

物业管理条例

注释本

Regulation on Realty Management



法律出版社
LAW PRESS CHINA

物业管理条例

注释本



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例注释本 / 法律出版社法规中心编.
—2 版. —北京:法律出版社,2010. 10
(法律单行本注释本系列)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 1343 - 5

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—条例—法律
解释—中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 201024 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京外文印刷厂

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/3.625 字数/111 千

版本/2010 年 11 月第 2 版

印次/2010 年 11 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782

西安分公司/029 - 85388843

重庆公司/023 - 65382816/2908

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 1343 - 5

定价:9.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律发挥的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。然而,晦涩的专业术语,艰深的法律理论,庞杂的立法体系,这些法律与生俱来的特点,却都成为了读者理解、掌握法律的障碍。

为了解决这个矛盾,本社特组织编辑出版了这套法律注释本系列丛书。除了法律文本为权威标准文本外,还最大限度地突出了本套书的实用性与易用性,本套书有以下特点:

(1)**专业人员编写**。本丛书皆由相关法律专家编写,内容准确,并力求语言通俗,使普通大众读者能更轻松地理解法律精神,掌握法律政策;

(2)**法律适用提要**。每本书都由相关法律专家撰写该法的适用提要,帮助读者对每一个法的背景、概况有更全面、深入的理解;

(3)**重点法条注释**。对重点法条进行条文注释,且每个条文都提炼出条文主旨,帮助读者准确理解法条内容;

(4)**相关配套规定**。书末附录一些较为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为方便、实用。

需要说明的是,本丛书中“适用提要”、“条文主旨”、“条文注释”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式通过、颁布的法律文本,不具有法律效力。

另,为方便查阅,我们根据每条及其条文主旨制作了目录,其中加“*”号的表示重点条目,并在正文中附有条文注释。

本书不足之处,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2010年10月

《物业管理条例》 适用提要

随着我国城镇住房制度改革的不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。目前,全国物业管理企业已有2万多家,从业人员超过200万。随着物业管理行业的发展,物业管理实践中也出现了一系列问题:一是,业主的权利义务不明确,物业管理各主体之间的法律关系不明确,出现问题后无法追究相关责任方的责任。二是,物业管理企业的行为不规范,存在服务不到位、擅自处分本该由业主处分的事项、收费与服务不相符等行为,损害业主的合法权益。三是,业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督和制约,有的业主委员会不能真正代表业主利益,甚至损害了业主的共同利益。四是,物业开发建设遗留的质量问题,使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任。

针对这些问题,建设部起草了《物业管理条例(送审稿)》报请国务院审批。国务院法制办公室在审查过程中,经国务院领导同

意,将条例草案公布在《人民日报》、《法制日报》上,面向全社会公开征求意见。这次公开征求意见共收到 386 封群众来信和 19 个省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构汇总的本地方意见,共近 4000 条。在随后进行的修改中,这些意见中的近半数被吸收。《物业管理条例》共 7 章 70 条,主要规定了业主和业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业管理企业对其物业进行管理,则适用条例的规定,也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业管理企业进行物业管理。同时,条例明确了业主,即房屋的所有权人,在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自我管理,物业管理企业接受业主委托,具体实施物业管理有关事项的原则。条例还要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系。对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预,因此,条例主要是通过设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中作出的决定。业主大会选聘物业管理企业进行管理,业主委员会代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。物业管理企业根据合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业管理企业之前,物业的建设单位可以选聘物业管理企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明业主临时公约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业管理企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的业主公约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时物业管理企业也不能擅自处分业主的权利。物业管理企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时缴纳物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其缴纳。同时,条例还确立了物业共用部位、共用设备设施的维修基金制度,以保证物业使用和维护的需要。

条例公布以后,建设部于2004年公布了《物业管理企业资质管理办法》,严格控制物业管理的市场准入,就不同资质等级的物业管理企业的最低注册资本以及专业技术人员名额等作出了明确规定。同时,建设部还发布了《业主大会规程》,就业主大会的成立、会议的召开、决议的作出和执行等作了规定。2003年,建设部、国家发改委发布了《关于印发物业服务收费管理办法的通知》,规定物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。2007年3月《物权法》得以通过,其第六章“业主的建筑物区分所有权”以基本法的形式对物业管理相关内容作出了规定。为了与物权法保持一致,国务院于2007年8月公布了《关于修改〈物业管理条例〉的决定》,对《物业管理条例》的一些条文作出了修改。

2009年,最高人民法院又公布了《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》和《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》,对建筑物区分所有权及物业服务纠纷案件审判实践中的若干热点难点问题作出了规定。

目 录

《物业管理条例》适用提要	1
--------------------	---

物业管理条例

第一章 总则 *	1
第一条 立法目的	1
第二条 物业管理定义 *	1
第三条 选择物业服务企业的方式 *	2
第四条 物业管理与创新、科技进步的关系	3
第五条 物业管理监督管理体制 *	3
第二章 业主及业主大会	3
第六条 业主及业主权利 *	3
第七条 业主义务	5
第八条 业主大会的组成与宗旨	5
第九条 物业管理区域划分	5
第十条 业主大会的成立 *	6
第十一条 业主决定事项 *	7
第十二条 业主大会会议 *	8
第十三条 业主大会会议制度	10
第十四条 召开业主大会会议的会前通知、告知和会议 记录	10
第十五条 业主委员会性质与职责 *	10
第十六条 业主委员会备案制度	11
第十七条 管理规约的内容和效力	12

第十八条	业主大会议事规则 *	12
第十九条	业主大会、业主委员会所作决定的限制	12
第二十条	业主大会、业主委员会与公安机关、居委会的关系	13
第三章	前期物业管理	14
第二十一条	前期物业服务合同 *	14
第二十二条	临时管理规约 *	15
第二十三条	说明义务和承诺义务	15
第二十四条	前期物业管理招投标 *	15
第二十五条	买卖合同内容要求	16
第二十六条	前期物业服务合同期限 *	16
第二十七条	转让的限制性规定 *	17
第二十八条	共用部位、设施设备的查验	18
第二十九条	物业资料移交	18
第三十条	物业管理用房	18
第三十一条	建设单位的物业保修责任 *	18
第四章	物业管理服务	19
第三十二条	物业服务企业 *	19
第三十三条	物业管理职业资格证书制度	20
第三十四条	物业管理区域统一管理原则	20
第三十五条	物业服务合同 *	20
第三十六条	物业服务企业的义务和责任 *	21
第三十七条	物业承接验收和物业资料移交	22
第三十八条	物业管理用房权属和用途 *	22
第三十九条	物业服务合同终止	23
第四十条	专项服务业务委托 *	23
第四十一条	物业服务费用 *	24
第四十二条	物业服务费用交纳	24

第四十三条	物业服务收费的监督	25
第四十四条	特约服务 *	25
第四十五条	公用事业等单位收费 *	26
第四十六条	对违法行为的制止和报告义务	27
第四十七条	安全防范义务及物业保安人员 *	27
第四十八条	物业使用人的权利义务责任 *	28
第四十九条	物业投诉制度 *	28
第五章	物业的使用与维护	29
第五十条	公共建筑和共用设施用途	29
第五十一条	道路、场地设施维护	29
第五十二条	供水、供电、供气、供热、通信、有线 电视等单位的维修养护责任	30
第五十三条	房屋装饰装修 *	30
第五十四条	住房专项维修资金制度 *	31
第五十五条	利用共用部位设施设备进行经营 *	32
第五十六条	存在安全隐患时的维修养护责任 *	33
第六章	法律责任	34
第五十七条	对建设单位违法选聘物业服务企业的 处罚 *	34
第五十八条	建设单位擅自处分业主对于共用部位、 共用设施设备的所有权或者使用权的 法律责任	34
第五十九条	对拒不按照法律、法规规定移交有关 物业资料的处罚	35
第六十条	物业服务公司未取得资质证书从事物业 管理的法律责任 *	35
第六十一条	物业服务企业聘用未取得物业管理职业 资格证书的人员从事物业管理	

	活动的法律责任 *	35
第六十二条	物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的法律责任	36
第六十三条	对挪用专项维修资金的处罚 *	36
第六十四条	对建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的处罚	37
第六十五条	物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的法律责任	38
第六十六条	物业使用与维护中的违法行为的法律责任	38
第六十七条	业主逾期不交纳物业服务费的法律责任 *	38
第六十八条	业主以业主大会或业主委员会的名义从事违法活动的法律责任	39
第六十九条	行政机关工作人员在行政管理中的违法行为的法律责任 *	39
第七章 附则		40
第七十条	生效日期	40

附 录

中华人民共和国物权法(节录)(2007.3.16)	41
业主大会规程(2003.6.26)	44
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	49
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	53
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	54
物业管理企业资质管理办法(2004.3.17)	62
建设部关于执行《物业管理企业资质管理办法》有关	

问题的复函(2004.7.5)	67
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(2009.5.15)	68
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(2009.5.14)	70
前期物业服务合同(示范文本)	74
前期物业管理服务协议(示范文本)	87
业主临时公约(示范文本)	93

物业管理条例

(2003年6月8日国务院令 第379号公布
根据2007年8月26日《国务院关于修改
〈物业管理条例〉的决定》修订)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。

第二条 【物业管理定义】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,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

条文注释

本条是关于物业管理定义的规定。

条例对物业管理下定义,实际是要解决条例的调整范围问题。

(1)物业管理是由业主通过选聘物业服务企业的方式来实现的活动。对于房屋等建筑物的管理,业主可以采取自己管理、委托不同的专业服务公司管理、选聘物业服务企业等方式。本条例调整的物业管理,仅指业主通过选聘物业服务企业对物业进行管理这种方式。必须说明的

是,业主有权选择适合自己的方式来管理自己的物业,条例并不强制业主必须选择物业服务企业来实施物业管理。(2)物业管理活动的基础是物业服务合同。物业服务合同是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义务的协议。物业管理企业根据物业服务合同内容提供物业管理服务,业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用,双方是平等的民事法律关系。(3)物业管理的内容是业主和物业服务企业对物业进行维修养护、管理,对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。主要由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。

此外还需明确的有:(1)条例既调整住宅物业的物业管理活动,也调整非住宅物业的物业管理活动;(2)条例的适用范围,既包括城市,也涵盖乡村。

关联法规

《房地产统计指标解释(试行)》第八章

第三条 【选择物业服务企业的方式】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服务企业。

条文注释

本条是倡导性条款。物业管理活动本质上是一项民事法律活动。物业服务企业和业主大会之间不是依附或隶属的关系,而是作为两个平等的民事主体,平等地作出意思表示达成民事法律关系的结果。相对一个物业管理区域来说,业主选择哪一个物业服务企业来提供物业管理服务,完全是一个市场行为。

业主选择物业服务企业,可以通过物业管理招标投标方式来进行。本条规定属于倡导性规范,因此,业主可以采用招标投标方式来选择物业服务企业,也可以采取协议等其他方式来选择物业服务企业。

关联法规

《合同法》第3-8条

《招标投标法》第5条

《前期物业管理招标投标管理暂行办法》第4条

《建设部关于宣传贯彻〈物业管理条例〉的通知》

第四条 【物业管理与创新、科技进步的关系】国家鼓励采用新技术、新方法,依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第五条 【物业管理监督管理体制】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。

条文注释

物业管理监督管理体制是指由物业管理监督管理机构及其管理职责、管理程序、相互关系等组成的有机整体。

本条第一款规定了国家一级的物业管理主管机构及其职责。国家一级的物业管理主管机构是指国务院建设行政主管部门,管理职责是负责全国物业管理活动的监督管理工作。

本条第二款规定了地方一级的物业管理活动的监督管理机构及其职责。各地物业管理主管机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门,管理职责是对本行政区域内的物业管理活动实施监督管理。需要说明的是,这里所称“房地产行政主管部门”是一个笼统和灵活的称呼,各地房地产行政主管部门的名称或设置并不完全相同。

关联法规

《建设部关于宣传、贯彻〈物业管理条例〉的通知》五

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主及业主权利】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,接受物业服务企业提供的服务;

(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,行使投票权;

(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。

条文注释

本条第一款规定了业主的概念。从条例第二条的规定中可以看出,“物业”实际上指的是“房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地”,将业主定义为“房屋的所有权人”,并没有排除业主对与房屋相配套的设备、设施和相关场地拥有的相关权利。

第二款规定了业主在物业管理活动中享有的权利。在物业管理活动中,业主基于对房屋的所有权享有对物业和相关共同事务进行管理的权利。这些权利有些由单个业主享有和行使,有些只能通过业主大会来实现。

2007年8月26日颁布的《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》(以下简称修改决定)规定,根据《中华人民共和国物权法》的有关规定,将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,将“业主公约”修改为“管理规约”,将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。因此,本条以及本条例其他规定中的相关用语都要作出相应的修改。

关联法规

《房地产统计指标解释(试行)》第八章