豫建房管〔2018〕56 号

河南省住房和城乡建设厅

关于印发《河南省前期物业 服务合同（示范文本）》的通知

各省辖市、省直管县（市）住房和城乡建设局（委）、房地产管理 局（中心），郑州航空港经济综合实验区市政建设环保局，各有关 单位：

为规范前期物业管理服务活动，引导前期物业管理活动当事 人通过合同明确各自权利和义务，切实减少物业管理活动纠纷，

根据国务院《物业管理条例》和新修订的《河南省物业管理条例》

等有关规定，我厅制定了《河南省前期物业服务合同》（示范文本），

— 1 —

现予以印发，供建设单位与物业服务企业签订《前期物业服务合

同》参照使用。

2018 年 12 月 20 日

— 2 —

前期物业服务合同 （示范文本）

甲方： （建设单位）



乙方： （物业服务企业）



河南省住房和城乡建设厅

2018 年 12 月

— 3 —

《示范文本》使用说明

1. 本合同文本为示范文本，由河南省住房和城乡建设厅制定， 供建设单位与物业服务企业签订《前期物业服务合同》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。
2. 本合同文本所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业服务 企业。经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包 括选择内容、填写空格部位的内容）进行修改、增补或删减。“[]”

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，应当在空格部位划“×”，以示删除。

* 1. 本合同文本中所称前期物业管理，是指建设单位通过选聘 物业服务企业，由物业服务企业按照合同约定，对物业管理区域 内的建筑物、构筑物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、安全防范和相关秩 序的活动。
	2. 双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一 经签署，对双方均有法律约束力。
	3. 乙方依照本合同提供管理服务的受益人为本物业管理区域 内的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人享受本合同 提供的服务并承担按本合同规定及时交纳物业服务费等义务。

— 4 —

前期物业服务合同

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： |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、国

务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等法律、法规及规章 的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚信的原则，就甲方依法 以[公开招标方式][邀请招标方式]选聘乙方对 （物业

管理区域名称）提供前期物业服务事宜协商一致，订立本合同。

— 5 —

第一章 物业基本情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第一条 物业管理区域基本情况 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 名称: [地名核准名称][暂定名] |  |  |  |  |  |  |  | ； |
| 类型: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ； |  |  |  |  |
| 座落位置: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ； |
| 占地总面积: |  |  |  | 平方米； |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 总建筑面积: |  |  |  | 平方米； |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其中住宅面积： |  | 平方米；住宅总户数： | 户； |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 非住宅面积： |  |  | 平方米；非住宅总户数： | 户； |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 规划车位数： | 个，其中：地下 | 个；地上 |  |  |  | 个。 |
| 区域四至： |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 东至: |  |  |  |  |  | ； |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 南至: |  |  |  |  |  | ； |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 西至: |  |  |  |  |  | ； |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 北至: |  |  |  |  |  | 。 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

规划平面图见附件一、物业构成明细见附件二。

第二章 物业服务内容 第二条 自本合同签订之日起至物业承接查验完成之日，乙

方可以根据后期管理的需要，本着方便业主、提高管理服务效率 的原则向甲方提供前期介入服务。前期介入具体服务内容由甲、

乙双方另行约定。

第三条 乙方应当按照相关法律法规的规定，建立装饰装修

— 6 —

登记制度。业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当对其行 为进行登记，告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的 装饰装修服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、 装修管理服务费用的标准、交纳与退还等事项进行约定。

除装饰装修服务协议约定收取的费用外，乙方不得收取装饰 装修服务协议约定以外的其他费用。

装饰装修过程中，乙方应当按照相关规定处置装饰装修垃圾。 乙方采取集中处置的，应当在装饰装修服务协议中约定装饰装修 垃圾清运费用标准。

如收取装饰装修押金，业主或物业使用人未违反装饰装修管 理规定且未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏的，乙 方应当在完工后七日内将押金（不含息）如数退还。乙方未在规 定日期内退还装修押金的，应当按照不低于本合同第十七条的标 准向业主或物业使用人支付违约金。

第四条 甲乙双方应当就业主入住前（承接查验完成至向业 主交付房屋之日起）的服务事宜签定书面协议，明确服务的范围、

费用以及双方的权利义务等事项。业主入住前的服务范围一般包括： （一）对已接收的物业进行维护；

（二）做好公共区域的清洁工作（施工垃圾的处理、施工场 地和料场的清洁由甲方负责）；

（三）协助甲方做好业主入住时的交房、接待以及与物业服 务相关的咨询等工作。

以上发生的费用由甲方另行支付，不得摊入业主的物业服务

— 7 —

费用。

第五条 业主入住后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

（一）制定物业服务工作计划并组织实施；管理物业承接查 验资料等；根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制定物业 服务的有关制度；

（二）物业共用部位的日常维修、养护和管理（共用部位明 细见附件三）；

（三）物业共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理（共 用设施设备明细见附件四）；

（四）公共绿地、景观的养护； （五）清洁服务，包括物业共用部位、公共区域卫生的清洁，

垃圾的收集等； （六）协助维护秩序，对车辆（包括汽车、电动自行车、自

行车）停放进行管理； （七）协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向

有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作； （八）负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度

维修养护方案； （九）发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修

和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、 劝阻，并向有关部门报告；

（十）制定应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事 件及急迫性维修的具体内容；

— 8 —

（十一）设立服务监督电话，并在物业管理区域显著位置公 示；

（十二）物业档案资料的保管。 本合同所涉及共用部位、共用设施设备、场地不包括甲方未

移交或未委托、乙方不能进入或控制的业主专有部分内的共用部

位、设施设备和场地。相关法律法规规定由供水、供电、供暖、

供气、有线、宽带等专业经营单位维护的专业经营设施除外。 第六条 为满足业主需求，乙方可以在物业管理区域内向业

|  |  |
| --- | --- |
| 主提供以下特约服务： |  |
| （一） |  | ； |
| （二） |  | ； |
| （三） |  | 。 |

以上服务的具体服务标准、服务内容和服务价格，乙方应当 在物业管理区域显著位置进行公示。

第七条 业主、物业使用人可委托乙方对其物业的专有部分 提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 物业服务标准 第八条 乙方提供的前期物业服务应当达到甲方招标文件、

乙方投标文件及本合同约定的前期物业管理服务内容（具体标准 见附件五）。

第九条 乙方在服务期间，通过公告、信函、主动承诺等方 式增加或提高的物业服务内容，应当视为本合同物业服务内容的

一部分，乙方不得以服务内容增加为由提高物业服务费用。

— 9 —

第四章 物业服务费用 第十条 本物业管理区域内 ， 物业服务收费选择以下

第 种方式：



（一）包干制 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；

高层住宅： 元/月·平方米；



办公楼： 元/月·平方米；



商业： 元/月·平方米；



【 】物业： 元/月·平方米；



【 】物业： 元/月·平方米； 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、共用设施设备的日常运行、维护费用； （3）物业管理区域清洁卫生费用； （4）物业管理区域绿化养护费用； （5）物业管理区域秩序维护费用； （6）办公费用及管理费用； （7）物业服务企业固定资产折旧； （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）物业服务企业合理利润；



— 10 —

（11） 。 乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服



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。 （二）酬金制 物业服务资金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； |
| 办公楼： |  |  |  | 元/月·平方米； |
|  |  |  |  |  |  |
| 商业： |  |  |  | 元/月·平方米； |

【 】物业： 元/月·平方米。 预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。 物业服务支出为所交纳的业主所有，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、共用设施设备的日常运行、维护费用； （3）物业管理区域清洁卫生费用； （4）物业管理区域绿化养护费用； （5）物业管理区域秩序维护费用； （6）办公费用及管理费用； （7）物业服务企业固定资产折旧； （8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用； （9） 。



— 11 —

乙方采取以下第 种方式提取酬金： （1）乙方按 月 元的标准从预收的物业服务资金中提



取； （2）乙方每 月按应收的物业服务资金 %的比例提



取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。乙方应向全体 业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并于每 年 月 日前向全体业主公布物业服务资金的收支情况。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；年度预 算外支出，乙方应当及时征得甲方、业主同意后，可将物业服务 支出年度结算后不足部分，纳入下一年度预算计划。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 方式解决： |  |  |  |  |
| （一） |  |  |  |  | ； |
| （二） |  |  |  |  | 。 |
| 第十一条 甲方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： |  |  |  |  |
| （一） |  |  |  | ； |
| （二） |  |  |  | ； |
| （三） |  |  | ； |
| （四） |  |  | ； |
| （五） |  |  | 。 |

第十二条 依法变更物业用途的，根据变更后的使用用途收

— 12 —

费标准支付物业服务费。

第十三条 本物业管理区域内的机动车车位由乙方实施物业

管理。车位物业服务费按照下列标准由业主或使用人交纳： （一）规划地下平面车位 元/个·月；

（二）规划地下机械车位 元/个·月；



（三）规划地面平面车位 元/个·月；



（四）规划地上机械车位 元/个·月；



乙方利用公共场地、公共道路划定车位满足业主停车需要的，

乙方应当按照《河南省物业管理条例》的规定与业主协商确定。 第十四条 车位物业服务费主要用于以下开支： （一）停车库（位）服务人员的工资、社会保险和按规定提

取的福利费等；

（二）停车库（位）共有部位的维护费用； （三）停车库（位）配套的共用设施、设备（包括照明、通

排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护、运行费用； （四）停车场地的公共环境清洁卫生费用； （五）法定税费； （六）其他保障车位使用的必要性支出。

第十五条 业主或者车位使用人如果需要乙方对车辆提供保 管服务，应当另行和乙方签订保管协议进行约定。

第十六条 同一个物业管理区域分期开发的，相同类型的物 业服务标准和收费标准应当保持一致。

第十七条 物业服务费用按照[每月] [每季] [半年] [其他]交

— 13 —

纳，业主或者物业使用人应当在 （具体的交费时 间）前交纳。



车位物业服务费用按照[每月] [每季] [半年] [其他]交纳，业主 或者物业使用人应当在 （具体的交费时间）前交纳。



每逾期一日按欠费总额的 %向乙方支付违约金。



第十八条 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 间关于物业服务费承担与交纳的约定，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。

第十九条 甲方不得对业主的物业服务费、车位物业服务费 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。 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。

第二十条 在本合同有效期内，由于物价上涨、工资调整等 因素导致乙方成本支出增加的，乙方确需调整物业服务收费标准

的，乙方应当采用书面征求意见的方式征得专有部分占建筑物总 面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

乙方应当在征求业主意见结束后，在物业管理区域内显著位

— 14 —

置公示最终结果。甲方、业主对调整物业服务收费标准有异议的， 乙方应当予以书面说明调整的理由和征求业主意见情况。

第二十一条 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。

第五章 物业承接查验 第二十二条 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。



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。

第二十三条 在办理物业承接查验前，甲方应当向乙方移交 下列资料：

（一）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； （二）专项维修资金清册；

（三）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；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

— 15 —

（五）物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单； （六）物业及配套设施的产权清单；

（七）物业管理用房的清单； （八）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。

第二十四条 物业承接查验时，甲方负责邀请 物业 管理行政主管部门工作人员和业主代表参加。



甲方应当配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行现场 检查和验收（详见附件六）。

第二十五条 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。

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。 乙方应当自物业承接查验完成后三十日内，报经 县



（市、区）物业管理行政主管部门进行物业承接查验备案。 承接查验结果由乙方在物业管理区域内显著位置公示。

第二十六条 甲方交付使用的物业应当符合国家、本省规定， 按照规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

甲方委托乙方提供物业保修服务的，应当签订保修服务协议

— 16 —

并向业主公示，保修过程中产生的费用按照第 种方式支 付：



（一）乙方根据协议落实保修责任，甲方据实拨付相应的维 修费用；

（二）甲方将工程质量保证金预拨乙方账户，乙方履行保修 责任，并据实从工程质量保证金中列支保修产生的相关费用。乙

方应定期向甲方通报工程质量保证金支出情况； （三） 。



第二十七条 甲方按照《河南省物业管理条例》和《河南省 物业管理用房管理办法》的规定，向乙方提供能够直接使用的物

业管理用房。具体位置、面积如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （一） |  |  |  | ； |
| （二） |  |  |  | ； |
| （三） |  |  |  | 。 |
| 上述物业管理用房的第 |  | 项为业主委员会办公用房，本物 |

业管理区域成立业主大会时，乙方应当及时向业主委员会移交，

供其使用。 物业管理用房的所有权依法属于全体业主，乙方在本合同期

限内无偿使用，专用于物业管理服务工作，不得买卖、抵押，未 经业主大会同意，不得改变用途。

第六章 物业的使用与维护 第二十八条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业

管理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

— 17 —

境卫生的维护等方面的规章制度。 乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用

人应给予协助并遵守履行。

第二十九条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、 挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的 同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定 期限内恢复原状。

第三十条 乙方发现共用设施设备存在性能故障或者其他安 全隐患的，应当立即采取措施，通知甲方和相关单位及时维修。

保修期内，费用由甲方承担，保修期外乙方应当立即组织应急维 修，应急维修费用应当向业主公示。

第三十一条 因甲方原因造成供水、排水、供电、供气、供 热、信息通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备未并入

市政公用系统的，由甲方负责进行改造并入市政公用系统，乙方 和业主予以配合，费用由甲方承担。

第三十二条 对需进入物业管理区域内的执法活动和救援等 公共事务，甲乙双方应当配合，不得阻挠。

第七章 合同期限和到期处理

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第三十三条 | 本合同期限自 |  | 年 | 月 |  | 日 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 起，至 |  | 年 |  | 月 | 日或（ |  |  |  |  | ）止。 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

但在本合同期限内，业主委员会与业主大会决定选聘的物业服务

企业签订的物业服务合同生效时，本合同自行终止。

— 18 —

第三十四条 业主大会依法选聘新物业服务企业的，乙方应 当按照《河南省物业管理条例》的规定，向业主委员会或者在业

主委员会监督下向新选聘的物业服务企业履行交接义务、做好交

接工作。

第三十五条 物业服务合同终止后，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。 第三十六条 本合同期限届满，甲方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。

第三十七条 本合同期限届满，乙方决定不再续签的，应当 在本合同期限届满三个月前书面告知甲方、业主、物业所在地的

街道办事处（乡镇人民政府）和居民委员会（村民委员会）。 乙方需提前终止本合同的，应当提前三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应当维持正常 的物业管理秩序，不得停止服务，并承担如下违约责任：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| （一） |  | ； |
| （二） |  | 。 |

第八章 权利义务 第三十八条 甲方的权利义务

（一）应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交 权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业；

（二）负责在物业销（预）售时将本合同的内容向购房人进

— 19 —

行明示，并在与购房人签订的销售合同中包含本合同约定的内容； 物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺；

（三）制定《临时管理规约》，在物业销售前将《临时管理规 约》向物业买受人明示，并予以说明，要求物业买受人对《临时 管理规约》予以书面承诺；

（四）在首次业主大会成立并选举产生业主委员会前，代表 全体业主审定乙方制定的前期物业管理服务方案及物业服务年度 工作计划；监督、检查乙方物业服务工作开展情况；

（五）不得擅自处分业主依法享有的物业共用部位、共用设 施设备的所有权或使用权；

（六）支持配合乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活 动，不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动； （七）按时足额向乙方支付本合同约定的应由甲方承担的各

项费用； （八）向乙方移交符合规定面积和标准的物业管理用房； （九）按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任，

负责处理甲方遗留问题引发的纠纷； （十）物业管理区域达到成立业主大会条件的，甲方应当向

物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面 报告，并按规定提供相关资料；

（十一） ； （十二）法律、法规规定的其他权利义务。



第三十九条 乙方的权利义务

— 20 —

（一）设立专门机构负责本物业管理区域的日常服务工作， 并委派具有相应专业要求的管理与技术人员履行本合同；

（二）按照物业管理相关法律法规规定及本合同的约定独立 开展物业服务活动，接受业主、甲方的监督，定期向全体业主或 甲方报告本合同履行及物业服务工作开展情况；

（三）依照本合同的约定，向业主（物业使用人）、甲方收取 物业服务费（物业服务资金）；

（四）在首次业主大会成立并选举产生业主委员会前，应配 合甲方制定本物业管理区域内物业管理相关规章制度，并获得甲 方同意后实施。根据规章制度提供物业服务时，甲方、业主（物 业使用人）应积极给予配合；

（五）在甲方首期房屋交付前，应安排主要管理人员和工程 技术人员进驻现场，配合甲方做好房屋验收、承接查验及房屋交 付、业主入住等服务工作；

（六）对业主或物业使用人违反物业管理相关规定及《临时 管理规约》的行为，应采取告知、规劝、制止、向有关部门报告 并申请强制执行等措施；

（七）可以选聘专业性服务企业承担物业管理区域内的专项 服务项目，但不得将本物业管理区域内的全部物业服务委托给第 三方；应当将委托事项及受委托企业的信息在物业管理区域内公 示；与受委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；应当对受委托企业的服务行为进行监督，并对受委托企 业的服务行为承担责任；

— 21 —

（八）应当结合本物业管理区域的实际情况，编制物业服务 方案、年度服务计划、年度维修养护计划、年度费用预算和决算 报告；保修期满后，应根据物业实际情况制定本物业的年度大修、 中修和更新、改造方案，并按规定程序办理；

（九）应按相关规定要求，在物业管理区域显著位置进行信 息公示，及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的 重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉；

（十）建立、妥善保管和正确使用本物业的管理服务档案， 负责及时记载有关变更情况，并对业主的个人资料信息保密；

（十一）应当对房屋装饰装修情况进行现场巡查，业主、物 业使用人、装饰装修施工人员应当予以配合。乙方应当对不符合 安全要求和影响公共利益的装修行为进行劝阻、制止。劝阻、制 止无效的，应当及时报告有关行政主管部门；

（十二）属于甲方保修的业主专有部分物业，业主提出修理 申请的，乙方应当给予协助，并对施工现场提出管理要求；

（十三）按照约定落实安全防范措施，并协助公安等相关部 门做好物业管理区域内的安全防范工作；物业管理区域内发生安 全事故等突发事件时，在采取应急措施的同时，应当及时向有关 行政主管部门报告，并协助做好救助工作；

（十四）未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合 约定，导致业主人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法 律责任；

（十五）本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终

— 22 —

止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域 的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退

出手续； （十六） ；



（十七）法律、法规、规章规定的其他权利义务。

第九章 违约责任

第四十条 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 方负责承担相应的赔偿责任。

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。 由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务事项的，

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。

第四十一条 乙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，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，由乙方负责承担 相应的赔偿责任。

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、提高物业服务费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，

— 23 —

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。

第四十二条 甲方、业主违反本合同的约定，未能按时足额 支付乙方物业管理服务等相关费用的，乙方有权要求甲方、业主 限期交纳。

第四十三条 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。

第四十四条 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。

第四十五条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的， 根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第四十六条 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、暖气管破裂、水管破裂、救助人命、协

助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成

— 24 —

损失的，当事人应当按有关规定处理。 第四十七条 下列情况乙方不承担违约责任：

（一）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；

（二）因维修养护本物业管理区域内的共用部位、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；

（三）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；

（四）因物业本身质量瑕疵所致的损害； （五）因不可抗力导致物业管理服务中断的； （六）属于物业专项维修资金或共有资金列支范围，乙方已

尽充分的说明告知义务，但因专有部分占建筑物总面积三分之二 以上的业主且占总人数三分之二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；

（七） 。



第十章 个人信息保护

第四十八条 乙方承接本合同约定的物业管理区域后，为方 便向业主提供入住等服务，甲方应当向乙方提供本物业管理区域

内所有业主的个人信息，包括但不限于门牌号、姓名、身份证号 码、联系电话、家庭成员等信息。

第四十九条 甲方提供信息不能满足乙方提供服务需要的，

— 25 —

乙方可以在日常管理活动中予以补充完善。 乙方采用信息化手段维护、管理、使用业主个人信息的，应

当符合国家和相关信息安全管理规定。 未经业主同意，乙方不得向乙方以外的任何公司、组织或个

人披露业主的个人信息，但法律法规另有规定的除外。 第五十条 乙方应当采取充分措施保护业主个人信息，以免

未经授权导致的信息泄露。在下列情况下，乙方可以使用业主信息： （一）事先获得业主授权； （二）按照法律法规的规定或者政府部门的强制性要求； （三）为维护乙方的合法权益。例如诉讼、处理欺诈或安全

方面的问题； （四）为了维护业主共同利益，需要使用或披露业主个人信

息时； （五）处置物业管理区域内突发事件时。

第十一章 附则 第五十一条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行

约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。 第五十二条 本合同中计算物业服务收费的建筑面积，以不

动产登记的建筑面积为准。未取得不动产登记证书的，按以下文 件的先后顺序确定：

（一）法院判决等生效法律文书确定的面积； （二）经房产测绘机构测量后的实测面积；

（三）房屋买卖合同约定的面积。

— 26 —

第五十三条 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。

第五十四条 甲方应当将本合同作为商品房买卖合同的附 件。甲方有义务将本合同中涉及物业买受人权利、义务的条款向

物业买受人作出充分说明。 甲方与物业买受人签订买卖合同时未将本合同作为附件的，

按买卖合同约定的前期物业服务收费标准执行。如买卖合同约定 的前期物业服务收费标准与本合同约定标准不一致的，按较低的

收费标准执行。买卖合同约定的收费标准低于本合同约定标准的， 差额由甲方承担。

第五十五条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订 补充协议，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不

得与本合同和《临时管理规约》的内容相抵触。补充协议与本合 同存在冲突的，以本合同为准。

第五十六条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商 或向物业所在地行业主管部门申请调解的方式解决；不愿协商、

调解或协商、调解不成的，可按以下第 种方式解决：



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| （一）向 |  | 人民法院提起诉讼； |
|  |  |  |  |
| （二）向 |  | 仲裁委员会申请仲裁。 |
|  |  |  |  |
| 第五十七条 | 本合同签订后，由乙方负责向物业所在地物业 |

管理部门进行备案。本合同正本连同附件一式 份，甲、乙双



方各执 份、物业所在地政府主管部门备案壹份，具有同等法



律效力。

— 27 —

在合同履行过程中，由于甲方或乙方原因，出现备案合同与 实际合同不一致、公示服务内容与合同约定不一致等情形，导致

业主或物业使用人对部分合同条款产生异议的，以有利于业主和 物业使用人的解释为准。

第五十八条 本合同经甲乙双方法定代表人或委托代理人签

字并加盖公章后生效，具有法律效力。 （以下无正文） 甲方（签章）： 法定代表人： 委托代理人： 日期： 年 月 日

乙方（签章）： 法定代表人： 委托代理人： 日期： 年 月 日

附件：1. 建设单位备案的物业管理区域证明（规划平面图）

1. 物业构成明细
2. 物业共用部位明细
3. 物业共用设施设备明细
4. 前期物业管理服务内容
5. 承接查验移交资料清单

— 28 —

附件 1

建设单位备案的物业管理区域证明（规划平面图）

— 29 —

附件 2

物业构成明细

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 套 数 | 建筑面积 | 占地面积 |  |
| 类型 | 幢 数 | 单元数 | 电梯数 |  |  |  | 备注 |
|  |  |  |  | （户） | （平方米） | （平方米） |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 高层住宅 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其他用房 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

— 30 —

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

— 31 —

附件 4

物业共用设施设备明细

1、绿地\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

2、道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

3、化粪池\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

4、污水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

5、雨水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

6、垃圾中转站\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

7、水泵\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

8、水箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

9、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_部；

10、信报箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

11、消防设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

12、公共照明设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13、监控设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

14、避雷设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

15、共用天线\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

16、机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

17、地面停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

18、非机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

19、共用设施设备用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

20、物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

21、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

— 32 —

附件 5

前期物业管理服务内容

|  |  |
| --- | --- |
| 一、物业共用部位的日常维护和管理 |  |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |

二、物业共用设施、设备及其运行、使用的日常维护和管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |

三、环境卫生、美化绿化管理服务：物业共用部位和相关场

地卫生的清洁，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |

四、物业管理区域公共秩序维护、安全防范等事项的协助管

理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |
| 五、车辆停放及场地管理 |  |

— 33 —

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |

六、物业维修、更新、改造和养护的账务管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |
| 七、物业档案资料的保管 |  |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |
| 八、双方约定的其他服务事项 |  |
| 1、 |  | ； |
| 2、 |  | ； |
| 3、 |  | 。 |

— 34 —

附件 6

承接查验移交资料清单

（一）物业管理区域证明；

（二）业主名册及联系方式；

（三）房屋及建筑物面积清册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）交付使用共用设施设备的证明；

（六）物业管理用房配置证明；

（七）其他有关的文件资料。

— 35 —



河南省住房和城乡建设厅办公室 2018 年 12 月 20 日印发

