

上海市前期物业服务合同 示范文本

(2023 版包干制)

制定部门：上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局

使用 说 明

1. 本合同适用于采取包干制物业服务计费方式的住宅以及与住宅同一物业管理区域内非住宅的物业服务的示范文本。合同双方在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

2. 本示范文本所称的甲方为建设单位，乙方为建设单位通过公开招标方式选聘的物业服务人。经双方当事人协商确定，可以对示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改。

3. 根据《上海市住宅物业管理规定》规定，本合同为甲方与物业买受人签订的房屋销售合同的组成部分。物业买受人应当仔细阅读示范文本的内容，对条款及专业用词理解不一致的，可向建设单位和市、区房屋行政管理部门咨询。

4. 本合同示范文本自 2023 年 7 月 1 日起使用，今后在未制定新的版本前，本版本延续使用。本合同条款遇法律法规、政策规定等调整的，按调整后的法律法规、政策规定等执行。

上海市前期物业服务合同示范文本

(2023 版包干制)

甲 方 (建设单位): _____

【统一社会信用代码】: _____

乙 方 (物业服务人): _____

【统一社会信用代码】: _____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》的规定,甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上,订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称: _____

物业类型: _____

座落位置: _____区_____乡镇/街道_____路_____弄_____号

经区房屋行政管理部门核定的物业管理区域四至范围:

东至 _____, 西至 _____,

南至 _____, 北至 _____,

以上范围不包括 _____。

总建筑面积: _____平方米; 其中: 住宅面积 _____平方米, 商业面积 _____平方米, 办公面积 _____平方米, 其它类型面积 _____平方米。

物业构成见附件一, 物业规划平面图见附件二。

第二条 本合同服务期限为_____年, 服务期限的起止按下列第_____种:

(一) 自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止; (二) 本物业项目首套房屋交付之日起至_____年_____月_____日止。本合同期限届满前, 业主大会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的, 本合同终止。

本合同期限届满后，全体业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人决定的且乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但是服务期限为不定期。

第三条 本项目采用包干制物业服务计费方式。业主根据下述约定按照建筑面积向乙方支付物业费：

(一) 住宅：

高层_____元（人民币，下同）/平方米·月，

高层（底层）_____元/平方米·月，

多层_____元/平方米·月，多层（带电梯）_____元/平方米·月，

独栋别墅_____元/平方米·月；

_____（可收费物业类型）_____元/平方米·月；

_____（可收费物业类型）_____元/平方米·月。

(二) 办公用房_____元/平方米·月；

(三) 商业用房_____元/平方米·月；

(四) _____（可收费物业类型）_____元/平方米·月；

(五) _____（可收费物业类型）_____元/平方米·月；

(六) _____（可收费物业类型）_____元/平方米·月；

(七) _____（可收费物业类型）_____元/平方米·月；

机动车停车位产权业主根据下述约定向乙方支付物业费：

(一) 地下机动车停车位_____元/个·月；

(二) 机械机动车车位_____元/个·月；

本条约定的物业费不含应当在专项维修资金中列支的物业共用部分的维修、更新和改造的费用。

第四条 本合同履行过程中，物业费标准按照下列第_____种方式按签约年度调整：

(一) 自____年____月起，每____年按照_____（递增或减少）的调整：

1、_____（可收费物业类型）_____（%或元/平方米·月）；

- 2、_____ (可收费物业类型) _____ (%或元/平方米·月);
- 3、_____ (可收费物业类型) _____ (%或元/平方米·月);
- 4、_____ (可收费物业类型) _____ (%或元/平方米·月);
- 5、_____ (可收费物业类型) _____ (%或元/平方米·月);
- 6、_____ (可收费物业类型) _____ (%或元/平方米·月);
- 7、_____ (可收费物业类型) _____ (%或元/平方米·月);
- 8、_____ (可收费物业类型) _____ (%或元/平方米·月);

(二) 其它调整方式 _____

第五条 本合同生效之日至出售物业交付之日的当月发生的物业费,由甲方承担;出售物业交付之日的次月至本合同终止之日的当月发生的物业费,由物业买受人承担;房屋销售合同未约定的,由甲方承担。已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业,由甲方依照本合同约定的标准向乙方支付物业费。

业主的物业费应按_____ (月或季) 支付。

业主应在_____ (每次缴费的具体时间) 履行支付义务。

业主逾期支付物业费、本合同约定的其它应付费用的,应按下列标准向乙方支付违约金:每逾期一日,业主支付应付未付金额的万分之___的违约金;违约金累计不超过应付未付金额的___%。

业主逾期不支付上述费用的,乙方可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,按照下列第_____种方法处理:

- (一) 乙方向人民法院提起诉讼;
- (二) 乙方向仲裁机构申请仲裁。

第六条 乙方按包干制物业服务计费方式确定物业费,盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

第七条 甲方按规定提供位于_____路__号_____室_____平方米建筑面积作为物业服务办公用房,在物业交付时,物业服务办公用房由甲方交付

乙方代管，乙方应在业主大会成立之日起三十日内无偿移交给业主大会。合同履行期间，乙方无偿使用物业服务办公用房，但不得改变其用途。

第八条 甲方在办理物业交付使用前，应当与乙方共同对本项目的物业共用部分进行查验，共同确认现场查验的结果，签订物业承接查验和资料移交确认书（详见附件十），并向业主公开查验结果。对承接查验发现的问题，甲方应当在三十日内予以整改。

物业承接查验可以邀请业主代表以及本项目所在地的街镇参加。物业承接查验的费用由甲方承担。

第九条 乙方提供的下列服务事项应符合约定的物业服务内容和标准：

- （一）物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护，详见附件三；
- （二）物业共有绿化的维护，详见附件四；
- （三）物业共有区域的保洁，详见附件五；
- （四）物业共有区域的秩序维护，详见附件六；
- （五）物业使用中对禁止性行为的管理措施和应急预案，详见附件七；
- （六）综合管理服务，详见附件八；
- （七）其他明示承诺内容，详见附件九；
- （八）物业承接查验和资料移交确认书，详见附件十。

乙方将前述专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

第十条 停车位租赁费标准分别按下列约定：

（一）停车位属于全体业主共有的，车位使用人应向乙方支付停车位租赁费，具体标准如下：

地面机动车停车位租赁费_____元/个·月；

地面非机动车停车位租赁费_____元/个·月；

地面临时停车费_____

_____；

地下机动车停车位租赁费_____元/个·月；

地下非机动车停车位租赁费_____元/个·月；

地下临时停车费_____

_____；

停车位租赁费扣除税费后的收益归全体业主共有，并按本合同第十六条第五款的约定公告。

(二) 停车位属于甲方所有的，乙方受甲方委托收取停车位租赁费并与甲方单独结算。停车位租赁费需要调整的，甲方应与业主按照公平、合理的原则，通过业主大会会议协商调整停车位租赁费，在本项目内公告，并向区房屋行政管理部门备案。

地下机动车停车位租赁费_____元/个·月；

地下临时停车费_____

_____；

本条约定的停车位租赁费的支付时间同本合同第五条的约定。

业主或使用人对车辆有保管要求的，与乙方另行约定。

第十一条 本项目全体业主共有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

(一) 健身房_____；

(二) 棋牌室_____；

(三) 网球场_____；

(四) 游泳池_____；

(五) 其他_____。

前述经营管理收入按下列方式分配：_____

_____。

本项目甲方或第三方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方或第三方与乙方另行约定。

第十二条 业主应当按照以下约定筹集、使用和管理专项维修资金：

- （一）业主应当按照相关规定再次筹集专项维修资金；
- （二）专项维修资金的账务由_____（乙方或代理记账机构）代管；
- （三）业主申请不动产转移登记或者抵押登记时，应当同时向不动产登记机构提供已足额交纳专项维修资金的相关凭证；
- （四）按照法律法规及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十三条 当本项目发生非房屋质量问题引发的下列危及房屋安全等紧急情况，乙方应当立即采取应急防范措施。需要对建筑物及其附属设施进行维修、更新的，由乙方持相关材料，报街镇审核同意后组织实施。维修费用经具有相应资质的审价机构核定后，费用由相关业主或责任人承担。

- （一）水泵、水箱（池）故障，影响正常使用的（二次供水设施已移交供水企业的除外）；
- （二）电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；
- （三）火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏，消防部门出具整改通知书的；
- （四）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经有资质的鉴定机构出具证明的；
- （五）屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明的。

第十四条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、使用人承担。

第十五条 甲方的权利义务：

- （一）在其制定的临时管理规约中按有关规定明示业主的各项权利、义务，公共收益收支管理制度，专项维修资金筹集及紧急维修等事项；
- （二）在其制定的临时管理规约中向业主明示房屋装饰装修管理要求等事

项；甲方未尽此义务给乙方或业主、使用人造成损失的，应承担相应赔偿责任；

（三）在房屋销售前向业主明示物业费标准和停车位租赁费等相关收费标准，督促业主按时支付相关费用；

（四）完善本项目配套设施和配套工程，包括各类标识、生活垃圾分类垃圾桶、装修垃圾集中堆放场所、垃圾房等；

（五）审查和批准经听取业主意见并修改完善的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划，监督、检查乙方各项方案和计划的实施；

（六）授权乙方对业主、使用人违反临时管理规约的行为，依照临时管理规约的约定进行劝阻、制止；

（七）配合乙方执行政府依法实施的突发公共卫生、公共安全等事件的应急处置措施和其他管理措施，并承担由此增加的必要费用；

（八）_____。

第十六条 乙方的权利义务：

（一）委派项目经理负责本项目日常物业服务，并委派符合下列岗位条件的人员履行本合同；

1._____；

2._____。

（二）遵守相关法律、法规及政策，自觉接受房屋行政主管部门和其他行政主管部门的监督管理，不得侵害业主、使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益；

（三）根据相关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主收取物业费，通过合法有效的方式解决拖欠物业费的问题；

（四）结合本项目实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划；

（五）定期将服务事项、服务标准、收费项目、收费标准以及履行情况在本项目内公告并向甲方报告；

(六) 及时向业主报告本项目内重大物业服务事项; 每_____个月公布一次公共收益收支账目;

(七) 按规定履行装修管理职责, 主动、及时与业主、装修实施单位签订装饰装修管理协议;

(八) 对违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为, 乙方应当及时采取合理措施劝阻、并向有关行政管理部门报告并协助处理;

(九) 按照物业相关法律法规规定、行业规范和本合同约定, 提供与物业费相符的服务质量;

(十) _____。

第十七条 本合同履行期间, 业主依照法定程序共同决定提前解聘乙方的, 可以解除本合同。因提前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。

第十八条 本合同终止之后、新的物业服务人接管本项目之前, 乙方有义务继续为甲方处理物业服务事项, 甲方、业主、使用人也应继续按本合同第三、四条支付相应的物业费。

第十九条 本合同依据约定或法律法规规定终止的, 乙方应当至迟于新的物业服务人接管本项目之后_____日内, 将物业及全部档案资料、物品(详见附件十)移交给业主委员会; 业主尚未选聘物业服务人或业主委员会尚未成立的, 移交给甲方或_____代管; 乙方退出本项目物业服务的, 应在街镇指导和监督下, 协助甲方、业主做好物业服务的承接查验移交和善后工作, 否则乙方应当按照每日_____元支付违约金。

第二十条 本合同期限内, 任何一方擅自解除合同的, 违约方应当支付守约方_____元作为违约金。

第二十一条 甲方违反本合同约定, 致使乙方的服务无法达到本合同第九条约定的服务内容和标准, 乙方有权要求甲方在一定期限内解决。甲方逾期未解决且造成本项目物业费亏损等后果的, 乙方有权解除合同并要求甲方赔偿损失。

第二十二条 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、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。

第二十三条 在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

- (一) 因不可抗力导致物业服务中断的；
- (二) 乙方已履行本合同约定义务，但因本项目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使用者，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- (四) 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；非因乙方责任且乙方已尽到安全保障义务的，出现共用部位、共用设施设备老化、腐朽、损毁、脱落、坠落等造成人身财产损失的；
- (五) _____。

第二十四条 发生漏电、火灾、煤气泄露、水管破裂、救助伤患、协助公务执行等紧急情况的，乙方因采取必要措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第二十五条 乙方提供的服务事项不符合本合同第九条约定的服务内容和标准的，乙方承担下列第____种方式的违约责任：

- (一) 退还或减免违约事项相应的物业费；
- (二) _____。

第二十六条 乙方违反本合同约定擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方____倍返还。

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定：

- (一) _____；
- (二) _____；
- (三) _____；
- (四) _____；

(五) _____。

第二十八条 甲、乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以双方确认的地址或通讯方式以邮寄、email 或递送方式送达至双方的以下地址。如一方联系方式发生变化的，应当及时告知另一方。

甲方地址_____ 收件人 _____

邮编_____ 传真_____ email_____

乙方地址_____ 收件人_____

邮编_____ 传真_____ email_____

第二十九条 甲方就本合同准备的招标文件、乙方投标文件及明示承诺等响应均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。

第三十条 本合同中下列词语的定义是：

(一) 物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。

(二) 业主，是指本项目的所有权人。

(三) 使用人，是指本项目的承租人和实际使用物业的其他人。

(四) 物业买受人，是指本项目物业出售合同中确定的物业购买人。

(五) 专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

(六) 共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、_____、_____、_____等部位。

(七) 共用设施设备，是指：1. 一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具_____、_____、_____、_____等设备；2. 物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）_____、_____、_____、_____等设施。

(八)公共区域,是指一幢住宅内部,由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内,由全体业主、使用人共同使用的区域。

第三十一条 本合同未尽事宜,甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。本合同补充协议、附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同及其附件、补充协议有关条款遇法律、法规、规章和技术标准调整的,按调整后法律、法规、规章和技术标准执行。

第三十二条 本合同在履行中如发生争议,甲、乙双方可以通过协商方式解决;协商不成的,采取下列第_____种方式解决。

(一)向 _____ 仲裁机构申请仲裁;

(二)向 _____ 人民法院提起诉讼。

第三十三条 本合同自甲、乙双方均签名、盖章之日起生效。

第三十四条 本合同正本连同附件共____页,一式____份,甲、乙双方各执____份,乙方在本合同签订后三十日内提交街镇备案。

甲 方(建设单位):

乙 方(物业服务人):

法定代表人:

法定代表人:

联系地址:

联系地址:

联系电话:

联系电话:

年 月 日

年 月 日

附件

同《前期物业服务合同示范文本（2023 版酬金制）》附件