

Legal Q & A
on Realty Management

法律出版社法规中心 编

物业管理条例

实用问答

(含最新司法解释)



107个问题全面解读当前最新物业管理法律政策

7份流程图表及合同范本权威指引实践操作

7件法律规定直接呈现物业管理法律体系



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

Legal Q & A
on Realty Management

物业管理条例 实用问答

释)

法律出版社法规中心 编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例实用问答:含最新司法解释/法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社,2009.9
ISBN 978-7-5036-9738-8

I. 物… II. 法… III. 物业管理—条例—中国—问答
IV. D922.181-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第122758号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢	装帧设计/马 帅
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/世纪千禧印刷(北京)有限公司	责任印制/吕亚莉
开本/850×1168毫米 1/32	印张/6 字数/102千
版本/2009年8月第1版	印次/2009年8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 978-7-5036-9738-8	定价:18.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

总 目 录

上篇 物业管理法律政策解答	1
第一章 物业管理的基本问题	3
第二章 业主的权利义务	7
第一节 业主的建筑物区分所有权	7
第二节 业主的基本权利义务	11
第三节 业主大会与业主委员会	15
第三章 前期物业管理	29
第四章 物业管理服务	36
第五章 物业的使用与维护	51
第六章 法律责任	57
中篇 物业管理实用信息	65
下篇 物业管理常用法律法规	117

目 录

上篇 物业管理法律政策解答

第一章 物业管理的基本问题

- 001 什么是物业管理？为什么要制定《物业管理条例》？ 3
- 002 《物业管理条例》是一部怎么样的法规？其颁布施行有什么意义？ 3
- 003 如何理解物业管理中的基本概念——物业、业主？ 5
- 004 如何认定业主的身份？ 5
- 005 物业管理活动由哪些机关负责管理监督？ 6
- 006 什么是物业管理区域？ 6

第二章 业主的权利义务

第一节 业主的建筑物区分所有权

- 007 什么是建筑物区分所有权？为什么要对建筑物区分所有权？ 7
- 008 业主的建筑物区分的专有部分包括哪些？业

	主对专有部分享有哪些权利？	8
009	业主的建筑物区分的共有部分包括哪些？业 主对共有部分享有哪些权利？	8
010	业主转让建筑物区分的专有部分时，共有部 分如何处理？	9
011	建筑区划内的道路、绿地、公共场所等，如何 归属？	9
012	建筑区划内的车位、车库如何归属？	10
013	承租人等物业使用人在建筑物区分所有权中 处于什么地位？	10

第二节 业主的基本权利义务

014	业主在物业管理活动中享有哪些基本权利？	11
015	业主在物业管理活动中需要履行哪些基本义 务？	12
016	哪些事项需要由业主共同决定？	12
017	在业主需要共同作出决定或分摊建筑物及其 附属设施的费用、分配建筑物及其附属设施 的收益时，专有部分面积和建筑物总面积分 别如何计算？	13
018	在业主需要共同作出决定时，如何确定业主 人数和总人数？	14
019	哪些情况和资料应当向业主公开？	14

第三节 业主大会与业主委员会

020	什么是业主大会？业主大会的基本职责是什
-----	---------------------

么?	15
021 业主大会如何成立?	15
022 业主大会如何筹备?	16
023 什么是物业管理规约? 物业管理规约应包括 哪些内容? 其效力如何?	17
024 什么是业主大会议事规则? 议事规则应包括 哪些内容?	17
025 召开业主大会会议前应做好哪些准备?	18
026 业主大会会议如何召开?	18
027 物业管理区域内业主人数较多时, 如何推选 业主代表参加业主大会会议?	19
028 业主可否委托代理人参加业主大会会议?	19
029 业主大会的职责有哪些?	19
030 业主大会决定哪些事项需要多数业主同意?	20
031 什么是业主委员会? 业主委员会履行哪些职 责?	20
032 业主委员会如何产生?	21
033 担任业主委员会委员需要符合哪些条件?	21
034 业主委员会产生后如何向政府主管部门备案?	22
035 业主在哪些情况下丧失业主委员会委员资格?	22
036 业主委员会委员如何变更?	23
037 业主委员会的职责有哪些?	23
038 业主委员会会议如何召开?	24
039 业主委员会如何换届?	24
040 业主大会、业主委员会作决定时有哪些限制?	

- 其决定违法时怎么办? 25
- 041 业主大会或者业主委员会作出的决定有何效力? 如何公示? 25
- 042 业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,怎么办? 26
- 043 业主大会和业主委员会怎样应对小区内损害他人合法权益的行为? 26
- 044 业主大会和业主委员会开展工作的经费由谁承担? 27
- 045 业主大会、业主委员会与公安机关、居委会是什么关系? 28

第三章 前期物业管理

- 046 前期物业管理是怎么回事? 为什么要进行前期物业管理? 29
- 047 前期物业服务合同应于何时签订? 其具有哪些法律特征? 30
- 048 业主如何获知前期物业服务合同的内容? 30
- 049 什么是临时管理规约? 临时管理规约应于何时制定? 30
- 050 业主如何获知临时管理规约? 31
- 051 如何选聘前期物业管理的物业服务企业? 31
- 052 前期物业服务合同的法律效力延续到什么时候? 32
- 053 物业共用部位、共用设施设备包括哪些? 建

设单位可否对其处分?	32
054 物业承接、验收的相关资料如何交接?	33
055 物业管理用房应由建设单位还是物业服务企 业配置?	34
056 什么是物业的保修责任? 物业的保修责任由 谁承担?	34

第四章 物业管理服务

057 业主是否必须选择物业服务企业来实施物业 管理?	36
058 物业服务企业和业主之间是否是管理者与被 管理者的关系?	36
059 业主如何选择物业服务企业?	37
060 物业服务企业的性质是什么? 需要符合哪些 条件?	37
061 物业服务企业和物业管理从业人员是否都需 要相关资质?	38
062 同一个物业管理区域是否只能有一个物业服 务企业实施物业管理?	38
063 物业服务合同应当包括哪些内容?	39
064 物业服务企业的服务承诺、服务细则等,是否 对其具有约束力?	40
065 物业服务合同的法律地位如何? 其当事人之 间的关系如何?	40
066 业主可否以自己并未直接选择物业服务企业	

- 为由拒绝物业服务企业提供服务? 41
- 067 物业服务企业如何承接物业? 41
- 068 物业管理用房包括哪些? 其所有权属于物业服务企业还是业主? 41
- 069 物业服务企业可否将部分服务内容委托为其他服务企业? 42
- 070 物业服务企业可否提供物业服务合同约定以外的服务项目? 43
- 071 物业服务企业在物业管理区域的安全保障方面有哪些义务? 44
- 072 物业服务企业是不是必须聘请保安人员? 44
- 073 物业服务费用如何确定? 如何交纳? 45
- 074 业主不交物业费的,物业服务企业如何救济? ... 45
- 075 物业管理区域内的水电气等公共事业如何收费? 46
- 076 业主违反物业服务合同的,如何承担法律责任? 46
- 077 物业服务企业未能履行物业服务合同约定的,如何承担法律责任? 47
- 078 物业服务企业不履行相关维修、养护等义务的,业主如何救济? 47
- 079 哪些情况下业主委员会或者业主可以请求法院确认物业服务合同无效? 48
- 080 物业服务企业被解聘的,物业服务合同、已交纳物业费如何处理? 48

081	物业服务合同终止时,物业服务企业如何交接工作?	49
082	物业使用人包括哪些? 其在物业管理活动中的权利义务如何确定?	49
083	物业管理活动中的投诉由哪个机关负责处理?	50

第五章 物业的使用与维护

084	住宅业主可否将住宅改变为经营性用房?	51
085	建筑物及其附属设施的费用如何分摊? 收益如何分配?	52
086	业主无偿利用屋顶以及外墙面等共有部分的,是否构成对其他业主的侵权?	52
087	他人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动的,业主如何救济?	52
088	物业管理区域内的公共建筑和共用设施用途可否改变?	53
089	占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地需要注意什么?	53
090	物业管理区域内相关管线和设施设备的维修、养护工作由谁负责?	54
091	业主装饰装修房屋需要遵守哪些规定?	54
092	住房专项维修资金制度是怎么回事? 住房专项维修资金归谁所有? 如何使用?	55

- 093 业主可否利用物业共用部位、共用设施设备进行经营? 所得收益可否由经营者自行支配? 56
- 094 物业存在安全隐患时,由谁负责维修养护? 56

第六章 法律责任

- 095 建设单位违法选聘物业服务企业的,如何处罚? 57
- 096 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,如何承担法律责任? 57
- 097 拒不按照法律、法规规定移交有关物业资料的,如何处罚? 58
- 098 物业服务公司未取得资质证书从事物业管理活动的,如何承担法律责任? 58
- 099 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,如何承担法律责任? 59
- 100 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,如何承担法律责任? 59
- 101 挪用专项维修资金的,如何处罚? 60
- 102 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,如何处罚? 60
- 103 物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的,如何承担法律责任? 60

104	物业使用与维护中有违法行为的,如何承担 法律责任?	61
105	业主逾期不交纳物业服务费的,如何承担法 律责任?	62
106	业主以业主大会或业主委员会的名义从事违 法活动的,如何承担法律责任?	62
107	如何追究行政机关工作人员在行政管理中的 违法行为的法律责任?	62

中篇 物业管理实用信息

物业管理法律操作流程图	67
临时管理规约(示范文本)	68
管理规约(示范文本)	78
业主大会议事规则(示范文本)	85
业主委员会管理章程(示范文本)	89
前期物业服务合同(示范文本)	96
物业服务合同(示范文本)	112

下篇 物业管理常用法律法规

物业管理条例(2007年8月26日修订)	119
中华人民共和国物权法(节录)(2007年3月16日)	136
住宅专项维修资金管理办法(2007年12月4日)	140
物业服务收费管理办法(2003年11月13日)	154
业主大会规程(2003年6月26日)	159

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年5月14日)	167
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年5月15日)	173

上篇

物业管理法律政策解答

第一章 物业管理的基本问题

001

什么是物业管理？为什么要制定《物业管理条例》？

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。

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,故制定《物业管理条例》。

002

《物业管理条例》是一部怎么样的法规？其颁布施行有什么意义？

《物业管理条例》(国务院令第 379 号,以下简称《条例》)于 2003 年 6 月 8 日颁布,自 2003 年 9 月 1 日起施行。