

广西壮族自治区住房和城乡建设厅 广西壮族自治区市场监督管理局 文件

桂建房〔2024〕4号

自治区住房城乡建设厅 自治区市场监管局 关于印发《广西壮族自治区物业服务合同》 （示范文本）的通知

各设区市住房城乡建设局、市场监管局，各有关单位：

为促进全区物业行业健康发展，引导业主和物业服务人通过合同明确各自权利和义务，保障物业的依法、安全、合理使用，充分发挥示范文本的示范指引作用，切实减少全区物业管理活动纠纷，依照《广西壮族自治区物业管理条例》相关规定，自治区住房城乡建设厅、自治区市场监管局联合制定了《广西壮族自治区物业服务合同》（示范文本），现印发给你们，请各单位结合实际，认真参照执行。

各地在执行过程中发现的问题和有关建议，请及时报送自治区住房和城乡建设厅、自治区市场监管局。



（此件公开发布）

合同编号： 号

广西壮族自治区物业服务合同

(示范文本)

甲方（业主）： _____

乙方（物业服务企业）： _____

广西壮族自治区住房和城乡建设厅 监制
广西壮族自治区市场监督管理局

目 录

- 一、 使用说明
- 二、 合同当事人
- 三、 第一章 物业的基本情况
- 四、 第二章 物业服务期限与内容
- 五、 第三章 物业服务收费
- 六、 第四章 物业的经营与管理
- 七、 第五章 物业的使用
- 八、 第六章 物业的维修、维护
- 九、 第七章 专项维修资金的管理与使用
- 十、 第八章 双方的权利义务
- 十一、第九章 合同的终止和解除
- 十二、第十章 违约责任及免责约定
- 十三、第十一章 其他事项
- 十四、甲乙双方签章
- 十五、合同附件

使用 说 明

一、本合同为物业服务合同示范文本，适用于广西壮族自治区行政区域范围内业主（含业主大会、业主委员会及物业管理委员会等）或居（村）民委员会与物业服务企业订立合同时参照使用。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。其他物业服务人或在订立其他类型物业服务合同时可以参考使用。

二、本合同为业主或居（村）民委员会与依法选聘、续聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对该物业管理区域内全体业主具有约束力。

三、本合同所称物业服务，是指业主大会选聘物业服务企业，由合同双方按照物业服务合同约定，对物业管理区域内的房屋及配套设施设备及相关场地进行维修、养护、清洁、绿化、巡查，经营管理业主共有部分，采取合理措施保护业主的人身和财产安全，维护物业管理区域内的相关秩序等活动。

四、在招投标和签订合同前，甲方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，可以委托第三方评估机构出具《查验评估报告》，并将查验结果告知乙方。

五、为体现合同双方的平等、自愿原则，本合同（示范文本）相关条款中均留有“___”，供双方自行约定或补充约定。所留“___”部位填写内容及其他需要删除或添加内容，由双方当事人协商确定，若双方当事人不作约定的，请在“___”处填入“×”，以示删除。

六、本合同中下列词语的定义是：

（一）业主，是指《广西壮族自治区物业管理条例》第八条规定的房屋的所有权人。

（二）物业使用人，是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

（三）物业买受人，是指物业买卖合同中确定的房屋购买人。

（四）物业交付使用，是指物业买受人收到建设单位的交付通知后，经验收合格并办理相应手续。

（五）共用部分，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、架空层、避难层、防火分区、防火间距、消防车通道、消防登高扑救面等。

（六）共用设施设备，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由住宅业主共有的附属设施设备，以及在使用上、功能上为住宅或者整个物业管理区域服务的设施设备，主要包括电梯、给排水系统、供气管道及设施设备、供电线路及设施设备、空调系统、

避雷设施、安防监控设施、智能化系统和音乐背景系统、树木、消防设施、消防器材、天线、照明、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

（七）专有部分，是指建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间：

1. 具有构造上的独立性，能够明确区分；
2. 具有利用上的独立性，可以排他使用；
3. 能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为专有部分的组成部分。

（八）物业费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对物业管理区域的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，向业主收取的各项费用。

（九）物业专项维修资金，是指业主或者共有住房售房单位交存的，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后物业服务合同约定以外的维修和更新、改造的资金。

七、合同文件组成及优先顺序为：

- （1）合同文本；

- (2) 中标通知书（如果有）；
- (3) 投标函及其附录（如果有）；
- (4) 技术标准和要求；
- (5) 投标文件；
- (6) 招标文件（含《承接查验报告》或《查验评估报告》《物业管理方案》）；
- (7) 其他合同文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。

_____ (物业管理区域)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/居（村）民委员会]

负责人：_____

（此项由业主大会/业主委员会/物业管理委员会/居（村）民委员会填写）

通讯地址：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

乙方（物业服务企业）：_____

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_____（招标/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《广西壮族自治区物业管理条例》等有关法律法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用、协商一致的基础上，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

名称：_____；

类型：_____ [住宅][办公][产业园区][商业][学校][医院][公众][其他]；

座落位置：_____市_____县(区、市)_____街道(乡、镇)_____路(街、巷)_____号；

物业管理区域四至[以县(市、区)住房城乡建设部门会同街道办事处或者乡镇人民政府划分的物业管理区域为准]：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____；

占地面积：_____平方米；

物业规划总建筑面积：_____平方米；其中，住宅面积_____平方米，非住宅面积_____平方米；

规划总户(套、宗)数：_____；

土地宗地号：_____；

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，共_____平方米。其中：

物业办公用房建筑面积_____平方米，位于
_____（幢）_____（座）_____单元_____层_____室；

业主大会及业主委员会办公用房建筑面积_____平方米，位于
_____（幢）_____（座）_____单元_____层_____室。

物业管理设施设备用房建筑面积_____平方米，位于
_____（幢）_____（座）_____单元_____层_____室。

（注：物业服务用房和物业管理设施设备用房为多处时，可在横线处自行增加内容。）

第二条 物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备明细以住房和城乡建设部门备案的《承接查验报告》或第三方评估机构出具的《查验评估报告》为准，分别作为本合同附件 2 和附件 3。乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，结合《承接查验报告》或《查验评估报告》，甲乙双方应共同确认附件 2《物业构成明细》和附件 3《物业共有部分、共用设施设备明细》。

第二章 物业服务期限与内容

第三条 物业服务期限为____年，自____年____月____日至____年____月____日。

第四条 在物业管理区域内，乙方应当设立服务办事机构负责本物业的日常服务、管理工作，并委派具有一定物业管理经验和具备专业物业水平的人员作为本物业管理区域的负责人。本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。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 乙方承诺按照双方约定标准（可以参考《广西普通住宅小区前期物业服务等级指导标准》，由甲方根据需要确定物业服务的内容范围、标准等级）提供物业服务（详见附件4），乙方提供的物业管理服务具体包括以下内容：

（一）制定物业服务工作计划，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以及组织实施计划和制度；

（二）管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等，以及物业档案资料的收集与管理；

（三）物业共用部位的日常维护、保养与管理；

（四）物业共用设施设备的日常维护、保养、运行与管理；

（五）物业共用部位、共用设施设备和相关场地的清洁卫生和生活垃圾、建筑垃圾、大件垃圾的收集和管理，公共雨、污水

管道的疏通；

（六）公共绿化的日常养护和管理服务；

（七）车辆进出、停放秩序管理服务；

（八）公共秩序和环境卫生的维护、安全防范等事项的协助管理服务，拟订年度消防安全工作计划和组织保障方案，建立消防安全检查台账，定期向业主委员会或物业管理委员会通报消防安全情况和提示消防安全风险。开展日常防火巡查、检查，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，及时消除火灾隐患；

（九）房屋装饰装修管理服务；

（十）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、供气、消防安全、应急处置等工作，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；

（十一）按招标文件的《物业管理方案》和投标文件中服务承诺履约。

（十二）_____。

第六条 乙方在进行物业服务时应符合下列要求：

（一）按照国家和自治区有关物业服务的规范及本合同约定，实施物业服务；

（二）在业主、物业使用人使用物业前，将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面

告知业主、物业使用人；

（三）根据物业管理区域实际情况提供所需的门卫、巡逻、秩序维护、_____等服务，建立健全应急救援预案、应急疏散预案、_____等各项管理制度，做好物业管理区域内的安全防范工作；

（四）定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，发现物业的共用部位、共用设施设备损坏时，应当立即采取保护措施，并按照本合同相关约定进行维修；

（五）做好物业维修、养护、更新及其费用收支的各项记录，定期向业主公布利用共用部位、共用设施设备经营的收支情况，妥善保管物业档案资料和有关财务账册；

（六）听取甲方、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；

（七）配合城管、消防、人防、住房城乡建设、公安、环保、水务等相关部门做好文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；

（八）发现违反国家《民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》、本物业管理区域管理规约等相关规定或约定的行为，立即进行劝阻、制止，并向街道办事处、乡镇人民政府和有关主管部门报告，配合有关主管部门的执法工作；

（九）_____。

第七条 乙方不得在物业管理区域内进行下列活动：

（一）将物业管理区域内的全部物业服务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；

（二）挪用或者擅自使用物业专项维修资金和公共收益；

（三）擅自改变物业共用部位、共用设施设备和物业服务用房用途；

（四）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，擅自侵占绿地、砍伐树木；

（五）擅自利用、许可或者默许他人在公共场地、共用部位从事经营活动，或者利用公共场地、共用部位、共用设施设备进行广告宣传等；

（六）未依法终止物业服务合同，擅自停止服务或者退出物业管理区域；

（七）限定业主、物业使用人购买其指定的商品、装修装饰材料或者提供的服务；

（八）擅自提高收费标准或者扩大收费范围、重复收费、捆绑收费以及收取物业服务合同约定外的费用；

（九）以部分业主拖欠物业费、不配合管理等为由减少服务内容、降低服务质量标准；

（十）采取停止供电、供水、供燃气等方式催交物业费；

（十一）泄露或者擅自使用业主信息，或者对业主进行骚扰、

恐吓、打击报复、采取暴力行为；

（十二）损害业主权益的其他行为；

（十三）_____。

第八条 在本物业管理区域内，业主、物业使用人如需委托乙方提供特约有偿服务，服务费用由委托方另行支付，费用标准由委托方和乙方协商确定。乙方应当在本物业管理区域显著位置公示有偿服务的项目。

第三章 物业服务费用

第九条 本物业管理区域的物业服务收费实行市场调节价，收费方式、范围和内容、收费标准应在招投标前确定。如采用招标方式选聘物业服务企业的，最终以中标结果作为合同计价依据。

第十条 本物业管理区域物业费包括物业服务费、装修垃圾清运费、电梯运行费、消防设施运行费、二次供水加压费、出入证（卡）制作工本费、停车收费、水电损耗分摊、_____等。

（一）物业服务费

物业服务费是指按照物业服务合同约定，乙方为业主提供综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等服务所收取的费用。具体收费标准约定如下：

住宅：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

办公物业：_____元/月·平方米；

_____（其他）物业：_____元/月·平方米；

业主依法将住宅变更为其用途的，根据变更后的物业使用性质的收费标准支付物业费。

（二）装修垃圾清运费，是指业主或物业使用人委托乙方清运装修房屋建筑垃圾所收取的费用：_____元/平方米·一次装修。

（三）电梯运行费（电梯运行费由业主共同分担，归业主共有，单独设账专款专用），是指为保证电梯安全有序运行使用而需要支出的费用，包括维保费、年检费、电费、保险费、小额维修费_____元（由双方约定）、发电燃油等费用：☐_____元/平方米·月；☐_____元/户·月；☐根据实际发生额度分摊，分摊方式：_____。

（四）消防设施运行费（消防设施运行费由业主共同分担，归业主共有，单独设账专款专用），是指用于保证消防设施安全运行的专业年检、维保支出的费用：☐_____元/平方米·月；☐_____元/户·月；☐根据实际发生额度分摊，分摊方式：_____。

（五）二次供水加压费（二次供水加压费归业主共有，单独设账专款专用），是指乙方为二次加压供水设备运行维护、清洗、水质监测及能耗等提供服务，向享受服务的楼层所收取的费用：☐_____元/平方米·月；☐_____元/户·月；☐根据实际发生额度分摊，分摊方

式：_____。

（六）出入证（卡）制作工本费，是指甲方或者乙方为业主制作小区出入证（卡）的工本费。甲方为每户业主免费配置出入证（卡）_____个。超出部分，按照_____元/证（卡）收取工本费。

（七）停车收费包括车位（库）租赁费和车辆停放服务费或车位（库）物业服务费。业主或者物业使用人对车辆有保管要求的，应当与物业服务企业另行约定。

1. 甲方将物业管理区域内业主共有的道路或其他场地增设的车位出租给业主、物业使用人等使用，所收取的费用（不包含车辆保管费用）：☐按月收费_____元/个；☐计时收费_____元/个；☐其他_____。

（物业管理区域内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设车位的，按照本合同第十七条、第十八条规定执行，公共收益归全体业主共有）

2. 车辆停放服务费或车位（库）物业服务费，是指乙方为物业管理区域内车位（库）提供秩序维护、公共清洁、公共照明、公共设备维护等服务，而向车位（库）权属人收取的费用（不包含车辆保管费用）：

（1）地下室车位（库）☐_____元/个·月；☐_____元/平方米·月；

（2）地面露天车位（库）☐_____元/个·月；☐_____元/

平方米·月；

(3) _____。

业主在自己拥有权属的车位（库）内停车需向乙方交纳车位（库）物业服务费；

（八）水电损耗分摊。供水、供电专业经营单位未抄表到户的物业管理区域，具备一户一表单独计量条件的，乙方应按政府定价标准收取分表费用，公平分摊总分表之间的正常损耗；不具备单独计量条件的，由乙方与甲方自行协商分摊方式。乙方自用水电量的水电费由自身承担，严禁向终端用户分摊。原则上向所有终端用户、乙方自用和公共设施用水电收取的水电费总和，不超过当期向供水、供电专业经营单位缴纳的总表费用。乙方应当“阳光收费”，每月将水电单价、向供水供电专业经营企业缴纳的水电费总额、水电损耗、分摊方式、分摊实际发生数、水电费结算凭证复印件等信息在固定、醒目的场所公示。

具体分摊方式为：_____；

（九）其他费用：_____。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后维修、更新、改造等应由物业专项维修资金列支的费用。

物业服务费按《不动产登记证》（未办理《不动产登记证》之前按物业买卖合同）标注的建筑面积计收。

第十一条 物业服务费应按_____（年/半年/季/月）支付。甲

方、业主或物业使用人应在_____（每次交费具体时间）履行支付义务。

业主或物业买受人约定由物业使用人支付物业费的，从其约定，业主或物业买受人对该付款义务承担连带责任。业主或物业买受人应当将其与物业使用人之间的交费约定，及时书面告知乙方。

第十二条 物业服务费的结算方式采用下列第_____种方式：

（一）包干制：乙方按包干制收费形式确定物业服务费，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

（二）酬金制：乙方在本合同第七条约定的物业服务收费中按下述第_____种方式提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足部分均由业主享有或者承担：

1. 每_____（月/年）在预收的物业服务资金中按_____%的比例提取酬金；

2. 每_____（月/年）在预收的物业服务资金中提取_____元的酬金。

第十三条 实行酬金制的，乙方应当向物业管理区域内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，并每年至少_____次向全体业主公布物业服务资金收支情况。甲方和业主可以查询乙方物业服务资金财务明细，乙方应当及时答复甲方和业主对物业服务资金年度预决算和物业服务资金收支情况提出的

咨询。

第十四条 已竣工验收但尚未出售或者尚未交付给物业买受人的房屋、车位等物业，其物业费由建设单位按照该区域同类物业的标准全额支付。

房屋达到法定和物业买卖合同约定交付标准，因业主自身原因导致物业未能按时完成交付使用的，则从建设单位交付通知约定的交付时间起至实际交付使用之日所产生的物业费由业主全额交纳。

第十五条 乙方和业主委员会应当在物业管理区域内显著位置如实公示并及时更新下列信息，同时通过其他便捷方式告知全体业主：

（一）物业服务企业的营业执照、信用信息和服务咨询投诉电话，项目负责人的基本情况和联系方式；

（二）物业服务内容、服务质量标准，收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）物业承接查验情况和物业承接查验协议；

（四）电梯、消防、二次供水等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等；

（五）物业专项维修资金使用情况，包括涉及维修、更新、改造项目的明细；

（六）水、电等公共能耗总量、明细及费用分摊情况；

(七) 物业管理区域公共收益收支情况, 包括与公共收益相关的合同或者协议等;

(八) 业主、物业使用人进行房屋装饰装修活动的情况;

(九) 法律、法规规定及物业服务合同约定应当公示的其他信息。

前款第一项至第四项和第八项应当持续公示并及时更新, 第五项至第七项至少每半年公布一次, 公示期不少于三十日。

业主对公示内容有异议的, 乙方和业主委员会应当及时解答。

第十六条 已交付使用房屋业主中占总人数百分之十以上的业主向业主委员会提出, 或者经业主委员会百分之五十以上的委员同意的, 甲方同意委托业主委员会通过经行政主管部门认可的第三方评估机构对乙方服务质量及履约情况进行评估。

经评估符合合同约定标准的, 评估费用由甲方承担, 评估费用支出应当在物业管理区域内公示。经评估不符合合同约定标准的, 乙方应当进行整改, 并于3个月内, 经行政主管部门认可的第三方评估机构应对服务质量及履约情况再次评估。若再次评估仍不符合合同约定标准的, 评估费用由乙方承担, 且乙方的物业服务费相应调减____%。

第四章 物业的经营与管理

第十七条 本物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备

_____（委托/不委托）乙方经营管理。委托乙方经营的，乙方可以从事商业推广、停车、广告等经营活动，经营管理活动应当符合法律法规和当地政府相关规定，且不能影响业主和物业使用人的正常生活环境和秩序。

第十八条 乙方利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备经营产生的公共收益归全体业主共有，乙方应当单独列账并按规定及时公示。公共收益是指公共收入在扣除_____%的经营管理成本后的净收入，乙方应当依法纳税。业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议。

第十九条 乙方应当按照规定在物业管理区域内显著位置如实公示并及时更新管理服务信息，同时通过其他便捷方式告知全体业主。业主对公示内容有异议的，物业服务人应当及时解答。

第二十条 公共收益的使用，按照业主大会决定以及管理规约、物业服务合同约定执行。

第二十一条 本物业车辆及人员出入管理按以下第_____项实施：

1. 实行“小区一卡通”智能化系统管理。
2. _____。
3. _____。

第五章 物业的使用

第二十二条 物业管理区域内按照规划建设的共用部位、共用设施设备和物业服务用房，除因特殊情况并经相关业主同意和依法办理有关手续外，不得擅自改变用途。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业不得违反法律法规和管理规约，将住宅、车位、车库等改变为经营性用房或者经营场所，确需将住宅、车位、车库等改变为经营性用房或者经营场所的，应当经有利害关系的业主一致同意，并依法办理相关手续。

第二十三条 业主、物业使用人装饰装修房屋，装饰装修前应当与乙方签订书面装饰装修管理协议，对装饰装修工程的实施内容、装饰装修工程的实施期限、允许施工的时间、装修垃圾处理、噪声扬尘控制、外立面管控、防盗网和空调室外机安装以及电梯、消防设施等共用设施设备的保护、禁止行为等注意事项以及违约责任作出明确约定。

乙方应当告知业主、物业使用人相关的禁止行为、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。按照装饰装修管理服务协议约定加强装饰装修活动现场的巡查检查，发现违法违规行为的，要采取合理措施制止，并及时报告属地街道办事处、城管执法平台、有关部门或 12345 热线依法处理。

业主、物业使用人应当遵守法律、法规、管理规约和装饰装

修管理协议要求。装饰装修房屋前，业主、物业使用人应当告知邻里及乙方。

对未事先告知、未签订装饰装修管理服务协议的，乙方可限制施工人员、施工机具、机械设备、材料等进入施工现场。

第二十四条 业主、物业使用人、物业服务企业应当按照国家规定、合同及《住宅使用说明书》约定的使用要求和使用注意事项使用物业。

第二十五条 业主违反合同约定不按时足额缴纳物业费的，乙方可督促其限期缴纳；逾期不缴纳的，乙方可向欠费业主收取违约金_____。

第六章 物业的维修、维护

第二十六条 物业保修期过后的维修、更新、改造责任和费用，按下列规定承担：

（一）业主专有部分由业主承担；

（二）业主共用部位、共用设施设备，由业主按照专有部分建筑面积比例分摊，从专项维修资金中支付；

（三）未归集物业专项维修资金或物业专项维修资金余额不足支付维修、更新和改造费用的，由业主按照专有部分建筑面积比例集资；

（四）属于人为损坏的，费用由责任人承担；

(五) 物业管理区域内供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营设施设备部分，按照有关规定和合同约定承担；

(六) _____。

第二十七条 乙方应当建立健全安全管理制度，定期检查物业管理区域内各项安全防范措施的落实情况，发现有安全隐患的，及时设置警示标志，督促业主、物业使用人采取措施消除安全隐患或者采取措施消除安全隐患、向相关专业经营单位和业主委员会报告；发生安全事故或者其他紧急情况时，物业服务企业应当及时采取应急处置措施，并按照规定向有关主管部门或者相关专业经营单位报告。

第七章 专项维修资金的管理与使用

第二十八条 物业专项维修资金属于业主共有，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后物业服务合同约定以外的维修和更新、改造，不得挪作他用。

除前款所述专项维修资金的使用范围，如果发生下列严重影响物业正常使用的紧急情况，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行紧急维修、更新、改造的，可从相应专项维修资金中列支，但乙方应当及时制定维修、更新、改造的方案并在物业管理区域内显著位置公告：

(一) 水泵、水箱（池）发生故障，影响正常使用的；

（二）电梯发生故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；

（三）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；

（四）屋顶或者外墙渗漏，严重影响房屋使用，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；

（五）专用给排水设施坍塌、堵塞、爆裂的；

（六）消防设施和消防器材缺失、破损严重，危及公共安全，消防救援机构出具整改通知书的；

（七）其他紧急情况。

前款规定的维修、更新、改造事项不属于工程质量保修范围，需要使用物业专项维修资金的，按照下列规定办理：

（一）业主大会成立前，物业服务企业应当持有关材料向物业专项维修资金管理机构申报。管理机构收到申报后五个工作日内按照相关程序审核同意，在物业专项维修资金中直接列支；

（二）业主大会成立后，业主大会决定物业专项维修资金由人民政府住房城乡建设主管部门代管的，物业服务企业或者业主自行管理的执行人持有关材料向业主委员会提出列支专项维修资金的申请，经业主委员会审核同意后，向物业专项维修资金管理机构申报，管理机构收到申报后五个工作日内按照相关程序审核同意，在物业专项维修资金中直接列支；

（三）业主大会成立后，业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，物业服务企业或者业主自行管理的执行人应当按照业主大会议事规则的有关规定申领，在物业专项维修资金中列支；

（四）业主委员会未在七日内审核同意，且已出现影响房屋正常使用或者人身财产安全情形的，县级以上人民政府住房城乡建设主管部门可以组织代为维修，物业专项维修资金管理机构按照相关程序审核同意后，在物业专项维修资金中直接列支。

物业服务企业先行垫付紧急维修、更新、改造费用的，可以在工程竣工验收合格后，按规定办理核销手续。

第二十九条 业主应当按照国家和自治区、设区的市有关规定，将首期物业专项维修资金存入主管部门设立的物业专项维修资金专户。

第三十条 物业专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照相关规定续筹。

物业所有权发生转移时，交存的物业专项维修资金随物业转移。

第三十一条 下列费用不得从专项维修资金中列支：

（一）应当由业主独自承担的专有部位和自用设施设备的维修、更新费用；

（二）依法应由建设单位或者施工单位承担保修的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（三）依法应由相关单位承担的供水、供电、供气、通讯、有线电视、_____等管线和设施设备的维修、养护费用；

（四）应当由当事人承担的因人为损坏物业共用部位、共用设施设备所需的维修费用；

（五）根据约定，应当由乙方从物业服务费用或者物业服务资金中支出的物业共用部位、共用设施设备的日常维修养护费用；

（六）_____。

第三十二条 乙方和业主委员会应于维修、更新和改造工程完工后 15 日内在物业管理区域内向全体业主公布专项维修资金归集与使用情况，具体内容如下：

（一）工程结算报告、费用清单、发票复印件；

（二）专项维修资金交纳、使用和结存的金额；

（三）业主分摊明细表；

（四）专项维修资金使用管理和其他有关情况；

（五）列支范围内的业主代表或业主委员会对维修项目的验收意见。

业主对公布的专项维修资金账目情况有异议的，乙方和业主委员会应提供有关发票原件进行核对。

第八章 双方的权利义务

第三十三条 甲方的权利义务

（一）要求乙方按照本合同约定提供服务，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；

（二）审定乙方制定的物业服务方案或计划，并监督实施；

（三）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；

（四）应在乙方办理接管前，提供符合办公要求的物业办公用房，供乙方使用；

（五）负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题；

（六）遵守本小区管理规约，业主大会议事规则；

（七）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；

（八）按照国家、自治区、市有关规定缴纳专项维修资金；

（九）配合乙方实施物业管理，协助加强同业主的沟通；

（十）根据本合同的约定按时足额交纳物业费；

（十一）履行消防安全义务和房屋安全使用责任；

（十二）为乙方在本物业管理区域内开展安全生产管理工作提供支持，就乙方关于本物业管理区域内安全的报告事项应及时做出响应和处置；

（十三）对业主、物业使用人违反法规、规章的行为，协助乙方提请有关部门处理；

（十四）委托第三方评估机构进行合同中期履约检查及合同后评价；

（十五）不得占用、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；不得在建筑物内的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间等影响消防通道畅通的区域以及没有防火分隔的室内区域停放电动自行车、为电动自行车充电；不得在标准层二楼以上建筑物专有部分为电动自行车、电动自行车蓄电池充电；不得违反安全用电要求乱拉电线和插座为电动自行车、电动自行车蓄电池充电。

（十五）法律法规和本物业管理区域管理规约等物业管理制度的规定的其他权利义务。

业主大会闭会期间，甲方以上权利义务委托业主委员会行使。

第三十四条 乙方的权利义务

（一）根据法律法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定，制订物业服务方案、制度并组织实施；按照法律法规规定和管理规约、物业服务合同的约定以及有关物业管理的技术标准和行业规范提供服务，执行业主大会、业主委员会的决定；

（二）按照本合同约定物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业费；

（三）接受业主、物业使用人的委托，提供特约服务并收取相应费用；

(四) 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项。定期召开会议，听取甲方的意见和建议，接受甲方监督，改进和完善服务；

(五) 可以选聘专业机构承担本物业管理区域内所需要的专项服务，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人，乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并对专业机构的服务行为承担连带责任；

(六) 妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料，及时记载有关变更信息，妥善管理业主、物业使用人的档案信息，不得擅自向第三方提供或以任何方式泄露该信息；

(八) 对业主、物业使用人违反相关法律法规和本合同、本物业管理区域管理规约等的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会或者物业管理委员会；

(九) 不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地，确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在本物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，为保障公共利益乙方为了公共利益可以经与甲方初步沟通后先行施工，但事后应予以说明。

(十) 乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、楼梯

间等共有物业的日常巡查。如发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主、物业使用人及时处理；发现有影响相关专营设施安全情形的，应当及时报告相关专营单位或者报告甲方处理；

（十一）本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决；

（十二）物业装饰装修前，乙方应当签订装饰装修管理协议，并告知业主、物业使用人相关的禁止行为和注意事项；

乙方应依法依规对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，应予以劝阻、制止，并告知业主委员会和本物业所在地的街道办（乡镇政府）及相关行政主管部门。

（十三）依法落实消防安全责任制，制定管理区域内的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案。按标准配备消防设施、器材并定期检验、维修及检测，确保完好有效。开展防火巡查、检查和消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。督促业主、使用人履行消防安全义务，对业主反映和防火巡查、检查发现的违法违规行为应当予以劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告消防救援机构等有关行政管理部门依法处理。

（十四）乙方按照法律法规的规定履行其在本物业管理区域生活垃圾分类投放管理责任人的职责，有权对任何单位和个人违

反生活垃圾分类规定的行为予以劝阻和举报；

（十五）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，配合相关部门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；

（十六）加强物业管理区域内物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理；

（十七）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾减灾等有关公共安全法律法规的规定，制定本物业管理区域安全防范应急预案，在应急管理、公安、住房城乡建设、防汛等部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作；

当本物业管理区域内发生安全事故或者其他突发事件时，乙方应当及时采取应急措施，并按照规定向有关政府部门或者相关专营单位报告，协助其做好有关工作。

（十八）对相关政府部门需进入本物业管理区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务，乙方应当予以积极配合。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；

（十九）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、车位租售、费用使用等相关情况；

(二十) 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;

(二十一) _____。

第九章 合同的终止和解除

第三十五条 有下列情形之一的, 合同终止, 乙方应当退出本物业管理区域的物业服务:

- (一) 服务期限届满, 且未续约的;
- (二) 双方协商一致, 同意终止的。

第三十六条 有下列情形之一的, 合同解除, 乙方应当退出本物业管理区域的物业服务:

- (一) 双方协商一致解除;
- (二) 乙方因被吊销营业执照或其他原因依法不得继续从事物业服务活动;
- (三) 经第三方评估机构评估不符合合同约定标准, 且整改后仍不符合标准的导致物业服务费调减____次的;
- (四) 乙方因自身原因导致物业服务企业信用信息等级被降为 B 级的且无法与甲方达成整改意见或无法完成整改目标;
- (五) _____。

因上述第(二)(三)(四)(五)种情形需要解除合同的,

甲方应当书面通知乙方。

合同终止的，双方应当办理交接手续。乙方在交接期间，应当继续维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。产生的费用据实结算。

第三十七条 若本物业服务合同期限届满，甲方没有依法共同作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，乙方仍按照本物业服务合同继续提供服务的，本物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期，甲乙双方可以随时解除不定期物业服务合同。

第三十八条 终止、解除本合同和重新选聘物业服务企业前，甲乙双方应当履行告知义务，提前 60 日告知相关业主、物业使用人、街道办事处或乡镇人民政府、社区居（村）委会和相关行政主管部门。

第三十九条 本合同终止或者解除之日起十日内，乙方应当办理移交手续：

（一）业主大会已经选聘新物业服务企业的，与新物业服务企业办理移交手续；

（二）业主大会未选聘新物业服务企业的，与业主委员会办理移交手续；

（三）没有业主委员会或者业主委员会不能正常履行职责，与居（村）民委员会办理移交手续。

第四十条 乙方退出物业管理区域时，移交双方应当做好查

验记录。查验记录应当包括查验时间、查验内容、查验结论、存在问题及其处理意见等，并由移交双方当事人签字盖章。乙方应办理下列交接事宜：

（一）移交与甲方、业主委员会、前物业服务企业办理交接手续时所接收的所有物业档案资料；

（二）移交物业服务中形成的物业服务档案；

（三）移交物业服务用房和业主共有的其他房屋、场地和财物；

（四）移交物业共用设施设备及其改造、维修、运行、保养的有关资料；

（五）清算预收、代收和欠收的有关费用；

（六）_____。

第四十一条 乙方未办理退出交接手续，不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。乙方不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议、与业主大会或者业主委员会有其他纠纷等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

第十章 违约责任及免责约定

第四十二条 甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可按照标准向甲方主张违约

金；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第四十三条 乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方未能整改或者逾期未完成整改的，甲方可按照第十六条规定相应调减乙方的物业服务费。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法律责任，并支付第三方评估机构合同中履约检查及合同后评价费用。

第四十四条 提前解约责任，除本合同规定的合同终止情形外，双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按照标准向违约方主张违约金_____元。如违约金不足以弥补实际损失，违约方应以按实际损失赔偿；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

第四十五条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、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。

第四十六条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

- （一）由于甲方的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的；
- （二）非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的；

(三) 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甲方, 暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

(四) _____。

第十一章 其他事项

第四十七条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定。

第四十八条 本合同的附件与本合同具有同等法律效力。

第四十九条 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. 向本物业管理区域所在地人民法院提起诉讼。

第五十条 本合同正文连同附件共____页, 一式____份, 甲、乙双方各执____份, 报区(县、市)住房城乡建设主管部门2份。

第五十一条 其他约定:

本合同附件包含如下:

- 附件: 1. 物业管理区域规划总平面图
2. 物业构成明细

3. 物业共用部位、共用设施设备明细

4. 物业服务第____级标准

甲方（盖章）：

乙方（签字）：

代 表 人：

代 表 人：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 1

物业管理区域规划总平面图

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

物业共有部分、共用设施设备明细

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	小区车辆出入口		个	人行出入口		个
	道路		m ²	车行道		m ²
	绿化面积		m ²	园林建筑小品		座
	污水管长		m	污水检查井		座
	雨水管长		m	雨水检查井		座
	雨水进水井		m	化粪池		座
	路灯		个	地灯		个
	草坪灯		个	其他照明设施		个
	垃圾箱		个	垃圾房建筑面积		m ²
	体育设施					
	儿童娱乐设施					
	休闲设施					
房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备	电梯	数量	台	功率	千瓦	
		品牌型号		启用时间		
	配电房 变压器	数量	台	容量	千瓦	
		品牌型号		启用时间	千瓦	
	发电机组	功率		品牌型号		
		启用时间				

	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	
	消防水泵		功率		启用时间	
	排污水泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	人防设施设备情况					
	智能化安防系统情况					
	其他设施设备情况					
	物业办公用房		建筑面积；坐落位置。			
	业主委员会用房		建筑面积；坐落位置。			
	物业管理设施设备用房		建筑面积；坐落位置。			

附件 4

《物业服务内容范围及标准等级需求确认表》

序号	服务内容	工作清单	工作范围 (工作量)	服务标准	服务频次	投入资源数量	投入资源数量 品质素质	备注

