



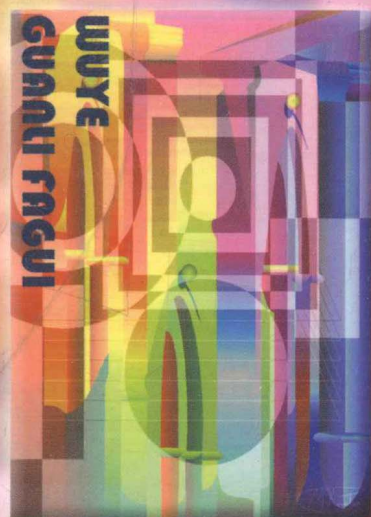
普通高等教育“十五”国家级规划教材

教育部高职高专规划教材

Jiaoyubu Gaozhi Gaozhuan Guihua Jiaocai

汤腊梅 主编

物业管理法规



中国财政经济出版社

普通高等教育“十五”国家级规划教材
教育部高职高专规划教材

物业管理法规

汤腊梅 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法规/汤腊梅主编. —北京: 中国财政经济出版社,
2002.9

普通高等教育“十五”国家级规划教材. 教育部高职高专规划
教材

ISBN 7-5005-6050-8

I. 物… II. 汤… III. 物业管理—法规—中国—高等学
校: 技术学校—教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 064745 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com>

E-mail: cfeph@drc.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行电话: 88190616 88190655 (传真)

北京财经印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开 14.75 印张 343 000 字

2002 年 12 月第 1 版 2002 年 12 月北京第 1 次印刷

定价: 22.00 元

ISBN 7-5005-6050-8/D·0161

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

出版说明

教材建设工作是整个高职高专教育教学工作的重要组成部分。改革开放以来,在各级教育行政部门、学校和有关出版社的共同努力下,各地已出版了一批高职高专教育教材。但从整体上看,具有高职高专教育特色的教材极其匮乏,不少院校尚在借用本科或中专教材,教材建设仍落后于高职高专教育的发展需要。为此,1999年教育部组织制定了《高职高专教育基础课程教学基本要求》(以下简称《基本要求》)和《高职高专教育专业人才培养目标及规格》(以下简称《培养规格》),通过推荐、招标及遴选,组织了一批学术水平高、教学经验丰富、实践能力强的教师,成立了“教育部高职高专规划教材”编写队伍,并在有关出版社的积极配合下,推出一批“教育部高职高专规划教材”。

“教育部高职高专规划教材”计划出版500种,用5年左右时间完成。出版后的教材将覆盖高职高专教育的基础课程和专业主干课程。计划先用2~3年的时间,在继承原有高

职、高专和成人高等学校教材建设成果的基础上，充分汲取近几年来各类学校在探索培养技术应用性专门人才方面取得的成功经验，解决好新形势下高职高专教育教材的有无问题；然后再用2~3年的时间，在《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》立项研究的基础上，通过研究、改革和建设，推出一大批教育部高职高专规划教材，从而形成优化配套的高职高专教育教材体系。

“教育部高职高专规划教材”是按照《基本要求》和《培养规格》的要求，充分汲取高职、高专和成人高等学校在探索培养技术应用性专门人才方面取得的成功经验和教学成果编写而成的，适合高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院和民办高校使用。

教育部高等教育司

2001年12月

前 言

物业管理是市场经济体制下的一种房屋管理模式，是市场的一种经营行为，对各方面的权利义务关系要求十分严格，法律关系应十分明确。必须建立相应的法律制度和法规体系，以规范和调整政府、业主委员会、物业管理公司和物业使用人在物业管理中的地位、作用、权力、责任、利益及相互间的关系。目前，随着房地产业的市场竞争已经从以开发为主的动态竞争转变为开发素质和管理水平的综合竞争，物业管理也由原来房地产开发的延伸而发展成为一个独立的行业。其规范运作和逐步完善的发展速度很快，物业管理法制化进程在政府、房地产开发商、物业管理公司和业主等各方的制衡中稳健地发展着。国务院和建设部及其他有关部委相继颁布了一系列有关物业管理法规及其规范性文件，如：《城市新建住宅小区管理办法》、《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》、《物业管理企业财务管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》、《物业管理企业资质管理试行办法》，等等。与此同时，广东、

上海、江西、深圳等全国各个省市也先后根据当地具体情况，出台了相应的物业管理地方性法规及地方性规章，如《广东省物业管理条例》、《北京市居住小区物业管理办法》、《上海市居住物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》。这些法规的颁布对规范物业管理行为，明确物业管理主体的权利义务，对物业管理纠纷的防范和解决均起到了积极的作用。然而，综合分析我国现有物业管理法律规范，普遍存在以下问题：

1. 法规层次低、权威性差。现有物业管理法规从法律性质上看，大多属于部门规章、地方性法规，以条例、办法、通知等形式出现，法律效力等级比较低。缺乏全国性的、具有普遍适用效力、体系完整、内容全面的物业管理基本法，导致各部门、各地区的物业管理法规之间整体性、配套性、协调性相对较差。

2. 法规适用范围过窄。我国物业管理立法状况大多为“一事立一法”，内容明确而简要，但实际生活中难于操作。且现有物业管理法规大都只规定了对住宅小区的物业管理，针对性较强，适用范围窄。

3. 内容不完备，有关规定粗略、笼统。现有的物业管理法规中，涉及物业的维修、安全、质量、装饰装修、防止渗水、治理白蚁等保修保养方面的法规多，而涉及物业保洁、绿化、车辆管理、保安、电信通讯、电梯、供暖供气等的服务管理方面的法规少。而对物业管理维修维护基金、业主与物业管理公司的权利与义务、业主管理委员会的法律地位、物业管理的招投标、房地产开发公司对物业管理的责任等当今一些亟待解决的热点、难点问题，或缺乏必要的规定，或有规定而难于操作。

物业管理立法滞后，已成为物业管理发展的“瓶颈”，极大地阻碍了物业管理行业的进一步发展。

然而，我们欣喜地看到，在 2002 年全国住宅与房地产工作

会议上,住宅与房地产业司司长谢家谨明确提出:今年将“一是全力以赴配合国务院法制办修改、论证《物业管理条例》,使《条例》成为物业管理发展的法律保障。二是抓紧起草《物业共用部位共用设施设备维修基金管理办法》、《物业管理招标投标管理办法》、《物业管理业主委员会规则》等与《条例》配套的部门规章,尽快建立和完善物业管理的法律体系。”且《物权法》和《住宅法》都处在积极的研究和起草过程中,物业管理法制建设的春天已经来临!

本书正是根据我国物业管理法制建设及实施的具体实际情况,尤其是近几年来物业管理法规研究和实践的新成果,全面系统地阐述了物业管理法规的基本理论及其具体运用。本书在编写过程中,根据《教育部关于加强高职高专教育人才培养工作的意见》及教育部高教司高职高专处关于编写“教育部高职高专规划教材”的主导思想和基本要求,紧扣高职高专教育培养技术应用型生产第一线人才的目标,以社会需要为起点,以专业技术能力培养为主线,以应用为主旨设计课程框架体系及具体内容。理论阐述力求准确、简练,以“必需、够用”为度,重在物业管理法规规范的正确理解和运用,注重实用性、时效性。使学生掌握物业管理法规的基本知识和应用技能,满足社会经济发展对物业管理专业应用型人才的要求。

本书可作为高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院和民办高校物业管理专业教材,也可供相关的物业管理人员参考。

本书由湖南城市学院管理工程系汤腊梅副教授担任主编,负责对全书的组织策划,统一修改定稿。深圳职业技术学院程胜及湖南城市学院龙慧峰参与编写。本书撰写分工为:第1,9,10章龙慧峰;第2,5,6章汤腊梅、程胜;第3,4,8章汤腊梅;

第7章程胜、汤腊梅。

本书在编写过程中，参考了大量物业管理书籍及报刊杂志（主要参考文献将在附录中列出），引用了一些典型案例，在此谨表示衷心的感谢。

由于编者水平有限，难免存在缺点和不当之处，谨请读者批评指正。

编 者

2002年6月

目 录

第一章 绪 论	(1)
第一节 物业管理法的调整对象	(1)
第二节 物业管理法律规范	(4)
第三节 加快物业管理立法的必要性	(9)
第四节 物业管理法律关系	(21)
第二章 物业产权	(32)
第一节 物业权属概述	(32)
第二节 物业权属登记制度	(45)
第三节 物业产籍管理	(55)
第四节 案例分析	(57)
第三章 物业管理企业	(65)
第一节 物业管理企业的设立	(65)
第二节 物业管理企业的资质管理	(73)
第三节 物业管理企业的组织机构	(78)
第四节 物业管理企业的内部管理 制度	(86)

第五节 案例分析·····	(102)
第四章 物业管理招标投标·····	(110)
第一节 概述·····	(110)
第二节 物业管理招标·····	(118)
第三节 物业管理投标·····	(131)
第四节 物业管理开标、评标和定标·····	(140)
第五节 案例分析·····	(156)
第五章 物业管理合同与物业管理服务费·····	(165)
第一节 物业管理合同·····	(165)
第二节 物业管理中的相关文件·····	(188)
第三节 物业管理服务费·····	(208)
第四节 案例分析·····	(218)
第六章 物业管理实务运作的法律规范·····	(231)
第一节 物业接管验收的法律规范·····	(231)
第二节 物业修缮管理的法律规范·····	(248)
第三节 城市危险房屋管理的法律规范·····	(263)
第四节 物业环境管理的法律规范·····	(266)
第五节 案例分析·····	(279)
第七章 不同物业的管理规范·····	(287)
第一节 城市公有房屋的管理规范·····	(287)
第二节 城市私有房屋的管理规范·····	(293)
第三节 城市异产毗连房屋的管理规范·····	(299)
第四节 城市新建住宅小区的管理规范·····	(301)
第五节 案例分析·····	(316)
第八章 物业交易管理法律规范·····	(328)
第一节 物业交易概述·····	(328)
第二节 物业转让管理·····	(331)

第三节	物业租赁	(346)
第四节	物业抵押	(356)
第五节	物业中介服务管理	(366)
第六节	案例分析	(372)
第九章	物业管理纠纷的防范与解决	(380)
第一节	物业管理纠纷概述	(380)
第二节	物业管理纠纷的解决方式	(386)
第三节	案例分析	(413)
第十章	物业管理法律责任	(416)
第一节	物业管理法律责任概述	(416)
第二节	物业管理民事法律责任	(419)
第三节	物业管理行政法律责任	(435)
第四节	物业管理刑事法律责任	(446)
第五节	案例分析	(449)

第一章

绪 论

内容提示

本章介绍了物业管理法的概念、物业管理法律规范的渊源和我国及国外的物业管理立法现状；阐明了物业管理法律关系的概念及其主体、客体和内容。力争让读者了解物业管理法规框架体系，并掌握其法律关系内涵。

第一节

物业管理法的调整对象

一、物业管理法的概念

物业管理法是调整物业管理关系的法律规范的总称。对物业管理关系的理解，主要有狭义和广义两种：狭义的物业管理关系是指专门的物业管理机构和专业人员，受物业业主的委托，依照国家法律规定以及依法制定的物业管理合同和业主公约等物业管

理文件的规定,在运用现代化的管理方式和先进的维修养护技术对各类物业进行管理的过程所发生的有关社会关系;广义的物业管理关系不仅包括狭义物业管理关系的范畴,还包括有关行政机关及物业管理协会在对整个物业管理行业发展进行管理、监督和指导的过程中所发生的各种社会关系。同样的,对物业管理法的理解也是多层次的:最狭义的物业管理法是指全国人民代表大会及其常务委员会制定的《物业管理法》(我国尚未出台);狭义的物业管理法即物业管理法律规范,是指由有权立法的各级权力机关及各级行政机关制定的调整物业管理关系的多层次、多门类的法律、行政法规、部门规章、地方性法规、地方性规章及其他规范性文件的总称;广义的物业管理法除了包括前两个层次的内容外,还包括依照有关物业管理法律规范制定的物业管理合同、业主公约、行业协会章程等对物业管理主体具有约束力的各种行为规则。本书所说的物业管理法特指广义的物业管理法。

二、物业管理法的调整对象及其分类

物业管理法的调整对象是指物业管理法所调整的特定领域的社会关系。依据不同的划分标准,对物业管理法的调整对象有不同的分类。按照物业管理的运作流程,物业管理法的调整对象可分为物业招投标关系、前期物业管理关系、物业接管验收关系、物业委托管理关系等;按照物业管理的具体内容,物业管理法的调整对象可分为房屋维修维护关系、设备保养管理关系、安全保卫关系、清洁绿化关系、物业经营关系、社区建设关系等;按照物业管理关系所涉及的法律部门,可以分为物业管理民事关系、物业管理行政关系、物业管理经济关系。

(一) 物业管理民事关系

物业管理民事关系具体包括物业权属关系、物业相邻关系、

物业合同关系等。物业管理民事关系的特征在于其以财产关系为主要内容,主体的行为要遵循平等互利、诚实信用、等价有偿等民事活动的基本准则。物业管理民事关系是建立在业主、非业主使用人对物业的物权的基础上的,它在物业管理关系中占了比较大的比重。调整物业管理民事关系的法律法规不仅在专门的物业管理立法中有所体现,还大量存在于我国《民法通则》的有关规定中。

(二) 物业管理行政关系

物业管理行政关系具体包括对物业产权产籍的管理关系、对物业管理企业的管理关系、对物业范围内的治安的管理关系等。物业管理行政关系的特征在于其不以财产关系为主要内容,着重体现国家对社会的行政管理职能,主体之间是命令与服从、管理与被管理的关系。物业管理行政关系主体的行为不仅要遵守物业管理法的有关规定,而且受到大量存在的行政法的制约。

(三) 物业管理经济关系

物业管理经济关系具体包括物业管理税费收缴关系、物业管理价格收费关系、物业管理财务会计关系、物业管理招投标关系、物业管理服务质量关系等。物业管理经济关系是国家在协调本国经济运行过程中所发生的与物业管理有关的经济关系,其与物业管理行政关系的主要不同之处在于:物业管理行政关系中国家的管理职能是通过依靠行政手段的直接管理方式来实现的,而物业管理经济关系中国家的管理职能主要是通过运用经济手段和法律手段的间接管理方式来实现的;物业管理经济关系的主体包括物业管理企业、房地产开发企业及其他企业的内部组织,而物业管理行政关系的主体不包括企业的内部组织;在作用与调整方法上两者也存在着明显的差异。调整物业管理经济关系的法律规范不仅存在于专门的物业管理法中,更多的存在于《公司法》、

《消费者权益保护法》、《反不正当竞争法》、《会计法》、《统计法》、《价格法》等经济法律规范之中。

第二节

物业管理法律规范

一、物业管理法律规范的概念和渊源

(一) 概念

物业管理法律规范是指由法定的国家机关制定或认可的，由国家强制力保证其实施的调整物业管理关系的规范性文件的总称。

(二) 物业管理法律规范的渊源

物业管理法律规范的渊源指的是物业管理法律规范的表现形式。物业管理法律规范的表现形式包括以下几种：

1. 宪法

我国现行宪法是1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国宪法》，1988年4月12日、1993年3月29日、1999年3月15日全国人民代表大会先后三次通过《中华人民共和国宪法修正案》对其进行了修订。

宪法规定了国家的根本制度和根本任务，是国家的根本大法，具有最高的法律效力，它是物业管理法律规范中最重要的渊源。宪法中关于住宅、城市管理、经济管理、公民权利等方面的规定，既是物业管理法律规范最重要的组成部分，也是物业管理立法的根本依据和指导思想。

2. 物业管理法律

法律包括全国人民代表大会制定的法律即基本法律以及全国人大常委会制定的除基本法以外的其他法律。它的效力低于宪法而高于行政法规和地方性法规。全国人大及其常委会做出的规范性的决议、决定，与法律具有同等的法律效力。

我国目前尚没有制定《物业管理法》，但是《民法通则》、《合同法》、《公司法》、《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》等法律中涉及物权与所有权、合同、公司的设立及组织机构等有关物业管理的内容，都是我国物业管理法律规范的重要渊源。

3. 物业管理行政法规

国务院是最高的国家权力机关的执行机关，是最高国家行政机关。国务院制定发布的各种法规称为行政法规，其地位仅次于宪法和法律。同时，国务院发布的规范性的决定和命令与行政法规具有同样的效力。

有关物业管理的行政法规主要有国务院 1983 年 12 月颁布的《城市私有房屋管理条例》、1994 年 7 月颁布的《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》、1998 年 7 月颁布的《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》以及《城市房地产开发经营管理条例》等，都属于我国物业管理法律规范的渊源。

4. 物业管理部门规章

部门规章是由国务院所属的各部、各委员会根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限内发布的规章。部门规章是我国目前物业管理法律规范中数量最多、最重要的一部分。

目前有关物业管理的部门规章主要有：1994 年 3 月，建设部颁布的《城市公有房屋管理规定》、《城市新建住宅小区管理办法》；1994 年 12 月，建设部、国务院住房制度改革领导小组、