

附件 1

前期物业服务合同（征求意见稿）

（示范文本）

使用说明

1. 本示范文本供拟订和修改前期物业服务合同时参考使用，若存在与相关法律法规有抵触之处，具体以法律法规规定为准。

2. 开发建设单位可根据本物业管理区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

甲方：_____；（开发建设单位）

法定代表人：_____；

地址：_____；

邮编：_____；联系电话：_____。

乙方：_____；（物业服务企业）

法定代表人：_____；

地址：_____；

邮编：_____；联系电话：_____；

营业执照注册号：_____。

根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》、《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅印发广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理的通知》及相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对_____（物业项目名称）实施前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称_____；

物业类型_____；

座落位置_____；

建筑面积_____；

物业管理区域四至：_____；

物业服务用房坐落位置：_____；

物业服务用房面积：_____。

(规划平面图见附件 1，物业构成明细见附件 2)。

第二章 服务内容与质量

第二条 物业交付前，本合同签订生效后，乙方应前期介入，对工程进行适时跟踪，对物业管理有关问题提出合理建议，乙方提出的合理意见，甲方应及时进行解决；甲方在施工过程中如与原设计有变动的，应及时告知乙方。

物业交付后，乙方按照_____级等级标准提供前期物业服务，内容包括：

1. 物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件 3）；
2. 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件 4）；
3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
4. 公共绿化的养护和管理；
5. 车辆停放秩序管理；
6. 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
7. 装饰装修管理服务；
8. 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1. _____；

2. _____。

第四条 乙方提供的前期物业服务应达到约定的质量标准（见附件 5），前期物业管理服务质量标准以乙方的投标文件为准（投标文件见附件 6）。

第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 物业服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第_____种方式：

1. 包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理房产证的，以房产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房

产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准) 交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担，住宅物业按照_____级等级标准、其他类型物业按照约定收取物业服务费，具体标准如下：

多层住宅：_____元/月.平方米；

高层住宅：_____元/月.平方米；(带电梯的住宅物业按照行政主管部门有关文件规定执行)

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；

会所：_____元/月.平方米。

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、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业管理区域绿化养护费用；
- (4) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (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_____。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

2. 酬金制

酬金制是物业服务企业向业主按其拥有物业的建筑面积预收物业服务资金，在预收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，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。住宅物业按照_____级等级标准、其他类型物业按照约定收取物业服务资金，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；(带电梯的住宅物业按照行政主管部门有关文件规定执行)

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。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务资金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、维护费用；
- (3) 物业管理区域绿化养护费用；
- (4) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (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_____。

乙方采取以下第_____种方式提取酬金：

(1) 乙方按_____（每月/每季/每年）_____元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2) 乙方_____（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金_____%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，由全体业主承担。

第七条 业主应于建设单位交付物业后按时交纳物业服务费用（物业服务资金），甲方不得对业主的物业服务费用（物业服务资金）作出减免的承诺。

物业已竣工但尚未出售或者已出售但未交付给物业买受人的物业，其物业服务费用（物业服务资金）由甲方按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

业主约定由承租人交纳物业服务费用（物业服务资金）的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与承租人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者承租人应当结清物业服务费用（物业服务资金）。

物业服务费用（物业服务资金）按_____（月、季、年）交纳，业主或承租人应在_____（每次缴费的具体时间）前交纳。

第八条 物业服务费用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资金年度预决算，并每年_____次向全

体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的,甲乙双方同意采取以下方式解决:

1. _____;
2. _____。

第九条 乙方应当将物业服务内容、服务等级标准以及收费项目、收费标准等在物业管理区域的显著位置进行公示。

第十条 乙方应当按照国家相关规定购买物业共用部位、共用设施设备保险和公众责任保险,并在物业管理区域内显著位置公示,接受相关行政管理部门和业主监督。

第四章 物业的经营与管理

第十一条 停车场所收费。停车场所及共用停车场车辆停放保管服务收费标准、临时停车的收费标准以及业主自有产权车位车库物业服务费标准,按照物价行政主管部门有关规定执行。

乙方应当按照规定制作公示牌公示有关收费标准。

第十二条 本物业管理区域内的会所属甲方所有的,由甲乙双方另行签订有关协议。

第十三条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、共用设施设备统一委托乙方经营,乙方应单独立帐,独立核算。经营收入按下列约定分配:

1. 所得收益依法归全体业主共有,主要用于补充物业专项维修资金;
2. _____;
3. _____。

第十四条 在满足本物业管理区域业主、物业使用人需要后,建设单位将停车场出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的,其租赁合同期限不得超过六个月。

第五章 物业的承接验收

第十五条 乙方承接物业时,甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验:

1. _____;
2. _____。

第十六条 甲方应解决物业查验中发现的物业共用部位、共用设施设备的问题,具体解决办法如下:

1. _____;
2. _____。

第十七条 甲乙双方应按照《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）规定，在交付物业十五日前，完成对物业共用部位、共用设施设备查验，并由双方签字确认查验记录（见附件7），作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。乙方应当将物业承接查验情况在物业管理区域的显著位置公示，不得承接不符合交付使用条件或者未经查验的物业。

第十八条 甲方应当在交付物业二十日前，向乙方移交下列资料：

1. 物业管理区域备案资料；
2. 物业的报建、批准文件，竣工总平面、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；
3. 设施设备买卖合同复印件及安装、使用和维护保养等技术资料；
4. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
5. 物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；
6. 物业及配套设施的产权清单；
7. 物业服务用房的清单；
8. 物业的使用、维护、管理必需的其他资料。
9. _____。

第十九条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第二十条 业主对由甲方因施工质量等引起的纠纷，甲方要及时解决，并对相关业主作出解释，乙方要配合甲方做好解释工作。甲方委托乙方予以解决的，要支付相应的费用。

第六章 物业的使用与维护

第二十一条 乙方应配合甲方制定本物业管理区域的临时管理规约，内容包括全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备；建筑物及其附属设施设备的使用、维护、管理；住宅专项维修资金的缴存、使用；物业共有部分的使用与收益分配；业主的权利与义务；违反临时管理规约应当承担的责任等。

乙方根据临时管理规约提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第二十二條 乙方可采取规劝、制止、报告有关行政主管部门、_____等必要措施，制止业主、物业使用人违反临时管理规约和物业管理规章制度的行为。

第二十三條 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主、物业使用人的监督。

第二十四條 因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得有关业主和乙方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十五條 乙方与装饰装修房屋的业主、物业使用人或装修人员应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金（押金）、装修人员出入证工本费、违约承担的责任等事项进行约定，并事先书面告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十六條 甲方应于_____（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接使用的物业服务用房。物业管理用房面积和装修标准应符合《汕头经济特区物业管理条例》第十一条规定。

第二十七條 物业服务用房属全体业主所有，包括物业服务企业办公用房和业主委员会办公用房，其中物业服务用房供乙方在合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章 住宅专项维修资金

第二十八條 住宅、住宅小区内的非住宅、住宅小区外与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照规定在办理房屋入住手续前交存住宅专项维修资金。住宅专项维修资金的缴存、使用、管理、监督按照国家、省和市有关规定执行。

第二十九條 发生下列危及房屋使用安全、严重影响房屋住用等紧急情况时，应当立即使用住宅专项维修资金对共用部位进行维修、更新、改造：

- （一）屋面防水损坏造成渗漏的；
- （二）电梯、消防、安防等共用设施设备存在严重安全隐患的；
- （三）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身安全的；

(四) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；

(五) 其他危及公共安全和物业使用功能的紧急情况。

第三十条 应当由乙方从物业服务费用中支出的物业共用部位、共用设施设备的维修、养护费用，不得从住宅专项维修资金中列支。

第三十一条 甲方应当按照法律、法规规定的保修期限承担物业及其附属设施设备的保修责任，业主、物业使用人应当予以配合。物业保修期届满后，全体业主共有的物业共用部位的维修责任由全体业主承担，部分共有的物业共用部位的维修责任由部分共有的业主承担；物业专有部分的维修由业主负责。共用部位、共用设施设备遭人为损坏的，物业服务企业应当要求责任人负责修复或者赔偿。

第三十二条 供水、供电等专业经营设施设备的维护、保养等费用，由专业经营单位承担，不得从住宅专项维修资金中列支

第八章 物业保修金

第三十三条 物业保修由_____（甲方自行保修或委托乙方保修）。

第三十四条 保修办法按相关规定执行。具体的约定见《物业保修协议书》（见附件8）或《物业保修委托协议书》（见附件9）。

第九章 违约责任

第三十五条 甲方违反本合同相关规定，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的，由此给业主、物业使用人造成损失的由甲方赔偿。

第三十六条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，应按_____标准向甲方支付违约金。

第三十七条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十八条 甲方违反本合同第十九条的约定，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。

第三十九条 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;
5. _____。

第十章 其他事项

第四十条 本前期物业服务合同期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。但在本前期物业服务合同期限内, 本物业管理区域内设立业主大会及选举业主委员会, 业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效时, 本前期物业服务合同自行终止。

第四十一条 本前期物业服务合同期限届满, 本物业管理区域内没有设立业主大会及选举业主委员会, 没有选聘新的物业服务企业, 乙方自愿按照原前期物业服务合同约定继续提供服务的, 前期物业服务合同自动延续。

第四十二条 物业服务企业退出时, 乙方应将《汕头经济特区物业管理条例》第五十三条规定的物业服务用房、物业共用部位、设施设备、资料和财务等移交给业主委员会、物业管理委员会、决定自行管理的业主或者其指定人。

第四十三条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同, 应当将本合同作为附件。

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, 但物业使用人违反本合同约定的, 业主应承担连带责任。

第四十五条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分, 与合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同未尽事宜, 双方可另行签订补充协议, 并报物业所在地房产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。。

第四十七条 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。

第四十八条 本合同一式_____份, 甲、乙双方各执_____份, 报物业所在地房产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府各一份进行备案。

第四十九条 本项目甲、乙双方前期物业管理招标文件（见附件10）和前期物业管理投标书（见附件6），为本合同的附件，具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（签字）

法定代表人（签字）

____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			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
___用房			
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. 电梯井;
7. 户外墙面;
8. 屋面;
9. 传达室;
10. 物业服务用房;
11. _____;
12. _____。

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. 污水井_____个;
5. 雨水井_____个;
6. 垃圾中转站_____个;
7. 水泵_____个;
8. 水箱_____个;
9. 电梯_____部;
10. 信报箱_____个;
11. 消防设施_____;
12. 公共照明设施_____;
13. 监控设施_____;
14. 避雷设施_____;
15. 共用天线_____;
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. _____。

附件 5

前期物业管理服务质量标准

一、物业共用部位的维修、养护和管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

二、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

三、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

1. _____;

2. _____;

3. _____。

四、公共绿化的养护和管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

五、车辆停放管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

六、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

七、装饰装修管理服务

1. _____;

2. _____;

3. _____。

八、物业档案资料管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

九、其他服务

1. _____;

2. _____;

3. _____。

附件 6

乙方前期物业管理投标书

附件 7

物业承接查验协议

附件 8

物业保修协议书

附件 9

物业保修委托协议书

附件 10

甲方前期物业管理招标文件