

合同编号:

黑龙江省前期物业服务合同  
(示范文本)  
(征求意见稿)

甲方(建设单位): \_\_\_\_\_

乙方(物业服务人): \_\_\_\_\_

黑龙江省住房和城乡建设厅  
制定  
黑龙江省市场监督管理局

## 说　　明

1、本合同文本为示范文本，由黑龙江省住房和城乡建设厅、黑龙江省市场监督管理局共同制定，供开发建设单位与前期物业服务人签约时使用。

2、本合同文本中所称前期物业服务，是指建设单位通过选聘物业服务人，由物业服务人按照前期物业服务合同的约定，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。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

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合同双方应当出示有关信用证明及签约主体资格的证书、证明文件，并认真核对合同内容，合同一经签署，对双方具有法律约束力。

# 黑龙江省前期物业服务合同

甲方（建设单位）：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

房地产开发企业资质证书号：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

乙方（物业服务人）：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

甲方以[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供前期物业服务，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《黑龙江省住宅物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜协商一致，订立本合同。本合同对本物业管理区域内物业服务人和全体业主具有法律约束力。

## 第一章 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：[住宅][办公] [商业] \_\_\_\_\_；

坐落位置：\_\_\_\_\_；

总建筑面积：\_\_\_\_\_ 平方米。

### 第二条 物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_。

规划平面图见附件一，物业管理区域内的物业构成明细见附件二。

**第三条** 本物业管理区域的物业服务用房包括物业办公用房，业主委员会（物业管理委员会）办公用房、维修及保洁等辅助用房。主要用于物业服务企业办公、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（物业管理委员会）会办公用房等。

物业服务用房建筑面积为\_\_\_\_\_ 平方米。

其中：1. 物业服务办公用房建筑面积为\_\_\_\_\_ 平

方米，位于\_\_\_\_\_ [号楼][幢][座] \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 层室；

2. 业主委员会办公用房建筑面积为 \_\_\_\_\_ 平方米，位于 \_\_\_\_\_ [号楼][幢][座] \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 层 \_\_\_\_\_ 室；

3. 物业服务辅助用房建筑面积为 \_\_\_\_\_ 平方米，位于 \_\_\_\_\_ [号楼][幢][座] \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 层室。

(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

## 第二章 物业服务期限、内容和标准

**第四条** 物业服务期限为 \_\_\_\_\_ 年（最长不超过三年），自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止。

**第五条** 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，应当于确定后 7 日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

**第六条** 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

(一) 物业综合性管理服务，包括党建、服务场所设置、从业人员配备和管理、制定有关制度和计划并组织实施、物业不当行为的管理、突发事件应急管理、业主服务等；

- (二) 房屋屋面、外墙等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；
- (三) 电梯、消防等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四；
- (四) 物业共用部位和相关场地的清洁卫生、排水和排污管道的疏通、垃圾清运和清冰雪的管理；
- (五) 公共绿化的养护和管理；
- (六) 公共秩序维护和协助做好安全防范工作；
- (七) 车辆停放的秩序维护和管理；
- (八) 房屋装饰装修管理；
- (九) 物业档案资料管理；
- (十) 其他服务事项：\_\_\_\_\_

第七条 乙方按以下第\_\_\_\_\_种方式提供住宅的物业服务：

1. 选择\_\_\_\_\_标准（规范）中的\_\_\_\_\_级物业服务标准；
2. 选择\_\_\_\_\_标准（规范）中不同等级中的物业服务事项和对应的服务标准，组成本物业管理区域的物业服务标准。
3. 其他\_\_\_\_\_。

乙方应当参照行政主管部门发布的物业服务标准或规

范，结合本物业管理区域的实际情况，制定本物业管理区域的《物业管理服务方案》（见附件五）。乙方按照双方约定的《物业管理服务方案》中确定的服务标准提供物业服务，并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

### 第三章 物业服务费用

**第八条** 本物业管理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；

[多层住宅（配备电梯）]：\_\_\_\_\_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；

[其 他]：\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2. 物业服务费用主要用于以下开支：

（1）乙方员工的工资、培训、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) 物业管理区域清洁卫生、垃圾清运等相关费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护的相关费用；
- (5) 物业管理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) 乙方办公费用；
- (8) 乙方固定资产折旧；
- (9) 法定税费；
- (10) 乙方的利润；
- (11) 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. 实行包干制的，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。

4. 乙方应当[每季][每半年][每年]\_\_\_\_\_向业主公布公共服务收支情况。

## (二) 酬金制

1. 物业服务费由业主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；

[多层住宅（配备电梯）]: \_\_\_\_\_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. 预收的物业服务费由物业服务支出和乙方的酬金构成，归交纳物业服务费的业主所有，由[甲方][乙方]\_\_\_\_代管，主要用于以下开支：

- (1) 乙方员工的工资、培训、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) 物业管理区域清洁卫生、垃圾清运等相关费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护的相关费用；
- (5) 物业管理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) 乙方办公费用；
- (8) 乙方固定资产折旧；
- (9) 法定税费；
- (10) 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. 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，按[业主补缴][业主共有资金补充][其它]\_\_\_\_\_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》或《(临时)管理规约》、《业主大会议事规则》的有关约定执行或提请甲方组织全体业主共同决定后实施。

4. 乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

(1) [每季][每半年][每年]\_\_\_\_\_，按\_\_\_\_\_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。

5. 乙方应当每年向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年]\_\_\_\_\_向全体业主公布物业服务费的收支情况。业主、业主大会、业主委员会或者物业管理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、业主大会、业主委员会或者物业管理委员会可以聘请专业机构对采取酬金制的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。

(三) 物业服务费中电梯管理费或者其他费用单独收取的，甲乙双方可另行签订协议书（见附件六），对相关事项作出约定。

**第九条** 乙方对业主物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，服务事项、标准及费用由双方另行约定。

**第十条** 装饰装修房屋前，业主与乙方应当签订书面装饰装修管理服务协议，乙方应当告知业主相关的禁止行为、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、地点等情况在业主所在楼内公示。

**第十一条** 乙方应当与停车场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。

**第十二条** 乙方对共有部位、共有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范围：乙方办公、生活的自用水电费用；本物业管理区域内地下停车场、绿化养护、

园林水池喷泉、值班室、保安亭的水电费用；本物业管理区域内开展喜庆、宣传、装饰等公共活动的水电费用；利用共有部位、共有设施设备开展经营活动的水电费用。

业主对分摊情况提出异议时，乙方应当及时答复或协调相关单位及时答复。

**第十三条** 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收相关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用相关服务。

**第十四条** 在物业服务期间，业主转让或出租其物业时，应当将本合同、《(临时)管理规约》以及有关费用缴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。业主转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

**第十五条** 本合同生效之日起至出售房屋交付之日发生的物业服务费用，由甲方承担；出售房屋交付之日起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由业主承担。

甲方、业主应当按时向乙方支付物业服务费，不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费。

物业服务费（每月/每季/每半年/每年/其他）交纳，业主、物业使用人应当在\_\_\_\_\_（每次缴费的具体时间）前交纳物业服务费。

## 第四章 物业的承接查验

**第十六条** 甲、乙双方应当按照国家有关规定对物业服务区域内共用部位、共用设施设备进行检查和验收，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议。承接查验协议应当对物业承接查验的基本情况、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。对于承接查验发现的问题，甲方应当按照约定期限予以整改落实或者委托乙方整改。甲方委托乙方整改的，服务内容和费用由双方约定。

物业承接查验的相关费用，由 [甲方] [乙方] [甲乙共同] \_\_\_\_\_ 承担。

**第十七条** 对物业服务区域内共用部位、共用设施设备现场查验二十日前，甲方应当向乙方移交下列资料：

- (一) 物业项目建设所需的立项、规划、土地、施工等行政审批资料；
- (二) 物业管理区域划分相关文件；
- (三) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管线工程竣工图等竣工验收资料；
- (四) 共用设施设备的清单，共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

- (五) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- (六) 物业管理区域分栋分户明细表;
- (七) 共用部位不动产登记簿;
- (八) 本物业管理区域内出售、附赠、出租的车位(库)明细;
- (九) 其他所需资料。

未能全部移交前款所列资料的，甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

甲方应当将上述资料复印件或者电子文档交所在地物业行政主管部门存档。

**第十八条** 甲方应当在签订物业承接查验协议后\_\_\_\_天内向乙方移交共用部位、共用设施设备。甲方与乙方应当对交接共用部位、共用设施设备签署书面物业交接记录。物业交接记录应当包括移交资料明细、共用部位和共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容。分期开发建设的物业项目，甲方与乙方可以根据开发进度分期办理物业交接手续，在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

**第十九条** 甲方可以邀请居(村)民委员会、业主代表、专业机构参与承接查验，进行见证和监督，并在承接查验记录上签字确认。

甲方应当对承接查验全过程进行影像记录，并在业主办理入住手续时，主动公开承接查验协议，现场播放承接查验

影像资料。

**第二十条** 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用房。

## 第五章 双方权利与义务

### 第二十一条 甲方的权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，与乙方完成物业管理区域的承接查验工作，移交有关资料。
- 2、审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 3、根据有关法律、法规及本合同的约定，向乙方提供物业服务用房。
- 4、配合乙方做好本物业管理区域内的物业服务工作。
- 5、按时缴纳本物业管理区域内已竣工但尚未出售的物业的物业费、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及自有物业的服务费用。
- 6、甲方应及时履行质保责任，妥善解决乙方反馈的房屋及共用部位、共用设施设备质量问题。
- 7、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

### 第二十二条 业主（包括尚未售出房屋的甲方）的权利

## 义务

- 1、有权要求乙方按合同约定提供物业服务；
- 2、监督甲、乙双方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；
- 3、对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况，享有知情权和监督权；
- 4、遵守临时管理规约以及本物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规定制度；
- 5、按照有关法律、法规和相关规定缴纳专项维修资金；
- 6、对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；
- 7、根据本合同的约定缴纳物业服务费；
- 8、有关法律、法规和当事人约定的其他权利义务。

## 第二十三条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，提供物业服务，并收取物业服务费；
2. 及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；
3. 及时听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；

4. 对违法建设、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，应及时设置警示标志，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，并为业主的个人资料信息保密；
7. 对业主和物业使用人违反本合同、管理规约或临时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，有违法违规行为的，应及时报告相关行政主管部门；
8. 按照相关规定设置生活垃圾分类容器，提示、引导业主和物业使用人进行生活垃圾分类；
9. 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，公示服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营收益情况。
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. 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。

13. 乙方不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将业主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，应当征得相关业主的同意，并按规定办理相关手续，并制定施工方案，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业主的影响，并及时恢复原状；

14. 乙方不得与通讯、互联网、广播电视台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。

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。

## 第六章 物业的经营管理

**第二十四条** 乙方受托代为经营管理物业管理区域内规划用于机动车停放的尚未出售的车位、车库或者将全体业主共有部位作为停车位的，乙方应当予以出租，并应当首先出租给本物业管理区域的业主、物业使用人。在满足本物业管理区域的业主、物业使用人的停车需要后仍有空余的，可以出租给物业管理区域外的其他人，但每次期限不得超过六个月。

**第二十五条** 车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。

车位属于全体业主共有的，乙方按照住宅\_\_\_\_\_元/月/个、\_\_\_\_\_商业\_\_\_\_\_元/月/个的标准收取车位租金；乙方（每月/每季/其他）从车位租金中提取管理成本和经营酬金。租金收益（含临时停车收入）归全体业主共有；

车位租金（每月/每季/每半年/每年/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。

**第二十六条** 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，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

乙方应当将本物业管理区域内临时停车位的收费标准等信息在显著位置公示。

**第二十七条** 本物业管理区域内属于业主共有的共用部位和共用设施设备，委托乙方经营管理的，乙方（每月/每季/每半年/每年/其他）按照经营收入的\_\_\_\_\_%或\_\_\_\_\_元提取经营管理成本和酬金。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。

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，需征得全体业主同意并通过补充协议或其他合法方式加以明确。

甲方应与乙方签订委托经营协议（见附件七），协议内容应当包括经营项目、收费标准、经营收益收支及使用分配、经营性活动的禁止性要求等事项，且不得损害业主的共同利益。

业主依法定程序共同决定重新签订委托经营协议的，原甲方与乙方签订的委托经营协议失效，新签订的委托经营协议作为本合同的补充协议，自签订之日起生效。

**第二十八条** 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。

业主共同决定由业主委员会（物业管理委员会）管理业主共有资金的，乙方应当自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（物业管理委员会）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。

**第二十九条** 乙方利用本物业管理区域内全体业主所有的共用部位和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。经全体业主共同决定，可以用于物业管理的下列支出：

1. 补充专项维修资金；
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有部位、共有设施设备的中修、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. 业主委员会（物业管理委员会）的办公经费，业主委

员会（物业管理委员会）委员的补贴，业主委员会（物业管理委员会）聘用专职工作人员的薪酬，召开业主大会会议所需费用；

4. 对共有资金的审计费用；
5. 业主共同决定用于物业管理的其他支出。

甲、乙双方均不得擅自处分业主共用部位和共用设施设备，不得擅自挪用、侵占业主共有资金。乙方应当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。

## 第七章 合同终止

**第三十条** 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期限届满前九十日书面通知对方。

**第三十一条** 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期限届满前九十日书面通知乙方；乙方自接到续约通知三十日内回复甲方。甲乙双方应当在合同期满前三十日内续订物业服务合同。

**第三十二条** 本合同期届满，业主未选聘新的物业服务人，或与新物业服务人签订的物业服务合同尚未生效的，乙方应当继续按本合同约定提供物业服务，在此期间的物业服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

**第三十三条** 本合同期限未满，但业主已选聘新的物业

服务人的，业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止；乙方应当在接到解聘通知之日起三十日内履行下列交接义务，并退出物业管理区域：

1、移交物业共用部分，包括物业服务用房、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物业服务相关档案资料等属于全体业主所有的财物。

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。

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。乙方不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠、干扰、妨碍新选聘的物业服务人进行服务。

## 第八章 违约责任

**第三十四条** 业主与乙方对物业服务质量和、服务标准和费用等事项发生争议的，可以共同委托第三方物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量和是否符合本合同约定的服务标准等事项进行评估，委托评估费用由[业主][乙方][共同] \_\_\_\_\_先行垫付；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，

应当采取补救措施，并承担委托评估费、偿损失等违约责任。

**第三十五条** 因甲方、业主原因，导致乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权要求甲方、业主限期解决；逾期未解决的，乙方可按照\_\_\_\_\_标准向甲方、业主主张违约金；造成损失的，乙方可要求甲方、业主承担相应的法律责任。

因乙方自身原因，导致乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准的，业主有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未完成整改的，业主可按照\_\_\_\_\_标准向乙方主张违约金。乙方违约行为给业主造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

**第三十六条** 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金。

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\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，应当按照延迟撤出期间物业服务总费用\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可抗力的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责

任；给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

**第三十七条** 业主违反本合同约定，逾期未交纳物业服务费的，乙方可以催告业主在\_\_\_\_\_期限内支付；期限届满仍不支付的，乙方可以申请街道办事处、乡镇人民政府进行调解，也可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主违反约定逾期不支付物业费超过三个月，且经两次以上催告仍不支付的，乙方可以根据管理规约的规定对相关业主，在物业管理区域显著位置公示。同时，自逾期之日起，每逾期一日按欠费总额的万分之\_\_\_\_向乙方支付违约金。

乙方不得采取停止供电、供水、供热、供气的方式，也不得采取限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等其他方式催交物业费。

**第三十八条** 除合同依法终止、依约解除、业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人情形外，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，按照\_\_\_\_\_标准支付违约金；给守约方造成损失的，除不可归责于解约方的事由外，解约方应当承担相应赔偿责任。

**第三十九条** 有确切证据证明属于以下情况的，乙方可不承担违约责任：

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、公共利益、公共安全造成重大损失的紧急情形时

采取紧急避险措施造成损失的；

2. 由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

3. 因维修养护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业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

4. 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，乙方已采取相应应急措施的。

5. 其他经本物业管理区域内全体业主共同决策，非乙方责任，从而造成损失的。

6. \_\_\_\_\_。

## 第九章 争议解决

**第四十条** 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不能达成一致的，可以按照以下方式解决：

1、向本物业项目人民法院提起诉讼；

2、向\_\_\_\_\_申请仲裁。

## 第十章 附 则

**第四十一条** 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、补充的内容不得与相关法律法规和《(临时)管理规约》的内容相抵触。

**第四十二条** 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。未尽事宜中涉及法律法规的，按相关规定执行。

**第四十三条** 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。本合同须提交 \_\_\_\_\_(物业所在地物业行政主管部门) 予以备案。

**第四十四条** 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效。

**第四十五条** 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、物业项目规划平面图  
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、物业管理服务方案  
六、\_\_\_\_\_协议书  
七、委托经营协议

附件一：

## 物业项目规划平面图

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；

扶梯；

\_\_\_\_\_。

2、绿化率：\_\_\_\_\_%；

楼间、集中绿地；

砖石铺装；

\_\_\_\_\_。

3、区域内市政：

[道路][楼间甬路]；

[室外下水管道]；

[沟渠]；

[化粪池]；

[污水井]；

[雨水井]；

变配电系统包括\_\_\_\_\_；

公共照明设施[路灯]\_\_\_\_个；[草坪灯]\_\_\_\_个；[ ]\_\_\_\_个；

[物业区域的外围护栏及围墙]；

[污水泵]；

- 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、地下机动车库\_\_\_\_\_平方米；
- 12、地上机动车停车场\_\_\_\_\_平方米；
- 13、非机动车库\_\_\_\_\_平方米；
- 14、垃圾中转站；
- 15、信报箱；
- 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：

## 物业管理服务方案

附件六：

\_\_\_\_\_ 协议书

附件七：

## 委托经营协议