JF-2023-005 合同编号：

吉林省前期物业服务合同

（示范文本）

吉林省住房和城乡建设厅

制定

吉林省市场监督管理厅

使 用 说 明

1.本合同文本为示范文本，由吉林省住房和城乡建设厅、吉林省市场监督管理厅共同制定，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。

2.双方当事人应当仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容。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。

3.双方当事人可以根据实际情况对本合同示范文本进行修改、补充和完善,实际使用时应当删除“示范文本”字样。

4.当事人参照本合同示范文本订立合同的，应当充分理解合同条款内容，并自行承担合同订立履行所发生的法律后果。

5.当事人对本合同示范文本的条款理解发生争议时，应当按照有关法律法规规定对合同条款进行解释。住房和城乡建设部门、市场监管部门不负责对当事人订立的合同进行解释。

6.本合同示范文本在吉林省范围内自公布之日起使用，其使用期至新版合同示范文本发布时止。

吉林省前期物业服务合同

（示范文本）

甲方（建设单位）：

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：

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》《吉林省物业管理条例》等有关法律法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。本合同对建设单位、物业服务人和业主具有法律约束力，物业服务人按照合同约定履行服务义务，业主按照合同约定承担支付物业服务费等相应责任并遵守临时管理规约。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 物业项目基本情况：

物业项目名称： ；

物业项目类型： ；

坐落位置： ；

建筑面积： ；

物业服务区域四至：

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

（规划平面图见附件1，物业构成明细见附件2。）

第二条 物业服务用房主要用于物业服务人客服接待、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。

物业服务用房建筑面积为 平方米，位于 [号楼][幢][座] 层 单元 号，其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [号楼][幢][座] 层 单元 号。

（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

第二部分 物业服务内容和标准

第三条 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或联系方式的，应当于7日内在本物业服务区域内的显著位置公示。

第四条 乙方提供的物业服务包括以下内容：

1.物业服务区域内物业共用部位（明细见附件3），共用设施设备（明细见附件4）及公共区域的使用管理及维修养护；

2.物业服务区域内物业共用部位、共用设施设备及公共区域的保洁服务及卫生的管理；

3.物业服务区域内景观的养护和管理；

4.物业服务区域内公共秩序维护和管理；

5.物业服务区域内绿化养护和管理；

6.物业服务区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放和经营管理；

7.供电、供水、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、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；

8.物业服务区域内日常安全巡查服务；

9.物业服务区域内维修、更新等费用的账务管理，物业档案资料的保管；

10.物业服务区域内业主（物业使用人）装饰、装修的行为管理；

11.业主入住时的交房、验房及相关书面告知和签字手续和办理；

12.其他物业服务事项： 。

第五条 乙方应当按照前期物业服务收费政府指导价 级的标准提供服务（明细见附件5）。

第三部分 物业服务期限

第六条 本合同期限自 年 月 日起，至 年 月 日止。本合同期满前 日，项目状况仍符合签订前期物业服务合同条件的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议。双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务人。

本合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，或者业主大会决定自行管理的，本合同终止。

合同终止后（含因期限届满终止），在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，乙方应当继续处理物业服务事项，业主向乙方支付该期间的物业服务费。

第四部分 物业服务费用

第七条 本物业服务区域物业服务收费标准执行前期物业服务收费政府指导价 级，并选择以下第 种方式：

（一）包干制

1.物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积支付，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；

办公物业： 元/月·平方米；

商业物业： 元/月·平方米；

车位物业： 元/月·平方米；

其 他： 元/月·平方米。

乙方按照上述标准收取物业服务费后，不得再向甲方及业主收取与物业服务有关的其他费用，并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。

2.物业服务费主要用于以下支出：

（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）物业服务区域清洁卫生费用；

（4）物业服务区域绿化养护费用；

（5）物业服务区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）乙方企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）乙方的利润；

（11） 。

（二）酬金制

1.物业服务资金由甲方及业主按其拥有物业的建筑面积预先支付，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；

办公物业： 元/月·平方米；

商业物业： 元/月·平方米；

车位物业： 元/月·平方米；

其 他： 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。

物业服务支出包括以下部分：

（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）物业区域内清洁卫生费用；

（4）物业区域内绿化养护费用；

（5）物业区域内秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）乙方企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9） 。

3.乙方采取以下第 种方式提取酬金：

（1）乙方按[每年][每季][每月] 元的标准从预收的物业服务资金中提取；

（2）乙方[每年][每季][每月]按应收的物业服务资金 %的比例提取。

4.物业服务支出应当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；服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行支付。物业服务区域内成立业主委员会后，乙方应当及时与业主委员会建立物业服务支出费用的共管账户。

5.乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务支出年度预决算，并[每年][每季][每月]向全体业主公布物业服务支出情况。

第八条 物业服务费的支付

（一）符合以下情形之一的，物业服务费由甲方按照本合同约定的本物业服务区域内同类型物业的收费标准全额支付：

1.已竣工但尚未出售的物业；

2.已出售但尚未交付给买受人的物业；

3.属于甲方所有的房屋、车位、公共服务设施等物业。

（二）甲方对业主的物业服务费作出减免承诺或者约定的，应由甲方向乙方支付减免部分的物业服务费。

（三）物业服务费按[每年][每季][每月]支付，业主自甲方出售的房屋具备交付条件且交付给业主之日起，由业主支付物业服务费。业主或物业使用人应在每一缴费周期 月 日前（每次缴费的具体时间）履行支付义务。

（四）业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的，业主与物业使用人之间的物业服务费承担主体的约定，业主应及时书面告知乙方，业主就物业使用人物业费支付义务承担连带支付责任。

第五部分 物业的经营与管理

第九条乙方应与机动车车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十条乙方对甲方、业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，应当与甲方、业主签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第十一条乙方接受供水、供电、供气、供热、通信、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支付情况等事项告知受让人或承租人，并自物业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。

第六部分 物业的承接查验

第十三条乙方承接物业时，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. ；

3. 。

第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1. ；

2. ；

3. 。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1. ；

2. ；

3. 。

第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，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。

第十六条 乙方承接物业时，甲方应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共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3.物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4.供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视等准许使用文件；

5. 。

第十七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。

第七部分 物业的使用与维护

第十八条乙方应当按照下列规定在本物业服务区域内显著位置向业主公开有关信息并及时更新：

1.物业服务企业的营业执照或者其他管理人的基本情况、物业项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；

2.物业服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准等；

3.上一年度物业服务合同履行情况；

4.上一年度乙方参与的专项维修资金使用情况；

5.上一年度利用业主共有部分发布广告、停车等经营与收益情况；

6.上一年度公共水电费用以及分摊详细情况；

7.电梯、消防、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等设施设备日常维护保养单位的名称和联系方式；

8.其他应当公开的信息。

乙方应当定期将前款第三项至第六项规定的事项，向业主或物业使用人报告。业主或物业使用人对公开内容有异议的，乙方应当在7日内予以答复。

乙方应当及时向全体业主通告本物业服务区域内有关物业管理的重大事项，听取业主、物业使用人对物业服务的意见和建议，及时处理投诉，改进物业服务。

第十九条业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业服务区域内物业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方面的规章制度。

第二十条乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

乙方应当及时劝阻、制止甲方、业主、物业使用人实施违反管理规约及物业管理规章制度的行为，劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门。

第二十一条因维修物业或者公共利益，甲方或业主确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得相关业主的同意。

临时占用、挖掘的道路、场地，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条业主、物业使用人应当负责物业专有部分的日常检查、维护养护、修缮治理，对其所有或者使用的可能影响公共安全的建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物等承担管理责任。禁止从建筑物中抛掷物品，避免危害他人安全或者破坏环境卫生。禁止在楼道堆放杂物、占用消防通道。禁止违法搭建建筑物、构筑物，私挖地下空间。禁止擅自变动建筑主体和承重结构。

第二十三条业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知乙方，乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人签订协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置等事项进行约定，事先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。

业主、物业使用人可以选择以下任意一种方式进行装修垃圾清运：

1.由业主、物业使用人自行清运，产生的建筑垃圾由业主自行运至园区外，不得放置楼道和公共垃圾点；

2.委托乙方清运。装修垃圾清运服务费： （业主、物业使用人须自行运至指定装修垃圾堆放点，乙方负责将堆放点垃圾运至园区外）。

第二十四条乙方应当支持、配合街道（乡镇）、社区党组织、居（村）民委员会在本物业服务区域内开展的相关活动。配合消防灭火、医疗抢救、疫情防控等应急处置措施和其他管理措施。

第八部分 专项维修资金

第二十五条专项维修资金用于物业保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

乙方应当依据本合同第四条明确的具体服务内容制定《物业服务人承担维修费用的范围和标准》（见附件6），物业服务人承担费用的项目，不得使用专项维修资金。

第二十六条专项维修资金的筹集、申请和使用按照国家和本省相关规定执行。

第九部分 违约责任

第二十七条甲方与乙方恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中损害业主利益的，双方应当对业主承担连带赔偿责任。

第二十八条因甲方原因，致使乙方的服务无法完成本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，或者损害业主、物业使用人合法权益的，甲方应及时进行整改；对业主、物业使用人造成损失的，甲方还需要承担赔偿责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

第二十九条甲方违反本合同的约定，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或第三方修复，修复费用及造成的损失由甲方承担。

第三十条乙方擅自利用本物业服务区域内共用部位、共用设施设备进行经营活动的，或者存在将经营收益据为己有等其他侵害业主权益行为的，应当停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失。

第三十一条乙方擅自扩大收费范围、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支付。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。

乙方擅自采取停止供电、供水、供热、供气、停用电梯、停用门卡、停止提供服务等损害业主或物业使用人利益的方式催交物业服务费的，应当停止违法行为，给业主、物业使用人造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

第三十二条 乙方的服务未达到合同约定的服务内容或质量标准的，乙方应当在 （时间）内整改完成，逾期未整改完成的，乙方应按照 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，乙方应承担赔偿责任。

乙方的服务在街道办事处、乡镇人民政府组织实施的住宅小区的物业服务质量评价为D级的，乙方应按照 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，乙方应承担赔偿责任。

第三十三条业主或物业使用人违反本合同约定，未能按时足额支付物业服务费的，应按 的标准向乙方支付违约金。

第三十四条乙方在服务期限内擅自撤出的应按照 的标准向业主、物业使用人支付违约金；乙方在本合同终止后拒不配合物业交接、拒不撤出本物业服务区域的，应按照 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，乙方应承担赔偿责任。

第三十五条乙方有确切证据证明属于以下情况的，可以不承担责任：

1.因不可抗力导致物业服务中断的；

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.因维修养护本物业服务区域内的共用部位、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.非因乙方责任出现供水、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. 。

第三十六条业主、物业使用人实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第三十七条双方约定的其他违约事项：

1. ；

2. 。

第十部分 其他事项

第三十八条本合同终止时，乙方应当在接到退出通知之日起 日内退出物业服务区域，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。

第三十九条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为接受本合同内容的承诺。

第四十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。

第四十一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。

第四十二条 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。本合同须由乙方自合同签订之日起15日内报送物业所在地街道办事处/乡镇人民政府予以备案。

甲方： 乙方：

法定代表人 法定代表人

（或授权代表）： （或授权代表）：

签订日期：

年 月 日 年 月 日

附件：1.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.物业服务内容和标准

6.物业服务人承担维修费用的范围和标准

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 |  |  |  |
| 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.屋顶（天台）；

2.户外墙面；

3.房屋基础、承重、主体结构等基本结构部分；

4.公共门厅、大堂、走廊、通道、楼梯、电梯井等公共通行部分；

5.架空层、设备层、设备间、避难层等结构部分 平方米；

6.人防工程 平方米；

7.传达室 平方米；

8.物业服务用房 平方米；

9.共用道路 平方米；

10.共用绿地 平方米；

11.共用场所 平方米；

12. ；

13. ；

14. 。

附件4

物业共用设施设备明细

1.电梯 部；

2.供水管 、排水管 、水箱 个、 水泵 个；

3.雨水井 个、污水井 个、化粪池 个、 垃圾中转站 个；

4.煤气（天然气）管道 、共用天线 ；

5.信报箱 个；

6.公共照明设施 ；

7.监控设施 ；

8.消防设施 ；

9.避雷设施 ；

10.沟 、渠 ；

11.公益性文体设施设备 ；

12.共用设施设备使用的建筑物 平方米；

13. ；

14. 。

附件5

物业服务内容和标准

附件6

物业服务人承担维修费用的范围和标准

一、物业服务区域内物业共用部位，共用设施设备及公共区域的使用管理及维修养护：

范围：

标准：

二、物业服务区域内物业共用部位、共用设施设备及公共区域的保洁服务及卫生的管理：

范围：

标准：

三、物业服务区域内景观的养护和管理：

范围：

标准：

四、物业服务区域内公共秩序维护和管理：

范围：

标准：

五、物业服务区域内绿化养护和管理：

范围：

标准：

六、物业服务区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放和经营管理：

范围：

标准：

七、供电、供水、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、设施维修养护时，进行必要的协调和管理：

范围：

标准：

八、物业服务区域内日常安全巡查服务：

范围：

标准：

九、物业服务区域内维修、更新等费用的账务管理，物业档案资料的保管：

范围：

标准：

十、物业服务区域内业主（物业使用人）装饰、装修的行为管理：

范围：

标准：

十一、业主入住时的交房、验房及相关书面告知和签字手续和办理：

范围：

标准：

十二、其他物业服务项目：

范围：

标准：