

实用核心法规系列 87

物 业 管 理

实用核心法规

中国方正出版社

实用核心法规系列

物业管理 实用核心法规

中国方正出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理实用核心法规/本书编写组编. —北京: 中国方正出版社, 2003. 6

(实用核心法规系列)

ISBN 7-80107-665-6

I. 物… II. 本… III. 物业管理—法规—汇编—中国
IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 050005 号

实用核心法规系列

物业管理实用核心法规

本书编写组 编

责任编辑: 郑 玮

美术编辑: 郑 宇

出版发行: 中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编: 100813)

发行部: (010) 66124758 门市部: (010) 661094573

编辑部: (010) 66115078 出版部: (010) 66510058

网址: www.FZPress.com

责编 E-mail: zhengwei@FZPress.com

经 销: 新华书店

印 刷: 北京金华印刷有限公司

开 本: 850 毫米 × 1168 毫米 1/32

印 张: 5.75

字 数: 208 千字

版 次: 2003 年 6 月第 1 版 2003 年 6 月北京第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 7-80107-665-6

本册定价: 9.00 元/册

(本书如有印装质量问题, 请与本社出版部联系退换)



编

辑

说

明

目前，图书市场已出版的法律法规汇编品种繁多，诸如各种大全、全书、法典和法宝等等。这些图书的编辑出版，以其全面性、系统性，一度成为业内人士案头的必备工具书。但是，也由于它们的大而全，价格昂贵，加上不分专业、领域地捆绑销售使得更多的读者望而却步。实际上，对多数人而言，他们不需要购置和查阅所有的法律法规及司法解释，即便是法律专业人员，由于现在分工越来越细，他们对法律法规的了解与适用也是有专业选择性的。基于此，我社组织专业人员在対法律法规图书市场进行广泛深入地调查研究的基础上，经过长时间的策划编辑，倾心推出这套“实用核心法规系列”，以适应读者对现行法律法规信息多层面的需求。

法律汇编并非简单地把法律法规打包堆砌，它应融入汇编者的某种理念和智力劳动。目前已出版的一些法律法规单行本基本上是简单地按部门法来分类编辑，没有考虑和照顾到与之相关配套的全部法规信息的收录和主次之分。针对这种情况，我们确立了自己的编辑思想：一切服务于读者，了解读者之最需；一切方便于读者，让读者简便、直接地查到自己所需要的内容；一切忠实于读者，确保新收录法律法规的准确、现行有效和权威性；一切施惠于读者，让读者以最小的开支获取所选择领域中最大的法律法规信息量。

基于以上的编辑思想，根据市场调查，我们将现行纷繁复杂的法律法规及司法解释按照其调整的社会关系领域，特别是主要调整哪些人群的行为进行分类，编辑成册，基本涵盖了政治、经济、文化、科技、教育、社会生活等各个领域，便于读者自由选择，满足不同读者对象对特定领域的法律法规信息不同需要。如以调整领域分，有《刑法实用核心法规》、《证据实用核心法规》、《新闻出版实用核心法规》、《法律援助实用核心法规》、《劳动者权益保护实用核心法规》等；以主要调整的人群行为分，有《人大代表实用核心法规》、《公务员实用核心法规》等。

此外，为了便于读者经济、快捷、方便地查阅每一个法律法规，我们

在编辑上以主干法为红线，囊括了与该法律法规相关的所有信息。即每册分三部分：主干法；实施细则、部门规章和司法解释；最后附录与该领域所相关其他所有的法律信息目录索引。就一部法律法规而言，具有小百科的功效，令读者一书在手，所需信息一应俱全。

中国方正出版社出版的法规汇编并不多，但出版一种，市场就认可一种、畅销一种，“方正版”法规汇编家族中骄子辈出：

《中华人民共和国现行法律法规及司法解释大全》自1997年推出第一版后，至今已连续修订11版次，总发行量逾12万套之巨，在同等规模的工具书中一枝独秀。

《最新常用经济法律法规》自1994年出版以来，已修订17版次，发行量逾20万册。

《最新中华人民共和国常用法律法规全书》系国内首部利用计算机对数以万计各种案件和各种社会活动进行不完全归纳，首先筛选出实践中高频适用的法律法规，然后按查寻适用方便的内在逻辑编辑而成的法规汇编。问世两年来已发行3万余册。

2002年底我社又倾心打造出版全国人大常委会法制工作委员会审定的《中华人民共和国法律法规全书》，以低价位、大容量等特色挑战国内目前同类同规模出版物。

由此可见，我社在法律法规的编纂上积累了丰富的经验，现推出的这套“实用核心法规系列”，同样经过了广泛的调查论证，聘请知名法律专家为顾问，组织庞大的编写阵容，经过长时间的准备而完成，相信她的面世将会带给读者一份惊喜。同时，我们也真诚地希望，广大读者在使用该套丛书的过程中多提宝贵建议，帮助我们不断改进，使之成为法律界的品牌工具书，为法律的适用尽绵薄之力，以答谢读者之厚爱。

编者

2003年6月



物业管理条例

(2003 年 5 月 28 日国务院第 9 次常务会议通过 2003
年 6 月 8 日中华人民共和国国务院令 第 379 号公布
自 2003 年 9 月 1 日起施行) (1)

※ ※ ※ ※

国务院办公厅转发国务院机关事务管理局关于改进和加强
中央国家机关办公用房管理意见及其实实施细则的通知
(2001 年 8 月 6 日 国办发〔2001〕58 号) (11)

国家计委 建设部关于印发《城市住宅小区物业管理服务
收费暂行办法》的通知
(1996 年 2 月 9 日) (19)

建设部房地产业司关于印发《全国城市物业管理优秀大厦
标准及评分细则》的通知
(1997 年 4 月 16 日) (22)

建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工
作的通知
(1997 年 8 月 29 日 建房字第 219 号文发布) (29)

物业管理企业财务管理规定
(1998 年 3 月 12 日财政部发布) (32)

建设部关于印发《全国物业管理从业人员岗位证书管理办
法》有关事项的通知
(1998 年 12 月 2 日) (35)

国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知

(1998年12月15日 国税发〔1998〕217号) (37)

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法

(1998年12月16日建设部、财政部公布) (38)

建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)的通知

(1999年10月14日) (41)

物业管理企业资质管理试行办法

(1999年11月22日建设部公布) (47)

财政部关于物业管理企业执行《房地产开发企业会计制度》有关问题的通知

(1999年12月1日 财会字〔1999〕44号) (50)

中央国家机关公有住房售后共用部位共用设施设备维修基金归集管理使用暂行办法

(2000年4月1日国务院机关事务管理局公布) (55)

建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知

(2000年5月25日) (57)

国务院机关事务管理局 中共中央直属机关事务管理局关于在京中央和国家机关公有住房租金使用管理有关问题的通知

(2000年8月10日 国管房地字〔2000〕153号文) (64)

国家计委办公厅关于物业管理服务收费管理权限有关问题的复函

(2002年2月4日 计办价格〔2002〕122号) (66)

建设部关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知

(2003年6月12日 建住房〔2003〕122号) (67)

※ ※ ※ ※

北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法

(1997年6月25日北京市物价局、北京市房屋土地管理局公布) (70)

北京市居住小区物业管理办法(修正)

(1995年7月7日北京市人民政府令第21号公布 根据1997年12月31日北京市人民政府第12号令修改) (72)

北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法

(1998年10月29日北京市物价局、北京市房屋土地管理局公布) (75)

北京市经济适用住房小区物业管理服务收费办法(试行)

(2000年3月27日北京市物价局、北京市国土资源和房屋管理局公布) (77)

天津市物业管理条例

(2002年10月24日天津市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过 2002年10月24日天津市人民代表大会常务委员会公告第58号公布) (80)

上海市居住物业管理条例

(1997年5月28日上海市第十届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过 1997年6月9日上海市人民代表大会常务委员会公布 自1997年7月1日起施行) (90)

上海市居住物业保安管理办法

(1998年5月1日上海市房地局、上海市公安局公布) (101)

重庆市物业管理条例

(2002年9月25日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第42次会议通过) (104)

※ ※ ※ ※

城市房地产开发经营管理条例

(1998年7月20日中华人民共和国国务院令第248号
发布施行) (118)

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定

(1994年7月18日) (124)

国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组国家
安居工程实施方案的通知

(1995年2月6日) (129)

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的
通知

(1998年7月3日) (133)

国务院批转国家计委关于加强房地产价格调控加快住房建
设意见的通知

(1998年10月25日 国发〔1998〕34号) (136)

中共中央办公厅 国务院办公厅关于转发建设部等单位关
于《在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施
方案》的通知

(1999年8月16日) (140)

建设部 财政部 国家经济贸易委员会 全国总工会关于
进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问
题的通知

(2000年5月8日) (145)

建设部关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的通
知

(2000年9月11日 建住房〔2000〕196号) (148)

商品房销售管理办法

(2001年3月14日经建设部第38次部常务会议审议通
过 2001年4月4日建设部第88号令发布 自2001
年6月1日起施行) (150)

城市房地产权属档案管理办法

(2001 年 8 月 23 日建设部第 47 次常务会议审议通过

2001 年 8 月 29 日建设部令第 101 号发布 自 2001 年

12 月 1 日起施行) (157)

住宅室内装饰装修管理办法

(2002 年 2 月 26 日经第 53 次部常务会议讨论通过

2002 年 3 月 5 日建设部令第 110 号发布 自 2002 年 5

月 1 日起施行) (161)

建设部 国家发展计划委员会 国家经济贸易委员会 财
政部 国土资源部 国家工商行政管理总局 监察部关于
整顿和规范房地产市场秩序的通知

(2002 年 5 月 23 日 建住房〔2002〕123 号) (167)

建设部关于印发《建设领域违法违规行为举报管理办法》
的通知

(2002 年 7 月 11 日 建法〔2002〕185 号) (173)

物业管理条例

(2003年5月28日国务院第9次常务会议通过 2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布 自2003年9月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主及业主大会
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业管理服务
- 第五章 物业的使用与维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

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

第二条 本条例所称物业管理,是指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。

第三条 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管理企业。

第四条 国家鼓励物业管理采用新技术、新方法,依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 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。

第二章 业主及业主大会

第六条 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，接受物业管理企业提供的服务；
- (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) 提出制定和修改业主公约、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) 选举业主委员会委员，并享有被选举权；
- (六) 监督业主委员会的工作；
- (七) 监督物业管理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。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守业主公约、业主大会议事规则；
- (二) 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；
- (三) 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；
- (四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当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。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

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。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立

业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

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。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十一条 业主大会履行下列职责：

- (一) 制定、修改业主公约和业主大会议事规则；
- (二) 选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；
- (三) 选聘、解聘物业管理企业；
- (四) 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；
- (五) 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；
- (六) 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其它有关物业管理的职责。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内持有 1/2 以上投票权的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会作出决定，必须经与会业主所持投票权 1/2 以上通过。业主大会作出制定和修改业主公约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业管理企业，专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权 2/3 以上通过。

业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

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。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。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (二) 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；
- (三) 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；
- (四) 监督业主公约的实施；
- (五) 业主大会赋予的其它职责。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业

主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十七条 业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

业主公约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项作出约定。

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会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。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，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。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条 建设单位应当在销售物业之前，制定业主临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

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。

第二十三条 建设单位应当在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明。

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。

第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政

府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

第二十五条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十六条 前期物业服务合同可以约定期限；但是，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。

第二十七条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 物业管理企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业管理企业移交下列资料：

（一）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；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理所必需的其他资料。

物业管理企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三十三条 从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第三十四条 一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理。

第三十五条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义

务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十六条 物业管理企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业管理企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十七条 物业管理企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业管理企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十八条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业管理企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十九条 物业服务合同终止时，物业管理企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业管理企业的，物业管理企业之间应当做好交接工作。

第四十条 物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十一条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业管理企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

第四十二条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十三条 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十四条 物业管理企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十五条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业管理企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十六条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业管理企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业管理企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十七条 物业管理企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业管理企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业管理企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十八条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和业主公约的有关规定。

物业使用人违反本条例和业主公约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十九条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业管理企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第五十条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业管理企业；物业管理企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十一条 业主、物业管理企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业管理企业的同意；物业管理企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业管理企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十二条 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十三条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业管理企业。