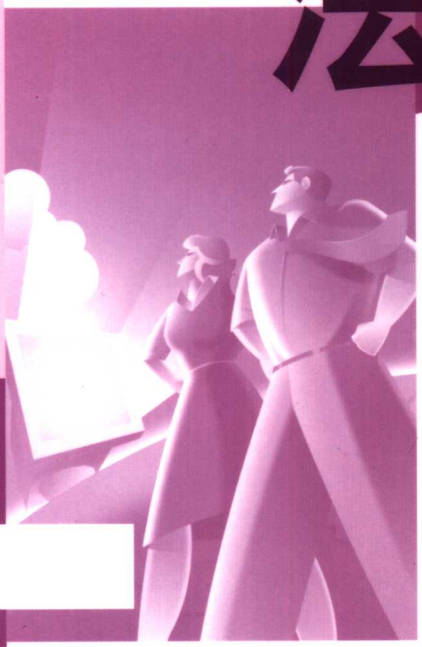
物业管理专业系列教材

物业管理法规



吴剑平 编著
陈德豪 主审

華南理工大學出版社

物业管理专业系列教材

物业管理法规

吴剑平　编著
陈德豪　主审

華南理工大學出版社
·广州·

内容简介

本书从物业管理应具备的基本法律知识的总体要求出发，从物业管理法规的基本理论、物业管理的主体法律制度、物业管理运作规范的法律制度、物业管理纠纷的处理与法律责任问题四个方面对物业管理法规进行条分缕析。

本书可作为高等学校物业管理专业教材，亦可供物业管理从业人员学习参考。

图书在版编目（CIP）数据

物业管理法规 / 吴剑平编著. —广州：华南理工大学出版社，2003.6（2006.2 重印）
（物业管理专业系列教材）
ISBN 7-5623-1932-4

Ⅰ. 物… Ⅱ. 张… Ⅲ. 物业管理-法规-中国-高等学校-教材 Ⅳ. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2003）第 035182 号

总 发 行： 华南理工大学出版社
（广州五山华南理工大学 17 号楼，邮编 510640）
发行部电话：020-87113487　　87111048（传真）
E-mail: scutc13@scut.edu.cn
http://www. scutpress.com.cn
责任编辑： 谢纪智
印 刷 者： 广东省农垦总局印刷厂
开　　本： 850×1168　1/32　**印张:** 12.5　**字数:** 315 千
版　　次： 2006 年 2 月第 1 版第 3 次印刷
印　　数： 6 501～8 500 册
定　　价： 22.00 元

版权所有　盗版必究

《物业管理专业系列教材》编委会

主　任：舒　扬

副主任：李训贵　潘蜀健　宋建阳

委　员：谢献春　郑芷青　张汝国

丁云飞　陈德豪　吴剑平

总　序

从20世纪80年代开始，随着中国的开放改革，专业化的物业管理模式也引进到国内。到现在为止，物业管理行业已经发展成为一个拥有2万多个企业、数百万从业人员的行业。物业管理已被住宅小区、工业区、学校、医院、车站、机场、商场、办公楼等各类不同性质的物业所采用，被人们视作现代化城市的朝阳产业。

但是，物业管理行业在我国又是一个年轻的新生行业，绝大部分的物业管理企业是在1994年建设部颁布了《城市新建住宅小区管理办法》以后才成立的，存在的问题和矛盾较多，已经成为政府、发展商、置业人士及社会各方面共同关注的热点。培育物业管理市场，规范物业管理行为，提高管理服务质量，已经成为业内人士的共识。

物业管理是一个涉及领域十分广泛的行业，其管理的对象是物，即已建成的各类地上建筑物及其附属的设施、设备和相关场地，而物业管理服务的对象是人，即物业的业主及使用人。因此，物业管理企业的管理人员，不仅要有房屋建筑、给水排水、机电设备、局域网系统等工程技术方面的知识，同时也需要社会学、法学、管理学、经济学等方面的知识，也就是说，应具备文、理、工等多个学科交叉的知识结构。因此，培养具有系统的专业知识的物业管理人才，已经成为当前物业管理行业健康发展的当务之急，也是高等学校义不容辞的任务。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

20世纪90年代中期开始，我国沿海少数高等学校已经在大专层次上开办了物业管理专业，近年甚至发展到在管理科学本科层次的某些专业作为一个方向开设。但无论办专科层次或本科层次，都不约而同地遇到两个问题：一是如何构建课程体系，二是寻找适用的教材。前者对于高等学校的教师来说还比较容易解决，可以根据管理科学的基本要求，结合专业特点和培养对象所需要的知识结构进行设计，再邀请物业管理企业中有实践经验的专家进行论证，修改完善，即可投入试验。而后者则非一时能够解决。虽然现在已经出版的物业管理书籍有数十种之多，但能作为高等学校专用教材的却鲜见。作为高等学校的教材，除了在科学性、理论性、前瞻性、逻辑性方面有较高的要求外，还要与教学大纲相对应，每章节的内容和篇幅与教学计划时数或学分也基本上要对应，并且要充分考虑学生接受和掌握知识的特点，故要编写一套专业系列教材，实在并非一件容易的事。

广州大学在1996年开始创建了大专层次的物业管理专业，1999年开设了本科层次的物业管理专业方向。在办学过程中，注意与物业管理企业的经营活动实践相结合，虚心倾听业内人士的意见。根据高等教育的要求、管理科学的规律性和专业特点，我们拟定了物业管理专业的主干课程体系，并且编写了讲义，经过了两年的教学试用阶段，已经基本成型。

随着物业管理在全国的迅速发展，为满足教学上的需要，我们在华南理工大学出版社的大力支持下，组织编写了《物业管理专业系列教材》。

该套教材共分7册，即《物业管理概论》、《居住物业管理》、《商业物业管理》、《物业设备管理》、《物业环境管理》、《物业管理法规》、《物业管理企业财务》等。教材系统阐述了物业管理的基本理论、基础知识和基本方法，并结合物业管理企业的经营活动和操作实践，使学生在掌握物业管理基础理论的同时，能够熟

悉物业管理企业各部门的业务要求。

物业管理在我国问世不久，还谈不上成熟完善，无论从政府的宏观管理、学术界的理论研究、物业管理企业规范运作等方面，都正处于发展的过程中。由于这些因素的影响，加上编者能力和信息来源有限，书中不妥、不善、不全之处，恳请专家、教师和广大读者批评、指正。

编　　者

2001年9月于广州

前　言

物业管理是随着我国房地产业的开发和经营而蓬勃发展起来的一个朝阳行业。从物业管理者的基本职能（为业主管理物业；为业主创造来自物业的收入；使物业保值增值）和物业管理的实践来看，要实现对物业的科学化、规范化的管理，物业管理从业人员所应具备的素质是综合的。物业管理从业人员不仅应当具备诸如房屋建筑、机电设备、环境、给排水、财务等方面的管理知识，而且还必须具备相应的法律知识。这样，既可以促进和保证物业管理运作的规范化，又可以防范物业管理中的风险和纠纷；同时，对于物业管理企业而言，加速物业管理企业规范化和规模化进程，也是物业管理企业求生存、求发展的必经之路。总之，在市场经济就是法制经济的今天，谁都无法离开法律来谈物业管理的规范化和物业管理企业的规模化。

因此，从物业管理的从业人员所应具备的基本法律知识这一总体要求出发，本书主要包括四个部分的内容：一是物业管理法规的基本理论，包括物业管理法律制度概述和物业权属法律制度；二是物业管理主体法律制度，包括业主自治管理法律制度和物业管理企业法律制度；三是物业管理运作规范法律制度，包括物业交易法律制度、物业管理合同法律制度、物业质量管理法律制度、物业装饰装修与修缮管理法律制度；四是物业管理纠纷的处理与法律责任问题。

其中，本书内容凝结有作者承担的广东省哲学社会科学规划项目《物业管理法律规制研究》课题的研究心得，是该课题的部分研究成果。

希望通过对本书系统的学习，物业管理从业人员能具备从事物业管理的法律知识和法律素质。

在本书编写出版的过程中，陈德豪副教授对初稿做了审核，宋建阳副教授提出了不少宝贵的修改意见；同时，在编写过程中，本书还参考了近年来许多专家学者的论著，吸收了最新的物业管理立法与研究成果。在这里，谨向所有在本书编写、出版过程中给予帮助和支持的朋友们，表示衷心地感谢！

由于水平所限，疏漏和不当之处肯定不少，诚请各位同行及读者提出宝贵意见。

编著者

2003 年 1 月

目　　录

第一章　物业管理法律制度概述 …… (1)
第一节　物业管理与物业管理法 …… (1)
第二节　物业管理法律关系 …… (5)
第三节　物业管理法的地位、作用与物业管理法律规范的表现形式 …… (13)
第二章　物业权属法律制度 …… (24)
第一节　物权与物业权属 …… (24)
第二节　土地所有权与土地使用权 …… (30)
第三节　房屋所有权 …… (42)
第四节　物业相邻权 …… (62)
第五节　物业权属登记管理 …… (73)
第三章　物业交易法律制度 …… (86)
第一节　物业交易概述 …… (86)
第二节　物业转让 …… (87)
第三节　物业转让中的商品房销售 …… (96)
第四节　物业抵押 …… (106)
第四章　业主自治管理法律制度 …… (116)
第一节　业主 …… (116)
第二节　业主大会和业主代表大会 …… (117)
第三节　业主委员会 …… (120)
第四节　业主大会 …… (125)
第五节　业主公约 …… (128)

第五章　物业管理企业法律制度……（132）
第一节　企业概述……（132）
第二节　物业管理企业……（151）
第三节　物业管理企业的资质管理……（154）
第六章　物业管理合同法律制度……（159）
第一节　合同概述……（159）
第二节　物业管理合同……（181）
第三节　物业管理合同示范文本……（194）
第七章　物业质量管理法律制度……（209）
第一节　物业的质量监督制度……（209）
第二节　建筑工程的质量责任制度……（212）
第三节　物业的竣工验收制度……（223）
第四节　物业的质量保修制度……（232）
第五节　商品住宅的质量保证书和使用说明书制度……（234）
第八章　物业装饰装修与修缮管理法律制度……（238）
第一节　物业装饰装修管理概述……（238）
第二节　住宅室内装饰装修管理……（245）
第三节　物业修缮管理……（251）
第九章　物业管理纠纷处理的法律制度……（269）
第一节　物业管理纠纷概述……（269）
第二节　物业管理纠纷的处理方式……（274）
第十章　物业管理法律责任制度……（302）
第一节　法律责任与物业管理法律责任概述……（302）
第二节　物业管理民事法律责任……（315）
第三节　物业管理行政法律责任……（334）
第四节　物业管理刑事责任……（338）
附　件……（339）
附件一　商品房买卖合同示范文本……（339）

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

附件二 房屋租赁合同示范文本……（353）
附件三 前期物业管理服务协议示范文本……（357）
附件四 物业管理委托合同示范文本……（365）
附件五 业主委员会章程（示范文本）……（375）
附件六 业主公约（示范文本）……（380）
附件七 房地产开发公司住宅质量保证书……（383）
附件八 房地产开发公司住宅使用说明书……（385）

第一章　物业管理法律制度概述

第一节　物业管理与物业管理法

一、物业与物业管理

（一）物业

“物业”一词，在不同的国家和地区，含义略有不同。如在香港，主要是指单元性房地产。香港李宗锷所著的《香港房地产法》（商务印书馆1988年版）一书中明确表示：“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。故一物业可大可小，大物业又可分割为小物业。”

在我国内地，有关“物业”概念的表达大致相同，但在具体表述上也有细微差别。建设部房地产司曾在《简述物业管理》一文中，把“物业”定义为“已建成并投入使用的各类房屋及与之相配套的设备、设施和场地。各类房屋可以是住宅区，也可以是单体的其他建筑，还包括综合商住楼、别墅、高档写字楼、商贸大厦、工业厂房、仓库等。与之相配套的设备、设施和场地，是指房屋室内外各类设备、公共市政设施及相邻的场地、庭院、干道。”《深圳经济特区住宅区物业管理条例》规定为：“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。”《上海市居住物业管理条例》将居住物业界定为：“住宅以及相关的公共设施。”《江苏省城市住宅物业区管理办法》规

定："本办法所称物业，是指已建成并投入使用的住宅区内各类房屋及公共设备、公用设施、附属场地等。"

从以上物业管理行政主管部门和地方性法规给"物业"所下的定义可以看出，物业主要包括三个部分：

（1）已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的建筑物；

（2）与这些建筑物相配套的设备和设施；

（3）相关的场地。

由此，我们可以将"物业"一词表述为：物业，是指房屋及其附属的设备、设施和相关场地。

（二）物业管理

所谓物业管理，简单来说，就是人们对物业的管理活动。它有广义和狭义之分。

广义的物业管理，泛指一切有关房地产开发、租赁、销售及租售后的管理和服务，包括房地产开发的早期介入和前期管理以及房屋及其设备、公共设施的保养、维修，住宅小区的治安、环卫、交通、分送信报、公共绿化、道路养护等内容，范围相当广泛。有的物业管理还兼营小区内的商业服务、搬家服务、家政服务、房屋的装修装饰、房屋租赁等服务项目，寓管理于服务之中。

由于高层住宅楼宇的出现，这种住宅一般都是分层或按套数出售给单个业主，有的业主会购一层或几套，有的业主只买一套，因此一座楼宇的产权会为很多业主所共有，出现建筑物区分所有权的现象。在这种多元化的房屋产权要求统一管理的情况下，就出现了狭义的物业管理的概念，即一般只限于对该楼宇进行管理服务，其主要任务是楼宇的维修、管理各层的机电设备和公共设施，也包括治安保卫、分送信报、传呼电话、打扫卫生等服务项目。

目前，在国家的法律、行政法规这些层级的立法中，尚未对“物业管理”术语做出明确的定义。建设部颁布施行的《城市新建小区管理办法》对“住宅小区管理”术语做出了相当于物业管理的定义的解释：“本办法所称住宅小区管理（以下简称小区管理），是指对住宅小区的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治。”在地方性法规和政府规章中，对“物业管理”术语的定义一般也都是从狭义的角度来定义的，并且各自的表述都有差异。例如，《广东省物业管理条例》规定“物业管理，是指业主组成业主委员会对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理公司进行管理的活动。”而《江苏省城市住宅区物业管理办法》则称“物业管理是指物业管理企业按照委托合同的约定对物业所进行的养护、维修管理和为业主、房屋使用人提供的服务”。由于物业管理深入到千家万户，牵涉到方方面面，对“物业管理”术语做出一个科学的定义，难度相当大，有的地方则在制定地方性法规、政府规章时，回避对该术语做出定义。如《上海市居住物业管理条例》、《重庆市物业管理办法》和《深圳经济特区住宅区物业管理条例》，立法者基于慎重起见，都未对“物业管理”术语下定义。

在市场经济体制下，随着生产生活节奏的加快，人们对物质文明和精神文明内涵和外延认识的提高与深化，以及物业市场产权交易的频繁，从物业管理的发展趋势来看，物业管理的范围将是越来越宽，人们所需要的物业管理服务项目也将越来越细化，仅仅在狭义上提供对楼宇的维修、管理各层的机电设备和公共设施以及一些简单的治安保卫、分送信报、传呼电话、打扫卫生的物业管理服务是不能满足人们的需要的。因此，对“物业管理”术语的定义应从广义上来做出：物业管理，是指物业管理企业依照合同约定，对物业及其环境、公共秩序等进行专业化维修、养

护、管理，并提供相关服务的活动。

二、物业管理法

（一）物业管理法的概念

物业管理法，是指由国家权力机关或其授权的行政机关制定的，旨在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间在物业管理活动中发生的各种社会关系的一系列特定的物业管理法律规范的整体。

物业管理法主要是以特定的活动或行业为规范内容而构成的，表现为物业管理法律、物业管理行政法规和部门规章，以及地方性物业管理法规和规章。从狭义上讲，我国还没有专门的物业管理法律和物业管理行政法规，目前主要以部门规章以及地方性物业管理法规和规章为主。从广义上讲，除包括狭义上的范围外，凡是宪法、经济法、民法等各部门法律中有关物业管理活动及物业管理关系的法律规范，都属于物业管理法的范畴。本书采纳的是广义的物业管理法概念。

（二）物业管理法的调整对象

物业管理法的所谓“调整”，是指国家将其意志深入到物业管理关系领域，使其上升为物业管理法律关系。所谓“调整对象”，则是指物业管理法应当促进、限制、取缔和保护的各种社会关系。

1. 物业管理活动中的行政管理关系

物业管理活动涉及面很广，同社会发展息息相关。由于人们的生产、工作、生活的开展都是以物业为基础的，离开了物业这一载体将无法进行，并且，物业管理活动的优劣，直接影响着人们生产、生活的正常化，甚至社会的安定。因此，国家对物业管理活动必须实行严格的管理，包括对物业前期管理、物业权属登记管理、物业维修管理、物业公司管理以及物业收费及纠纷管理

等。进而形成物业管理活动中的行政管理关系。

物业管理活动中的行政管理关系，是国家及其建设行政主管部门和房地产行政主管部门同物业管理企业、业主及有关单位之间发生的相应的管理与被管理关系。物业管理活动中的行政管理关系，包括两个相互关联的方面：一方面是对物业管理活动的规划、指导、协调与服务；另一方面是检查、监督、控制与调节。这其中既要明确各级建设行政管理部门相互之间及内部各方面在物业管理活动中的责权利关系，又要科学地建立建设行政主管部门和房地产行政主管部门同各类物业管理活动主体之间规范的管理关系。这些都必须纳入物业管理法的调整对象。

2. 物业管理活动中的民事关系

物业管理活动中的民事关系是指因物业管理活动而产生的国家、企事业单位、社会团体、公民之间的民事权利、义务关系。主要包括：在物业管理中产生的合同关系、委托关系；在物业管理活动中发生的有关自然人的损害赔偿关系；物业交易中的买卖、租赁、权属关系等。

物业管理活动中的民事关系既涉及国家社会利益，又关系着个人的权益，因此应当按照民法和物业管理法中的民事法律规范予以调整。

第二节　物业管理法律关系

一、物业管理法律关系的概念

法律关系是法律规范在调整人们行为过程中形成的法律上的权利和义务的关系，它是基于法律规范而形成的特殊的社会关系。物业管理法律关系也是这样，它是物业管理法律规范在调整物业管理活动的过程中所形成的特定主体间的权利和义务关系，

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com