

HF-2024-001

合同编号:

黑龙江省前期物业服务合同 (示范文本)

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

使用说明

1. 本合同文本为示范文本，由黑龙江省住房和城乡建设厅与黑龙江省市场监督管理局共同制定，在黑龙江省内推行。供开发建设单位与前期物业服务人签订前期物业服务合同时参照使用。双方当事人在采用本合同示范文本订立合同时，应当删除“示范文本”字样。

2. 本合同文本中所称前期物业服务，是指建设单位承担前期物业服务责任，通过选聘前期物业服务人，由建设单位和物业服务人按照合同约定，对物业服务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等，并由业主支付费用的服务活动。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. 合同双方当事人可以对本合同示范文本的内容另行约定，但另行约定的内容不得排除或限制物业使用人权利、加重物业使用人责任、减轻或者免除应当由物业服务人承担的责任。

5. 双方当事人签订本合同时，应当出示身份证明、信用证明等相关证明文件。订立合同前双方当事人应认真核对、充分理解合同内容，合同一经签署，对合同当事人均具有法律约束力。合同文本制定机关不负责对当事人订立的合同进行解释。

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][其他] _____;

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

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1),物业管理区域内的物业构成明细(见附件2)。

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、保洁等辅助用房。主要用于物业服务人办公、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会(物业管理委员会)办公用房等。

物业服务用房建筑总面积为 _____平方米。其中包括:

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(物业管理委员会)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 本合同期限为____年（最长不超过三年），自____年____月____日起，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，应当于更换后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：

1. 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、物业使用禁止性行为的管理、突发事件应急管理、业主服务等；

2. 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3）；

3. 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4）；

4. 物业共用部位和公共区域的清洁卫生、排水和排污管道的疏通、垃圾清运和清冰雪的管理；

5. 公共绿化、景观的养护和管理；

6. 公共秩序维护和协助做好安全防范工作；

7. 车辆停放的秩序维护和管理；

8. 房屋装饰装修管理；

9. 物业档案资料管理；

10. 协助业主申请使用住宅专项维修资金；

11. 协调供电、供排水、供热、供燃气、电信等专业单位在物业

服务区域内对相关管线、设施建设维修养护，并进行必要的管理；

12. 其他物业服务事项：_____

_____。

第七条 乙方按以下第_____种方式提供住宅的前期物业服务：

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5），按照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 本物业管理区域的住宅（不含别墅和公寓）前期物业服务收费实行政府指导价，别墅、公寓以及商服等非住宅前期物业服务收费实行市场调节价，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/月·平方米；

[多层住宅（配备电梯）]：_____元/月·平方米；

[高层住宅]：_____元/月·平方米；

[别墅]: _____元/月·平方米;

[办公楼]: _____元/月·平方米;

[商业物业]: _____元/月·平方米;

[会所]: _____元/月·平方米;

[其他]: _____元/月·平方米。

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、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(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、景观养护的相关费用;

(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) _____。

3. 实行包干制的,乙方按照上述标准收取物业服务费后,应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务,盈余或亏损由乙方享有或承担;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[每年][每季][每月]_____定期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/月·平方米；

[高层住宅]：_____元/月·平方米；

[别墅]：_____元/月·平方米；

[办公楼]：_____元/月·平方米；

[商业物业]：_____元/月·平方米；

[会所]：_____元/月·平方米；

[__物业]：_____元/月·平方米。

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甲方、业主所有，乙方不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

该费用由[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、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(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) _____。

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《(临时)管理规约》《业主大会议事规则》的有关约定执行或经业主大会同意后实施。

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。

(三) 其他约定

经业主同意，甲乙双方商定对电梯运行管理费、机动车停车管理费或其他物业服务费用单独列支收取的，双方可另行签订协议书（见附件6），对有关服务事项作出约定。

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、标准及费用由乙方和专有物业业主另行约定。

第九条 经业主同意，甲乙双方共同约定对共有部位、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，向业主合理分摊实际费用。分摊约定不明确的，可按照业主专有部分面积占专有部分总面积的比

例分摊。但法律、法规、政府文件另有规定的除外。

第十条 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、保安亭等的水电费用；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助供水单位、供电单位及时答复。

第十一条 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使用费用的，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。

第十二条 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，将买卖或租赁情况告知乙方。业主转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第十三条 本合同生效之日至出售房屋交付之日发生的物业服务费用，由甲方承担；出售房屋交付之日至本合同终止之日发生的物业服务费用，由业主承担。

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，甲方或业主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。

物业服务费按[每年][每季][每月]____支付。业主或物业使用人应在每一缴费周期前_____（每次缴费的具体时间）履行支付义务。

第四章 物业的承接查验

第十四条 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] [甲乙双方共同] _____ 承担。

第十五条 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：

1. 竣工总平面图，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；
2. 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
3. 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
4. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
5. 承接查验所必需的其他资料。

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县（区）级物业行政主管部门存档。

第十六条 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。

第十七条 分期开发建设的物业项目,甲方与乙方可以根据开发进度,对符合交付使用条件的物业分期承接查验;双方应当在承接最后一期物业时,办理物业项目整体交接手续。

第十八条 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。

第十九条 甲方应当按约定向乙方提供符合规定的物业服务用房。物业服务用房的所有权属于全体业主,专用于物业管理服务工作,供乙方在合同期限内无偿使用,未经业主大会同意,乙方不得将物业服务用房挪作他用。

第五章 权利与义务

第二十条 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. 根据本合同的约定,向乙方提供符合规定的物业服务用房;
4. 配合乙方做好本物业管理区域内的物业服务工作;
5. 按时交纳本物业管理区域内已竣工但尚未出售的房屋物业费、因甲方原因未能按时交付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. 有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第二十一条 业主的权利义务

1. 有权要求乙方按照本合同的约定物业服务标准和内容提供物业服务；
2. 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章制度；
5. 按照国家和本省、市(地)有关规定缴纳专项维修资金；
6. 应当配合乙方实施物业管理；
7. 根据本合同的约定交纳物业服务费；
8. 有关法律、法规和双方约定的其他权利义务。

第二十二条 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. 定期听取甲方和业主的意见和建议，接受甲方和业主监督，改进和完善服务，履行《物业服务承诺书》(见附件7)承诺；
4. 发现存有重大安全风险隐患的设施、设备，应及时设置警示标志，并采取措施排除隐患，必要时要向有关部门和专业机构报告；
5. 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，并对业主的个人信息资料保密；
6. 对业主和物业使用人违反本合同和《(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(物业管理委员会)，有违法违规行为的，应及时向有关行政部门报告；
7. 按照相关规定设置生活垃圾收集容器，提示、引导业主和物业

使用人进行生活垃圾分类投放；

8. 应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，公示服务事项及收费标准、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；

9. 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委托给其他企业或个人。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，委托事项及受托企业的信息应在物业管理区域内公示。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；

10. 应当选择或委托具备相应资质的单位实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，且明确各自的安全管理责任；

11. 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；

12. 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。确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当征得开发建设单位、业主委员会（物业管理委员会）和相关业主同意后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业主的影响，并及时恢复原状；

13. 乙方应当每年定期向业主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给予书面答复。业主、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；

14. 乙方不得与通讯、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；除执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施等原因外，不得阻挠快递企业进入物业管理区域按址投递；

15. 配合属地政府和有关行政部门做好物业管理相关工作；

16. 有关法律法规规定和双方约定的其他权利义务。

第六章 物业的经营管理

第二十三条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当出售给本物业管理区域内的业主；不能出售或者尚未售出的，应当优先提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的，可以出租给物业管理区域外的其他人，每次期限不超过六个月。

第二十四条 车位属于全体业主共有，甲方、业主委托乙方代为经营管理的，甲方、业主应与乙方签订停车管理委托协议进行约定。乙方提供机动车停车服务时，应当与车位使用人（临时停车除外）签订书面的车位租赁使用服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第二十五条 物业管理区域内实行停车收费管理的，乙方应当将本物业管理区域内停车收费标准等信息在小区门前或小区停车场入口处的显著位置公示。

第二十六条 业主装饰装修房屋前，应当事先告知乙方，乙方应当书面告知业主装饰装修的相关管理要求及注意事项，并将装饰装修的时间、地点等信息在业主所在楼内公示。

第二十七条 本物业管理区域内属于业主共有部位、共有设施设备资产，业主共同决定委托乙方代为经营管理的，甲方、业主应与乙方签订《委托经营协议》(见附件8)，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，不得损害小区业主的共同利益。

第二十八条 经业主大会或业主共同决定委托乙方管理业主共有资金的，乙方应当开立专户管理业主共有资金，与乙方其他资金分开管理，账户名称为(共有资金管理单位名称) _____，帐号_____。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》等相关规定执行。

第二十九条 业主共同决定由业主委员会(或物业管理委员会)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(或物业管理委员会)开立的业主共有资金专用账户。

甲乙双方均不得以个人名义开立业主共有资金专户。

第三十条 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所得收入，在按照约定扣除合理成本之后，结余部分应属于业主共有。结余部分经业主大会同意后，可以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有部分资产，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，经业主大会或者业主共同决定后方可使用。乙方拓展收费服务事项的，应征得业主同意，并公示服务标准和收费标准。

第七章 合同终止

第三十一条 业主依照法定程序共同决定解聘乙方的或乙方决定在本合同期限届满后不再续约的，应当提前[90日][60日]____书面通知对方。

业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，乙方有权要求业主赔偿损失。

第三十二条 本合同期限届满前，业主依法共同决定继续聘用乙方的，业主委员会（物业管理委员会）应当在本合同期满前30日内与乙方续订物业服务合同。

第三十三条 本合同期限届满，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，物业服务人继续提供物业服务的，乙方应当继续按本合同约定提供物业服务，服务期限为不定期。在此期间的物业服务事项不得减少，服务标准、服务质量不得降低，服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

第三十四条 本合同期限届满前，业主已选聘新的物业服务人，业主或业主委员会与新物业服务人签订的物业服务合同生效时，本合同终止；乙方应在接到解聘通知之日起三十日内履行交接义务，并退出物业管理区域。乙方应按照规定将物业服务用房、共用设施设备、共用部位以及和物业服务相关的档案和财务等资料及结清预收、代收的有关费用交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，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。

第三十五条 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并协助业主委员会（物业管理委员会）做好物业服务的交接和善后工作。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

第三十六条 甲方、业主与乙方对物业服务标准、服务质量等服务内容发生争议的，双方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标准、服务质量等服务内容进行评估，委托评估费用由 [业主] [乙方] [双方共同] _____ 垫付；经评估确认乙方管理服务未达到本合同约定的服务质量和标准的，乙方应当立即整改、采取补救措施、全额承担评估费并按照 _____ 的标准向业主支付违约金，造成损失的乙方应当承担赔偿责任。

第三十七条 因甲方、业主自身原因，导致乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权要求甲方、业主限期解决；逾期未解决的，甲方、业主应按照 _____ 的标准向乙方支付违约金，给乙方造成损失的，甲方、业主应承担赔偿责任。

因乙方自身原因，未能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方或业主有权要求乙方在限期内完成整改；乙方逾期未完成整改的，乙方应按照 _____ 的标准向甲方、业主支付违约金，给甲方、业主造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

第三十八条 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交纳，乙方已经收取的费用，业主、物业使用人有权要求乙方返还，并按 _____ 标准支付利息。

乙方在服务期限内擅自撤出的或本合同终止或解除后拒不撤出

本物业管理区域的，应承担相应的违约责任，按照_____的标准向业主、物业使用人支付违约金。前述行为给业主、物业使用人造成损失的，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、停止物业服务的，业主、物业使用人有权要求乙方立即解决，并承担相应的违约责任；给业主、物业使用人造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第三十九条 乙方已按照合同约定提供物业服务，业主、物业使用人违反本合同约定，逾期未交纳物业服务费的，乙方可以催告业主、物业使用人在_____期限内支付；期限届满仍不支付的，自逾期之日起，每逾期一日业主、物业使用人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，给业主、物业使用人造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

第四十条 除合同依法终止和依约解除情形外，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；因提前解约，除不可归责事由外，给守约方造成损失的，解约方应当承担相应赔偿责任。

第四十一条 由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

第四十二条 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. 事先已告知业主、物业使用人，因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要，临时停水、停电、停止共用设施设备使用等而造成损失的；

4. 非乙方责任导致供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其它共用设施设备运行障碍，乙方虽已采取相应应急措施但仍给业主、物业使用人造成损失的；

5. _____。

第九章 争议解决

第四十三条 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；协商、调解不成的，可以选择以下第___种方式解决：

1. 向_____申请仲裁；
2. 向_____人民法院提起诉讼。

第十章 附 则

第四十四条 其他约定：_____。

第四十五条 对本合同的未尽事宜及任何修改、补充须经双方商议，另行签订书面补充协议书确认，与本合同具有同等的法律效力。

补充协议内容不得与有关法律法规和《(临时)管理规约》的内容相抵触。

第四十六条 本合同正本连同附件一式_____份，甲方、乙方各执_____份。本合同须提交_____物业所在地物业行政主管部门予以备案。

(注：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。)

- 附件：1. 物业项目规划平面图
2. 物业构成明细
3. 物业共用部位明细
4. 物业共用设施设备明细
5. 物业管理服务方案
6. _____协议书
7. 物业服务承诺书
8. 委托经营协议

甲方：

乙方：

授权代表：

法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日

年 月 日

附件 1

物业项目规划平面图

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			
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 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. 内天井；
7. 户外墙面；
8. 屋面；
9. 传达室；
10. _____。

附件 4

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；

[物业区域的外围护拦及围墙]；

[污水泵]；

4. 消防设施包括_____；

5. 监控设施包括_____；

6. 避雷设施包括_____；

7. 空调设备：[中央空调系统]使用范围_____；
8. 地下机动车库_____平方米；
9. 地上机动车停车场_____平方米；
10. 非机动车库_____平方米；
11. 垃圾中转站；
12. 信报箱；
13. 共用设施设备用房_____平方米；
14. 物业服务用房_____平方米；
15. _____。

附件 5

物业管理服务方案

附件 6

_____ 协议书

附件 7

物业服务承诺书

附件 8

委托经营协议