

法律法规新解读 第二版

Wuye guanli tiaoli

物业管理条例

新解读

权威规范文本
生动以案说法
法规检索便捷

全新法条注释
贴近日常纠纷
实用法律工具

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律法规新解读 第二版

物业管理条例

新解读

中国法制出版社
CHINALEGALPUBLISHINGHOUSE

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例新解读/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2010. 4
(法律法规新解读丛书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 1836 - 2

I. ①物… II. ①中… III. ①物业管理 - 条例 - 汇编
- 中国 IV. ①D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 058591 号

策划编辑 舍宇

封面设计 蒋怡

法律法规新解读丛书

物业管理条例新解读

WUYEGUANLITIAOLI XINJIEDU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2010 年 5 月第 1 版

印张/10.25 字数/247 千

2010 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1836 - 2

定价:25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址:<http://www.zgfzs.com>

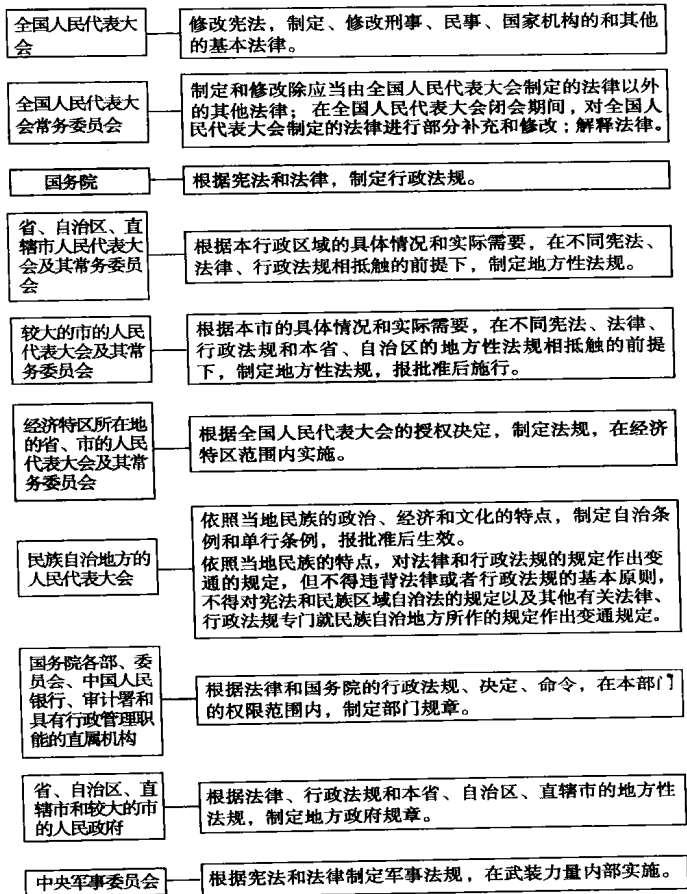
市场营销部电话:66033393

传真:66031119

编辑部电话:66070042

邮购部电话:66033288

我国的立法体系



- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（> 表示效力高于，= 表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

■第二版

出版说明

“法律法规新解读”丛书作为一套实用型法规汇编,在初版上市时,以其权威、实用、易懂的优点,赢得了广大读者的认可,真正成为“遇事找法者”运用法律维护权利和利益的利器。

本丛书选取与日常生活密切相关的法律领域,将各领域的核心法规作为“主体法”,并且将与主体法相关联的法律法规分类汇编。

独家打造四重法律价值:

1. 出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社,是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. 条文解读精炼到位

丛书各分册将重难点法条以【解读与应用】形式进行阐释,注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读中精华的基础上,结合实际全新撰写,简单明了、通俗易懂,并突出百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题,并专设“以案说法”生动形象展示解决法律问题的实例,这是市面上其他图书所无法比拟的。

3. 关联法规检索便捷

丛书各分册除了精选与主体法相关联的法律规定外,还在主体法中以【关联参见】的方式链接重要条文,并标注条文所在页码(如“P42”即为第42页),以此最大限度地提高法规的即查即用性。

4. 附录实用法律工具

书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容,帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助,是我们全心的方向,衷心欢迎广大读者反馈意见、建议。

中国法制出版社

2010年4月

《物业管理条例》法律适用提示

在住房商品化与住宅建设小区化的过程中，居民住房管理的主体，逐渐由政府、单位过渡为有独立市场利益的物业服务企业。随着物业管理在我国的迅速发展，物业服务企业不断涌现，物业管理中的问题也层出不穷。《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行，2007年8月26日，国务院对《物业管理条例》进行了修订，新条例于2007年10月1日起施行。《物业管理条例》是适应我国物业管理服务行业迅速发展的需要而产生的，是第一部全国性的物业管理法规。对业主与物业服务企业的法律关系进行了明确的界定，对提高业主的自我保护意识，规范物业管理市场具有重大意义。与《物业管理条例》配套的《业主大会和业主委员会指导规则》、《业主临时公约（示范文本）》、《前期物业服务合同（示范文本）》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《住宅专项维修资金管理暂行办法》及《物业管理企业资质管理办法》等文件文本也陆续公布施行。

《物业管理条例》共7章，70条。规定了业主的权利义务，业主大会的组成及职责，业主委员会的组成及职责，业主管理规约，前期物业管理，物业管理服务，物业服务企业，物业服务合同，物业管理服务收费，专项维修资金，物业的使用与维护，物业管理中的法律责任等多项内容。

首先，2007年修订的《物业管理条例》最大的改变就是将“物业管理企业”改称为“物业服务企业”。称谓上的改变，意味着新的《物业管理条例》更强调业主自治管理和物业服务。从物业管理转变到物业服务，突出了服务意识，也使业主和物业服务企业双方关系的定位更加准确。

第二，增加“街道办事处、乡镇人民政府”为成立业主大会、选举产生业主委员会的指导部门。突出了基层管理，对业主、物业公司的指导更直接，具有更强的实际操作性。

第三，严格专项维修资金使用条件。明确《物权法》对业主在业主大会上的投票权，就是“面积”加上“人数”。即“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；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。”

第四，关于表决比例的问题。比如制定和修改管理规约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业服务企业等，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意即可得出决议。而像筹集和使用专项维修资金、改建、重建建筑物及其附属设施等重大事项，应当经专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意。

第五，通过起诉可撤销业委会决定。即赋予了被侵害权益业主获得司法救济的权利。“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”业主可以个人名义对业委会的决定进行起诉，只要有不合理的地方，都有权提出申请。这样做，更有利于保护业主权益。

2009年，针对司法实践中的物业纠纷问题，最高人民法院公布了《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》（以下简称“建筑物区分所有权纠纷解释”）和《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》（以下简称“物业纠纷解释”）。这两个司法解释对“物业费纠纷”、“住改商纠纷”、“车位纠纷”等进一步明确了解决办法。

法律要点	法 条	页 码
物业管理	《物业管理条例》第 2 条	第 4 页
业主	《物业管理条例》第 6、7 条 《建筑物区分所有权纠纷解释》第 1 条	第 8 - 16 页 第 271 页
管理规约	《物业管理条例》第 17 条	第 39 页
业主大会	《物业管理条例》第 10 - 14 条 第 18 - 20 条 《业主大会和业主委员会指导规则》第二章	第 22 - 32 页 第 42 - 44 页 第 159 - 163 页
临时管理规约	《物业管理条例》第 22 条	第 47 页
前期物业服务合同	《物业管理条例》第 21 条 第 25、26 条	第 46 页 第 52、54 页
物业服务收费明码标价	《物业管理条例》第 41 条 《物业服务收费明码标价规定》第 6 条 《物业纠纷解释》第 5 条	第 85 页 第 230 页 第 270 页
物业服务企业	《物业管理条例》第 32 条 第 36、39 条	第 65 页 第 73、81 页
物业服务合同	《物业管理条例》第 35 条 第 39 条	第 69 页 第 81 页
住宅专项维修资金	《物业管理条例》第 54 条 《住宅专项维修资金管理办法》	第 110 页 第 240 页
住改商	《物权法》第 77 条 《建筑物区分所有权纠纷解释》第 11 条	第 150 页 第 273 页

Contents

目 录

物业管理条例 解读与应用

3	第一章 总 则
3	第一条 【立法宗旨】
4	第二条 【物业管理定义】 [物业服务企业] [物业管理]
6	第三条 【选择物业服务企业的方式】*
7	第四条 【物业管理发展的途径】
7	第五条 【物业管理的监管机关】
8	第二章 业主及业主大会
8	第六条 【业主界定及权利】* [业主] [物业使用人] [业主的权利]
16	第七条 【业主的义务】* [底层住户是否需交电梯运行维修费?]
19	第八条 【业主大会代表业主合法权益】
20	第九条 【物业管理区域的划分】*

* 加注“*”号的条文，均有[以案说法]内容。

- 22 第十条 【业主大会成立方式】
 [业主大会的成立]
 [业主大会成立的具体条件]
- 24 第十一条 【业主共同决定事项】*
- 26 第十二条 【业主大会会议的召开方式及决定】*
 [业主大会会议召开的方式]
 [业主大会召开的最低投票权限定]
 [业主参加大会的方式]
 [业主大会的表决规则]
 [业主大会决定的效力]
- 31 第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】*
 [定期会议]
 [临时会议]
- 32 第十四条 【业主大会会议的通知及记录】
- 34 第十五条 【业主委员会的性质和职责】
 [业主委员会的地位]
 [业主委员会的性质]
 [业主委员会的职责]
- 37 第十六条 【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】*
 [业主委员会的产生]
 [业主委员会的备案时间和效力]
 [业主委员会委员的资格]
 [欠费的业主能参选业主委员会委员吗?]
- 39 第十七条 【管理规约】*
 [管理规约]
 [管理规约的内容]
 [管理规约的通过与修改]
 [管理规约的法律效力]

- 42 第十八条 【业主大会议事规则】
 [业主大会议事规则的内容]
- 43 第十九条 【业主大会、业主委员会的职责限制】
- 44 第二十条 【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】
- 46 第三章 前期物业管理
- 46 第二十一条 【前期物业服务合同】
- 47 第二十二条 【临时管理规约】*
- 49 第二十三条 【关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务】
 [建设单位的说明义务]
- 50 第二十四条 【前期物业管理招投标】
- 52 第二十五条 【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】*
- 54 第二十六条 【前期物业服务合同期限】*
- 56 第二十七条 【建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业】
 [开发商能否公开售卖停车位?]
- 57 第二十八条 【共用物业的承接验收】
 [承接验收与竣工验收]
 [承接验收的意义]
- 59 第二十九条 【物业承接验收时应移交的资料】
 [物业承接验收时应移交的材料的分类]
 [权属文件]
 [技术资料]
- 61 第三十条 【物业管理用房】*
- 62 第三十一条 【建设单位的物业保修责任】
 [建设单位的物业保修责任]
 [建设单位的保修期限]
 [建设单位的保修范围]
 [保修责任的承担]

65 第四章 物业管理服务

65 第三十二条 【物业管理企业的性质、资质】

[物业服务企业的性质]

[物业服务企业的资质]

67 第三十三条 【物业管理职业资格证书】

[物业管理职业资格]

69 第三十四条 【物业管理区域统一管理】

[业主可以拒绝小区统一物业管理吗?]

69 第三十五条 【物业服务合同】

[签订物业服务合同的当事人]

[物业服务合同的形式]

[物业服务合同的内容]

[业主委员会与物业公司签订的物业服务合同,对业主是否具有约束力?]

73 第三十六条 【物业服务企业的义务和责任】*

[物业管理法律关系]

[合同的履行]

[违约责任的承担]

[业主在小区内受伤,物业公司应承担责任吗?]

78 第三十七条 【物业验收和资料移交】

[物业的接管验收一般应包括哪些内容?]

79 第三十八条 【物业管理用房所有权属和用途】*

[物业管理用房的权属]

[物业公司能将物业管理用房改建为小卖部吗?]

81 第三十九条 【合同终止时物业服务企业的义务】

[物业服务合同的终止]

[合同终止时物业服务企业的义务]

82 第四十条 【专项服务业务的转委托】*

[转委托]

- [专项服务业务的转委托]
- 85 第四十一条 【物业服务收费】*
[物业服务收费的标准]
[物业服务收费的原则]
- 89 第四十二条 【物业服务费交纳】*
- 90 第四十三条 【物业服务收费监督】
- 91 第四十四条 【业主特约服务】
- 92 第四十五条 【公用事业单位收费】*
[物业公司以入住率不符合约定为由而不予供暖
怎么办?]
- 95 第四十六条 【对违法行为的制止、报告】*
- 97 第四十七条 【物业服务企业的安全防范义务及保安人员
的职责】*
[物业服务企业的安全防范义务]
[保安人员]
- 100 第四十八条 【物业使用人的权利义务】
- 101 第四十九条 【关于物业管理的投诉】
- 103 第五章 物业的使用与维护
- 103 第五十条 【改变公共建筑及共用设施用途的程序】
[业主能否在消防疏散楼梯内堆放杂物?]
- 104 第五十一条 【公共道路、场地的占用、挖掘】*
- 106 第五十二条 【公用事业设施维护责任】*
- 108 第五十三条 【关于房屋装饰、装修的告知义务】*
- 110 第五十四条 【专项维修资金】*
[专项维修资金]
[专项维修资金的缴纳]
[专项维修资金的使用]
- 114 第五十五条 【对共用部位、共用设备设施经营的收益】
[对共用部位的利用]

- [受益的归属与利用]
- [小区内商业广告由谁获利?]
- 115 第五十六条 【责任人的维修养护义务】
 - [责任人及其义务]
 - [责任人的责任]
- 117 第六章 法律责任
- 117 第五十七条 【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】
 - [行政责任]
 - [责任的构成要件]
 - [行政处罚的主体]
 - [行政处罚的方式]
- 119 第五十八条 【建设单位擅自处分共用部位的责任】
 - [行政责任]
 - [民事责任]
- 121 第五十九条 【拒不移交资料的行政责任】
 - [行政责任构成要件]
 - [行政责任的责任方式]
- 123 第六十条 【无资质从事物业管理的管理的责任】
 - [未取得资质证书从事物业管理的行政责任的构成要件]
 - [未取得资质证书从事物业服务行政责任的方式]
 - [物业服务合同的效力]
 - [以欺骗手段取得资质证书的行政责任]
- 126 第六十一条 【聘用无从业资格人员的责任】
- 127 第六十二条 【违反委托管理限制的责任】
- 128 第六十三条 【挪用专项维修资金的责任】*
- 131 第六十四条 【建设单位不配置物业管理用房的责任】
 - [建设单位的责任]

- 132 第六十五条 【擅自改变物业管理用房的用途的责任】*
- 133 第六十六条 【擅自行为的责任】
- 134 第六十七条 【逾期不交纳物业服务费的责任】
- 135 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责任】
- 137 第六十九条 【公务人员违法行为的责任】
- 137 第七章 附 则
- 137 第七十条 【施行时间】

关联法规归类解读与应用

一、综 合

- 141 中华人民共和国民法通则（节录）
（2009年8月27日）
- 145 中华人民共和国物权法（节录）*
（2007年3月16日）
- 154 中华人民共和国合同法（节录）
（1999年3月15日）

二、业主及业主大会

- 158 中华人民共和国城市居民委员会组织法（节录）
（1989年12月26日）
- 159 业主大会和业主委员会指导规则
（2009年12月1日）
- 169 建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知
（1997年8月29日）

三、前期物业管理

- 171 中华人民共和国招标投标法（节录）
（1999年8月30日）
- 171 前期物业管理招标投标管理暂行办法
（2003年6月26日）
- 179 房屋接管验收标准
（1991年2月4日）
- 186 中华人民共和国建筑法（节录）
（1997年11月1日）
- 187 建设工程质量管理条例（节录）
（2000年1月30日）
- 188 房屋建筑工程质量保修办法（节录）
（2000年6月30日）

四、物业管理服务

- 190 物业管理企业资质管理办法
（2007年11月26日）
- 194 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
（2004年5月18日）
- 195 物业管理师制度暂行规定
（2005年11月16日）
- 201 物业管理师资格考试实施办法
（2005年11月16日）
- 202 物业管理师资格认定考试办法
（2005年11月16日）
- 204 关于实施物业管理师制度职责分工有关问题的通知
（2006年5月16日）
- 206 物业管理委托合同（示范文本）
（1997年8月15日）

- 213 | 保安服务管理条例
(2009年10月13日)

五、物业服务收费

- 223 | 中华人民共和国价格法 (节录)
(1997年12月29日)
- 224 | 物业服务收费管理办法
(2003年11月13日)
- 229 | 物业服务收费明码标价规定
(2004年7月19日)
- 231 | 物业服务定价成本监审办法 (试行)
(2007年9月10日)
- 234 | 机动车停放服务收费管理办法
(2000年7月14日)
- 236 | 国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知
(1998年12月15日)

六、物业的使用维护

- 237 | 城市异产毗连房屋管理规定 (节录)
(2001年8月15日)
- 240 | 住宅专项维修资金管理办法
(2007年12月4日)
- 249 | 中央国家机关住宅专项维修资金管理办法
(2008年11月22日)
- 256 | 住宅工程初装饰竣工验收办法
(1994年6月16日)
- 258 | 住宅室内装饰装修管理办法
(2002年3月5日)