

CH-2012-03

前期物业服务合同

(示范文本)

四川省住房和城乡建设厅
四川省工商行政管理局

制定

提示与说明

一、为规范前期物业服务行为，依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《四川省合同监督条例》等有关法律法规，四川省住房和城乡建设厅与四川省工商行政管理局联合制定本合同示范文本，供前期物业服务合同双方在订立合同时使用。

本合同示范文本由四川省住房和城乡建设厅与四川省工商行政管理局负责解释。

二、前期物业服务合同双方在订立、履行合同中，应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，相互尊重，充分协商，严格履行。

三、使用本合同示范文本的，不得修改相关内容。参照本合同示范文本订立合同的，不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

使用本合同示范文本又订立补充协议，补充协议与本合同示范文本的内容相抵触的，不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

四、本合同示范文本由通用条款和专用条款组成。通用条款是指不能或者不必协商的条款，专用条款是指当事人在订立合同时应当或者可以协商的选择性、填充性条款。

选择性条款中的可选项前用“□”符号标示，选择时在该符号内划“√”表示肯定或者划“×”表示否定。填充性条款中标示有下划线，双方将协商达成的一致意见填入，无意见的划“×”、或者“—”表示删除该填充性条款。

五、一方当事人预先选择或者填充，在订立合同时未与对方协商的条款，视为格式条款。任何一方不得利用格式条款对相对人做出不公平、不合理的规定，并且应当自觉接受政府有关部门、行业组织的监督。

六、与合同订立、履行有关的通知、说明或者合同中的另附页等书面文件，是合同的组成文件，双方确认后应当签字盖章，注明日期。

七、本合同示范文本的下划线部分可以根据实际需要延长或者缩短。

前期物业服务合同

编号：

甲方（建设单位）： _____

营业执照注册号： _____

企业资质证书号： _____

组织机构代码： _____

法定代表人： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

乙方（物业服务企业）： _____

营业执照注册号： _____

企业资质等级及证书号： _____

组织机构代码： _____

法定代表人： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____ 联系电话： _____

通讯地址： _____

邮政编码：_____联系电话：_____

为明确前期物业服务中的权利和义务，依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方以招投标协议方式选聘乙方提供前期物业服务，并就前期物业服务有关事宜协商一致，订立本合同。

第一条 本合同对业主的效力

甲方与物业买受人订立物业买卖合同时，将《临时管理规约》与本合同作为物业买卖合同的附件。

物业交付前，乙方提供服务的受益人为甲方，甲方享有本合同约定的权利，履行本合同约定的义务；物业交付后，乙方提供服务的受益人为业主（包括物业实际使用人，下同），业主享有本合同约定的相关权利，履行本合同约定的相关义务。

第二条 委托物业项目基本情况

委托物业项目（以下简称本物业）名称：_____

物业类型：居住物业（多层住宅高层住宅别墅
_____）公共物业（办公、写字楼商业工业园区
_____）

坐落位置：_____市_____县（市、区）_____（路、街）_____

东至_____

南至_____

西至_____

北至_____

规划建筑面积：_____

规划平面图见附件一，物业管理区域内的物业构成细目见附件二。

第三条 乙方提供物业服务的内容

（一）根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、工作计划并组织实施；保管相关的工程技术资料、承接查验资料并告知全体业主；

（二）负责建筑物共用部位的维护和管理。本物业共用部位细目见附件三；

（三）负责共用设施设备的日常运行、维护和管理。本物业共用设施设备细目见附件四；

（四）负责物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等；

（五）负责物业公共园林、景观及设施的养护和管理；

（六）负责本物业管理区域内的公共秩序维护、车辆停放、安全防范等事项；

（七）负责物业服务档案的建立和管理；

（八）装饰装修管理；

（九）_____。

第四条 物业服务标准

乙方按照以下第_____种物业服务标准提供物业服务：

(一) 《_____物业服务标准》中的_____级物业服务标准。详见附件五;

(二) 约定的标准。详见附件五。

第五条 合同的履行期限

本合同的履行期限为以下第__种:

(一) 自__年__月__日起至__年__月__日止。

(二) 自__年__月__日起至业主委员会代表全体业主与续聘或重新选聘的物业服务企业订立的物业服务合同生效时止。

第六条 物业服务费

(一) 计费方式

本物业前期服务费为以下第_____种计费方式:

1、包干制。由甲方、业主向乙方交纳物业服务费用, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

2、酬金制。在预收的物业服务费用中按以下第_____种方式提取酬金, 其余全部用于本合同约定的支出, 结余或者不足均由甲方、业主享有或者承担:

(1) 每□__月□__年在应收的物业服务费用中按_____%的比例提取酬金;

(2) 每□__月□__年在应收的物业服务费用中提取_____元的酬金;

(3) _____。

实施酬金制计费方式, 乙方向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算, 每年_____月_____日至_____月_____日向全体业主

公布物业服务资金的收支情况，并接受_____审计监督。

（二）收费标准

物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取。未办理房屋所有权证的，按房屋测绘机构实测的房屋建筑面积收取。

1、居住物业类：

多层住宅：_____ 元/平方米·月

高层住宅：_____ 元/平方米·月

别墅：_____ 元/平方米·月

_____：_____ 元/平方米·月

2、公共物业类：

办公、写字楼：_____ 元/平方米·月

商业：_____ 元/平方米·月

工业园区：_____ 元/平方米·月

_____：_____ 元/平方米·月

（三）交费人

自本合同生效之日起，甲方尚未出售或尚未交付的物业，物业服务费由甲方足额承担；已交付的物业，物业服务费由业主承担。

（四）物业服务费构成

物业服务费包括物业服务成本（由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位共用设施设备及

公众责任保险费用、管理费分摊、固定资产折旧以及经业主同意的其它费用组成)、法定税费和乙方的合理利润。

(五) 物业服务费交纳

甲方的物业服务费从本合同生效之日起按月季半年交纳。业主的物业服务费从物业交付次日起按月季半年交纳。

甲方、业主于每个缴费周期起始日起____日内交纳物业服务费。逾期未交纳的,乙方以通知书、电子邮件、手机短信等书面形式催告甲方、业主在合理期限内交纳。经催告后无正当理由仍未交纳的,承担违约责任。

(六) 其它

1、甲方、物业所有权人与物业实际使用人约定由物业实际使用人交纳物业服务费的,从其约定。甲方、物业所有权人负连带责任。甲方、物业所有权人与物业实际使用人之间的交费约定,甲方、物业所有权人及时书面告知乙方。

2、物业所有权发生转移的,原业主结清物业服务费。物业服务费结算至产权转移之日止。

3、乙方对同一物业管理区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的,按统一标准收取物业服务费。

4、在本合同期内,业主依法将住宅用房改为非住宅用房的,该物业的物业服务费为_____元/平方米·月。

第七条 车位使用及车辆停放服务费

(一) 有产权车位、车库的机动车辆停放服务费: 车位使用人按地面车位(含架空层车位) _____元/个·月、地下

车位_____元/个·月、封闭式车库_____元/个·月、_____车位_____元/个·月的标准向乙方交纳。

(二) 占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的, 车位使用人按照_____元/个·月的标准交纳车辆停放服务费。所交纳费用扣除管理成本的所得收益归全体业主所有。

(三) 其他车辆停放服务费:

摩托车_____元/辆·月;

电瓶车_____元/辆·月;

自行车_____元/辆·月;

_____元/辆·月。

以上(一)至(三)项车辆停放服务费包括不包括车辆保管费用。

第八条 特约服务

特约服务是指除本合同第三条所约定服务内容之外的其他服务, 包括_____。业主需乙方提供的, 与乙方订立特约服务合同。

第九条 甲方权利义务

(一) 代表业主要求乙方按本合同约定提供物业服务, 对乙方提供的物业服务有监督、建议的权利;

(二) 代表业主审定乙方提交的物业服务方案及公共管理制度, 听取乙方提出的合理化建议;

(三) 监督并协助乙方物业服务工作的实施, 临时管理规约及公共管理制度的执行;

(四) 在销售物业时, 将《临时管理规约》和本合同作为物业买卖合同的附件;

(五) 按照国家有关规定和物业买卖合同的约定, 移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的物业;

(六) 按照国家和省有关规定与乙方办理物业承接查验手续;

(七) 催告物业买受人按照商品房买卖合同约定接收物业;

(八) 按照法律法规的规定和商品房质量保证书的约定, 承担物业保修责任;

(九) 委托乙方对本物业管理区域内物业的公共部分进行经营管理;

(十) _____

第十条 乙方权利义务

(一) 依照本合同约定向甲方、业主收取物业服务费和特约服务费;

(二) 将房屋装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注意事项告知业主;

(三) 负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作;

(四) 对甲方、业主违反国家、本省有关物业管理的法律法规和临时管理规约的行为, 进行劝阻, 劝阻无效的及时

书面报告有关行政主管部门；

（五）依照本合同约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务，并承担物业服务责任，接受甲方、业主的监督；

（六）依照国家、本省有关规定和本合同约定，制订物业服务方案和公共管理制度。负责编制本物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（七）不将本物业整体或主要义务委托给其他方管理，但可以将本合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业；

（八）在本物业的显著位置，将服务项目和收费标准等有关情况进行公示；

（九）妥善保管和使用本物业档案、物业服务档案资料，及时记载有关变更信息，不将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

（十）_____。

第十一条 共有部分经营收益

属于业主所有的共有部分经营收益，按以下第___种方式处理，定期向所有权益人公布并提供查阅：

（一）按照业主专有部分占物业管理区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金；

（二）补充物业服务费的不足；

（三）_____。

第十二条 物业服务用房和业主委员会议事活动用房

甲方在本物业承接查验协议签订后 _____日内按有关规定向乙方无偿提供并移交经过装修能够直接投入使用的

物业服务用房和业主委员会会议事活动用房。

物业服务用房建筑面积为_____平方米。其中地上建筑面积为_____平方米，位于_____□号楼□幢□座___单元___层___号；地下建筑面积为_____平方米，位于_____□号楼□幢□座___单元___层___号；业主委员会会议事活动用房建筑面积为_____平方米，位于_____□号楼□幢□座___单元___层___号。

物业服务用房、业主委员会会议事活动用房属全体业主共有，乙方和业主委员会无偿使用并负责维修、养护，不进行买卖和抵押，不改变其用途。

第十三条 共有部分物业承接查验

(一) 甲方在物业竣工验收合格后，交付业主使用 15 日前，与乙方办理完成查验工作，签订承接查验协议。

(二) 物业承接查验，按下述第___种方式：

1、邀请业主代表以及物业所在地房地产行政主管部门参加；

2、聘请相关专业机构协助进行。

(三) 乙方对物业管理区域内共有部分及相应的物业档案查验，现场查验 20 日前，甲方向乙方移交以下资料：

1、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；

2、共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4、物业承接查验所必需的其他资料。

(四) 乙方查验发现共有部分与竣工图及其规划设计审批文件不符或者有质量安全问题的，书面告知甲方，甲方按照规定处理，甲方未能及时整改的遗留问题，双方约定按以下方式解决：

_____。

(五) 本物业承接查验费用由甲方乙方按照包干按实结算、多退少补的方式承担，承接查验费用_____元。

(六) 物业承接查验协议作为本合同的补充协议，具有同等法律效力。

第十四条 专项维修资金

(一) 专项维修资金的归集和使用按照国家和省的有关规规定执行。

(二) 专项维修资金用于物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造。专项维修资金存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

(三) 业主转让物业时，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，与房屋所有权同时转让。

(四) 乙方每年至少公布一次专项维修资金的使用情况，接受业主的监督。业主委员会成立后，由业主委员会公示。

第十五条 物业保修

甲方按照国家和省规定的保修期限和保修范围，承担物

业共用部位、共用设施设备的保修责任。

甲方委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务的，相关服务内容和费用由双方另行约定。

第十六条 免责条款

以下情形乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业服务不能继续履行的，乙方及时通知甲方、业主并应当在合理期限内提供证明。但乙方迟延履行后发生不可抗力的，不免除责任，乙方未采取适当措施防止损失扩大的，就扩大的损失乙方不免除责任；

（二）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；

（三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（四）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

（五）因非乙方责任而出现需要维修的项目，但相关业主或使用人不配合而造成的损失；

（六）业主改善自用部分、使用共用部分时，乙方已提出合理的建议或已尽可能阻止业主的危险行为，包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利，而业主未采纳建议或未接受阻止，导致损害后果的；

（七）_____。

第十七条 合同的变更、解除与终止

（一）合同履行期限内，经乙方与本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主协商一致，可订立变更协议或补充协议。

（二）有下列情形之一，需要调整物业服务收费标准的，物业服务企业与甲方、业主协商，并经甲方、本物业管理区域内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：

- 1、公共服务产品能耗价格调整的；
- 2、业主要求物业服务内容和物业服务等级变动的；
- 3、物业管理区域内共用设施设备维修养护费用调整的；
- 4、其他政策性费用调整的。

（三）合同履行期限内，甲方违反本合同约定的义务，致使乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，逾期未解决的，乙方可解除合同；造成乙方经济损失的，甲方承担赔偿责任。

（四）合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务内容、标准，甲方、业主有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给甲方、业主造成重大损失的，甲方、业主可解除合同。

（五）合同履行期限截止，本合同终止。业主大会仍未成立的，甲方与乙方可续订合同。经本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主要求，续聘或重新选聘物业服务企业。

第十八条 违约责任

(一) 乙方擅自提高收费标准的, 对超出标准部分, 甲方、业主有权拒绝交纳; 已经交纳的, 乙方予以返还, 并向甲方、业主支付___%的违约金。

(二) 甲方、业主未按时、足额交纳物业服务费, 经乙方书面催告限期交纳仍未交纳的, 承担违约期间未付金额___%的违约金。甲方、业主有正当理由的除外。

(三) 甲方违反本合同约定, 致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准, 给乙方造成损失的, 甲方向乙方承担违约责任; 给业主或第三人造成损失的, 乙方先行赔付后向甲方追偿。业主不以甲方违反合同约定为由拒绝或主张减免交纳物业服务费。

业主违反本合同约定, 致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准, 给乙方造成损失的, 承担赔偿责任; 给甲方、其他业主或第三人造成损失的, 乙方先行赔付后向违约业主追偿。

(四) 乙方未履行合同义务或履行合同义务不符合约定的, 甲方、业主有权要求乙方在合理期限内整改, 逾期未整改, 给甲方、业主造成损失的, 承担赔偿责任。

(五) 甲方、乙方任何一方无正当理由提前解除合同的, 应当向对方支付_____元的违约金; 给对方造成的经济损失超过违约金的, 承担赔偿责任。

(六) _____。

第十九条 争议解决方式

履行中发生争议的，双方协商解决，也可以请求有关部门或行业组织调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，按以下第___种方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第二十条 其他约定

_____。

第二十一条 合同的生效

合同一式___份，双方各执___份，县（市、区）房地产行政主管部门备案一份，售房现场、物业服务处各公示一份，自订立之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

附件一：

规划平面图

附件二：

物业构成明细单

类 型	楼(幢)号	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			
工业用房			
办 公 楼			
自行车库			
机动车车库			
会 所			
学 校			
幼 儿 园			
文化活动场所			
-----用房			
物业服务用房			
合 计			
备 注			

附件三：

物业共用部位细目

- 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、_____；
- 11、_____；
- 12、_____；
- 13、_____；
- 14、_____；
- 15、_____。

附件四：

物业共用设施设备细目

1、 电梯：

垂直梯_____部；

扶 梯_____部；

_____。

2、 绿化率： _____%， 计_____平方米；

楼间、集中绿地_____平方米；

砖石铺装_____平方米。

3、 区域内市政：

【道路】 【楼间道路】 _____平方米；

【室外上下水管道】 _____米；

【沟渠】 _____；

【蓄水池】 _____个；

【化粪池】 _____个；

【污水井】 _____个；

【雨水井】 _____个；

变配电系统包括_____；

高压双路供电电源_____；

公共照明设施【路灯】 _____个； 【草坪灯】 _____个； 【 】

个；

【物业管理区域的外围护拦及围墙】 _____；

【高压水泵】 【高压水箱】 _____个；

- 【污水泵】_____个；
- 【中水及设备系统】_____；
- 【_____】_____。
- 4、【燃气调节站】_____；
- 5、消防设施包括_____；
- 6、监控设施包括_____；
- 7、避雷设施包括_____；
- 8、空调设备：【中央空调系统】使用范围_____；
- 9、电视共用天线_____；
- 10、电脑网络线_____；
- 11、电讯电话_____；
- 12、地上机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 13、地下机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 14、非机动车库_____平方米；
- 15、垃圾中转站_____个；
- 16、信报箱_____个；
- 17、共用设施设备用房_____平方米；
- 18、物业服务用房_____平方米；
- 19、_____。

附件五：

物业服务事项和标准

附件六:

其他服务事项