅物业管理服务收费暂行
办法》的通知 (107)
- 建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示

范文本)的通知	(112)
前期物业管理服务协议(示范文本).....	(113)
北京市物价局北京市国土资源和房屋管理局关于 印发《北京市经济适用住房小区物业管理服 务收费办法(试行)》的通知	(123)
北京市房屋土地管理局北京市人民政府房改办 公室北京市财政局关于归集住宅共用部位共用 设施维修基金的通知.....	(128)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法	(131)
北京市房屋土地管理局转发建设部、国家工商 行政管理局关于印发推行《物业管理委托合同 示范文本》的通知	(135)
国家计委、建设部关于印发《城市住宅小区物业 管理服务收费暂行办法》的通知	(137)
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(139)
北京市物价局北京房屋土地管理局关于印发 《北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行 办法》的通知	(144)
北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行 办法.....	(145)
北京市房地产管理局关于印发《北京市城镇房 屋修缮范围和标准》的通知	(156)