

緒論

複習思考題

第一節 物業概述

一、物業的含義

(一)物業的古代含義

物業這個詞可以追溯到中國的宋代。自宋代起，在立法中將動產和不動產進行了區分，將動產稱之為「物」或「財物」，而將不動產稱之為「業」或「產業」。將動產所有權稱之為物主權，而將不動產所有權稱之為業主權，進而將「物」和「業」兩字連用，用「物業」來作為動產和不動產的統稱。因此，就「物業」一詞古代的本義來說，是指人們生產和生活所依賴、利用的歸屬於個體或群體的，包括動產和不動產在內的財產。

(二)物業的現代含義

現代意義的「物業」這個詞源自香港，指單元性的房地產。香港房地產法中稱「物業是單元性房地產，一住宅單位是一物業，一工廠樓宇是一物業，一農莊也是一物業，故物業可大可小，大物業可分割為小物業」。由此，我們知道，物業既可指單元性的地產，也可指單元性的房產。單元可大可小，大的可以是成片的住宅區、私人擁有的島嶼或礦區等，小的可以僅是一間房。

關於物業的內涵，目前有多種說法，列舉幾種：

「物業是指已建成並具有使用功能和經濟效用的各類供居住和非居住的屋宇及與之相配套的設備、市政、公用設施、屋宇所在的建築地塊與附屬的場地、庭院。」

「物業是已建成並投入使用的各類房屋及與之相配套的設備、設施和場地。」

「物業是指人工形成、有使用價值和價值、有業主的建築物與場地，包括為

物業管理概論

發揮其功能相匹配的設備、設施、環境等。」

從上述一些定義來看，至少存在兩大缺陷：其一，這些定義都片面強調必須包括已建成的房屋；其二，這些定義都將物業看作是一種單純的物理形態，沒有注意到物業在法律方面的含義，即權利問題。

首先，我們知道，物業並不一定包括房屋。農田、海灘、礦藏、山林、橋樑、隧道等都是物業。即使是擁有城市中一塊尚待開發的土地，我們也將其看作擁有者的一項物業。這無論從我國古代的定義或從香港的現代定義都可以清楚地看到這一點。可見目前給物業下的定義，往往都是站在房屋建築甚至僅僅是住宅的角度來給物業下的定義，這不能不帶來偏差。另外，也有的學者將農用地和未利用地排除在物業的定義之外，其理由是，目前的「物業管理」術語中不包括它們，僅僅是指建設用地範圍內的物業。我們認為這種說法也是失之偏頗的，其理由很簡單，「物業管理」本身應該建立在「物業」的基礎上，應先有「物業」，然後才有「物業管理」。其次，物業不能只看到其物理形態方面，更重要的是要看到其法律的含義。一個權利不清或權利受限的房地產，其價值是不明的或相對於完全產權的房地產價值來說是下降的。即使在物業管理的過程中，也不應只看到房地產的物理形態，而應將權屬問題看作是物業管理的基本出發點。不管是簽訂物業管理契約，還是處理相鄰關係，甚至計算物業管理費，都離不開物業的權屬。因此，綜上所述，物業的定義必須考慮到前面提到的兩個問題。在這裡，我們根據其完整的概念和民法及其他相關法律的有關規定，對物業給出以下的定義：

「物業是指土地、構築物和固定在土地、構築物上的定著物，以及相應的物權。」

中國大陸民法等法律意義上的「定著物」，並不是絕對不可分離的，只是分離後會破壞原有的功能或價值。

(二)物業的英語含義

我們知道，物業這個詞在現代是從香港引進的，為了適應中國大陸對外開放的形勢，便於對外交流和學習，同時也是為了加深對上述物業定義的理解，這裡有必要將英語中與「物業」有關的詞解釋一下。

英語中與「物業」相關的詞有：estate, real estate, property, real property, realty。

1. estate 的兩種解釋

The degree, nature, and extent of interest that a person has in real property.
(個人在不動產中所擁有權益的大小、性質和範圍。)

The law recognizes certain rights in land and refers to them as estate. (法律認可的土地上的權利，並將其稱為 estate。)

從上述的解釋中可以看出，estate 可翻譯為地產權。

2. real estate 的兩種解釋

In law, land and everything more or less attached to it. Ownership below to the center of earth and above to the heavens. (在法律意義上，是指土地及或多或少定著於土地上的一切事物。是指下至地球中央上至天空的擁有)。

In business, the activities concerned with ownership and use transfers of the physical property. (在商務活動中，是指有關物理形態的房地產所有關係及用途轉換的各種活動。)

從上述解釋中可以看出，在法律上，real estate 可以理解成物理形態的房地產，可翻譯成「房地產」、「不動產」、「物業」；在商務活動中，可以翻譯成「房地產行業」「房地產活動」。

3. property 的解釋

The rights that one individual has in lands or goods to the exclusion of all others; rights gained from the ownership of wealth. (個人對土地或物品所擁有的排除所有其他人的權利；是一種來自對財富擁有的權利。)

從上述解釋中可以看出，property 應翻譯為「財產」。而不要翻譯成「財物」，雖然是一字之差，但是財產含有產權的意思，而財物卻沒有這

物業管理概論

層意思。

4. real property 的解釋

The rights to use real estate. (使用房地產的權利。)

從上述解釋中可以看出，real property 強調的是房地產的權利。可以翻譯成「房地產」、「不動產」、「物業」。

與 real property 相應的是 personal property，它可翻譯成「動產」。

5. realty = real estate

從以上這些英語單詞的解釋中，我們可以看到，這些單詞從本來的含義來說是有區別的，但在很多地方，如果上下文意思明確，或者在不需要強調它們的區別時，這些詞是可以通用的，都可以翻譯成「房地產」、「不動產」、「物業」。

二、物業的性質及分類

了解並掌握物業的性質和分類對了解物業和物業管理的本質，物業管理的運作模式和體制，物業管理企業參與物業管理市場運作的途徑以及做好物業管理都有十分積極的意義。

(一)物業的性質

世界上任何事物都有自己的屬性，物業也不例外。物業的屬性可分為自然屬性和社會屬性兩大類，其中社會屬性又可分為經濟屬性和法律屬性兩類。

1. 自然屬性

物業作為土地、房屋及附著其上的定著物來說，首先是它的物質性。

從某種物質來說，我們首先要考察它的自然屬性或物理特性。物業的自然屬性主要有以下幾條。

(1)固定性（不可移動性）。任何物業都離不開土地，即使在某種場合需要將房屋作為單獨的物業來考慮（如火災保險），這也只是人為的一種處理問題的需要或方式。房依地建，地為房載，從根本上來說，房屋是不能離開

土地而單獨存在的。建築、土壤、卵石及其他作為物業的一部分可能由於自然力或人為的因素被移走，然而，土地本身是不能移動的，並且永遠不會改變自己的地理位置。而土地從空間的位置來說是固定的，房屋又是固定在土地之上的，所以說，物業具有空間上的固定性。

物業空間上固定的性質，是各國地方政府徵收房地產稅的主要原因。它給物業管理行業帶來的特徵是管理或服務的分散性。物業管理企業不像其他的生產企業或服務企業，可以有一個固定的生產基地或服務場所生產產品或提供服務，而是根據物業的不同位置，提供現場服務。

(2)久遠性。與其他的產品相比，物業具有長久的自然壽命。土地的壽命就不用說了，除了一些特殊的情況（例如，山崩地裂使土地滅失以外），它是與地球同在的，或者說是具有不滅性的。而房屋一般來說也具有幾十年甚至幾百年的壽命。因此，物業具有時間上久遠的特性。這一特性，給物業管理帶來的特徵是物業管理行業的長久性。因為，物業在使用過程中，由於受到來自自然、人為力量的影響，不可避免地會受到損壞，需要不斷地維護和修理，以保證其使用價值。這就使得物業管理行業如同醫療行業一樣，只要有人的存在，就會有物業管理行業的存在。

(3)個別性。物業會因為地段、設計、材料、施工、裝潢、環境、設施等不同而有差異性。即使在同一地點，使用同一設計圖、同一施工團隊、同一材料、同樣的設施和裝潢建造的房子，也會因為樓層的不同，前後左右方位的不同而不同。因此，世界上不存在絕對相同的物業，這就形成了物業的個別性或獨特性。物業的這種性質，對物業管理行業來說，帶來管理上的區別性。如，在物業管理的維修中，處於不同位置的牆體其開裂、滲漏的原因可能不同，要求的處理也不同。再如，在物業的租賃工作中，由於物業的個別性，要求物業管理人員對所管轄的物業要仔細了解和分析，以便在租金的確定、營銷的策劃等問題上加強針對性，提高效率和效益。

2. 物業的經濟屬性

(1)商品性。中國大陸由於長期實行計畫經濟以及城市土地和房屋的國家所有，所以一直不承認房屋是商品，僅認為是一種國家分配的產品，一種由

 物業管理概論

國家提供的基本生活資料。這種計畫經濟的體制和模式，其結果不利於刺激國家、企業和個人的積極性；不利於使用經濟手段調節房屋的生產經營活動，使得城市房屋建設遠遠滿足不了城市居民的需要；也使得現有的房屋缺乏必要的資金進行適當的維護。同時，對於土地，也僅認為它是一種資源，而不是勞動的產物。因此認為它不具有價值的特性，也就不具有商品的特性。儘管在這些方面，理論界還有爭論。然而，現有的城市土地，透過大規模的基本建設，已凝聚了大量的人類勞動，即使是郊區農村的土地，也因為道路、交通等市政工程的建設，投入了大量的人類勞動而造成價值提升，這一點是無可非議的。即使從土地作為一種資源來考慮，它仍然具有使用價值和價格，並通過價格取得其商品的屬性。承認物業的商品性，不僅要求我們按照價值規律的要求，按照等價交換的原則，使物業的生產、經營、交換的過程商業化，而且，也要將物業的消費過程商品化。對物業管理行業來說，就是要貫徹有償服務的原則，貫徹等價交換原則。

(2)稀少性。土地的稀少性可以分成絕對稀少和相對稀少。首先，土地的稀少性是絕對的，這是由於地球的表面積是有限的，因此土地也是有限的。另外，儘管在有些地方可以以較低的價格買到大量的土地（所有權或使用權），但是在另一些地方，土地卻是稀少的，或是昂貴的。這就是土地的相對稀少。土地的稀少性，特別是相對的稀少性，會帶來物業供應的稀少性，特別是有效供應的稀少性。這裡的有效供應指的是消費者想買、願意買、能夠買的供應。從這裡我們必須注意到，物業供應的稀少性是相對的，它會隨著經濟環境的變化，有效需求的變化而變化。供應的稀少性特點，要求對現有的物業進行良好的維護，增加它的使用壽命和經濟壽命。這既是物業行業存在的基礎，也是物業行業對社會做貢獻的義不容辭的義務。同時，物業的相對稀少性也要求物業管理人員在從事經營性物業管理時，要時時掌握市場的變化和發展趨勢，為委託人的物業能產生最好的經濟效益而努力。

(3)保值增值性。物業的保值和增值性已為越來越多的人所認識。從第二次世界大戰以來，隨著恢復戰爭損壞建築的要求增多、人口的迅速不斷的增長

和人們生活水準的提高，通貨膨脹成了戰後世界經濟的主流。然而，在社會發展的進程中，人們發現，物業價格上漲的速度大大地超過了通貨膨脹的速度。美國的資料顯示，同一時期物業價值上漲速度是通貨膨脹速度的 2 倍。從中國大陸改革開放以來的實踐中也可以清楚地看到這種傾向。例如中國大陸各大城市的房屋的價格從 20 世紀的 80 年代至今已經上漲了 20 倍左右。而同時期糧食的上漲不到 10 倍。當然物價的上漲是一種長期的趨勢，但從短期來看，在某個地方，物業的價格會因當地經濟形勢及供需的變化而有升有降。

- (4) **固定投資性**。這是物業的另一個重要的經濟特徵。對土地所做的絕大部分改良或開發是不能被移走的，而是需要數十年甚至更長的時間才能回收投資。建築或相關的設施一旦在土地上建成，就成了物業的一部分。這個經濟特徵使得土地投資的價值大大地依賴於特定地點經濟情勢的變化和人們喜好的變化。這也帶來了物業投資的高度風險性。固定投資性對於物業管理來說，需要在物業的租賃管理中注意定著物的認定。
- (5) **大量投資性**。物業對於一個國家來說，或者對於一個家庭來說都是一筆巨大的財富，古今中外莫不如此。正因為其大量的投資性，所以，人們為了得到它，許多人需要向銀行貸款，並在隨後的幾十年中每月向銀行還款。人們將這種情況戲稱為「一輩子為銀行打工」。可見物業上所聚集財富數額之巨大。對於小家庭是如此，對於國家，也是如此。一個國家一個社會的最大財富之一也是物業。正因為如此，就需要對這數額巨大的財富加以維護，這也顯示了物業管理的重要性和必要性。
- (6) **地段性**。「地段、地段、還是地段」這是房地產估價行業中的名言，物業地段的重要性可見一斑。物業的地段性是物業的重要的經濟特徵之一，類似的物業可能僅因為地段的不同而有極其不同的價值。這種差別主要是由人們兩種性質的喜好所引起的。一種是對自然性質的喜好如氣候、空氣品質、風景等；另一種是對人工因素的喜好，如學校、文化設施或就業地點等。這兩種喜好對物業的價值都有影響。另外一些條件的變化，如人口的變化或工業的增減都會引起土地價值極大的變動。

 物業管理概論

(7)社會經濟位置的可變性。物業的自然位置是不可變的，然而物業的社會經濟位置卻是可變的。物業的社會經濟位置指的是物業在社會經濟活動中所處的地位。很多情況下，物業的位置沒有改變，然而由於其所處的社會經濟位置變化了，物業的價值就會有很大的變化。例如，從大的方面來說，在中國數千年漫長的封建社會中，依賴黃色土地的「黃色經濟」占主導地位，則中國的中原就成了政治、經濟和文化的中心；而沿海地帶，則是夷蠻夷之地。到了近代，由於依賴海洋的「藍色經濟」的發展，使得東部沿海地區成了中國最發達、最富裕的地區。這種變化不可避免地會影響該地區的物業價值。從小的方面來說，一個城市的內部，也會有這樣的例子。比如上海的浦東新區，原先是「寧要浦西一張床，不要浦東一套房」的地方，自從中央實施浦東開發的策略以後，房價急劇上漲，最高可達每平方米萬元以上。又如，上海的不夜城地區，原先是破落骯髒的貧民區，由於將上海火車新站建在此處，就成了高價樓宇集中的不夜城地區。這樣的例子多不勝數。這一特性，對於從事經營性物業管理的物業管理人員來說，要時刻關注這種潛在的變化，及時預測並作出相應對策。使物業獲得最大的收益或將可能的損失儘可能降低。

3. 物業的法律屬性

(1)對政策法規的敏感性。物業由於上述的自然及經濟屬性，如久遠性、固定投資性、社會經濟位置的可變性等，使得它對政府的法律法規具有與其他商品或物品不同的敏感性。政策法規的變動，會對物業的價值產生意想不到的影響。例如，中國大陸從解放以後，透過一系列的社會主義改造，城市房地產的絕大多數是國有的。在 1954 年第一屆全國人大第一次會議上通過的新中國第一部憲法規定：城市土地歸國家所有，土地不得交易。這樣的房地產體制，使得房地產在市場上不能流通，也就呈現不出它們的價值。很多地方政府守著「金碗」——大量的土地，卻苦於缺乏資金進行城市改造和解決人們的居住問題。1988 年 4 月 12 日，七屆全國人大第一次會議通過了憲法修正案，其中刪去了土地不得出租的規定，改為：「土地的使用權可以按照法律的規定轉讓。」就這一條文的更動，使得中國大陸



城市建設和房地產的發展起了翻天覆地的變化，以前幾十年解決不了的城市市政建設和居民住房難題得到迅速的解決，這一切主要歸功於憲法中這一規定的改變。

物業對政策法規的敏感性還可以舉以下的例子來說明。上海原先對過黃浦江的車輛，都要收過橋（隧道）費，為了進一步支持浦東新區的開發，上海市政府取消了這一項收費，結果，使得浦東的物業價值很快上升，浦東的土地很快從被人冷落變成開發商的搶手貨，土地的價值也一路攀升。物業對政策法規的敏感性，使得從事經營性物業管理的物業管理者，時刻關注這些方面可能產生的變化，未雨綢繆或掌握商機，為委託管理的業主的利益做出最大的努力。

(2)「權利束」性。物業的權屬是由一系列權能組成。在中國大陸，物業的權屬包括四種：土地的所有權、土地的使用權和房屋所有權、房屋的使用權。每一種權屬都有各種不同的權能，譬如，占有、使用、收益、處分等形成了一個完整而抽象的權利體系。在這個體系中，各種權利既可以單獨行使，又可以組合行使。因此，物業本身難以合併和分割，但是，權利可以分割和合併。物業權屬的「權利束」性，對於物業管理者來說，在提供服務的時候，要注意物業權屬的狀況，並做好相應的管理和服務工作。

(3)物業的相鄰性。與其他物品權屬的性質不一樣的是，物業權屬具有相鄰性。該性質也稱為相鄰關係。物業的相鄰關係依存於相鄰不動產所有權關係或使用權關係，其實質是相鄰不動產所有權或使用權的適當擴展或限制。在相鄰關係中，相鄰各方依法享有法律規定的相鄰權，同時亦依法承擔法律規定的義務。相鄰關係主要有相鄰環保關係，相鄰防災關係，相鄰用水關係，相鄰排水關係，相鄰通行、通風、採光等各種關係。根據法律，相鄰人必須相互給予便利或接受限制。這一特性，對於物業管理來說特別重要，因為，之所以需要物業管理，其中一個很重要的原因就是產權多元化後共用部分的管理，其中就包括了相鄰關係的處理。