**合同版本编码：（湛物管合2024）001（试行）**

合同编号：

**湛江市前期物业服务合同**

**（示范文本）**

**甲方：**

**乙方：**

**日期：**

**湛江市住房和城乡建设局监制**

**二〇二四年三月**

**使用说明**

一、本合同为前期物业服务合同示范文本，适用于建设单位与前期物业服务企业订立合同时使用。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。

二、本合同为物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位与物业服务企业就物业服务签订的前期物业服务合同，对全体业主具有约束力。

三、本合同文本空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，应由双方当事人协商确定。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。合同签订后未被修改的文本印刷条款视为双方同意的内容。

四、为体现合同双方的自愿原则，本合同中相关条款附有空白行，可供合同双方自行约定。经双方当事人协商确定，可以根据实际情况对本合同条款的内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

五、在签订本合同时，合同双方应当出示有关信用证明

及签约主体从业资格的相关证书、证明文件。

 **前期物业服务合同**

甲方（建设单位）：

住所地：

法定代表人（或负责人）： 职务：

统一社会信用代码：

乙方（物业服务企业）：

住所地：

法定代表人（或负责人）： 职务：

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《湛江市物业管理暂行办法》等相关法律、法规、政策和行业标准，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 （以下简称“本物业”）提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

**第一章 物业管理区域情况**

**第一条** 物业基本情况：

1、物业名称： ；

2、物业类型： ；

3、座落位置： ；

4、建筑面积： ；

5、物业管理区域四至：

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

**第二条** 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为 平方米，位于

 [幢] [座] 单元  层 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 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为 平方米，位于

 [幢] [座] 单元 层 室。

（注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。）

（规划平面图见附件 ，实际物业管理区域以附件 规划平面图中 线标明的范围为准；物业构成明细见附件 ，物业设施设备明细详见附件 ）

**第三条** 物业管理区域内信息的公示**(民法典第九百四十三条)**

**（一）需持续公示的信息**

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1.乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2.物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

3.电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；

4.业主进行房屋装饰装修活动的情况。

5.

上述公示信息如有变化，乙方应于该情况发生的 天内向本物业管理区域进行公示。

**（二）需定期公示的信息**

乙方应将下列信息按照《条例》规定在本物业管理区域公示。

1.采用酬金制约定物业服务收费的，乙方应每年在 月 日前向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务资金收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

2.乙方应每季度在 （日期）前定期与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业管理区域业主共有资金账目，本物业管理区域内共有部分的经营与收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

3.乙方应每季度在 （日期）前向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

**第二章  物业承接查验**

**第四条**　甲方应当在物业交付使用十五日前，与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。物业承接查验的费用，由甲方或者        承担。

- 10 -

**第五条**　在办理物业承接查验前，甲方应当向乙方移交下列资料：

1.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；

2.物业专项维修资金清册；

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.供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

5.物业质量保修文件和物业使用说明文件；

6.物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

7.物业及配套设施的产权清单；

8.物业服务用房的清单；

9.物业使用、维护、管理必需的其他资料。

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。

**第六条**　承接物业时按照《物业承接查验办法》第十三条程序进行，甲方应当配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收：

1.                　　　　　 　；

2.                        　　　　　 ；

3.                        　　　　　 ；

4.                        　　　　　 ；

5.                        　　　　　 。

**第七条**甲乙双方的现场查验应当形成书面记录，由参加查验的人员签字确认。乙方应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知甲方，甲方应当及时解决并组织乙方复验。

甲乙双方应当签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。物业承接查验协议应当作为前期物业服务合同的补充协议。

对于分期开发建设的物业项目，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。甲乙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。

对于签订承接查验协议后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前款规定进行查验并签订确认书。

**第八条**甲方交付使用的物业应当符合国家、本省、本市规定的验收标准，按照规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

因甲方施工质量等引起的纠纷，甲方应当及时解决，并向相关业主解释，乙方应配合甲方做好解释工作。

甲方委托乙方提供保修服务的，服务内容和费用由双方约定。

**第九条**甲方应当按有关规定向乙方提供能够直接使用的物业服务用房。物业服务用房的标准应当符合《广东省物业管理条例》第三十八的规定。

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，不得挪作他用。其中，物业服务企业用房供乙方在合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

**第三章 物业服务内容和标准**

**第十条**  **物业服务内容**

本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方在本物业管理区域内提供的物业服务包括以下内容：

（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理服务（详见附件 ）；

（二）公共环境绿化服务；

（三）公共清洁卫生服务；

（四）公共秩序维护；

（五）装饰装修管理服务；

（六）业主、物业使用人档案资料管理服务；

（七）配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；

（八）配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；

（九）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；

（十）物业使用禁止性行为的管理；

（十一）其他： ；

（十二）按照法律、法规规定和本物业管理区域临时管理规约约定的物业服务事项。

**第十一条** 物业服务标准

（一）乙方按照本合同双方约定的物业服务标准（详见附件 ），且不得低于乙方前期物业管理投标文件承诺的质量标准，并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

（二）本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。项目负责人负责本物业管理区域的整体运营和管理。

（三）乙方应听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价，乙方结合相应评价，督促项目负责人依法依规承担相关责任，

改进服务，提升业主满意度。

**第四章 物业服务费用**

**第十二条**　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。专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。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：

- 5 -

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）物业管理区域清洁卫生的相关费用；

（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）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.物业服务企业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：

- 6 -

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。

3.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。

4.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）物业管理区域清洁卫生的相关费用；

（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）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。

5.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，由全体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。

**第十三条**　物业服务收费实行酬金制的，乙方应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，每季度公布物业服务资金的收支情况。

业主、业主大会或者业主委员会、业主监事会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，乙方应当自收到书面质询之日起7日内答复。

乙方、业主大会或者业主委员会、业主监事会可以聘请会计师事务所等对物业服务资金年度预决算和收支情况进行审计并将审计报告通报全体业主。

**第十四条**　属于同一个物业区域但分期开发的，如各期物业的服务收费标准不同，可在符合相关法律、法规、规章、规范性文件的前提下另行约定。

**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。

**第十七条**　本物业管理区域内的机动车车位由乙方实施物业管理。

车位属于甲方或自有产权业主所有的，由甲方或自有产权业主按照住宅 　 （元/月·个）、商业   　（元/月·个）的标准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，按   （每月/每季/其他）从本物业管理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。

**第十八条**本物业管理区域内共用水电费分摊问题，按照相关法律法规做如下约定： 　　　　　 　　　　　　　　　。乙方应当按照水电收费周期及时公布共用水电单价、用量、金额、分摊等情况。业主、业主大会对相关情况提出异议时，乙方应当及时答复或者协助供电、供水部门及时答复。

　　乙方办公及生活的自用水电，应单独设置计量表，其费用由乙方负担；绿化物养护、园林水池喷泉、值班室、保安亭以及喜庆活动、宣传、装饰等属于前期物业管理服务范围的水电费用，由物业服务费列支；开展多种经营活动的水电费用，由该项经营收入列支。

**第十九条**　业主应当自物业交付之日起向乙方支付物业服务费。物业已具备交付条件，业主无正当理由拒绝办理物业交付手续的，应当自甲方书面通知其办理交付手续的期限届满之次日起支付物业服务费。房屋交付后空置的也应支付物业服务费。

- 7 -

本物业管理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。每逾期一日按欠费总额的    　%向乙方支付违约金，违约金最高不超过欠款金额的30%。

　　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。

**第二十条**　业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应当及时书面告知乙方。物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

**第二十一条**　甲方不得对业主的物业服务费作出减免承诺或者约定。已经承诺或者约定减免的物业服务费，由甲方承担。若甲方或业主与该物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费、本合同约定的各项分摊费用的，从其约定。若该物业使用人逾期缴纳的，甲方、业主负连带缴纳责任。

符合以下情形之一的，物业服务费由甲方按照本物业管理区域内同类型物业的收费标准足额交纳：

（一）已竣工但尚未出售的物业；

（二）已出售但因甲方原因尚未交付给买受人的物业；

（三）属于甲方所有的房屋、车位、公共服务设施等物业。

如甲方与业主就物业未能交付的责任存在争议，致使乙方无法收到争议物业的相关费用的，相关争议物业的物业服务费及本合同所约定的各项分摊费用由甲方全额交纳，直至业主实际收楼之日止。

**第二十二条**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、周转金等额外费用。没有法律、法规规定或者政府明确规定的，乙方不得向业主收取与专营服务费相关的保证金、抵押金、风险金等费用。

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。

若法律法规和政府规范性文件对物业服务费的收取有规定的，则按相关规定执行，且业主或物业使用人需到乙方处办理相关手续。

**第五章 物业的经营与管理**

**第二十三条** 本物业管理区域内停车位的经营与管理：

1. 经规划批准建设的车库、车位的所有权及相应的土地使用权归属甲方，甲方有权通过出售或出租等有偿方式处分，且应当首先满足业主的需要。本物业内占用业主共有的道路或业主共有的绿地的车位归全体业主共有，甲方及业主同意交由乙方以有偿使用方式经营。

本物业采取**“**停车位有偿使用，车辆有偿停放”的管理模式，甲方、业主同意服从乙方对小区停车位的管理，禁止车辆乱停乱放。

2、如当地政府规定停车位的场地使用费（实际收费名称以当地政府审批的收费名称为准，下同）须按政府部门批准的收费标准收取的，则按当地政府物价部门批准的收费标准收取（长期场地使用费除外）。

若当地政府规定停车位的场地使用费无需政府部门批准，由车位使用人与车位所有权人、经授权的车位经营者（乙方）自行约定的，则由双方签订书面的车位使用协议约定。对于临时停车收费，双方无须签订协议约定，按照以下标准收取：

 。

3、停车位的管理服务由乙方负责，车位的物业服务费由所有权人按第四章的约定向乙方交纳。

4、停车位的场地使用费和物业服务费并不包含对车辆及其车内财物的保管费用，乙方对车辆不承担保管责任。车位所有权人、车位使用人如对车辆停放有保管要求的，须与乙方另行签订保管协议，交纳保管费用。

**第二十四条** 甲方及业主同意委托乙方对本物业内物业共用部位、共用设施设备提供经营管理服务（包括但不限于业主共有的车位、外墙及电梯空间、道路和绿地，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，以及其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的公共场所、公共设施和物业服务用房等），乙方按经营收入总额的 %提取增值管理服务费（含公共资源经营成本）后，剩余部分全部纳入园区服务资金，用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造及共用设施设备的增设，或用于经业主依法同意的其他用途。

**第二十五条** 本物业管理区域内属甲方所有的物业（包括但不限于会所、便利店），甲方可根据自身需要委托乙方代为经营管理。

甲方若委托乙方代为经营管理本物业内权属甲方所有的物业（包括但不限于会所、便利店、销售案场），相关经营管理内容、收费标准及方式由甲乙双方另行约定。

对权属甲方所有的拟售未售、自行持有、已售未交付物业买受人的物业，相关物业本体所产生的包括但不限于设备设施维修保养费、改造费、特种设备年检费、保险费、保洁费、垃圾处理费、治安费、水费、电费、燃气费等维护及使用费用，由甲方承担。

**第二十六条** 物业专项维修资金属于业主所有，应当用于物业的共用部位、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。乙方应当按照相关规定申请使用物业专项维修资金，不得挪作他用。

**第二十七条**　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同意，约定共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊方式的，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：

（一）属于物业管理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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）上述（一）至（四）款情况外的共有部位、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。

共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及甲方尚未售出的物业的，甲方应当按照前款规定分摊维修和更新、改造费用。

**第六章 甲、乙双方的权利和义务**

**第二十八条** 甲方的权利义务：

（一）在本物业《商品房买卖合同》约定最早收楼时间前的第30日（即 年 月 日），应会同乙方按照国家验收质量标准要求，完成对本物业共用部位、共用设施设备的承接查验，签订交接记录和物业承接查验协议，并按照《物业承接查验办法》及第二章的要求向乙方移交经竣工验收合格的本物业。

（二）应在本物业《商品房买卖合同》约定最早的收楼时间前，完成对本物业内共用部位、共用设施设备承接查验发现的问题的整改。否则，乙方有权委托第三方进行整改，相关费用由甲方承担。因甲方未能及时整改造成的一切责任由甲方承担。甲方应自接到乙方要求其支付相关维修费用之日起30日内，向乙方支付全部维修费用。

（三）按照《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《商品房销售管理办法》等法规规定，本物业内甲方开发建设的商品房、共用部位（场地）、共用设施设备应达到国家验收质量标准。甲方应承担在保修期内的保修责任及费用。甲方同意延长保修期限的，应承担保修期延长期限内的保修责任及费用。

（四）应按相关规定、标准对本物业内共用部位（场地）、共用设施设备质量、数量负责，如交付的共用部位（场地）、共用设施设备未完全符合规定的，应承担需要更新改造、维修、增置的费用。

（五）本物业内的业主因工程质量等问题与甲方产生纠纷的，甲方应及时解决。甲方委托乙方解决的，应当向乙方支付相应费用。

（六）负责制定本物业《临时管理规约》，并将其和本物业《前期物业服务协议》作为商品房买卖合同的附件，要求物业买受人书面承诺遵守本物业《临时管理规约》和《前期物业服务协议》。

（七）审议乙方制定的物业服务方案。

（八）监督乙方各项物业服务工作的实施。

（九）负责与每位购房业主签订《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

（十）协助处理涉及本物业甲方责任内的物业管理服务工作。

（十一）其他甲方享有的权利和应当履行的义务。

**第二十九条** 乙方权利义务

（一）根据法律、法规规定和本物业管理区域临时管理规约、本合同的约定，制订物业服务有关方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费用、停车位（库）管理服务费、 等费用。

（二）结合本物业管理区域的实际情况，制定物业服务计划，负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划以及年度费用的预算方案和决算报告。

（三）可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是，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。

（四）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。

（五）及时向甲方、业主、物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方和业主的监督。

（六）对甲方、业主、物业使用人违反本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主、物业使用人改正。

（七）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，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

（八）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。

（九）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、业主协商解决。

（十）物业装饰装修前，乙方应当告知业主、物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除收取装修保证金、垃圾清运费、　 　（费用名称）外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

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，并告知甲方和本物业所在地的街道办事处。

（十一）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、举报。

（十二）乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在

 （地点）安装监控摄像头等方式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。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏，并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

（十三）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。

（十四）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理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，在住建、应急管理、水务等部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和城乡建设部门备案。

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，协助做好相关工作。

（十五）乙方不得将本物业管理区域的业主共有资金转入非本物业管理区域的业主共有资金共管账户等其他账户。

（十六）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。

（十七） 。

**第三十条** 突发事件处理

 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按法律法规的规定处理。

1. **合同期限**

**第三十一条**　本合同期限自 　年 　月 　 日起，至　　　年　　　月 　　日止。但在本合同期限内，业主委员会代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自行终止。

**第三十二条**　业主大会依法选聘新物业服务企业的，乙方应当在新物业服务合同生效前10日内办理移交手续并及时退出物业管理区域。乙方应当将《广东省物业管理条例》第五十一条规定的资料和财务移交给业主委员会，并配合新的物业服务企业做好交接工作。尚未成立业主委员会的，移交给社区居民委员会（村民委员会）代管。

**第三十三条**乙方应按约定及时退出物业管理区域，不得以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费。

**第三十四条**业主大会决定续聘的，业主委员会代表业主在本合同期限届满一个月前与乙方续签物业服务合同。

**第三十五条**　本合同期限届满，业主、业主大会未作出选聘或者续聘决定，乙方自愿按照本合同约定继续提供服务的，本合同自动延续至业主、业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

**第三十六条**　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个月前书面告知业主、业主委员会、甲方、物业所在地的街道办事处（镇人民政府）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。

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： 。

1. **违约责任**

**第三十七条**　甲方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到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的，由甲方负责据实赔偿。

甲方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，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。

　**第三十八条**　乙方违反违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，管理服务达不到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的，由乙方负责据实赔偿。

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。

乙方擅自利用共用部位、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。

乙方在实施物业管理活动中，损害物业管理区域内共用部位、共用设施设备的，应当依法承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等民事责任。

　　**第三十九条**甲方与乙方恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，双方应当共同承担赔偿责任。

**第四十条**　对业主、物业使用人违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到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。

**第四十一条**　乙方对无故不缴交有关费用的业主、物业使用人可采取催缴措施，也可以通过法律途径解决争议。

依法调整物业服务、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。

物业发生产权或者使用权转移时，乙方应及时与业主、物业使用人结清物业服务费；业主、物业使用人不结清物业服务费的，乙方有权依法追缴。

**第四十二条**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.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、共用设施设备等造成损失的；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，因专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主不同意出资从而未维修、更新、改造物业的共用部位、共用设施设备造成相关后果的；其他经本物业管理区域内全体业主共同决策从而造成的失误；

5. 　　　 　　　　　　　　　　　　　。

**第九章 附 则**

**第四十三条** 本合同中下列词语的涵义是：

1、业主：指物业所有权人。

2、物业使用人：指物业承租人和实际使用物业的其他人。

3、物业买受人：指物业出售合同中确定的物业购买人。

4、物业的自用部位：指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

**第四十四条** 甲方与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含本合同约定的内容。

**第四十五条** 通知与送达条款

（一）甲乙双方确认各自的合法有效送达地址及联系方式如下（合同履行及争议解决过程中均可按照下列方式进行送达）：

甲方：

送达地址：

收件人：

联系方式：

电子邮件：

乙方：

送达地址：

收件人：

联系方式：

电子邮件：

（二）一方变更名称、地址、联系人或联系方式的，应在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。变更方未及通知的，对方当事人按照原变更前的信息进行送达的仍视为有效送达，因此产生的不利后果由变更方承担。

（三）一方向另一方送达文件，以被送达的签收日期作为送达日期。通过快递方式送达的，以快递签收日期为送达日期，被送达方拒收或无法送达的，自交邮后第 日视为已经送达。通过电子邮件送达的，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，自文件进入对方数据电文接收系统即视为送达，若送达日为非工作日，则在下一个工作日视为已经送达。

（四）本条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

**第四十六条** 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同包括 个附件并附于本合同签署页之后，分别为：附件一、《物业管理区域图/规划平面图》；附件二、《物业构成明细》；附件三、《物业共用部位及共用设施设备明细》。前述 三 个附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第四十七条** 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第四十八条** 本合同内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。本合同中标注 “以下　　　”为可选择项，双方应在协商一致的前提下选择相对应项，选择项具有同等法律效力。

**第四十九条** 本合同中涉及的币种，均指人民币。

**第五十条** 本合同壹式 份，甲方执 份，乙方执 份，本物业所在地住房城乡建设主管部门执 份，具有同等法律效力。

**第五十一条** 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签名并加盖公章后生效，至本物业管理区域内全体业主依法选聘物业服务企业并与其签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

**第五十二条** 乙方应按照《广东省物业管理条例》第四十四条的规定，于合同签订之日起十五日内将本合同报本物业所在地的县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门备案。

附件：

一、物业管理区域图/规划平面图

二、物业构成明细

三、物业共用设施设备明细

（以下无正文，转签署页）

（以下签署页，无正文）

甲方（公章）： 乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签名）： 法定代表人或授权代表（签名）：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

本合同由甲乙双方签署于 省 市 区 路 号

**附件一：规划平面图**

**附件二：物业构成明细**

**物业构成明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积（㎡） | 备 注 |
| 步梯洋房 |  |  |  |  |
| 电梯洋房 |  |  |  |  |
| 联体住宅 |  |  |  |  |
| 双拼住宅 |  |  |  |  |
| 商 铺 |  |  |  |  |
| 停 车 位 |  |  |  |  |
| 小车车位 | 室内 |  |  |  |  |
| 室外 |  |  |  |  |
| 自行车/摩托车位 |  |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |  |
| 管理用房 |  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |  |

**附件三：物业共用设施设备明细**

**物业共用设施设备明细**

1、公共绿地 平方米；

2、公共水体 处，共 平方米；

3、道路用地 平方米；

4、水泵房 个，面积分别为： ；

5、生活水泵 个，功率分别为： ；

6、消防水泵 个，功率分别为： ；

7、水箱 个,容积分别为： ；

8、污水井 个；

9、雨水井 个；

10、污水处理站 个；

11、公共化粪池 个；

12、垃圾中转站 个；

13、供配电房 平方米；

14、发电机房 平方米，发电机 台，功率分别为： ；

15、公共路灯 盏，公共梯灯 盏；

16、电梯 部，功率分别为： 。