



高职高专物业管理系列教材

WuYe WeiHu Yu GuanLi

物业维护与管理

郑龙清 主编

本教材从如何预防和发现房屋的“衰老”和“死亡”、如何维护和养护房屋、如何规范和指导房屋的主人（业主或使用人）正常合理地使用房屋、如何明确房屋维修养护的责任人等方面介绍了一些房屋维护与管理的基本经验和方法，以及物业维护与管理的责任；就物业维护与管理涉及的“物业的基本组成”、“影响物业使用和效用的因素”、“物业维护与管理的规范要求和措施”、“物业维护制度建设和实践”等方面内容一一作了阐述。



华东师范大学出版社

高 职 高 专 物 业 管 理 系 列 教 材

物业维护 与管理

郑龙清 主 编

华东师范大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业维护与管理 / 郑龙清主编. —上海: 华东师范大学出版社, 2009

(高职高专物业管理系列教材)

ISBN 978 - 7 - 5617 - 6889 - 1

I. 物… II. 郑… III. 物业管理—高等学校: 技术学校—教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 075534 号

高职高专物业管理系列教材

物业维护与管理

主 编 郑龙清
责任编辑 李 艺
特约编辑 于科仁 徐晓嫣
责任校对 邱红穗
装帧设计 黄惠敏

出版发行 华东师范大学出版社
社 址 上海市中山北路 3663 号 邮编 200062
电话总机 021 - 62450163 转各部门 行政传真 021 - 62572105
客服电话 021 - 62865537 (兼传真)
门市 (邮购) 电话 021 - 62869887
门市地址 上海市中山北路 3663 号华东师范大学校内先锋路口
网 址 www.ecnupress.com.cn

印 刷 者 上海市崇明裕安印刷厂
开 本 787 × 1092 16 开
印 张 10.5
字 数 216 千字
版 次 2009 年 7 月第 1 版
印 次 2009 年 7 月第 1 次
印 数 3 100
书 号 ISBN 978 - 7 - 5617 - 6889 - 1 / C · 191
定 价 20.00 元

出 版 人 朱杰人

(如发现本版图书有印订质量问题, 请寄回本社客服中心调换或电话 021 - 62865537 联系)

前 言

按照自然法则运行,任何事物都处在不断的变化和运动之中。我们每一个人所居住和使用的房屋也会变化,也会像生命体一样,经历诞生(房屋建成)、成长(交付使用)、衰老(房屋损坏)和死亡(房屋损毁或拆除)等过程。为了延缓房屋衰老和死亡,房屋的维护与管理便成了一个永恒的话题。

如何预防和发现房屋的“衰老”和“死亡”?如何维护和养护房屋?如何规范和指导房屋的主人(业主或使用人)正常合理地使用房屋?如何明确房屋维修养护的责任人?诸如此类问题,常常在我们生活和工作中出现,但很少有人主动去关心和研究,以至于房屋的损坏伤口在“感染”、在扩大。有时房屋卫士(这里指房屋管理者)还觉得无所事事,居住在房屋里面的人也浑然不知麻烦和危险正在渐渐临近。

本教材从“物业的基本组成”、“影响物业使用和效用的因素”、“物业维护与管理的规范要求和措施”、“物业维护制度建设和实践”等方面对物业维护与管理所涉及的方面及内容作了比较详细的论述。

在我国计划经济时期,房屋的维护与管理通常被狭义地理解为是对单体(个)房屋以及设施设备所进行的维修养护与管理。与之对应的行业用语通常为“房屋维修”、“房屋管理”、“房屋修缮基金”等。随着我国经济体制的改革和社会主义市场经济体制的建立和不断完善,房屋私有化率在不断地提高,房屋维护与管理不再只是停留在单体房屋和设施设备上,而是演变为对一定范围内的群体房屋和设备以及相关的道路和场地等设施所进行的维护和管理。与之相对应的行业用语演变为“物业维护”、“物业管理”、“物业维修资金”等。

不同时期,对房屋维护与管理的名称说法虽然不同,但其涉及的内容都是围绕房屋以及附属设施设备所进行的维修、养护和管理等工作。为了避免本书中不同时期对房屋维护与管理工作的说辞不一,也为了理解上的统一,本书中选用了广义上的理解,把房屋结构维修和养护、房屋设施设备维修和养护以及与之相对应的管理,统称为“物业维护与管理”。

在社会生产实践中,物业维护与管理是一个古老的话题,但是让其上升为理论却还是一项新的课题。我们在前人和广大业内人士辛勤耕耘的基础上,采撷和吸取养料,并作了初步的探索 and 整理,终成此书。

本书各章撰稿人为:郑龙清(第一、四、六、七章和第二、三、八章部分)、周建华(第五章和第二、八章部分)、李华星(第二、三章部分)。全书由郑龙清统稿、定稿。

由于学识和专业功力有限,所作浅陋和不尽如人意之处恐在所难免,尚祈专家、同仁和广大读者明鉴并赐教,以使我们今后在物业维护与管理的理论与实践探索中有所提高和收获。

本书的编写,得到了不少老师、同仁、同事的支持和帮助;本书的出版,得到了华东师范大学出版社的支持,在此一并表示诚挚的谢意。

郑龙清

2009年4月于上海

目 录

第一章 物业维护与管理概述 (1)

第一节 物业维护与管理的基本含义和作用 (1)

一、物业维护与管理的基本含义 (1)

二、物业维护与管理的作用 (2)

第二节 物业维护与管理发展简况 (3)

一、计划经济体制下的物业维护与管理 (4)

二、改革开放后的物业维护与管理 (5)

第三节 物业维护与管理的规范和健康发展 (6)

一、宏观层面,制定操作性强的法规和政策 (6)

二、微观方面,提高业主的公共意识和道德修养 (6)

第四节 物业维护与管理的制度建设 (7)

一、《城市房屋修缮管理规定》 (7)

二、《房屋修缮技术管理规定》 (12)

三、《住宅室内装饰装修管理办法》 (14)

四、《物业管理条例》 (18)

五、《中华人民共和国物权法》 (19)

复习思考题 (20)

第二章 物业的基本组成和维护分类 (21)

第一节 物业的房屋构造组成 (21)

一、房屋主要部分组成 (21)

二、其他部分组成 (23)

第二节 物业设备设施组成 (29)

一、给排水设备设施系统 (29)

二、通风、供暖及空气调节设备系统 (30)

三、燃气设备系统 (30)

四、供电设备系统 (30)

五、电梯设备系统	(31)
六、消防保安系统	(32)
七、安全防范设备系统	(33)
八、建筑防雷系统	(34)
第三节 物业的基本分类	(34)
一、按物业用途分	(34)
二、按物业管理权利所处阶段的不同分	(35)
三、按物业运营阶段的不同分	(35)
第四节 物业的维护分类	(36)
一、物业翻修	(37)
二、物业大修	(37)
三、物业中修	(37)
四、物业小修	(38)
五、物业综合维修	(38)
复习思考题	(38)

第三章 房屋构造要求

第一节 房屋构造介绍	(40)
一、房屋构造含义	(40)
二、房屋构造组成	(40)
第二节 房屋构造要求	(53)
一、基本要求	(53)
二、其他要求	(60)
第三节 影响物业损坏的因素	(61)
一、外力作用的影响	(61)
二、自然气候的影响	(62)
三、人为因素的影响	(62)
四、其他因素的影响	(64)
复习思考题	(64)

第四章 物业(房屋)的使用与维护

第一节 物业(房屋)的使用规范要求	(65)
-------------------------	--------

一、遵守法律和相关政策规定使用物业	(65)
二、遵守物业管理规约使用物业	(67)
三、遵守房屋设计规范要求使用物业	(70)
第二节 物业的房屋查勘鉴定	(72)
一、物业查勘鉴定的目的和作用	(73)
二、物业查勘鉴定分类及鉴定内容	(73)
三、物业查勘鉴定机构及基本检查方法	(77)
第三节 物业的房屋完损等级评定	(79)
一、房屋完损等级评定含义	(79)
二、房屋完损等级评定的作用	(79)
三、房屋完损等级评定标准	(79)
四、房屋完损等级评定方法	(84)
复习思考题	(85)

第五章 房屋建筑设备管理与维护

第一节 房屋建筑设备管理	(87)
一、房屋建筑设备管理的作用	(87)
二、房屋建筑设备管理的特点	(88)
三、房屋建筑设备管理的内容	(89)
第二节 常见房屋建筑设备的维护保养	(91)
一、水泵的维护保养	(91)
二、中央空调设备的维护保养	(92)
三、高低压配电房设备维护管理	(94)
四、电梯的维护保养	(95)
五、消防设备的使用维护	(97)
六、监控控制系统的维护保养	(98)
七、避雷系统的维护保养	(99)
第三节 房屋建筑设施设备管理技术规范	(99)
一、国家标准	(99)
二、部颁标准	(100)
三、上海市地方标准	(100)
复习思考题	(101)

第六章 物业维修与养护管理 (102)

第一节 物业维修与养护管理责任人 (102)

一、物业所有权人责任 (102)

二、约定责任 (103)

三、使用人、行为人责任 (103)

四、法定责任 (103)

第二节 房屋安全检查与管理 (104)

一、房屋安全检查与管理概述 (104)

二、房屋安全检查分类和主要内容 (105)

三、房屋安全检查的程序 (107)

四、房屋安全检查的方法 (107)

五、房屋安全检查的要求和具体方法 (107)

六、高层建筑和隐蔽部位的安全检查 (112)

七、资料的填报和归档 (112)

八、房屋安全检查工作要求 (112)

九、对危险房屋的治理 (114)

第三节 房屋质量检测管理 (115)

一、房屋质量检测工作基本要求和程序 (115)

二、应进行房屋质量检测的几种情况 (116)

三、房屋质量检测项目 (116)

四、房屋质量检测报告 (117)

五、房屋质量检测管理机构 (117)

第四节 物业查险维修与加固 (118)

一、砖木结构房屋的查险、维修与加固 (118)

二、砖混结构房屋的查险、维修与加固 (120)

复习思考题 (123)

第七章 物业维修资金与管理 (124)

第一节 物业维修资金的含义和作用 (124)

一、物业维修资金的含义 (124)

二、物业维修资金的作用 (125)

第二节 物业维修资金筹集和经营收入 (126)

一、物业维修资金筹集	(126)
二、物业资源产生的经营收入	(129)
第三节 物业维修资金使用	(130)
一、物业维修资金使用法律规定	(130)
二、物业维修资金使用程序和支取标准	(131)
三、维修基金使用监管	(133)
第四节 维修资金法律责任	(135)
复习思考题	(135)

第八章 物业维护与管理实例评析

一、有关住宅物业小区综合维护改造实例	(136)
二、有关建筑坠落物伤人事件处理实例	(139)
三、有关业主装修房屋不当造成相邻房屋损坏所引发的纠纷实例	(142)
四、有关住宅物业小区公共设施维护与管理实例	(144)
五、有关住宅小区共用设备破损引发纠纷和处理的实例	(147)
六、有关小区污水管道泛溢造成住户损失的处置实例	(149)
七、有关市政施工造成燃气泄漏,威胁住户安全的实例	(150)
八、有关大厦突遇停电事故处置和化解矛盾的实例	(151)
九、有关电梯设备陈旧老化带来使用不便和安全隐患的实例	(153)
十、有关物业维修资金使用管理的运作实例	(154)
复习思考题	(156)

主要参考书目

(157)

第一章 物业维护与管理概述

在本书中所称的物业是指在城市范围内已建成的并且具有一定的使用功能和经济价值的各类房屋,以及与之相配套的设备和共用设施等。

人的生活离不开衣、食、住、行。住又是通过物业这一主要物质形式与人的生活、工作和社会活动紧紧相连。

本章就物业维护与管理的基本含义和作用、物业维护与管理工作的意义和发展简况以及对社会发展的影响等作一阐述。

第一节 物业维护与管理的基本含义和作用

一、物业维护与管理的基本含义

物业维护与管理是指物业权利人或由其委托的物业服务企业对物业所进行的维修、养护和管理等一系列有组织的活动。

物业犹如生命体一样,有它的“诞生之日”,也有它的“寿终之时”。在物业为人提供服务的生命周期中,需要物业的“主人”(权利人,又称业主)或由“业主”委托的专业物业服务企业对它进行“呵护”(维护)。一旦物业有“头痛脑热”什么的(如房屋结构破损、房屋设施设备故障老化等),它的主人应及时地为它进行“治疗”(维修),直至其“康复痊愈”。

物业维护与管理不是单一的一项活动,因为在城市范围内绝大多数的物业都是由多个权利人共同拥有,或房屋结构、设备共享(高层、多层房屋),或小区设施共用(别墅房屋)。因此对物业的维护与管理不是由个别业主所能决定或作为的,而是由多数业主共同决定的。为此需要一定的组织形式(如业主大会、业主委员会)通过一定的程序(少数服从多数进行表决),委托一定的组织机构(如物业服务企业),来实施物业维护与管理工作的。除此之外,国家和地方政府为了规范物业使用和管理活动,也为了城市的整洁、协调和文明形象,更为了保障物业权利人和使用人的人身和财产安全,颁布了一系列有关法律法规,制定了相应的政策,以规范、协调物业维护与管理工作的。

2003年6月,国务院颁布的《物业管理条例》,其中涉及物业维护与管理方面的内容有

十条之多。2004年8月,上海市人大通过的《上海市住宅物业管理规定》,对物业维护与管理作了相应的规定。所以说,物业维护与管理是一项由众多环节相互组成的有组织的活动。

二、物业维护与管理的作用

物业维护与管理不仅是对物业的有形物质进行维修、养护与管理,以满足人的物质需求(或者说体现出物业的一种使用价值),而且在一定程度上也是对拥有物业或使用物业的人的思想、文化和情结的一种折射,以满足人的一种精神需求。可以说物业维护与管理在多方面起着作用。

(一) 物业维护与管理有效保证物业的正常使用

物业在使用过程中受各种自然的和人为的因素影响,难免会发生损伤和故障,这会给人的居住、生活、工作、生产等活动带来影响。通过物业维护与管理,可以有效地预防物业的损伤和故障的发生;即使物业发生了损伤和故障,也能及早地进行修复和排除,从而有效地保证物业的正常使用。

(二) 物业维护与管理能使社会资源得到有效的利用

物业的建成需要耗费大量的人力和物力,少则几十万、上百万,多则数千万和上亿元。在物业的有效使用年限内,如果能够对物业进行细心维护和有效管理,不仅可以提高和保持物业的使用功能,还可以延长物业的有效使用年限,从而使社会资源得到有效的利用,节约社会资源和社会成本。

(三) 物业维护与管理可以降低使用成本,从而产生较好的经济效益

房屋结构、房屋装饰和房屋设备等部分的损坏,是一个渐进的过程。物业维护及时以及管理得当,就能及时阻止物业损坏蔓延,防止或延缓物业损坏由量变到质变。通过低成本的小修小补来恢复物业的正常使用功能。如钢筋混凝土构件,在温度和日照等因素影响下,容易产生细小的裂缝,如能及时进行嵌补,就能防止雨水、潮气的渗透,从而避免构件内部钢筋生锈;反之,可能使生锈的钢筋产生铁胀,并进一步加快构件裂缝形成和扩大,如此循环,最终可能使钢筋混凝土构件提前损坏,这不仅会影响住用安全,还会增加维修成本。

(四) 物业维护与管理可以展现一幢物业、一个物业小区乃至一个城市的品牌与形象

物业的外貌犹如人的衣饰着装,整洁、清新的外貌可以给人以舒心悦的美感。一些国家和地区,通常通过立法或行政手段,要求物业权利人对物业外貌的装饰装修和使用,必

须遵从一定的规定,如,新加坡通过立法形式要求物业业主每隔五年必须对房屋的外貌进行一次维护保养。德国对房屋外貌有严格的要求,业主必须保持原建筑外貌风格,不得做随意改动。该国通过立法还要求,老房子的外墙七年要油漆一遍:你不做政府帮你做,向你收费。你不付,法律制裁(当然对困难的住户,政府有一套补助办法)。

在迎接 2008 年奥运之前,北京市政府拨出了 10 亿元专项资金,对具有北京民居特色的四合院进行了维修改造,先后修缮了 44 条胡同,1 474 处老四合院,使之更突显了“北京欢迎您”的城市风采。

上海在“迎世博 600 天行动”中,也拟花费数百亿资金,对城市主要道路和地区的房屋外貌进行维修保养和改造。

不同国家和城市对房屋外貌的维护与管理的规定,其内容虽有不同,但其目的都是展现一个城市、一个物业小区、一幢物业的良好形象。

(五) 物业维护与管理,可以保留和延续历史,可以让后人了解和感受过去

在人类历史发展过程中,每个国家、每座城市,在每个时代多少都遗留了与那段历史时代相适应的物业。如:北京的皇家宫殿——故宫、百姓民居——四合院,上海的石库门建筑等,这些物业都忠实地镌刻着那个时代的风貌。这些物业就是“历史老人”,在向后人讲述着那个时代所发生的故事。经过许多年的风雨侵蚀,这些“历史老人”会变脸、会衰老、会褪去往日的风采。通过物业维护与管理,帮助“历史老人”洗去历史浮尘,恢复当年风姿,修旧如旧,让后人感受到过去的那个时代、那些人物和故事。

(六) 物业维护与管理,使不同的文化以凝固的方式得以长久地保存

展现新疆维吾尔民族文化和伊斯兰教风采的新疆喀什艾提尕尔清真寺,自建成至今已有近六百年的历史,历经多次维修保养,时至今日,艾提尕尔清真寺仍神采奕奕地向每一个朝觐者或参观者展示伊斯兰教和新疆维吾尔民族不凡建筑的文化底蕴。

上海的中共一大会址,经过近百年的历史变迁,其周边环境已发生了翻天覆地的变化,现代化的商务和办公大楼拔地而起,但一大会址在经过多次维修和细心养护后,仍保留着那个时代的风貌。参观者可以从其凝固的房屋外貌和室内陈设去了解上海典型的石库门里弄建筑,去阅读那个时代的历史文化、那个时代的政治风云。

第二节 物业维护与管理发展简况

改革开放以来,我国物业维护与管理的发展可以分为两个阶段:

一、计划经济体制下的物业维护与管理

(一) 房屋维护责任演变

物业维护与管理的发展演变与一定时期的经济制度有关联。解放前,我国受殖民主义和官僚资本主义统治,实行的是私有经济制度,城市绝大多数房屋为私人所有。物业维护与管理基本处于一种自生自灭状态。考虑到那个时代战乱不断,物价不断上涨和维修成本高等因素,绝大多数业主都不大重视物业的维修与保养,房屋管理部门也缺乏管理手段,物业损坏情况比较普遍,房屋维修责任均由业主自己承担。

新中国成立后的几十年里,我国实行了社会主义计划经济制度。旧中国的官僚物业、公共物业收归国有,由政府的房屋管理部门统一管理。此外,由国家或单位建造的房屋也由房屋管理部门进行管理。在此期间,物业维修养护与管理职能往往是分离的。也就是说物业的维修由专业房屋修建公司来承担,物业的养护和管理由房管所(站)来承担。至此,除少数私有房屋由业主自己承担维护责任外,城市的绝大多数物业(即直管公房)的维修与养护,由代表国家行使房屋管理责任的房管部门或单位承担房屋维护责任,并对房屋修缮作统一安排。

(二) 物业维护三级维修体制

从20世纪50年代到90年代初期,物业维修与管理实行的是:私有物业的维护由私有业主自行安排,但需接受政府的房屋管理部门指导;国有物业(直管公房)的维护与管理实行“三级维修体制”,即把物业(偏重于房屋部分)的大修(包括翻修、综合维修)、中修、小修(包括日常养护)工作,分别由市级、区级、房管所三级独立核算的房屋维修施工单位去进行。每一级别的房屋维修施工单位都必须获得政府管理部门认定的房屋维修施工资质,从事的只能是与其资质相匹配的房屋维修项目。通常情况下,可以分为以下几种维修形式:

1. 低层房屋维修或小修养护工程,常采取“管养合一”的形式。即由房屋使用人报修,由房管所(站)的房屋管养段内的房管员(相当于现在的物业小区经理)和维修工作人员进行处理。此类工程零星分散,服务性强。为配合管养段进行小修养护服务,在房管所(站)内还设有特种工(如水电工、白铁工、油漆工、铁工、沟路工等)。其有利之处是减少维修房屋时的运作环节,协调性好,有利于及时解决房屋维修时所出现的问题。

2. 多层房屋维护或中修工程常采用委托施工。即由各区、县房管所(站)房管员根据本所(站)房屋完损情况,上报所在区县房屋管理部门,区县房屋管理部门再根据市房屋主管部门的维修计划,制订本区域的房屋维修计划,并委托安排房管所(站)的中修队或区房屋修建公司承担施工任务。此类房屋维修工程,工作量大、维修难度较高,通常要进行成本核算和签订施工合同,进行独立核算。

3. 高层建筑、大型的公共类建筑或大修工程,通常采用指定施工形式。大修工程由于施工规模大、施工技术复杂和施工管理要求高,通常由市或区房屋管理部门直接指定市房屋修建单位施工。

在计划经济体制之下,三级房屋维修体制适应了不同房屋不同维修工程规模的施工要求,但其缺点是限制了企业之间的良性竞争。对物业维护与管理企业和人员而言,做多做少、做好做坏,没有多少压力。因此在那时的物业维护体制之下,物业维护人员的工作主动性、服务性相对较弱。

(三) 房屋维护标准

改革开放以前,由于国家财力紧缺,用于房屋维修、保养上的资金十分有限,为了使有限的资金产生出较大效用,国家和地方房屋管理部门都相继制定了一系列的房屋维护标准,其主要精神可以概括为两个方面:

1. 保障型的维护养护。即对标准较低的房屋,通过维护,保证其结构不倒、不塌,并能正常使用。因此,这类房屋的维护养护工程所投入的资金相对较少,维修标准也比较低。

2. 对别墅、公寓、大楼等标准比较高的房屋,通过维护,不仅要保证房屋结构正常、安全地使用,而且还要适当地提高其使用功能和效用,包括对房屋装饰部分的维修等。

实施上述维护标准除了房屋自身原因(如:房屋结构类型、房屋装潢标准高低、房屋所处地段、房屋设备配置等)外,还有经济原因,即标准比较高的房屋,其使用人支付的租金比较高,因此其享受维护标准理应相应提高,这也应验了“好房子好修”这一业内俗语。

二、改革开放后的物业维护与管理

1978年党的十一届三中全会召开,确定了我国实行“改革开放”国策,随之而来的住房制度也进行了一系列的改革。物业维护与管理也从计划经济模式逐渐向社会主义市场经济模式转变。由政府为主担纲的物业维护与管理工作,转而由房屋业主自主承担,这不仅是物业维护与管理的责任的转变,更重要的是使人们对物业维护与管理的认识和理解发生了观念上的转变,这既包括原从事物业维护与管理的工作人员,也包括被管理的房屋使用人。随着这些转变,一种新的“物业维护与管理”模式——“物业管理”随之诞生。

1992年深圳成立了我国第一家“物业管理企业”,它不再是政府下属附属机构,而是受业主委托,按市场化运行要求和合同约定,为业主提供“物业维护与管理”等服务,这为我国住房制度的改革迈出了坚实的一步,为住宅商品化的推行奠定了基础。

经过十几年的改革和发展,物业管理这一模式已被市场和多数人所接受。物业是否要修?如何修?由谁来修?维修标准如何定?这一系列的问题,都由业主自主决定,但必须遵守一项原则:即“少数服从多数”原则。这一原则在相关法律法规中都有所体现,如:

2007年3月十届全国人大第五次会议通过的《中华人民共和国物权法》中的第六章、国务院2007年8月修改的《物业管理条例》，以及2004年上海市第十二届人大第十四次会议通过的《上海市住宅物业管理规定》等。这些都对物业使用和维护等作出了相关规定。

第三节 物业维护与管理的规范和健康发展

就单体(套)物业而言,其物业权属于该物业业主所有。专用部分的房屋、设备设施等的维修、保养、使用等,由业主自行处理。但绝大多数物业的结构、设备、设施又属多个业主所共有,因此,这些共用物业部分的维修、养护、使用等非单个业主所能左右,应由所有业主共同协商议定。由于每一个业主所处的地位不一,所考虑问题的角度不同,利益取向各异,因此,对共有的物业部分的维护与管理,会有不同的声音和意见。对此,应如何协调、如何统一、如何规范呢?概括地说可以从以下两个方面着手:

一、宏观层面,制定操作性强的法规和政策

在计划经济和公有房屋为主的年代,国家建设部就物业维护与管理相继颁布了一系列的行政规章,如《城市房屋修缮管理规定》、《房屋修缮范围和标准》、《房屋修缮技术管理规定》、《建筑内部装修设计防火规范》、《房屋完损等级评定标准》等。这些用于城市房屋维护与管理的行政规章与规定,对城市的公有房屋和相关的房屋设施、设备的维护与管理,起到了积极的推进作用。但随着我国住房制度改革的深入和住宅商品化的进一步发展,原有的一些规章和规定,在一定程度上已很难适应物业管理迅速发展的需要。因此,国家立法机构和政府管理部门需要结合当前的物业管理现状和今后物业管理发展方向,制定一些指导性强、操作简便的法规、政策。就当前而言,国家和地方有关物业维护与管理规定,还比较宏观和原则,指导性、操作性不强,相对物业管理的快速发展,法律、法规等规范的制定有些滞后。

为了保障物业管理的正常发展,为维护广大业主的合法权益,为了保证物业的正常和安全使用,建议有关管理部门应尽早制定与《物权法》、《物业管理条例》等法律法规中所规定的原则相适应的、并能够用于实践指导和操作的物业维护与管理等规范性的规章和政策。

二、微观方面,提高业主的公共意识和道德修养

随着社会主义市场经济的发展,以我为中心的利己主义在一些业主身上也愈加突出,

如装修时,按照个人的意愿,不顾左邻右舍的利益是否受损、房屋结构和外立面有无受到影响等,擅自违章搭建,损坏结构,我行我素;使用时,任意占用共用部位和堆放物品;更有甚者,未经许可,擅自改变房屋用途等。这些行为和意识在一定程度上影响了物业维护与管理。为了减少这些影响,除了加强依法管理外,提高业主的公共意识和道德修养也是一条重要途径。

以上海为例:2008年6月,上海市房屋土地资源管理局发布了《关于印发〈业主大会议事规则〉、〈临时管理规约〉、〈管理规约〉、〈专项维修资金管理规约〉示范文本的通知》,其用意就是通过激发业主自我管理意识,引导业主遵守公共道德,服从物业管理规约,自觉遵从物业管理中的各项制度和约定。为此,物业管理部门、公共媒体、社会舆论等,应多方合作,宣传弘扬自觉遵守物业管理规约的人和事,鞭挞有损于公共利益和他人利益的人和行为,引导业主置身于积极向上的公共意识和道德守则之中,促进物业维护与管理工作的健全发展。

第四节 物业维护与管理的制度建设

在物业维护与管理工作中,上至国家主管部门,下至地方管理机构,对房屋及其设备设施的维修、养护和管理,在不同的历史时期都曾制定和颁布过一系列的相关行政规章和相关政策。尽管在不同时期制定和颁布的规章政策所指向的对象名称不一样,物业维护和管理的要求也有所差异,但其所涉及的对象都是与物业有关的房屋、设备、设施以及相关的工作和行为。综其内容,对我们今天所实施的物业管理,以及物业管理中的房屋、设备设施的维修、养护和管理,仍有积极指导作用,尤其新近颁布的《物业管理条例》及《中华人民共和国物权法》,对物业管理的进一步发展和提升,起到了基石作用。

以下就物业维护与管理的制度建设方面的几部主要的行政规章和法律文件作一介绍。

一、《城市房屋修缮管理规定》

《城市房屋修缮管理规定》(以下简称《规定》)是城市房屋修缮方面具有最高法律效率的一部行政规章,由原国家建设部1989年7月8日发布,于1991年8月1日起实施。此部行政规章发布和实施时间虽然离今天已有近20年的时间,并随着国家住房制度改革的进行,有些内容已被相关的规章所替代,但是仍有相当部分的规定对我们今天物业维护与管理工作的积极作用,并且该行政规章的有些规定也是《物权法》、《物业管理条例》等法律法规制定时所引用的基础素材。通过该《规定》的学习,可以有助于物业维护和管理工作者了解和掌握物业维护和管理工作的基本要求和法律责任,以便于更加规范和全面地做好物业