

21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理法规

Wuye Guanli Fagui

李 昌 主 编
欧艳梅 金 丹 副主编

(第三版)

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press



21世纪高职高专精品教材·房地产类

物业管理法规

Wuye Guanli Fagui

李 昌 主 编
欧艳梅 金 丹 副主编

(第三版)

 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press
大 连

© 李 昌 2014

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法规 / 李昌主编. —3 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2014. 9

(21 世纪高职高专精品教材·房地产类)

ISBN 978-7-5654-1625-5

I. 物… II. 李… III. 物业管理-法规-中国-高等职业教育-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 205137 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连永盛印业有限公司印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 185mm×260mm

字数: 296 千字

印张: 12 3/4

2014 年 9 月第 3 版

2014 年 9 月第 4 次印刷

责任编辑: 李丽娟 包利华

责任校对: 赵 楠 毛 杰

张爱华

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978-7-5654-1625-5

定价: 24.00 元

第三版前言

本教材是东北财经大学出版社“21世纪高职高专精品教材·房地产类”系列教材中的一种。它是为物业管理专业的学生学习掌握我国物业管理法规而编写的,也可供物业管理从业人员培训、学习、参考之用。本教材在课程内容、能力结构及评价标准等方面强化中高职衔接,满足了中职生升入高职院校进行专业对口学习的畅通、灵活、开放要求,充分体现职业教育特色,便于学生进一步理解和掌握全书的重要内容,提高解决实际问题的能力。

本教材第一、第二版出版后,受到了广大读者的喜爱。本次修订在内容上更加突出理论性与实践性、适用性相融合,具体特征如下:

第一,根据物业管理法规领域的最新法律法规变动及最新的案例,对具有时效性的内容和资料,包括原版中的引例、实战演练、案例分析等资料进行了增删修订,保持与时俱进。

第二,根据本教材的特点,为了培养学生实践操作的能力,体现“案例教学”的要求,第三版教材加大了案例的比例,增加了一些物业管理法规领域的最新的典型案例,并对每个案例都进行了生动的分析和说明;另外,还在章末的“实践操作训练”内容中增加了案例题,让学生能够在案例学习中掌握最新的物业管理法规的相关内容,培养学生解决实际问题的能力。

第三,为了增加本教材的实用性和可操作性,本次修订引进了物业企业中多名具有丰富实际工作经验的人员参与修订、审稿,他们为本教材提供了诸多实际工作中的案例和实践教学内容,使学生能学到更多的贴近实际工作的知识和技能。

本教材由长沙学院经济与管理系李昌老师担任主编,湖南六建兴发物业管理有限公司副总经理欧艳梅和湖南财政经济学院工程系金丹老师担任副主编。具体分工为:金丹编写第1、2、3、4章;欧艳梅编写第5、7章;李昌编写第6、8章;湖南六建兴发物业管理有限公司副总经理荣雪峰编写第9、10章;湖南六建兴发物业管理有限公司总经理助理罗靖编写第11、12章。李昌负责全书的统筹、修改、定稿工作。

本教材编写过程中,在调查研究的基础上,参考了近年来许多专家、学者的相关论著和案例分析资料,在此一并表示衷心的感谢。由于编者水平有限,书中错误、疏漏在所难免,望读者批评指正。

编者

2014年7月

目 录

第1章 物业管理法规概论/1

- 学习目标/1
- 引 例/1
- 1.1 物业与物业管理/1
- 1.2 物业管理立法/6
- 本章小结/8
- 关键概念/9
- 基础知识练习/9

第2章 物业权属法律制度/10

- 学习目标/10
- 引 例/10
- 2.1 物 权/10
- 2.2 所有权/11
- 2.3 物业相邻权/18
- 2.4 用益物权/20
- 2.5 物业权属登记制度/21
- 本章小结/27
- 关键概念/27
- 基础知识练习/27
- 实践操作训练/28

第3章 物业管理法律关系/29

- 学习目标/29
- 引 例/29
- 3.1 物业管理法律关系概述/29
- 3.2 物业管理法律关系的构成/32
- 3.3 物业管理法律事实/40
- 本章小结/41
- 关键概念/42
- 基础知识练习/42

实践操作训练/42

**第4章 物业管理法律责任/44**

学习目标/44

引 例/44

4.1 物业管理法律责任概述/44

4.2 物业管理民事法律责任/49

4.3 物业管理行政法律责任/54

4.4 物业管理刑事法律责任/57

本章小结/57

关键概念/58

基础知识练习/58

实践操作训练/58

**第5章 物业服务企业/60**

学习目标/60

引 例/60

5.1 物业服务企业概述/60

5.2 物业服务企业的资质管理/66

5.3 物业服务企业的权利和义务/71

本章小结/73

关键概念/73

基础知识练习/73

实践操作训练/74

**第6章 业主自治管理/75**

学习目标/75

引 例/75

6.1 业 主/75

6.2 业主大会/81

6.3 业主委员会/84

6.4 业主约束/90

本章小结/97

关键概念/97

基础知识练习/97

实践操作训练/98



第7章 物业管理招标投标/99

学习目标/99

引 例/99

7.1 物业管理招标投标概述/99

7.2 物业管理招标/102

7.3 物业管理投标/105

7.4 物业管理开标、评标和定标/110

本章小结/113

关键概念/114

基础知识练习/114

实践操作训练/115



第8章 物业服务合同/116

学习目标/116

引 例/116

8.1 合同概述/117

8.2 物业服务合同概述/119

8.3 物业服务合同的订立和效力/122

8.4 物业服务合同的履行、变更和转让、解除和终止/125

本章小结/127

关键概念/127

基础知识练习/127

实践操作训练/128



第9章 物业服务收费/129

学习目标/129

引 例/129

9.1 物业服务收费概述/129

9.2 物业服务费用的构成及监管/131

9.3 物业服务费用的确定与分担/134

9.4 物业服务费用的收缴/137

9.5 物业专项维修资金的管理/140

本章小结/142

关键概念/142

基础知识练习/143

实践操作训练/143

第 10 章 物业交易法律制度/144

学习目标/144

引 例/144

10.1 物业交易概述/145

10.2 物业转让/146

10.3 物业租赁/150

10.4 物业抵押/157

本章小结/160

关键概念/161

基础知识练习/161

实践操作训练/161

第 11 章 物业质量管理法律制度/163

学习目标/163

引 例/163

11.1 物业的质量监督制度/163

11.2 建筑工程的质量责任制度/165

11.3 物业的竣工验收制度/171

11.4 物业质量保修制度/175

11.5 商品住宅的质量保证书和使用说明书制度/177

本章小结/180

关键概念/180

基础知识练习/180

实践操作训练/180

第 12 章 物业管理纠纷的处理/182

学习目标/182

引 例/182

12.1 物业管理纠纷概述/183

12.2 物业管理纠纷的处理/186

12.3 常见物业管理纠纷类型及处理/190

本章小结/192

关键概念/193

基础知识练习/193

实践操作训练/193

主要参考资料/195

第1章

物业管理法规概论

学习目标

通过本章的学习,要求了解物业、物业管理、物业管理法规的概念,了解我国物业管理立法的概况,掌握物业立法的渊源。

引 例

张先生要买房子,经过多方的咨询、筛选,他选中了一处位置、价格、质量都较为理想的房屋。就在他准备签购房合同时,朋友告诉他,购房时,除了了解房屋的基本条件外,还应看看开发商是否重视物业管理。张先生搞不清楚其中的原因。

资料来源:作者根据相关资料整理编写。

为了了解物业管理相关内容,本章将主要介绍物业管理的概念、特征及物业管理相关法规等内容。

物业与物业管理

1.1.1 物业的概念及法律属性

1) 物业的概念

“物业”(real estate/property)是由中国香港传入内地并逐渐流行,以至现在被普遍接受的一个专有名词,指的是单元性房地产。具体来说,物业是指已建成并投入使用的各类房屋建筑及其附属设施、设备和相关场地。物业可以是一个完整的住宅小区,也可以是其中的一栋楼宇、一个单元。物业可以包含各种建筑物类型,如住宅、商业大厦、酒店宾馆、工业厂房等。近年来,随着物业管理业务领域的拓展,物业的概念有时被延伸至一定的空间场所,如公园、码头等。

2003年9月1日生效的《物业管理条例》没有专门给“物业”下定义,但从《物业管理条例》给“物业管理”的定义中可知,“物业”是指房屋及配套设施设备和相关的场地。具体来看,物业的构成包括以下几个部分:

(1) 建筑物本体。它是指已经建成并投入使用的各类建筑物,如住宅、商场、厂房、写字楼等。

(2) 配套设施设备。它包括建筑物的附属设施和公共设施。建筑物的附属设施是指保证建筑物各项使用功能的设施,如供水、排水、燃气、消防等设施。公共设施是市政设施的一部分,如物业管理区域内的道路、绿地、停车场、照明路灯、排水管道等。

(3) 相关场地。它是指建筑物本体及配套设施设备所占用的土地。

2) 物业的法律属性

“物业”并不是法律意义上的概念。法律上的“物”包括动产和不动产。物权作为一个法律范畴,指权利人直接支配特定的物的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。建筑物的物权就是建筑物的所有权,包括建筑物的所有权,土地的使用权、收益权和处分权,是多种权利的集合体,是一个完整的权利体系。物业所有人有权将物业转让、出租、抵押等。

1.1.2 物业管理及其在我国的发展

1) 物业管理的概念和特征

(1) 物业管理的概念

物业管理作为房地产市场的消费环节,实际上是房地产开发的延续和完善,是在房地产开发经营中为完善市场机制而逐步建立起来的一种综合性经营服务方式。物业管理既是房地产经营管理的重要组成部分,又是现代化城市管理不可缺少的一环。物业管理的定义有广义和狭义两种。广义的物业管理既包括政府部门的行政管理和行业管理,又包括企业化、专业化的管理,也包括个人的、分散的、自发性的房屋管理,并且涉及物业生产、交换、分配、消费的各个环节;狭义的物业管理仅指企业在物业的消费环节对物业所作的维修、养护和管理。国务院2003年9月1日颁发的《物业管理条例》第二条对这种狭义的物业管理作了清晰的界定,该条规定:本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务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。简要地说,这是一种合约式、企业化、专业化、社会化的管理,其管理的对象是物业,服务的对象是人。

(2) 物业管理的特征

①物业管理是一种社会化的管理模式。物业管理将分散的社会分工汇集起来统一管理,如房屋维修、水电、清洁、保安、绿化等。每位业主只需面对物业服务企业一家,就能将所有关于房屋和居住(工作)环境的日常事宜办妥,而不必分别面对各个不同的部门,犹如为业主找到了一个“总管家”。业主只需根据物业管理部门批准的收费标准按时交纳管理费和服务费,就可以获得周到的服务,既方便业主,又便于统一管理,有利于提高整个城市管理的社会化程度。

②物业管理是一种专业化的管理。物业管理是由专业的管理企业——物业管理公司实施对物业的统一管理。物业服务企业可以通过设置分专业的管理职能部门来从事相应的管理业务,也可以将一些专项服务业务委托给相应的专业性服务企业。例如,物业保安可以向保安公司雇佣保安人员,园林绿化可以承包给专业绿化公司,环境卫生也可以承包给专业清洁公司。

③物业管理是一种经营型的管理。物业管理单位是企业单位,物业服务企业必须依照物业管理市场的运行规则参与市场竞争,依靠自己的经营能力和优质的服务在物业管理市场上争取自己的位置和拓展业务,用管理的业绩去赢得商业信誉。物业服务企业的服务性质是有偿的,即推行有偿服务、合理收费。物业管理的经营目标是保本微利,量入为出,而不以高额利润为目的。物业服务企业可以通过多种经营,使物业的管理定位于“以业养业、自我发展”的道路,从而使物业管理有了造血功能,既减轻了政府和各主管部门的压力和负担,又使得房屋维修、养护、环卫、治安、管道维修、设备更新的资金有了来源,还能使业主得到全方位、多层次、多项目的服务。

④物业管理是一种规范化的管理。物业管理方面的规范既有国家法律、法规和物业服

务合同的明确规定,也有物业管理的专业性技术规范。物业服务企业的选聘、业主大会的召开、业主委员会的成立、物业服务合同的签订等都要符合法律规定。同时,物业服务企业从事物业管理活动必须要遵循相应的专业技术规范,如常用消防器材使用养护的规范、电梯设备使用保养的规范等。

【实战演练 1-1】

王先生于2008年国庆节,在某小区购入房屋一套,并于当月入住。不久,王先生就感觉很不方便,如进出小区要出示业主证,自行车必须停放在指定地方,被子也不能在小区空地上随意晾晒,音响声大保安也要干预。王先生认为,物业管理就是在原来的房产管理上增加点内容,比如扫扫地、浇浇花、看看门,物业管理公司是业主聘请来为业主服务的,为什么却又处处管着自己?

问题:(1) 物业管理到底是管理还是服务?

(2) 物业管理公司的做法是否违背物业管理宗旨?

2) 物业管理的内容

物业管理属于第三产业中的服务行业,具体的管理服务内容和范围相当广泛,且随着行业的发展不断丰富和创新。物业管理是一种综合的经营型管理服务,融管理、经营于服务之中。按服务性质和提供服务的方式,物业管理的内容可作如下分类:

(1) 基本业务

基本业务是指物业管理中面向所有业主、使用人提供的最基本的管理和服务工作,内容通常在物业服务合同中作具体约定,目的是为了保证物业的完好与正常使用,维持人们正常生活、工作的秩序和物业良好的环境。以住宅小区的物业管理为例,常规性的公共服务大致包括以下内容:①房屋管理服务;②房屋装修管理服务;③物业共用设施设备管理服务;④环境清洁卫生管理服务;⑤绿化管理服务;⑥安全管理服务;⑦文化、娱乐服务。

(2) 针对性的专项服务

针对性的专项服务是物业服务企业为改善和提高业主、使用人的工作和生活条件,提供满足部分业主、使用人特殊需要的各项服务,通常是物业管理单位事先设立服务项目,并公布服务内容与质量、收费标准,业主、使用人需要某项服务时,可向物业管理单位提出需求,双方按服务内容协商服务质量和收费标准。专项服务的主要内容有:①代办类服务,如代缴水电费、煤气费、电话费等;②高层楼宇的电梯管理,外墙清洗等;③一般的便利性服务,如提供室内清扫、维修、装修等服务。

(3) 委托性的特约服务

委托性的特约服务是指物业服务企业为了满足业主、物业使用人的个别需求,受其委托而提供的服务,通常是指在物业服务合同中未约定、在专项服务中未设立,而业主、物业使用人又有该方面需求的服务。特约服务实际上是专项服务的补充和完善,当有较多的业主和物业使用人有某种服务需求时,物业服务企业可以将此项特约服务纳入专项服务。常见的特约服务项目有:①代订代送牛奶、书报;②送病人就医、喂药、医疗看护;③代请钟点工、保姆、家教、家庭护理员,代做家政服务;④代接代送儿童入托、入园及上下学等;⑤代购及代送车、船、机票与物品;⑥代洗车辆;⑦代住户设计小花园,绿化阳台,更换花卉盆景等;⑧代办各类商务及业主、使用人委托的其他服务项目。这类服务项目一般是协商定价,以微利或轻利标准收费。

(4) 经营性服务

除了少量的无偿服务项目,物业服务企业提供的所有服务项目都是经营性的,这里所说的经营性服务是指物业服务企业为了扩大企业收入来源,推动企业壮大发展,而积极开展的物业管理延伸性多种经营服务项目,其服务对象不仅包括物业管理区域的业主、使用人,同时也面向社会,具体包括:①开办餐饮、理发美容、洗衣、熨衣店和商店;②办收费农贸市场;③养花种苗出售;④利用区内空地或道路夜间空闲开辟日夜收费停车场(需得到业主大会和相关业主的同意,并依法办理手续);⑤开办维修公司,装修装潢公司,家电、车辆及各类生活用品的维修服务公司,绿化公司,清洁公司等经济实体,开展旅游、健身、商业、餐饮业、娱乐业等经营活动;⑥从事房地产出租、信托、中介、咨询和评估以及物业管理咨询等;⑦其他多种经营服务项目。

【案例分析 1-1】

李某和他的朋友在谈论物业管理,有的认为物业管理就是房产管理,只不过房产管理和物业管理所处的体制不一样,名称换了一下,其根本区别就是收不收费的问题;也有人说物业管理就是在原来的房产管理上增加点内容,比如扫扫地、浇浇花、看看门。这些看法对吗?

资料来源:作者根据相关资料整理编写。

分析:物业管理与传统的房地产管理的区别,主要体现在以下4个方面:

(1) 管理体制不同。房地产管理是在计划经济体制下由政府或各部门、企事业单位采用行政手段直接进行福利型的封闭式管理,管理单位是终身制。物业管理是市场经济体制下的企业行为,是经营型的、有偿的。

(2) 管理内容不同。传统的房地产管理多年来一直以单一的收租养房为主要内容,管理内容单一。实际上由于是福利型的低租金,收了租也养不了房,需要政府的大量财政补贴,盖的房越多,管的房越多,包袱就越重,形成恶性循环。物业管理则是对房屋设施设备设施等实行多功能、全方位、综合性经营管理与服务,既管物又服务于人,政府不给补贴,实现资金的良性循环。

(3) 所管房屋的产权结构不同。传统的房地产管理,不论是政府还是单位管理的房屋,绝大多数是国家或单位所有,是公产,其产权关系单一,使用人仅是承租者而不是产权人。

(4) 管理机制不同。传统的房地产管理是管理者按自身的意志去管理用户,与用户是管理与被管理的关系。用户无法选择管理者,很少有监督权,更谈不上决策权,处于被动地位。物业服务企业与产权人和使用人是委托与被委、服务与被服务的关系。

3) 物业管理在我国的发展

1981年,深圳市借鉴香港地区的管理模式,在东湖丽苑小区率先实行了物业管理,此后在全国各地新建住宅小区陆续推广,取得了良好的效果。这种专业化、社会化、经营型的管理机制、模式和全方位多层次的服务,与房地产综合开发的现代化生产方式相配套,与住房制度改革而形成的产权多元化格局相衔接,一出现就充满生机和活力,迅速从沿海城市向内地城市扩展。

随着各地在对小区管理模式、管理内容、管理方法等多方面探索的进行,1989年9月建设部在大庆市召开了第一届全国住宅区管理工作会议,总结推广各地探索积累的管理

经验,部署有关住宅小区管理规章和标准的文件起草工作,拉开了全国统一性小区管理工作的序幕,也标志着我国物业管理工作的全面启动。

之后,建设部又陆续出台了《关于在全国开展住宅小区管理试点工作的通知》(1990年6月)、《全国城市文明住宅小区达标考评办法(试行)》(1992年4月14日)、《城市新建住宅小区管理办法》(1994年4月1日)、《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》(1996年3月1日)等一系列关于住宅小区管理的规章制度,各地也纷纷出台了主要针对住宅小区管理的地方性物业管理法规制度,物业管理工作在各地渐次铺开。

在此基础上,建设部每两年举行一次全国性的物业管理工作会议,分别就新建住宅小区建立物业管理新体制、推动旧住宅小区物业管理、培育和规范物业管理市场等一系列问题作出部署,逐步把全国的物业管理引向深入,大大推动了各地物业管理工作的开展。特别是1998年,国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》明确指出,要加快改革现行的住房维修、管理体制,建立业主自治与物业服务企业专业管理相结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制,各地政府更要把物业管理列入重要日程。媒体加大宣传力度,地方性法规、政策陆续出台,行业协会纷纷成立,对物业管理各级从业人员的培训及专业教育逐渐扩大,物业管理普及度大大提高。

20多年来,物业管理的内涵愈加丰富,运作日趋规范,物业服务的领域从住宅区逐步扩展到工业区、学校、医院、商场、办公楼等各类物业,目前,全国城市物业管理的覆盖率已占物业总量的38%,经济发达的城市已达50%以上,深圳市已超过95%。

随着2003年9月1日《物业管理条例》和一批配套法规和制度的出台,可以说,我国的物业管理正在从普及走向规范。

【案例分析1-2】

江苏科技大学后勤集团物业管理中心隶属江苏科技大学后勤集团,现有职工83人,其中管理人员25人。物业管理中心在后勤集团领导下,按照规范化、专业化、科学化物业管理要求,全面提升服务保障、科学管理和经济运行质量,做好教学、办公、实验楼宇等的管理服务工作,强调形成高效物业管理运行机制。2003年西校区教学区被评为“镇江市物业管理优秀园区”,东校区综合楼被评为“镇江市物业管理优秀大厦”;2004年东校区教学实验楼、西校区教学楼被评为“2004年全省城市物业管理优秀大厦”。物业管理中心按照后勤集团“管理科学、服务过硬、追求满意、不断超越”的质量方针,致力于把中心所管辖的区域建成大学生温馨、和谐、安宁的学习场所,并使其成为认识、了解社会的窗口。

资料来源:佚名.物业管理[EB/OL].[2014-03-10].<http://www.houqinren.com/bumen3.htm>.

分析:1999年开始,我国高校全面推行后勤服务社会化改革,按照社会主义市场经济要求,着力打破传统的后勤管理体制和行政管理模式。十几年来通过逐步向社会开放后勤市场、积极引进社会资金、挖掘后勤内部潜力、加大学校投入等方式,不仅在提高后勤服务质量、改善校园环境、提高后勤硬件档次等方面取得了长足的进步,而且使高校后勤逐步做到服务商品化、管理企业化,从而为学校实施物业管理提供了体制上的保证。高校后勤物业管理迎来了进一步的发展机遇,同时对服务质量的需求不断提高,也给后勤物业管理的发展带来了挑战。

物业管理立法

1.2.1 物业管理法的概念和调整对象

1) 物业管理法的概念

物业管理法的概念可以从广义和狭义两个层次来表述:

广义的物业管理法是指调整在物业管理过程中产生的一系列社会关系的法律规范的总称,包括宪法、法律法规、地方性法规等有关物业管理的规范性文件。

狭义的物业管理法是指立法机关颁布的物业管理方面的专门法律或法规,如国务院颁布的《物业管理条例》。

2) 物业管理法的调整对象

物业管理法的调整对象,是指物业管理法应当促进、限制、取缔和保护的各种社会关系。物业管理法的调整对象主要包括两大类:一是调整不平等主体之间的行政管理关系,即调整政府在物业管理活动中的行政管理关系;二是调整平等主体之间的民事关系,主要是调整物业服务企业在物业管理活动中的协作关系。

(1) 物业管理活动中的行政管理关系。物业管理活动涉及面广,同社会发展息息相关。同时,物业管理活动的优劣,直接影响着人们的生产和生活,甚至影响到社会的安定。因此,国家必须对物业管理活动实行严格的管理。物业管理活动中的行政管理关系,主要包括政府主管部门与业主、业主委员会、物业使用人的关系,政府主管部门与物业服务企业的关系,政府与建设单位的关系。一方面,政府要对物业管理活动进行规划、指导、协调与服务;另一方面,政府要对物业管理活动进行检查、监督、调节与控制。这其中既要明确责任,又要有效监管,必须要有物业管理法律规范的调整。

(2) 物业管理活动中的民事关系。物业管理活动中的民事关系是指因物业管理活动而产生的国家、企事业单位、社会团体、公民之间的民事权利、义务关系,主要包括物业服务企业与建设单位的关系,物业服务企业与业主、业主委员会的关系。这些方面既牵涉国家、社会利益,又关系着个人的权益,因此,应当按照民法和物业管理法中的民事法律规范予以调整。

1.2.2 物业管理法的渊源

物业管理法的渊源是指以宪法为核心的各种物业管理制定法,即物业管理法律规范的各种表现形式。物业管理法律规范,是指由国家制定或认可,反映掌握国家政权的阶级的意志,并由国家强制力保证实施的,用来确定物业管理活动中各物业管理主体的地位、权利义务、行为等的具体准则。

物业管理法的渊源有:

1) 宪法

宪法由全国人民代表大会制定,具有最高的法律效力。宪法是物业管理法律规范制定的基础和依据,并且物业管理法律规范的规定不得同宪法相抵触,否则无效。

2) 法律

法律是由最高权力机关全国人民代表大会及其常务委员会根据宪法颁布的规范性文件,其效力仅次于宪法。目前我国尚未制定专门调整物业管理法律关系的物业管理法等法律,与物业管理有关的法律主要有:《中华人民共和国民事诉讼法通则》(以下简称《民法通

则》)、《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)、《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)、《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)、《中华人民共和国消防法》等。

3) 行政法规

行政法规是国家最高行政机关国务院根据宪法和法律颁布的规范性文件,其效力次于宪法和法律。行政法规往往是由主管部门制定的实施细则,它具有灵活、详细的特点。我国涉及物业管理方面的行政法规有:《建设工程质量管理条例》、《物业管理条例》等。《物业管理条例》是目前规范物业管理、维护业主和物业服务企业合法权益的基本法规,是我国物业管理中最主要、最直接、最高效力的行政法规。

4) 部门规章

部门规章是指由国务院所属部、委、办、署根据宪法、法律、行政法规在各自权限内所发布的规范性命令、指示和规章,其地位和效力低于行政法规。与物业管理有关的部门规章较多,主要是由建设部发布。

目前有关物业管理的部门规章主要有:建设部1994年第33号令发布的《城市新建住宅小区管理办法》,建设部、财政部1998年11月9日发布的《住宅共用部位设施设备维修基金管理办法》,建设部2003年6月发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》,国家发改委、建设部2003年11月发布的《物业服务收费管理办法》等。

5) 地方性法规

地方性法规是指由省、自治区、直辖市或全国人大常委会特别授权的城市人民代表大会及其常务委员会制定和发布的、实施于本地区的法规。它们在不同宪法、法律、行政法规相抵触的情况下才是有效的,其效力低于宪法、法律和行政法规。例如,1998年7月29日通过并自同年10月1日起施行的《广东省物业管理条例》,2002年1月24日通过并自同年5月1日起施行的《湖南省城市住宅区物业管理条例》,2004年8月19日通过并于同年11月1日实施的《上海市住宅物业管理规定》等。地方性法规与当地的经济水平和发展水平和物业管理发展水平有关,对当地物业管理市场的发展、完善及规范化起着积极的作用。

6) 司法解释

司法解释也是物业管理法律规范的表现形式之一。司法解释是指国家最高司法机关根据法律赋予的职权就具体应用法律问题所制作的具有普遍司法效力的规范性文件。司法解释中关于物业管理法律规定的规范性解释是有法律约束力的,因而也应纳入物业管理法律规范的表现形式中。

此外,在物业管理过程中涉及的物业服务合同、管理规约等文件,本身不具有法律效力,但在一定条件下会对当事人产生法律约束力。如业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同对全体业主和物业服务企业都具有法律约束力。

【案例分析1-3】

湖南省A市人民政府为加快物业管理进程,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》,拟出台《A市城市住宅小区物业管理暂行办法》。后来发现该暂行办法有一条款与湖南省人大常委会出台的《湖南省城市住宅区物业管理条例》相冲突。A市人民

政府是否应该对这一条款进行修改。

资料来源：作者根据相关资料整理编写。

分析：我国法律法规的效力层级基本规则为：宪法至上，上位法优于下位法；法律仅次于宪法而高于其他法的形式；行政法规仅次于宪法和法律，高于地方性法规和部门规章，地方性法规高于本级和下级地方政府规章，部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间具有同等效力。湖南省人大常委会出台的《湖南省城市住宅区物业管理条例》属于地方性法规，而A市拟出台的《A市城市住宅小区物业管理暂行办法》属于下级地方政府规章，因此A市人民政府应该对这一条款进行修改，使其符合《湖南省城市住宅区物业管理条例》的相关规定。

1.2.3 我国物业管理立法存在的问题

由于我国幅员辽阔，地区差异较大，加之物业管理在我国也只有20多年的历史，各地区物业管理发展水平参差不齐，物业管理理论研究尚处于起步阶段，对物业管理法律关系、物业管理主体的权利义务等还没有形成统一的认识。因此，综合分析我国现有物业管理法律规范，还存在以下问题：

(1) 全国性物业管理法规还不完善，立法层次较低。现有的全国性的法规，无论从内容还是形式上看，都是全局性的，较为笼统，而且有些物业管理活动中所涉及的重要法律问题还没有明确，如业主委员会的法律地位、开发商遗留问题的处理、共用部位和共用设施的产权界定等问题。这就给物业管理实践带来诸多操作上的困难。

(2) 地方立法活跃，体系不协调，规范性差。自从1994年6月《深圳经济特区住宅区物业管理条例》出台后，全国已有上海、广东、江苏、河南、广西等20多个省市相继推出了物业管理条例。地方性法规尽管以全国性法律规章为前提，但其大部分已突破全国性立法的范围。而且我国地域辽阔，政治、经济发展水平不平衡，各地区人民生活水平和习俗存在较大差异，造成地方性法规之间存在差异，导致各地区的物业管理法规之间的整体性、配套性、协调性也相对较差。在现实生活中，常发生同类性质的案件，由于适用法律不同，发生判决结果不同的情况，这对司法的公正性产生了不良影响。

(3) 物业管理的配套法律法规还不完善。在建立健全物业管理法律体系和法律制度的同时，必须健全与物业管理有着密切联系的法律法规。例如，楼宇的“区分所有权”问题和物业项目中“非住宅公共地方所有权和使用权”的归属问题等的界定和规定，还有待将来物权法等相关法律去应对。

加强物业管理立法，对规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，促进房地产管理的发展都具有重要的意义：

- (1) 物业管理立法是我国社会经济发展的内在要求。
- (2) 物业管理立法是维护物业管理市场秩序的需要。
- (3) 物业管理立法是保障业主和物业服务企业合法权益的需要。
- (4) 物业管理立法是促进物业管理产业健康发展的需要。

本章小结

物业管理作为新兴产业，随着我国社会经济的发展，也得到了蓬勃发展，在经济生活中发挥着越来越重要的作用。物业管理有广义和狭义之分。狭义的物业管理，是指业主通

过选聘物业服务企业,由业主和物业服务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。物业管理具有社会化、专业化、经营型、规范化等特征。

物业管理行业的蓬勃发展,要求运用物业管理法规来加以规范、约束、推动和保障。我国目前的物业管理立法已经形成了以宪法为根本法,以《民法通则》、《合同法》等法律为基本法,以《物业管理条例》等行政法规为中心,加之以配套的前期物业管理办法、物业服务企业资质办法、物业服务收费管理办法和地方法规、规章的多层次的物业管理法律体系,但我国物业管理立法还有待完善。

关键概念

物业 物业管理 物业管理立法

基础知识练习

△ 选择题

- ()属于物业配套设施设备。
A. 消防设施 B. 绿地 C. 道路 D. 住宅楼
- 物业管理的内容包括()。
A. 基本业务 B. 针对性的专项服务
C. 委托性的特约服务 D. 经营性服务
- 物业管理基本业务的内容有()。
A. 房屋装修管理服务 B. 文化服务
C. 医疗看护 D. 绿化管理服务
- 《物业管理条例》出台于()。
A. 2003年6月 B. 2003年9月 C. 2005年6月 D. 2005年5月

△ 判断题

1. 房地产就是物业。 ()
2. 物业管理最早从上海引入我国内地。 ()
3. 《物权法》法律效力大于《物业管理条例》。 ()

△ 思考题

1. 怎样理解物业管理的含义?
2. 物业管理的特征有哪些?
3. 物业管理法各种表现形式之间的法律效力的关系如何?