

BF—2021—2713

合同编号：

# 北京市物业服务合同

(示范文本)

甲方（业主）： \_\_\_\_\_

乙方（物业服务人）： \_\_\_\_\_

# 说 明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会与北京市市场监督管理局共同制定，供业主（含业主大会、业主委员会、物业管理委员会）与物业服务人签约时使用。

2. 本合同文本中所称物业服务，是指业主通过选聘物业服务人，由物业服务人按合同约定，对物业管理区域内的房屋及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

3. 本合同文本[ ]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。[ ]中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签署，对双方具有法律约束力。

# 北京市物业服务合同

甲方（业主）：\_\_\_\_\_ [业主][业主大会][业主委员会][物业管理委员会]

负责人：\_\_\_\_\_

（此项由业主大会/业主委员会/物业管理委员会填写）

联系电话：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

乙方（物业服务人）：\_\_\_\_\_ [物业服务企业][专业单位][其他物业管理人]

（物业服务人是服务企业、专业单位请填 1，其他物业管理人填 2）

1. 统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

2. 身份证号：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

甲方以[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供物业服务, 根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规的规定, 在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上, 订立本合同。

## 第一部分 物业项目基本情况

**第一条** 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：[地名核准名称][暂定名]\_\_\_\_\_。

类型：[普通住宅][办公][商业][其他]\_\_\_\_\_。

坐落位置：北京市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路（街）\_\_\_\_\_。

规划建筑面积：\_\_\_\_\_平方米。

**第二条** 物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

**第三条** 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

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] \_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号；地下建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_ [号楼] [幢] [座] \_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_ [号楼] [幢] [座] \_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号。

(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

## 第二部分 物业服务事项及期限

**第四条** 乙方指定物业服务项目负责人为：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

**第五条** 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1. 制订物业服务工作计划，根据法律、法规和本小区管理规约的授权制订物业服务的有关制度；并按照有关制度和计划组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

2. 负责本物业管理区域内物业共用部位的日常维修、养护和管理。物业共用部位明细见附件三。

3. 负责本物业管理区域内物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。物业共用设施设备明细见附件四。

4. 负责共有绿地、景观的养护和管理。

5. 负责清洁卫生服务，包括本物业管理区域内物业共用部位、公共区域的清洁卫生和生活垃圾、建筑垃圾、大件垃圾的收集和管理等。

6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作。

7. 负责保管甲方移交的全部资料。负责按照《北京市物业管理条例》的要求建立、保管相关档案和资料。

8. 配合物业管理区域内非业主共有公共服务设施的产权单位做好相关设施的供水、供电等工作，并与产权单位约定设施运行、维修养护、更新改造等责任和物业服务事项。

9. 其他服务事项：\_\_\_\_\_。

**第六条** 物业服务期限为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日。

### 第三部分 物业服务标准

**第七条** 乙方按以下第\_\_\_\_\_种方式提供住宅的物业服务：

1. 北京市现行住宅物业服务标准中的\_\_\_\_\_级物业服务标准，详见附件五。
2. 选择北京市现行住宅物业服务标准中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件六。

甲、乙双方约定的北京市现行住宅物业服务标准范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

### 第四部分 物业服务费用

**第八条** 本物业区域物业服务收费为[包干制][酬金制]方式。

**第九条** 包干制

1. 物业服务费用由甲方按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[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；

[办公楼]：\_\_\_\_\_元/平方米·月；

[商业物业]：\_\_\_\_\_元/平方米·月；

[会所]：\_\_\_\_\_元/平方米·月；

\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_元/平方米·月。

2. 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3. 乙方应当按规定向甲方公布物业服务收支情况。

4. 甲方应当在合同生效后，按照[年][季]交纳物业服务费，具体于\_\_\_\_\_前交纳。

**第十条** 酬金制

1. 物业服务费由甲方按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

[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；

[办公楼]：\_\_\_\_\_元/平方米·月；

[商业物业]：\_\_\_\_\_元/平方米·月；

[会所]：\_\_\_\_\_元/平方米·月；

\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_元/平方米·月。

2. 物业服务费为所交纳的甲方所有，其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分：

(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、维护费用。

(3) 物业管理区域内清洁卫生费用。

(4) 物业管理区域内绿化养护费用。

(5) 物业管理区域内秩序维护费用。

(6) 乙方办公费用。

(7) 乙方企业固定资产折旧。

(8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

(9) 乙方履行本物业服务合同项下所有义务需要的其他费用：\_\_\_\_\_。

3. 乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

(1) [每季][每半年][每年] \_\_\_\_\_，计\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务费中提取。

(2) [每季][每半年][每年] \_\_\_\_\_，从预收的物业服务费中按\_\_\_\_\_ %的比例提取。

4. 物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

5. 乙方应当向甲方公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年]\_\_\_\_\_向甲方公布物业服务费的使用情况。

6. 甲方应当在合同生效后，按照[年][季]交纳物业服务费，具体于\_\_\_\_\_前交纳。

**第十一条** 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他服务的，应当与甲方另行签订服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

**第十二条** 物业装饰装修前，甲方与乙方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲

方相关的禁止行为、注意事项、垃圾堆放和清运要求以及费用、施工时间等事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除收取 [装修管理费] \_\_\_\_\_元、[装修保证金] \_\_\_\_\_元、[装修垃圾清运费] \_\_\_\_\_元、[ ] 费用 \_\_\_\_\_元外，乙方不得另行收取其他任何费用。

甲方完成装修后，应当通知乙方进行装修检查。经检查装修活动未出现损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构，擅自拆改供水、排水、再生水等管线，侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备违法、违规情形的，乙方应当在检查合格后7日内将装修保证金全额无息退还。

**第十三条** 甲方委托乙方提供机动车停车服务的，甲乙双方另行签订停车管理委托协议进行约定，乙方应当与车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

停车服务费按\_\_\_\_\_元/车位·月的标准收取。

**第十四条** 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业运营单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方购买或使用。

**第十五条** 在物业服务期间，甲方转让或出租其物业专有部分时，应当将本合同、本小区管理规约以及有关费用交纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

## 第五部分 权利与义务

### 第十六条 甲方的权利义务

1. 要求乙方按照本合同约定提供服务。
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
3. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
4. 监督专项维修资金的使用。
5. 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用，享有知情权、监督权和收益权。
6. 遵守本小区管理规约，业主大会议事规则。
7. 遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等以及应对突发事件等方面的制度要求。
8. 按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金。
9. 应当配合乙方实施物业管理。
10. 应当根据本合同的约定按时足额交纳物业费。
11. 应当履行房屋安全使用责任。

12. 有关法律、法规和当事人约定的其他权利义务。

### **第十七条 乙方的权利义务**

1. 根据国家和本市规定的标准、规范及本合同的约定提供物业服务，并收取物业费。

2. 及时向甲方告知安全、合理使用物业的注意事项。

3. 定期听取甲方的意见和建议，接受甲方监督，改进和完善服务。

4. 对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告相关行政执法机关。

5. 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告。

6. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得泄露在物业服务活动中获取的甲方信息。

7. 对甲方和物业使用人违反本合同、本小区管理规约的行为进行劝阻、制止；并及时报告业主委员会或者物业管理委员会。

8. 履行生活垃圾分类管理责任人职责，指导、监督甲方进行生活垃圾分类。

9. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

10. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

11. 乙方可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并或分解后分别委托给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

12. 乙方应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，按照相关法律、法规的规定，公示乙方的服务及收费标准、服务方式、联系方式以及物业管理区域内设备设施的维修保养、业主装修、车位租售、费用使用等相关情况。

13. 甲方在合理期限届满后拒不交纳物业费的，乙方可以对其依法提起诉讼或者申请仲裁；但乙方不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

14. 乙方应当采取必要的安全保障措施防止从建筑物中抛掷物品情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人身财产安全、破坏环境卫生等

行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏，并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

15. 配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关和居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作。

16. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第六部分 合同终止

**第十八条** 本合同期限届满前 6 个月，甲方应当与其他业主共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知乙方。

**第十九条** 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在本合同届满前重新签订物业服务合同。乙方不接受续聘的，应当在本合同届满前 90 日书面告知甲方。

**第二十条** 本合同期限届满、甲方与其他业主没有共同作出续聘或者另聘物业服务人决定，乙方继续按本合同约定提供物业服务的，本合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前 60 日书面告知对方。

**第二十一条** 乙方自收到甲方不再续约的通知之日起 30 日内履行下列交接义务，并在合同届满后退出物业管理区域：

1. 移交物业共用部分，包括共用设施设备、公共区域等。
2. 物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件七。
3. 甲乙双方结清预收、代收的相关费用，包括物业费的清算、对外签订的各种协议的执行等。
4. 移交物业服务用房、物业服务的相关资料。

在办理交接至撤出物业管理区域期间，乙方应当负责维持正常的物业管理秩序。

## 第七部分 违约责任

**第二十二条** 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托专业评估机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

**第二十三条** 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方就超额部分有权拒绝交纳，同时乙方应当按\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照服务剩余期限物业服务总费用\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照延迟撤出期间物业

服务总费用\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

**第二十四条** 除本合同约定及法律规定的合同应当终止的情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给守约方造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

**第二十五条** 甲方违反本合同约定，未能按时足额交纳物业服务费，应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

**第二十七条** 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

**第二十八条** 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命等突发事件或者依法配合公安机关工作等情形，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

**第二十九条** 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1. 由于甲方自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。
2. 因维修保养本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
3. 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。

## 第八部分 争议解决

**第三十条** 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第\_\_\_\_\_种方式解决：

1. 向\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼。
2. 向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁。

## 第九部分 附 则

**第三十一条** 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得违背本小区管理规约的内容。

**第三十二条** 本合同正本连同附件一式\_\_\_\_份，甲方、乙方各执\_\_\_\_份，具有同等法律效力。本合同签订或者变更之日起 15 日内，乙方应当将本合同报物业所在地街道办事处或乡镇人民政府、所在区住房城乡建设或房屋主管部门予以备案。

**第三十三条** 本合同经双方签字并盖章后生效。

**第三十四条** 其他约定： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

甲方：

乙方：

授权代表：

授权代表：

签订日期： 年 月 日

年 月 日

附件：一、规划平面图

二、物业构成明细

三、物业共用部位明细

四、物业共用设施设备明细

五、物业服务标准

六、其他服务事项

七、移交资料清单

附件一：

## 规划平面图

附件二：

### 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			
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			
合 计			
备 注			

附件三：

## 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. \_\_\_\_\_。

附件四：

## 物业共用设施设备明细

1. 电梯：

垂直梯\_\_\_\_\_部。

扶梯\_\_\_\_\_部。

\_\_\_\_\_。

2. 绿化率：\_\_\_\_\_%。

楼间、集中绿地\_\_\_\_\_平方米。

砖石铺装\_\_\_\_\_平方米。

\_\_\_\_\_。

3. 区域内市政：

市政供暖采暖及生活热水系统\_\_\_\_\_。

[道路][楼间甬路]\_\_\_\_\_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. 地下机动车库\_\_\_\_\_平方米。
13. 地上机动车停车场\_\_\_\_\_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：

## 物业服务标准

附件六：

## 其他物业服务事项

附件七：

## 移交资料清单