

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

物业管理 法律与制度

董 藩 秦凤伟 刘 毅 编著



清华大学出版社

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

物业管理法律与制度

董 藩 秦凤伟 刘 毅 编著

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

全书共九章,叙述了物业管理法律和制度的涵盖范围,产生原因、形成过程和发展趋势,并对中外相关情况作了简单对比。本书重点介绍了现阶段中国物业管理法律与制度的状况,详细剖析了当前适用的物业管理法律与制度的主要内容。

本书可以作为物业管理和物业设施管理专业专科学生的教材,也可以作为普通高校本科生的简易教材和课外读物,以及相关专业的参考与培训用书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理法律与制度/董藩,秦凤伟,刘毅编著. —北京:清华大学出版社,2006.2

(物业管理·物业设施管理专业通用系列教材)

ISBN 7-302-12393-4

I. 物… II. ①董… ②秦… ③刘… III. ①物业管理-法规-中国-高等学校-教材 ②物业管理-规章制度-中国-高等学校-教材 IV. ①D922.181 ②F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第003110号

出 版 者:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

客户服务:010-62776969

组稿编辑:赵学秀

文稿编辑:吕小玲

封面设计:范华明

版式设计:赵丽娜

印 刷 者:北京四季青印刷厂

装 订 者:三河市化甲屯小学装订二厂

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:185×230 印张:14.75 字数:263千字

版 次:2006年2月第1版 2006年2月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-12393-4/F·1441

印 数:1~5000

定 价:19.00元

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

编 委 会

(按汉语拼音为序)

顾 问 郝寿义 胡代光 胡健颖 胡乃武

黄光宇 饶会林 王健林 郑超愚

主 任 董 藩

副主任 牛建高 王庆春

编 委 郭淑芬 刘 薇 牛建高 秦凤伟 王家庭

王明吉 王庆春 阎俊爱 郑 鹭 周 宇

顾问简介

(按汉语拼音为序)

郝寿义 著名经济学家，房地产管理专家，美国芝加哥大学博士后，南开大学经济学院教授、博导，建设部高等教育工程评估委员会委员，中国区域科学协会副会长，天津市滨海新区管委会副主任。

胡代光 著名经济学家，教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长，民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家，统计学家，营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京市布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

黄光宇 著名城市规划专家，教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博导，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国住宅产业商会首届年会轮值主席，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20年20位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

加强物业管理教育，深化物业管理研究

（序一）

自 1981 年 3 月深圳市物业管理公司成立以来，物业管理行业在中国大陆已经走过了 20 多年的发展历程。现在，随着社会分工的日益深化，物业管理行业已经成为一个新兴而飞速发展的行业。据建设部预测，今后 20 年，中国新建住宅建筑总面积将增加 80 亿平方米。届时，中国人均住房建筑面积将达到 30 平方米。现在的住宅存量加新建住宅，累计产生的服务需求将是长期而巨大的，这意味着中国的物业管理市场将出现空前繁荣的局面，从业人员可能会超过 1 000 万。所以，加强对这一行业发展的规划、指导与管理和服务人员的培养与培训将是一项长期而重要的工作。

中国加入 WTO 后，物业管理开始面对境外同行的竞争。事实上，近年来国外该领域的一些知名企业已经开始抢滩中国大陆。例如，最早进入深圳的戴德梁行，还有号称亚洲最大的物业管理公司的第一太平洋——戴维斯物业管理公司，在中国的业务已发展到北京、上海、天津、深圳等重要的大中城市；另外像美国的“为您服务”、澳洲的“商务年华”等国际知名管理公司已开始在中国的探索。这些境外品牌物业管理企业具有技术优势、价格优势、体制优势，尤其是在高档物业管理、环保高新技术、大型机械设备管理等方面持有“杀手锏”，加之它们实实在在的“以人为本”的经营理念，对消费者的争夺力很强。因此，中国的物业管理企业处于机遇与挑战并存的发展环境中。

许多人认为物业管理行业的进入门槛较低，只是简单地提供清洁、绿化、维修、治安管理等服务。其实，这只是暂时的表面现象，也是处于初级阶段的物业管理行业粗放经营的表现。物业管理行业是典型的综合性服务行业，其专业知识涉及建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域。随着行业向纵深发展，对物业管理从业人员的专业知识和基本素质的要求将越来越高。物业管理企业能否盈利，能否提供优质服务，在很大程度上取决于从业人员的素质，也就是说竞争到最后还是人才的争夺。所以，不论是从行业的健康发展来看，还是从企业竞争力的提高来看，也不论是从国民经济体系的完善来看，还是从国际经济一体化的趋势来看，加强物业管理教育，深化物业管理研究，培养出大批高水平的物业管理人才，都是非常必要和迫切的。目前，国内的一些高职、高专、成人院校甚至本科院校适时地开设

了物业管理、物业设施管理专业教育，自考系统也将这两个专业列入自考专业范围，物业管理职业培训也陆续开展，适应了当前及今后的发展需要。

董藩博士是北京师范大学管理学院的博士生导师，是一位优秀的青年经济学家和房地产管理专家，曾在国际会议和《经济研究》、《光明日报》等报刊发表论文 300 余篇，出版了多部著作，主持过多项国家和省部级科研项目，有几十项成果获得国家和省部级奖励。他主持编写的几套丛书还曾被列入国家“十五”重点图书出版规划项目，受到党和政府的重视。他主持编写的一套房地产方面的教材已累计发行近 30 万册，创造了良好的社会效益和经济效益。他的一些关于西部投资、风险投资、房地产投资等方面的建议，如关于统一西部开发投资政策的建议、整顿西部投资秩序的建议、开办购房按揭贷款的建议等，都已被中央和地方政府采纳。

清华大学出版社委托他主持编写一套“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”，我认为这是很合适的选择。从这套丛书的作者队伍来看，大多是毕业于中国人民大学、南开大学、天津大学、中国农业大学、吉林大学、东北财经大学等学校的博士，且多在国内有影响的高校承担与房地产、投资有关的教学和科研工作，有的还在著名高校或研究机构从事博士后研究，可以说是一个优秀的青年学者群体。我相信这套丛书的出版会为学术界和房地产教育界提供一项高质量的成果，尤其会为物业管理、物业设施管理专业的课程建设做出积极的贡献。当然，书中难免会有不足之处，恳请读者指正，帮助他们在下次修改中加以完善。

胡代光

2005 年 5 月于北京大学

携手推进物业管理教育事业的发展

（序二）

我是一个房地产行业的实践者，自进入该行业以来，始终关注着房地产理论的发展。中国的房地产业从20世纪90年代中后期开始，进入快速发展阶段，尽管其中也有波折，但总体上呈现出蓬勃向上的趋势。然而，房地产市场究竟有多大？有哪些因素决定着它的未来潜力？房地产业的“冷”与“热”如何判断？如何实现房地产业的可持续发展？在“数字化家园”和“绿色住宅”浪潮汹涌而起之际，中国如何才能做到与世界并肩前进？在国际房地产业巨头逐渐登陆之时，国内的开发力量如何整合才能有效应对……所有这些问题，经常萦绕在我的脑海，我也希望学术界更多地关注这些问题，为房地产企业拨开迷雾，为中国房地产业的发展指点迷津。

我同样关注着房地产教育事业的发展。自踏入商界以来，我始终在这一领域从业。我发现，对于房地产业这样一个规模庞大、地位重要的行业，竟然没有一个非常恰当的二级学科为其培养专门人才，大家只是在区域经济学和国民经济学专业上设置了关于房地产的专业方向。近年来，有的高校尝试着从工程管理、土地资源管理专业向房地产方向延伸，但显然存在诸多不适之处。我个人认为，教育的发展要适应经济、社会发展的需要，否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约这一行业的健康发展。

至于房地产业的分支——物业管理行业，不论是理论研究还是实践操作，就更显得落后了。目前的物业管理还停留在提供简单的清洁、绿化、维修、治安管理等单项服务上。之所以处在这样一个粗放经营阶段，与落后的物业管理教育有直接关系。物业管理属于综合性服务行业，要求服务者能够提供建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域的服务。这就对物业管理教育提出了较高的要求，所以相关教育者任重道远。

青年经济学家董藩博士是中国房地产教育的先行者之一，也是房地产研究领域的著名学者，曾经提出过不少影响到房地产业发展的理论观点和政策主张。最近他提议共同为物业管理教育事业做点事情，以推动理论与实践的结合，这也正合我意。我早已发现，物业管理领域有一些经验丰富、善于思考的行家。但是由于缺少交流的环境和条件，或者还没有养成这样的习惯，他们的一些宝贵经验和精辟见解总体上看是很零碎的、缺乏

• VIII •

升华的，不能让他人受益。与此同时，许多学者虽然写出了教材和论文，但由于缺乏实践经验，内容难免显得虚张、空洞，甚至不能切中要害。如果教育界、企业界携起手来，我相信局面会大大改观。

大连万达集团是以房地产开发为主的大型企业，企业资产已达 200 多亿元。万达系统的物业管理在全国也具有很强的影响力，获得过多项重要荣誉。集团将为物业管理研究者和教育者提供一切调研条件，同时也将以广阔的胸怀、雄厚的资金实力、超前的经营理念、不拘一格的人才选拔机制，迎接每一位走出校园的莘莘学子。

让企业界、理论界、教育界携起手来！

大连万达集团董事长 王健林

2005 年 6 月

前 言

近年来,城市化进程的推进和房地产业的发展,带来了物业管理的大发展。由于收入水平的普遍提高和国家信贷政策的大力支持,城市居民的购房能力不断增强,越来越多的人成为房屋的所有者。物业管理不仅成为保证业主生活质量的重要措施,也成为开发商在商品房售罄之前保养与维护开发项目的倚重环节。但是,在物业管理过程中,业主与物业管理企业之间的矛盾和冲突也逐渐显现出来,如何规范业主、物业管理企业的行为,为处理他们之间的纠纷提供依据,成为法制建设面临的一项重要任务。

1994年4月,建设部颁布了第一个物业管理方面的部门规章——《城市新建住宅小区管理办法》,从此中国物业管理走上了法制化轨道。2003年6月,国务院公布了中国第一部物业管理行政法规——《物业管理条例》,并于同年9月1日起正式施行。这标志着物业管理法制化建设进入到了一个新阶段。《物业管理条例》的颁布,界定了业主与物业管理企业的权利和义务,对协调业主与物业管理企业之间的关系,维护双方的合法权益,促进物业管理的进一步发展,具有十分重要的意义。

然而,由于缺乏高素质的物业管理人才,特别是物业管理法律人才,在物业管理实践中,仍然存在诸多问题。这些问题的存在,影响了广大市民安居乐业,影响了社会稳定,也不利于物业管理行业的健康发展。如何尽快培养物业管理法律人才,为物业管理实践服务,又成为摆在中国高等教育面前的一项任务。

本书正是为了适应这种需求,为物业管理和物业设施管理专业专科(高职、高专、电大、自考)学生撰写的教材。当然,本书也可以作为物业管理和物业设施管理从业人员、房地产领域从业者、社区管理与服务人员、房地产主管部门和普通业主的工作和自学参考用书。

本书由北京师范大学管理学院董藩教授和东北财经大学法学院秦凤伟先生、刘毅女士联合撰写,其中董藩撰写了第一章,秦凤伟撰写了第二、五、六、九章,刘毅撰写了第三、四、七、八章,董藩最后修改、统稿。在写作过程中,我们参考了许多学者的著作、教材和论文,在此致以深深的谢意。另外,衷心感谢清华大学出版社领导、赵学秀编辑给予的各种支持和帮助。由于时间和水平所限,错误和不妥之处在所难免,欢迎广大读者批评指正。

董 藩 秦凤伟 刘 毅

2005年10月

目 录

第一章 物业与物业管理	1
第一节 物业的含义与分类	1
第二节 物业管理的含义与作用	5
第三节 物业管理的产生与发展	12
基本概念	17
思考题	17
第二章 物业管理法律与制度概述	18
第一节 物业管理法律与制度的含义与调控对象	18
第二节 中国物业管理立法概况	20
第三节 《物业管理条例》简要解读	27
基本概念	31
思考题	32
第三章 物业管理法律关系	33
第一节 物业管理法律关系概述	33
第二节 物业管理法律关系的构成要素	38
第三节 物业管理法律关系的产生、变更和消灭	45
基本概念	48
思考题	48
第四章 物业管理法律行为	49
第一节 物业管理法律行为概述	49
第二节 物业管理民事法律行为	52
第三节 物业管理行政行为	60
基本概念	64
思考题	64

第五章 物业服务合同	65
第一节 物业服务合同的特征与种类	65
第二节 物业服务合同与相关合同的比较	68
第三节 物业服务合同的构成要件与订立	71
第四节 物业服务合同的内容与履行	79
基本概念	87
思考题	87
第六章 物业管理事务运作	88
第一节 物业管理市场竞争	88
第二节 物业管理招投标	96
第三节 物业服务标准	108
第四节 物业服务费	111
基本概念	117
思考题	117
第七章 业主自治管理	118
第一节 业主自治管理概述	118
第二节 业主自治管理的物权基础	121
第三节 业主公约	128
第四节 业主自治机构	133
第五节 业主自治与行政管理	143
基本概念	145
思考题	145
第八章 物业管理法律责任	146
第一节 法律责任概述	146
第二节 物业管理法律责任	149
第三节 建设单位的法律责任	156
第四节 物业管理企业的法律责任	159
第五节 业主的法律责任	163
第六节 有关国家机关工作人员的法律责任	167
基本概念	169
思考题	170

第九章 物业管理纠纷及及处理	171
第一节 物业管理纠纷概述	171
第二节 物业管理纠纷处理的依据与基本原则	176
第三节 物业管理纠纷的处理方式	180
第四节 物业管理纠纷的诉讼时效	192
基本概念	195
思考题	196
附录	197
参考文献	215

第一章

物业与物业管理

物业管理是在改革开放后，随着市场经济体制的建立和住房商品化、社会化的推进而出现的一个新生事物。物业管理的发展必须与人民群众日益增长的物质和文化需求相适应。完善的物业管理法律与制度将有助于规范物业管理企业行为，维护业主合法权益，推动房地产市场健康发展，促进城市社区建设。要深入学习和理解物业管理法律与制度，就有必要对物业与物业管理的基础知识进行初步了解。

第一节 物业的含义与分类

一、物业的基本含义

“物业”一词译自英语“Property”或“Estate”，由香港地区传入我国大陆。目前，“物业”一词基本上已为中国大陆的民众所接受，而且房地产法学界和有关物业管理的规范性文件，对这个概念内涵和外延的理解基本趋于一致。

（一）物业的概念与构成要素

中国香港地区业界对物业含义的界定是：物业是单元性的房地产。物业既可指单元性的地产，也可指单元性的建筑物。物业有大小之别，它可以根据区域空间作相对分割，整个住宅小区中的某住宅单位可作为一物业，办公楼宇、商业大厦、酒店、厂房仓库也可被称为物业。^①

中国大陆第一次从立法上对“物业”做出全面界定的是1998年制定的《广东省物业管理条例》。该条例规定，“本条例所称物业，是指已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及其附属的设施、设备和相关场地”。

^① 李宗鐸，香港房地产法，香港：商务印书馆香港分馆，1988，9

根据国务院《物业管理条例》第二条规定, 物业是指“房屋及配套的设施设备和相关场地”。其中的“房屋”是指“土地上的房屋等建筑物及构筑物”, 即指能够遮风避雨并供人们居住、工作娱乐、储藏物品、纪念和进行其他活动的空间场所, 包括住宅房屋, 如居民楼、公寓、别墅; 也包括非住宅房屋, 如加工业厂房、仓库、商店、饭店、宾馆、教学楼、医院、体育馆、办公楼等。各类房屋可以是一个建筑群, 如住宅小区、工业区等; 也可以是单位建筑, 如一幢高层或者多层住宅楼、停车场等。

物业一般由四部分组成:

1. 供居住或非居住的建筑物本体即房屋, 包括建筑物自用部位和共用部位。
2. 配套附属设备, 同样包括自用设备和共用设备。自用设备指由建筑物内部业主、非业主使用人自用的门窗、卫生洁具以及通向总管道的供水、排水、燃气管道、电线等设备^①。共用设备指建筑物内部全体业主和非业主使用人共同使用的供水、排水、落水管道、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具等设备。
3. 配套公共设施, 指物业区域内业主、非业主使用人共有共用的设施, 如道路、绿地、停车场(库)、照明管道、排水管道等设施。
4. 相关场地, 指物业所占用的场地。

物业应该有明确的所有权人, 即物业处在一定的建设用地范围内、已建成并确定了业主权益、有特定的四至界限。“已建成”是形成可供使用、需加管理的物业的前提; “已确定业主权益”表明已建成的物业是经过法定竣工验收程序验收合格, 并在法律上对其权益归属给予了确定(通常以颁发产权证为标志)。

(二) 物业与房地产、不动产的关系

在阅读文献的时候, 往往会遇到与“物业”相类似的概念, 如“房地产”、“不动产”等。那么这些词汇或术语之间有什么关系呢?

一般来说, 房地产是房产和地产的总称, 是房产和地产的结合体。从一般意义上说, 房地产有狭义与广义之分: 狭义的房地产是指房屋、房基地以及附属土地。这些附属土地是指房屋的院落占地、楼间空地、道路占地等空间上与房屋和房基地紧密结合的土地; 广义的房地产是指全部土地和房屋以及附着于土地和房屋上的不可分离的部分。从法律意义上说, 房地产本质上是指以土地和房屋作为物质存在形态的财产。通常认为, 房地产有两种存在形式: 一是单纯的地产, 如一块优质的海滩; 二是房产与地产相结合的“房地产”, 如把房屋及其坐落的土地作为一个整体来考虑时。

^① 对非业主使用人, 《物业管理条例》中使用的是“物业使用人”。本书认为“物业使用人”这个概念不够周延, “物业使用人”应当包括业主和非业主使用人。本书非业主使用人是指物业的承租人、借用人等实际使用物业的其他人。

“不动产”一词译自英语“Real Estate”或“Real Property”。在英语中，“Real Estate”具体是指土地及附着在土地上的房屋等建筑物和构筑物。“Real Property”具体是指“Real Estate”及其附带的各种权益。这里特别提到了构筑物，构筑物属于不动产的重要存在形式。房地产由于其位置固定、不可移动，通常也被称为不动产，但“房地产”的概念并不特别关注构筑物，甚至不把某些构筑物如堤坝、塔以及不与建筑区直接联系的桥梁等视为房地产。也就是说，“房地产”概念倾向于表明这种财产是以房屋和土地作为物质载体的，而“不动产”概念则侧重于表明这种财产本身具有不可移动的属性。

“房地产”与“物业”在某些方面可通用（如基于狭义房地产概念），但“物业”一般是指一个单项具体的房地产单位（如单项的房产、地产）；而“房地产”则强调一个国家、地区或城镇所拥有的房产和地产及二者的组合。因此，在宏观和中观层面上，一般只用“房地产”，不用“物业”。如“房地产业”是绝对不能用“物业”来代替的，“房地产管理”的含义也要远远宽于“物业管理”的含义。当然，在微观层面上，两者常常是可以通用的。

一般而言，“房地产”概念的外延包括房地产的投资开发、建造、销售、售后管理与服务等。“物业”虽可用来指某项具体的房地产，但它仅仅涉及到房地产交易、售后服务等特定阶段。所以，二者还存在整体与局部之别。

另外，这些称谓在使用领域也存在差别。一般情况而言，“房地产”是经济法、行政法及商业实务中较常用的称谓，“不动产”是民法中惯常使用的词汇，而“物业”仅仅是房地产领域中单元性房地产概念的别称。

二、物业的类型

根据物业使用功能的不同，可将其分为居住物业、非居住物业和混合物业三种类型。不同使用功能的物业，其特点也各不相同。

（一）居住物业

居住物业是指具备居住功能，供人们生活居住的建筑，包括住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅、度假村等，当然也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。共用设施、设备是指住宅区（楼）内、费用已分摊进入住房销售价格的共用建筑部分，如上下水管道、煤气线路、消防设施、道路路灯、非经营性车场车库、公益性文体设施及共用设施、设备占用的房屋等。这类物业的业主大都是以满足自用为目的，也有作为置业投资，出租给承租人使用的。

（二）非居住物业

非居住物业是指那些不是用来居住的物业。按照使用功能的不同，可以将非居住物

业进一步划分为以下几类:

1. 商业物业

商业物业一般分为商服物业和办公物业。商服物业是指各种供商业、服务业使用的建筑场所,包括购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、休闲娱乐场所等。办公物业是从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人员(白领)办公的场所,它属于生产经营资料的范畴。这类物业按照发展变化过程可分为传统办公楼、现代写字楼和智能化办公建筑等。当然,按照办公楼物业档次又可划分为甲级写字楼、乙级写字楼和丙级写字楼。这类物业的业主大都是以投资为目的,靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取收益,也有一部分是为了自用。商业物业市场的繁荣与当地的整体经济社会状况相关,特别是与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。

2. 工业物业

工业物业是指为人类的工业生产活动提供使用空间的房屋,包括轻、重工业厂房和近年来发展起来的高新技术产业用房、相关的发展与研究用房及仓库等。工业物业有的用于出售,也有的用于出租。一般来说,重工业厂房由于其设计需要符合特定的工艺流程要求和设备安装需要,通常只适合特定的用户使用。高新技术产业(如电子、计算机、精密仪器制造等行业)用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前,在中国各工业开发区流行的标准厂房,多为轻工业用房,有出售和出租两种经营形式。

3. 文教科卫物业

文教科卫物业主要是指影院、剧场、体育场馆、学校、医院等建筑用房。该类物业绝大多数是为了社会公共利益而建造的,具有很大的社会公益性。也有一部分文教科卫物业是纯商业性质的,如私立学校、录像厅、私立医院、民营科研机构的办公和经营用房。

4. 其他物业

除上述类型以外的物业,称为其他物业,有时也称为特殊物业。这类物业包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业。特殊物业涉及的经营内容通常要得到政府的许可。

(三) 混合物业

混合物业是指居住和非居住型物业混合在一起的物业。这种类型的物业,有些是由于城市开发建设过程中规划不周而造成的,有些则是因其特殊需要而形成的,如学校内有校舍,同一小区内既有住宅又有商办楼等。

这里特别值得一提的是一种新兴的混合物业——商务公寓。商务公寓开发实际上是比较精明的开发商在办公物业和住宅两者之间所打的擦边球,最早在2002年起源于北京,