

物业管理 常见法律问题

智拾 LIVE 

物业管理篇

李瑶瑶律师

电话/微信：18817562134

邮箱：youyoulee.2007@163.com

目录

酬金制下费用
列支问题

A

保盘问题

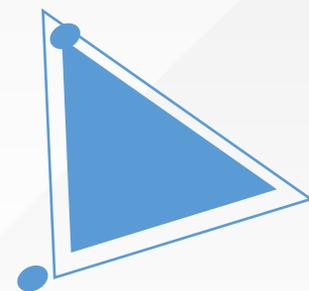
B

历史遗留问题

C

1.

酬金制下费用列支问题



酬金制下费用列支问题—员工离职补偿金等费用列支问题



员工离职补偿金、招聘费、猎头费、员工服装费能否在物业费资金中予以列支/算作物业管理支出费用？

酬金制下费用列支问题—员工离职补偿金等费用列支问题

《物业管理条例》

《上海市住宅物业管理规定》



《物业服务收费管理办法》

《关于酬金制物业服务沪房管规范》

（沪房管规范物[2015]7号）

酬金制下费用列支问题—员工离职补偿金等费用列支问题

《物业服务收费管理办法》 第十一条 物业服务支出



A

管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

B

物业共用部位、设施日常运行、维护费用；

C

物业管理区域清洁、绿化养护、秩序维护费用；

D

办公费用、固定资产折旧、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用、经业主同意的审计费用等。

酬金制下费用列支问题—员工离职补偿金等费用列支问题

《关于酬金制物业服务沪房管规》
第四条 物业服务支出



A

管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费、**离职补偿金**等；

B

物业共用部位、设施日常运行、维护费用；

C

物业管理区域清洁、绿化养护、秩序维护费用；

D

办公费用、固定资产折旧、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用、经业主同意的审计费用等。

薪金制下费用列支问题—员工离职补偿金等费用列支问题



酬金制下费用列支问题—员工离职补偿金等费用列支问题

建议物业公司在物业服务合同中：

35%

对物业服务费支出构成尽可能详细约定；

65%

需要经过业委会签字或盖章认可；（有些合同约定列支费用需要正副主任签字或盖章）

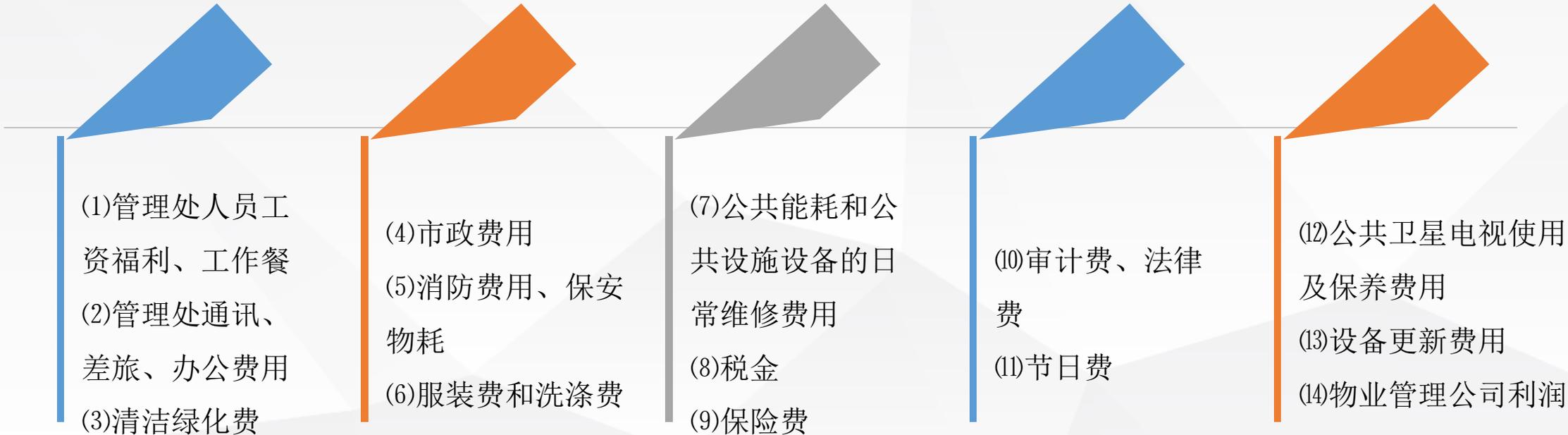
85%

每年做财务预算且经过业主大会审核，月度财务预算经过业委会审批。

酬金制下费用列支问题—员工离职补偿金等费用列支问题

示范条款：

管理费用以如下项目开支：



(1)管理处人员工资福利、工作餐
(2)管理处通讯、差旅、办公费用
(3)清洁绿化费

(4)市政费用
(5)消防费用、保安物耗
(6)服装费和洗涤费

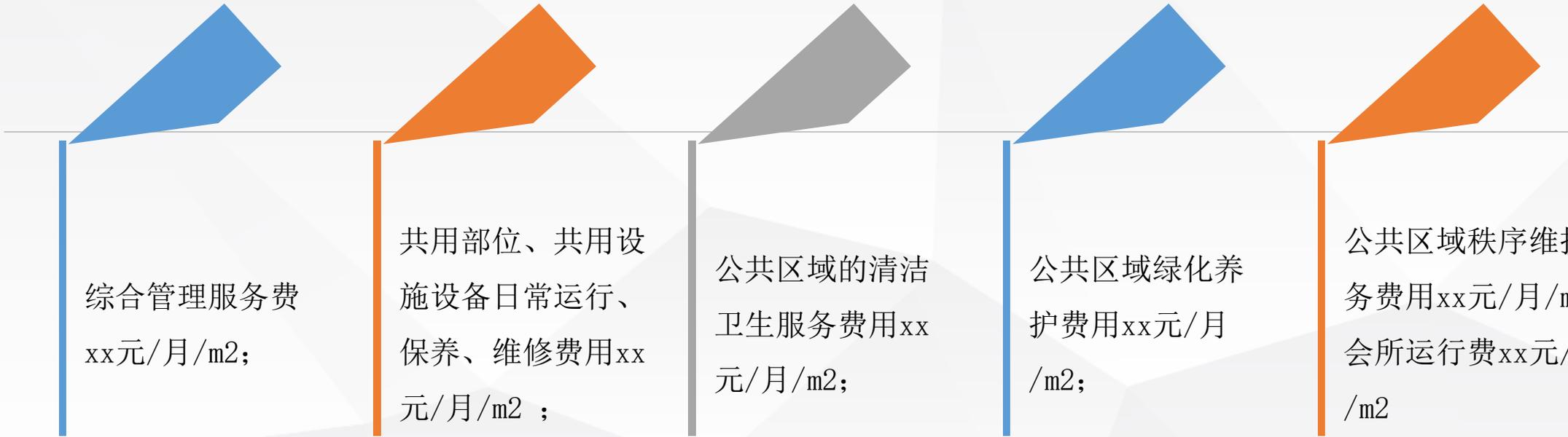
(7)公共能耗和公共设施设备的日常维修费用
(8)税金
(9)保险费

(10)审计费、法律费
(11)节日费

(12)公共卫星电视使用及保养费用
(13)设备更新费用
(14)物业管理公司利润

酬金制下费用列支问题-物业服务支出分项构成条款问题

有些物业公司虽然采用酬金制收费方式，但是会在物业服务合同中列明分项构成，比如：



综合管理服务费
xx元/月/m²;

共用部位、共用设
施设备日常运行、
保养、维修费用xx
元/月/m² ;

公共区域的清洁
卫生服务费用xx
元/月/m²;

公共区域绿化养
护费用xx元/月
/m²;

公共区域秩序维护服
务费用xx元/月/m²;
会所运行费xx元/月
/m²

酬金制下费用列支问题-物业服务支出分项构成条款问题

建议合同中不明确列明
分项构成或者列明但清
楚测算

A

需确定每一个分项费用
确实会发生

B

如：会所运营费，实际
管理中从未运营，最终
法院判令返还。

C



酬金制下费用列支问题-收入计算问题



结余返还案件中收入是按照应收还是实收计算？

酬金制下费用列支问题-收入计算问题



2.

保盘问题



保盘问题

1.

首要，与街道办、居委会维持良好关系。

2.

其次，维持与业委会的良好关系。业委会对小区中物业公司的选聘、续聘有决定性作用。

3.

最后，保证良好的服务，争取民意。

保盘问题

首要，与街道办、居委会维持良好关系。



保盘问题

公 告

全体业主：

第一届业主委员会有 3 名委员以书面形式提出辞职，根据《杭州市物业管理条例》第十九条、第二十一条的规定，3 名委员的职务自行终止，业主委员会委员缺额人数已超过正式委员人数的百分之五十，应当重新选举业主委员会。8 月 20 日，居民委员会已向小区全体业主公告，应当重新选举业主委员会。

依据物业管理法律法规的规定，自 8 月 20 日起，第一届业主委员会的原成员，就必须停止一切以业主委员会的名义从事活动，停止业主委员会、业主大会公章的使用，如从事违反法律、法规的活动，一切责任自负。

为维护小区广大业主的合法权益，维护小区的和谐稳定，原业委会成员保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物必须于 8 月 30 日前移交给居民委员会。

杭州市 办事处

2 日

保盘问题

其次，维持与业委会的良好关系。业委会对小区中物业公司的选聘、续聘有决定性作用。



保盘问题

最后，保证良好的服务，争取民意。



关于责停 小区业委会换届选举工作的通告

全体业主：

鉴于， 小区于 2018 年 9 月 21 日在小区公众号上公布了《关于组建上海市 小区业委会换届选举小组》的公告，并于 10 月 8 日-16 日进行改选小组票选的领票、投票工作。10 月 20 日公布了 业委会换届选举小组业主代表选举开箱统计结果，有 10 名业主拟定成为新一届小区业委会换届选举小组业主代表候选人。

但，在该业主代表候选人名单公布后有小区党员和群众对代表名单提出异议，认为上述业主代表中的多位业主代表在过往的小区管理事务中存在过激行为，例如：散布不实言论、滋扰部分业主、拉横幅等，不利于小区整体的安定团结，不宜担任换届选举小组业主代表候选人。鉴于此种情况小区党总支提请我办及社区中心在业委会换届选举工作中进一步加强指导。

同年 11 月 29 日，我办要求上述 10 名业主代表签署 换届选举小组业主代表任职承诺书，然而该 10 名推选的换届选举小组业主代表候选人拒绝签署任职承诺书，遂自行草拟了一封《承诺书》并签字按印。该做法有违“党建引领业主自治”社区治理原则的基本宗旨。

故此，我办及社区中心经研究讨论决定，对该 10 名换届选举小组业主代表候选人资格予以否认。同时，为保证小区的和谐稳定，责停 业委会换届选举工作的推进流程。待条件客观成熟，择期重组换届选举小组，再行推动换届选举工作。

房管办事处

社区 务管理服务中心

2019 年 1 月 14 日

3.

历史遗留问题



历史遗留问题

同一物业管理区域内聘请不同的物业公司进行管理

01

个别楼盘的业主自行聘请更高质量服务的物业公司

02

历史遗留问题

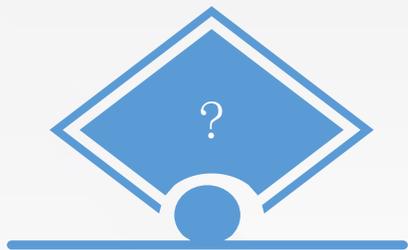
同一物业管理区域两个物业公司管理的问题：

《物业管理条例》第三十四条

《物业管理条例》第六十二条

主要是为了防止物业公司将全部物业管理业务进行打包转委托。

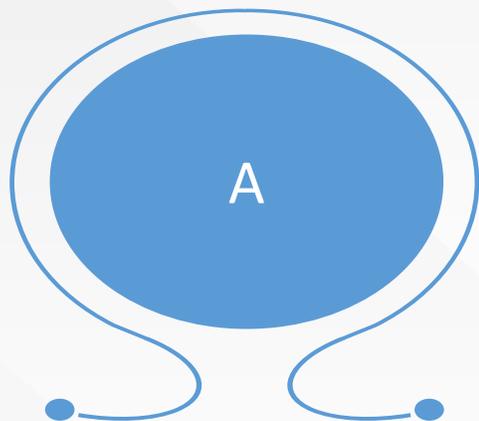
历史遗留问题



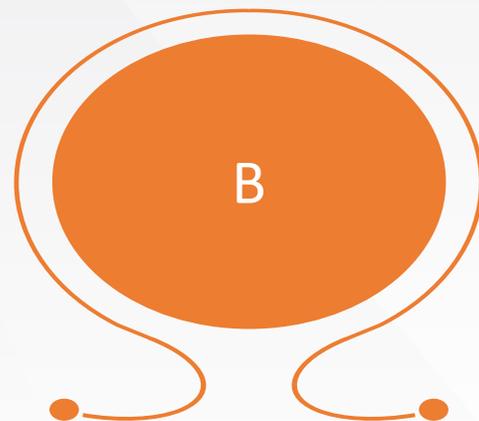
如果同一个物业管理区域内确实存在两个物业公司进行管理，相关的物业服务合同效力是否因为违反《物业管理条例》规定而无效？

历史遗留问题

不会绝对无效：



经过业主大会的同意，
则可以自聘物业，无需
向其他业主聘请的物业
公司支付物业费



未经过业主大会的同意
，自聘物业，仍需向业
主大会聘请的物业公司
支付物业费

历史遗留问题

个别楼盘要求提供高标准服务，物业公司需要：

01

(1) 物业服务收费标准、合同需要经过业主大会表决通过；

03

(2) 需要与该楼盘的业主住户签订协议，防止个别业主行使撤销权。



李瑶瑶律师

上海 长宁



扫一扫上面的二维码图案，加我微信

李瑶瑶律师

电话/微信：18817562134

邮箱：youyoulee.2007@163.com