

法律指引丛书

物业管理

法律指引

- § 业主享有哪些权利?
- § 业主应当履行哪些义务?
- § 业主委员会有哪些职责?
- § 物业管理企业应当具备什么条件?
- § 物业服务费用如何收取?

.....

相关法律规定，尽在本书

中国法制出版社



法律指引丛书



物业管理法律指引

主 编 吕继东

编写人 蔡 斐 何军兵

屈国华 李卓影

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法律指引/吕继东主编. —北京:
中国法制出版社, 2005. 5
ISBN 7-80182-575-6

I. 物… II. 吕… III. 物业-管理-法律指引
IV. D922.297.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 084849 号

法律指引丛书

物业管理法律指引

WUYE GUANLI FALU ZHIYIN

主编/吕继东

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/6.625 字数/125 千

版次/2005 年 6 月第 1 版

2005 年 6 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-575-6

定价:11.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66070041

网 址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

编辑部电话:66070084

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288



编辑说明

依法解惑 全面直观

生活中经常会遇到各种各样的法律问题。在遇到法律问题时，找到相应的法律依据，依法予以解决无疑是最好的途径。但是，面对错综复杂的法律文件，怎样才能顺利找到解决问题的法律依据呢？

本套丛书以全面、实用为出发点，在结构和体例上作出了不同于传统法律法规汇编类图书的全新尝试。丛书的每一本均围绕特定法律事务展开，根据法律事务的各个环节设计了一系列的具体问题。在每个问题之后，先由专家编写了简洁实用的提示，提示解决这个问题关键所在；然后在现行有效的法律文件中全面选取相关的法条，对问题予以解答。这样，在遇到法律问题时，只要带着问题到书中查找，就能方便、快捷地找到解决这个问题的法律依据，而不必辗转于不同法律文件之间。

在编写本套丛书时，我们力求全面、准确。但是，由于水平和资料有限，书中的疏漏在所难免，敬请读者不吝指出。

衷心希望本套丛书能够为您学法、用法提供帮助！

编者



目 录

物业管理中各主体相互关系图解	(1)
----------------------	-----

一、什么是物业管理？

【专家提示】	(2)
--------------	-----

【物业管理条例条文】	(3)
------------------	-----

物业管理条例第二条

【相关规定】	(3)
--------------	-----

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知（节录）

二、物业管理活动由哪些政府部门主管？

【专家提示】	(5)
--------------	-----

【物业管理条例条文】	(5)
------------------	-----

物业管理条例第五条、第四十九条、第六十九条

【相关法律】	(6)
--------------	-----

中华人民共和国刑法（节录）

【相关部门规定】	(8)
----------------	-----

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法（节录）

三、业主如何界定？

【专家提示】	(9)
--------------	-----



【物业管理条例条文】	(9)
物业管理条例第六条第一款	
➤ 链接 业主的产生图解	(10)
四、业主享有哪些权利？	
【专家提示】	(11)
【物业管理条例条文】	(11)
物业管理条例第六条	
【相关法律】	(12)
中华人民共和国民法通则（节录）	
五、业主应当履行哪些义务？	
【专家提示】	(14)
【物业管理条例条文】	(14)
物业管理条例第七条	
【相关部门规定】	(15)
业主临时公约（示范文本）（节录）	
➤ 链接 业主在物业管理活动中的权利和义务	
图解	(19)
六、业主大会怎样组建？	
【专家提示】	(20)
【物业管理条例条文】	(20)
物业管理条例第八条至第十条	
【相关部门规定】	(21)
业主大会规程（节录）	
➤ 链接 业主大会组建程序图	(23)
七、业主大会有哪些职责？	



【专家提示】	(24)
【物业管理条例条文】	(24)
物业管理条例第十一条、第十九条、第二十条	
【相关部门规定】	(25)
业主大会规程（节录）	
➤ 链接 业主大会的职责图解	(26)
八、业主大会怎样履行职责？	
【专家提示】	(27)
【物业管理条例条文】	(27)
物业管理条例第十二条至第十四条、第十八条	
【相关部门规定】	(28)
业主大会规程（节录）	
九、业主委员会如何组建？	
【专家提示】	(31)
【物业管理条例条文】	(31)
物业管理条例第十条、第十六条	
【相关部门规定】	(32)
业主大会规程（节录）	
➤ 链接 业主委员会组建流程图	(33)
十、业主委员会有哪些职责？	
【专家提示】	(34)
【物业管理条例条文】	(34)
物业管理条例第十五条、第十六条、第十九条、第二十条	
【相关部门规定】	(36)



业主大会规程（节录）

➤ **链接** 业主委员会的职责图解 (38)

十一、什么是业主公约？

【专家提示】 (39)

【物业管理条例条文】 (39)

物业管理条例第十七条

【相关部门规定】 (40)

业主大会规程（节录）

十二、前期物业管理如何进行？

【专家提示】 (41)

（一）选聘物业管理企业

【专家提示】 (41)

【物业管理条例条文】 (41)

物业管理条例第二十一条、第二十四条至第

二十六条、第五十七条

【相关部门规定】 (43)

前期物业管理招标投标管理暂行办法

建设部关于印发《前期物业服务合同（示范文本）》的通知

（二）制定并公示业主临时公约

【专家提示】 (67)

【物业管理条例条文】 (67)

物业管理条例第二十二条、第二十三条

【相关部门规定】 (68)

建设部关于印发《业主临时公约（示范文本）》的通知

（三）承接物业



【专家提示】	(76)
【物业管理条例条文】	(76)
物业管理条例第二十七至第三十条、第五十八 条、第五十九条、第六十四条	
【相关规定】	(77)
房屋接管验收标准	
(四) 建设单位承担物业保修责任	
【专家提示】	(87)
【物业管理条例条文】	(88)
物业管理条例第三十一条	
【相关法律法规】	(88)
中华人民共和国建筑法 (节录)	
建设工程质量管理条例 (节录)	
【相关部门规定】	(90)
房屋建筑工程质量保修办法	
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	
➤ 链接 前期物业管理活动中各主体关系图解	(95)
十三、物业管理企业应当具备什么条件?	
【专家提示】	(96)
【物业管理条例条文】	(96)
物业管理条例第三十二条、第六十条	
【相关法律】	(97)
中华人民共和国民法通则 (节录)	
【相关部门规定】	(99)
物业管理企业资质管理办法	



物业管理企业财务管理规定

建设部办公厅关于物业管理企业资质管理有关问题的通知

建设部办公厅关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关问题的复函

十四、物业管理人员应当具备什么条件？

【专家提示】 (113)

【物业管理条例条文】 (113)

物业管理条例第三十三条、第六十一条

【相关部门规定】 (114)

全国物业管理从业人员岗位证书管理办法

十五、如何选择物业管理企业？

【专家提示】 (116)

【物业管理条例条文】 (116)

物业管理条例第三条、第三十四条

【相关法律】 (117)

中华人民共和国招标投标法

十六、怎样签订物业服务合同？

【专家提示】 (131)

【物业管理条例条文】 (131)

物业管理条例第三十五条、第四十八条、第六十二条

【相关法律】 (132)

中华人民共和国合同法（节录）

【相关部门规定】 (143)

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

十七、物业管理企业提供服务应当达到什么要求？



【专家提示】	(155)
【物业管理条例条文】	(155)
物业管理条例第三十六条至四十条、第四十 六条、第四十七条、第六十二条至第六十六条	
【相关法律】	(158)
中华人民共和国民法通则（节录）	
中华人民共和国合同法（节录）	
➤ 链接 物业管理服务中的法律关系图解	(165)
十八、物业使用人应当遵守哪些约束？	
【专家提示】	(166)
【物业管理条例条文】	(166)
物业管理条例第四十八条	
十九、物业服务费用如何收取？	
【专家提示】	(167)
【物业管理条例条文】	(167)
物业管理条例第四十一条至第四十五条、第六十七条	
【相关法律】	(168)
中华人民共和国价格法（节录）	
【相关部门规定】	(171)
物业服务收费管理办法	
物业服务收费明码标价规定	
二十、怎样使用和维护物业？	
【专家提示】	(177)
【物业管理条例条文】	(177)
物业管理条例第五十条至第五十六条、第六十三条、	



第六十六条

【相关部门规定】 (180)

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法

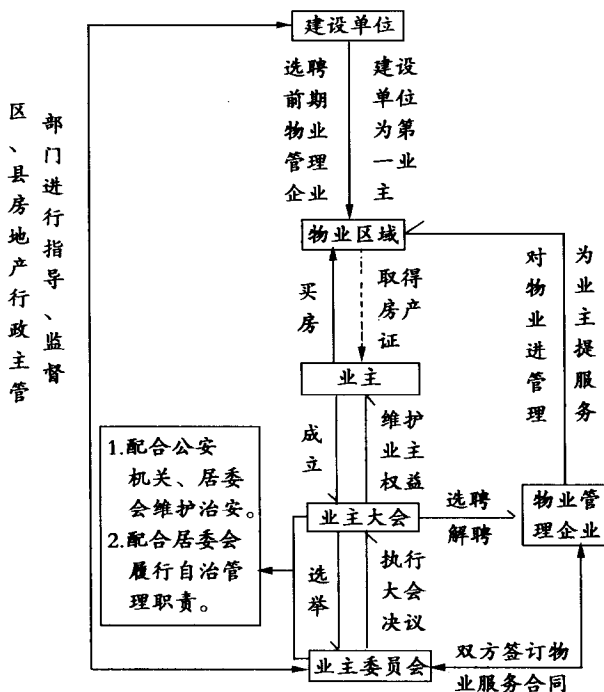
国家税务总局关于住房专项维修基金免征营业税的通知

附录：典型案例

1. 中海雅园物业管理委员会诉北京中海世纪物业管理
有限公司排除妨碍纠纷案 (185)
2. 北京希格玛物业管理有限公司诉杨宝森物业管理
纠纷案 (190)
3. 卢为诉上海锦南物业经营有限公司物业管理
纠纷案 (194)



物业管理中各主体相互关系图解





一、什么是物业管理？

【专家提示】 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同约定，对房屋及配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的卫生和秩序的活动。对于该定义，可以从以下几方面进行理解：首先，物业管理关系的主体是业主和物业管理企业。业主就是物业的所有权人，也是物业服务的享受者；物业管理企业就是指依法成立，接受委托从事物业管理活动的企业。其次，物业管理的对象是物业，它包括一定范围内的房屋及配套的设施设备及相关的场地。再次，物业管理活动的内容包括两方面：一是对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，二是通过保安、保洁、绿化、交通及车辆管理等活动维护物业相关区域内的环境卫生和秩序。最后，物业管理活动的基础和前提是物业服务合同，它是业主和物业管理企业就双方在物业管理中的权利义务达成的协议。物业管理企业以此管理物业，提供服务；业主据此享受服务。



➡ 物业管理条例条文

物业管理条例（节录）

（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）

第二条 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。

相关规定

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知（节录）

（1998 年 7 月 3 日 国发〔1998〕23 号）

七、加强住房物业管理

（二十五）加快改革现行的住房维修、管理体制，建立业主自治与物业管理企业专业管理相结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制。

（二十六）加强住房售后的维修管理，建立住房共用部位、设备和小区公共设施专项维修资金，并健全业主对专项维修资金管理 and 使用的监督制度。

（二十七）物业管理企业要加强内部管理，努力提高服务质



量，向用户提供质价相符的服务，不得只收费不服务或多收费少服务，切实减轻住户负担。物业管理要引入竞争机制，促进管理水平的提高。有关主管部门要加强对物业管理企业的监管。



二、物业管理活动由哪些政府部门主管？

【专家提示】政府对物业管理的主管机构分为中央和地方两个层级：中央一级的主管机构是国务院建设行政主管部门，即建设部，其主要职责是监督管理全国范围内的物业管理活动；地方一级的物业管理主管机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，主要包括省、市、县（区）等房地产行政主管部门，主要指各地的房管局，其主要职责是监督管理本行政区域内的物业管理活动。政府对物业市场的管理主要着眼于宏观，以法规来实现管理目标，体现在以下几点：首先，制定物业管理的各项相关政策法规；其次，对物业管理企业进行管理，包括制定物业管理的标准，对其进行资质管理，指导、帮助和监督物业管理公司的工作，领导和进行各种物业管理质量评优工作等；再次，帮助和指导业主委员会工作；最后，协调解决物业管理中出现的各种情况和问题。

➡ 物业管理条例条文

物业管理条例（节录）

（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）