

GUIZHOU SHENG
WUYE GUANLI TIAOLI
SHIYI

贵州省物业管理条例释义

本书编委会 编

贵州民族出版社

本书由贵州省房地产业协会资助出版

贵州省物业管理条例释义

本书编委会 编



贵州民族出版社

图书在版编目(CIP)数据

贵州物业管理条例释义 / 《贵州物业管理条例释义》编委会编.
——贵阳: 贵州民族出版社, 2011. 9

ISBN 978 - 7 - 5421 - 1913 - 9

I. ①贵… II. ①贵… III. ①物业管理—条例—法律解释
—贵州省 IV. ①D927.730.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 187583 号

贵州物业管理条例释义

本书编委会 编

责任编辑: 黄彩云

封面设计: 王 佼

出版发行: 贵州民族出版社

(贵阳市中华北路 289 号 邮编: 550004)

印 刷: 贵州创兴彩印厂

开 本: 890 × 1230 毫米 32 开本

印 张: 14.25

字 数: 350 千字

版 次: 2011 年 12 月第 1 版 2011 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5412 - 1913 - 9 定价: 46.00 元

编辑委员会

顾问：刘汉樵 李光荣 邹伟 朱玉

主任：张卫华

副主任：安正康 路良 李维兵 舒葳韧 张鹏

成员：程昭伦 李国忠 杜胜军 鞠霓 饶晓亭

向波 岳楹 胡丽莉 舒丽华 曾蔚

涂志强 樊朝斌

前 言

物业管理是房地产市场发展和房屋商品化的产物,是房地产经营管理的组成部分,同时也是现代城镇建设和管理的重要一环,事关千家万户,并对经济、社会、环境等各方面持续发展产生直接影响。加强物业管理,有利于提升物业品质,促进物业保值增值,推动房地产市场健康发展,对于改善人居环境,构建和谐社会,具有十分重要的意义。

为规范物业管理活动,维护业主、物业使用人、物业服务企业和其他管理人的合法权益,改善人居环境,促进社会和谐,2010年9月17日贵州省十一届人大常委会第十八次会议审议通过了《贵州省物业管理条例》(以下简称《条例》),2011年1月1日起施行。《条例》从调研起草到审议通过,历时三年半,经贵州省人大常委会会议三次审议,是贵州省第一部委托第三方起草的法规,第一部同时在三家报刊全文刊登草案文本广泛征求意见的法规,同时也是到目前为止条文最多、篇幅最长的法规。《条例》共8章108条,根据物权法、国务院物业管理条例等法律、行政法规的规定,结合贵州省实际,对物业管理中涉及的诸多方面作出了较为详尽的规定。《条例》的颁布实施标志着贵州省物业管理工作进入了一个新的阶段,对于规范物业管理行为,减少物业服务纠纷,维护业主、物业使用人、物业服务企业和其他管理人的合法权益,促进物业服务行业健康发展,必将发挥积极的作用。

为配合对《条例》的学习、宣传,我们组织编写了这本《贵州省物业管理条例释义》。本书由刘汉樵、李光荣、邹伟、朱玉担任顾

问,省人大常委会法工委主任张卫华同志担任编辑委员会主任,省人大财经委、省人大法工委、省政府法制办、省住房和城乡建设厅、贵州大学法学院等单位部分直接参与立法具体工作的同志参加撰稿。本书力求准确、详尽、通俗地解释每一条的内容。相信该书的出版,会对深入学习、准确理解、全面贯彻落实《条例》有所帮助。

编 者

2011年5月

目 录

贵州省物业管理条例	(1)
贵州省物业管理条例释义	(30)
第一章 总 则	(30)
第二章 物业管理区域及相关配置	(43)
第三章 业主、业主大会及业主委员会	(63)
第四章 前期物业管理	(115)
第五章 业主委托管理与自行管理	(138)
第六章 物业的使用与维护	(169)
第七章 法律责任	(189)
第八章 附 则	(196)

附录1:有关立法背景资料

关于《贵州省物业管理条例(草案)》的说明	(205)
贵州省人民代表大会财政经济委员会关于《贵州省物业管理 条例(草案)》审议意见的报告	(211)
贵州省人民代表大会法制委员会关于《贵州省物业管理条例 (草案)》修改情况的说明	(216)
贵州省人民代表大会法制委员会关于《贵州省物业管理条例 (草案)》审议结果的报告	(222)
关于《贵州省物业管理条例(草案第三次审议稿)》修改情况 的报告	(226)

附录 2:有关法律及司法解释

中华人民共和国民法通则(节选)	(227)
中华人民共和国物权法(节选)	(242)
中华人民共和国合同法(节选)	(268)
中华人民共和国城市房地产管理法	(296)
中华人民共和国招标投标法	(308)
中华人民共和国城市居民委员会组织法	(321)
中华人民共和国村民委员会组织法(节选)	(325)
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体 应用法律若干问题的解释	(332)
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干 问题的解释	(337)

附录 3:行政法规及地方性法规

物业管理条例	(340)
贵州省城镇房地产开发经营管理条例	(353)

附录 4:部门规章及规范性文件

房屋建筑工程质量保修办法	(367)
城市异产毗连房屋管理规定	(370)
住宅室内装饰装修管理办法	(373)
前期物业管理招标投标管理暂行办法	(382)
前期物业服务合同(示范文本)	(391)
业主临时公约(示范文本)	(407)
关于开展旧住宅区整治改造的指导意见	(415)
住宅专项维修资金管理办法	(419)
业主大会和业主委员会指导规则	(431)
物业承接查验办法	(444)

贵州省物业管理条例

(2010年9月17日贵州省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主、物业使用人、物业服务企业和其他管理人的合法权益,改善人居环境,促进社会和谐,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内的物业管理及相关监督管理活动适用本条例。

本条例所称物业管理,是指业主、物业服务企业或者其他管理人对房屋及其配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理活动遵循权利与义务相一致,业主自治与政府指导和监管相结合的原则。

第四条 业主可以委托物业服务企业或者其他管理人实施物业管理,也可以自行管理。

鼓励业主委托专业化、社会化、市场化的物业服务企业实施物业管理。

第五条 省人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

县级以上人民政府房屋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。

规划、国土资源、工商、价格、城管、环保、公安、民政等有关部门,按照各自职责,负责物业管理的有关监督管理工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府会同县级房屋行政主管部门指导本辖区内的业主依法设立业主大会和选举业主委员会,督促业主大会和业主委员会依法履行职责,依法调解物业管理纠纷,协调物业管理与社区建设的关系。

居(村)民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理相关工作。

第七条 物业管理协会应当加强行业自律,规范行业行为,促进物业服务企业和从业人员依法经营、诚信服务,推动物业管理行业健康发展。

第二章 物业管理区域及相关配置

第八条 物业管理区域的划分应当有利于实施物业管理,以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础,并综合考虑共用设备设施、建筑物规模、业主人数、社区布局、自然界线等因素。

物业的配套设备设施是共用的,应当划分为一个物业管理区域;配套设备设施能够分割独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

第九条 建设单位向规划行政主管部门申请建设工程规划许可证时,应当同时向建设项目所在地县级房屋行政主管部门提出物业管理区域划分申请。规划行政主管部门在审查批准建设项目规划设计方案时,应当考虑实施物业管理的需要,并征求房屋行政主管部门关于物业管理区域划分的意见,房屋行政主管部门应当在5日内予以回复。

县级房屋行政主管部门应当根据规划行政主管部门审查批准

的建设项目规划设计方案,及时向建设单位出具物业管理区域划分决定,并书面告知建设项目所在地街道办事处、乡镇人民政府。

建设单位应当将物业管理区域划分决定的内容在房屋销售现场公示。

第十条 已经建成并交付使用的物业,尚未实施物业管理的,需要划分区域实施物业管理时,由物业所在地县级房屋行政主管部门在街道办事处、乡镇人民政府的配合下,征求业主、居(村)民委员会的意见,划分物业管理区域并在相应区域内公告。

已实施物业管理且业主对管理范围没有异议的,物业所在地县级房屋行政主管部门可以将现有管理范围直接确认为一个物业管理区域。

第十一条 县级房屋行政主管部门应当建立物业管理区域档案。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、业主共有部分主要情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

第十二条 物业管理区域划分后不得擅自变更。

根据物业管理的需要确需变更物业管理区域的,获得销售许可之前的建设单位或者专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主可以向物业所在地县级房屋行政主管部门提出变更申请。

房屋行政主管部门应当自收到申请之日起 30 日内作出决定。决定予以变更的,对新建物业项目应当撤销原物业管理区域划分决定,向建设单位重新作出物业管理区域划分决定;对已经建成并交付使用的物业应当在相应区域进行变更公告。决定不予变更的,应当向申请人书面说明理由。

第十三条 建设单位应当以物业管理区域为单位按照下列要求无偿配置物业服务用房:

(一)房屋建筑总面积不足 10 万平方米的,物业服务用房按照房屋建筑总面积 3‰的比例配置,最低不得低于 90 平方米;房屋建筑总面积在 10 万平方米以上的,物业服务用房的配置以 300 平方米为起点,超过 10 万平方米的部分,按照超过部分建筑面积 2‰的比例增加配置,超过 50 万平方米的部分,按照超过部分建筑面积 1‰的比例增加配置。

(二)应当为地面以上能够计算建筑面积的房屋,具备供水、供电设施及其他基本使用条件,能直接投入使用。

规划行政主管部门在审查批准建设项目规划设计方案时,应当按照前款规定明确物业服务用房的位置和面积。建设单位应当将物业服务用房的位置和面积在房屋销售现场公示。

业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂,物业管理区域内房屋建筑总面积不足 10 万平方米的,不得低于 15 平方米;房屋建筑总面积在 10 万平方米以上的,不得低于 60 平方米。

第十四条 物业管理区域内车位、车库的配置,不得低于规划行政主管部门规定的车位、车库与房屋套数(含商铺间数)之间的最低配置比例。

已经建成并交付使用的物业,物业管理区域条件允许并经业主大会同意,可以按照规划行政主管部门审查批准的方案建设车位、车库,满足业主停车需求。

第十五条 物业管理区域内分户计量装置或者入户端口以外的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营设施设备,由相应的专业经营单位负责设计和建设,并与建设项目同步施工、同步竣工。建设单位应当配合专业经营设施设备的施工,并承担相关土建工程的配套建设。

本条例施行前建设的专业经营设施设备,业主大会决定移交给专业经营单位的,专业经营单位应当接收。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十六条 依法登记取得房屋所有权的人为业主。

通过诉讼、仲裁取得房屋所有权的,生效法律文书所确认的所有权人为业主;继承或者受遗赠取得房屋所有权的,自继承或者受遗赠开始时,继承人、受遗赠人为业主;合法建造的房屋,房屋的建造人为业主。

基于买卖、赠与、拆迁安置等已经合法占有房屋,但尚未依法登记取得房屋所有权的人,在物业管理活动中享有业主权利,并承担相应义务。

第十七条 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,接受物业服务企业或者其他管理人提供的服务;

(二)提议召开业主大会会议,并就物业管理形式以及有关事项提出建议;

(三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;

(四)参加业主大会会议,行使表决权;

(五)选举业主委员会成员,并享有被选举权;

(六)监督业主委员会的工作;

(七)监督物业服务企业或者其他管理人履行物业服务合同;

(八)对共有部分的使用、维护等情况享有知情权和监督权;

(九)监督专项维修资金的管理和使用;

(十)法律、法规规定的其他权利。

第十八条 业主在物业管理活动中,应当履行下列义务:

(一)遵守管理规约、业主大会议事规则;

(二)遵守物业管理区域内物业共有部分的使用、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)按照物业服务合同的约定交纳物业服务费；

(六)法律、法规规定的其他义务。

业主不得以放弃权利为由不履行义务。

第十九条 物业的承租人、借用人等物业使用人,根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定,以及其与业主的约定,享有相应权利,承担相应义务。

第二十条 物业管理区域内的业主可以设立业主大会,选举业主委员会。未设立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主大会由物业管理区域内的全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

一个物业管理区域内只能设立一个业主大会。

第二十一条 物业管理区域内,符合下列条件之一的,可以召开首次业主大会会议:

(一)交付使用的房屋专有部分面积达到建筑物总面积 50% 以上;

(二)交付使用的房屋套数达到总套数 50% 以上;

(三)首套房屋交付使用已满两年且交付使用的房屋套数达到总套数 25% 以上;

(四)物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同期限即将届满。

建设单位应当自前款第一项至第三项规定的条件具备之日起 30 日内将房屋交付使用情况书面报告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府和县级房屋行政主管部门,街道办事处、乡镇人民政府应当自收到报告之日起 10 日内在物业管理区域内予以公告。

第二十二条 符合首次业主大会会议召开条件,业主书面申请街道办事处、乡镇人民政府组成业主大会筹备组的,街道办事处、乡镇人民政府应当自收到申请之日起 60 日内,会同县级房屋行政主管部门负责组织、指导成立首次业主大会筹备组。业主大会筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居(村)民委员会代表等组成,人数应为 7 人以上单数,其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的 1/2,筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府代表担任。

筹备组成员名单及基本情况应当自确定之日起 3 日内在物业管理区域内公示。

第二十三条 物业服务企业应当协助业主大会筹备组开展工作,向业主大会筹备组提供业主清册及通讯方式、物业管理状况等文件资料。

建设单位、物业服务企业不得妨碍业主大会筹备组开展工作。

第二十四条 业主大会筹备组负责首次业主大会会议召开的下列筹备工作:

- (一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式;
- (二)拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;
- (三)确认业主身份、业主人数和业主专有部分面积;
- (四)拟定业主委员会选举办法草案,提出候选人建议名单;
- (五)依法确定首次业主大会会议表决规则;
- (六)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款规定内容,筹备组应当在首次业主大会会议召开 15 日前以书面形式在物业管理区域内公示。业主对业主身份、专有部分面积提出异议的,筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

第二十五条 业主大会筹备组应当自组成之日起 3 个月内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议议程应当首先表决业主大会议事规则,会

议按照表决通过的业主大会议事规则的规定召开。

业主大会自首次业主大会会议有效召开之日起设立。

第二十六条 业主大会决定下列事项,需要办理相关手续的,由业主委员会依法办理:

- (一)制定和修改管理规约及业主大会议事规则;
- (二)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (三)业主大会、业主委员会的工作经费以及业主委员会成员的工作补贴;
- (四)实施委托管理或者自行管理;
- (五)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (六)筹集和使用专项维修资金;
- (七)改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八)改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分;
- (九)业主大会依法决定或者管理规约依法确定应当由业主共同决定的事项。

决定前款第六项和第七项规定的事项,应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意;决定前款其他事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第二十七条 物业管理区域内,幢、单元等特定范围内的业主,在不损害该特定范围之外其他业主合法权益的前提下,根据管理规约的约定可以共同决定下列事项:

- (一)对该范围内的共有部分进行维修、更新、改造;
- (二)就该范围内的共有部分筹集和依法使用住宅专项维修资金。

特定范围内的业主决定前款规定的事项,应当经专有部分占所在幢、单元等特定范围建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人

数 2/3 以上的业主同意。

第二十八条 管理规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,违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

制定管理规约,应当尊重社会公德,不得违反法律、法规的规定和损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第二十九条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成、成员任期等事项作出约定,并可以约定业主委员会候补成员的设立、缺席业主表决权计算规则等事项。

第三十条 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约定召开。

有下列情形之一的,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

(一)经占总人数 20% 以上的业主提议;

(二)业主委员会成员缺员需要补选的;

(三)业主委员会决定集体辞职,需要重新选举业主委员会的;

(四)物业服务合同期限届满前,需要重新选聘物业服务企业或者其他管理人,或者需要对原物业服务合同主要事项进行变更的;

(五)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(六)法律、法规、管理规约及业主大会议事规则规定的其他情形。

业主委员会不按照第二款、第三款规定组织召开业主大会会议的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会限期组织召开;业主委员会逾期仍不组织召开的,业主可以请求街道办事处、