

物业管理条例

实用版



物业管理条例

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物业管理条例

(实用版)

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例：实用版/国务院法制
办公室编. —北京：中国法制出版社，2010.9
ISBN 978 - 7 - 5093 - 2166 - 9

I. ①物… II. ①国… III. ①物业管理 - 条例 - 中国
IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 175339 号

物业管理条例 (实用版)

WUYE GUANLI TIAOLI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2010 年 9 月第 1 版

印张/4.5 字数/131 千

2010 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2166 - 9

定价：12.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfs.com>

市场营销部电话：66017726

传真：66031119

编辑部电话：66054911

邮购部电话：66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，制定地方性法规，报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。

- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市、经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。（>表示效力高于）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。“实用版”法律图书至今已行销多年，因其权威、实用、易懂的优点，成为广大读者理解、掌握法律的首选工具。

“实用版系列”独具四重法律价值：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了本社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的【理解与适用】均是从庞杂的相互关联的法律条文以及全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来；【典型案例指引】来自最高人民法院公报、各高级人民法院判决书等，点出适用要点，展示解决法律问题的实例。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助提高处理法律纠纷的效率。

中国法制出版社
2010年9月

《物业管理条例》 理解与适用

《物业管理条例》于2003年9月1日开始施行。2007年8月26日，国务院对《物业管理条例》进行了修订，并于2007年10月1日起施行。

《物业管理条例》共7章70条。主要规定了业主的权利义务、业主大会的组成及职责、业主委员会的组成及职责、业主管理规约、前期物业管理、物业管理服务、物业服务企业、物业服务合同、物业管理服务收费、专项维修资金、物业的使用与维护、物业管理中的法律责任等内容。

一、物业管理

本条例明确了物业管理的含义。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。国务院建设行政主管部门以及各地方县级以上政府房地产行政主管部门负责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》规定，业主是指房屋的所有权人，其中也包括与房屋相配套的设备、设施和相关场地的所有权人。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，它是业主的自治组织，是基于业主的建筑物区分所有权的形式产生的。业主大会应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立，并选举产生业主委员会。但也存在例外情况，在只有一个业主或者业主人数较少且经全体业主一致同意的情况下，可以不成立业主大会。

三、前期物业管理

前期物业管理，是指业主、业主大会选聘物业服务企业之前所实施的物业管理。前期物业管理合同，是指房地产开发企业或者商品房出售单位在销售物业之前，与物业服务企业签订的物业服务合同，它具有过渡性质。建设单位在销售物业之前应当制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。物业买受人应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

四、物业管理服务

从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务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。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务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。

五、物业的使用与维护

业主以及物业服务企业不得随意改变公共建筑和共用设施的用途。专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。专项维修资金属于业主所有，它的收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

六、相关法律责任

本条例第六章规定了物业行政主管部门、建设单位、物业服务企业、物业服务人员、业主、业主大会在物业管理活动中存在违法违规行当时应当承担的法律责任。

目 录

物业管理条例

第一章 总 则

- | | |
|---|--|
| 1 | 第一条 【立法宗旨】
[业 主]
[物业服务企业] |
| 2 | 第二条 【物业管理定义】
[物业管理]
[物业管理的基本内容] |
| 3 | 第三条 【选择物业服务企业的方式】
[公开、公平、公正原则]
[物业管理的类别] |
| 4 | 第四条 【物业管理发展的途径】 |
| 5 | 第五条 【物业管理的监管机关】
[国家级物业管理监管机构]
[地方一级物业管理监管机构] |

第二章 业主及业主大会

- | | |
|---|---|
| 6 | 第六条 【业主定义及权利】
[业主与物业的使用人]
[物业服务企业侵害业主权利的行为] |
| 7 | 第七条 【业主的义务】
[业主在物业管理活动中的义务] |

[业主大会和业主委员会对违反相关义务的业主可以采取的措施]

9 第八条 【业主大会代表业主合法权益】

[业主大会]

10 第九条 【物业管理区域的划分】

[房管局作出的物管区域划分决定的效力]

11 第十条 【业主大会成立方式】

11 第十一条 【业主共同决定事项】

12 第十二条 【业主大会会议的召开方式及决定】

[业主参加大会的方式]

[业主大会的表决规则]

13 第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】

[定期会议]

[临时会议]

14 第十四条 【业主大会会议的通知及记录】

14 第十五条 【业主委员会的性质和职责】

[业主委员会]

15 第十六条 【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】

[业主委员会委员的资格]

16 第十七条 【管理规约】

[管理规约]

[管理规约的通过与修改]

[业主违反管理规约的责任承担]

17 第十八条 【业主大会议事规则】

17 第十九条 【业主大会、业主委员会的职责限制】

[业主大会与业主委员会]

[业主委员会不能从事经营活动]

19 第二十条 【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】

[居民委员会、业主大会与业主委员会]

第三章 前期物业管理

- 19 | 第二十一条 【前期物业服务合同】
 [前期物业管理]
 [开发商与物业公司签订的物业服务合同的效力]
- 21 | 第二十二条 【临时管理规约】
- 22 | 第二十三条 【关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务】
- 22 | 第二十四条 【前期物业管理招投标】
 [物业管理招投标应注意的事项]
 [前期物业管理招投标的方式]
 [招投标方式的选择适用]
- 24 | 第二十五条 【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】
- 25 | 第二十六条 【前期物业服务合同期限】
- 25 | 第二十七条 【建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业】
- 26 | 第二十八条 【共用物业的承接验收】
- 26 | 第二十九条 【物业承接验收时应移交的资料】
- 27 | 第三十条 【物业管理用房】
- 27 | 第三十一条 【建设单位的物业保修责任】
 [建设单位的保修期限]
 [建筑工程的保修范围]
 [建筑工程质量缺陷时各单位之间的责任界定]

第四章 物业管理服务

- 28 | 第三十二条 【物业管理企业的性质、资质】
 [不同资质等级的物业服务企业需满足的条件]
- 30 | 第三十三条 【物业管理职业资格证书】
- 30 | 第三十四条 【物业管理区域统一管理】
- 30 | 第三十五条 【物业服务合同】

- [物业服务合同对业主的约束力]
- 31 第三十六条 【物业服务企业的义务和责任】
- [业主财物丢失的赔偿责任]
- [业主在小区内受伤的责任规定]
- [小区突然停电的责任规定]
- 32 第三十七条 【物业验收和资料移交】
- 33 第三十八条 【物业管理用房所有权属和用途】
- 33 第三十九条 【合同终止时物业服务企业的义务】
- [导致物业服务合同终止的情形]
- 34 第四十条 【专项服务业务的转委托】
- 35 第四十一条 【物业服务收费】
- 36 第四十二条 【物业服务费交纳】
- 37 第四十三条 【物业服务收费监督】
- 37 第四十四条 【业主特约服务】
- 38 第四十五条 【公用事业单位收费】
- 39 第四十六条 【对违法行为的制止、报告】
- 40 第四十七条 【物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责】
- [小区治安管理的主要内容]
- 41 第四十八条 【物业使用人的权利义务】
- 41 第四十九条 【关于物业管理的投诉】
- [物业管理纠纷投诉]
- [物业管理投诉的种类]

第五章 物业的使用与维护

- 43 第五十条 【改变公共建筑及共用设施用途的程序】
- 44 第五十一条 【公共道路、场地的占用、挖掘】
- 45 第五十二条 【公用事业设施维护责任】
- 45 第五十三条 【关于房屋装饰、装修的告知义务】

- 46 第五十四条 【专项维修资金】
- 47 第五十五条 【对共用部位、共用设备设施经营的收益】
[小区内发布广告的相关规定]
[物业共用设施的所有权和使用权的规定]
- 49 第五十六条 【责任人的维修养护义务】
[责任人]

第六章 法律责任

- 50 第五十七条 【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】
[行政处罚的方式]
- 51 第五十八条 【建设单位擅自处分共用部位的责任】
[擅自处分]
[擅自处分的责任承担]
- 52 第五十九条 【拒不移交资料的行政责任】
[拒不移交资料的行政责任主体及其违法行为]
[违反移交资料义务的行政处罚措施]
- 53 第六十条 【无资质从事物业管理的责任】
[未取得资质证书从事物业管理的责任构成要件]
[以欺骗手段取得资质证书的责任构成要件]
- 54 第六十一条 【聘用无从业资格人员的责任】
[违法聘用无从业资格人员的责任主体以及行政责任构成要件]
- 55 第六十二条 【违反委托管理限制的责任】
- 56 第六十三条 【挪用专项维修资金的责任】
[挪用专项维修资金的行为主体]
[发生挪用行为以后的具体处罚措施]
- 57 第六十四条 【建设单位不配置物业管理用房的责任】
- 58 第六十五条 【擅自改变物业管理用房的用途的责任】
- 58 第六十六条 【擅自行为的责任】

- 59 | 第六十七条 【逾期不交纳物业服务费的责任】
 [逾期不交纳物业服务费]
 [物业管理费纠纷的解决方式]
- 61 | 第六十八条 【业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违法活动的责任】
- 62 | 第六十九条 【公务人员违法行为的责任】

第七章 附 则

- 62 | 第七十条 【施行时间】

实用核心法规

- 63 | 中华人民共和国物权法（节录）
 （2007年3月16日）
- 67 | 物业服务企业资质管理办法
 （2007年11月26日）
- 71 | 物业管理师制度暂行规定
 （2005年11月16日）
- 77 | 前期物业管理招标投标管理暂行办法
 （2003年6月26日）
- 83 | 业主大会和业主委员会指导规则
 （2009年12月1日）
- 92 | 物业服务收费管理办法
 （2003年11月13日）
- 95 | 物业服务收费明码标价规定
 （2004年7月19日）
- 96 | 住宅专项维修资金管理办法
 （2007年12月4日）

- 104 | 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释
(2009年5月15日)
- 106 | 最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释
(2009年5月14日)
- 109 | 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
(2004年6月7日)
- 110 | 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
(2003年10月17日)

实用附录

- 111 | 前期物业服务合同 (参考文本)
- 119 | 业主临时公约 (参考文本)
- 126 | 业主及业主大会图解表

物业管理条例

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布
根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的
决定》修订)

第一章 总 则

第一条 立法宗旨^①

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，制定本条例。

► 理解与适用

[业主]

物业管理的主体是业主，本条例第6条规定，房屋的所有权人是业主。《物权法》确定了建筑物区分所有权的概念，业主的概念又增添了新的内容，业主不仅仅是房屋所有权人，也是该房屋所处的建筑区划内的建筑物区分所有权人。在物业管理活动中，业主有时是指所有权人个体，有时是一个集合的概念。

[物业服务企业]

物业服务企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业，物业服务企业资质等级分为一、二、三级。根据《物权法》的有关规定，2007年《物业管理条例》修订时，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。虽然只是变动了几个字，但意义却全然不同，明确了物业公司的定位

^① 条文主旨为编者所加，下同。

——为业主服务，明确了物业公司与业主之间的关系。

► 条文参见

《物权法》第70-83条；《物业服务企业资质管理办法》第2-3条

第二条 物业管理定义

本条例所称物业管理，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。

► 理解与适用

[物业管理]

该条界定的物业管理是从狭义上理解的，具体而言，就是物业服务企业接受业主或者业主大会的委托，并为之签订物业服务合同，按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，以及维护相关区域内的道路交通、消防安全、环境卫生和秩序的活动。物业管理的内涵包括：(1) 物业管理的对象是物业；(2) 物业管理的对象是人，即物业所有人（业主）和用人；(3) 物业管理的属性是经营。物业管理被视为一种特殊的商品，物业管理所提供的是有偿的无形的商品——劳务与服务。

物业服务企业向业主提供服务（包括按照物业服务合同约定提供物业服务以及根据业主委托提供物业服务合同约定以外的服务），应当依法实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。

[物业管理的基本内容]

物业管理基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。一是常规性的公共服务，主要有以下几项：(1) 房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督；(2) 房屋设备、设施的管理；(3) 环境卫生的管理；(4) 绿化管理；(5) 配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作；(6) 车辆道路管理；(7) 公众代办性质的服务。二是针对性的专

项服务，主要有：(1) 日常生活类；(2) 商业服务类；(3) 文化、教育、卫生、体育类；(4) 金融服务类；(5) 经纪代理中介服务；(6) 社会福利类。三是委托性的特约服务。物业服务企业在实施物业管理时，第一大类是最基本的工作，是必须做好的。同时，根据自身的能力和业主要求，确定第二、第三大类中的具体服务项目与内容，采取灵活多样的经营机制和服务方式，以人为本做好物业管理的各项管理与服务工作，并不断拓展其广度和深度。

► 条文参见

《物业服务企业资质管理办法》；《物业服务收费明码标价规定》
第2条

► 典型案例指引

广州市甲有限公司与广州市乙有限公司物业管理纠纷上诉案（广东省广州市中级人民法院民事判决书〔2008〕穗中法民五终字第4001号）

案件适用要点：根据我国《物业管理条例》第2条的规定，物业管理的内容与人身、财产保险保管义务性质不同，由此《物业管理合同》约定不包含人身、财产保险保管责任，不违反法律的禁止性规定。但是，物业公司仍应当承担维护相关区域内正常秩序的管理义务，对物业管理区域内的物业安全负担合理的注意义务。

第三条 选择物业服务企业的方式

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服务企业。

► 理解与适用

[公开、公平、公正原则]

(1) 物业管理活动要“公开”。

其一，物业管理招标活动的信息应当公开。招标人采用公开招标方式，应当通过公开出版的报刊、信息网络或者其他公众媒介发布；需要进行资格预审的，应当发布相关资格预审公告；采用邀请招标方式的，招标方式应当向3个以上的特定的物业服务企业发出邀请书。其二，开标程序要公开。开标应当公开进行，所有的潜在投标人均可参加开标。开标的时间地点应当与事先提供的招标文件上载明的时间地点一致；开