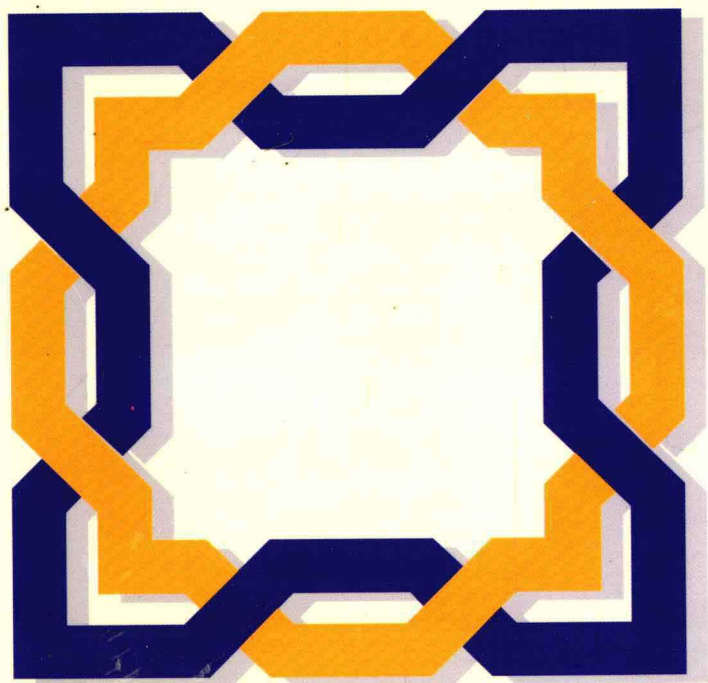


物业管理条例

实施手册



物业管理条例实施手册

主 编：本手册编委会

北京科海高技术（集团）公司出版

书 名：物业管理条例实施手册

编 者：本手册编委会

出版发行：北京科海高技术（集团）公司出版

出版时间：2003 年 6 月

本 版 号：ISBN 7 - 89998 - 953 - 1

定 价：48. 00 元

《物业管理条例实施手册》

编委会名单

主 编：本手册编委会

编委会：（排名不分先后）

朱建超	吴悯天	章冬生
王凤春	丘浩田	孙佳辉
马博凯	李嘉宇	张 成
周 伟	左春杰	郑浩天

前 言

我国的物业管理起步较晚，经过 20 年的探索和实践已经具有强大的市场份额与发展前景，但仍处于萌芽和发展阶段，其竞争机制尚未真正形成，物业管理市场需要进一步培育、完善。同时住宅小区物业管理中的一些重要问题，如业主与物业管理公司双方的权利与义务，物业管理费用的收取和使用，物业管理公司服务行为的规范化等等，都亟待立法予以调整。2002 年 10 月 21 日《物业管理条例》（草案）向全社会公开征求意见，2003 年“两会”期间也将其作为重要议题广泛讨论，经过一系列的调整、修改，《物业管理条例》于 2003 年 5 月 28 日国务院常务会议原则通过。《条例》的出台明确了业主、物业管理企业的权利和义务，建立了物业管理市场的竞争机制，完善了物业管理监督机制，必将使现有的物业管理市场混乱的局面得以全面改观。从而使我国的物业管理行业真正走上法制化轨道，同时其管理水平将登上一个新的台阶。

为了能够更好的贯彻实施《条例》，让各基层的物业管理工作都能够深入了解《条例》的内容。我们特编写了《物业管理条例实施手册》一书。本手册内容上不仅包括最新颁布的《条例》，而且收录了大量物业相关的法律法规，合同范本，文书表格。是物业管理工作有益的参考资料。由于编者水平有限，书中难免有错谬之处，望广大读者批评指正。

编者

2003 年 6 月

目 录

第一章 物业管理条例	(1)
中华人民共和国物业管理条例	(1)
第二章 物业管理招投标文书表格	(15)
第一节 物业管理招标文书表格的内容格式	(15)
一、物业管理招标公告结构样式	(15)
二、物业管理投标邀请书结构样式	(16)
三、招标书常见内容	(16)
四、投标者须知及要点	(17)
五、投标单位资格预审申请书的表格	(19)
六、物业管理投标通知书样式	(23)
七、物业管理市场招标评标打分表	(23)
八、物业管理中标通知书样式	(24)
第二节 物业管理招标文书范例	(24)
第三节 物业管理投标文书格式	(42)
一、物业管理投标申请书的内容与样式	(43)
二、物业管理投标书的主要内容	(43)
第四节 物业管理投标文书范例	(46)
第三章 业主管理文书表格	(81)
第一节 业主意见征询调查统计表格	(81)
第二节 业主意外事项处理文书表格	(90)
第四章 物业管理相关法律法规	(101)
中华人民共和国城市房地产管理法	(101)

中华人民共和国土地管理法	(114)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(135)
中国工商银行商业用房贷款管理办法	(148)
中国人民银行个人住房担保贷款管理条例	(156)
城市房地产抵押管理办法	(163)
城市房地产转让管理规定	(173)
城市房屋白蚁防治管理规定	(178)
城市房屋拆迁管理条例	(182)
城市房地产权属档案管理办法	(189)
城市房屋权属登记管理办法	(196)
城市燃气管理办法	(204)
城市燃气和集中供热企业资质管理规定	(212)
城市生活垃圾管理办法	(222)
城市私有房屋管理条例	(226)
城市房屋便器水箱应用监督管理办法	(231)
城市房屋修缮管理规定	(234)
城市房屋租赁管理办法	(241)
城市公有房屋管理规定	(248)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	(256)
城市商品房预售管理办法	(259)
城市危险房屋管理规定	(262)
城市新建住宅小区管理办法	(267)
城市异产毗连房屋管理规定	(271)
城市住宅小区竣工综合验收管理办法	(275)
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(278)
商品房销售面积计量监督管理办法	(282)
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	(285)
物业管理企业财务管理规定	(288)

第一章 物业管理条例

中华人民共和国物业管理条例

(国务院第 379 号令公布, 2003 年 9 月 1 日起施行)

第一章 总 则

第一条 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 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 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 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 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。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

(一) 按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；

(二) 提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

(三) 提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议；

(四) 参加业主大会会议，行使投票权；

(五) 选举业主委员会委员，并享有被选举权；

(六) 监督业主委员会的工作；

(七) 监督物业管理企业履行物业服务合同；

(八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

(九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守业主公约、业主大会议事规则；

(二) 遵守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；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费用；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

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 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。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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议，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。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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 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 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。

第二十七条 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。

第二十八条 物业管理企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业管理企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理所必需的其他资料。

物业管理企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三十三条 从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第三十四条 一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理。

第三十五条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、

双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十六条 物业管理企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业管理企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十七条 物业管理企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业管理企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十八条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业管理企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十九条 物业服务合同终止时，物业管理企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业管理企业的，物业管理企业之间应当做好交接工作。

第四十条 物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十一条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业管理企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

第四十二条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十三条 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十四条 物业管理企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十五条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业管理企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十六条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业管理企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业管理企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十七条 物业管理企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业管理企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业管理企业雇请保安人员的，应当遵循国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十八条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和业主公约的有关规定。

物业使用人违反本条例和业主公约的规定，有关业主应当承担连带责任。