

DG-WH-( )

# 物业服务合同

(草案)



项目名称：黄金铺华府

项目座落地址：广东省东莞市万江街道莞穗路万江段601号

委托方：

受托方：

签订日期：

东莞市住房和城乡建设局 印制

# 物业服务合同（草案）

甲方：\_\_\_\_\_；

委托代理人：\_\_\_\_\_；

地址：\_\_\_\_\_；

联系人：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_。

乙方：\_\_\_\_\_；（物业服务企业）

法定代表人：\_\_\_\_\_；

地址：\_\_\_\_\_；

联系人：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_；

资信等级：\_\_\_\_\_；证书编号：\_\_\_\_\_。

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》、《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅印发广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理的通知》及相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对黄金铺华府（物业项目名称）实施物业管理服务事宜，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 黄金铺华府 ;

物业类型 商住楼 ;

座落位置 广东省东莞市万江街道莞穗路万江段601号 ;

建筑面积 48913.682平方米 ;

物业管理区域四至: 东至莫屋大街, 南至莞穗路, 西至文明路, 北至拔蛟窝市场 ;

物业服务用房坐落位置: 1号楼商业住宅楼首层 ;



物业服务用房面积: 64.66平方米 。

(物业构成明细见附件一)。

## 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:

- 1、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二) ;
- 2、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三) ;
- 3、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;
- 4、公共绿化的养护和管理;

- 
- 
- 5、车辆停放秩序管理；
  - 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
  - 7、装饰装修管理服务；
  - 8、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事项：

- 1、接受业户的委托，提供有偿的专项服务或特约服务；
- 2、为有需要的业户提供有偿的、便民的中介服务。

**第四条** 乙方提供的物业服务应达到约定的质量标准（附件四）。实施物业服务招投标的物业管理服务质量标准以乙方的投标文件为准，详见投标文件。

**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保养等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 第三章 物业服务费用

**第六条** 物业服务收费经甲、乙双方依法在《物业服务收费补充协议》中约定。（详见附件五）

**第七条** 涉及物业服务费用争议的，争议的双方均可通过如下途径解决：

1. 按照《广东省物业管理条例》第五十二条的规定，向物业所在地价格行政主管部门申请协调处理。

2. 按照《广东省物价局关于价格争议调解处理的管理办法》（粤价〔2012〕4号）第三条和第五条的规定，向属地价格主管部门的价格认证机构申请价格争议调解处理。
3. 依法向人民法院提起诉讼。

**第八条** 物业服务收费涉及违法的，由属地价格行政主管部门依法查处。

#### **第四章 物业的使用与维护**

**第九条** 业主大会成立后，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内的管理规约，内容包括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。

乙方根据管理规约提供管理服务时，业主和物业使用人应给予必要配合。

**第十条** 乙方可采取规劝、制止、报告业主委员会和有关行政主管部门等必要措施，制止业主、物业使用人违反管理规约和物业管理规章制度的行为。

**第十一条** 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、物业使用人的监督。

**第十二条** 因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得业主委员会和乙方的同意。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。

**第十三条** 乙方与装饰装修房屋的业主、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、垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金（押金）、装修人员出入证押金（或工本费）等事项进行约定，并事先书面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。

**第十四条** 物业服务用房属全体业主所有，包括物业服务企业办公用房和业主委员会办公用房，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。

## **第五章 住宅专项维修资金**

**第十五条** 住宅专项维修资金实行专户储存、专款专用、业主决策、政府监督的原则，按政府有关规定交纳、管理和使用。

业主或建设单位按《东莞市住宅专项维修资金管理办法》（东府〔2014〕106号）的有关规定将住宅专项维修资金交纳至专户管理银行。

**第十六条** 住宅专项维修资金属于业主所有，主要用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

**第十七条** 住宅专项维修资金的续筹 按照东莞市行政主管部门的规定。

## 第六章 物业保修金

**第十八条** 物业保修由\_\_\_\_\_（建设单位自行保修或建设单位委托乙方保修）。

保修办法按相关法律法规规定执行。

## 第七章 违约责任

**第十九条** 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_/\_\_\_标准向全体业主支付违约金。

**第二十条** 乙方违反《物业服务收费补充协议》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。

**第二十一条** 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、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；
- 4、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；
- 5、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

## 第八章 其他事项

**第二十二条** 本合同期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

**第二十三条** 本物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业，并将决定书面告知物业服务企业；物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，原物业服务企业自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

**第二十四条** 物业服务企业退出时，乙方应将《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。

**第二十五条** 委托代理人（业主委员会）未经业主大会授权及双过半数业主同意，擅自与物业服务企业签订物业服务合同；对业主作出欺骗性宣传或不切实际的承诺，后果由委托代理人（业主委员会）承担。

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

**第二十八条** 双方签订合同须报东莞市住房和城乡建设局和园区（镇街）房管所备案。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

**第二十九条** 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1种方式处理：

1、向人民法院提起诉讼；

2、                    /                    。

**第三十条** 本合同一式                    份，甲、乙双方各执                    份，东莞市住房和城乡建设局和园区（镇街）房管所各存一份。

**第三十一条** 采用招投标方式选聘物业服务企业的，甲、乙双方物业管理招标文件和物业管理投标书，为本合同的附件，具有同等法律效力。

甲方

乙方

（盖章）

（盖章）

委托代理人签字：

法人（负责人）签字：

年 月 日

年 月 日

附件一

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	2	212	23566.923
多层住宅	1	43	4679.39
别墅	0	0	0
商业	1	15	2124.139
工业用房	0	0	0
办公楼	1	118	8616.47
车库	1个		9916.76
地上停车场	2个		
会所	0	0	0
学校	0	0	0
幼儿园	0	0	0
垃圾用房	1	1	10
合计	7	389	48913.682
备注			

## 附件二

### 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、电梯井；
- 7、户外墙面；
- 8、屋面；
- 9、传达室；
- 10、物业服务用房；
- 11、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；
- 12、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

### 附件三

## 物业共用设施设备明细

- 1、绿地 4610.72 平方米;
- 2、道路 / 平方米;
- 3、化粪池 5 个;
- 4、污水井 18 个;
- 5、雨水井 22 个;
- 6、垃圾中转站 1 个;
- 7、水泵 9 个;
- 8、水箱 1 个;
- 9、电梯 8 部;
- 10、信报箱 4 个;
- 11、消防设施 消防主机、喷淋、消火栓、灭火器、温感、烟感、警铃、报警按钮、水泵等 ;
- 12、公共照明设施 应急灯、疏散指示灯、灯管、吸顶灯、园林灯等 ;
- 13、监控设施 监控主机、显示器、控制器、摄像头等 ;
- 14、避雷设施 壹套 ;
- 15、共用天线 / ;
- 16、机动车库 1 个 9916.76 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。

## 附件四

### 物业管理服务质量标准

#### 一、物业共用部位的维修、养护和管理：

1. 定期巡查，确保公共部分的设施完好；
2. 根据房屋使用年限，编制年度维修计划。

#### 二、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理：

1. 建立巡查制度和设备台账，专人管理，确保共用设施设备完好、运行正常；
2. 有完善的设备故障或重大事件处理、应急方案，做好相关工作的记录。

#### 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：

1. 地面整洁，垃圾每天定时清扫并外运市政环卫部门处理；
2. 小区雨、污管道定期检查并清理。

#### 四、公共绿化的养护和管理：

1. 专人定期修剪与施肥。

#### 五、车辆停放管理：

1. 对车辆进出采用凭证刷卡出入的封闭管理；
2. 仅提供停放服务，不提供财产保管，损坏、丢失的责任。

#### 六、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理：

1. 小区采用凭证刷卡的封闭管理；
2. 提供24小时安全秩序服务，协助治安、消防相关政府部门的  
安全管理。

七、装饰装修管理服务:

1. 提供装修装饰方面的业务咨询\_\_\_\_\_;
2. 协助业主对装修方案的档案备查和问题排查的协助服务。

八、物业档案资料管理:

1. 设置档案资料分类管理\_\_\_\_\_;

九、其他服务:

1. 提供代收代缴水、电等费用的服务\_\_\_\_\_;
2. 提供有偿服务或特约的委托服务、中介服务\_\_\_\_\_。

## 附件五

# 物业服务收费补充协议

## 物业服务费用

**第一条** 本物业管理区域物业服务收费选择以下1种方式：

### 1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准）交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担。具体预收标准如下：

多层住宅：2.4元/月.平方米；

高层住宅：2.4元/月.平方米；（房屋的总层数在七层（含）以上）

别墅：  /  元/月.平方米；（低层住宅，指地面建筑层数小于或于3层的住宅）；

办公楼物业：3.0元/月.平方米；



商业物业：4.0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）物业管理区域绿化养护费用；

- 
- 
- (4) 物业管理区域清洁卫生费用;
  - (5) 物业管理区域秩序维护费用;
  - (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 包括公共区域的商业保险费用。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按前期物业服务合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

关于物业管理区域内共用水电费分摊问题，按照《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》等法律法规规定做如下约定：按照东莞市行政主管部门的规定。

## 2、酬金制

酬金制是物业服务企业向业主按其拥有物业的建筑面积预收物业服务资金，在预收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，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。具体预收标准如下：多层住宅：  /  元/月.平方米；

高层住宅：\_\_\_/\_\_\_元/月.平方米；（房屋的总层数在七层（含）以上）

别墅：\_\_\_/\_\_\_元/月.平方米；（低层住宅，指地面建筑层数小于或等于3层的住宅）

办公楼：\_\_\_/\_\_\_元/月.平方米；

商业物业：\_\_\_/\_\_\_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）物业管理区域绿化养护费用；
- （4）物业管理区域清洁卫生费用；
- （5）物业管理区域秩序维护费用；
- （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。

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) 按应收的物业服务金   /   %的比例提取。

物业服务支出应全部用于前期物业服务合同约定的支出。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。

**第二条** 业主应于建设单位交付物业后按时交纳物业服务费用（物业服务资金），甲方不得对业主的物业服务费用（物业服务资金）作出减免的承诺。

物业已竣工但尚未出售、出租或者已出售但未交付给物业买受人的住宅、商业、办公等非车位物业，其物业服务费用（物业服务资金）由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳，乙方应提供符合本合同及行业规范的物业服务，如服务不达标，建设单位有权要求乙方整改，并可依据未履行服务项目的价值相应核减当期物业服务费用。

本物业服务区域内停车位分地下室非人防车位、地下室人防车位、地上停车位三个区域，对于本物业管理区域已启用（使用）的停车区域内由建设单位持有且未出售或出租的车位，其物业服务费由建设单位交纳，乙方须提供符合本合同及行业规范的物业服务，否则，建设单位有权参照前款约定核减费用。

在车位未出售情况下由建设单位根据本物业管理区域停车实际需求决定启用（使用）停车区域。

业主约定由承租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。业主与承租人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者承租人应当结清物业服务费用（物业服务资金）。


物业服务费用（物业服务资金）按月交纳，业主或承租人应每月15日（每次缴费的具体时间）前交纳。

**第三条** 房屋的共用部位、共用设施、设备、共用场地的维修、养护费用：

- 1、房屋共用部位的小修、养护费用由物业服务费承担；更新费用由住宅维修资金承担。
- 2、房屋共用设施、设备小修、养护费用由物业服务费承担；大中修费用由住宅维修资金承担。
- 3、公共绿地的养护费用由物业服务费承担；改造、更新费用由住宅维修资金承担。
- 4、附属配套建筑 and 设施的小修、养护引用由物业服务费承担；大中修费用由住宅维修资金承担；更新费用由住宅维修资金承担。

## 物业经营与管理

**第四条** 停车场收费分别采取以下方式：



1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位\_\_\_/\_\_\_（元/个·月、元/平方米·月）、车库车位\_\_\_/\_\_\_（元/个·月、元/平方米·月）的标准向乙方交纳停车费。乙方从停车费中按露天车位\_\_\_/\_\_\_（元/个·月、元/平方米·月）、车库车位\_\_\_/\_\_\_（元/个·月、元/平方米·月）的标准提取物业服务费用。

2、停车场属于建设单位所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位\_\_\_/\_\_\_（元/个·月、元/平方米·月）、车库车位\_\_\_/\_\_\_（元/个·月、元/平方米·月）的标准向乙方交纳停车费。乙方从停车费中按露天车位50（元/个·月、元/平方米·月）、车库车位50（元/个·月、元/平方米·月）的标准提取物业服务费用。

3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位50（元/个·月、元/平方米·月）、车库车位50（元/个·月、元/平方米·月）的标准向乙方交纳物业服务费用。（此项物业服务费用按物价部门标准制定）

4、临时停车的收费标准依据物价部门的有关规定确定。

**第五条** 乙方应与停车场车位使用人（临时停车除外）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。需要进行车辆保管服务的，收费标准由乙方根据相关法律法规规定确定，并向全体业主公示。

**第六条** 本物业管理区域内的会所属\_\_\_/\_\_\_（甲方或全体业主）所有。会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取使用费用：

1、\_\_\_/\_\_\_

**第七条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的其他物业共用部位、共用设施设备统一委托乙方经营，乙方应单独立帐，独立核算。经营收入按下列约定分配：

所得收益依法归全体业主共有，主要用于补充物业专项维修资金。

**第八条** 在满足本物业管理区域业主、物业使用人需要后，建设单位将停车场出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的，其租赁合同期限不得超过六个月。

**第九条** 以上内容与有关价格的法律法规和政策相冲突的，以价格行政主管部门的裁定为准。

甲方  
(盖章)

乙方  
(盖章)

委托代理人签字：

法人（负责人）签字

\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日