

四川省住房和城乡建设厅 四川省市场监督管理局 文件

川建房发〔2022〕231号

四川省住房和城乡建设厅 四川省市场监督管理局 关于印发《物业服务合同（示范文本）》的通知

各市（州）住房和城乡建设行政主管部门、市场监督管理局：

现将《物业服务合同（示范文本）》（CH-2022-02）印发给你们，请结合实际参考使用，使用过程中若有意见建议，请及时向住房和城乡建设厅、省市场监督管理局反馈。

四川省住房和城乡建设厅



四川省市场监督管理局

2022年10月14日



提示与说明

一、为规范物业服务行为，依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等有关法律法规，四川省住房和城乡建设厅与四川省市场监督管理局联合制定本合同示范文本，供物业服务合同双方在订立合同时使用。

本合同示范文本由四川省住房和城乡建设厅与四川省市场监督管理局负责解释。

二、物业服务合同双方在订立、履行合同中，应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，相互尊重，充分协商，严格履行。

三、当事人可以使用合同示范文本订立合同，也可以参照合同示范文本订立合同。使用本合同示范文本又订立补充协议，补充协议与本合同示范文本的内容相抵触的，不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

参照本合同示范文本订立合同的，不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

四、本合同示范文本由通用条款和专用条款组成。通用条款是指不能或者不必协商的条款，专用条款是指当事人在订立合同时应当或者可以协商的选择性、填充性条款。

选择性条款中的可选项前用“□”符号标示，选择时在该符号内划“√”表示肯定或者划“×”表示否定。填充性条款中标示有下划线，双方将协商达成的一致意见填入，无意见的划“×”、或者“-”表示删除该填充性条款。

五、一方当事人预先选择或者填充，在订立合同时未与对方协商的条款，视为格式条款。任何一方不得利用格式条款对相对人做出不公平、不合理的规定。

六、与合同订立、履行有关的通知、说明或者合同中的另附页等书面文件，是合同的组成文件，双方确认后应当签字盖章，注明日期。

七、本合同示范文本的下划线部分可以根据实际需要延长或者缩短。

物业服务合同

编号：_____

甲方（业主大会/业主委员会）：_____

业主委员会备案号：_____

业主委员会主任：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

乙方（物业服务人）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

为明确物业服务中的权利和义务，依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方选聘乙方提供物业服务，并就物业服务有关事宜协商一致，订立本合同。

第一条 本合同对业主的效力

甲方与乙方订立物业服务合同时，将《管理规约》作为物业合同的附件。若《管理规约》经业主大会决定修改的，双方按修改后的《管理规约》履行。

乙方提供服务的受益人为业主（包括物业使用人，下同），业主享有本合同约定的相关权利，履行本合同约定的相关义务。

物业使用人包括物业承租人、借用人、居住权人等。

第二条 委托物业项目基本情况

委托物业项目（以下简称本物业）名称：_____

物业类型：居住物业（多层住宅高层住宅别墅
_____）公共物业（办公、写字楼商业工业园区
_____）_____

坐落位置：_____市_____县（市、区）_____（路、街）_____

东至_____

南至_____

西至_____

北至_____

规划建筑面积：_____

规划平面图见附件一，物业服务区域内的物业构成细目见附

件二。

第三条 物业服务事项

（一）根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、工作计划并组织实施，保管相关的物业资料、物业服务资料、工程技术资料、承接查验资料并告知全体业主；

（二）负责物业服务区域建筑物共用部位的维护和管理。本物业共用部位细目见附件三；

（三）负责物业服务区域共用设施设备的日常运行、维护和管理。本物业共用设施设备细目见附件四；

（四）负责物业服务区域共用部位、公共区域的环境卫生、垃圾清运等；

（五）负责物业服务区域公共绿化、园艺景观及设施的日常养护和管理；

（六）负责物业服务区域内的公共秩序维护、安全防范、车辆停放管理等事项；

（七）负责物业服务区域内物业服务档案和物业档案的建立和管理；

（八）装饰装修协助管理和服务；

（九）协助、配合政府和部门开展物业服务区域内的应急管

理;

(十) 协助、配合基层党组织开展党建活动;

(十一) 协助、配合政府有关部门和居(村)民委员会开展精神文明建设活动、公益活动、创优活动、安全事务宣传和管理活动等

(十二) _____;

(十三) 法律、法规规定的其他事项。

乙方可以就超出本合同约定的服务与相关业主另行约定和收取相应的服务费用。

第四条 物业服务质量

按照_____物业服务标准的_____级等级标准执行, 附物业服务质量清单, 详见附件五。

甲方可以委托第三方评估机构对服务质量进行评估, 并公示评估结果, 评估结果作为服务质量履行状况的依据。

第五条 物业费的标准和收取办法

(一) 计费方式

本物业项目物业费为以下第_____种计费方式:

1.包干制。由业主向乙方支付物业费, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

2.酬金制。在预收的物业费中按以下第_____种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担：

(1) 每□月□季□半年□年在应收的物业费中按_____%的比例提取酬金；

(2) 每□月□季□半年□年在应收的物业费中提取_____元的酬金；

(3) _____。

实施酬金制计费方式，乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，至少每半年在物业服务区域显著位置公示物业服务资金收支情况，并接受_____审计监督。

审计费用可以在公共收益中列支。

(二) 物业费标准

物业费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取。未办理房屋所有权证的，按房屋测绘机构实测的房屋建筑面积收取。未办理房屋实测面积的，按照物业买卖合同记载的房屋建筑面积收取。

1.居住物业类：

□多层住宅（不带电梯）：_____元/平方米·月

多层住宅（带电梯）：_____元/平方米·月

高层住宅：_____元/平方米·月

别墅：_____元/平方米·月

_____：_____元/平方米·月

2.其它物业类：

办公、写字楼：_____元/平方米·月

商业：_____元/平方米·月

工业园区：_____元/平方米·月

_____：_____元/平方米·月

（三）物业费支付人

业主承担支付物业费的义务。

（四）物业费构成

实行物业费包干制的，物业费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务人的利润。

实行物业费酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务人的酬金。

物业服务成本或者物业服务支出包括以下部分：

管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

物业服务区域清洁卫生费用；

- 物业服务区域绿化养护费用;
- 物业服务区域秩序维护费用;
- 办公费用;
- 物业服务人固定资产折旧;
- 物业共用部位、共用设施设备及公众责任险费用;
- 装修管理服务事项及服务成本
- 经业主同意的其它费用, 包括_____。

本合同约定对物业共用部位、共用设施设备的维护是指_____，不包含使用专项维修资金的维修情形。

物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用, 应当通过专项维修资金予以列支, 不得计入物业服务成本或者物业服务支出。

(五) 物业费支付

业主的物业费从_____年_____月_____日起按月季半年年支付。

甲方、业主于每个支付费用周期起始日起_____日内支付物业费。逾期未支付的, 乙方以通知书、电子邮件、手机短信等书面形式催告甲方、业主在合理期限内支付。经催告后无正当理由仍未支付的, 承担违约责任。

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。

预收物业费的，不得超过本合同有效期的剩余期限。不定期物业服务合同，不得约定预收物业费。

(六) 其它

1. 业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业费的，从其约定，业主负连带责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

2. 物业所有权发生转移的，原业主结清物业费。物业费结算至产权转移之日止。

3. 乙方在同一物业服务区域内对同一物业类型、同一物业服务内容和标准，按统一标准收取物业费。

4. 在本合同期内，业主依法将住宅用房改为非住宅用房的，该物业的物业费为_____元/平方米·月。

5. _____。

(七) 车位使用及车辆停放服务费

1. 有产权车位、车库的物业费：车位所有人按地面车位（含架空层车位）_____元/个·月、地下车位_____元/个·月、封闭式车库_____元/个·月、_____车位_____元/个·月的标准向乙方支付。

2. 占用业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的，车位使用人按照_____元/个·月（其中包括物业费_____元/个·月）的

标准支付车辆停放服务费，所支付费用扣除管理成本的所得收益归全体业主所有。

3.其他车辆停放服务费：

摩托车_____元/辆·月；

电瓶车_____元/辆·月；

自行车_____元/辆·月；

充电费用_____元/辆·月；

_____元/辆·月。

以上1至3项车辆停放服务费包括不包括车辆保管费用。

公安、消防、救护、环卫、邮政、工程抢险等特种车辆执行任务，需在物业服务区域内临时停放的，乙方不得收费。

(八)物业费的测算清单作为本物业服务合同的附件，详见附件六。

第六条 建筑物及其附属设施的维修资金的使用

1.专项维修资金的归集和使用按照国家和省有关规定执行。

2.专项维修资金用于物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造。专项维修资金存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

3.业主转让物业时，其交存的专项维修资金余额不予退还，与房屋所有权同时转让。

4.甲方每半年至少公布一次专项维修资金的使用情况，接受业主的监督。

5.发生严重影响物业使用的紧急情况，需要立即对物业共有部分进行紧急维修、更新、改造的，可按照法律、法规的规定申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

第七条 物业服务用房和业主委员会用房的管理和使用

甲方在本合同签订后_____日内按有关规定向乙方无偿提供物业服务用房，用于乙方客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。

物业服务用房建筑面积为_____平方米。其中地上建筑面积为_____平方米，位于_____□号楼□幢□座_____单元_____层_____号；地下建筑面积为_____平方米，位于_____□号楼□幢□座_____单元_____层_____号。业主委员会用房建筑面积为_____平方米，位于_____□号楼□幢□座_____单元_____层_____号。

物业服务用房、业主委员会用房属全体业主共有，乙方和业主委员会无偿使用并负责管理维护，不得进行买卖和抵押，不得擅自变更用途。

第八条 物业服务期限

本合同物业服务期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第九条 甲方权利义务

(一)要求乙方按本合同约定提供物业服务和履行有利于业主的服务承诺,对乙方提供的物业服务及承诺有监督、建议的权利;

(二)审定乙方提交的物业服务方案及公共管理制度,听取乙方提出的合理化建议;

(三)监督并协助乙方物业服务工作的实施,《管理规约》及公共管理制度的执行;

(四)支持、配合和协助乙方按照本合同约定向业主收取物业费 and 另行约定的服务的费用;

(五)制订《管理规约》并作为本合同附件;

(六)按照国家和省有关规定与乙方办理物业承接查验手续和进行相关工作移交;

(七)有权委托乙方对本物业服务区域内物业的共有部分进行经营管理,监督乙方建立共有部分经营的独立账目和资金管理;

(八)有权聘请第三方专业机构对乙方服务、物业费调整、公共收益等进行评估和审计,评估和审计结果作为处理相关事务的依据;

(九)有权制定对乙方提供物业服务的考评机制和考评标准,并按照制度和标准进行督促和处罚。物业服务考评标准详见附件

七;

(十) _____;

(十一) 法律、法规规定的其他权利义务。

第十条 乙方权利义务

(一) 依照本合同约定向业主收取物业费和另行约定的服务的费用;

(二) 将房屋装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注意事项告知业主;

(三) 负责维护本物业服务区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作;

(四) 对业主违反国家、本省有关物业管理的法律法规和管理规约的行为, 进行劝阻, 劝阻无效的及时书面报告甲方和有关行政主管部门;

(五) 依照本合同约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务, 并承担物业服务责任, 接受甲方、业主的监督;

(六) 依照国家、本省有关规定和本合同约定, 制订物业服务方案和公共管理制度。负责编制本物业的年度维修养护计划, 并组织实施;

(七) 有权将部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人但应当就该部分专项服务事项向业主负责。乙方不得

将全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；

（八）在本物业的显著位置，定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及业主共有部分的经营与收益情况、电梯消防等设施设备维保记录、供水二次加压调节水箱清洗记录及水箱水质检测报告、物业服务用房使用情况等以书面方式向甲方和业主公示，接受甲方委托的专业第三方机构作出的评估和审计结果。

（九）妥善保管和使用本物业档案、物业服务档案资料，及时记载有关变更信息，不将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途，并严格保密；

（十）履行公开作出的有利于业主的服务承诺，并作为本合同的有效组成部分；

（十一）按照本合同约定和委托对公共部位、业主共有部分进行经营管理，建立独立的账目和资金管理，接受甲方和业主的监督，公共经营收益除成本外均为业主所有，依约进行收益的审计和交接；

（十二）本合同解除或者终止后，乙方不得以业主欠交物业费、阶段工作未完成、对甲方或者业主共同决定有异议、其他纠纷未解决等为由拒绝退出及办理交接，应履行退出义务并协助新

物业服务人进场服务；

(十三) 本合同终止后，在甲方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，并可以请求业主参照原合同约定的标准支付该期间的物业费；

(十四) _____；

(十五) 法律、法规规定的其他权利义务。

第十一条 物业服务的交接

(一) 甲方在乙方进驻提供物业服务_____日前，签订承接查验协议并进行承接查验，明确责权利。

(二) 物业承接查验方式：

1. 甲方组织，乙方和业主代表参加，可以邀请物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）代表参加。

2. 可以聘请第三方专业机构协助进行。

(三) 乙方对物业服务区域内共有部分及相应的物业档案查验，现场查验_____日前，甲方向乙方移交以下资料：

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. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4.物业承接查验所必需的其他资料。

(四)承接查验发现问题的,甲方应当及时处理,甲方未能及时整改的遗留问题,双方约定按以下方式解决:

_____。

(五)本物业承接查验费用由甲方乙方按照包干按实结算、多退少补的方式承担,承接查验费用_____元。

(六)物业承接查验协议作为本合同的补充协议,具有同等法律效力。

(七)乙方不得承接未经查验的物业。如乙方未进行承接查验而导致责任不清的,责任由乙方全部承担。

(八)乙方应当自物业承接后30日内,将查验文件抄送物业所在地的县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门,并在物业服务区域显著位置公示,公示期不少于30日。

(九)本合同终止后,乙方配合与新物业服务人依法进行交接。

(十)_____。

第十二条 共有部分经营与管理

甲方委托不委托乙方利用业主的共有部分进行经营管理。

委托乙方利用业主的共有部分进行经营管理的,产生的收入

在扣除合理成本（报酬）之后，属于业主共有。经业主共同决定可以对共有部分收益等共有资金进行审计。

属于业主所有的共有部分经营收益，按以下_____方式处理，定期向所有权益人公布并提供查阅：

1.按照业主专有部分占物业服务区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金；

2.补充物业费的不足，但应当经审计后确有不足，据实补充，并向业主公示；

3.作为业主委员会工作经费；

4.作为业主委员会成员的工作补贴；

5.作为聘请第三方评估或者审计机构等的相关费用；

6.作为甲方的违约赔偿费用；

7.作为共用部位、共用设施设备紧急维修的费用；

8._____。

第十三条 免责条款

以下情形乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业服务不能继续履行的，乙方及时通知甲方并应当在合理期限内提供证明。但乙方迟延履行后发生不可抗力的，不免除责任，乙方未采取适当措施防止损失扩大的，就扩大的损失乙方不免除责任；

(二) 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;

(三) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知业主, 暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

(四) 因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的;

(五) 因非乙方责任而出现需要维修的项目, 但相关业主或者物业使用人不配合而造成的损失;

(六) 业主改善、使用其专有部分或者甲方、业主使用共有部位时, 乙方已提出合理的建议或者已尽可能劝阻可能的危险行为, 包括但不限于高空抛物、高空坠物、违规停放和运送电动车辆、违章装修、未及时维修或者提供维修便利, 而甲方、业主未采纳建议或者未接受劝阻, 导致损害后果的;

(七) _____。

第十四条 合同的变更、解除与终止

(一) 合同履行期限内, 经甲方组织本物业服务区域内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参与表决, 且参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意的, 可订立变更协议或者补充协议。

(二) 物业服务收费标准应当保持相对稳定。有下列情形之一，需要调整物业服务收费标准的，甲方组织业主共同决定：

1. 公共服务产品能耗价格、共用设施设备维修养护费用等物业服务成本变动的；

2. 业主要求物业服务内容和物业服务标准变动的；

3. 与物业服务有关的政策性费用调整的。

合同双方有权委托第三方评估机构对服务价格及价格调整方案进行评估，并公示评估结果，评估结果作为价格调整的依据。

(三) 合同履行期限内，甲方违反本合同约定的义务，致使乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，逾期未解决的，造成乙方经济损失的，甲方承担赔偿责任。

(四) 合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务内容、标准，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给业主造成重大损失的，乙方承担赔偿责任，业主可解除合同。甲方或者政府组织开展的业主满意度测评、物业服务质量评估连续三次考核低于合同约定标准，业主可解除合同。

(五) 乙方在本物业项目提供服务，被住房城乡建设主管部门纳入失信名单的，业主可解除合同。

(六) 本合同期限届满，业主没有依法作出续聘或者另聘物

业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但为不定期物业服务合同。业主有权随时解除不定期物业服务合同，但应当提前 60 日书面通知乙方，业主在新物业服务人进驻前继续履行本合同并承担物业费的支付义务。

(七) 根据业主共同决定并依照法定程序决定解聘乙方的，可以解除本合同。决定解聘的，应当提前 _____ 日书面通知乙方。解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

(八) _____。

第十五条 违约责任

(一) 乙方擅自提高收费标准的，对超出标准部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，乙方予以返还，并向业主支付超出金额 _____% 的违约金。

(二) 业主未按时、足额支付物业费，经乙方书面催告限期支付仍未支付的，承担违约期间未付金额 _____% 的违约金。业主有正当理由的除外。

(三) 甲方、业主违反本合同约定，致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准，给乙方造成损失的，甲方、业主承担违约责任。

(四) 乙方未履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，

甲方有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给业主造成损失的，承担赔偿责任。

(五)任何一方无正当理由提前解除合同的，应当向对方支付_____元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，承担赔偿责任。

(六)_____。

第十六条 争议解决方式

履行中发生争议的，双方协商解决，也可以请求有关部门或者行业组织调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，按以下第___种方式解决：

(一)提交_____仲裁委员会仲裁；

(二)依法向有管辖权的人民法院起诉。

第十七条 其他约定

第十八条 合同的生效

合同一式___份，甲方执___份，乙方执___份。乙方将本合同抄报街道办事处（乡镇人民政府）和县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门各一份，物业服务中心（业主委员会用房）办公处各公示一份。

本合同自订立之日起生效。

甲方（签章）:

法定代表人:

委托代理人:

年 月 日

乙方（签章）:

法定代表人:

委托代理人:

年 月 日

附件一：

规划平面图

附件二：

物业构成明细单

类 型	楼（幢）号	套（单元）数	建筑面积 (平方米)
高层住宅			
多层住宅			
多层住宅（电梯）			
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			
物业服务用房			
业主委员会用房			
合 计			
备 注			

附件三：

物业共用部位细目

- 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.门卫室;
10. ;
11. ;
12. ;
13. ;
14. ;
15. 。

附件四：

物业共用设施设备细目

1.电梯：

垂直梯_____部；

扶 梯_____部；

_____。

2.绿化率： _____%， 计_____平方米；

楼间、集中绿地_____平方米；

砖石铺装_____平方米。

3.区域内市政：

道路、楼间道路_____平方米；

室外上下水管道_____米；

沟渠_____；

蓄水池_____个；

化粪池_____个；

污水井_____个；

雨水井_____个；

变配电系统包括_____；

高压双路供电电源_____；

公共照明设施：路灯____个；草坪灯____个；____个；
物业服务区域的外围护拦及围墙_____；
高压水泵、高压水箱_____个；
污水泵_____个；
中水及设备系统_____；
_____。

- 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.电讯电话_____；
- 12.地上机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 13.地下机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 14.非机动车库_____平方米；
- 15.垃圾中转站_____个；
- 16.信报箱_____个；
- 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：

物业服务质量清单

附件六：

物业费测算清单

附件七：

物业服务质量考评标准