《北京市物业管理条例（草案）》名词解释

一、物业管理定义

本条例所称物业管理是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务企业、专业单位等物业管理人的形式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

《物业管理条例》第二条规定，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场地的活动。

二、业主

本条例所称业主是指房屋等建筑所有权人为业主。公房尚未出售的，产权单位是业主，已出售的，购房人是业主。

尚未登记取得所有权，符合下列条件之一的，可以认定为业主：

（一）基于买卖、赠与、继承、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法拥有建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

《物业管理条例》第六条规定，房屋的所有权人为业主。

三、物业使用人

本条例所称物业使用人是指除业主以外合法占有、使用物业的人，包括但不限于物业的承租人。

四、物业服务收费

国家发展改革委、建设部《物业服务收费管理办法》第二条规定，本办法所称物业服务收费，是指物业管理企业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，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

五、住宅专项维修资金

《住宅专项维修资金管理办法》规定，住宅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。

六、建设单位

最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》规定，建设单位包括包销期满，按照包销合同约定的包销价格购买尚未销售的物业后，以自己名义对外销售的包销人。