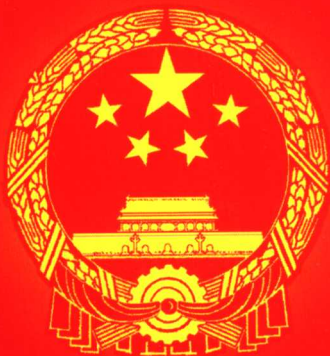


实用版



物业管理条例

中国法制出版社

物业管理条例

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例/国务院法制办公室编. —北京: 中国法制出版社, 2006. 7

ISBN 7 - 80226 - 408 - 1

I. 物... II. 国... III. 物业管理 - 条例 - 中国
IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 070944 号

物业管理条例

WUYE GUANLI TIAOLI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2006 年 7 月第 1 版

印张/1.75 字数/30 千

2006 年 7 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80226 - 408 - 1

定价: 4.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

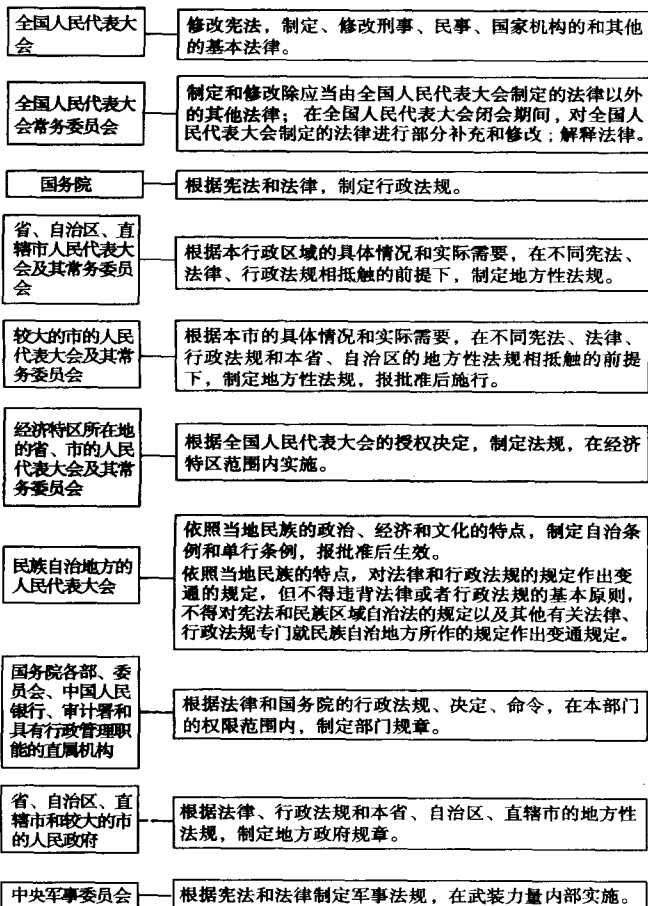
网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66070042

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系




- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（>表示效力高于，=表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

《物业管理条例》与你

在住房商品化与住宅建设小区化的过程中，居民住房管理的主体，逐渐由政府、单位过渡为有独立市场利益的物业管理企业。我国于2003年9月1日起施行的《物业管理条例》对业主与物业管理人的法律关系进行了明确的界定，对提高业主的自我保护意识，规范物业管理市场具有重大意义。

在实践中，经常有业主不能正确认识发生在物业管理活动中各个主体之间的相互关系，比如为什么房屋买受人应遵守开发商与物业管理企业签订的前期物业服务合同？业主大会如何成立？业主在物业管理活动中享有什么样的权利？为什么业主委员会与物业管理企业签订物业服务的合同对每个业主都有约束力？物业管理企业提供物业服务的标准是什么？

上述问题，您尽可以在《物业管理条例》中找到相关答案。

另，本书中标有的部分，系编者为了帮助读者理解物业管理法律条文所增加的条文说明。

物业管理法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
物业管理	《物业管理条例》第 2 条	第 1 页
业主	《物业管理条例》第 6、7 条	第 2 页
业主公约	《物业管理条例》第 17 条	第 6 页
业主大会	《物业管理条例》第 10—14 条	第 4 页
	第 18—20 条	第 6 页
	《业主大会规程》第 9 条	第 22 页
业主临时公约	《物业管理条例》第 22 条	第 8 页
前期物业服务合同	《物业管理条例》第 21 条	第 7 页
	第 25、26 条	第 9 页
物业服务收费明码 标价	《物业管理条例》第 41 条	第 11 页
	《物业服务收费明码标价规定》 第 6 条	第 19 页
物业管理企业	《物业管理条例》第 32 条	第 10 页
	第 36、39 条	第 11 页
物业服务合同	《物业管理条例》第 35 条	第 10 页
	第 39 条	第 11 页

目 录

物业管理条例	(1)
(2003年6月8日)	
物业服务收费明码标价规定	(19)
(2004年7月19日)	
业主大会规程	(21)
(2003年6月26日)	
实用附录：	
前期物业服务合同（示范文本）	(28)
物业管理中各主体相互关系图解	(39)
业主及业主大会规程表	(40)

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日国务院令 第379号公布

自2003年9月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主及业主大会
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业管理服务
- 第五章 物业的使用与维护
- 第六章 法律 责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】* 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 【物业管理定义】 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

* 条文主旨为编者所加，下同。

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。

◆ **物业管理企业向业主提供服务**（包括按照物业服务合同约定提供物业服务以及根据业主委托提供物业服务合同约定以外的服务），应当依法实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。（参见《物业服务收费明码标价规定》第2条）

第三条 【选择物业管理企业的方式】 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 【物业管理发展的途径】 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 【物业管理的监管机关】 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 【业主定义及权利】 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 【业主的义务】 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 【业主大会代表业主合法权益】 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 【物业管理区域的划分】 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。

◆ 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成。业主大会应当设立业主委员会作为执行机构。业主大会自首次业主大会会议召开之日起成立。（参见《业主大会规程》第3条）

第十条 【业主大会成立方式和业主投票权的确定方式】 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。

◆ 业主筹备成立业主大会的，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）的指导下，由业主代表、建设单位（包括公有住房出售单位）组成业主大会筹备组，负责业主大会筹备工作。筹备组成员名单确定后，以书面形式在物业管理区域内公告。（参见《业主大会规程》第5条）

第十一条 【业主大会职责】 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 【业主大会会议的召开方式及决定】 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。

◆ 物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议3日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见，凡需投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。（参见《业主大会规程》第16条）

第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】 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。

◆ 有下列情况之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：（一）20%以上业主提议的；（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；（三）业主大会议事规则或者业主公约规定的其他情况。发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，区、县人民政府房地产行政主管部门应当责令业主委员会限期召开。（参见《业主大会规程》第12条）

第十四条 【业主大会会议的通知及记录】 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 【业主委员会的性质和职责】 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。

◆ 业主委员会对房地产开发单位未向业主委员会移交住宅区规划图等资料、未提供配套公用设施、公用设施专项费、公共部位维护费及物业管理用房、商业用房的，可以自己名义提起民事诉讼。

第十六条 【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】 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】 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】 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、业主委员会的职责限制】 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。

◆ 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担；经费的筹集、管理、使用具体由业主大会议事规则规定。业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当定期以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的质询。（参见《业主大会规程》第35条）

第二十条 【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】 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 【前期物业服务合同^①】 在业主、业主大会选

^① 参见“前期物业服务合同”，第28页。

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。

◆ 物业管理企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。

◆ 前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理。

第二十二条 【业主临时公约】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 【关于对业主临时公约的说明义务以及承诺遵守的义务】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 【前期物业管理招投标】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。

◆ 招标人，是指依法进行前期物业管理招标的物业建设单位。投标人，是指响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业管理企业。

◆ 前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。招标人采取公开招标方式的，应当在公共媒介上发布招标公告，并同时在中国住宅与房地产信息网和中国物业管理协会网上发布免费招标公告。招标公告应当载明招标人的名称和地址，招标项目的基本情况以及获取招标文件的办法等事项。招标人采取邀请招标方式的，应当向3个以上物业管理企业发出投标邀请书，投标邀请书应当包含前述事项。

第二十五条 【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】 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 【前期物业服务合同期限】 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 【建设单位不得擅自处分业主共有或者共有的物业】 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 【共用物业的承接验收】 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 【物业承接验收时应移交的资料】 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；
- (二) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (四) 物业管理所必需的其他资料。

物业管理企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 【物业管理用房】建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 【建设单位的物业保修责任】建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 【物业管理企业的性质、资质】从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

◆ 物业管理企业资质等级分为一、二、三级。国务院建设主管部门负责一级物业管理企业资质证书的颁发和管理。省、自治区人民政府建设主管部门负责二级物业管理企业资质证书的颁发和管理，直辖市人民政府房地产管理部门负责二级和三级物业管理企业资质证书的颁发和管理，并接受国务院建设主管部门的指导和监督。设区的市的人民政府房地产主管部门负责三级物业管理企业资质证书的颁发和管理，并接受省、自治区人民政府建设主管部门的指导和监督。

第三十三条 【物业管理职业资格证书】从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第三十四条 【物业管理区域统一管理】一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理。

第三十五条 【物业服务合同】业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、