



核心法规及配套案例丛书

物业管理 核心法规及配套案例

■ 主体法

物业管理条例

■ 核心法规

物业服务收费管理办法

物业服务收费明码标价规定

业主大会规程

.....

■ 配套案例

业主临时公约对业主是否有约束力？

如何判断前期物业管理合同的有效性？

如何确定物业收费标准？

.....

中国法制出版社

核心法规及配套案例丛书

物 业 管 理

核心法规及配套案例

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理核心法规及配套案例/中国法制出版社编.
—北京:中国法制出版社,2005.6
ISBN 7-80182-564-0

I. 物… II. 中… III. 物业管理-核心法规-配套案例
IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 044798 号

物业管理核心法规及配套案例

WUYE GUANLI HEXIN FAGUI JI PEITAO ANLI

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

印张/4.625 字数/106 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 7-80182-564-0

定价:8.00 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:66070042

读者俱乐部电话:66033288

邮购部电话:66026596

编辑说明

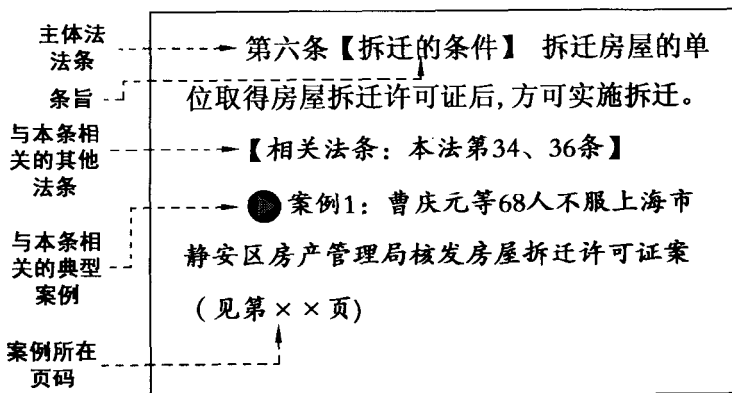
《核心法规及配套案例丛书》是一套新类型的法规汇编实用书籍，采用了法规与典型案例相结合的编排体例，使读者不仅能够查找相关问题的法律规定，还能迅速了解这些法律规定在案件审判中的适用情况。

丛书特点及使用方法如下：

1. **结构清晰。**本书分为【主体法】、【核心法规】和【配套案例】三部分。主体法附加条文主旨并标示于目录中，方便读者查找具体规定。

2. **案例典型、真实。**所选案例来源于最高人民法院及其他地方法院公开的案例，涉及法律适用中的典型问题，并归纳裁判焦点以方便使用。

3. **使用图解。**



目 录

主体法

物业管理条例	(1)
(2003年6月8日)	
第一章 总 则	(1)
第一条 【制定目的】	(1)
第二条 【物业管理的含义】	(1)
第三条 【“三公”市场竞争机制】	(1)
第四条 【提高管理和服务水平】	(1)
第五条 【监督管理机关】	(1)
第二章 业主及业主大会	(2)
第六条 【业主的权利】	(2)
第七条 【业主的义务】	(2)
第八条 【业主大会的法律地位】	(2)
第九条 【物业管理区域的划分】	(3)
第十条 【业主大会及业主委员会的设立】	(3)
第十一条 【业主大会的职责】	(3)
第十二条 【业主大会的会议形式和表决方式及其 决定的法律约束力】	(3)
第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】	(4)
第十四条 【业主大会召开的通知和会议记录】	(4)
第十五条 【业主委员会的地位和职责】	(4)
第十六条 【业主委员会的登记备案制度】	(4)
第十七条 【业主公约的内容和效力】	(5)
第十八条 【业主大会议事规则的内容】	(5)

第十九条 【业主大会、业主委员会的职责界限】…………… (5)

第二十条 【业主大会、业主委员会与居民委员会】…………… (5)

第三章 前期物业管理 …………… (5)

第二十一条 【前期物业管理问题】…………… (5)

第二十二条 【业主临时公约的制定与内容】…………… (6)

第二十三条 【业主临时公约的说明】…………… (6)

第二十四条 【前期物业管理企业的选聘方式】…………… (6)

第二十五条 【前期物业服务合同内容订入物业买卖合同的要求】…………… (6)

第二十六条 【前期物业服务合同的期限】…………… (6)

第二十七条 【业主共有或者共用的物业部分】…………… (6)

第二十八条 【物管企业承接查验义务】…………… (7)

第二十九条 【物业承接验收时的文件资料移交】…………… (7)

第三十条 【物业管理用房】…………… (7)

第三十一条 【建设单位的物业保修责任】…………… (7)

第四章 物业管理服务 …………… (7)

第三十二条 【物业管理企业的法律性质与资格管理制度】…………… (7)

第三十三条 【物业管理从业人员的职业资格制度】…………… (7)

第三十四条 【单个物业管理区域中物业管理企业的惟一性】…………… (7)

第三十五条 【物业服务合同的订立、形式与内容】…………… (7)

第三十六条 【物业管理服务合同的效力】…………… (8)

第三十七条 【物业管理企业的接管与验收】…………… (8)

第三十八条 【物业管理用房所有权属】…………… (8)

第三十九条 【物业管理服务合同终止时的返还及交接义务】…………… (8)

第四十条 【物业管理企业转委托】…………… (8)

第四十一条 【确定物业管理服务费】…………… (8)

第四十二条 【交纳物业服务费】…………… (9)

第四十三条 【物业服务费行政监督】…………… (9)

第四十四条	【物业管理企业特约服务及其费用】	(9)
第四十五条	【公众性费用的收取办法】	(9)
第四十六条	【物业管理企业对违法行为的制止及 报告】	(9)
第四十七条	【物业管理企业的安全防范义务】	(9)
第四十八条	【物业使用人权利义务】	(10)
第四十九条	【房地产行政主管部门处理物业管理纠纷 的职责】	(10)
第五章 物业的使用与维护		(10)
第五十条	【改变公共建筑及共用设施用途的 程序】	(10)
第五十一条	【公共道路、场地的占用、挖掘规则】	(10)
第五十二条	【管线等公用事业设施维护责任】	(10)
第五十三条	【房屋装修时业主的告知义务】	(11)
第五十四条	【专项维修基金】	(11)
第五十五条	【业主对共用部位、共用设备设施商业利 用的收益权】	(11)
第五十六条	【责任人对存在安全隐患的物业进行维修 养护的义务】	(11)
第六章 法律责任		(12)
第五十七条	【建设单位违反招投标规定的行政 责任】	(12)
第五十八条	【建设单位擅自处分的行政责任和民事责 任】	(12)
第五十九条	【拒不移交资料的行政责任】	(12)
第六十条	【无资格从事物业管理的行政责任、民事 责任以及骗取管理资格的法律后果】	(12)
第六十一条	【物业管理企业聘用无从业资格的人员 的法律责任】	(12)
第六十二条	【物业管理企业违反委托管理限制的 法律责任】	(12)

第六十三条	【挪用专项维修资金的法律责任】	(13)
第六十四条	【建设单位(开发商)的法律责任】	(13)
第六十五条	【物业管理企业擅自改变物业管理用房 的用途的法律责任】	(13)
第六十六条	【业主、物业管理企业擅自作为行为的 法律责任】	(13)
第六十七条	【业主逾期不交纳物业服务费用的民事 法律责任】	(14)
第六十八条	【业主以业主大会或者业主委员会的名义 从事违法活动的刑事责任和行政 责任】	(14)
第六十九条	【物业管理主管部门工作人员收受他人 财物或其他好处的刑事和行政 法律责任】	(14)
第七章	附 则	(14)
第七十条	【施行时间】	(14)

核 心 法 规

物业服务收费管理办法	(15)
(2003年11月13日)	
物业服务收费明码标价规定	(19)
(2004年7月19日)	
物业管理企业资质管理办法	(21)
(2004年3月17日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	(27)
(2003年6月26日)	
业主大会规程	(35)
(2003年6月26日)	
城市异产毗连房屋管理规定	(41)
(2001年8月15日)	

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	(44)
(1998年12月16日)	
建设部关于印发《业主临时公约(示范文本)》的 通知	(48)
(2004年9月6日)	
建设部关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》 的通知	(55)
(2004年9月6日)	

配套案例

1. 中海雅园管委会诉海淀区房管局不履行法定 职责案	(68)
-------------------------------------	------

—— 裁判焦点 ——

- ①物业管理委员会是否具有诉讼主体资格?
- ②房屋行政机关应如何进行物业管理委员会备
案登记审查?

2. 广州诚居物业管理有限公司诉广州市天河童星 幼儿园物业管理纠纷案	(74)
---	------

—— 裁判焦点 ——

小区未成立业主委员会,小区开发商与物业公司
签订了物业管理委托合同,该物业公司是否与业主形
成物业管理法律关系?

3. 新世界(沈阳)房地产物业管理有限公司与 连艳平物业服务合同纠纷案	(77)
--	------

—— 裁判焦点 ——

业主临时公约对业主是否有拘束力？

4. 海南自力投资有限公司诉海南华鑫物业管理有限公司物业管理承包合同纠纷案 (83)

—— 裁判焦点 ——

如何判断前期物业管理合同的有效性？

5. 李永强与顺德市新百昌实业有限公司容桂物业管理部物业管理纠纷上诉案 (88)

—— 裁判焦点 ——

如何判定当事人是否具备物业管理资质及其是否有权收取物业管理费用？

6. 邢周金诉海口大天实业发展公司物业管理费纠纷案 (92)

—— 裁判焦点 ——

如何确定物业收费标准？

7. 徐顺法等与上海复瑞物业管理有限公司物业管理合同纠纷上诉案 (98)

—— 裁判焦点 ——

居民在住宅小区内被害，犯罪分子被判处死刑，物业公司是否需因违反合同约定的保安义务而承担违约赔偿责任？

8. 顾然地诉巨星物业排除妨碍、赔偿损失纠纷案 (107)

—— 裁判焦点 ——

物业公司对损害业主公共利益的个别业主行为，
是否有权采取制止措施？

9. 倪璐诉中海物业管理(上海)有限公司物业管理
纠纷案 (117)

—— 裁判焦点 ——

业主签订前期物业管理合同,但又拒交管理费,
应承担什么法律责任？

附录:

- 北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件
的意见(试行) (120)
(2003年12月24日)
上海市住宅物业管理规定 (125)
(2004年8月19日)

主 体 法

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 日中华人民共和国国务院令 第 379 号
公布 自 2003 年 9 月 1 日起施行)

第一章 总 则

第一条 【制定目的】 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 【物业管理的含义】 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。

第三条 【“三公”市场竞争机制】 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 【提高管理和服务水平】 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 【监督管理机关】 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。

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。

【相关法条：《业主大会规程》第3条】

第十条 【业主大会及业主委员会的设立】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。

【相关法条：《业主大会规程》第4—8条】

第十一条 【业主大会的职责】 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。

【相关法条：《业主大会规程》第9条】

第十二条 【业主大会的会议形式和表决方式及其决定的法律效力】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。

【相关法条：《业主大会规程》第 10—11、14—19 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。

【相关法条：《业主大会规程》第 12 条】

第十四条 【业主大会召开的通知和会议记录】 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。

【相关法条：《业主大会规程》第 13 条】

第十五条 【业主委员会的地位和职责】 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。

【相关法条：《业主大会规程》第 20—21、23—36 条】

第十六条 【业主委员会的登记备案制度】 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。

【相关法条：《业主大会规程》第22条】

● 案例1：中海雅园管委会诉海淀区房管局不履行法定职责案（见第68页）

第十七条 【业主公约的内容和效力】 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 【业主大会议事规则的内容】 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、业主委员会的职责界限】 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。

第二十条 【业主大会、业主委员会与居民委员会】 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 【前期物业管理问题】 在业主、业主大会选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。

● 案例2：广州诚居物业管理有限公司诉广州市天河童星幼儿

园物业管理纠纷案（见第 74 页）

第二十二条 【业主临时公约的制定与内容】 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。

❶ 案例 3：新世界（沈阳）房地产物业管理有限公司与连艳平物业服务合同纠纷案（见第 77 页）

第二十三条 【业主临时公约的说明】 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 【前期物业管理企业的选聘方式】 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。

第二十五条 【前期物业服务合同内容订入物业买卖合同的要求】 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 【前期物业服务合同的期限】 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。

❷ 案例 4：海南自力投资有限公司诉海南华鑫物业管理有限公司物业管理承包合同纠纷案（见第 83 页）

第二十七条 【业主共有或者共用的物业部分】 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。