

高等教育自学考试
物业管理专业专科系列教材



林广志 主编

新编物业管理法

Xinbian Wuye Guanlifa

戴霞 甘元薪 编著

中山大学出版社

高等教育自学考试物业管理专业专科系列教材/林广志 主编

新编物业管理法

戴 霞 编著
甘元薪

中山大学出版社

·广州·

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

新编物业管理法/戴霞, 甘元薪编著. —广州: 中山大学出版社,
2005.2

(高等教育自学考试物业管理专业专科系列教材/林广志 主编)

ISBN 7-306-02448-5

I. 新… II. ①戴…②甘… III. 物业管理-法规-中国-高等教育-
自学考试-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 125657 号

责任编辑: 刘学谦

封面设计: 大象

责任校对: 吴其晖

责任技编: 黄少伟

出版发行: 中山大学出版社

编辑部电话 (020)84111996, 84113349

发行部电话 (020) 84111998, 84111160

地 址: 广州市新港西路 135 号

邮 编: 510275 传真: (020) 84036565

印 刷 者: 广州番禺市桥印刷厂

经 销 者: 广东新华发行集团

规 格: 850mm×1168mm 1/32 11 875 印张 300 千字

版次印次: 2005年2月第1版 2005年12月第2次印刷

定 价: 19.80 元

本书如有印装质量问题影响阅读, 请与承印厂联系调换

内容提要

本教材根据国家最新颁布的物业管理相关法规、条款而编写，内容涉及物业管理法律关系、物业权属法律制度、物业服务合同、物业服务费用的法律规定、物业交易法律制度、物业质量管理法律制度、物业管理法律责任等，全面而详细地解答了物业管理实施过程中所涉及的法律、法规及相关条款。书后附有国家最新颁布的相关条例及办法。

本书适合作物业管理专业教材及相关人员学习使用。

前言

1997 年秋，为适应国内迅猛发展的房地产及物业管理行业对大量专业人才的迫切需求，在主考学校暨南大学的支持下，广州珠江物业酒店管理公司向广东省自学考试委员会提出委托开考高等教育自学考试物业管理专业专科的申请并很快得到同意。与此同时，广州珠江物业酒店管理公司成立广州珠江管理专修学院，在暨南大学教育学院的支持下负责开展该专业的社会助学工作，参与专业建设和专业课教材的编写工作。从 1998 年底开始，由广州珠江管理专修学院首任院长林广志主编，集省内部分著名高校专业教师和企业总经理共同编写的国内首套《物业管理专业系列教材》（共十册）得以陆续面世，为成长中的物业管理这一新兴行业与专业学科的良好发展作出了积极的贡献。但是，随着我国经济体制改革的进一步深化，城市建设规划的进一步完善，房地产业的迅速发展，以及物业管理服务中新问题和新案例的逐步归纳与整理，原有教材的局限和不足也日渐显现。尤其是作为物业管理的基本法规——《中华人民共和国物业管理条例》已于 2003 年 9 月 1 日起生效，与之相关的规定也陆续出台，新教材的编写就更为势在必行。为此，作为主考单位的暨南大学教育学院与该专业的指定助学单位广州珠江管理专修学院决定组织以暨南大学法学院教师为主的，长期从事物业管理法教学与研究的专家

重新编写“物业管理法”教材（定名为《新编物业管理法》），以适应新形势对该专业学习与考试的要求。

《新编物业管理法》具有以下几个特点：

一、在内容安排上，通过介绍基本的法学原理，分析物业管理中的法律问题，做到既能掌握基本的物业管理法学原理，又通俗易懂，联系实际，应用性强。学生通过学习，基本能掌握分析、解决物业管理实践中的具体法律问题。

二、在资料运用上，以最新的法规和资料为依据。该教材在内容及附录中都以最新的资料和法律法规为依据。教材中统一按《物业管理条例》中的用语进行规范，如使用“物业服务合同”、“物业管理企业”、“专项维修资金”等；附录中附有《物业管理条例》、《物业管理企业资质管理办法》等截止 2004 年 11 月 1 日前的最新规定及一些常用的示范文本，如《物业服务合同》、《业主大会规程》等；对一些目前尚未规定但与物业管理紧密联系的内容，如建筑物区分所有权等，也作了原则介绍，尽量注意了该学科的科学性。

三、在写作体例上，每章从“本章要点”开始介绍本章的重要知识点，通过引言或典型案例引导出问题，章节结束后还进行简单的小结概括，最后附有帮助掌握本章知识的若干思考题，便于学生自学。由于该教材是自学考试题库试题的出题依据，因此在编写时注意了内容的客观性、规范性和完整性。

现实的物业管理法律问题永远走在法律条文的前面，所谓“新编”也只能是相对而言。虽然目前国务院颁布了《中华人民共和国物业管理条例》，确立了一系列新的、重要的物业管理制度，对业主及业主大会、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用与维护等方面作了新的规定，并明确了相应的法律责任。但是，现有法规和法律制度还远远满足不了物业管理现实发展的需要。本教材的写作难免带有不少的局限性，不可能解决目前物业

管理中所有的或将来可能出现的法律问题。但是我们相信通过对本教材的学习,学生能掌握物业管理法中的基本原理和基本知识,解决物业管理实践中的基本法律问题。

《新编物业管理法》由暨南大学法学院戴霞副教授和广州珠江管理专修学院管理科学学系主任甘元薪副教授分任正、副主编。戴霞拟订编写大纲,并编写第一、二、十章和附录;甘元薪编写第七、九章;王爱华(暨南大学法学院副教授)编写第三、六章;宋耀红(暨南大学法学院副教授)、胡圣根(广东海际明律师事务所律师)共同编写第四、五章;胡鹏翔(暨南大学法学院副教授)编写第八、十一章。最后由戴霞、甘元薪共同完成全书的统稿。

本书的编写得到了暨南大学教育学院韩兆洲院长、吴云凤副院长,广州珠江管理专修学院王怀志副院长的关怀和指导,在此表示衷心的感谢!我们也不会忘记广州大学刘兴佳教授当年编写《物业管理法》的首创之功和中山大学出版社多年来对这套系列教材的顺利出版所给予的支持与帮助。

读者在阅读和使用本书过程中有什么意见或建议,请通过电子邮箱与编者联系(E-MAIL: mrsdaixia@hotmail. com)。

编 者

2004年10月

目录

第一章 物业管理法概述	(1)
第一节 物业与物业管理	(2)
一、物业的概念及其法律属性	(3)
二、物业管理	(4)
第二节 物业管理法	(10)
一、物业管理法的概念和渊源	(10)
二、中国物业管理立法概况	(15)
三、物业管理立法的重要意义	(24)
第三节 外国和中国香港的物业管理法介绍和借鉴 ...	(25)
一、外国和中国香港的物业管理法介绍	(25)
二、外国和中国香港的物业管理法借鉴	(30)
第二章 物业管理法律关系	(39)
第一节 物业管理法律关系概述	(40)
一、物业管理法律关系的概念和意义	(40)
二、物业管理法律事实和种类	(41)
三、物业管理法律关系的构成	(45)
四、物业管理法律关系的特征	(45)
第二节 物业管理法律关系的主体	(48)
一、业主及非业主使用人	(49)
二、建设单位和物业管理企业	(50)

三、国家	(52)
四、其他组织	(53)
第三节 物业管理法律关系的客体	(56)
一、物	(56)
二、行为	(57)
三、非物质财富	(60)
第四节 物业管理法律关系的内容	(60)
一、业主的权利和义务	(60)
二、物业管理企业的权利和义务	(63)
第三章 物业权属法律制度	(67)
第一节 物业权属概述	(68)
一、物业权属的概念	(68)
二、物业权属和物权	(68)
第二节 房屋所有权	(70)
一、房屋所有权的概念	(70)
二、房屋所有权的内容	(71)
第三节 物业相邻权	(74)
一、相邻权的概念	(74)
二、相邻权的内容	(75)
三、相邻权的保护	(76)
第四节 物业权属登记制度	(77)
一、物业权属登记概述	(77)
二、物业权属登记的种类	(79)
三、物业权属登记的效力	(81)
四、物业权属登记的程序及内容	(82)
五、物业权属登记的法律責任	(85)
第四章 业主自治机构	(88)
第一节 业主自治机构概述	(90)

一、业主自治机构的概念	(90)
二、业主自治机构的设置	(90)
三、设立业主自治机构的原则	(90)
第二节 业主	(91)
一、业主的概念	(91)
二、业主的权利	(91)
三、业主的义务	(93)
四、业主权利义务在实践中应注意的问题	(93)
第三节 业主大会和业主委员会	(94)
一、业主大会概述	(94)
二、业主委员会	(99)
第四节 业主公约	(105)
一、业主公约的概念	(105)
二、业主公约的订立、修改、生效	(105)
三、业主公约的内容	(106)
第五章 物业管理企业	(108)
第一节 物业管理企业概述	(109)
一、物业管理企业的产生与发展	(109)
二、物业管理企业的概念、特征和作用	(111)
三、物业管理企业的类型	(112)
四、物业管理企业的设立	(113)
五、物业管理企业的业务范围	(117)
第二节 物业管理企业的资质管理	(119)
一、物业管理企业的资质管理部门	(119)
二、物业管理企业资质等级的申请和审批	(120)
三、物业管理企业资质等级的等级和标准	(122)
四、物业管理企业资质证书的补领、重新核定、 变更和注销	(124)

五、物业管理企业资质监督和检查	(124)
第三节 物业管理企业的机构设置	(126)
一、物业管理企业机构设置的原则	(126)
二、物业管理企业的机构设置	(127)
第六章 物业服务合同	(131)
第一节 物业服务合同概述	(132)
一、合同和合同法	(132)
二、物业服务合同的概念和特征	(133)
三、物业服务合同的种类	(136)
第二节 物业服务合同的订立及效力	(138)
一、物业服务合同的订立	(138)
二、物业服务合同的生效条件	(142)
三、物业服务合同效力欠缺的后果	(145)
四、物业服务合同的主要内容	(146)
第三节 物业服务合同的履行、转让与终止	(148)
一、物业服务合同的履行	(148)
二、物业服务合同的转让	(149)
三、物业服务合同的终止	(150)
第四节 物业服务合同的违约责任	(151)
一、违约责任概述	(151)
二、违约责任的承担方式	(153)
三、违约责任与侵权责任的竞合	(154)
第七章 物业服务费用的法律规定	(157)
第一节 物业服务收费概述	(157)
第二节 物业服务收费的来源与管理制度	(158)
一、物业服务费用的来源和分类	(158)
二、物业服务费用的主要用途	(161)
三、物业服务费用的收取原则	(164)

第三节 物业服务收费及其支出构成	(166)
一、物业服务费用的含义及种类	(166)
二、物业服务费用支出的构成	(168)
第四节 物业服务费的收费方式及定价原则	(169)
一、物业服务费的收费方式	(169)
二、物业服务收费的定价原则与价格形式	(171)
第五节 物业服务费用的收缴	(175)
一、收费通知送达	(175)
二、加强立法, 追讨拖欠费用	(175)
第八章 物业交易法律制度	(179)
第一节 物业交易概述	(180)
一、物业交易的概念和形式	(180)
二、物业交易的特征和原则	(180)
第二节 物业转让	(183)
一、物业转让的概念和特征	(183)
二、物业转让的形式	(184)
三、物业转让合法有效的要件	(184)
四、物业转让合同	(187)
五、物业转让程序	(187)
第三节 物业抵押	(188)
一、物业抵押的概念和法律特征	(188)
二、物业抵押权的设定	(190)
三、物业抵押的效力	(192)
四、物业抵押人与物业抵押权人的权利义务	(197)
五、物业抵押权的实现	(199)
六、物业抵押权的消灭	(200)
第四节 物业租赁	(201)
一、物业租赁的概念及特征	(201)

二、物业租赁关系的成立	(202)
三、物业租赁中出租人和承租人的权利义务	(204)
四、物业转租	(205)
五、物业租赁合同的解除	(206)
六、物业租赁合同的终止	(207)
第九章 物业质量管理法律制度	(210)
第一节 物业的质量监督制度	(211)
一、政府的质量监督	(211)
二、群众的质量监督	(213)
第二节 建筑工程的质量责任制度	(214)
一、建筑单位的质量责任和义务	(214)
二、勘察、设计单位的质量责任和义务	(217)
三、建筑施工企业的质量责任和义务	(218)
四、工程监理单位的质量责任和义务	(221)
五、建筑材料、建筑构配件和设备生产供应单位 的质量责任和义务	(223)
第三节 物业的竣工验收制度	(225)
一、物业竣工验收的基本规定	(225)
二、房屋建筑工程和市政基础设施工程的竣工验收	(228)
三、城市住宅小区竣工综合验收	(232)
第四节 物业的质量保修制度	(234)
一、物业保修的范围	(235)
二、物业保修的期限	(235)
三、物业保修的责任承担	(236)
第五节 商品住宅的质量保证书和使用说明书制度	(236)
一、《住宅质量保证书》的性质和用途	(237)

二、房地产开发企业在执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度中的责任和义务·····	(237)
三、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的内容·····	(238)
第十章 物业管理法律责任·····	(241)
第一节 物业管理法律责任概述·····	(242)
一、物业管理法律责任的概念和特征·····	(242)
二、研究物业管理法律责任的意义·····	(244)
第二节 物业管理法律责任的构成和归责原则·····	(244)
一、物业管理法律责任的一般构成·····	(245)
二、物业管理法律责任的归责原则·····	(248)
第三节 物业管理法律责任的种类·····	(251)
一、物业管理的民事责任·····	(252)
二、物业管理的行政责任·····	(262)
三、物业管理的刑事责任·····	(266)
第十一章 物业管理纠纷的解决·····	(270)
第一节 物业管理纠纷概述·····	(271)
一、物业管理纠纷的概念·····	(271)
二、物业管理纠纷的分类·····	(272)
三、物业管理纠纷的特点·····	(272)
四、物业管理纠纷的成因·····	(273)
第二节 物业管理纠纷投诉·····	(276)
一、物业管理纠纷投诉的含义·····	(276)
二、物业管理纠纷投诉的特点·····	(276)
三、物业管理纠纷投诉的当事人·····	(277)
四、物业管理纠纷投诉的程序·····	(277)
第三节 物业管理纠纷的解决方式·····	(278)
一、物业管理民事纠纷的解决方式·····	(278)

二、物业管理行政纠纷的解决	(285)
三、常见物业管理纠纷案件的审理	(289)
第四节 物业管理纠纷处理原则	(292)
一、合法原则	(292)
二、尊重当事人意思自治原则	(292)
三、自愿和合法的调解原则	(293)
附录	(297)
物业管理条例	(297)
前期物业管理招标投标管理暂行办法	(308)
业主大会规程	(315)
物业管理企业资质管理办法	(321)
物业服务收费管理办法	(327)
物业服务收费明码标价规定	(331)
《中华人民共和国合同法》(节录)	(333)
物业服务合同(示范文本)	(351)
主要参考书	(359)

第一章 物业管理法概述

本章要点

- 物业与物业管理
- 物业管理法的概念和渊源
- 中国物业管理的立法概况
- 外国和中国香港的物业管理法介绍和借鉴

2003年3月15日,中央电视台“3·15”晚会通过热线电话和网上现场问卷调查的方式对我国物业管理的现状进行了调查,有70%以上的受调查者对我国物业管理现状表示不满意,其中又有近50%表示很不满意。消费者权益保护部门接到的投诉中,占比重最大的也是有关物业管理的投诉。近年来,发生在物业管理活动中的暴力也屡屡让业主们噩梦惊魂,他们只能在无奈中一次次更换物业管理企业。而与此相对应,物业管理企业也倒出一肚子“苦水”。接受调查的七成物业管理企业表示,物业管理这活太难干了:本是开发商的遗留问题,用户却只能找物业管理企业;更有甚者,对于缴纳物业服务费用总想“搭车”消费,“收费难”使许多物业管理企业陷入生存困境,个别企业不得不采取断电断水等激烈对抗措施。

随着中国商品住宅市场的发展,物业管理这一模式迈入了住宅小区,走进了千家万户。它把方便和服务带给居民的同时,也为双方带来不尽的烦恼。众说纷纭,

谁是谁非，一度无法评判。

能否改善长期以来房地产开发商、物业管理企业和业主之间似乎永远“剪不断、理还乱”的“冤家”关系？物业管理急需法律规范，这是陷于纠缠不清尴尬处境的众多业主和物业管理企业的共同心愿。自1999年开始酝酿，几经修改并广泛征求社会公众意见的《中华人民共和国物业管理条例》（以下简称《物业管理条例》）于2003年9月1日正式开始实施。这是我国第一部关于物业管理的行政法规。从此，中国物业管理行业将步入法制化、规范化发展的新时期，广大业主将享受到受法律保护规范化的物业管理。作为第一部全国性物业管理法规，它规范了物业管理企业的服务行为，也为民众评判物业管理企业合格与否提供了可行性标准。^①

新的楼盘每天都在崛起。当人们实现了一生的住房梦想、享受着住宅的温馨时，也一定能够得到不断走向规范、得以完善的物业管理服务，法治文明的光芒也会照耀着他们。

第一节 物业与物业管理

“物业管理”是我国改革开放后出现的新名词。1981年3月，中国第一家涉外商品房物业管理公司在深圳成立，标志着物业管理这一新兴行业在我国出现。20多年来，随着改革开放的发展，物业管理行业有了飞速发展，物业管理也开始进入寻常百姓家，并日益成为关系民生的议题，它在我国政治、经济生活中

^① <http://house.sina.com.cn/2003-06-20/24159.html>。时评：让规范化物业管理走入千家万户。