

SF—2021—0209

合同编号：

广州市物业服务合同示范文本

业主委员会（甲方）：_____

物业服务人（乙方）：_____

物业项目名称：_____

广州市住房和城乡建设局 制定

广州市市场监督管理局 监制

二〇二一年 月

广州市物业服务合同

业主委员会(甲方): _____; 业主委员会备案号: _____; 业主委员会主任: _____;
联系人: _____; 联系电话: _____; 传真电话: _____; 邮箱: _____;
邮编: _____; 地址: _____。

物业服务人(乙方): _____; 统一社会信用代码: _____; 法定代表人: _____;
联系人: _____; 联系电话: _____; 传真电话: _____; 邮箱: _____;
邮编: _____; 地址: _____。

根据《中华人民共和国民法典》和国务院、省、市物业管理服务方面的法律、法规、规章、规范性文件和行业标准的规定, 根据业主大会的决定, 甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上, 就甲方代表本物业服务区域全体业主选聘乙方提供物业管理服务事宜, 订立本合同。本合同对业主具有法律约束力, 全体业主、物业使用人享受本合同提供的服务并承担支付物业服务费等相应义务。

第一章 物业项目的基本情况

第一条 物业项目基本情况:

物业项目名称: _____;
物业项目类型: _____;
占地面积(平方米): _____;
建筑物总面积(平方米): _____;
物业项目坐落位置: _____;
物业服务区域四至: _____;
物业服务用房建筑面积(平方米): _____;
物业服务用房坐落位置: _____。

(《物业项目规划平面图(建设工程设计方案总平面图)》《物业项目构成》《物业项目共用部位和共用设施设备》
附后(详见附件1~3)。

第二章 物业的承接查验

第二条 甲方应当做好物业服务用房、业主共用部位和共用设施设备、相关资料和物件的移交工作, 协调

原物业服务企业配合乙方做好查验和交接工作，负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

甲乙双方应当对共用部位、共用设施设备进行查验，共同确认查验结果，签订物业验收协议。物业验收协议应当对物业验收基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。

第三条 甲方应当向乙方移交下列资料、财物：

- (一) 承接查验时建设单位移交的资料；
- (二) 业主清册；
- (三) 共用部位和共用设施设备；
- (四) 物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；
- (五) 物业服务期间配置的属于业主所有的固定设施设备；
- (六) 共有资金；
- (七) 实行酬金制的，预收的物业服务资金和服务期间的财务资料；
- (八) 其他应当移交的财物、资料。

第四条 甲方应当按规定的标准向乙方提供物业服务用房。物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，供乙方在合同期限内无偿使用，不得挪作他用，不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当及时交还物业服务企业用房。

第三章 物业服务的内容与质量

第五条 在物业服务区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下基本内容：

- (一) 物业综合性管理服务；
- (二) 房屋天面、外墙等物业共用部位的维修、养护和管理；
- (三) 电梯、消防等物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- (四) 物业共用部位和相关场地的清洁卫生、四害消杀防疫、排水和排污管道的疏通、生活垃圾分类投放的管理；
- (五) 公共绿化的养护和管理；
- (六) 公共秩序维护和安防、消防等事项的协助管理；
- (七) 车辆停放秩序维护和车位经营的协助管理；
- (八) 人防工程的平时维护管理；
- (九) 装饰装修的协助管理和服务；
- (十) 物业账目等档案资料管理。

(十一) 制定火灾、台风、暴雨、重大卫生事件等应急突发事件工作预案，处置或协助处置应急突发事件。

第六条 乙方应当按照《广东省城乡生活垃圾处理条例》《广州市生活垃圾分类管理条例》等规定，履行生活垃圾分类管理的相应责任。建立本物业服务区域生活垃圾分类投放日常管理制度，公告不同类别的生活垃圾的投放时间、地点、方式等；开展生活垃圾分类知识宣传，指导业主、物业使用人分类投放；监督本物业服务区域内的生活垃圾分类投放，对业主、物业使用人不符合生活垃圾分类投放要求的行为，要求其改正，拒不改正的，报告所在地的区城市管理行政主管部门处理；制止混合已分类投放的生活垃圾；有害垃圾、厨余垃圾和其他垃圾应当移交给有经营权的生活垃圾分类收集单位；建立生活垃圾分类投放管理台账，记录责任区内产生的生活垃圾类别、数量、去向等情况。

实行小区清扫保洁服务外包的，乙方应当将生活垃圾分类投放要求纳入清扫保洁服务合同，并对生活垃圾投放结果不符合分类标准的责任作出相应约定，督促保洁员协助业主、物业使用人开展生活垃圾分类投放工作。

第七条 委托乙方管理维护玻璃幕墙等建筑幕墙的，甲方应当将施工单位移交的《建筑玻璃幕墙使用维护说明书》提供给乙方。乙方应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》等相关规定提供以下服务包括但不限于：

1. 安排人员对玻璃幕墙进行日常巡查，做好巡查记录、隐患报告、跟进处理等相关工作，并对所安排的人员进行相关专业技术的培训；
2. 制定玻璃幕墙突发事件处置预案，发现安全问题应及时围蔽，消除安全隐患后方可解除围蔽等安全防护措施；
3. 加强对玻璃幕墙的日常维护，不得随意拆卸玻璃幕墙上的材料，不得添加影响玻璃幕墙安全性能的构件，不得增加玻璃幕墙的附件荷载；
4. 按照《广州市玻璃幕墙管理办法》第十三条要求，定期对玻璃幕墙进行检查；
5. 出现《广州市玻璃幕墙管理办法》第十四条所列情形的，应当委托具有相关建筑工程质量检测资质的鉴定单位进行安全性鉴定；
6. _____。

若乙方不具备相应技术能力的，应书面提醒甲方委托相关专业机构提供服务以保障幕墙安全。甲、乙双方也可另行签订玻璃幕墙等建筑幕墙的管理委托协议。

第八条 乙方应当参照市行政主管部门发布的物业服务规范(市地方标准)，结合本物业服务区域的实际情况，制定本物业服务区域的《物业管理服务方案》(详见附件4)。

第九条 乙方可以将本物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，但应当就该部分专项服务事项向业主负责。电梯、消防设施等涉及人身、财产安全的设施设备，应当委托具有相应资质的专业性服务企业进行维修和养护。乙方不得将本物业服务区域内的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

第十条 全体业主、部分业主或单个业主可以委托乙方提供本合同约定以外的服务事项，服务内容、标准、费用等相关事宜由委托人与乙方另行商定。

第四章 物业服务的费用

第十一条 物业服务收费遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。乙方应当按照本物业服务区域的《前期物业管理服务方案》，按照市价格主管部门发布的价格标准，参考市物业管理行业协会发布的物业服务价格监测信息，合理确定收费标准，实现服务标准与收费标准的有效联动，实现质价相符。本物业服务区域的物业服务收费选择以下第_____种方式。

(一) 包干制。

1. 物业服务费用由业主按专有部分面积支付。乙方包干使用，并享有盈余或者承担亏损。具体收费标准如下：

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；

办公物业：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

_____物业：_____元/月·平方米；

_____物业：_____元/月·平方米。

2. 物业服务费用主要用于以下开支：

- (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、共用设施设备日常运行、维护的相关费用；
- (3) 物业服务区域清洁卫生、垃圾分类的相关费用；
- (4) 物业服务区域绿化养护的相关费用；
- (5) 物业服务区域秩序维护的相关费用；
- (6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (7) 办公费用；
- (8) 管理费分摊；
- (9) 物业服务企业固定资产折旧；
- (10) 法定税费；
- (11) 物业服务企业的利润；
- (12) 经业主同意的其它费用。

3. 乙方按照上述标准收取物业服务费用，上述范围使用物业服务费用，并按照本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

(二) 酬金制。

1. 乙方按专有部分面积向业主预收物业服务资金，在预收的物业服务资金中按约定比例提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，由业主享有结余或者承担不足。具体预收标准如下：

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；

办公物业：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

_____物业：_____元/月·平方米；

_____物业：_____元/月·平方米。

2. 预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。乙方酬金 _____（每月/每季/其他）按照 _____%或 _____元从预收的物业服务资金中提取。

3. 预收的物业服务支出由交纳物业服务资金的业主所有，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、共用设施设备日常运行、维护的相关费用；
- (3) 物业服务区域清洁卫生、垃圾分类的相关费用；
- (4) 物业服务区域绿化养护的相关费用；
- (5) 物业服务区域秩序维护的相关费用；
- (6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (7) 办公费用；
- (8) 管理费分摊；
- (9) 物业服务企业固定资产折旧；
- (10) 经业主同意的其它费用。

4. 物业服务支出应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，由交纳物业服务资金的业主按专有部分面积所占比例所有，可用于抵扣业主所需支付的物业服务资金或经业主同意的其它费用。年度结算不足部分，由全体业主承担，按 _____方式处理。因不可预计的突发原因导致物业服务无法正常开展，需要实施物业服务资金年度预算以外项目的，乙方应根据本项目《管理规约》《业主大会议事规则》的有关约定执行或组织召开业主大会同意后实施。

第十二条 专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。管理费分摊是指物业服务企业在管理多个物业项目情况下，为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务小区承担的管理费用。

第十三条 乙方应当每年向全体业主公布物业服务费年度预决算，每季度公布物业服务费的收支情况。业主、业主大会或者业主委员会对公布的物业服务费的年度预决算和收支情况提出异议的，乙方应当自收到异议之日起七日内书面答复。业主委员会可以聘请专业机构对采取酬金制物业服务费收支情况进行审计，乙方应当予以配合，且不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

第十四条 本物业服务区域内的机动车车位由乙方实施物业管理。

车位属于开发建设单位或自有产权业主所有的，由开发建设单位或自有产权业主按照住宅____元/月·个、商业____元/月·个的标向乙方支付车位物业服务费。车位属于全体业主共有并由乙方经营管理的，乙方按照住宅____元/月·个、商业____元/月·个的标准，____（每月/每季/其他）从本物业服务区域的共有收入中扣除车位物业服务费。车位的物业服务收费不得高于规定的上限标准。

第十五条 委托乙方管理维护玻璃幕墙等建筑幕墙的，乙方另行收取相关费用，收费方式和标准如下：

1. _____；
2. _____；
3. _____；
4. _____；
5. _____。

第十六条 依法变更物业用途的，根据变更后的物业用途的收费标准支付物业服务费。住宅小区内教育和医疗卫生配套设施的物业服务收费不高于本小区住宅物业服务收费标准。教育配套设施，是指符合规划要求配套建设的托儿所、幼儿园和中小学校。医疗卫生配套设施，是指符合规划要求配套建设的医院、卫生院（站）等医疗机构和社区卫生服务机构。

第十七条 乙方对共用部位、共用设施设备产生的水电用量执行分摊工作的，应当按水电收费周期及时向业主公开公共水电用量、单价、金额等情况，按照约定方式向业主合理分摊实际费用。没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积占专有部分总面积的比例分摊。乙方不得将下列费用列入分摊：乙方办公、生活的自用水电费；本物业服务区域内地下停车场、绿化养护、园林水吧喷泉、值班室、保安亭的水电费；本物业服务区域内开展喜庆、宣传、装饰等公共活动的水电费；利用共用部位、共用设施设备开展经营活动的水电费。业主、业主大会对分摊情况提出异议时，乙方应当及时答复或协助供水单位、供电单位及时答复。

第十八条 乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视、垃圾处理等专营服务单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费、周转金、保证金等费用，但法律、法规等另有规定的除外。乙方不得与电信、互联网、广播

电视等业务经营者签署排他性、垄断性协议，或者以其他方式实施排他性、垄断性行为。乙方不得以欠缴物业服务费或者其他与乙方相关的原因为由，擅自中断业主的正常用水、用电、用气和通讯、有线电视网络等。

第十九条 业主应当自本物业服务合同生效之日起向乙方支付物业服务费。空置的房屋也应当支付物业服务费。本物业服务区域内的配套公共服务设施，包括教育、医疗卫生、文化、体育设施和行政管理设施、服务设施、福利设施等，由使用单位负责支付物业服务费。

物业服务费和车位物业服务费 _____（每月/每季/其他）交纳，业主、物业使用人、配套公共服务设施使用单位应当在 _____（每次缴费的具体时间）前交纳物业服务费，具体采用 _____（现金/银行托收/微信/支付宝/其他）的交费方式。采用银行托收方式的，业主、物业使用人、配套公共服务设施使用单位应当签订托收协议并根据托收金融机构要求提交相关资料。仅以未享受或者无需接受相关物业服务为由拒绝缴纳物业服务费及相关费用的，每逾期一日按欠费总额的万分之 _____ 向乙方支付滞纳金。

第二十条 因物价变动、职工最低工资标准调整、物业服务成本增加等原因，本合同履行过程中，物业服务费标准可按照以下第 _____ 种方式调整：

1. 自 _____ 年 _____ 月起，每 _____ 年按照 _____ % 的比例调整，其中：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；办公物业： _____ 元/月·平方米；商业物业： _____ 元/月·平方米；车位物业服务费： _____ 元/月·个； _____ 物业： _____ 元/月·平方米； _____ 物业： _____ 元/月·平方米。

（因不同分期有不同收费标准的，应详细列明）。

2. 其它调整方式： _____

第五章 物业的经营管理

第二十一条 物业服务区域内规划用于机动车停放的车位、车库尚未出售或者利用全体业主共有部位做车位的，受委托代为经营管理的乙方应当予以出租，并应当首先出租给本物业服务区域的业主、物业使用人。在满足本物业服务区域的业主、物业使用人的停车需要后，将车位出租给其他人的，其租赁期限不得超过六个月。

第二十二条 车位属于开发建设单位所有的，租金收益(含临时停车收入)归开发建设单位所有，业主、车位使用人应当按照住宅 _____ 元/月·个、商业 _____ 元/月·个的标准向开发建设单位支付车位租金，开发建设单位委托乙方代为经营管理的，业主、车位使用人应当向乙方支付车位租金。乙方按照住宅 _____ 元/月·个、商业 _____ 元/月·个的标准， _____（每月/每季/其他）从车位租金中提取管理成本和经营酬金，开发建设单位可另行与乙方签订车位的经营管理协议。

车位属于全体业主共有的，租金收益(含临时停车收入)归全体业主共有，由乙方代表全体业主经营管理，业

主、车位使用人应当按照住宅_____元/月·个、商业_____元/月·个的标准向乙方支付车位租金。乙方按照住宅_____元/月·个、商业_____元/月·个的标准，_____（每月/每季/其他）从车位租金中提取管理成本和经营酬金。

车位租金_____（每月/每季/其他）交纳。业主、车位使用人应当在_____（每次缴费的具体时间）前交纳车位租金，每逾期一日按欠费总额的万分之_____支付违约金。具体采用_____（现金/银行托收/微信/支付宝/其他）的交费方式。

自有产权车位不需交纳车位租金。未按照住宅停车场议价规则的规定进行协商议价的，甲、乙双方均不得擅自制定、提高机动车车位租金。

第二十三条 乙方应当与车位使用人（临时停车除外）签订书面的车位租赁服务协议，或通过其他合法方式明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。需要提供车辆保管服务的，车位使用人须与乙方另行签订保管服务协议，或通过其他合法方式明确双方权利义务。乙方应当将本物业服务区域内临时停车的收费标准等信息在显著位置公示。每次停车服务结束时，由乙方方向车位使用人代收费用。

第二十四条 本物业服务区域内会所归_____（开发建设单位/全体业主/其他）所有。委托乙方经营管理的，乙方_____（每月/每季/其他）按照会所经营收入的_____%或_____元提取经营管理费用。乙方应当按照公示的收费标准向使用人收取费用，并依法接受业主监督。

第二十五条 本物业服务区域内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。本物业服务区域内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。本物业服务区域内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。业主共有部分委托乙方经营，包括但不限于以下内容：

1. 利用_____长期停放车辆，利用临时停放车辆；
2. 利用_____长期开展经营活动，利用临时开展经营活动；
3. 利用_____刊登广告；
4. 利用_____；
5. 利用_____。

乙方可以根据法律法规，结合实际情况，合理安排经营项目、经营方式，确定、公示收费标准，不得合理低于周边同期同类出租费用标准，并依法接受业主监督。经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后，可以另行与乙方签订相关的经营管理协议。

第二十六条 委托乙方管理业主共有资金的，乙方应当开立一个专户管理业主共有资金，与乙方其他资金分开管理，账户名称是_____（共有资金管理单位名称），帐号是_____。乙方应当将全部业主共有资金存入该账户，并按照《中华人民共和国会计法》等相关规定和共有资金财务管理制度，设置会计账户，进行会计核算，制作并妥善保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料，不得伪造、变造、隐匿、故意销毁共有资金的会计资料。

乙方应当向业主每季度公开业主共有资金的收支情况。业主、业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会对共有资金收支情况提出异议的，乙方应当自收到异议之日起七日内书面答复。业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会可以聘请专业机构对共有资金的收支情况进行审计，乙方应当依法配合。

业业主大会决定由业主委员会管理业主共有资金的，乙方应当自业主大会决定生效之日起三十日内，将属于业主所有的共有资金转入业主委员会开立的业主共有资金专用账户。不得以个人名义开立业主共有资金专户。

第二十七条 乙方利用本物业服务区域内全体业主所有的共用部位、共用设施设备进行经营的所得收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。可以用于物业管理的下列支出：

1. 补充维修资金；
2. 由乙方承担之外的其他服务于业主的费用，包括但不限于物业共用部位、共用设施设备的中修、大修和依法新建、更新、更换、改造费用以及专项财产保险。但物业服务合同另有约定的除外；
3. 甲方的办公经费，甲方委员的补贴，甲方专职工作人员的薪酬，召开业主大会会议所需费用；
4. 乙方的管理成本和经营酬金，依法应当缴纳的税费；
5. 对共有资金的审计费用；
6. 业主共同决定用于物业管理的其他支出。

乙方_____（每月/每季/其他）按照公共收入的_____%或_____元提取共用部位、共用设施设备的管理成本和经营酬金。管理成本和经营酬金应当根据客观实际合理确定，提取的费用可随着经营状况相应变动，并通过补充协议或其他合法方式加以明确。

甲、乙双方均不得擅自处分业主共有部分，不得擅自挪用、侵占业主共有资金。乙方可以制定共有资金使用规则或者年度使用计划，经业主大会决定后使用共有资金。

第六章 物业的使用与维护

第二十八条 乙方应当按照下列规定在本物业服务区域内公开并及时更新有关信息：

1. 在楼宇的大堂或者入口处张贴物业服务人名称、服务电话；
2. 在收费地点张贴企业营业执照、服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准和方式；
3. 在电梯内张贴电梯维护保养单位的名称、联系电话和应急处置措施等；

4. 在显著位置张贴消防、安防、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等共用设施设备安全警示标志、人民防空工程标志牌和应急处置联系电话等;

5 在显著位置张贴服务履行情况、维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况;

6. 按照法律、法规等规定以及管理规约的约定, 在显著位置张贴应当向业主公布的其他信息。

乙方应当听取业主、物业使用人对物业服务的意见和建议, 及时处理投诉, 改进物业服务。

第二十九条 甲、乙双方应当支持、配合党组织在本物业服务区域内开展的相关活动, 应当支持、配合各级各部门在本物业服务区域内开展的宣传、培训、调研、矛盾调处、行政检查、行政执法等相关工作, 应当支持、配合消防灭火、医疗抢救、疫情防控、垃圾分类、创文创卫、出租屋管理等应急处置措施和其他管理措施。甲、乙方应当支持建立本物业服务区域内的业主决策电子投票数据库, 并按照广州市业主决策电子投票的规定配合做好相关工作。

第三十条 本物业服务区域内发生治安案件、火灾、水灾、公共卫生事件或者供水、排水、供电、供气等安全事故以及影响他人正常使用情况时, 属于乙方责任的, 乙方应当及时维修、养护、抢险或者采取相应防范、整改措施; 属于业主责任的, 乙方应当督促、组织业主及时维修、养护或者采取相应防范、整改措施; 属于政府或专营服务单位责任的, 乙方在采取应急措施的同时, 应当及时向有关行政管理部门和专营服务单位报告, 并协助做好处置工作。

第三十一条 因维修、养护物业或者公共利益, 业主、物业使用人、相关单位确需临时占用、挖掘道路、场地的, 应当征得甲、乙双方的同意, 接受乙方现场检查; 乙方确需临时占用、挖掘道路、场地的, 应当征得甲方的同意。乙方应当向全体业主及时公告施工方案和施工期限。业主、物业使用人、相关单位、乙方应当尽可能减少影响, 临时占用、挖掘的道路、场地以及临迁的共用设施设备, 应当在约定期限内恢复原状。

第三十二条 业主、物业使用人应当负责物业专有部分的日常检查、维护养护、修缮治理, 对其所有或者使用的可能影响公共安全的建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物等承担管理责任, 并承担相应的治理费用。禁止从建筑物中抛掷物品, 避免危害他人安全或者破坏环境卫生。

乙方应当采取排查隐患、整治危险、设立警示标志、设置围蔽设施等必要的安全保障措施, 做好业主共用部位、共用设施设备的安全管理。发现业主、物业使用人负责的专有部分存在安全隐患的, 应当通知业主或者物业使用人及时处理。

第三十三条 甲、乙双方根据本物业服务区域的《管理规约》开展工作时, 可要求业主和物业使用人给予配合。

业主、物业使用人违反法律、法规、规章、规范性文件、相关强制性标准、管理规约等, 实施影响公共安全、损害公共利益或者他人合法权益的行为, 甲、乙双方可采取劝阻、制止、_____ 等措施制止。无效的,

甲、乙双方应当向有关行政主管部门报告并协助处理。乙方发现本物业服务区域内的租赁房屋未进行房屋租赁登记备案的，应当提醒房屋租赁当事人依法办理。

第三十四条 房屋保修期限届满后出现渗水影响相邻房屋的，责任人应当及时维修，依法承担赔偿责任。甲方、乙方应当为业主处理渗水纠纷提供协助。责任人不履行维修义务的，由乙方维修，所需费用由责任人承担。因共用设施设备损坏造成渗水的，乙方应当及时维修，所需费用在维修资金或者共有资金中列支。

第七章 物业专项维修资金

第三十五条 本物业服务区域的物业专项维修资金属于业主所有，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造；可用于涉及共用部位、共用设施设备安全的预防性维修和更新、改造；可用于投保物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险。

物业专项维修资金使用方案应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。发生危及房屋使用 and 人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施单位可以依法申请使用维修资金。

维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。任何单位、个人不得挪用、侵占物业维修资金。

第三十六条 共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊方式的，有约定的按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照下列规定分摊费用：

1. 属于物业服务区域内全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；
2. 属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；
3. 属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；
4. 属于车位的共用部位、共用设施设备，由与车位存在共用关系的业主按照各自拥有车位面积的比例共同承担；
5. 上述情况外的共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。

业主个人物业专项维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。

第三十七条 物业共用部位、共用设施设备的中修、大修和更新、改造费用，应当通过物业专项维修资金、业主共有资金列支，或者由相关业主按规定另行筹集、通过其它合法渠道落实，不计入物业服务支出或者物业服

务成本。本物业项目《物业服务企业承担维修费用的范围和标准》详见附件5。

第八章 合同期限和到期处理

第三十八条 本合同期限自____年____月____日起，至____年____月____日止。如不能如期接管本物业服务区域，则乙方自接管后开始履行本合同的责任、义务。

第三十九条 本合同期限届满前，业主依法共同决定续聘的，甲方应当代表本物业服务区域全体业主与乙方在本合同期限届满前续订物业服务合同。

第四十条 甲方依法可以解除本合同的情形包括：期限未届满但业主依照法定程序共同决定解聘的；期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的不定期合同的；其他法定解除的情形。

业主、业主大会依照法定程序共同决定解聘乙方的，可以解除本合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知乙方，另有约定的除外。解除本合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

本合同期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，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，但是应当提前六十日书面通知对方。

第四十一条 乙方依法可以解除合同的情形包括：期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的不定期合同的；其他法定解除的情形。

乙方需提前终止本合同的，应当提前3个月书面告知本条第一款所列的相关单位和人员，双方解除合同前乙方不得停止服务，并承担如下违约责任：_____。

本合同期限届满，乙方决定不再续签的，应当在本合同期限届满3个月前书面告知甲方、业主、物业所在地的镇人民政府（街道办事处）和居民委员会（村民委员会），以及供水、供电、供气、通信、有线电视等专营服务单位。另有约定的除外。

第四十二条 乙方应当按照相关规定，在约定期限或者合理期限内退出本物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给甲方或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。未在约定期限或者合理期限内退出本物业服务区域的，应当按照____元/日的标准支付违约金。

乙方不得拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主、物业使用人支付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费；造成业主、物业使用人损失的，应当赔偿损失。

第九章 违约责任

第四十三条 甲方应当遵纪守法, 热心公益事业, 遵守管理规约, 履行业主义务, 按时按标准缴交物业服务等有关费用, 按时按标准缴交物业专项维修资金以及需业主共同分摊的费用, 没有损害业主公共利益的行为。

甲方应当及时了解、收集本物业区域内业主、物业使用人的意见和建议, 监督和协助乙方履行物业服务合同; 督促业主、物业使用人遵守管理规约, 交纳物业服务费及其他相关费用, 调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷; 履行法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第四十四条 乙方违反相关法律、法规、规章的规定或者本合同、临时管理规约的约定, 管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准, 给业主、物业使用人造成损失, 或者损害业主、物业使用人合法权益的, 由乙方按规定整改, 负责据实赔偿。

乙方损害、擅自利用本物业服务区域内共用部位、共用设施设备营利, 或者存在将公共收益全部据为己有等其他侵害业主共同权益行为的, 应当承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失、返还收益等民事责任。

乙方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定, 擅自扩大收费范围、提高物业服务、停车服务等收费标准或者重复收费的, 业主、物业使用人就超额部分有权拒绝交纳。乙方已经收取的违规费用, 业主、物业使用人有权要求乙方返还。

第四十五条 以下情况乙方不承担责任:

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断, 或者发生可能对业主利益、公共安全造成重大损失的紧急情况时采取紧急避险措施造成损失的;

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. 维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人, 暂时停止供应水、电、气等或者停止使用物业共用部位、共用设施设备造成损失的; 非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他物业共用部位、共用设施设备使用、运行障碍造成损失的;

4. 属于物业专项维修资金或共有资金列支范围, 因未通过业主大会同意而未维修、更新、改造物业的共用部位、共用设施设备造成相关后果的; 其他经本物业服务区域内全体业主共同决策从而造成的失误;

5. _____。

第四十六条 业主、物业使用人违反相关法律、法规、规章的规定或者本合同、临时管理规约的约定, 致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准, 给乙方或其他业主、物业使用人造成损失的, 乙方应追究并配合其他业主、物业使用人追究违法违规违约的业主、物业使用人的责任, 并要求其据实赔偿。业主、物业使用人不配合、借故阻挠相关工作, 造成全体业主共同损失或者其他业主、物业使用人损失的, 应当承担相应的法律责任。

第四十七条 对无故不缴交有关费用的业主、物业使用人, 乙方可采取合法的催缴措施, 也可以通过法律途径解决争议。

业主出租、出借物业时，应当将物业服务费标准等事项告知物业使用人，就本合同的权利义务进行约定。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费、车位服务费等费用的，从其约定，物业使用人不履行本合同约定的义务的，业主应当承担连带责任。业主应当将物业出租、出借物业的情况及时告知乙方。物业发生产权或者使用权转移时，业主、物业使用人应当及时与乙方结清物业服务费，业主、物业使用人不结清物业服务费的，乙方有权依法追缴。

依去调整物业服务、停车服务等费用标准后，乙方应及时通知业主、物业使用人按调整后的收费标准交纳相关费用。业主、物业使用人不按照调整后的收费标准交纳的，乙方有权依法追缴。

第十章 其他事项

第四十八条 甲方签订本合同时，应当出具业主大会的决定和由物业所在地镇人民政府(街道办事处)出具的业主委员会备案回执。乙方应当具有独立法人资格，具备为业主提供物业管理专业服务的能力。乙方应当自本合同签订之日起十五日内在市物业管理信息平台填报合同信息。本合同的附件、补充协议是本合同的组成部分，乙方公开作出的有利于业主的服务承诺、制定的服务细则应当认定为物业服务合同的组成部分，与合同正文具有同等法律效力。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

第四十九条 甲乙双方的联系方式以本合同明确的联系人、联系电话、地址等信息为准，双方对所提供资料的真实性、准确性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方，否则按本合同明确的联系方式发出通知、函件的视为已经送达，相关责任由对方承担。本合同明确的联系方式也是解决纠纷时送达各类诉讼材料的地址，因拒收、查无此人、地址不详、无法发送等原因未能收取的，视为已经送达。

居住在本物业服务区域内的业主，以本物业服务区域内的房屋为收件地址。不住在本物业服务区域内的业主，以业主与乙方约定的最后一份通信地址为准。业主为两个或两个以上自然人的，乙方向其中任一自然人送达函件即视为对其他自然人送达函件。

第五十条 本合同在履行过程中发生争议的，可以协商解决，也可以申请物业所在地人民调解委员会、镇人民政府(街道办事处)调解，或者委托广州市物业管理行业协会、各区物业管理行业协会调解。协商、调解不成的，双方可选择以下第____种方式处理：

1. 任何一方有权向中国广州仲裁委员会申请仲裁；
2. 任何一方有权向物业所在地的人民法院提起民事诉讼。

第五十一条 本合同一式____份，甲方执____份、乙方执____份，具有同等法律效力。本合同自双方签字、盖章之日起生效。

附件：1. 物业项目规划平面图(建设工程设计方案总平面图)

2. 物业项目构成
3. 物业项目共用部位和共用设施设备
4. 物业管理服务方案
5. 物业服务企业承担维修费用的范围和标准

甲方签章: _____

乙方签章: _____

业委会主任: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

委托代理人: _____

_____年__月__日

_____年__月__日