

物业管理操作实用手册

(法规卷)

主 编 汤 浩 曾学林 张玉亭

副主编 伍中俐 姚发坤 江瑞敏

淮南美術出版社

物业管理操作实用手册

编辑委员会

名誉主编：谢家瑾 国中河 徐俊达 王玉平 劳应勋 陈之泉

房庆方 杜挺 李加林 简文豪

主 编：穆汉卿 汤浩

编委会：(排名不分先后)

田在玮	许新民	邹劲松	王军	郭企敏	任景全
赵富林	周心怡	翁国强	陈庆芳	刘仲国	仲伟斌
王鹏	仇慎谦	马向林	吴建社	陈之平	陈伟
朱志刚	陈巴特尔	姚牧民	周志波	陈晓亚	叶天泉
李文洁	宋健国	鹿蕊麒	黎永昌	徐松明	雷昭新
王友华	王绍平	文靖	艾眉	付俊	冯小丽
伍中俐	孙川	江瑞敏	许健华	何树林	张平安
张玉亭	张军	张跃文	张景春	张朝德	张红喜
张大可	张南平	张学忠	张维伦	李运章	李卓章
李健辉	李健	李越	李子英	杨国贤	杨胜书
邹华	陈红	陈智勇	陈志勇	陈昂鹏	陈家豪
陈照新	陈德芳	陈海铭	陈强	房春祥	徐锋
林伟健	林树青	罗小刚	姚发坤	姚李娟	胡艳曦
姜北京	郭辉星	曹阳	梁健	黄礼泉	黄咏梅
黄家辉	黄涛	曾学林	董贤钧	谢凯	韩朝
韩华	翟穗展	蔡和清	蔡春萌	潘健滨	周在群
耿其中	倪平	宾冰	叶立新	骆惠琼	丁武
戴林章	王培麟	李仲仁			

文字编辑：詹旺珍 高德海 敖杰燕 郭静 谭美宝 张忠梅

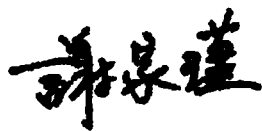
序 言

物业管理在我国还是一个较为年轻的行业，虽然产生在深圳，广州等南方沿海城市已有二十多年，然而在内地启动也只有十年左右的时间，但它的发展速度却十分惊人。据不完全统计，全国已有物业管理企业近三万家，从业人员已经超过 250 万人。但总体上看，管理和操作人员的整体素质尚不能适应行业的发展。

物业管理运作过程涉及的知识面很宽，有行政管理学，心理学、公共关系学、法律学等知识，还有建筑结构学以及设备、设施、水暖、电，煤气，空调、电讯、计算机等工科技术类知识。让广大从业人员尽快掌握有关知识，提高专业管理和技能水平，以更好地适应行业发展，直接影响到物业管理整体质量的提高，以及物业管理的规范发展。

我们高兴地看到，穆汉卿、汤浩先生集多年物业管理工作经验及专业知识，主编而成《物业管理操作实用手册》。该书是国内目前较为全面、系统地阐述物业管理运作的工具书，具有理论性与实践性并重的特点。该丛书对物业管理的法律法规，招投标的做法与程序，以及物业管理的财务管理等都作了详细的论述，特别是对物业管理涉及的现场日常操作问题，各专业人员的分工，岗位职责，工作程序等写得比较细致、明了，告诉从业人员日常业务工作应该怎样操作，遇到问题如何处理。因此，我认为该丛书对物业管理的行业人员，物业管理企业领导和工作人员都有较大的帮助，也值得教学、研究人员的参考。

中国物业管理协会会长
建设部房地产业司司长
建设部总经济师



2005 年 8 月

前言

中国物业管理的出现是我国房地产经济市场化的必然产物。作为房地产业的一个重要分支，物业管理所实行的企业化经营、规范化管理、专业化运作、社会化服务的运行机制，适应了现代人们生活及追求高档次居住环境需求，物管行业的发展具有长远的企业效益和社会效益，是一种充满活力的城市朝阳产业。

物业管理在我国几十年来的发展十分迅速，据不完全统计，目前全国的物业管理企业已发展到3万多家，从业人员超过250万人。随着我国物业管理法规逐步完善，社会对物业管理行业的要求越来越高，提高物业管理从业人员的综合素质，加强物业管理企业规范管理及服务工作是物管行业发展的首要途径，也是对未来物管行业管理与服务模式的提升和需要。然而、在科学技术飞速发展的信息时代，知识更替日新月异、希望、困惑、机遇、挑战、随时随地都有可能出现在每一个物管行业人员日常工作之中。抓住机遇、寻求发展、迎接挑战，适应变化的制胜法宝就是学习。——中国物业管理学习起来。

本书正是顺应物业管理发展的这一客观要求而编写，意在为物业管理行业从业人员的实务操作和规范管理提供指导和帮助。本书在编写过程中查阅了大量的物业管理资料，参考了国内外许多优秀的物业管理企业的成功经验，对物业管理的工程管理、招标投标、财务管理、物业管理实务操作进行了系统、详尽的阐述，为物业管理行业从业人员处理实际问题提供了参考的依据，具有极强的可操作性和实用性，不失为物业管理人员参考和借鉴的工具书。

在编写本书的过程中，我们得到了建设部住宅与房地产业司领导及全国行业专家的关心和支持。另外，在本书的编写过程中得到了广东银奥物业管理有限公司、广东银奥企业研究中心的全程支持和协助。在此，一并表示最衷心地感谢。

物业管理在我国正在蓬勃发展，其工作内容和范围还在不断创新、扩大，加之我们水平有限，书中难免有不当之处，我们诚恳欢迎读者、同行批评与指正。

目 录

第一篇 物业管理法律法规精选

第一章 全国性相关法规选编	(3)
一、中华人民共和国民法通则	(3)
二、中华人民共和国合同法 (节选)	(18)
三、中华人民共和国城市房地产管理法	(30)
四、中华人民共和国消防法	(37)
五、中华人民共和国招标投标法	(44)
六、中华人民共和国消费者权益保护法	(51)
七、物业管理条例	(57)
八、城市市容和环境卫生管理条例	(65)
九、城市绿化条例	(69)
十、城市供水条例	(73)
十一、电力供应与使用条例	(77)
十二、城市异产毗连房屋管理规定	(82)
十三、物业管理企业资质管理办法	(85)
十四、房屋接管验收标准	(89)
十五、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	(95)
十六、房屋建筑工程质量保修办法	(114)
十七、住宅室内装饰装修管理办法	(116)
十八、家庭居室装饰装修管理试行办法	(122)
十九、城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	(126)
二十、城市房屋白蚁防治管理规定	(128)
二十一、城市生活垃圾管理办法	(131)
二十二、机动车停放服务收费管理办法	(133)
二十三、全国室内装饰行业家庭装饰管理办法	(135)
二十四、高层居民住宅楼防火管理规则	(137)
二十五、城市新建住宅小区管理办法	(139)
二十六、城镇最低收入家庭廉租住宅管理办法	(142)
二十七、物业服务收费管理办法	(145)
二十八、住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	(148)
二十九、全国物业管理从业人员岗位证书管理办法	(151)
三十、物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗实施办法	(153)

三十一、物业管理企业财务管理规定	(156)
三十二、前期物业管理招标投标管理暂行办法	(159)
三十三、物业服务收费明码标价规定	(165)
三十四、建设部关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的通知 (附件 1.5.6)	(167)
第二章 区域性法规选编	(178)
北京市	
一、北京市物业管理招标投标办法	(178)
二、北京市物业管理单位经营资质审批规定	(184)
三、北京市住宅公共维修基金使用管理办法	(186)
四、关于印发《北京市居住小区(普通)委托管理收费标准(试行)》的通知	(190)
五、北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法	(192)
六、北京市私有住宅楼房管理与维修办法	(194)
上海市	
一、上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法	(196)
二、上海市居住物业管理招标投标暂行规定	(200)
三、上海市智能住宅小区功能配置大纲	(205)
四、上海浦东新区推进物业“一体化”管理的办法	(209)
五、浦东新区关于加强对业主委员会工作指导和管理的规定	(212)
天津市	
一、天津市物业管理招标投标管理办法	(215)
二、天津市普通商品住宅小区物业管理服务收费管理办法	(223)
三、天津市房屋安全使用管理规定	(226)
重庆市	
一、重庆市物业管理企业资质管理暂行规定	(229)
二、重庆市城市物业管理服务收费实施办法	(232)
三、重庆市城市房屋白蚁防治管理办法	(236)
江苏省	
一、江苏省住宅物业管理服务标准	(240)
二、南京市物业收费管理实施办法	(270)
三、南京市维修基金管理办法	(274)
浙江省	
一、浙江省住宅区物业维修专项资金管理暂行办法	(276)
二、杭州市区住宅小区机动车停放服务收费管理办法	(278)
三、杭州市物业管理服务收费管理办法	(280)
四、杭州市物业维修专项资金管理暂行办法	(283)
五、杭州市物业管理招标投标工作实施办法	(288)
福建省	

一、福建省物业管理服务收费管理规定	(290)
二、福州市住宅小区物业管理基本基金管理暂行规定	(296)
三、厦门市物业管理服务收费办法	(298)
四、厦门市房屋公共维修基金管理规定	(303)
五、厦门市住宅区公共设施专用基金管理暂行办法	(305)
六、厦门市物业管理招标投标管理暂行办法	(307)
四川省	
一、四川省城市物业管理服务收费指导标准	(312)
二、四川省物业服务收费管理细则	(315)
三、成都市住宅小区与高层楼宇物业管理暂行规定	(319)
四、成都市《物业管理用房规划建设管理若干规定(试行)》	(325)
五、关于处理房屋专项维修资金建立中的几个具体问题的意见	(326)
六、成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法	(328)
辽宁省	
一、大连市城市住宅小区物业管理办法	(333)
二、沈阳市人民政府关于印发《沈阳市住宅小区管理办法》的通知	(341)
河南省	
一、郑州市住宅小区物业管理服务等级标准	(346)
二、郑州市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	(355)
广东省	
一、关于核发国家物业管理资质证书的通知	(357)
二、广东省人民政府颁发《广东省公有房产管理条例》的通知	(360)
三、广东省城镇房屋租赁条例	(364)
四、关于印发《广州市物业管理招标投标程序》的通知	(367)
五、关于印发《广州市物业管理业主委员会规定》的通知	(369)
六、广州市住宅小区业主委员会实施办法	(374)
七、广州市物业管理行业管理规定	(375)
八、广州市住宅小区物业管理考评办法	(377)
九、广州市住宅小区管理统筹金使用办法	(378)
十、广州市城市市容和环境卫生管理规定	(379)
十一、广州市环境噪声污染防治规定	(385)
十二、广州市住宅小区竣工综合验收管理办法	(390)
十三、广州市安全文明小区验收标准	(393)
十四、广州市停车场管理办法	(395)
十五、广州市养犬管理规定	(400)
十六、广州市房屋修缮管理规定	(403)
十七、广州市房地产面积计算技术规定	(407)
十八、广州市居住小区配套设施建设的暂行规定	(411)
十九、广州市区分所有建筑物消防安全管理规定	(413)

二十、广州市物业管理专家管理规定	(419)
二十一、关于下达深圳市物业管理服务收费指导标准的通知	(421)
二十二、深圳市住宅区物业管理接收程序和管理收费有关事项的通知	(424)
二十三、深圳市住宅区公用设施专用基金管理试行规定	(427)
二十四、深圳市建筑智能化系统等级评定办法	(430)
二十五、深圳市物业管理招标投标专家库管理暂行办法	(446)
二十六、深圳市物业管理考评专家库管理暂行办法	(448)
二十七、深圳市屋顶美化绿化实施办法	(450)
二十八、深圳市业主委员会规则及章程	(453)
二十九、深圳经济特区物业管理行业管理办法	(461)
三十、深圳市房屋本体维修基金管理规定	(468)
三十一、深圳市家庭居室装修管理规定	(471)
三十二、深圳市停车场(库)车辆保管收费标准	(476)
三十三、关于印发《深圳市物业管理资质证书管理规定》的通知	(478)

第二篇 物业管理实务案例分析

第一章 物业管理收费纠纷案例	(483)
案例一 业主因服务质量问题拒缴管理费应如何处理	(483)
案例二 业主如何对付乱收费	(484)
案例三 业主对物业管理费各具体项目的收支是否有知情权	(485)
案例四 低层业主拒交电梯费如何处理	(486)
案例五 如何分担物业公司管理服务的亏损	(487)
案例六 物业管理公司是否有权对装修罚款	(488)
案例七 节余的管理费能退吗	(488)
案例八 法院封家电全家住宾馆	(489)
案例九 欠租 2000 元被拘一整天	(489)
案例十 拒缴物业管理费, 业主被推上法庭	(490)
案例十一 物业管理公司有权收取煤气开通费吗	(491)
案例十二 物业超收代收代缴费应如何处理	(492)
案例十三 业主拒交装修押金应如何处理	(492)
案例十四 物业管理公司单方面提高收费应如何处理	(493)
案例十五 业主可以查物业公司的帐吗	(494)
案例十六 楼上漏水维修费能要楼下分担吗	(494)
案例十七 住房洗菜池下水管堵塞, 住户以维修未使用任何材料为由, 拒不交费	(495)
第二章 物业维修基金纠纷案例	(496)
案例一 开发商不交纳维修基金怎么办	(496)
案例二 物业管理公司挪用维修基金应如何处理	(497)

案例三 开发商挪用维修基金怎么办	(498)
第三章 业主权利和义务纠纷案例	(499)
案例一 业主拒不承认与物业公司的合同关系怎么处理	(499)
案例二 合同条款侵犯了业主的权益怎么办	(499)
案例三 物业管理没有合同为依据,出了问题怎么办	(501)
案例四 物业管理公司是否有帮业主出租房屋的义务	(502)
案例五 物业管理公司是否有权对住户采取停电、停水、停天然气措施	(503)
案例六 物业管理公司是否有处罚权	(504)
案例七 物业管理公司与业主、住户之间构成哪几种救助关系	(504)
案例八 谁有权与宽带网运营商签订住宅小区宽带网合同	(506)
案例九 沙井是否属于共用设施	(507)
第四章 前期物业管理纠纷案例	(509)
案例一 如何处理解聘争端	(509)
案例二 前期物业管理如何聘选物业管理公司	(510)
案例三 业主拒签前期《物业公约》被扣押钥匙如何处理	(511)
案例四 如何解决前期物业公约中存在的问题	(512)
第五章 业主大会、业主委员会纠纷案例	(514)
案例一 业主是否必须遵守业主公约	(514)
案例二 发展商具有未出售房屋的投票权和被选举权吗	(515)
案例三 在何种情况下业主大会可以解聘物业公司	(517)
案例四 物业管理公司可以指定业主委员会组成人员吗	(518)
案例五 个人是否有权要求召开业主大会	(519)
案例六 业主可以不接受自己没参加的业主大会投票的决议吗	(520)
案例七 未满 18 岁的业主有没有投票权	(522)
案例八 什么情况下开发商可成为业委会成员	(523)
案例九 物业管理公司违法操作,业主大会是否有权解约	(524)
案例十 什么情况下可以成立业主委员会	(525)
第六章 物业的使用与维护纠纷案例	(526)
案例一 业主遇到了影响生活和休息的噪音怎么处理	(526)
案例二 业主把小区内自栽的树锯掉如何处理	(527)
案例三 业主在外墙上挂广告招牌如何处理	(528)
案例四 如何处理不雅广告	(529)
案例五 物业管理公司合理应对业主健身扰民	(529)
案例六 安装空调、油烟机、霓虹灯不得损害相邻权	(530)
案例七 水泵房噪音不绝于耳,住户起诉开发商获赔偿	(533)
案例八 饲养信鸽遭到众多业主、住房投诉,该如何处理	(534)
案例九 业主可以在自己家中放声高歌吗	(534)
案例十 装修祸及楼下,侵害相邻权应赔偿责任损失	(535)
案例十一 露台擅自改游泳池致漏水,惹出官司	(536)

案例十二	随意变更暖气管线, 法院判决恢复原状, 赔偿损失	(537)
案例十三	装修擅自变更排水设施增加排水管道, 应恢复原状	(538)
案例十四	建筑房屋不能妨害相邻人的通风、采光等环境权利	(539)
案例十五	如何处理业主在底层家中开办小卖部	(540)
案例十六	物业管理公司出租业主公共部位如何处理	(540)
案例十七	开发商出租楼顶, 业主该怎么办	(541)
案例十八	谁有权决定小区围墙的拆除	(542)
案例十九	物业管理公司拒绝取消小卖部如何处理	(543)
案例二十	部分业主要随意封闭阳台怎么办	(544)
案例二十一	有人逗留损毁绿地怎么办	(545)
案例二十二	业主破坏房屋结构时如何处理	(545)
案例二十三	楼上漏水, 楼下受损如何处理	(546)
案例二十四	如何处理小区违章搭建	(547)
案例二十五	谁拥有地下停车场的所有权	(547)
案例二十六	排水管道不当使用而堵塞, 使用者应承担赔偿责任	(548)
案例二十七	提前供水致损由谁承担赔偿责任	(550)
案例二十八	保修期间内水管漏水, 开发商承担修复赔偿责任	(552)
案例二十九	保修期间内水管爆裂受损, 为何要业主自行承担责任	(552)
案例三十	物业管理公司不及时维修设施造成损伤如何处理	(553)
案例三十一	保修期已过发生建筑工程质量问题应如何处理	(554)
案例三十二	维修养护不及时物业公司应承担什么责任	(555)
案例三十三	空调室外机毁坏, 物业公司有无责任	(555)
案例三十四	电梯坠楼, 谁负责	(556)
案例三十五	物业管理公司不履行服务义务造成业主伤亡如何处理	(556)
案例三十六	装修队致他人损失, 业主承担赔偿责任	(557)
第七章	安全防范纠纷案例	(559)
案例一	未成年的孩子点燃天那水发生爆炸被炸死	(559)
案例二	车辆未停放在停车场内丢失, 停车场有责任赔偿吗	(559)
案例三	停车场车辆丢失应谁赔	(561)
案例四	关于高空抛物砸坏 B 座 28H 奔驰汽车的经过及处理办法	(563)
案例五	住宅小区内停车场的五大法律问题分析	(564)
案例六	如何处理紧急避险造成的损失	(566)
案例七	业主在小区内被害, 物业管理公司应承担什么责任	(568)
案例八	小区设施引发伤害, 物业公司要负何责	(569)
案例九	谢绝外来人员进入住宅区是否合法	(569)
第八章	物业管理诉讼案例分析	(571)
一、案情介绍		(571)
二、案例分析		(571)
第九章	物业管理招标投标案例分析	(574)

一、案例	(574)
二、案例分析	(575)

第一篇

物业管理 法律法规精选

第一章 全国性法规选编

中华人民共和国民法通则

(1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次会议通过
1986年4月12日中华人民共和国主席令第三十七号公布)

第一章 基本原则

第一条 为了保障公民、法人的合法的民事权益，正确调整民事关系，适应社会主义现代化建设事业发展的需要，根据宪法和我国实际情况，总结民事活动的实践经验，制定本法。

第二条 中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。

第三条 当事人在民事活动中的地位平等。

第四条 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。

第六条 民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。

第七条 民事活动应当尊重社会公德，不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会经济秩序。

第八条 在中华人民共和国领域内的民事活动，适用中华人民共和国法律，法律另有规定的除外。

本法关于公民的规定，适用于在中华人民共和国领域内的外国人、无国籍人，法律另有规定的除外。

第二章 公民（自然人）

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第九条 公民从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。

第十条 公民的民事权利能力一律平等。

第十一条 十八周岁以上的公民是成年人，具有完全民事行为能力，可以独立进行民事

活动，是完全民事行为能力人。

十六周岁以上不满十八周岁的公民，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。

第十二条 十周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人，可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的法定代理人的同意。

不满十周岁的未成年人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

第十三条 不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与他的精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的法定代理人的同意。

第十四条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。

第十五条 公民以他的户籍所在地的居住地为住所，经常居住地与住所不一致的，经常居住地视为住所。

第二节 监 护

第十六条 未成年人的父母是未成年人的监护人。

未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的，由下列人员中有监护能力的人担任监护人：

（一）祖父母、外祖父母；

（二）兄、姐；

（三）关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任，经未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的，由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的，由人民法院裁决。

没有第一款、第二款规定的监护人的，由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十七条 无民事行为能力或者限制民事行为能力的精神病人，由下列人员担任监护人：

（一）配偶；

（二）父母；

（三）成年子女；

（四）其他近亲属；

（五）关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任，经精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的，由精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的，由人民法院裁决。

没有第一款规定的监护人的，由精神病人的所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十八条 监护人应当履行监护职责，保护被监护人的人身、财产及其他合法权益，除为被监护人的利益外，不得处理被监护人的财产。

监护人依法履行监护的权利，受法律保护。

监护人不履行监护职责或者侵害被监护人的合法权益的，应当承担责任；给被监护人造成财产损失的，应当赔偿损失。伤民法院可以根据有关人员或者有关单位的申请，撤销监护人的资格。

第十九条 精神病人的利害关系人，可以向人民法院申请宣告精神病人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人。

被人民法院宣告为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，根据他健康恢复的状况，经本人或者利害关系人申请，人民法院可以宣告他为限制民事行为能力人或者完全民事行为能力人。

第三节 宣告失踪和宣告死亡

第二十条 公民下落不明满二年的，利害关系人可以向人民法院申请宣告他为失踪人。

战争期间下落不明的，下落不明的时间从战争结束之日起计算。

第二十一条 失踪人的财产由他的配偶、父母、成年子女或者关系密切的其他亲属、朋友代管。代管有争议的，没有以上规定的人或者以上规定的人无能力代管的，由人民法院指定的人代管。

失踪人所欠税款、债务和应付的其他费用，由代管人从失踪人的财产中支付。

第二十二条 被宣告失踪的人重新出现或者确知他的下落，经本人或者利害关系人申请，人民法院应当撤销对他的失踪宣告。

第二十三条 公民有下列情形之一的，利害关系人可以向人民法院申请宣告他死亡：

(一) 下落不明满四年的；

(二) 因意外事故下落不明，从事故发生之日起满二年的。

战争期间下落不明的，下落不明的时间从战争结束之日起计算。

第二十四条 被宣告死亡的人重新出现或者确知他没有死亡，经本人或者利害关系人申请，人民法院应当撤销对他的死亡宣告。

有民事行为能力人在被宣告死亡期间实施的民事法律行为有效。

第二十五条 被撤销死亡宣告的人有权请求返还财产。依照继承法取得他的财产的公民或者组织，应当返还原物；原物不存在的，给予适当补偿。

第四节 个体工商户、农村承包经营户

第二十六条 公民在法律允许的范围内，依法经核准登记，从事工商业经营的，为个体工商户。个体工商户可以起字号。

第二十七条 农村集体经济组织的成员，在法律允许的范围内，按照承包合同规定从事

商品经营的，为农村承包经营户。

第二十八条 个体工商户、农村承包经营户的合法权益，受法律保护。

第二十九条 个体工商户、农村承包经营户的债务，个人经营的，以个人财产承担；家庭经营的，以家庭财产承担。

第五节 个人合伙

第三十条 个人合伙是指两个以上公民按照协议，各自提供资金、实物、技术等，合伙经营、共同劳动。

第三十一条 合伙人应当对出资数额、盈余分配、债务承担、入伙、退伙、合伙终止等事项，订立书面协议。

第三十二条 合伙人投入的财产，由合伙人统一管理和使用。

合伙经营积累的财产，归合伙人共有。

第三十三条 个人合伙可以起字号，依法经核准登记，在核准登记的经营范围内从事经营。

第三十四条 个人合伙的经营活动，由合伙人共同决定，合伙人有执行和监督的权利。

合伙人可以推举负责人。合伙负责人和其他人员的经营活动，由全体合伙人承担民事责任。

第三十五条 合伙的债务，由合伙人按照出资比例或者协议的约定，以各自的财产承担清偿责任。

合伙人对合伙的债务承担连带责任，法律另有规定的除外。偿还合伙债务超过自己应当承担数额的合伙人，有权向其他合伙人追偿。

第三章 法 人

第一节 一般规定

第三十六条 法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。

法人的民事权利能力和民事行为能力，从法人成立时产生，到法人终止时消灭。

第三十七条 法人应当具备下列条件：

- (一) 依法成立；
- (二) 有必要的财产或者经费；
- (三) 有自己的名称、组织机构和场所；
- (四) 能够独立承担民事责任。

第三十八条 依照法律或者法人组织章程规定，代表法人行使职权的负责人，是法人的法定代表人。

第三十九条 法人以它的主要办事机构所在地为住所。