

# 石家庄市物业服务合同

甲方：\_\_\_\_\_

业主大会：\_\_\_\_\_

执行机构：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

业主委员会及负责人：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方为\_\_\_\_\_（物业名称）提供物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况

物业名称\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_；

坐落位置\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：东至\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_。

（物业构成明细见附件1）。

## 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- (一) 物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件 2）；
- (二) 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 3）；
- (三) 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- (四) 公共绿化的养护和管理；
- (五) 车辆行驶、停放管理；
- (六) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- (七) 装饰装修管理服务；
- (八) 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下内容：

- (一) \_\_\_\_\_；
- (二) \_\_\_\_\_；
- (三) \_\_\_\_\_。

第四条 乙方提供的物业服务执行以下第\_\_\_\_\_项质量标准：

(一) 乙方提供的服务质量按《石家庄市物业服务收费管理实施办法》\_\_\_\_\_级执行。

(二) 乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，具体为：\_\_\_\_\_。

第五条 单个业主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 服务费用

第六条 本物业管理区域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（大写：\_\_\_\_\_）；

高层住宅：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；

别墅：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；

办公楼：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；  
商业物业：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；  
物业：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）。

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；
- 7、物业管理企业固定资产折旧；
- 8、法定税费；
- 9、物业管理企业的利润；
- 10、\_\_\_\_\_。

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（大写：\_\_\_\_\_）；  
高层住宅：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；  
别墅：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；  
办公楼：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；  
商业物业：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）；  
物业：\_\_\_\_\_元/月/平方米（大写：\_\_\_\_\_）。

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；
- 7、物业管理企业固定资产折旧；
- 8、\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

1、乙方按\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）的标准从预收的物业服务资金中提取。

2、乙方\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）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。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；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

第七条 物业服务费用（物业服务资金）由乙方按（年/季/月）向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用（物业服务资金）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，业主应及时书面告知乙方。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，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，并每年\_\_\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

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）\_\_\_\_\_。

第九条 乙方应将物业服务（包括专业部门的委托服务、对业主物业的专有部分维修养护及其他特约服务）收费价格和标准，在物业管理区域内公示。

#### 第四章 双方权利义务

第十条 甲方权利义务

- （一）审定乙方制定的物业管理服务工作计划，听取物业管理情况报告；
- （二）确定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

和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 决定专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施；

(四) (适用于酬金制) 审查乙方提出的财务预算和决算；

(五) 协助乙方做好物业管理区域内的物业管理工作；

(六) 协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

1、\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_。

(七) 其他：\_\_\_\_\_。

第十一条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

(一) 根据业主大会的授权代表业主大会签订本合同；

(二) 检查、监督和协助乙方履行物业服务合同；

(三) 督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；

(四) 督促业主和交费义务人按规定交纳物业服务费。

第十二条 乙方权利义务

(一) 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务；

(二) 有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

(三) 向业主和交费义务人收取物业服务费；

(四) 乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反业主公约和物业管理规章制度和本合同的行为；

(五) 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务(但不得将物业的整体管理委托给第三方)；

(六) 每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

(七) (适用于酬金制) 向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年\_\_\_\_\_次公布物业服务资金的收支情况；当甲方或业主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，应及时答复；

(八) 根据甲方的决定，申请和使用专项维修基金；

(九) 本合同终止时, 应移交物业管理权, 撤出本物业管理区域, 协助甲方做好物业服务的交接和善后工作, 移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及账目;

(十) 其他: \_\_\_\_\_。

## 第五章 物业的经营与管理

第十三条 机动车和非机动车停放服务收费, 按照市政府发布的规范住宅区车辆停放服务费标准的通知执行。

第十四条 乙方应与停车场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。

第十五条 会所由乙方经营管理的, 乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用:

(一) \_\_\_\_\_;

(二) \_\_\_\_\_。

第十六条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、共用设备设施统一委托乙方经营, 经营收入按下列约定分配:

(一) \_\_\_\_\_;

(二) \_\_\_\_\_。

## 第六章 物业的承接验收

第十七条 乙方承接物业时, 甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

(一) \_\_\_\_\_;

(二) \_\_\_\_\_;

(三) \_\_\_\_\_。

第十八条 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:

(一) \_\_\_\_\_;

(二) \_\_\_\_\_;

(三) \_\_\_\_\_。

甲方应承担解决以上问题的责任, 解决办法如下:

- (一) \_\_\_\_\_;
- (二) \_\_\_\_\_;
- (三) \_\_\_\_\_。

第十九条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- (一) 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；
- (二) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (四) \_\_\_\_\_。

第二十条 甲方应于\_\_\_\_\_（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_；住宿用房\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_。

第二十一条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

## 第七章 物业的使用与维护

第二十二条 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必要配合。

第二十三条 乙方应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，接受业主委员会、业主和物业使用人的监督。

第二十四条 因维修物业或者公共利益，乙方确需占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主、业主委员会、业主大会的同意；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。

第二十五条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰

装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并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。

## 第八章 合同解除和终止

第二十六条 本合同期限未满，因乙方未按规定履行合同或严重侵害甲方利益，甲方经三分之二以上投票权的业主通过后可以解除合同。

第二十七条 本合同期限未满，因甲方、业主或使用人严重违约，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求责任人在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同。

第二十八条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前\_\_\_\_个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前\_\_\_\_个月书面通知甲方。

第二十九条 本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第三十条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方可应甲方的要求暂时（一般不超过\_\_\_\_个月）提供物业管理服务，业主应继续交纳相应的物业服务费用。

## 第九章 违约责任

第三十一条 乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应向甲方、业主支付\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）的违约金。

第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，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，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条 乙方未能按照约定提供相应服务，造成甲方单个业主经济损失的，乙方应给予业主经济赔偿。

第三十四条 业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应向乙方支付\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）的违约金。

第三十五条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应

给予赔偿。

第三十六条 在合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；乙方不移交物业资料、物业管理用房，占用物业共用部位、共用设施设备的，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_%的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十七条 以下情况乙方不承担责任：

- (一) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- (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告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- (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) \_\_\_\_\_。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向辖区物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向石家庄市仲裁委员会申请仲裁。

## 第十章 其他事项

第三十九条 本合同期限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十三条 本合同一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

第四十四条 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_ 乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

甲方代表签名：\_\_\_\_\_

乙方代表签名：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件：**

附件 1： 物业构成明细

## 附件 2：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 3：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、露天停车场\_\_\_\_\_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、\_\_\_\_\_。

### 物业服务合同（示范文本）使用说明

1、本示范文本仅供业主、业主大会、业主委员会与物业管理企业签订《物业服务合同》时参考使用。

2、业主、业主大会、业主委员会和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行协商和修改。