

中国物业管理从业人员 岗位培训指定教材

二
(上)

建设部房地产业司 编



中国物价出版社

中国物业管理从业人员 岗位培训教材

(二)

建设部房地产业司 编

中国物价出版社

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材之二

物业管理法规政策

(上册)

建设部房地产业司 编

主 编 谢家瑾

副主编 冯 俊 徐俊达 郑秀娟

中国物价出版社

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材之二

物业管理法规政策

(下册)

建设部房地产业司 编

主 编 谢家瑾

副主编 冯 俊 徐俊达 郑秀娟

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材/建设部房地产业司编.
北京:中国物价出版社,1996.12

ISBN 7-80070-658-3

I. 中… I. 建… III. 房地产—物业管理—技术培训—教材 N.F293.3

中国版本图书馆(CIP)数据核字(97)第 00962 号

中国物业管理从业人员岗位培训指定教材之二

物业管理法规政策上、下

建设部房地产业司 编

*

中国物价出版社出版发行

新华书店 经销

河北省〇五印刷厂印刷

850×1168 毫米 大 32 开 38 印张 950 千字

1996 年 12 月第 1 版 1996 年 12 月第 1 次印刷

印数:1—4000 册 全套定价(7 册),200 元

《物业管理法规政策》编委会

名誉主任 李振东

主 任 谢家瑾

副主任 沈建忠 郑吉荣 冯 俊

委 员 徐俊达 郑秀娟 陆克华

刘兴民 张景伊 唐国芳

梁小青 王晓毅 朱文奇

目 录

国家法规

- 中华人民共和国国民经济和社会发展“九五”计划
和 2010 年远景目标纲要 (1996 年 3 月 17 日 第八届
全国人民代表大会第四次会议批准)(摘录) (3)
- 中华人民共和国公司法 (1993 年 12 月 29 日 第八届全国
人民代表大会常务委员会第五次会议通过,1993 年
12 月 29 日 中华人民共和国主席令第 16 号公布) (4)
- 中华人民共和国保险法 (1995 年 6 月 30 日 第八届全国
人民代表大会常务委员会第十四次会议通过,1995 年
6 月 30 日 中华人民共和国主席令第 51 号公布) (49)
- 中华人民共和国合同法 (1993 年 9 月 2 日 第八届
全国人民代表大会第三次会议通过决定
修正后公布实施) (75)
- 中华人民共和国民法通则 (1986 年 4 月 12 日 第六届
全国人民代表大会第四次会议通过) (89)
- 国务院住房制度改革领导小组关于贯彻《国务院关于
深化城镇住房制度改革的决定》的通知
(1994 年 8 月 20 日) (114)
- 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定 (1994 年 7 月
18 日 国发第 43 号) (116)
- 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组
《国家安居工程实施方案》的通知 (1995 年 2 月 6 日
国办发第 6 号文发布) (124)

中华人民共和国建设部实施国家安居工程的意见 (1995 年 3 月 8 日 建房第 110 号)	(129)
国务院办公厅关于城市商业网点建设问题的函 (国办函 [1993]第 33 号).....	(133)
中华人民共和国建设部转发国务院办公厅《关于城市商业 网点建设问题的函》的通知 (1993 年 6 月 2 日 建房第 411 号)	(134)
国务院办公厅明传发电关于切实搞好“三北”地区城市 供热工作的通知 (1995 年 10 月 4 日 国办发明电 第 30 号).....	(135)
中华人民共和国建设部关于认真做好“三北”地区冬季 供暖工作的紧急通知 (1995 年 5 月 31 日 建房第 305 号)	(137)
中华人民共和国建设部关于印发《城市区域锅炉供热 管理办法》的通知 (1994 年 9 月 26 日 建城第 599 号)	(140)
中华人民共和国建设部城市住宅小区竣工综合验收管理 办法 (1993 年 11 月 13 日 建法第 814 号)	(146)
中华人民共和国建设部部令城市新建住宅小区管理办法 (1994 年 3 月 23 日 第 33 号)	(149)
建设部房地产业司关于贯彻建设部令第 33 号《城市新建 住宅小区管理办法》实施意见的通知 (1994 年 4 月 25 日 建房物字第 21 号)	(153)
建设部房地产业司、城市住宅小区建设试点办公室关于 建设部城市住宅小区建设试点单位,贯彻建设部第 33 号令《城市新建住宅小区管理办法》的通知 (1994 年 7 月 1 日 建房物字第 34 号)	(156)

建设部房地产业司关于转发《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的通知 (1994 年 8 月 26 日 建房物字第 42 号).....	(159)
深圳经济特区住宅区物业管理条例 (1994 年 6 月 18 日 深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)	(160)
中华人民共和国建设部关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》及有关考评验收工作的通知 (1995 年 3 月 11 日 建房第 120 号)	(171)
中华人民共和国建设部关于“全国优秀管理住宅小区”考评验收工作的通知 (1995 年 6 月 26 日 建房第 367 号)	(185)
中华人民共和国建设部关于表彰全国城市物业管理优秀住宅小区、优秀市长的通报 (1995 年 11 月 24 日 建房第 686 号)	(187)
建设部房地产业司关于《全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦、工业区)》达标办法的通知 (1996 年 4 月 1 日 建房物字第 008 号)	(194)
国家计划委员会、建设部关于印发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知 (1996 年 2 月 9 日 计价费第 266 号)	(202)
建设部房地产业司关于认真贯彻《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知 (1996 年 3 月 5 日 建房物字第 005 号)	(207)
中华人民共和国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 (1996 年 9 月 5 日 建教培字第 41 号)	(209)

中华人民共和国建设部部令城市危险房屋管理规定	
(1989年12月21日第4号)	(217)
中华人民共和国建设部部令城市异产毗连房屋管理规定	
(1989年11月21日 第5号)	(222)
中华人民共和国建设部部令城市房屋修缮管理规定	
(1989年7月8日 第11号)	(225)
中华人民共和国建设部部令城市房屋便器水箱应用监督	
管理办法 (1992年4月17日 第17号)	(232)
中华人民共和国建设部部令公有住宅售后维修养护管理	
暂行办法 (1992年6月15日 第19号)	(235)
中华人民共和国建设部部令建设工程质量管理办法	
(1993年11月16日 第29号)	(238)
中华人民共和国建设部部令城市公有房屋管理规定	
(1994年3月23日 第34号)	(249)
中华人民共和国建设部部令城市商品房预售管理办法	
(1994年11月15日 第40号)	(257)
中华人民共和国建设部部令城市房地产开发管理暂行	
办法 (1995年1月23日 第41号)	(260)
中华人民共和国建设部部令城市房屋租赁管理办法	
(1995年5月9日 第42号)	(268)
中华人民共和国建设部部令建筑装饰装修管理规定	
(1995年8月7日 第46号)	(275)
建设部房地产业司关于认真贯彻《建筑装饰装修管理	
规定》做好原有房屋安全管理工作的通知	
(1995年8月28日 建房物字第33号)	(281)
中华人民共和国建设部住宅工程初装饰竣工验收办法	
(1994年6月16日 建监字第392号)	(284)

中华人民共和国建设部、公安部部令城市居民住宅 安全防范设施建设管理规定 (1996年1月5日 第49号)	(287)
中华人民共和国公安部部令租赁房屋治安管理规定 (1995年3月6日 第24号)	(290)
中华人民共和国建设部部令城市房地产中介服务管理 规定 (1996年1月8日 第50号)	(293)
国家计划委员会、建设部关于房地产中介服务收费的 通知 (1995年7月17日 计价格第971号)	(299)
中华人民共和国建设部、国家工商行政管理局关于 印发《商品房购销合同示范文本》的通知 (1995年6月29日 建房第386号)	(302)
中华人民共和国建设部关于提高住宅工程质量的规定 (1992年8月3日 建建第504号)	(317)
中华人民共和国建设部关于治理屋面渗漏的若干规定 (1991年6月13日 建建第370号)	(320)
中华人民共和国建设部关于提高防水工程质量的若干 规定 (1991年12月13日 建建第837号)	(322)
中华人民共和国建设部关于加强房地产开发管理提高 商品房质量的通知 (1996年1月23日 建房第48号)	(324)
中华人民共和国建设部关于印发《商品房销售面积 计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)的通知 (1995年9月8日 建房第517号)	(327)
中华人民共和国建设部城市住宅小区建设扩大试点 工作大纲 (1994年9月24日 建办住第129号)	(331)

建设部、国务院住房制度改革领导小组、财政部 关于印发《城镇经济适用住房建设管理办法》 的通知 (1994 年 12 月 25 日 建房第 761 号)	(339)
中华人民共和国建设部关于认真做好新建房屋白蚁 预防工作的通知 (1993 年 3 月 10 日 建房第 166 号)	(342)
建设部人事教育劳动司、房地产业司关于实行白蚁防治 专业技术管理人员岗位培训制度的通知 (1995 年 5 月 23 日 建教培字第 27 号)	(347)
中华人民共和国建设部关于提高电梯质量的若干规定 (1992 年 3 月 20 日 建建第 144 号)	(351)
建设部、国家经济贸易委员会、国家技术监督局关于加强 电梯管理的暂行规定 (1994 年 11 月 建计第 667 号)	(354)
中华人民共和国建设部关于加强电梯管理的暂行规定实施 细则 (1995 年 3 月 30 日 建计第 167 号)	(357)
中华人民共和国建设部关于印发房地产经营、维修、管理 企业划分类型试行标准的通知 (1990 年 6 月 14 日 建房字第 280 号)	(367)
中华人民共和国建设部关于加强公有住房售后维修养护 管理工作的通知 (1997 年 4 月 3 日 建房字 第 65 号)	(369)
建设部房地产业司关于印发《全国城市物业管理优秀 大厦标准及评分细则》的通知 (1997 年 4 月 16 日 建房物字第 011 号)	(371)

地方法规

- 北京市人民政府令北京市居住小区物业管理办法
(1995年7月7日 第21号) (383)
- 北京市市政管理委员会、北京市城乡规划委员会、北京市
城乡建设委员会 北京市居住小区接管综合验收办法
(1995年8月22日 京政管字第17号) (388)
- 北京市市政管理委员会 北京市居住小区物业管理企业与
各专业管理部门职责分工的规定 (1995年8月22日
京政管字第78号) (392)
- 北京市人民政府令北京市住宅锅炉供暖管理规定
(1994年8月3日 第15号) (395)
- 天津市人民政府批转市房管局拟定的《天津市住宅小区物业
管理暂行办法》(津政发[1996]第33号) (399)
- 上海市人民政府关于出售公有住房的暂行办法
(1994年5月18日 沪府发第19号) (407)
- 上海市住房制度改革办公室、上海市房产管理局《关于出售
公有住房的实施细则》(1994年6月15日 沪房改办
发第34号) (411)
- 上海市人民政府关于发布《上海市公有住宅售后管理暂行
办法》的通知 (1994年12月17日 沪府发第59号)
..... (418)
- 上海市房屋土地管理局 贯彻实施《上海市公有住宅售后管
理暂行办法》的若干规定及说明 (1995年8月4日
沪房地物字第418号) (430)
- 上海市房屋土地管理局 上海市物业管理企业资质等级
管理暂行办法 (1996年6月3日 沪房地物字
第442号) (437)

上海市物价局、上海市房屋土地管理局 上海市商品住宅 物业管理服务收费暂行办法 (1996 年 5 月 15 日 沪价房第 116 号)	(441)
广东省城乡建设委员会 广东省居住小区竣工综合验收 暂行办法 (1994 粤建房字第 087 号)	(447)
深圳市人民政府令《深圳经济特区住宅区物业管理条例》 实施细则 (1996 年 9 月 20 日 第 52 号)	(449)
深圳市住宅局关于采用招标方式确定鹿丹村物业管理单位 的通知 (1996 年 9 月 23 日 深住第 111 号)	(463)
广州市人民政府 广州市新建住宅小区物业管理办法 (1995 穗府第 152 号)	(472)
中山市人民政府 中山市城镇住宅小区管理试行办法 (1996 年 6 月 26 日 中府第 8 号)	(479)
广州市城乡建设委员会关于印发《广州市物业管理行业 管理规定》、《广州市住宅小区业主委员会实施办法》、 《广州市住宅小区管理统筹金使用办法》、《广州市 住宅小区物业管理考评办法》的通知 (1996 年 2 月 15 日 穗建开第 47 号)	(487)
海南省人民政府令海南经济特区城镇住宅区物业管理 规定 (1996 年 3 月 6 日 第 89 号)	(495)
常州市人民政府关于在常州市市区全面推进住宅小区物业 管理的决定 (1996 年 4 月 8 日 常政发第 55 号)	(506)
常州市人民政府 常州市市区住宅区物业管理暂行办法 (常政发[1994]第 107 号)	(511)
长春市人民政府令长春市住宅小区物业管理办法 (1996 年 6 月 27 日 第 42 号)	(521)
辽宁省人民政府办公厅关于做好城市今冬供暖工作的紧急 通知 (1994 年 10 月 24 日 辽政办传第 136 号)	(531)

沈阳市人民政府关于加强冬季供暖工作的决定 (1995年9月22日 沈政发第28号)	(534)
沈阳市人民政府关于印发《沈阳市住宅小区管理办法》 的通知 (1994年9月8日 沈政发第35号)	(538)
大连市人民政府 大连市住宅小区治理改造工程方案 (1995年12月25日 大政发第93号)	(546)
大庆市人民政府 大庆市城市住宅小区物业管理规定 (1995年9月18日 庆政发第33号)	(554)

领导讲话

侯捷部长在全国城市物业管理优秀住宅小区总结表彰会 上的讲话 (1995年12月3日)	(563)
李振东副部长在全国城市物业管理优秀住宅小区总结 表彰会上的讲话 (1995年12月3日)	(567)
侯捷部长在全国物业管理工作座谈会上的讲话 (1995年8月30日)	(577)
为创建具有中国特色的物业管理体制而奋斗——李振东 副部长在全国物业管理工作座谈会上的讲话 (1995年8月30日)	(585)
中国物业管理现状及其展望——谢家瑾司长在全国 物业管理工作座谈会上的讲话 (1995年1月18日)	(596)
建设部房地产业司物业管理处 简述物业管理 (1994年6月)	(607)

目 录

建设部关于批准发布《房屋接管验收标准》等三项行业	
标准的通知 (1991 年 2 月 4 日 建标第 69 号)	(625)
房屋接管验收标准(ZBP30001—90)	(626)
城乡建设环境保护部关于批准颁发《危险房屋鉴定标准》的	
通知 (1994 年 4 月 11 日 (86)城住字第 170 号)	(636)
危险房屋鉴定标准(CJ13—86)	(637)
建设部关于发布国家标准《工业厂房可靠性鉴定标准》的	
通知 (1990 年 12 月 28 日 建标字第 686 号)	(645)
工业厂房可靠性鉴定标准(GBJ144—90)	(646)
城乡建设环境保护部通知 (1984 年 11 月 8 日	
城住字第 678 号)	(677)
房屋完损等级评定标准(试行)	(678)
城乡建设环境保护部通知 (1984 年 11 月 8 日	
城住字第 677 号)	(690)
房屋修缮范围和标准(试行)	(690)
城乡建设环境保护部通知 (1984 年 11 月 8 日	
城住字 675 号)	(701)
房屋修缮技术管理规定(试行)	(702)
建设部关于发布行业标准《房屋渗漏修缮技术规程》的	
通知 (1995 年 4 月 22 日 建标第 217 号)	(709)
房屋渗漏修缮技术规程(CJJ62—95)	(710)
城乡建设环境保护部通知 (1984 年 11 月 8 日	
城住字第 674 号)	(761)
房屋修缮工程施工管理规定(试行)	(762)

建设部关于发布行业标准《民用房屋修缮工程施工规程》	
的通知 (1993 年 5 月 3 日 建标第 333 号)	(770)
民用房屋修缮工程施工规程(CJJ/T53—93)	(771)
城乡建设环境保护部通知 (1984 年 11 月 8 日	
城住字第 676 号)	(862)
房屋修缮工程质量检验评定标准(试行)	(863)
中华人民共和国建设部关于发布行业标准《古建筑修建	
工程质量检验评定标准》(北方地区)的通知	
(1991 年 4 月 22 日 建标第 296 号)	(927)
古建筑修建工程质量检验评定标准	
(北方地区)(CJJ39—91)	(928)
中华人民共和国建设部关于发布部标准《城市勘察、测量	
工人技术等级标准》等八个工人技术等级标准的通知	
(1989 年 3 月 25 日 建标字第 135 号)	(1093)
房屋修建工人技术等级标准(CJJ26—89)	(1094)
中华人民共和国建设部关于发布部标准《城市勘察、测量	
工人技术等级标准》等八个工人技术等级标准的通知	
(1989 年 3 月 25 日 建标字第 135 号)	(1136)
古建筑修建工人技术等级标准(CJJ21—89)	(1137)
城市园林工人技术等级标准(CJJ20—89)	(1150)
中华人民共和国建设部关于发布国家标准《建筑内部装修	
设计防火规范》的通知 (1995 年 3 月 29 日	
建标 181 号)	(1171)
建筑内部装修设计防火规范(GB50222—95)	(1172)
中华人民共和国国家标准 国民经济行业分类与代码	
(GB/T4754—94)(摘录)	(1188)