



PROPERTY MANAGEMENT REGULATIONS

物业管理条例

配套规定

注解版

23

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



PROPERTY MANAGEMENT REGULATIONS

物业管理条例

配套规定

注解版

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例配套规定:注解版/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2009.9

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9808 - 8

I. 物… II. 法… III. 物业管理—条例—法律解释—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 140576 号

©法律出版社·中国

撰稿人/王波

责任编辑/张戢

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

总发行/中国法律图书有限公司

印刷/北京外文印刷厂

编辑统筹/法规出版社

经销/新华书店

责任印制/吕亚莉

开本/850×1168 毫米 1/32

版本/2009 年 10 月第 1 版

印张/7.375 字数/179 千

印次/2009 年 10 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

西安分公司/029-85388843

北京分公司/010-62534456

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9808 - 8

定价:18.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

本丛书以现行有效的法律、法规、司法解释为纲,结合日常生活中常见的法律问题,细心收录与其密切相关的配套规定,并在此基础上予以精要解答,以利于广大读者及时解决常见法律问题。为此,本丛书在内容和体例上做如下安排:

① **法律条文** 本丛书以法律条文为核心,精心撰写法律术语、条文注解、实用问答和配套索引,介绍相关的法律概念,对法律条文及其配套规定予以注释和解析。

② **配套规定** 根据配套索引所列关联法规,本丛书广泛收录行政法规、司法解释、部门规章等规范性法律文件,对于新近修改的法律附录新旧条文对照表。

③ **法律文书** 根据法律条文及其配套规定,本丛书还收录、编写相关法律文书的示范文本或者参考样本,供广大读者予以参考,以便充分维护自身合法权益。

④ **流程图表** 根据法律条文及其配套规定,本丛书还按照法律实务操作的具体要求,制作流程图表,以便广大读者依法、及时行使相关权利,履行相关义务。

本丛书力求为广大读者提供最为全面、实用的法律应用指引,以利于广大读者有效规避法律风险,及时解决法律纠纷。本书不足之处,还恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2009年9月于北京

《物业管理条例》 适用提要

随着我国城镇住房制度改革的不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。目前,全国物业管理企业已有2万多家,从业人员超过200万人。随着物业管理行业的发展,物业管理实践中也出现了一系列问题:一是,业主的权利义务不明确,物业管理各主体之间的法律关系不明确,出现问题后无法追究相关责任方的责任。二是,物业管理企业的行为不规范,存在着服务不到位、擅自处分本该由业主处分的事项、收费与服务不相符等行为,损害业主的合法权益。三是,业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督和制约,有的业主委员会不能真正代表业主利益,甚至损害了业主的共同利益。四是,物业开发建设遗留的质量问题,使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任。

针对这些问题,建设部起草了《物业管理条例(送审稿)》报请国务院审批。国务院法制办公室在审查过程中,经国务院领导同意,将条例草案公布在《人民日报》、《法制日报》上,面向全社会公开征求意见。这次公开征求意见共收到386封群众来信和19个省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构汇总的本地方意见,共

近4000条。在随后进行的修改中,这些意见中的近半数被吸收。《物业管理条例》共7章70条,主要规定了业主和业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业管理企业对其物业进行管理,则适用条例的规定,也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业管理企业进行物业管理。同时,条例明确了业主,即房屋的所有权人,在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自我管理,物业管理企业接受业主委托,具体实施物业管理有关事项的原则。条例还要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系。对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预,因此,条例主要是通过设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中作出的决定。业主大会选聘物业管理企业进行物业管理,业主委员会代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。物业管理企业根据合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业管理企业之前,物业的建设单位可以选聘物业管理企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明业主临时公约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业管理企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的业主公约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时物业管理企业也不能擅自处分业主的权利。物业管理企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时缴纳

物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其缴纳。同时,条例还确立了物业共用部位、共用设施设备的维修基金制度,以保证物业使用和维护的需要。

2007年8月26日,国务院对《物业管理条例》进行了修订,根据《物权法》的有关规定,对部分条文作了修改,并将条例中的“物业管理企业”统一修改为“物业服务企业”,“业主公约”修改为“管理规约”,“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。修改决定自2007年10月1日起施行。

条例公布以后,建设部于2004年公布了《物业管理企业资质管理办法》,严格控制物业管理的市场准入,就不同资质等级的物业管理企业的最低注册资本以及专业技术人员名额等作出了明确规定,该办法于2007年修订并更名为《物业服务企业资质管理办法》。2003年,建设部发布了《业主大会规程》,就业主大会的成立、会议的召开、决议的作出和执行等作了规定。2003年,建设部、国家发改委发布了《物业服务收费管理办法》,规定物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。2007年,建设部、财政部制定了《住宅专项维修资金管理办法》。2009年,最高人民法院针对《物权法》公布后的新形势,公布了《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》。

目 录

《物业管理条例》适用提要	1
--------------	---

物业管理条例

第一章 总则	3
第一条 立法目的	3
第二条 物业管理定义	5
第三条 选择物业服务企业的方式	7
第四条 提高物业管理和服务水平的途径	8
第五条 物业管理监督管理体制	9
第二章 业主及业主大会	10
第六条 业主及业主权利	10
第七条 业主义务	15
第八条 业主大会的组成与宗旨	17
第九条 物业管理区域划分	18
第十条 业主大会的成立	20
第十一条 业主共同决定事项	22
第十二条 业主大会会议的召开方式及决定	24
第十三条 业主大会会议制度	29
第十四条 业主大会会议的通知、告知及记录	29
第十五条 业主委员会的性质与职责	30
第十六条 业主委员会备案制度及其成员资格	31

第十七条	管理规约的内容和效力	33
第十八条	业主大会议事规则	34
第十九条	业主大会、业主委员会的职责限制	35
第二十条	业主大会、业主委员会与公安机 关、居委会的关系	37
第三章	前期物业管理	38
第二十一条	前期物业服务合同	38
第二十二条	临时管理规约	39
第二十三条	说明义务和承诺义务	41
第二十四条	前期物业管理招投标	42
第二十五条	买卖合同包含前期物业服务 合同内容	44
第二十六条	前期物业服务合同期限	45
第二十七条	建设单位不得擅自处分业主 共有或共用的物业	46
第二十八条	共用物业的承接验收	48
第二十九条	物业资料移交	48
第三十条	物业管理用房	49
第三十一条	建设单位的物业保修责任	51
第四章	物业管理服务	52
第三十二条	物业服务企业	52
第三十三条	物业管理职业资格证书制度	55
第三十四条	物业管理区域统一管理原则	56
第三十五条	物业服务合同	57
第三十六条	物业服务企业的义务和责任	59
第三十七条	物业承接验收和物业资料移交	60
第三十八条	物业管理用房权属和用途	61
第三十九条	合同终止时物业服务企业的义务	62
第四十条	专项服务业务的转委托	64

第四十一条	物业服务收费	65
第四十二条	物业服务费用交纳	67
第四十三条	物业服务收费的监督	69
第四十四条	业主特约服务	70
第四十五条	公用企事业单位收费	71
第四十六条	对违法行为的制止和报告	73
第四十七条	安全防范义务及物业保安人员	75
第四十八条	物业使用人的权利义务责任	77
第四十九条	物业投诉制度	78
第五章	物业的使用与维护	79
第五十条	公共建筑和共用设施用途	79
第五十一条	道路、场地设施维护	81
第五十二条	公用事业设施维修养护责任	81
第五十三条	房屋装饰装修的告知义务	82
第五十四条	住宅专项维修资金制度	84
第五十五条	利用共用部位设施设备进行经营	88
第五十六条	责任人的维修养护责任	90
第六章	法律责任	91
第五十七条	建设单位违法选聘物业服务企业的责任	91
第五十八条	建设单位擅自处分业主共用部位、共用设施设备的责任	92
第五十九条	拒不移交物业资料的责任	94
第六十条	未取得资质证书从事物业管理的责任	95
第六十一条	聘用未取得职业资格证书人员的责任	96
第六十二条	违反委托管理限制的责任	97
第六十三条	挪用专项维修资金的责任	98

第六十四条	建设单位不按规定配置物业管理用房的责任	100
第六十五条	擅自改变物业管理用房用途的责任	101
第六十六条	物业使用与维护中违法行为的责任	102
第六十七条	业主逾期不交纳物业服务费的责任	103
第六十八条	业主以业主大会或业主委员会名义从事违法活动的责任	104
第六十九条	公务人员违法的责任	105
第七章	附则	106
第七十条	施行时间	106

配 套 规 定

中华人民共和国物权法(2007.3.16)(节录)	109
中华人民共和国合同法(1999.3.15)(节录)	112
住宅专项维修资金管理办法(2007.12.4)	115
住宅室内装饰装修管理办法(2002.3.5)	126
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	134
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	138
物业服务定价成本监审办法(试行)(2007.9.19)	140
物业服务企业资质管理办法(2007.11.26 修订)	144
业主大会规程(2003.6.26)	149
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2009.5.14)	155

最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用 法律若干问题的解释(2009.5.15)	160
公安部关于保安服务公司规范管理的若干规定 (2000.3.1)	162
信息产业部、建设部关于进一步规范住宅小区及 商住楼通信管线及通信设施建设的通知(2007. 1.15)	166
房地产统计指标解释(试行)(2002.3.20)(节录)	167

法律 文书

临时管理规约(示范文本)	175
管理规约(示范文本)	182
业主大会议事规则(示范文本)	187
业主委员会管理章程(示范文本)	190
前期物业服务合同(示范文本)	195
物业服务合同(示范文本)	208

附 录

物业管理法律操作流程圖	215
业主、业主大会和业主委员会圖解	216

物业管理条例

(2003 年 6 月 8 日国务院令 第 379 号公布
2007 年 8 月 26 日国务院令 第 504 号修订)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。

> 条文注解

《物业管理条例》(以下简称《条例》)旨在为物业管理活动建章立制,规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益;使物业管理发挥良好的社会效益和经济效益,改善人民群众的生活和工作环境。物业管理,实质上是业主行使对物业的所有权来满足自身需求的过程。对物业管理立法,自应以维护业主的合法权益为核心。根据《物权法》的有关规定,2007年《条例》修订时,将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,将“业主公约”修改为“管理规约”,将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。虽只变动几个字,意义却全然不同。《条例》修订后更加明确了物业公司的定位——为业主服务,摆正了物业公司与业主之间的关系。当然,这并不意味着物业公司就失去了“管理”的权力。物业服务企业与业主之间的委托关系具有一定的特殊性,其中很重要的一个方面就是全体业主将维护物业服务区域秩序的管理权交给物业服务企业。如有的业主私搭乱建,可能给整个小区带来安全隐患,物业公司代表业主制止其行为,对大部分业主来说是服务,但对私搭乱建的业主来说就是管理。

^① 条文主旨为编者所加,下同。

实用问答

01 《物业管理条例》与《物权法》有什么关系？

《物权法》是我国物权制度方面的民事基本法律,《条例》则是处于下位的行政法规。《物权法》第六章专门规定了“业主的建筑区分所有权”制度,为我国建立完善物业管理法律体系奠定了重要的法律基础。

实用问答

02 《物业管理条例》按什么顺序来编排相应法条？

第一章“总则”,规定了物业管理的定义、选择物业服务企业的方式以及物业管理的监督管理体制等。

第二章对业主的权利义务,业主大会的产生、职责、会议形式、议事规则,业主委员会的职责、组成,管理规约的内容、效力,业主大会、业主委员会与公安机关、社区居委会的关系等作了明确规定,着重规范业主和业主大会的行为。

第三章界定了建设单位在物业管理中的权利义务,着重规范建设单位的行为。

第四章就物业服务企业、物业服务从业人员的资质、资格,物业服务合同等作了详细规定,着重规范物业服务企业、物业服务从业人员、物业使用人、公用企事业单位的行为。

第五章着重规范物业使用和维护过程中各方主体的行为。

第六章规定建设单位、物业服务企业、业主等违反《条例》的法律责任。

第七章“附则”,规定《条例》的施行时间。

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服务企业,由业主和物业服务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,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

> 法律术语

物业,是指房屋及其配套设施、设备和相关场地。

物权,是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。

物业服务合同是业主与物业服务企业之间约定权利与义务的协议。

> 条文注解

本条关于物业管理定义的规定,实际上是明确《条例》的调整范围。本条界定的物业管理是从狭义上理解的,具体而言:(1)物业管理是由业主通过选聘物业服务企业的方式来实现的活动。对于房屋等建筑物的管理,业主可以采取自己管理、委托不同的专业服务公司管理、选聘物业服务企业管理等方式。本《条例》调整的物业管理,仅指业主通过选聘物业服务企业对物业进行管理这种方式。必须说明的是,业主有权选择适合自己的方式来管理自己的物业,《条例》并不强制业主必须选择物业服务企业来实施物业管理。(2)物业管理活动的基础是物业服务合同。物业服务合同是业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中权利义务的协议。物业服务企业根据物业服务合同的约定提供物业管理服务,业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用,双方是平等主体间的民事法律关系。(3)物业管理的内容是物业服务企业对物业进行维修、养护、管理,对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。主要由业主和物业服务企业在物