

法律单行本注释本系列

物业管理条例

Regulation on
Realty Management

注释本



 法律出版社
LAW PRESS CHINA

全新修订版

物业管理条例

注释本

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

物业管理条例注释本 / 法律出版社法规中心编. --
4 版. -- 北京 : 法律出版社, 2021
(法律单行本注释本系列)
ISBN 978 - 7 - 5197 - 5588 - 1

I. ①物… II. ①法… III. ①物业管理—条例—法律
解释—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2021)第 082443 号

物业管理条例注释本
WUYE GUANLI TIAOLI
ZHUSHIBEN

法律出版社法规中心 编

责任编辑 张发靖 陈 熙
装帧设计 李 瞻

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 三河市兴达印务有限公司
责任校对 张红蕊
责任印制 张建伟

编辑统筹 法规出版分社
开本 850 毫米 × 1168 毫米 1/32
印张 3.5
字数 95 千
版本 2021 年 5 月第 4 版
印次 2021 年 5 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)

网址 / www.lawpress.com.cn

投稿邮箱 / info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱 / jbwq@lawpress.com.cn

销售热线 / 400 - 660 - 8393

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、子公司销售电话:

统一销售客服 / 400 - 660 - 8393/6393

第一法律书店 / 010 - 83938432/8433 西安分公司 / 029 - 85330678 重庆分公司 / 023 - 67453036

上海分公司 / 021 - 62071639/1636 深圳分公司 / 0755 - 83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 5588 - 1

定价: 16.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

现代社会是法治社会,社会发展离不开法治护航,百姓福祉少不了法律保障。遇到问题依法解决,已经成为人们处理矛盾、解决纠纷的不二之选。然而,面对纷繁复杂的法律问题,如何精准、高效地找到法律依据,如何完整、准确地理解和运用法律,日益成为人们“学法、用法”的关键所在。

为了帮助读者快速准确地掌握“学法、用法”的本领,我社开创性地推出了“法律单行本注释本系列”丛书,至今已十余年。本丛书历经多次修订完善,现已出版近百个品种,涵盖了社会生活的重要领域,已经成为广大读者学习法律、应用法律之必选图书。

本丛书具有以下特点:

1. 出版机构权威。成立于1954年的法律出版社,是全国首家法律专业出版机构,始终秉承“为人民传播法律”的宗旨,完整记录了中国法治建设发展的全过程,享有“社会科学类全国一级出版社”“全国百佳图书出版单位”等荣誉称号。

2. 编写人员专业。本丛书皆由相关法律领域内的专业人士编写,并引入匿名审稿评估制度,确保图书内容始终紧跟法治进程,反映最新立法动态,体现条文本义内涵。

3. 法律文本标准。作为专业的法律出版机构,多年来,我社始

终使用全国人民代表大会常务委员会公报刊登的法律文本,积淀了丰富的标准法律文本资源,并根据立法进度及时更新相关内容。

4. 条文注解精准。本丛书以立法机关的解读为蓝本,对每个条文提炼出条文主旨,并对重点条文进行注释,使读者能精准掌握立法意图,轻松理解条文内容。

5. 配套附录实用。书末“附录”部分收录的均为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为便捷,使全书更为实用。

需要说明的是,本丛书中“适用提要”“条文主旨”“条文注释”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式通过、颁布的法律文本,不具有法律效力。本丛书不足之处,恳请读者批评指正。

我们用心打磨本丛书,以期待为法律相关专业的学生释法解疑,致力于为每个公民的合法权益撑起法律的保护伞。

法律出版社法规中心

2021年5月

目 录

《物业管理条例》适用提要	1
--------------------	---

物业管理条例

第一章 总则	3
第一条 立法目的	3
第二条 物业管理定义	3
第三条 选择物业服务企业的方式	4
第四条 物业管理与创新、科技进步的关系	5
第五条 物业管理监督管理体制	5
第二章 业主及业主大会	5
第六条 业主及业主权利	5
第七条 业主义务	7
第八条 业主大会的组成与宗旨	7
第九条 物业管理区域划分	8
第十条 业主大会的成立	8
第十一条 业主决定事项	9
第十二条 业主大会会议	10
第十三条 业主大会会议制度	12
第十四条 召开业主大会会议的会前通知、告知和会议 记录	12
第十五条 业主委员会性质与职责	12
第十六条 业主委员会备案制度	13

第十七条	管理规约的内容和效力	13
第十八条	业主大会议事规则	13
第十九条	业主大会、业主委员会所作决定的限制	14
第二十条	业主大会、业主委员会与公安机关、居委会 的关系	15
第三章	前期物业管理	15
第二十一条	前期物业服务合同	15
第二十二条	临时管理规约	16
第二十三条	说明义务和承诺义务	17
第二十四条	前期物业管理招投标	17
第二十五条	买卖合同内容要求	18
第二十六条	前期物业服务合同期限	18
第二十七条	转让的限制性规定	18
第二十八条	共用部位、设施设备的查验	19
第二十九条	物业资料移交	19
第三十条	物业管理用房	20
第三十一条	建设单位的物业保修责任	20
第四章	物业管理服务	20
第三十二条	物业服务企业	20
第三十三条	物业管理区域统一管理原则	21
第三十四条	物业服务合同	21
第三十五条	物业服务企业的义务和责任	22
第三十六条	物业承接验收和物业资料移交	23
第三十七条	物业管理用房权属和用途	23
第三十八条	物业服务合同终止	24
第三十九条	专项服务业务委托	24
第四十条	物业服务费用	25

第四十一条	物业服务费用交纳	26
第四十二条	物业服务收费的监督	26
第四十三条	特约服务	26
第四十四条	公用事业等单位收费	27
第四十五条	对违法行为的制止和报告义务	28
第四十六条	安全防范义务及物业保安人员	28
第四十七条	物业使用人的权利义务责任	29
第四十八条	物业投诉制度	30
第五章	物业的使用与维护	30
第四十九条	公共建筑和共用设施用途	30
第五十条	道路、场地设施维护	31
第五十一条	供水、供电、供气、供热、通信、有线 电视等单位的维修养护责任	32
第五十二条	房屋装饰装修	32
第五十三条	住房专项维修资金制度	33
第五十四条	利用共用部位设施设备进行经营	34
第五十五条	存在安全隐患时的维修养护责任	35
第六章	法律责任	36
第五十六条	对建设单位违法选聘物业服务企业的 处罚	36
第五十七条	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 法律责任	37
第五十八条	对拒不按照法律、法规规定移交有关 物业资料的处罚	37
第五十九条	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法律	

责任	37
第六十条 对挪用专项维修资金的处罚	37
第六十一条 对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处罚	38
第六十二条 物业服务企业擅自改变物业管理用房 用途的法律责任	39
第六十三条 物业使用与维护中的违法行为的法律 责任	39
第六十四条 业主逾期不交纳物业服务费的法律 责任	39
第六十五条 业主以业主大会或业主委员会的名义 从事违法活动的法律责任	40
第六十六条 行政机关工作人员在行政管理中的 违法行为的法律责任	40
第七章 附则	41
第六十七条 施行日期	41

附 录

中华人民共和国民法典(节录)(2020.5.28)	42
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干 问题的解释(2020.12.29 修正)	45
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用 法律若干问题的解释(2020.12.29 修正)	46
业主大会和业主委员会指导规则(2009.12.1)	50
物业服务收费管理办法(2003.11.13)	61
物业服务收费明码标价规定(2004.7.19)	64
前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003.6.26)	66

物业管理企业资质管理办法(2007.11.26 修订)	73
前期物业服务合同(示范文本)	78
业主临时公约(示范文本)	91

《物业管理条例》 适用提要

随着我国城镇住房制度改革的不断深化,房屋的所有权结构发生了重大变化,越来越多的公有住房逐渐转变成个人所有。与此相适应,原来的公房承租人逐步转变为房屋所有权人,原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展的过程中,物业管理这一新兴行业应运而生。它的产生和发展,对于改善人民群众的生活、工作环境,提高城市管理水平,扩大就业起着积极的作用。

《物业管理条例》共7章67条,主要规定了业主及业主大会、前期物业管理、物业管理服务以及物业的使用与维护等内容。

根据条例的规定,如果业主选择物业管理企业对其物业进行管理,则适用条例的规定,也就是说,条例并不强制要求业主必须选择物业管理企业进行物业管理。同时,条例明确了业主即房屋的所有权人在物业管理中的主体地位,遵循了物业管理是业主的自我管理,物业管理企业接受业主委托,具体实施物业管理有关事项的原则。条例还要协调好民事关系、市场调节和政府干预的关系。物业管理从根本上说,主要涉及的还是民事法律关系,是业主和物业管理公司之间在平等自愿的基础上建立起来的关系。对于民事法律关系,政府不应当做太多的干预,因此,条例主要是通过

设定市场选择的规则,搭建民事关系的基本框架,由当事人自己进行市场选择,自己决定民事法律关系的内容。

条例规定了业主的权利和义务,业主通过业主大会行使在物业管理中的各项权利,业主委员会是业主大会的执行机构,具体负责执行业主大会在物业管理中作出的决定。业主大会选聘物业管理企业进行管理,业主委员会代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。物业管理企业根据合同的约定提供服务,并收取相应的报酬。

在业主成立业主大会,并选聘物业管理企业之前,物业的建设单位可以选聘物业管理企业实施前期物业管理,业主签订的购房合同中必须包含前期物业管理的内容,建设单位要向业主说明业主临时公约的内容。前期物业服务合同在业主大会与其选聘的物业管理企业签订物业服务合同时终止。

业主在物业的使用中必须遵守业主大会制定的业主公约,尊重其他业主的权利,不能损害公共利益。同时,物业管理企业也不能擅自处分业主的权利。物业管理企业未能履行合同义务,造成业主人身、财产损失的,必须依法承担赔偿责任。业主不按时缴纳物业服务费的,实际上是损害了全体业主的公共利益,因此条例规定,业主委员会应当督促其缴纳。同时,条例还确立了物业共用部位、共用设备设施的维修基金制度,以保证物业使用和维护的需要。

条例公布以后,建设部、国家发改委于2003年发布了《关于印发物业服务收费管理办法的通知》,规定物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。

2020年,最高人民法院又公布了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》,对建筑物区分所有权及物业服务纠纷案件审判实践中的若干热点、难点问题作出了规定。

物业管理条例

(2003年6月8日国务院令 第379号公布 根据2007年8月26日国务院令 第504号《关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修订 根据2016年2月6日国务院令 第666号《关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 根据2018年3月19日国务院令 第698号《关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^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。

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。

条文注释

本条例第2条对物业管理下定义,实际是要解决本条例的调整范围问题。(1)物业管理是由业主通过选聘物业服务企业的方式来

^① 条文主旨为编者所加,下同。

实现的活动。对于房屋等建筑物的管理,业主可以采取自己管理、委托不同的专业服务公司管理、选聘物业服务企业等方式。本条例调整的物业管理,仅指业主通过选聘物业服务企业对物业管理这种方式。必须说明的是,业主有权选择适合自己的方式来管理自己的物业,本条例并不强制业主必须选择物业服务企业来实施物业管理。(2)物业管理活动的基础是物业服务合同。物业服务合同是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义务的协议。物业管理企业根据物业服务合同内容提供物业管理服务,业主根据物业服务合同交纳相应的物业服务费用,双方是平等的民事法律关系。(3)物业管理的内容是业主和物业服务企业对物业管理进行维修养护、管理,对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。主要由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。

此外还需明确的是:(1)本条例既调整住宅物业的物业管理活动,也调整非住宅物业的物业管理活动;(2)本条例的适用范围,既包括城市,也涵盖乡村。

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。

条文注释

本条是倡导性条款。物业管理活动本质上是一项民事法律活动。物业服务企业和业主大会之间不是依附或隶属的关系,而是作为两个平等的民事主体,平等地作出意思表示达成民事法律关系的结果。相对一个物业管理区域来说,业主选择哪一个物业服务企业来提供物业管理服务,完全是一个市场行为。

业主选择物业服务企业,可以通过物业管理招标投标方式来进行。本条规定属于倡导性规范,因此,业主可以采用招标投标方式来选择物业服务企业,也可以采取协议等其他方式来选择物业服务企业。

关联法规

《民法典》第119条;《招标投标法》第5条;《前期物业管理招标投标管理暂行办法》第4条

第四条 【物业管理与创新、科技进步的关系】国家鼓励采用新技术、新方法,依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第五条 【物业管理监督管理体制】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。

条文注释

物业管理监督管理体制是指由物业管理监督管理机构及其管理职责、管理程序、相互关系等组成的有机整体。

本条例第5条第1款规定了国家一级的物业管理主管机构及其职责。国家一级的物业管理主管机构是指国务院建设行政主管部门,管理职责是负责全国物业管理活动的监督管理工作。

本条例第5条第2款规定了地方一级的物业管理活动的监督管理机构及其职责。各地物业管理主管机构是指县级以上地方人民政府房地产行政主管部门,管理职责是对本行政区域内的物业管理活动实施监督管理。需要说明的是,这里所称“房地产行政主管部门”是一个笼统和灵活的称呼,各地房地产行政主管部门的名称或设置并不完全相同。

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主及业主权利】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,接受物业服务企业提供的服务;

(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) 提出制定和修改管理规约、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) 选举业主委员会成员,并享有被选举权；

(六) 监督业主委员会的工作；

(七) 监督物业服务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。

条文注释

本条第1款规定了业主的概念。从本条例第2条的规定中可以看出,“物业”实际上指的是“房屋及配套的设施设备和相关场地”,将业主定义为“房屋的所有权人”,并没有排除业主对与房屋相配套的设施设备和相关场地拥有的相关权利。此外,根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第1条的规定,其一,依法登记取得或者依据《民法典》第229条至第231条规定取得建筑物专有部分所有权的人,应当认定为《民法典》第2编第6章所称的业主;其二,基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的人,可以认定为《民法典》第2编第6章所称的业主。

本条第2款规定了业主在物业管理活动中享有的权利。在物业管理活动中,业主基于对房屋的所有权享有对物业和相关共同事务进行管理的权利。这些权利有些由单个业主享有和行使,有些只能通过业主大会来实现。

第七条 【业主义务】业主在物业管理活动中,履行下列义务:

- (一)遵守管理规约、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。

条文注释

根据《民法典》第 286 条的规定,业主应当遵守法律、法规以及管理规约。业主大会或者业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费 etc 损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。业主或者其他行为人拒不履行相关义务的,有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉,有关行政主管部门应当依法处理。

第八条 【业主大会的组成与宗旨】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。

关联法规

《业主大会和业主委员会指导规则》第 1~6 条