

新冠肺炎疫情对房地产行业的法律影响专题系列之四

一、疫情对物业管理的影响

一、疫情发生后，物业管理企业负有开展、配合疫情防控的义务和职责

自新型冠状病毒肺炎疫情（下称“**新冠肺炎疫情**”）爆发起，很多省市已经陆续出台相应政策，明确要求所辖市县范围内物业管理企业应全面配合政府部门、社区加强各物业管理区域的疫情防控工作，采取诸如加强物业管理区域内人员进出管理等措施，全力守护物业管理区域内人员的生命安全和身体健康。

根据《中华人民共和国传染病防治法》（下称“**《传染病防治法》**”）第四十五条规定，传染病暴发、流行时，根据传染病疫情控制的需要，国务院有权在全国范围或者跨省、自治区、直辖市范围内，县级以上地方人民政府有权在本行政区域内紧急调集人员或者调用储备物资，临时征用房屋、交通工具以及相关设施、设备。

根据《中华人民共和国突发事件应对法》（下称“**《突发事件应对法》**”）第五十六条规定，突发事件发生地的其他单位应当服从人民政府发布的决定、命令，配合人民政府采取的应急处置措施，做好本单位的应急救援工作，并积极组织人员参加所在地的应急救援和处置工作。

根据上述规定，县级以上地方人民政府有权调集相关人员或物资进行疫情防控工作，相关单位和个人有义务和责任按照政府主管部门要求，予以配合。

除前述法律规定外，部分省市也已陆续出台具体疫情防控政策，明确规定物业管理企业在新冠肺炎疫情期间应履行的具体义务和职责。例如，北京市住建委于2020年1月30日发布《关于物业服务企业做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》，要求物业服务企业服从社区统一安排、统一调度指挥和培训指导，配合社区做好疫情防控各项工作。物业服务企业应根据每个物业项目情况，逐一制定防控方案，防控方案须经社区同意并报社区备案。物业管理企业应做好物业管理区域防控工作¹，加强防控工作组织及内部管理，合理调配工作人员并建立疫情防控信息报告制度。再如，上海市住建委于2020年2月5日上海市疫情防控新闻发布会上提出，物业管理企业应积极配合地方主管部门要求，建立疫情防控期间小区出入管理制度，做好设施设备的消毒防疫工作，加强对物业服务人员、出租房屋业主、承租人的管理，配合属地街镇、居/村委会加强对居家隔离观察人员的服务管理。又如，广东省住建厅于2020年2月4日印发《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》，要求物业管理企业做好物业管理区域出入口设置及防护、重点人群

¹ 《关于物业服务企业做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》规定，物业管理企业应加强物业管理区域内环境卫生管理，及时清运垃圾；做好供水设备设施、电梯轿厢、楼道、公共卫生间、会所、

垃圾站（楼）等重点部位和公共区域的通风、消毒，并公示工作情况信息；做好外来车辆、人员进出小区的管理和登记，建立信息台账；配合社区做好人员排查、宣传提示、应急处置等工作。

防护服务、重点公共区域防护、重点设施设备防护、环境卫生清洁防护、疫情社区防护工作、疫情防控宣传工作等内容。

除各省市政府出台的规定外，中国物业管理协会于 2020 年 2 月 1 日发布《物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作操作指引（试行）》（下称“**操作指引**”），将物业区域分为住宅、写字楼、产业园区、高校、医院五类物业业态。操作指引综合各地已有的新冠肺炎疫情防控相关制度、指导规范、各地相关物业管理企业实践中积累经营及做法，结合不同物业业态特点及物业管理行业实际情况，倡议物业管理企业切实做好物业管理区域疫情防控工作，加强物业管理区域疫情防控措施。

综上，目前我国正处于新冠肺炎疫情防控的关键时期，物业管理企业应当按照地方政府及主管部门要求，开展、配合政府及社区做好新冠肺炎疫情防控工作，认真对待疫情防控工作，制定防控应急预案、加强物业管理区域出入控制、进行防疫物资储备、加强人员、公共区域及设施设备防护工作、加强防疫知识宣传，保护物业管理区域安全。

二、物业管理企业有权以防止病毒传播为由封闭物业区域，禁止部分人员进出物业

根据北京市《关于物业企业进一步加强新型冠状病毒感染肺炎疫情防控期间住宅区出入管理的通知》规定，按照社区统一要求，物业管理企业可根据小区实际管理情况，关闭部分分散的小区出入口。在加强出入管理的同时，要保障本居住小区居民或已租住人员的合法权益，确保正常出入。对非本住宅区车辆、访客、新租房入住人员等进入住宅区要逐一进行体温测量，体温正常者方可进入小区，并做好登记。快递、外卖等人员原则上不得进入住宅区。通知同时规定，物业小区在制定防控方案时，应明确小区出入管理的相关工作内容，并将出入管理有关的限行、登记、测温等规定在小区出入口公示。

根据上海市住建委在上海市疫情防控新闻发布会上提出的要求，物业管理企业应尽最大可能减少出入口数量，对进入小区所有人员进行体温测量，发现体温异常人员要做好信息登记并及时报告属地街镇，对于外来访客发现体温异常的应提醒尽快就医并予以劝离。一般情况下外来访客及车辆不得进入小区，如有特殊情况，小区居民应当事先向业委会或居/村委会报告，访客应出示身份证并做好信息登记。

根据《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》规定，物业管理企业应对物业管理区域实施封闭管理。限制非本小区业主或使用人及车辆进入物业管理区域（包括但不限于快递员、外卖员等人群及其车辆）。快递公司、外卖等所配送的物品应送至指定存放区域进行临时存放，由客户自行领取。各出入口应设置防控卡点，无门卫值守的出入口暂时关闭。此外，所有进入区域范围内的人员须测量体温，对体温超过 37.3 摄氏度的来访人员实施劝返，本小区业主或使用人劝其回家自我隔离观察，及时向社区居委会报告，并协助做好相关处置工作。物业管理企业应做好信息登记录入工作，未经到访业主或使用人同意，来访人员不得进入。

根据辽宁省新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部于 2020 年 2 月 6 日印发的《全省城乡社区（村）疫情严查严控措施 30 条》的规定，必须对村庄、居民小区实行封闭管理，本村（小区）居住人员一律凭证出入并测量体温，外来人员和车辆不得进入，做到“里不出、外不进”。

除上述城市外，包括南京²、哈尔滨³等在内众多城市亦发布通告，对辖区内所有小区全面实施封闭式管理，严格小区往来车辆、人员核查登记。

根据上述规定，笔者认为，在满足政府部门及社区要求、防控方案经社区同意、提前公示物业进出规定等条件下，物业管理企业有权以防止病毒传播为由，封闭物业（居住小区）区域，禁止快递员、外卖员进出物业；除个别地区另有规定外，对于体温正常、经业主或租户确认同意的访客、新租户，原则上物业管理企业不得限制进出物业；对于业主及已租住租户，不得限制进出物业，如业主及租户出现体温偏高情况，应及时向社区报告，协助社区做好相关处置工作。

截至目前，北京、上海等大部分地区对疫情防控发布的政策及采取的措施中，尚未包含对诸如商场、写字楼等其他类型物业进行封闭的要求，因此，除地方政府另有明确规定⁴情况外，对于住宅小区外其他类型物业，原则上物业管理企业不得封闭物业区域，禁止租户等进出物业。

三、物业管理企业未及时采取疫情防控措施，可能会受到扣减信用积分、责令整改、行政拘留等处罚、并承担相应民事责任

根据《突发事件应对法》规定，单位或者个人违反该法规定，不服从所在地人民政府及其有关部门发布的决定、命令或者不配合其依法采取的措施，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予处罚。

根据《传染病防治法》规定，单位和个人违反该法规定，导致传染病传播、流行，给他人人身、财产

造成损害的，应当依法承担民事责任。

除上述规定外，个别地区政府部门还出台相应政策，明确规定未及时采取疫情防控措施的物业管理企业可能受到的处罚。例如，深圳市福田区住建局于2020年2月3日制定的《福田区物业管理区域疫情防控五项规定》要求，为落实辖区内物业管理企业的疫情防控责任，深圳市福田区将对不作为的物业管理企业实施“四项问责”，因履职不到位或不作为、消极应付、情况不清、底数不明，工作严重不负责任，造成疫情传播或严重不良影响、被深圳市有关部门通报的物业小区，福田区住建部门将采取以下措施：

- (1) 约谈、督办物业服务企业，在全行业进行通报；
- (2) 一定期限内限制其参与辖区物业招投标；
- (3) 责令物业服务企业对该管理处主任内部处理直至调整工作岗位；属党员的，建议物业企业视情节给予党纪处分；
- (4) 违反法律法规的，依法追究法律责任。

此外，其他城市政府⁵亦要求地方房管部门、住建部门加大对物业管理企业履行职责情况的监管，对防控措施不到位的物业管理企业责令整改，对整改不到位的按照相关规定予以严肃处理。

截至目前，各地地方政府先后公布了物业管理企业因未及时采取疫情防控措施，受到相应处罚的案件情况，例如：

- (1) 2020年1月31日，因物业管理企业拒不配合开展疫情防治工作，导致各项疫情防治工作难以在

² 南京市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指挥部于2020年2月4日发布第6号通告，对有物业管理的小区，小区物业公司必须履行疫情防控主体责任，小区原则上只保留一个进出通道。小区人员进出一律测温。快递、外卖人员一律不得进入小区，由业主到大门外自行领取物件。非居住本小区的疫情重点地区（湖北武汉、温州等，以下同）人员一律不得进入小区。其他非本小区人员和车辆一律严控，特殊情况由管理人员做好登记备案。

³ 哈尔滨市应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作指挥部于2020年2月4日发布第8号公告，对全市所有居民小区、村屯、单位实行封闭管理，禁止外来人员和车辆进入。

⁴ 深圳市宝安区新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部于2020年2月5日发布公告，要求全区所有住宅小区、城中村、工业园区、单位办公楼等开放式场所实行封闭式管理，人员进出一律测温，并出具有效证件。外来人员和车辆一律严控，由管理人员做好登记备案。

⁵ 上海市住建委于2020年2月5日在上海市疫情防控新闻发布会上提出要求，市、区房管部门应加大对物业管理企业履职情况的监管，对防控措施不到位的责令整改，对整改不到位的按照相关规定予以严肃处理。

该物业区域内开展，宜昌市夷陵区公安部门对物业管理企业主要负责人给予行政拘留的处罚；

- (2) 2020 年 2 月 2 日，因物业管理企业未能按要求落实疫情防控措施，存在重大失误漏洞，福州市鼓楼区住建局对物业管理企业给予红牌警告、责令整改、扣除企业评定分、企业信用评定分的处罚；
- (3) 2020 年 2 月 3 日，因物业管理企业应对疫情防控工作不力，日常消毒流于形式，西安市长安区公安部门对物业管理企业主要负责人给予行政拘留的处罚；
- (4) 2020 年 2 月 5 日，因物业管理企业对住宅小区封闭管理不及时、进出人员排查不到位、防疫宣传滞后等问题，四川省广元市住建局对物业管理企业给予全市通报批评、扣减企业信用评定分的处罚。

此外，如物业管理企业未及时采取疫情防控措施的行为构成违反业主公约、物业服务协议等的违约行为，物业区域内业主、租户可以物业管理企业违约为由，要求物业管理企业停止违约行为，赔偿造成的损失并支付相应违约金。即便防疫时期的部分疫情防控措施、防疫工作不属于业主公约、物业服务协议约定的物业服务，作为特殊时期物业管理企业应当配合政府及社区开展的义务性工作，物业管理企业未及时采取疫情防控措施、导致物业区域内业主及租户受到损害的，业主、租户仍有权以物业管理企业违反《传染病防治法》规定，给他人人身、财产造成损害为由，要求物业管理企业承担相应民事责任。

四、物业管理企业为疫情防控（如物业区域内消毒等）支出的费用，应以政府财政承担为主，多渠道筹措

为加强疫情防控工作，很多物业管理均采取了各项疫情防控具体措施，例如，增设人员、购置消毒器具、增加保洁投入等。对于物业管理企业因疫情防控而支出的费用应由谁来承担？我们认为，应主要通过如下渠道解决：

1、政府财政承担为主

根据《传染病防治法》，县级以上地方人民政府负责本行政区域内传染病预防、控制等的日常经费。地方各级人民政府应当保障城市社区、农村基层传染病预防工作的经费。省、自治区、直辖市人民政府在国务院卫生行政部门确定的项目范围内，确定传染病预防、控制、监督等项目，并保障项目的实施经费。因此，物业管理企业按政府的要求采取疫情防控措施的支出原则上应由政府财政负担。

2、多渠道筹措

除了政府财政补助之外，物业管理企业也应争取通过其他渠道筹集资金和物资。《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》规定，物业服务企业应多渠道、多方式筹集物资，确保清洁消毒物资充足，清洁消毒工作到位。确实存在物资短缺的，应及时向社区居委会及卫生健康、住建等有关部门报告。物业服务企业可积极向小区业主请求帮助，拓展物资筹集渠道。疫情防控过程中的各项支出费用，应做好登记，以备后续处理。

由于采取防控措施是为了业主的利益，根据权利义务对等原则，业主也应承担部分支出。

本次新冠肺炎疫情作为突发事件，有关防控费用的承担问题还有待国家和地方出台进一步的法律法规予以明确。

(本页无正文)

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983
李博雅 律 师 电话：86 10 8519 1712

邮箱地址：lihf@junhe.com
邮箱地址：liboya@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

