

● 法律速查手册丛书 ●

物业管理条例

速查手册

WUYE GUANLI

TIAO LI

SU CHA

SHOU CE

物业管理条例速查表

精选物业管理法律法规

提示物业管理疑难重点

■ 中国法制出版社

物业管理条例 速查手册

中国法制出版社

责任编辑:王云艳

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例速查手册/中国法制出版社编. —北京:中国法制出版社, 2006. 1

ISBN 7-80226-014-0

I. 物… II. 中… III. 物业管理条例-速查-手册

IV. D922.921.915

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 125922 号

物业管理条例速查手册

WUYE GUANLI TIAOLI SUCHA SHOUCE

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/5.375 字数/113 千

版次/2006 年 1 月第 1 版

2006 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-014-0

定价:10.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66070041

网 址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

编辑部电话:66010402

读者俱乐部电话:66054900

邮购部电话:66033288

编辑说明

《法律速查手册》是一套新类型的实用法规汇编书籍,设计编排体例时主要考虑到方便读者迅速查阅常用法律的核心、重点内容,并迅速、全面了解配套相关法规。

本书分为【速查表】【常用法律法规】【重点提示】三部分。

第一部分 速查表

以表格的形式突出核心法律的重点条文,以《物业管理条例》第二章的重点内容业主大会制度为例,表格前列出关键词:业主大会,紧接以图表形式对该制度进行具体解释,内容如下:

速查主题	权利	1. 按照物业服务合同的约定,接受物业管理企业提供的服务; 2. 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; 3. 提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议; 4. 参加业主大会会议,行使投票权; 5. 法律、法规规定的其他权利。 	具体规定
	义务	1. 遵守业主公约、业主大会议事规则; 2. 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度; 3. 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; 	

图表突出逻辑性和重点性,读者可通过表格一目了然、轻松的掌握法律的实质内容。

第二部分 常用法律法规

列出与主题联系紧密、重要的法律法规,其中核心法律的法条附有条旨及相关法规具体条目,便于读者查阅。

第三部分 重点提示

以问题形式提示相关法律法规的重点内容。

另外,本书还穿插相关法律图解、办事流程图和计算公式等,方便读者查阅。

目 录

■ 物业管理条例速查表	1
一、总 则	1
物业 业主 物业管理 监督和管理	
二、业主及业主大会	2
业主 业主大会 业主委员会 业主公约	
三、前期物业管理	8
前期物业管理 服务合同 临时公约 附随义务	
四、物业管理服务	11
工作休息权 工资待遇权 劳动保障权	
五、法律责任	21
违法行为 责任方式 责任依据	
■ 物业管理常用法律法规	33
物业管理条例	33
(2003 年 6 月 8 日)	
建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用 问题的批复	57
(2003 年 10 月 17 日)	
中华人民共和国合同法(节录)	58
(1999 年 3 月 15 日)	
中华人民共和国消费者权益保护法(节录)	75
(1993 年 10 月 31 日)	

物业管理企业资质管理办法	84
(2004 年 3 月 17 日)	
城市新建住宅小区管理办法	91
(1994 年 3 月 23 日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	95
(2003 年 6 月 26 日)	
物业服务收费管理办法	104
(2003 年 11 月 13 日)	
国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务收费 明码标价规定》的通知	109
(2004 年 7 月 19 日)	
国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题 的通知	112
(2004 年 6 月 7 日)	
建设部关于印发《业主大会规程》的通知	113
(2003 年 6 月 26 日)	
北京市贯彻《物业管理条例》的若干意见	120
(2004 年 3 月 30 日)	
上海市实施《物业管理条例》的若干意见	128
(2003 年 9 月 9 日)	
建设部关于印发《业主临时公约(示范文本)》的通知	133
(2004 年 9 月 6 日)	
建设部关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》的通 知	141
(2004 年 9 月 6 日)	
建设部、国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理 委托合同示范文本》的通知	152
(2005 年 2 月 29 日)	

重点提示细目

■ 物业管理条例

重点提示

1. 业主有哪些权利和义务(第6、7条) P34 - 35
2. 业主大会的职责(第11条) P36 - 37

■ 物业管理企业资质管理办法

重点提示

1. 物业管理企业的条件(第5条) P85 - 86

■ 物业服务收费管理办法

重点提示

1. 业主与物业管理企业可以采取哪些形式约定物业服务费用?(第9条) P105
2. 物业服务成本主要包括哪些?(第11条) P105 - 106

物业管理条例速查表

一、总 则

(《物业管理条例》第1章)

关键词:物业 业主 物业管理 监督和管理

概念	物业	房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地
	业主	物业所有人
	物业管理企业	依法成立,接受委托从事物业管理活动的企业
	物业管理	业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理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。
监督机关	1. 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; 2. 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门(主要是指各地的房管局)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。	

二、业主及业主大会

(《物业管理条例》第2章)

关键词:业主 业主大会 业主委员会 业主公约

业主	权利	1. 按照物业服务合同的约定,接受物业管理企业提供的服务; 2. 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; 3. 提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议; 4. 参加业主大会会议,行使投票权; 5. 选举业主委员会委员,并享有被选举权; 6. 监督业主委员会的工作; 7. 监督物业管理企业履行物业服务合同; 8. 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; 9. 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用; 10. 法律、法规规定的其他权利。
	义务	1. 遵守业主公约、业主大会议事规则; 2. 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度; 3. 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; 4. 按照国家有关规定交纳专项维修资金; 5. 按时交纳物业服务费用; 6. 法律、法规规定的其他义务。

续表

业主大会	大会性质	代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益的一个自治性组织
	组织人员	业主大会筹备组(由业主代表、建设单位组成)
	人员组成	物业管理区域内全体业主
	物业管理区域划分	1. 一个物业管理区域成立一个业主大会; 2. 物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素; 3. 具体办法由省、自治区、直辖市制定。
	成立方式	1. 业主在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会; 2. 选举产生业主委员会; 3. 只有一个业主的,或业主人数较少且经全体业主一致同意,可不成立业主大会,由业主共同履行职责。
	投票权的确定	业主在首次业主大会会议上的投票权,根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。
	大会职责	1. 制定、修改业主公约和业主大会议事规则; 2. 选举、更换业主委员会委员,监督业主委员会的工作; 3. 选聘、解聘物业管理企业; 4. 决定专项维修资金使用、续筹方案,并监督实施; 5. 制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度; 6. 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。

续表

业主大会	大会的召开	类型	定期会议	
			临时会议	
		形式	集体讨论的形式	
			书面征求意见的形式	
		召开	1. 业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开；	
			2. 经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议；	
			3. 会议召开 15 日前通知全体业主；	
			4. 业主大会会议，通式告知相关的居民委员会。	
		参加人数	1. 应当有物业管理区域内持有 1/2 以上投票权的业主参加；	
			2. 业主可以委托代理人参加业主大会会议。	
	决定通过方式	事项	通过所需人数	
			大会作出决定的通过	
			1. 制定和修改业主公约； 2. 制定和修改业主大会议事规则； 3. 选聘和解聘物业管理企业； 4. 专项维修资金使用和续筹方案的决定。	

续表

业主大会	临时会议的启动	1. 20% 以上业主提议的； 2. 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的； 3. 业主大会议事规则或者业主公约规定的其他情况。 （《规程》第 12 条）
	性质	业主大会的执行机构
业主委员会	会议的启动	1. 三分之一以上业主委员会委员提议； 2. 业主委员会主任认为有必要。
	职责	1. 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况； 2. 代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同； 3. 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同； 4. 监督业主公约的实施； 5. 业主大会赋予的其他职责。
	组成	1. 业主委员会主任 1 人； 2. 业主委员会副主任 1—2 人； 3. 业主委员会委员。（全部由业主担任）
	业主委员会委员条件	1. 本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主； 2. 遵守国家有关法律、法规； 3. 遵守业主大会议事规则、业主公约，模范履行业主义务； 4. 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力； 5. 具有一定组织能力； 6. 具备必要的工作时间。（《规程》第 21 条）

续表

业主委员会	资格终止情形	1. 因物业转让、灭失等原因不再是业主的； 2. 无故缺席业主委员会会议连续三次以上的； 3. 因疾病等原因丧失履行职责能力的； 4. 有犯罪行为的； 5. 以书面形式向业主大会提出辞呈的； 6. 拒不服行业主义务的； 7. 其他原因不宜担任业主委员会委员的。（《规程》第 30 条）	
	登记备案制度	期限 备案部门	自业主委员会选举产生之日起 30 日内 物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门
大会、委员会职责限制	1. 依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定； 2. 不得从事与物业管理无关的活动； 3. 作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主； 4. 配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作； 5. 在物业管理区域内，积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居委会开展工作，接受其指导和监督； 6. 作出的决定，应告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。		
	产生方式	在房地产行政主管部门指导下，由住宅小区内房地产产权人和使用人选举的代表组成	
管委会	权利和义务	权利	1. 制定管委会章程，代表住宅小区内的产权人、使用人，维护房地产产权人和使用人的合法权益； 2. 决定选聘获续聘物业管理公司；

续表

管委会	权利	3. 审议物业管理公司制定的年度管理计划和小区管理服务的重大措施； 4. 检查、监督各项管理工作的实施及规章制度的执行。（《管理办法》第7条）
	权利和义务	1. 根据房地产产权人和使用人的意见和要求，对物业管理公司的管理工作进行检查和监督； 2. 协助物业管理机构向管理； 3. 接受住宅小区内房地产产权人和使用人的监督； 4. 接受房地产行政主管部门、各有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导。（《管理办法》第7条）
业主公约	适用范围	对全体业主具有约束力
	约定事项	1. 有关物业的使用、维护、管理； 2. 业主的共同利益； 3. 业主应当履行的义务； 4. 违反公约应当承担的责任等。

- 注：1. 《建设部关于印发〈业主大会规程〉的通知》（2003年6月26日建住房[2003]131号）简称《规程》
2. 《城市新建住宅小区管理办法》（1994年3月23日建设部）简称《管理办法》

三、前期物业管理

(《物业管理条例》第3章)

关键词:前期物业管理 服务合同 临时公约 附随义务

前期物业服务合同	概念	前期物业管理是指业主、业主大会选聘物业管理企业之前所实施的物业管理服务。	
	当事人	建设单位和物业管理企业	
	方式	书面合同	
	时期	在业主、业主大会选聘物业管理企业之前	
	作用	前期物业服务合同的内容应包含在建设单位与物业买受人签订的买卖合同中	
	合同期限	1. 前期物业服务合同可以约定期限; 2. 期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。	
业主临时公约	制定主体	建设单位	
	时期	建设单位销售物业之前	
	内容	1. 有关物业的使用、维护、管理; 2. 业主的共同利益; 3. 业主应当履行的义务; 4. 违反公约应当承担的责任等; (注:建设单位制定的业主临时公约,不得侵害物业买受人的合法权益。)	

续表

业主临时公约	作用	1. 建设单位应在物业销售前将临时公约向物业买受人明示并说明; 2. 物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时,应当对遵守业主临时公约予以书面承诺。	
	选择原则	房地产开发与物业管理相分离	
	选择方式	招 投 标 的 方 式	建设单位应以招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业
		协议的方式	1. 投标人少于3个或者住宅规模较小; 2. 经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准。
	物业共用部位的处置	1. 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备建设单位不得擅自处分; 2. 物业管理企业承接物业时,应对物业共用部位、共用设施设备进行查验。	
前期物业管理企业	物业承接验收移交的资料	移交程序	1. 建设单位移交给物业管理企业; 2. 合同终止时物业管理企业移交给业主委员会。
		材料	1. 竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料; 2. 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料; 3. 物业质量保修文件和物业使用说明文件; 4. 物业管理所必需的其他资料。