

SDF—2018—0003

合同编号：_____号

山东省前期物业服务合同

(示范文本)

甲方（开发建设单位）：_____

乙方（物业服务企业）：_____

山东省住房和城乡建设厅

山东省市场监督管理局

二〇一八年十二月

说 明

1.本合同为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅、山东省市场监督管理局共同制定，供本省行政区域内的前期物业服务合同双方参照使用。

2.前期物业服务是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由开发建设单位选聘物业服务企业实施的物业服务。

3.本合同所称的甲方为开发建设单位，乙方为开发建设单位通过招投标或按规定以协议方式选聘的物业服务企业。

4.合同双方在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。经双方协商一致，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删除。

5.在签订合同时，合同双方应当出示有关证明文件。

6.物业服务经营方式分为包干制、酬金制等。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

7.根据《山东省物业管理条例》《山东省商品房销售条例》等法规有关规定，本合同作为商品房买卖合同的内容，对房屋买受人具有约束力。

前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：_____

法定代表人：_____

授权委托人（代理人）：_____

住 所：_____

邮 编：_____

统一社会信用代码：_____

乙方（物业服务企业）：_____

法定代表人：_____

授权委托人（代理人）：_____

住 所：_____

邮 编：_____

统一社会信用代码：_____

根据《中华人民共和国合同法》《山东省物业管理条例》《山东省物业服务收费管理办法》等相关法律、法规、规章，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对_____（物业区域名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业区域基本情况

第一条 物业区域基本情况

物业名称：_____

物业类型：_____

坐落位置：_____

占地面积：_____

总建筑面积：_____

总栋数：_____

总户数：_____

物业管理区域四至：

东至_____；南至_____；

西至_____；北至_____。

（规划平面图见附件 1；物业构成明细见附件 2）

第二章 物业服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

1. 物业共用部位的维护和管理（物业共用部位明细见附件 3）；
2. 物业共用设施设备的运行、维护和管理（物业共用设施设备明细见附件 4）；
3. 公共区域环境卫生的维护；
4. 公共绿化的养护和管理；
5. 车辆停放管理服务；
6. 公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；
7. 物业使用中业主禁止行为的告知、劝阻、报告；
8. 装饰装修管理服务；
9. 物业档案及物业服务档案保管；
10. _____。

第三条 在物业管理区域内，乙方接受业主委托的其他特约服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

第四条 乙方提供的前期物业服务质量按第__种执行。

1. 物业服务标准等级按照_____规定的__级执行。

2. _____。

（前期物业服务质量见附件 5）

第三章 物业服务收费与经营

第五条 本物业管理区域物业服务费选择以下第__种方式：

1. 包干制

物业公共服务费主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业服务企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 法定税费；
- (10) 物业服务企业的利润；
- (11) _____。

包干制服务费不含下列费用：

- (1) 物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；
- (2) 产权归专业经营单位的专业经营设施设备的运行、维修、养护、更新费用；
- (3) _____。

乙方按照上述标准收取物业公共服务费用，并按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。乙方不得以亏损为由单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

2.酬金制

物业公共服务费由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所缴纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业服务企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9) _____。

乙方采取以下第__种方式提取酬金：

(1) 乙方按_____（每月/每季/每半年）_____元的标准从预收的物业公共服务费中提取。

(2) 乙方_____（每月/每季/每半年）按应收的物业公共服务费_____%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主按比例承担。

3. _____。

第六条 物业服务费标准

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：_____元/月·平方米；

高层住宅：_____元/月·平方米；

别墅：_____元/月·平方米；

办公楼：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

_____物业：_____元/月·平方米。

依法将住宅变更其他用途的，应根据变更后的物业性质，按相应收费标准交费。

物业服务费的调整方式：_____。

第七条 物业服务实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务费年度预决算，并每 年__次向全体业主公布物业服务费的收支情况。

对物业服务费收支情况有争议的，采取以下方式解决：

1. 协商；

2. 专业机构审计，费用由_____承担；

3. _____。

第八条 本合同约定期限起始之日至出售房屋交付之日前发生的物业服务费由甲方承担，房屋交付之日起的物业服务费由业主承担。

符合交付条件的物业，物业买受人逾期不办理交付手续的，物业服务费自甲方书面通知物业买受人办理交付手续之日起由物业买受人交纳。

物业管理区域内已竣工但尚未出售的物业、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及甲方的自有物业，其物业服务费由甲方交纳。

因甲方原因，在本物业管理区域内配套设施设备、道路通行、绿化环境等未能达到房屋买卖合同约定标准之前，业主或物业使用人按照物业服务收费标准的____%交纳此间的物业服务费，差额部分由甲方补偿给乙方。

业主出租物业时，应当将本合同以及有关费用交纳情况等事项告知承租人，并自租赁合同签订之日起____日内，将出租情况告知乙方。

业主长期空置物业时，应当告知乙方，并与乙方就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。

业主和乙方按照如下程序办理空置手续：_____。
_____。空置时间超过半年的，按正常标准的____%收取。

本条规定由甲方承担的物业服务费按____（每月/每季/每半年）交纳给乙方，甲方应在（每月第__日/每季的第__月第__日/每年__月__日）之前履行交纳义务；由业主或物业使用人承担的物业服务费按____（每月/每季/每半年）交纳给乙方，业主或物业使用人应在（每月第__日/每季的第__月第__日/每年__月__日）之前履行交纳义务。

业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

第九条 机动车停放收费

（一）停车服务费

使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，物业服务企业提供相应服务的，由车位使用人向乙方交纳停车服务费。停车服务费按如下标准收取：_____。
_____。

停车服务包括如下内容：

1. 停车场共用车位和共用部位的维护；
2. 停车场配套的设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护、管理；
3. 停车场的公共环境清洁卫生；
4. 车辆出入的指引、疏导；
5. _____。

停车服务费主要用于以下开支：

- 1.停车库（位）服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2.停车库（位）共有部位的维护费用（业主自有车位的维修养护费用由其自行承担）；
- 3.停车库（位）配套的共用设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护费用；
- 4.停车库（位）的配套的共用设施、设备的运行费用；
- 5.停车场的公共环境清洁卫生费用；
- 6.法定税费；
- 7._____。

（二）车位租赁费

业主或物业使用人租赁甲方的车位，由业主或物业使用人向甲方交纳车位租赁费。

车位租赁费按如下标准收取：_____。

甲方委托乙方管理和收取车位租赁费的，乙方按车位租金的____%提取管理费用。

（三）车位场地使用费

占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，交纳车位场地使用费。车位场地使用费按如下标准收取：_____。

第十条 乙方利用业主共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，经营收益属于全体业主共有。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有，由乙方代为收取。乙方按收益资金的_____%提取管理服务费用，用于支付经营、管理及收取、保管资金开支。

收益资金在扣除管理服务费用后，剩余资金按第___种方式支出：

- 1.交存住宅专项维修资金；
- 2.折抵物业公共服务费；
- 3._____。

乙方代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不少于一个月。

第十一条 乙方接受甲方、专业经营、环卫管理等单位委托代收供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四章 物业的承接查验

第十二条 甲方应当于____年__月__日前通知乙方承接查验物业，甲方与乙方应当于物业交付前15日，按照《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）规定，完成对本合同附件3、附件4规定的物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并签订物业承接查验协议，作为界定各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。查验中双方确认的问题应做好书面记录，甲方承诺在合理期限内予以解决。甲方应当依法移交的供水、供电、供气、供热、通信和有线电视等专营设施设备，不作为乙方现场检查和验收的内容。

第十三条 乙方承接物业时，甲方应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等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）供水、供电、供气、供热、通信、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）业主清册（包括业主姓名、联系地址和电话，房屋建筑面积、交付时间等）；

（六）_____。

第十四条 承接查验所需全部费用由_____方承担。

第十五条 物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

第十六条 物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十七条 物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，甲方应当负责修复；给业主造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

第十八条 乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第十九条 甲方和乙方应当将物业承接查验情况书面告知业主。

第二十条 甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准，按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围承担物业保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第五章 物业的使用与维护

第二十一条 乙方应协助甲方制定本物业区域内的《临时管理规约》，约定物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主（物业使用人）应给予必要配合并遵守履行。

第二十二条 乙方发现业主（物业使用人）有违反物业管理法律法规、《临时管理规约》和物业区域内物业管理制度的行为时，应当予以及时劝阻、制止、报告。

第二十三条 乙方应及时向全体业主通告本物业区域内有关物业管理的重大事项，受理业主（物业使用人）的建议、意见和投诉，并定期公布相关信息，接受甲方、业主和物业使用人的监督，不断提高物业服务质量和管理水平。

第二十四条 因物业维修或者公共利益，甲方或乙方确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当提前告知对方和相关业主，并采取措施保障安全，在约定期限内恢复原状。按规定应报行政管理部门审批的，应当遵守相关规定。

第二十五条 乙方与装饰装修房屋的业主（物业使用人）应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修保证金等事项进行约定，并事先告知业主（物业使用人）装饰装修中的禁止行为和注意事项。

乙方应当对装饰装修活动进行巡查，发现装饰装修人和建筑装饰装修施工方有违反法律、法规、规章或其他禁止行为的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关部门。

第二十六条 甲方应于____年__月__日前向乙方无偿提供符合法定要求的物业服务用房。物业服务用房属全体业主共有，乙方在物业服务期限内无偿使用并负责维护管理，但不得擅自改变其用途。

物业服务用房建筑面积为_____平方米。（物业服务用房平面图及说明见附件6）

第二十七条 住宅专项维修资金的使用按照有关规定执行。

第六章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同的约定，致使乙方无法提供和达到本合同约定的服务内容和标准的，甲方应按_____标准向乙方、业主（物业使用人）支付违约金。甲方拒绝整改的，乙方有权终止合同。给乙方和业主（物业使用人）造成损失的，应当依法给予赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，服务质量达不到本合同第四条约定的标准的，乙方应按_____标准向甲方、业主（物业使用人）支付违约金。乙方拒绝整改的，征得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，甲方有权终止合同。给甲方、业主（物业使用人）造成损失的，应当依法给予赔偿。

第三十条 甲方、业主（物业使用人）违反本合同的约定，未按时足额交纳物业服务费用的，按_____标准向乙方支付违约金。经催告，甲方、业主（物业使用人）拒绝缴纳的，乙方可向人民法院起诉。

第三十一条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的，甲方、业主（物业使用人）有权拒绝。造成甲方、业主（物业使用人）损失的，应当给予赔偿。

第三十二条 甲方违反本合同的约定，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。

第三十三条 在乙方无过错的情形下，以下情况乙方不承担违约责任：

（一）因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵造成损失的，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（二）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专营设施设备以及其他共用设施设备运行故障造成损失的；

（三）乙方按本合同履行协助做好物业区域内的安全防范义务，但发生不可预见、不可避免的治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃）的；

（四）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（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；

（五）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主（物业使用人）未采纳（包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或改造等）造成损失的；

（六）_____。

第七章 其他事项

第三十四条 本合同期限为第___种：

1.自___年___月___日至业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生

效时止。

2.自____年__月__日起至____年__月__日止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十五条 本合同期满前，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就是否延长本合同期限达成协议。双方同意续签，应于本合同到期前____日内签订新的物业服务合同；未能达成一致的，甲方应在本合同期满前按本合同约定的服务质量选聘新的物业服务企业。

甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前____个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前____个月书面通知甲方。

第三十六条 本合同期满前发生下列情形且业主大会尚未成立的，甲方可以终止合同另行选聘物业服务企业：

(一)乙方违约无法提供和达到本合同第四条约定的服务内容和标准，征得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意解聘原物业服务企业的；

(二)乙方提出解除合同的；

(三)乙方因解散、破产等原因无法履行合同的；

(四)_____。

第三十七条 自本合同终止前____日内，乙方应将物业服务费用预收及欠款的清算、外包合同及经营收益合同的履行及物业共有部位及共用设施设备的运行状况、相关档案资料等完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给_____代管。乙方不得以任何理由拒绝、拖延移交。

第三十八条 甲方与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订房屋买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同自双方签章之日起生效。本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，涉及业主权益的应在物业区域公示。

第四十二条 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_____人民法院提起诉讼。

第四十三条 本合同一式六份，甲、乙双方各执两份，由甲方于合同签订之日起十日内报送所在地价格主管部门和物业主管部门备案。

- 附件：1.规划平面图
2.物业构成明细
3.物业共用部位明细
4.物业共用设施设备明细
5.前期物业服务质量
6.物业服务用房平面图及说明

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人

法定代表人

授权委托人（代理人）

授权委托人（代理人）

_____年__月__日

_____年__月__日

附件 1

规划平面图

附件 2

物业构成明细

| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积 （平方米） |
|-------|-----|--------|---------------|
| 高层住宅 | | | |
| 多层住宅 | | | |
| 别 墅 | | | |
| 商业用房 | | | |
| 办公楼 | | | |
| 车 库 | | | |
| 会 所 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 合 计 | | | |
| 备 注 | | | |

附件 3

物业共用部位明细

- 1.房屋承重结构；
- 2.房屋主体结构；
- 3.公共门厅；
- 4.公共走廊；
- 5.公共楼梯间；
- 6.内天井；
- 7.户外墙面；
- 8.屋面；
- 9.传达室；
- 10._____。

附件 4

物业共用设施设备明细

- 1.绿地_____平方米;
- 2.道路_____平方米;
- 3.化粪池_____个;
- 4.垃圾中转站_____个;
- 5.水泵_____个;
- 6.水箱_____个;
- 7.电梯_____部;
- 8.信报箱_____个;
- 9.消防设施_____;
- 10.公共照明设施_____;
- 11.监控设施_____;
- 12.避雷设施_____;
- 13.共用天线_____;
- 14.污水井_____个;
- 15.雨水井_____个;
- 16.机动车库_____个_____平方米;
- 17.露天停车场_____个_____平方米;
- 18.非机动车库_____个_____平方米;
- 19.共用设施设备用房_____平方米;
- 20.物业服务用房_____平方米;
- 21._____。

附件 5

前期物业服务质量

附件 6

物业服务用房平面图及说明