

《物业管理基础术语》解读

《物业管理基础术语》已于 2023 年 12 月 15 日发布，于 2024 年 1 月 1 日实施，现就编制背景、目的和意义、主要内容解读如下：

一、编制背景

《物业管理基础术语》（SZDB/Z 287—2018）作为深圳市物业管理行业标准化工作中重要的基础性文档，收录了现阶段我国物业管理服务行业的基本术语，并明确给出术语的概念，规范其使用范围及含义。标准发布后，规范了深圳市物业管理各环节工作的用语和表述，确保物业管理相关方及时获得全面准确的信息。同时，统一的术语体系，使物业管理活动有据可依，有助于提高物业管理的规范化水平。

但是，随着物业行业的飞速发展，国家地方政策的日新月异，一系列新的标准和相关法律法规陆续发布。2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国物权法》同时废止。2019 年 9 月 3 日，《深圳经济特区物业管理条例》正式修订通过，与现行条例相比，新《条例》在保障业主合法权益、规范业主大会和业主委员会运作、提升物业服务质量、加强党的领导和政府监管等方面有重大创新；对物业服务企业及其从业人员在规范物业服务经营行为、履行物业服务合同约定、加强物业使用安全管理、配合做好

基层治理相关工作等多个方面提出了更高的要求；进一步规范业主大会和业主委员会运作——在业主自我管理、自我约束上先行示范；强调要加强党的领导和政府监管——在加强党的领导、党的建设和创新社会治理上先行示范。目前，国家标准《物业管理术语》（计划号：20173943-T-333）正在研制中，目前处于报批阶段。

二、目的和意义

为了适应这些变化，2018版的物业管理基础术语已不能满足我市物业行业内的信息共享与交流，需要根据新发布的《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区物业管理条例》、相关标准及深圳市物业管理的实际需求修订与优化物业管理基础术语，提高行业间信息交流的准确性、促进行业的规范化发展，提高行业的管理效率及服务水平。

三、主要内容

（一）范围

本文件规定了物业管理中的基础术语，主要包括通用类、前期物业管理、承接查验交接管理、入住与装修管理、日常运行管理以及其他类。

本文件适用于深圳市管辖区范围内的物业管理活动。

（二）规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

（三）通用类

本章节规定了物业管理过程中通用的基础术语，包括

物、物权、所有权等术语。本章节主要参考《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国突发事件应对法》《物业承接查验办法》《深圳经济特区物业管理条例》、《深圳市物业专项维修资金管理规定》《深圳市物业服务评价管理办法》国家标准《物业管理术语》报批稿、JGJ/T 30—2015 等的内容并结合物业行业的实际需求进行修订。

（四）前期物业管理

本章节规定了在前期物业管理中涉及的基础术语，包括前期物业管理、早期介入、竣工验收等术语。本章节主要参考 JGJ/T 30—2015 及国家标准《物业管理术语》报批稿中的内容并结合物业行业的实际需求进行修订。

（五）承接查验交接管理

本章节规定了在承接查验交接管理中涉及的基础术语，包括物业承接查验、物业服务项目交接、物业服务项目退出等术语。本章节主要参考《深圳经济特区物业管理条例》和国家标准《物业管理术语》报批稿中的内容并结合物业行业的实际需求进行修订。

（六）入住与装修管理

本章节规定了在入住与装修管理中涉及的基础术语，包括入住、业主（住户）手册、装饰装修管理等术语。本章节主要参考《住宅室内装饰装修管理办法》并结合物业行业的实际需求进行制定。

（七）日常运行管理

本章节规定了在日常运作管理中涉及的基础术语。本章节主要分为房屋及设施设备管理、清洁卫生管理、秩序维护管理、环境绿化管理、经营管理这五个部分。本章节主要参考《深圳经济特区物业管理条例》、JGJ/T 30—2015、SZDB/Z 172—2016、SZDB/Z 173—2016、DB44/T 1047—2012、国家标准《物业管理术语》报批稿中的内容并结合物业行业的实际需求进行修订。

（八）其他类

本章节规定了物业管理其他相关的基础术语，包括绿色物业管理、合同能源管理、智慧社区等术语。本章节主要参考 SZDB/Z 325—2018 并结合深圳市物业行业的实际需求进行修订。

三、附则

本文件由深圳市住房和建设局提出并归口，起草单位有深圳市住房和建设局、深圳市标准技术研究院、深圳市福田区住房和建设局、招商局积余产业运营服务股份有限公司、深圳市金地物业管理有限公司、润加物业服务（深圳）有限公司、华侨城物业（集团）有限公司、深圳市万科物业服务发展有限公司、深圳地铁物业管理发展有限公司。