



美国业主协会 运作指南

[美] 马琳·M. 科尔曼

Coleman

赫斯

William Huss

等译



上海社会科学院出版社



美国业主协会 运作指南

[美] 马琳·M.科尔曼

Marlene M. Coleman

贾奇·威廉·赫斯

M.D Judge William Huss

赵宇 王婧菁 王浩宇 岳旸 译

雷 雷 译



YZLI0890123599



上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

美国业主协会运作指南/赵宇 王婧菁等译. —上海:
上海社会科学院出版社, 2009

ISBN 978-7-80745-444-1

I. 美… II. 赵… III. 物业管理—指南 IV. F293.33-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 209269 号

美国业主协会运作指南

译者: 赵宇 王婧菁等

责任编辑: 陈军 董汉玲

封面设计: 闵敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海淮海中路 622 弄 7 号 电话 63875741 邮编 200020

<http://www.sassp.com> E-mail: sassp@sass.org.cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海社会科学院印刷厂

开 本: 890×1240 毫米 1/32 开

印 张: 6.5

插 页: 2

字 数: 109 千字

版 次: 2009 年 12 月第 1 版 2009 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-80745-444-1/F·101 定价: 25.00 元

版权所有 翻印必究

和谐社区发展中心“社区治理经典文献”译丛编委会

魏耀荣 蔡若焱 毛寿龙 陈幽泓

朱宪辰 雷 霞 李云亮 赵 静

献 给

所有主张公平的业主、董事会
成员以及业主协会管理人

读者须知

1. 业主协会(Community Association)

美国的业主协会是一个法律实体。下设决策机构——董事会(Board of directors)和议事机构——委员会(Committee)。董事会成员由年度业主大会(Annual membership meeting)选举产生。董事会负责组建委员会。

业主协会的存在是为了“保护、维护并改善”小区。业主是业主协会的共有人之一，相当于公司的股东，在法律、财务和管理上承担责任。除了非营利、不能开除业主出小区之外，业主协会的管理运作完全遵循商业规则和商业模式。

我国的业主大会是一个自治性组织，法律地位未明确。下设业主委员会，由业主大会选举产生。业主委员会原为业主大会的执行机构，但2008年10月颁布的《物权法》赋予了业主委员会决策权，同时也给予了业主诉讼业主委员会的权利。

业主委员会的职责是执行业主大会表决通过的决议，监督小区物业服务。

2. 物业管理者(Management)

物业管理者包括物业管理人(Manager 即物业职业经理)、物业管理公司(Management company)、物业管理公司派出的物业项



目经理(Project manager)。

3. 物业费(Assessment)

美国业主协会的董事会收取物业费和其他费用,并用它支付小区财产的管理、维护;小区财产的检修和置换;购买小区整体服务;购买小区保险;聘请专业物业管理人或物业管理公司;聘请专业人士、专职工作者等方面的小区公共支出。

4. 保险(Insurance)

美国业主协会的董事会成员基本为义务服务,没有酬金。但小区会为他们购买董事和物业管理人责任险(Directors and officers liability, D&O),以保护董事会成员。

我国业主大会的业主委员会成员也基本为义务服务,没有酬金,也没有购买保险。因为绝大多数业主大会没有经费来源。

专家推荐

“……任何一位拥有或计划购置一处房产的人，绝对有必要拥有这本书……不要在没有这本书的情况下购置房产。”

——杰罗姆·约翰，律师及房地产经纪人
帕萨迪纳市，加利福尼亚

“通读一遍本书就像购买了一份保险单——它严密的逻辑可以预防董事会面临来自业主的日复一日的大量争论，这些争论有时还会进入法律诉讼。”

——乔恩·H. 爱泼斯坦，律师
圣迭戈市，加利福尼亚

“这本书十分出色，它有大量的经验和简洁的解释。对于志愿者以及在业主协会行业中一同工作的专业人士来说，这是一本十分积极的、独一无二的指导书。”

——卡伦·康伦，CCAM 主席
尔湾市，加利福尼亚

“这本书至少是一本真正的关于公寓居住的综合手册，它由经验丰富的业主编写，供更多的业主使用……你会乐意从头到尾阅

读这本书,还将把它作为了解你居住小区运作的详细情形的一本生活参考书而保存。”

——朱迪·G. 坎皮恩, AMS CCAM, PCAM
洛杉矶市, 加利福尼亚

“这是一本对小区生活的各个方面都有指导价值的书。它为所有参与到小区生活工作中的人提供了所必需的工具和蓝图……它对各相关方——居民、董事会、委员会和律师——都有很多的益处。”

——斯蒂芬·C. 萨维基, 律师
奥兰多市, 佛罗里达

“业主协会是邻里关系的一种复杂形式。科尔曼博士和贾奇·赫斯为我们提供了一种和谐高效、相互理解邻里关系的生活方式。”

——凯利·G. 理查森, 律师
帕萨迪纳市, 加利福尼亚

“这是一个积极的、有深刻见解的小区生活总结, 由有丰富经验的、知识渊博的、通情达理的共有权业主阐述。”

——卡伦·贝内特, CCAM, PCAM 主席
业主协会顾问
新港滩, 加利福尼亚

“……这是一本读起来引人入胜、信息量大且诙谐有趣的书。它为读者提供了评估和改善的工具, 即用调查表、清单以及表格来



判断你的小区运作是否成功……这是一本所有小区物业管理人、未来的小区物业管理人以及董事会成员必须阅读的书。”

——戴夫·劳赫,公司董事长
ProTec, 圣迭戈, 加利福尼亚

“这是一本优秀的综合性指导书,适用于所有的业主协会从业人员。”

——罗斯·W. 范伯格, 律师
圣何塞, 加利福尼亚

“据我所知,没有其他的出版物如此简洁而精确地向业主解释了业主协会是来自他们自身以及他们住所的独立实体,是获得成功的基础。”

——桑德拉·L. 戈特利布, 律师
洛杉矶市, 加利福尼亚

致 谢

一本书的创作通常是由众人合作完成的。其中有并行不悖的两种形式。首先,我们在一起进行写作。其次,通过业主协会(Community Association)的工作与每个人接触,我们从他们那儿学到了许多知识。

在此,我们对加州小区管理人协会(California Association of Community Managers, CACM)主任卡伦·康伦表示感激,卡伦有关物业管理人与业主协会关系的观点既生动形象又具有发展的前景。她在给予我们大力支持的同时,也成为我们写作的不错的素材。

作为我们的朋友和行政顾问,莱斯利·科索夫为我们了解组织机构如何运作提供了不可估量的帮助和支持。她为本书所付出的努力使本书中有关管理流程的内容更通俗易懂,使业主协会更具有可操作性。可以说,没有她就没有这本书。

同时,非常感谢本书的编辑黛安·惠勒和斯芬克斯出版社的编辑巴里斯·塞勒。我们很荣幸能与这个优秀的出版社合作,我们的合作很愉快。

最后,对业主协会研究院(Community Associations Institute, CAI)及加州小区管理人协会授课过程中所有的教师和参与人员表示感谢,同时对那些毫无保留地与我们分享他们的知识和经验的物业管理人、业主和专家表示感谢。

目 录

读者须知	001
专家推荐	001
致谢	001
引言	001

第一部分 小区建设

第一章 小区生活	007
成为小区的一分子	008
成为小区的一名积极分子	013
第二章 了解业主协会的组织构成	014
了解业主协会	015
第三章 了解业主协会的工作人员	025
董事会	025



支持体系:委员会	032
物业管理人和物业管理公司	036

第二部分 处理法律问题

第四章 业主协会的法律结构	047
法律顾问	047
业主协会的法律需求	048
法律顾问的重要性	050
业主协会的法律问题规避	052

第五章 防止产生法律问题	059
契约、先行条件和规则(CC&Rs 规约)	059
业主协会细则	061
章程	062
房屋规则	063
保险	064
正当程序	067
执行过程	068
利益冲突	070

第六章 解决冲突	073
在业主协会内部协商	073



调解	075
仲裁	077
写小区信件要注意的问题	079

第三部分 小区管理

第七章 走向成功的基本规则	083
基本规则	084
破坏和谐的业主	092
第八章 具有主动性和预防性的财务管理	099
保持长远的目光	100
与团队协作	101
财务管理的基本要素	101
工作预算	102
储备金	105
投资	107
财务勘漏	108
第九章 计划和监控	110
计划与监控的优先考虑方面	111
第十章 信息交流和会议	128
董事会和委员会会议	129



年度业主大会	134
入住资料/业主手册	137
简报	139
建议和反馈系统	141
成为当地大型小区的一分子	143
最后提示:你和你的业主协会	146
词汇表	149
附录 A 业主协会的关键问题与评价	165
附录 B 示例信件和示例通知	172
附录 C 董事会成员方向手册	178
附录 D 建议阅读书目及材料	186
译者语(代后记)	190

引 言

这本《美国业主协会运作指南》旨在作为一个信息资源和一个解决问题的实用指南。全书分为三个部分：第一部分陈述了小区及业主协会的构成；第二部分概述了业主协会面对的法律问题以及应如何处理；第三部分讲述了小区应如何管理，以及在改善其运作方式并取得成功的过程中你可以担任什么角色——无论你是知识渊博的居民、委员会成员还是董事会成员。

本书按照不同的主题来安排各个章节，而这些主题是每个人必须要了解的。在各章节内部，通过设置调查表、清单和表格对每个主题进行详细的讨论。书中的附件为读者进一步阅读和研究提供了附加的信息。

对小区进行评估

调查表和核对清单是对你所在小区及其业主协会状况的评估，以及如何改进的工具。这些调查表和清单可以并应该多次使用。这样，你就可以从出发点开始对改进的过程进行跟踪。

此外，调查表和核对清单将为你提供一个对小区进行构想的机会。无论住在哪儿，无论住在何种类型的小区，每个居民对小区都会有一个设想，小区看起来应该是什么样子，感觉如何，以及小区的事务应如何运作。评估结果可以让你判断出你所做的一切与构想间的异同，也提供了改进的机会。同时明确应采取什么行动



才能做到真正实现最初的构想。

当你通读本书时,你可能想集合其他邻居同你一起来完成一些评估。如果你是一名董事会成员,你也许想组织一次特别会议来讨论评估结果及董事会对小区的构想。

也许你会想从非董事会成员或业主委员会成员处得到选择性的观点,如他们如何看待小区,以及小区事务的运作,事实上他们正是那些沉默的大多数居民。把它想象为一个非正式的中心团队。市场中的企业始终都要确保其处于正确的发展轨道,为何不使用经过尝试且真实有效的方法来获得可能的最大收益呢?

采用调查表和清单最主要的是尽可能地做到真实和客观。因为几乎不会有哪件事是完全正确或完全错误的,多数情况是好坏并存,喜忧参半。因此,每次应针对其中的某一项来进行评估,花些时间来回答问卷,在行动之前先谨慎考虑好那些答案。

✿ 追踪及监控进展: 表格

有些行动通常以表格的形式得到了更好的表达,这种形式出现在整本书中。这些表格作为追踪和监控的工具以确保业主协会及其事务的细节受到充分的监管。

在一些小区,也许是第一次使用这些表格对所有议题或项目进行正式的、全方位的跟踪和监控,不必担心,并不存在什么错误的回答。你只需要跟踪事务的发展进程,以便在开始下一个议题或项目之前,可以保证正在进行中的议题或项目朝着一个正确的方向发展,时间正合适,且符合你曾经预计或希望的成本。

每张表格旨在体现议题或项目发展的进程以及预期成果。它们是管理工具,各委员会和董事会用其明确什么正在进行,什么应该进行。这其中的大部分表格都可以张贴在管理办公室,并纳入