

法律培训用书

WUYE GUANLI TIAOLI SHIJIE

物业管理条例 释 解

主编 王家福



中国物价出版社

《物业管理条例》释解

主 编 王家福

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《物业管理条例》释解/王家福主编.

—北京: 中国物价出版社, 2003.6

ISBN 7-80155-566-X

I. 物… II. 张… III. 物业管理—条例—注释

—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 026299 号

书名/《物业管理条例》释解

主编/王家福

责任编辑/胡超平 封面设计/张宇澜 责任校对/王良敏

出版发行/中国物价出版社(邮政编码: 100837)

地址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼

电话: 读者服务部 68022950 发行部 68033577)

经销/新华书店

印刷/北京怀柔红螺福利印刷厂

开本/850 毫米×1168 毫米大32 印张/12.5 字数/320 千字

版本/2003 年8 月第2 版 印次/2003 年12 月第2 次印刷

书号/ISBN 7-80155-566-X/D·66

定价/25.00 元

《物业管理条例》释解

- 主 编** 王家福
中国法学会副会长
中国社会科学院法学研究所终身研究员
- 策 划** 张永军
- 编 委** 李艳华 张永军
刘洪礼 国中河
李英华 唐泽军
张 元 程 顺
王定国 胡戎恩
李九香 任 薇
- 责任编辑** 胡超平
- 责任校对** 王良敏
- 装帧设计** 张宇澜

前 言

2003年6月8日,国务院第379号令,《物业管理条例》(以下简称《条例》)颁布,并于2003年9月1日起施行。《条例》的颁布与实施,标志着我国物业管理行业进入了依法管理的轨道,必将有力地促进我国物业管理行业的健康、有序发展。

物业管理行业是在改革开放中兴起的一个新兴行业。物业管理行业的产生与发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,促进住宅建设,实施社会再就业工程,起到了积极而重要的作用。近年来,随着我国城镇住房制度改革的进一步深化和城市建设的迅猛发展,物业管理行业进入了一个迅速发展的新时期。目前,物业管理新体制不仅在新旧住宅区全面推广,而且已被工业区、学校、医院、商店、办公楼宇等各类物业采用。国家机关、国有大中型企业以及军队后勤服务体制改革,也都与物业管理的推进相结合。目前,已经初步形成了包括房屋及相关设施设备维修保养、小区治安保卫、环境保洁、绿化养护、居民服务、物业中介等系列的配套服务,物业管理已在房地产业与其他相关服务业相结合的基础上,发展成为与我国国民经济、社会协调发展,与广大人民群众生活、工作息息相关的一个相对独立的新兴行业。

物业管理对促进国民经济的发展以及人民群众居住质量的提高发挥了积极而重要的作用。一是改善了人民群众的居住条件,

提高了人民群众的居住质量。二是维护了社区的安定团结。三是有利于扩大就业和实施再就业工程。四是刺激了城镇居民服务消费支出的增长。五是推动了社区精神文明建设。然而,与物业管理的实践活动相比,我国物业管理立法严重滞后的状况已经开始制约物业管理行业的进一步发展。一是法制建设滞后,物业管理法律关系各主体间的权利义务关系不清。二是建设与管理职责不清,缺乏有效衔接。三是尚未形成规范的市场机制,物业管理企业经营活动不规范。四是业主委员会的运作缺少监督和制约。五是房屋共用部位、共用设施设备专项维修资金管理不落实。六是有大中型企业、事业单位物业管理推进缓慢。七是物业管理行业人员业素质偏低,人才缺少。解决上述问题,就必须制定和颁布物业管理方面的法律法规。

《条例》的主要内容可归纳为,建立了十项基本制度;明令六项禁止行为;规范两项书面合同;法规授权四项规定。

十项基本制度:

一、告知制度。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;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;业主确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当告知物业管理企业;业主需要装饰装修房屋的,应当事先告知物业管理企业。物业管理企业应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主。

二、业主委员会备案制度。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。

三、招标投标制度。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。

四、承接验收制度。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;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。

五、保修责任制度。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;供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位,应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任;物业存在安全隐患,危及公共利益及他人合法权益时,责任人应当及时维修养护,有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的,经业主大会同意,可以由物业管理企业维修养护,费用由责任人承担。

六、资质管理制度。国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。

七、人员资格制度。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。

八、交接制度。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。

九、报告制度。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;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。

十、专项维修资金制度。住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

六项禁止行为：

一、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；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。

二、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，建设单位不得转让给他人。

三、物业管理用房的所有权属于业主。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。

四、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。

五、物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

六、业主、物业管理企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

两项书面合同：

一、前期物业服务合同。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。

二、物业服务合同。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。

授权四项规定：

一、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。

二、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。

三、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。

四、专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

推行物业管理的目的,就是为了保证和发挥物业的使用功能,使其保值增值,为业主和物业使用人创造和保持整洁、文明、安全、舒适的生活和工作环境,最终实现社会效益、经济效益、环境效益的统一和同步增长,以不断提高城市的现代文明程度。

为了使广大群众全面、系统地了解 and 掌握《条例》中所确立的各项基本制度及其内涵,更好地了解 and 把握其精神实质,以利于在物业管理活动的实践中贯彻实施,我们组织部分同志和专家编著了《物业管理条例释解》(以下简称《释解》)。《释解》对条例逐条作出了解释和说明,例举一些典型案例,同时还收录了相关的法律、法规和规范性文件。《释解》内容全面、系统、实用,可为从事物业管理工作的各级领导和管理干部、法律工作者,以及广大人民群众学习掌握物业管理法规提供参考。

《释解》在起草编写中,得到了国务院法制办、建设部有关司局领导和同志的大力支持,并提出了一些很好的建议,在此,一并表示由衷的感谢。

书中不当之处,恳请指正。

编 者

2003年6月

目 录

第一篇 物业管理条例

中华人民共和国国务院令(第 379 号)	(3)
物业管理条例	(4)

第二篇 《物业管理条例》释解

《物业管理条例》释解	(17)
第一章 总 则	(19)
第二章 业主及业主大会	(44)
第三章 前期物业管理	(78)
第四章 物业管理服务	(105)
第五章 物业的使用与维护	(150)
第六章 法律责任	(165)
第七章 附 则	(194)

第三篇 典型案例评析

案例一 开发企业投票权纠纷案	(199)
----------------------	---------

案例二	王某拒不交纳物业服务费纠纷案	(200)
案例三	业主委员会解聘前期物业管理 企业纠纷案	(202)
案例四	未签书面物业服务合同业主拒交 物业服务费纠纷案	(204)
案例五	卢某因抢劫致损要求物业管理企业 承担民事责任纠纷案	(205)
案例六	物业管理用房所有权纠纷案	(208)
案例七	物业管理企业收费纠纷案	(211)
案例八	物业管理企业擅自允许他人在居住楼上 架设天线,杨某拒不交付物业费纠纷案	(213)
案例九	业主和物业使用人推诿支付 物业服务费纠纷案	(215)
案例十	蔡某违法装修损害纠纷案	(217)
案例十一	业主利用住房开设餐馆纠纷案	(219)
案例十二	业主利用小区空地搭建车棚纠纷案	(220)
案例十三	物业管理企业在小区空地上 开设酒吧争议案	(221)
案例十四	张某被高压电灼伤诉物业管理企业 不作为赔偿纠纷案	(222)
案例十五	物业管理企业拒不公布物业维 修资金的明细账纠纷案	(224)
案例十六	开发企业不按合同约定交纳专项 维修资金纠纷案	(225)
案例十七	物业管理企业挪用维修资金纠纷案	(227)
案例十八	开发公司出售小区停车场纠纷案	(229)
案例十九	物业管理企业将电梯旁的公用	

部位出租给他人纠纷案 (231)
案例二十 某大厦窗户玻璃坠落致人伤害赔偿纠纷案 (232)

第四篇 相关法律规定及配套文件

中华人民共和国民法通则(节选) (237)
中华人民共和国行政诉讼法(节选) (243)
中华人民共和国民事诉讼法(节选) (245)
中华人民共和国仲裁法 (253)
中华人民共和国合同法(节选) (262)
中华人民共和国行政复议法 (278)
中华人民共和国城市房地产管理法(节选) (286)
城市危险房屋管理规定
(1989年11月21日中华人民共和国
建设部令第4号) (294)
城市房屋修缮管理规定
(1991年7月8日中华人民共和国建设部令第11号) ... (295)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法
(1992年6月15日中华人民共和国
建设部令第19号) (300)
城市新建住宅小区管理办法
(1994年3月23日中华人民共和国
建设部令第33号) (302)
建筑装饰装修管理规定
(1995年8月7日中华人民共和国建设部令第46号) ... (305)
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定
(1996年1月5日中华人民共和国建设部、

- 公安部令第 49 号) (309)
- 建设部关于修改《城市异产毗连房屋管理规定》的决定
(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国
建设部令第 94 号) (311)
- 住宅室内装饰装修管理办法
(2002 年 3 月 5 日中华人民共和国
建设部令第 110 号) (314)
- 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法
(计价费[1996]266 号) (321)
- 建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、
管理员岗位培训持证上岗制度的通知
(建教培[1996]41 号) (324)
- 建设部关于加强公有住房售后维修养护
管理工作的通知(建房[1997]65 号) (328)
- 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(建房[1997]219 号) (330)
- 建设部、国家工商行政管理局关于印发推行
《物业管理委托合同示范文本》的通知
(建房[1997]263 号) (331)
- 住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法
(建住房[1998]213 号) (342)
- 物业管理企业财务管理规定(财基字[1998]7 号) (345)
- 建设部关于印发《全国物业管理从业人员
岗位证书管理办法》有关事项的通知
(建人教专[1998]244 号) (348)
- 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

目 录

(国税发[1998]217号)	(350)
建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)的 通知(建住房[1999]246号)	(351)
物业管理企业资质管理试行办法 (建住房[1999]261号)	(358)
国家发展计划委员会关于印发《机动车停放服务收费 管理办法》的通知(计价格[2003]933号)	(361)
建设部、公安部、民政部关于加强居民住宅区安全防范工作的 协作配合切实保障居民居住安全的通知 (建住房[2001]115号)	(363)
国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限有关 问题的复函(计办价格[2002]122号)	(366)
建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的 通知(建住房[2003]130号)	(367)
建设部关于印发《业主大会规程》的通知 (建住房[2003]131号)	(374)

第一篇

《物业管理条例》

中华人民共和国国务院令

第 379 号

《物业管理条例》已经 2003 年 5 月 28 日国务院第 9 次常务会议通过,现予公布,自 2003 年 9 月 1 日起施行。

总理 温家宝

2003 年 6 月 8 日