

合同编号： 号

广西壮族自治区前期物业服务合同

(示范文本)

甲方（建设单位）： _____

乙方（物业服务人）： _____

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

广西壮族自治区市场监督管理局

监制

使用说明

一、本合同示范文本适用于广西壮族自治区行政区域范围内，在住宅小区业主、业主大会选聘物业服务人之前，由建设单位与物业服务人签订前期物业服务合同时参照使用。合同双方当事人在签约之前，应当仔细阅读本合同（示范文本）的内容。非住宅小区的前期物业服务合同可以参照使用。

二、为体现合同双方平等、自愿的原则，本合同（示范文本）相关条款中留有“□”作为勾选项，供双方勾选，若双方当事人不约定项的，请在“□”处填入“×”，以示删除；留有空白处作为填写项和约定项，双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行增补或删减。

三、本合同所称前期物业服务，是指业主、业主大会选聘物业服务人之前，建设单位通过前期物业招标投标等方式选聘物业服务人，由物业服务人按照前期物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、清洁、绿化、巡查，经营管理业主共有部分，采取合理措施保护业主的人身和财产安全，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

四、本合同所称甲方为建设单位，乙方为物业服务人。前期物业招标投标中标通知书发出之日起三十日内，招标人（甲方）和中标人（乙方）应当按照招标文件和中标人的投标文件订立《前期物业服务合同》；招标人（甲方）和中标人（乙方）不得签订背

离招标文件实质性内容和前期物业服务合同的补充协议。

在签订合同前，合同双方应当出示有关信用证明及签订主体资格的证书、证明文件等相关材料。

五、根据国务院《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》相关规定，本合同作为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的附件。

六、本合同（示范文本）条款由广西壮族自治区住房和城乡建设厅负责解释。

(物业管理区域) 前期物业服务合同

建设单位(甲方): _____

统一社会信用代码: _____

企业资质证书号: _____

法定代表人: _____

通讯地址: _____

联系电话: _____

邮政编码: _____

物业服务人(乙方): _____

统一社会信用代码: _____

企业信用信息: _____

法定代表人: _____

通讯地址: _____

联系电话: _____

邮政编码: _____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《广西壮族自治区物业管理条例》等有关法律、法规的规定,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方以(招标/协议)方式选聘乙方对 _____ (物业管理区域)提供前期物业服务,订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：_____；

物业类型：_____；

座落位置：_____市_____县（区、市）_____街道（乡、镇）
路（街、巷）_____号；

物业管理区域四至[以县（市、区）住房城乡建设部门会同街道办事处或者乡镇人民政府划分的物业管理区域为准]：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____；

占地面积：_____平方米；

物业规划总建筑面积：_____平方米；其中，住宅面积_____平方米，非住宅面积_____平方米；

规划总户（套、宗）数：_____；

土地宗地号：_____；

物业服务用房包括物业办公用房和业主委员会用房，共
_____平方米。其中：

物业办公用房建筑面积_____平方米，位于
_____（幢）_____（座）_____单元_____层_____室；

业主委员会办公用房建筑面积_____平方米，位于_____（幢）_____（座）_____单元_____层
室。

物业管理设施设备用房建筑面积_____平方米，位于
_____（幢）_____（座）_____单元_____层_____室。

（注：物业服务用房和物业管理设施设备用房为多处时，可在横线处自行增加内容。）

第二条 物业管理区域内的物业规划平面图、物业构成分别作为本合同附件 1 和附件 2。

第二章 物业服务内容与质量

第三条 在物业管理区域内，乙方须遵循相关法律法规和政策要求，设立专门服务机构负责

本物业管理区域内的日常服务、管理工作。乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- (一) 制定物业服务工作计划并组织实施；
- (二) 收集与管理物业档案资料，妥善保管业主信息，对业主信息使用遵循合法、正当、必要原则；
- (三) 物业共用部位的日常维修、养护；
- (四) 物业共用设施设备的日常维修、养护；
- (五) 物业共用部位、共用设施设备和相关场地的清洁卫生，公共雨、污水管道的疏通；
- (六) 公共绿化的日常养护和管理服务；
- (七) 车辆进出、停放秩序管理服务；
- (八) 维护物业管理区域内公共秩序，协助政府做好公共突发事件的应急处置，定期开展消防等公共安全的应急演练；
- (九) 房屋装饰装修管理服务。
- (十)

第四条 乙方应当按照国家和自治区有关物业服务的规定及本合同约定实施物业管理服务；本合同约定的具体服务标准为《广西普通住宅小区前期物业服务等级指导标准（试行）》的甲级标准（详见附件3）。

第五条 乙方不得以经营亏损为由减少服务内容，降低服务质量标准。

第六条 在本物业管理区域内，业主、物业使用人如需委托乙方提供特约有偿服务，服务费用由委托方另行支付，费用标准由委托方和乙方协商确定。乙方应当在本物业管理区域显著位置公示有偿服务的项目。

第三章 物业服务收费

第七条 本物业管理区域物业费包括物业服务费、装修垃圾清运费、电梯运行费、消防设施运行费、二次供水加压费、出入证（卡）制作工本费、停车收费等。

（一）物业服务费

住宅物业服务费构成包括物业服务成本、法定税金和合理利润。物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括：1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定为职工缴交的住房公积金等；2.物业共用部位维护、共用设施设备的日常运行费用、维护费用及公众责任保险费用（含共用设施设备运行以及公共性服务所产生的物品、水、电等费用，如灭四害的药品、路灯用电、消防及绿化用水等公摊水电费，不含电梯运行费用及二次供水加压费用）；3.物业服务区域清洁卫

生费用； 4.物业服务区域绿化养护费用； 5.物业服务区域秩序维护费用； 6.物业服务企业办公费用； 7.物业服务企业固定资产折旧； 8.经业主同意的其他费用。具体收费标准约定如下：

住宅： 元/月·平方米；

商业物业： 元/月·平方米；

办公物业： 元/月·平方米；

（其他）物业： 元/月·平方米；

业主依法将住宅变更为其他用途的，根据变更后的物业使用性质的收费标准支付物业费。

（二）装修垃圾清运费，是指业主或物业使用人委托乙方清运装修房屋建筑垃圾所收取的费用： 元/平方米·一次装修。

（三）电梯运行费，是指为保证电梯安全有序运行使用而需要支出的费用，包括维保费、年检费、电费、保险费、小额维修费、发电燃油等费用□ 元/平方米·月；□ 元/户·月；□根据实际发生额度分摊，分摊方式： 。

（四）消防设施运行费，是指用于保证消防设施安全运行的专业年检、维保支出的费用：□ 元/平方米·月；□ 元/户·月；□根据实际发生额度分摊，分摊方式： 。

（五）二次供水加压费，是指乙方为二次加压供水设备运行维护、清洗、水质监测及能耗等提供服务，向享受服务的楼栋所收取的费用：□ 元/平方米·月；□ 元/户·月；□根据实际发生额度分摊，分摊方式： 。

（六）出入证（卡）制作工本费，是指甲方或者乙方为业主制作小区出入证（卡）的工本费。甲方为每户业主免费配置出入证（卡） 个。超出部分，按照 元/证（卡）收取工本费。

（七）停车收费包括车位（库）租赁费和车辆停放服务费或车位（库）物业服务费。车位（库）出租单位收取车位租赁费后不得再向承租人收取车位（库）物业服务费，车位（库）物业服务费应由出租人或单位承担；业主或物业使用人在物业管理区域内的公共停车位（库）内停车应交纳车辆停放服务费。乙方收取车辆停放服务费后不得再向业主或物业使用人收取车位（库）物业服务费（利用物业管理区域内公共场地收取的车辆停放服务费属于公共收入，乙方只能按照本合同约定的比例提取合理经营管理成本）；业主在自己拥有使用权的车位（库）内停车应交纳车位（库）物业服务费。业主或者物业使用人对车辆有保管要求的，应当与乙方另行约定。具体收费标准约定如下：

1. 车位（库）租赁费，是指甲方将拥有所有权（使用权）的车位（车库）出租给承租人，并委托乙方所收取的费用（不包含车辆保管费用）：

(1) 地下室车位（库） 元/个·月； 元/平方米·月；

(2) 地面露天车位（库） 元/个·月； 元/平方米·月；

(3) 。

2. 车位（库）物业服务费，是指乙方对物业管理区域所有的产权停车位（库）提供秩序维护、公共清洁、公共设备维护等服务而向车位（库）权属人收取的费用：

(1) 地下室车位（库） 元/个·月； 元/个·月；

(2) 地面露天车位（库） 元/个·月； 元/平方米·月；

(3) 。

3. 车辆停放服务费是指为物业服务区域内公共车位（库）及其他占用业主共有道路或者其他场地增设的车位提供秩序维护、公共清洁、公共设备维护等服务而向车辆停放人所收取的费用：

(1) 地下室车位（库） 元/个·月； 元/平方米·月；

(2) 地面露天车位（库） 元/个·月； 元/平方米·月；

(3) 。

(八) 其他费用： 。

本条第（一）（七）项约定的收费标准，属于实行政府指导价管理的，应当符合当地政府部门公布的指导价标准。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后维修、更新、改造等应由物业专项维修资金列支的费用。

本条内容约定的面积按《不动产登记证》（未办理《不动产登记证》之前按物业买卖合同）标注的建筑面积计。

第八条 前期物业服务合同生效之日至房屋交付之日，甲方已竣工验收但尚未出售或者尚未交付给物业买受人的房屋、车位等物业服务费由甲方承担；房屋交付之日后的物业服务费由物业买受人承担。

第九条 物业服务费应按 （半年/季/月）支付。甲方、业主或物业使用人应在（每次交费具体时间）履行支付义务。

业主或物业买受人约定由物业使用人支付物业费的，从其约定，业主或物业买受人对该付款义务承担连带责任。业主或物业买受人应当将其与物业使用人之间的交费约定，及时书面告知乙方。

第十条 本合同有效期内，因政府指导价变动或者因当地规定的最低工资标准、社保缴纳基数等因素导致物业服务成本变动需要调整前期物业费收费标准的，可以按照以下方式之一进行调整：

（一）按照前期物业服务合同约定，根据自治区物业服务等级评定的有关规定先行核定物业服务等级后，按照核定的物业服务等级在政府指导价的范围内调整；

（二）由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导社区居（村）民委员会（物业管理委员会）组织全体业主投票表决，参与表决和表决通过的业主人数和面积应当达到法定比例。

依照前款规定调整后的收费标准应在物业管理区域显著位置公告三十日后方可执行。

第十一条 物业服务费的结算方式采用下列第 种方式：

（一）包干制：乙方按包干制收费形式确定物业服务费，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

（二）酬金制：乙方在本合同第七条约定的物业服务收费中按下述第 种方式提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足部分均由业主享有或者承担：

1. 每 （月/年）在预收的物业服务资金中按 %的比例提取酬金；
2. 每 （月/年）在预收的物业服务资金中提取 元的酬金。

第十二条 实行酬金制的，乙方应当向物业管理区域内全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年至少 次向全体业主公布物业服务资金收支情况。甲方和业主可以查询乙方物业服务资金财务明细，乙方应当及时答复甲方和业主对物业服务资金年度预决算和物业服务资金收支情况提出的咨询。

第十三条 物业交付使用时，乙方不得向物业买受人收取本合同约定以外的任何费用。

第四章 物业的经营与管理

第十四条 本物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备委托乙方经营管理，乙方可以从事商业推广、停车、广告等经营活动，经营管理活动应当符合法律、法规和当地政府相关规定，且不能影响业主和物业使用人的正常生活环境和秩序。

第十五条 乙方利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备经营产生的公共收益归全体业主共有，乙方应当单独列账并按规定及时公示。公共收益是指公共收入在扣除 %的经营管理成本后的税后净收入（扣除比例不得超过公共收入的百分之三十）。业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议。

第十六条 乙方应当按照规定在物业管理区域内显著位置如实公示并及时更新管理服务信息，同时通过其他便捷方式告知全体业主。业主对公示内容有异议的，物业服务人应当及时解

答。

第十七条 物业买受人、物业使用人、乙方应当按照《临时管理规约》《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》和本合同约定的使用要求和注意事项安全合理使用、管理物业。

第五章 物业的承接查验

第十八条 甲方交付使用的物业共有部位、共用设施设备应当符合法定和约定的建设和验收标准。甲乙双方进行物业承接查验前，由甲方乙方负责邀请街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会派员参与现场查验。物业承接查验后双方应当签订物业承接查验协议作为本合同的补充协议。

第十九条 物业承接查验发生的必要费用由甲方乙方承担。

第二十条 甲方应当在物业承接查验前二十日内向乙方移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图、绿化工程竣工图等竣工验收资料；

（二）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）供电、供水、供燃气、通讯、有线电视等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）物业服务用房的清单；

（六）按照国家有关规定承接查验所必需的其他资料。

甲方未在前款规定的期限内全部移交前款所列资料的，应当列出未移交资料的详细清单，并书面承诺补交的具体期限。

第二十一条 乙方应当及时办理物业承接查验备案并在显著区域公示物业承接查验情况和物业承接查验协议，并将物业承接查验资料作为物业管理档案长期保存。物业承接查验资料属于全体业主共有，业主有权免费查询。

第六章 物业的维修

第二十二条 甲方按照国家规定、物业买卖合同及《住宅质量保修书》约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。物业保修期内发生的维修、更新、改造责任和费用，由甲方承担。属于人为损坏的，费用由责任人承担。

第二十三条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

乙方因维修养护共有物业确需进入相关业主物业专有部分时，相关业主、物业使用人应予

以配合；业主、物业使用人因维护专有部分需进入其他相关业主物业专有部分的，其他相关业主、物业使用人应当提供方便；

因维修养护活动造成相关业主专有部分损失的，责任人应当依法承担恢复原状、赔偿损失等法律责任；相关业主、物业使用人阻挠维修、养护造成物业损坏及其他损失的，应及时修复，并承担相应法律责任。

第七章 物业专项维修资金的管理与使用

第二十四条 业主应当按照国家和自治区、设区市的有关规定，缴纳物业专项维修资金。首期物业专项维修资金由甲方在办理销售手续前预交，买受人在签订物业买卖合同时需向甲方支付其代垫的物业专项维修资金。

第二十五条 下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

- （一）应当由业主独自承担的专有部位和自用设施设备的维修、更新费用；
- （二）依法应由甲方或者施工单位承担保修的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；
- （三）依法应由相关单位承担的供电、供水、供气、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；
- （四）应当由当事人承担的因人为损坏物业共用部位、共用设施设备所需的维修费用；
- （五）根据约定，应当由乙方从物业服务费用或者物业服务资金中支出物业共用部位、共用设施设备的日常维修养护费用。
- （六）。

第二十六条 发生下列严重影响物业正常使用的紧急情况，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行紧急维修、更新、改造的，乙方应当及时制定维修、更新、改造方案并在物业管理区域内显著位置公告后依法启动紧急维修程序：

- （一）水泵、水箱（池）发生故障，影响正常使用的；
- （二）电梯发生故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；
- （三）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；
- （四）屋顶或者外墙渗漏，严重影响房屋使用，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；
- （五）专用给排水设施坍塌、堵塞、爆裂的；
- （六）消防设施和消防器材缺失、破损严重，危及公共安全，消防救援机构出具整改通知书的；

(七) 法律法规和政府主管部门规定的其他紧急情况。

第二十七条 物业管理区域发生应当使用专项维修资金的维修、更新和改造情形，业主无法表决通过乙方编制的专项维修资金使用建议的，乙方可以在社区居委会（物业管理委员会）的监督指导下从公共收益中提取相应费用及时进行维修、更新和改造，乙方应当公示并保存维修、更新和改造相关凭据材料供业主查询。

第八章 各方的权利义务

第二十八条 甲方的权利义务

(一) 甲方享有以下权利：

1. 监督乙方履行物业服务合同；
2. 有权对乙方的物业服务行为提出意见和建议；
3. 与乙方协商相关物业管理事宜；
4. 对乙方不当服务行为，有权要求乙方限期整改；
5. _____ ；
6. 法律、法规规定的其他权利。

(二) 甲方应履行的义务：

1. 按照本合同约定支付物业费；
2. 在与物业买受人签订物业买卖合同时，将本合同和《临时管理规约》作为买卖合同附件，并依法要求物业买受人签署相关承诺；
3. 甲方应会同乙方进行物业承接查验与交接工作，向乙方移交符合规定的物业共用部位、共用设施设备、物业服务用房和本物业管理区域的相关资料；
4. 在物业管理区域达到成立业主大会、选举业主委员会法定条件时，依法提请并配合筹备和参加首次业主大会会议；
5. 依照法律法规规定和合同约定履行相应的保修责任；
6. 向乙方提供本物业管理区域内物业买受人或业主的个人信息，包括但不限于房号、姓名、身份证号码、联系电话、通讯地址等信息；
7. 对业主、物业使用人违反法律、法规、规章的行为，协助乙方提请有关部门处理；
8. 协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；
9. 不得向业主、物业买受人承诺或代乙方承诺减免物业费；
10. _____ ；

11. 法律、法规规定的其他义务。

第二十九条 乙方的权利义务

(一) 乙方享有以下权利:

1. 按照本合同约定提供管理服务并经营管理共有部分;
2. 按照本合同约定向甲方、业主、物业使用人收取各项费用;
3. 接受业主、物业使用人的委托, 提供特约服务并收取相应费用;

4. 甲方和业主、物业使用人违反约定逾期不支付物业费的, 可以通过信函、电话、短信息等方式催告其在合理期限内支付; 合理期限届满后仍不支付的, 乙方可以在甲方和业主、物业使用人户门、物业管理区域内显著位置将欠费情况予以公告, 乙方也可以提起诉讼或者申请仲裁;

5. _____ ;

6. 法律、法规规定的其他权利。

(二) 乙方应履行的义务:

1. 乙方应按照本合同的约定服务内容和标准提供物业管理服务;
2. 配合首次业主大会会议筹备组开展筹备工作;
3. 接受甲方及业主、物业使用人的监督;
4. 及时受理和处理甲方、业主、物业使用人的物业管理相关投诉和咨询;
5. 在物业管理区域内公示法定和约定的相关物业管理信息和资料文件;

6. 劝阻、制止本物业管理区域内违反有关消防、人防、治安、环保、装饰装修、公共卫生、应急管理规定的行为, 并及时报告街道办事处、乡镇人民政府或者有关行政主管部门;

7. 与业主签订装饰装修管理协议, 告知装修中的禁止行为和注意事项, 并对装修活动现场进行巡查;

8. 协助做好本物业管理区域内的安全防范工作, 发生危险时, 应采取紧急措施, 并及时报警;

9. 采取合理措施防范物业管理区域中的高空抛物和坠落物品行为;

10. 按照地方政府部门规定, 配合开展垃圾分类相关工作;

11. 未经过业主同意或非因物业管理工作需要, 不得向任何第三方披露业主的个人信息;

12. 新物业服务人依法接管时, 应按规定及时退出物业管理区域并办理好交接事项;

13. 每月至少安排一日接待甲方和业主查阅法定和约定应当公示的物业管理资料和信息明细;

14. _____ ;

15. 法律、法规规定的其他义务。

第三十条 业主和物业买受人的权利义务

(一) 业主和物业买受人享有以下权利:

1. 监督乙方履行物业服务合同;
2. 有权对乙方的物业服务行为提出意见和建议;
3. 有权要求甲方履行合同义务, 维护业主或物业买受人的物业权益;
4. 有权拒绝乙方不当的收费;
5. _____ ;

6. 法律、法规规定和本合同约定的其他权利。

(二) 业主和物业买受人应履行的义务:

1. 遵守法律、法规、临时管理规约;
2. 履行本合同约定的各项义务;
3. 按时足额支付物业费;
4. 按时足额支付乙方代收的供电、供水、供燃气、通讯、有线电视、环卫等公用事业服务单位委托收取的费用;
5. 遵守与乙方签订的有关房屋装饰装修管理服务协议;
6. 不得滥用法定和约定的查账权利干扰乙方正常经营管理活动, 非特殊情况只能在乙方事先公布的查询时间查阅相关物业管理资料和信息明细;
7. _____ ;
8. 法律、法规规定的其他义务。

第九章 合同的解除和终止

第三十一条 本合同有效期自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年

_____ 月 _____ 日止(不得超过五年);但在本合同期限内, 业主委员会(物业管理委员会)与业主大会选聘的物业服务人签订的物业服务合同生效时, 本合同自动终止。

第三十二条 前期物业服务合同期限届满, 业主没有依法共同作出续聘或者另聘物业服务人的决定, 乙方仍按照本物业服务合同继续提供服务的, 本物业服务合同继续有效, 但是服务期限为不定期, 当事人可以随时解除不定期物业服务合同。

第三十三条 由于本合同解除和终止、乙方撤离等原因，需要另行选聘物业服务人的，按照下列规定进行选聘：

（一）业主入住情况未达到业主大会成立条件的，甲方应当按照选聘物业服务人的规定和物业买卖合同中物业服务方面的相关约定，通过招标方式重新选聘物业服务人，并应当依法备案。新物业服务人确定后的十五日内，甲方应当将招投标情况书面告知全体业主和物业买受人。甲方重新选聘的物业服务人的信用等级不得低于原物业服务人的信用等级，物业服务等级标准不得低于原前期物业服务合同约定的等级标准，物业收费标准不得高于原前期物业服务合同约定的标准；

（二）物业管理区域业主入住情况达到成立业主大会条件的，由甲方或十名以上业主向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府申请成立业主大会选举业主委员会，由业主委员会组织业主大会会议依法进行选聘；首次业主大会会议无法选举产生业主委员会的，由依法组建的物业管理委员会组织业主大会会议依法进行选聘；

（三）按照上述规定仍无法及时选聘或选聘期间无物业服务人提供管理服务的，经物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导社区居（村）民委员会公示后，可以按照当地市人民政府住房城乡建设主管部门制定的应急服务管理规定在应急物业服务人备选库中抽签选定物业服务人进行临时代管。

第三十四条 终止、解除本合同和重新选聘前期物业服务人前，甲乙双方应当依法提前告知相关业主、物业使用人、街道办事处或者乡镇人民政府、社区居（村）委会和相关行政主管部门。

第三十五条 乙方退出物业管理区域时应当依法与业主委员会（物业管理委员会）办理移交手续，没有业主委员会或者业主委员会不能正常履行职责的，与居（村）民委员会（物业管理委员会）办理交接。乙方不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议、与业主大会或者业主委员会有其他纠纷等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

第十章 违约责任

第三十六条 甲方违反相关法律法规或本合同约定，致使乙方服务质量未能达到本合同约定标准的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正的，由甲方对所受影响的服务质量承担责任。

甲方违约解除本合同的，应按未履行合同期内物业服务费总额的 %向乙方支付违约金。

第三十七条 乙方违反相关法律法规或本合同约定，服务质量未达到本合同约定标准的，甲方、业主有权要求乙方限期改正，逾期未改正或无正当理由不改正的，乙方应按当月物业服务费每日 %的比例向受到物业服务质量影响的业主支付违约金，违约金从应收物业服务费中扣减。

乙方违约解除本合同的，应按未履行本合同期内物业服务费总额的 %向甲方支付违约金。

第三十八条 甲方和业主、物业使用人不按时足额支付物业费（含物业服务费、停车费或本合同约定的其他费用）的，乙方可按拖欠金额每日 %的比例向甲方和欠费业主、物业使用人收取违约金。

第三十九条 乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务费用标准、扩大收费范围、重复收费的，甲方和业主、物业使用人就超额（超范围）部分有权拒绝支付；乙方已经收取的，甲方和业主、物业使用人有权要求乙方返还并按超收金额每日 %的比例支付利息。

第四十条 甲方违反本合同约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第四十一条 甲方、业主与乙方对服务质量产生争议的，以司法部门认定或第三方评估机构按照规定程序评估的结果为准。服务质量未达到本合同约定标准的，甲方或业主可根据约定要求乙方支付违约金。

第四十二条 以下情况乙方不承担违约责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
2. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
3. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
4. 因非乙方责任出现供水、供电、供燃气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍并造成损失的。
5. 。

第十一章 其他事项

第四十三条 甲方在签订物业买卖合同时应当要求物业买受人书面承诺遵守本合同约定和临时管理规约约定，并要求物业买受人提供其在物业管理活动中的联系地址、通讯方式等相关信息。

第四十四条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十五条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

1. 向 仲裁委员会申请仲裁。
2. 向本物业管理区域所在地人民法院提起诉讼。

第四十六条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，由甲方报县（市、区）住房城乡建设主管部门备案一份。

第四十七条 本合同经甲乙双方签字/盖章生效。合同附件与本合同具有同等法律效力。

第四十八条 本合同作为甲方物业买卖合同的附件，物业买受人与甲方签订物业买卖合同后即具有本合同主体资格，享有和承担本合同所约定的物业买受人或业主义务。

本合同附件包含如下文件：

附件 1. 物业管理区域规划总平面图

附件 2. 物业构成明细

附件 3. 物业服务第 级标准（注：相应等级标准须与《广西普通住宅小区前期物业服务等级指导标准（试行）》相一致）

甲方（盖章）：

乙方（签字）：

代 表 人：

代 表 人：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

