

深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2020〕29号

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业服务合同》等示范文本的通知

各有关单位：

为进一步规范我市物业服务行为，保障物业管理相关主体的合法权益，我局依据国家、省、市相关法律法规和政策规定，结合我市实际，修订了《深圳市物业服务合同（示范文本）》《深圳市前期物业服务合同（示范文本）》。现予印发。

特此通知。



附件 1

附件 1

《深圳市保障性租赁住房管理办法》中关于租赁关系认定的规定
附件 1 附件 1 附件 1 附件 1 附件 1 附件 1 附件 1 附件 1 附件 1 附件 1



深圳市住房和建设局办公室

2020 年 7 月 2 日印发

合同编号： 号

深圳市物业服务合同 (示范文本)

甲方（业主大会/社区居民委员会）： _____

乙方（物业服务企业）： _____

使用说明

一、本合同为物业服务合同示范文本，适用于业主大会或社区居民委员会与物业服务企业订立合同时使用。合同双方在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

二、本合同为业主大会（或社区居民委员会）与依法选聘、续聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对该物业管理区域内全体业主具有约束力。

三、本合同文本□或○中选择的内容、空格部位的填写及其他需要删除或添加的内容，应由双方当事人协商确定。□或○中选择约定的内容，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，应当在空格部位打×，以示删除。合同签订后未被修改的文本印刷条款视为双方同意的内容。

四、为体现合同双方的自愿原则，本合同中相关条款附有空白行，可供合同双方依法自主约定。经双方当事人协商确定，可以根据实际情况对本合同条款的内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

五、在签订合同时，合同双方应当出示有关信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

第一章 合同主体

甲方(业主大会/社区居民委员会): _____

统一社会信用代码: _____

业主委员会主任/社区居民委员会主任: _____

通信地址: _____

联系电话: _____

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: _____

通信地址: _____

邮政编码: _____

根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》
《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市_____区_____街道(物业管理区域名称)_____项目(以下称“本物业管理区域”)的物业服务事宜,协商一致订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称: _____;

类型: _____;

坐落位置: _____;

建筑面积: _____平方米;

区域四至

东至: _____;

南至: _____;

西至: _____;

北至: _____。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、2。

第二条 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为_____平方米，位于
_____ [幢] _____ [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 室；

业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，位于
_____ [幢] _____ [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为_____平方米，位于
_____ [幢] _____ [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 室。

(注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。)

第三条 物业管理区域内信息的公示

(一) 需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

3. 电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；

4. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。

5. _____。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的__天内在本物业管理区域进行公示。

(二) 需定期公示的信息

乙方应将下列信息按照《条例》规定在本物业管理区域予以公示。

1. 乙方应每年在____月____日前向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

2. 乙方应每季度在_____（日期）前定期与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业管理区域业主共有资金账目，本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

3. 乙方应每季度在_____（日期）前向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第三章 物业服务内容和标准

第四条 物业服务内容

本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方在本物业管理区域内提供的物业服务包括以下内容：

（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见合同附件 3）；

（二）公共环境绿化服务；

（三）公共清洁卫生服务；

（四）公共秩序维护；

（五）电梯的日常维护和管理；

(六) 装饰装修管理服务;

(七) 物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理;

(八) 业主、物业使用人档案资料管理;

(九) 配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位;

(十) 配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线;

(十一) 配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务;

(十二) 物业使用禁止性行为的管理;

(十三) 其他: _____;

(十四) 按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。

第五条 物业服务标准

(一) 乙方按照本合同双方约定的物业服务标准(详见合同附件4)提供物业服务,并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

本物业管理区域内业主每月可依据《深圳市住宅小区业主满意度评价管理暂行办法》的规定对乙方当月物业管理服务进行业主满意度评价。

(二) 本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定_____为本物业管理区域的项目负责人，负责本物业管理区域的整体运营和管理。

乙方如更换项目负责人，应当及时告知业主委员会并按照《条例》规定予以公示。

(三) 乙方应听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价。乙方应结合相应评价，督促项目负责人依法依规承担相关责任，改进服务，提升业主满意度。

第四章 物业服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- (一) 共有物业收益；
- (二) 物业专项维修资金；
- (三) 物业管理费；
- (四) 业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- (五) 其他合法收入，包括：_____、_____。

第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用业主共有资金基本账户业主共有资金共管账户。

(一) 对于采用业主共有资金基本账户的，乙方应在本物业管理区域设立独立核算的服务机构，甲方按月向乙方支付相关费

用。

对于采用业主共有资金共管账户的，乙方应当自本合同生效的十日内在数据共享银行设立本物业管理区域的业主共有资金共管账户。

（二）乙方应在本物业管理区域建立财务管理制度，并负责保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等有关财务资料。当甲方对业主共有资金进行审计时，乙方应予以配合，不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。审计费用从业主共有资金中列支。

（三）未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

（四）业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域的业主共有资金可用于下列支出：

（一）业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用；

（二）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；

（三）乙方为本物业管理区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（四）附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；

- (五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- (六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用;
- (七) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用;
- (八) 物业服务费;
- (九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧;
- (十) 业主大会经营收入的法定税费;
- (十一) 补充物业专项维修资金;
- (十二) 其他费用: _____、_____;
- (十三) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付,具体标准如下:

- [多层住宅]: _____元/平方米/月;
- [高层住宅]: _____元/平方米/月;
- [别墅]: _____元/平方米/月;
- [公寓]: _____元/平方米/月;
- [办公楼]: _____元/平方米/月;
- [商业物业]: _____元/平方米/月;
- _____物业: _____元/平方米/月。

本物业管理区域每年物业管理费总收入约_____万元。

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

- (一) 业主应在每月_____前(日期)向业主共有资金账户支付物业管理费。

(二) 业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费,逾期不支付物业管理费的,甲、乙双方应积极督促。经督促仍不支付的,甲方可要求该业主按照_____标准支付违约金。该违约金系业主共有资金,违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第九条约定预收的物业管理费中按下述第____种方式提取物业服务费,其余全部用于业主大会决议或本合同约定的支出,结余或者不足均由本物业管理区域全体业主共同享有或者承担。

(一) 每月____日前在预收的物业管理费用中按____%的比例提取物业服务费。

(二) 每月____日前在预收的物业管理费用中提取____万元的物业服务费。

第十二条 停车位(库)的管理服务及相关费用

(一) 停车场收费主要涉及机动车停放服务费和停车位(库)管理服务费。具体收费标准按照合同附件5《停车位(库)管理服务及相关费用协议》进行收取。

(二) 业主对机动车车辆停放有保管要求的,可与乙方另行约定。

第十三条 物业专项维修资金管理

(一) 业主应当按照法律、法规规定或业主大会决议缴纳和

续筹物业专项维修资金。

(二) 物业专项维修资金可用于本物业管理区域内共有物业、共用设施设备的安全检测鉴定、维修、更新和改造。

(三) 业主大会决定不将本物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，乙方应当配合存入业主共有资金账户，并由业主大会自行依法依规进行管理。

(四) 本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的，由业主委员会进行催缴，乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

(五) 本合同第八条约定的属于业主共有资金支出范围的，不得使用物业专项维修资金支出。

(六) 甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十四条 共有物业收益

(一) 共有物业、共用设施设备经营业务收入

1. 利用共有物业、共用设施设备进行经营，所得收益依法属于全体业主共有。

2. 经业主大会决议通过后，乙方可利用共有物业、共用设施设备开展经营业务。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议，则该协议需报业主委员会审核批准方可签订，且应将该协议副本原件交由甲方保管。

(二) 共有物业经营收益管理

本物业管理区域每年共有物业经营收入约_____万元。

乙方按照业主大会决议利用共有物业、共用设施设备开展经营业务的，在扣除乙方共有物业经营收入_____%的管理服务费(酬金)后，所得收益应存入业主大会共有资金账户。

第十五条 相关专营单位服务项目收费

(一) 业主、物业使用人应按照规定支付供水、排水、供电、供气、通讯等有关费用。

(二) 乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位委托代收代缴上述费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主、物业使用人购买相关专营单位的服务。

(三) 未经供水、供电、供气等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，乙方不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气等。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第十六条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由建设单位承担。

(二) 保修期满后则由全体业主承担，费用从业主共有资金中予以列支。

第十七条 共有物业、共用设施设备保险费用

本物业管理区域内共有物业、共用设施设备财产具体投保的保险险种为_____，并按以下第_____种方式筹

集：

- （一）由甲方办理，保险费用从业主共有资金中支出；
- （二）由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出。

第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对物业专有部分、专用设备提供维修养护或其他特约服务的，收费金额以乙方公示的特约收费标准为基础，具体由乙方与业主、物业使用人另行约定收取。

第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方的权利义务

- （一）审核乙方制定的年度工作计划和预算方案，并监督实施。
- （二）对乙方物业服务有知情、建议、监督等权利。
- （三）审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情况。
- （四）不得要求乙方提供物业服务内容以外的无偿服务。
- （五）应在乙方办理接管____日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，供乙方无偿使用。
- （六）负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。
- （七）本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾的产生量，促进资源节约。
- （八）配合乙方实施物业服务活动。

(九)为乙方履行物业管理安全生产管理职责提供场所,保障乙方在本物业管理区域内开展安全生产管理工作的支出。并且,就乙方关于本物业管理区域内安全的报告事项应及时做出响应和处置。

(十)_____。

(十一)法律、法规和本物业管理区域管理规约等物业管理制度的其他权利义务。

第二十条 乙方权利义务

(一)根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定,制订物业服务方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务,收取物业服务费、特约服务费用、停车位(库)管理服务费、_____等费用。

(二)结合本物业管理区域的实际情况,制定物业服务计划,负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划以及年度费用的预算方案和决算报告。

(三)可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是,不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同,并对专业机构的服务行为承担连带责任。

(四)妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料,及时记载有关变更信息。妥善管理业主、物业使用人的档案信息,

不得擅自向第三方提供或以任何方式泄露该信息。

（五）及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督。

（六）对业主、物业使用人违反本物业管理区域管理规约等物业管理制度的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主、物业使用人改正。

（七）不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在本物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

（八）乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、楼梯间等共有物业的日常巡查。如发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主、物业使用人及时处理；发现有影响相关专营设施安全情形的，应当及时报告相关专营单位。

（九）本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

（十）物业装饰装修前，乙方应当告知业主、物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在

该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除收取装修保证金、垃圾清运费、_____（费用名称）外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

乙方应依法依规对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，应予以劝阻，并告知甲方和本物业所在地的街道办事处。

（十一）乙方按照法律、法规的规定履行其在本物业管理区域生活垃圾分类投放管理责任人的职责，有权对任何单位和个人违反生活垃圾分类规定的行为予以劝阻和举报。

（十二）乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在_____（位置）安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏，并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

（十三）加强物业管理区域内物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理。

（十四）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定本物业管理区域安全防范应急预案，在住建、应急管理、水务等部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和建设部门备案。

当本物业管理区域内发生安全事故或者其他突发事件时，乙

方应当及时采取应急措施，并按照规定向有关政府部门或者相关专营单位报告，协助其做好有关工作。

(十五)对相关政府部门需进入本物业管理区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务，乙方应当予以积极配合。

(十六)_____。

第二十一条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按有关规定处理。

第六章 合同时效

第二十二条 合同期限

(一)本合同期限为____年，自_____年___月___日至_____年___月___日。

(二)经甲、乙双方协商一致，可解除本合同，并及时办理交接手续。

(三)乙方应当在办理交接至退出前，维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

第二十三条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- (一) 业主共有资金共管账户内业主共有资金结余;
- (二) 物业服务办公用房、物业管理设施设备用房;
- (三) 物业承接查验资料;
- (四) 提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料;
- (五) 利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料;
- (六) _____;
- (七) 其他应当移交的资金、资料和物品。

第二十四条 接管前处理

本合同终止后,在新物业服务企业接管本物业管理区域之前,乙方应当按甲方的要求继续提供物业服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十五条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,其他事宜由甲、乙双方依法协商处理。

第二十六条 终止后处理

(一) 本合同终止后,甲、乙双方应共同做好债权债务处理事宜,包括业主共有资金的结算、对外与第三方订立协议的处置等。

(二) 甲、乙双方应相互配合,做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任及免责约定

第二十七条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可按照_____标准向甲方主张违约金；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十八条 乙方违约责任

（一）乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方未能逾期未完成整改的，甲方可按照_____标准向乙方主张违约金。乙方违约行为给业主造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。

（二）乙方未按法律、法规的规定向甲方或甲方指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品，或拒不退出物业管理区域的，则按照_____标准向甲方支付违约金。

（三）如业主满意度测评结果该月评价等级为三星及以下，则乙方应当予以立即整改，如连续_____个月或年度累计_____次评价等级为三星以下，则乙方应按照_____标准向甲方支付违约金。

如前述业主满意度测评_____个月或年度累计_____次评价等级为五星，则甲方可按照_____标准对乙方进行奖励。

（四）本条违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金

统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十九条 提前解约责任

（一）除本合同第六章规定的合同终止情形外，双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按照_____标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

（二）本条甲方所主张的违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，乙方应直接支付至业主共有资金账户。

第三十条 本合同其他相关违约责任的约定：

（一）_____。

（二）_____。

第三十一条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

（一）由于甲方、业主、物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

（二）非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

（三）_____。

第八章 争议解决

第三十二条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决。如协商不

成的，可采取以下第_____方式进行处理：

（一）向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）向_____申请仲裁。

第九章 附 则

第三十三条 其他约定

（一）本合同未尽事宜双方可另行以书面形式签订补充协议。

（二）对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件。附件、补充协议与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同正文连同附件共___页，一式_____份。本合同副本报区住房和城乡建设部门备案，甲方、乙方、_____各执___份，具有同等法律效力。

（四）本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

（正文完）

本合同附件包含如下：

附件 1. 规划平面图

附件 2. 物业构成明细

附件 3. 物业共用部位、共用设施设备明细

附件 4. 物业服务标准

附件 5. 停车位（库）管理服务及相关费用协议

(本页无正文,系深圳市_____区_____街道_____物业管理区域
物业服务合同签字页)

甲方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名): 年 月 日

乙方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名): 年 月 日

附件 1:

规划平面图

附件 2:

物业构成明细

类 型	幢 数	套 (单元) 数	建筑面积
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
____用房			
合 计			
备 注			

附件 3:

物业共有部分、共用设施设备明细

物业管理区域 内房屋建筑本 体之外的共用 设施设备情况	小区车辆出入口		个	人行出入口	个
	道路		m ²	车行道	m ²
	绿化面积		m ²	园林建筑小品	座
	污水管长		m	污水检查井	座
	雨水管长		m	雨水检查井	座
	雨水进水井		m	化粪池	座
	路灯		个	地灯	个
	草坪灯		个	其他照明设施	个
	垃圾箱		个	垃圾房建筑面积	m ²
	体育设施				
	儿童娱乐设施				
	休闲设施				
	房屋建筑本 体共有部分 及本体共用 设施设备	电梯	数量	台	功率
品牌型号				启用时间	
配电房		数量	台	容量	千瓦
		品牌型号		启用时间	千瓦
发电机 组		功率		品牌型号	
		启用时间			

	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	
	消防水泵		功率		启用时间	
	排污水泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化系统情况					
	其他设施设备情况					
	业主委员会活动用房	坐落位置_____。				
	物业服务办公用房	坐落位置_____。				
	物业管理设施设备用房	坐落位置_____。				

附件 4 :

物业服务标准

甲方可参照下列标准制定本物业管理区域的物业服务标准:

《物业服务通用规范》(SZDB/Z 42-2011)

《物业服务区域秩序维护规范》(SZDB/Z 170-2016)

《物业服务人员管理规范》(SZDB/Z 171-2016)

《物业绿化养护管理规范》(SZDB/Z 173-2016)

《住宅物业服务内容与质量规范》(SZDB/Z 203-2016)

《物业管理基础术语》(SZDB/Z 287-2018)

《物业服务行业安全管理检查评价规范》(SZDB/Z 307-2018)

《绿色物业管理项目评价标准》(SJG 50-2018)

《深圳市住宅物业服务收费指导标准》

附件 5:

停车位（库）管理服务及相关费用协议

甲方（全称）: _____

乙方（全称）: _____

根据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》，双方经协商一致就_____（物业管理区域名称）签订停车位（库）（以下简称“车位、车库”）管理服务及相关费用协议。

一、车位、车库使用及管理服务原则

（一）本物业管理区域内车位、车库交由乙方统一进行管理。

（二）任何单位和个人不得擅自改变经批准建成的车位、车库的功能或挪作他用。

（三）本物业管理区域内车位、车库按照《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》等法律规定优先满足本物业管理区域内业主使用。

（四）本物业管理区域内车位、车库管理情况接受全体业主的监督。

（五）甲、乙双方及业主应严格遵守本物业管理区域内相关车位、车库管理制度。

二、车位、车库情况、费用标准及收益分配

（一）本物业管理区域内车位、车库总数共_____个，其中

地上_____个，地下_____个。

(二) 业主按以下标准支付机动车停放服务费

1. 本物业管理区域停车高峰期是指每日的下午__点起至次日上午__点前，停车平峰期是指每日的上午__点起至下午__点前。

各类型停车用户的停车服务费标准如下：

固定车位月卡用户，人民币__元/每月；

非固定车位月卡用户，人民币__元/每月；

经登记的内部临时车用户采用：

○ 按月收费，人民币__元/每月；

○ 按不同峰期收费，高峰期停车收费方案为：_____；平峰期停车收费方案为：_____；

外部临时车用户采用：

○ 定额收费：_____；

○ 按不同峰期收费，高峰期停车收费方案为：_____；平峰期停车收费方案为：_____；

阶梯收费，用于（○固定车位月卡用户；○非固定车位月卡用户；○经登记的内部临时车用户），同类停车用户第二辆比第一辆多__%；第三辆比第一辆多__%；第四辆比第一辆多__%；

连续六个月从未离开本物业管理区域停车场的外部临时车，自第七月起收费方案为：_____。

（以上收费方案为经业主大会表决通过的方案）

2. 大车及摩托车等机动车停放收费标准见本物业管理区域公示

的《深圳市停车场收费标价牌》。

3. 本物业管理区域只能通过业主大会会议表决来决定是否根据市场调整机动车停放服务费，乙方不得擅自调整。

（三）费用分配

1. 机动车停放服务费统一由本物业管理区域业主大会进行管理。

2. 如车位、车库收益权属于建设单位的，则按照建设单位与业主大会订立的协议进行分配。

3. 本物业管理区域每年机动车停放服务费总收入约为_____万元，乙方可从机动车停放服务费中归属于业主共有资金部分按以下为标准收取车位、车库管理服务费用：

每月___日前在预收的机动车停放服务费中按_____%的比例提取车位、车库管理服务费用。

每月___日前在预收的机动车停放服务费中提取_____万元的车位、车库管理服务费用。

三、车位、车库管理服务具体要求

（一）乙方应依据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》《深圳市经营性停车场设施管理办法》等法律法规的规定，遵照本合同、本物业管理区域《管理规约》等物业管理制度以及业主大会决议对本物业管理区域车位、车库进行统一的物业服务。

（二）车位、车库的照明、排水、通风、消防应当符合国家标准和行业规范的要求，乙方应保持前述条件或者必要的设施的正常

运转。

(三) 乙方应当在车位、车库设置值班岗亭、道闸、监控设备等封闭式安全管理设施。

(四) 乙方应在车位、车库出入口的显著位置明示停车场标志、费用标准和管理制度。

(五) 乙方负责进出车辆的登记。

(六) 乙方维护场内车辆停放秩序和行使秩序，疏导停车场出入口交通。

(七) 乙方应做好停车场防火、防水等安全防范工作。对装载危险品的机动车，乙方不得同意其进入本物业管理区域停放。

(八) 乙方应对临时停放车辆进行登记后方可放行，登记内容包括车主联系方式、到访事项等，以便紧急联络。

(九) 乙方应执行市公安交管部门制定的停车场管理规定。

(十) _____。

合同编号： 号

深圳市前期物业服务合同 (示范文本)

甲方（建设单位）： _____

乙方（物业服务企业）： _____

使用说明

一、本合同为前期物业服务合同示范文本，适用于建设单位与前期物业服务企业订立合同时使用。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。

二、本合同为物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位与物业服务企业就物业服务签订的前期物业服务合同，对全体业主具有约束力。

三、本合同文本□或○中选择的内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，应由双方当事人协商确定。□或○中选择约定的内容，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，应当在空格部位打×，以示删除。合同签订后未被修改的文本印刷条款视为双方同意的内容。

四、为体现合同双方的自愿原则，本合同中相关条款附有空白行，可供合同双方自行约定。经双方当事人协商确定，可以根据实际情况对本合同条款的内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

五、在签订本合同时，合同双方应当出示有关信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

第一章 合同主体

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《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》
《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“《条例》”）等有关法律、法规规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市_____区_____街道（物业管理区域名称）_____项目（以下称“本物业管理区域”）的前期物业服务事宜，

协商一致订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称: _____;

土地宗地号: _____;

类型: _____;

坐落位置: _____;

建筑面积: _____平方米;

区域四至:

东至: _____;

南至: _____;

西至: _____;

北至: _____。

本物业管理区域基本情况详见合同附件 1、2、3。

第二条 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为_____平方米，位于
_____ [幢] _____ [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 室；

业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，位于
_____ [幢] _____ [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为_____平方米，位于

_____ [幢] _____ [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 室。

(注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。)

第三条 物业管理区域内信息的公示

(一) 需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

3. 电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；

4. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。

5. _____

上述公示信息如有变化，乙方应于该情况发生的____天内向本物业管理区域进行公示。

(二) 需定期公示的信息

乙方应将下列信息按照《条例》规定在本物业管理区域公示。

1. 乙方应每年在____月____日前向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

2. 乙方应每季度在_____（日期）前定期与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业管理区域业主共有资金账目，本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

3. 乙方应每季度在_____（日期）前向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第三章 物业服务内容和标准

第四条 物业管理区域资料移交

甲方应_____年___月___日前向乙方移交以下资料：

（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）设施设备的清单和安装、使用、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）物业管理区域分栋分户明细表；

（五）共有物业不动产登记簿；

（六）本物业管理区域初始登记前首期归集的专项维修资金缴付证明；

（七）本物业管理区域施工单位联系方式；

（八）本物业管理区域内出售、附赠、出租的车位（库）明

细;

(九) _____;

(十) 物业服务所必需的其他资料。

第五条 物业服务内容

本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方在本物业管理区域内提供的物业服务包括以下内容：

(一) 共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见合同附件4）；

(二) 公共环境绿化服务；

(三) 公共清洁卫生服务；

(四) 公共秩序维护；

(五) 电梯的日常维护和管理；

(六) 装饰装修管理服务；

(七) 物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理服务；

(八) 业主、物业使用人档案资料管理服务；

(九) 配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；

(十) 配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；

(十一) 配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务;

(十二) 物业使用禁止性行为的管理;

(十三) 其他: _____;

(十四) 按照法律、法规规定和本物业管理区域临时管理规约约定的物业服务事项。

第六条 物业服务标准

(一) 乙方按照本合同双方约定的物业服务标准(详见合同附件5)提供物业服务,并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

本物业管理区域内业主每月可依据《深圳市住宅小区业主满意度评价管理暂行办法》的规定对乙方当月物业管理服务进行业主满意度评价。

(二) 本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定_____为本物业管理区域的项目负责人,负责本物业管理区域的整体运营和管理。

乙方如更换项目负责人,应当及时按照《条例》规定予以公示。

(三) 乙方应听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价,乙方结合相应评价,督促项目负责人依法依规承担相关责任,改进服务,提升业主满意度。

第四章 物业服务相关费用

第七条 业主共有资金主要包括

- (一) 共有物业收益;
- (二) 物业专项维修资金;
- (三) 物业管理费;
- (四) 业主依据本物业管理区域临时管理规约或者业主共同决定分摊的费用;
- (五) 其他合法收入, 包括: _____、_____。

第八条 业主共有资金管理

(一) 乙方应当自本合同生效之日起十日内在数据共享银行设立本物业管理区域的业主共有资金共管账户。

(二) 乙方应当每季度在按照《条例》规定公示业主共有资金共管账户收支情况。

(三) 乙方应在本物业管理区域建立财务管理制度, 并负责保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等有关财务资料。当甲方对业主共有资金进行审计时, 乙方应予以配合, 不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。审计费用从业主共有资金中列支。

(四) 在本物业管理区域的业主大会决定设立业主共有资金基本账户后的十五日内, 乙方应按业主大会决议将业主共有资金转入业主共有资金基本账户, 并撤销业主共有资金共管账户。

(五)乙方应当接受本物业管理区域首次业主大会会议筹备组、业主大会对业主共有资金收支情况的监督。

第九条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：

- (一) 业主共同决定聘请的人员费用；
- (二) 经业主共同决定的其他年度预算支出；
- (三) 乙方管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (四) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- (五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (六) 物业管理区域内清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- (七) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；
- (八) 物业服务费；
- (九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧；
- (十) 业主共同决定经营收入的法定税费；
- (十一) 补充物业专项维修资金；
- (十二) 其他费用：_____、_____；
- (十三) 业主共同决定或者依法应当支出的其他费用。

第十条 物业管理费支付标准

本物业管理区域内，物业交付前物业管理费支付标准由甲、乙双方另行约定。

物业交付后，业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[多层住宅]：_____元/平方米/月；

[高层住宅]：_____元/平方米/月；

[别墅]：_____元/平方米/月；

[公寓]：_____元/平方米/月；

[办公楼]：_____元/平方米/月；

[商业物业]：_____元/平方米/月；

_____物业：_____元/平方米/月。

本物业管理区域每年物业管理费总收入约_____万元。

第十一条 物业管理费的支付方式与违约金

（一）对于本物业管理区域内，已竣工但甲方尚未交付给物业买受人的物业，该部分物业的物业管理费由甲方全额承担。

（二）物业交付使用后，业主应在每月_____前（日期）向业主共有资金账户支付物业管理费。

（三）甲方、业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费，逾期不支付物业管理费的，乙方应当积极督促。经督促仍不支付的，乙方可要求甲方按照_____为标准、业主按照_____为标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十二条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第十条约定预收的物业管理费中按下述第

种方式提取物业服务费，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由本物业管理区域内全体业主共同享有或者承担。

（一）每月___日前在预收的物业管理费中按___%的比例提取物业服务费。

（二）每月___日前在预收的物业管理费中提取___万元的物业服务费。

第十三条 停车位（库）的管理服务及相关费用

（一）停车场收费主要涉及机动车停放服务费和停车位（库）管理服务费。具体收费标准按照合同附件6《停车位（库）管理服务及相关费用协议》进行收取。

（二）业主对机动车车辆停放有保管要求的，可与乙方另行约定。

第十四条 物业专项维修资金管理

（一）业主应当按照法律、法规规定或业主共同决定缴纳和续筹物业专项维修资金。

（二）物业专项维修资金可用于本物业管理区域内共有物业、共用设施设备的安全检测鉴定、维修、更新和改造。

（三）乙方应当将本物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理，依法依规按时代缴和申请使用物业专项维修资金。

（四）本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的，乙方应督促其缴纳。

(五)本合同第九条约定属于业主共有资金支出范围的,不得使用物业专项维修资金支出。

第十五条 共有物业收益

(一) 共有物业、共用设施设备经营业务收入

1.利用共有物业、共用设施设备进行经营,所得收益依法归属全体业主共有。

2.未经本物业管理区域内业主共同决定,乙方不得擅自利用共有物业开展经营业务。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议,则乙方应在协议签订前在显著位置张贴公示该协议内容,并接受全体业主的监督。

(二) 共有物业经营收益管理

乙方按照业主共同决定代为经营共有物业的,在扣除乙方管理服务成本后,所得收益应存入业主共有资金账户,并接受全体业主监督。

第十六条 相关专营单位服务项目收费

(一)业主、物业使用人应按照规定支付供水、排水、供电、供气、通讯等有关费用。

(二)乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位委托代收代缴上述费用的,可以向委托单位收取代办手续费,但不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用,不得限制或变相限制业主、物业使用人购买相关专营单位的服务。

(三)未经供水、供电、供气等相关专营单位或者业主授权、

行政决定或者司法裁决，乙方不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气等。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第十七条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

（一）保修期内的，费用由甲方承担。

（二）物业管理费不足以支付保修责任范围之外的共有物业、共用设施设备维修费用时，甲方应当及时补足。

第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对物业专有部分、专用设备提供维修养护或其他特约服务的，收费金额以乙方公示的特约收费标准为基础，具体由乙方与业主、物业使用人另行约定收取。

第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方及业主的权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 对乙方提供的物业服务有知情、监督、建议等权利。
2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度的规定开展各项物业服务工作。
3. 在销售物业时，将本合同和本物业管理区域临时管理规约作为房地产买卖合同的附件。
4. 不得要求乙方提供物业服务内容以外的无偿服务。

5. 应在乙方办理接管_____日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，由乙方无偿使用。

6. 如实告知、负责协调、处理本合同生效前发生的遗留问题。

7. 按照法律、法规规定和房地产买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的物业。

8. 按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业保修责任。

9. 为乙方履行物业管理安全生产管理职责提供场所，保障乙方在本物业管理区域内开展安全生产管理工作的支出。

10. _____。

11. 法律、法规及本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

(二) 业主的权利义务

1. 对乙方提供的物业服务有知情、监督、建议等权利。

2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度的规定开展各项物业服务工作。

3. 按时足额支付物业管理费，且不得要求乙方提供本合同以外的无偿服务。

4. 本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾的产生量，促进资源节约。

5. 法律、法规及本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度的规定的其他权利义务。

第二十条 乙方权利义务

(一)根据法律、法规规定和本物业管理区域临时管理规约、本合同的约定,制订物业服务有关方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务,收取物业服务费、特约服务费用、停车位(库)管理服务费、_____等费用。

(二)结合本物业管理区域的实际情况,制定物业服务计划,负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划以及年度费用的预算方案和决算报告。

(三)可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是,不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同,并对专业机构的服务行为承担连带责任。

(四)妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料,及时记载有关变更信息。妥善管理业主、物业使用人的档案信息,不得擅自向第三方提供或以任何方式泄露该信息。

(五)及时向甲方、业主、物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项,接受甲方和业主的监督。

(六)对甲方、业主、物业使用人违反本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度的行为,采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主、物业使用人改正。

(七) 不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在本物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

(八) 乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、楼梯间等共有物业的日常巡查。如发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主、物业使用人及时处理；发现有影响相关专营设施安全情形的，应当及时报告相关专营单位。

(九) 本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方、业主协商解决。

(十) 物业装饰装修前，乙方应当告知业主、物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除收取装修保证金、垃圾清运费、_____（费用名称）外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

乙方应依法依规对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，应予以劝阻，并告知甲方和本物业所在地的街道办事处。

(十一)乙方按照法律、法规的规定履行其在本物业管理区域生活垃圾分类投放管理责任人的职责,有权对任何单位和个人违反生活垃圾分类规定的行为予以劝阻、举报。

(十二)乙方在不侵犯他人隐私的情况下,可通过在_____ (地点)安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据,不得擅自毁损破坏,并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

(十三)加强物业管理区域内物业安全使用管理,对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理。

(十四)乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定,制定本物业管理区域安全防范应急预案,在住建、应急管理、水务等部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和建设部门备案。

当本物业管理区域内发生安全事故或者其他突发事件时,乙方应当及时采取应急措施,并按照规定向有关政府部门或者相关专营单位报告,协助做好相关工作。

(十五)乙方不得将本物业管理区域的业主共有资金转入非本物业管理区域的业主共有资金共管账户等其他账户。

(十六)对相关政府部门需进入本物业管理区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务,乙方应当予以积极配合。

(十七) _____。

第二十一条 突发事件处理

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、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按法律法规的规定处理。

第六章 合同时效

第二十二条 合同期限

本合同期限自_____年__月__日起至_____年__月__日止，本合同最长期限不得超过两年。但在本合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第二十三条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- (一) 业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；
- (二) 物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；
- (三) 物业承接查验资料；
- (四) 提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；
- (五) 利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；

(六) _____;

(七) 其他应当移交的资金、资料和物品。

第二十四条 接管前处理

本合同终止后，在新物业服务企业接管本物业管理区域之前，乙方应当继续提供物业服务，各方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十五条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲、乙双方及业主依法协商处理。

第二十六条 终止后处理

(一) 本合同终止后，甲、乙双方及业主应共同做好债权债务处理事宜，包括业主共有资金的结算、对外与第三方订立的协议进行处置等。

(二) 甲、乙双方及业主应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任及免责约定

第二十七条 甲方违约责任

甲方或业主违反本合同约定，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定标准的，乙方有权要求甲方或业主限期予以解决；逾期未解决的，乙方可按照_____标准向甲方或业主主张违约金；造成损失的，乙方可

要求甲方或业主承担相应的法律责任。

第二十八条 乙方违约责任

(一) 乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定服务内容和标准的，甲方或业主有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未能完成整改的，甲方或业主可按照_____标准向乙方主张违约金。如乙方违约行为给业主、物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。

(二) 乙方未按《条例》规定向业主大会或业主大会指定主体进行移交资金、资料和物品，或拒不退出本物业管理区域的，应按照_____标准向业主大会支付违约金。

(三) 本条违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，乙方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十九条 提前解约责任

除本合同第六章规定的合同终止情形外，甲、乙双方及业主均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按照_____标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

本条业主所主张的违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第三十条 本合同其他相关违约责任的约定

(一) _____。

(二) _____。

第三十一条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

(一) 由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

(二) 非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

(三) _____。

第八章 争议解决

第三十二条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取以下方式处理：

(一) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(二) 向_____申请仲裁。

第九章 附 则

第三十三条 其他约定

(一) 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

(二) 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

(三) 本合同正文连同附件共____页，一式_____份。本

合同副本报区住房和城乡建设部门备案，甲、乙方、各执____份，具有同等法律效力。

(四)本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

(正文完)

本合同附件包含如下：

附件 1. 工程竣工验收报告

附件 2. 规划平面图

附件 3. 物业构成明细

附件 4. 物业共用部位、共用设施设备明细

附件 5. 物业服务标准

附件 6. 车位（库）物业服务及相关费用协议

(本页无正文,系深圳市_____区_____街道_____物业管理
区域前期物业服务合同签字页)

甲方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名): 年 月 日

乙方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名): 年 月 日

附件 1:

工程竣工验收报告

附件 2:

规划平面图

附件 3:

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			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
____用房			
合 计			
备 注			

附件 4:

物业共有部分、共用设施设备明细

物业管理区域 内房屋建筑本 体之外的共用 设施设备情况	小区车辆出入口		个	人行出入口	个
	道路		m ²	车行道	m ²
	绿化面积		m ²	园林建筑小品	座
	污水管长		m	污水检查井	座
	雨水管长		m	雨水检查井	座
	雨水进水井		m	化粪池	座
	路灯		个	地灯	个
	草坪灯		个	其他照明设施	个
	垃圾箱		个	垃圾房建筑面积	m ²
	体育设施				
	儿童娱乐设施				
	休闲设施				
	房屋建筑本 体共有部分 及本体共用 设施设备	电梯	数量	台	功率
品牌型号				启用时间	
配电房		数量	台	容量	千瓦
		品牌型号		启用时间	千瓦
发电机 组		功率		品牌型号	
		启用时间			

	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	
	消防水泵		功率		启用时间	
	排污水泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化系统情况					
	其他设施设备情况					
	业主委员会活动用房	坐落位置_____。				
	物业服务办公用房	坐落位置_____。				
	物业管理设施设备用房	坐落位置_____。				

附件 5:

物业服务标准

甲方可参照下列标准制定本物业管理区域的物业服务标准:

《物业服务通用规范》(SZDB/Z 42-2011)

《物业服务区域秩序维护规范》(SZDB/Z 170-2016)

《物业服务人员管理规范》(SZDB/Z 171-2016)

《物业绿化养护管理规范》(SZDB/Z 173-2016)

《住宅物业服务内容与质量规范》(SZDB/Z 203-2016)

《物业管理基础术语》(SZDB/Z 287-2018)

《物业服务行业安全管理检查评价规范》(SZDB/Z 307-2018)

《绿色物业管理项目评价标准》(SJG 50-2018)

《深圳市住宅物业服务收费指导标准》

附件 6:

停车位（库）管理服务及相关费用协议

甲方（建设单位全称）: _____

乙方（全称）: _____

根据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》，双方经协商一致就_____（物业管理区域名称）签订停车位（库）（以下简称“车位、车库”）管理服务及相关费用协议。

一、车位、车库使用及管理服务原则

（一）本物业管理区域内车位、车库交由乙方统一进行管理。

（二）任何单位和个人不得擅自改变经批准建成的车位、车库的功能或挪作他用。

（三）本物业管理区域内车位、车库按照《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》等法律规定优先满足本物业管理区域内业主使用。

（四）本物业管理区域内车位、车库管理情况接受全体业主的监督。

（五）甲、乙双方及业主应严格遵守本物业管理区域内相关车位、车库管理制度。

二、车位、车库情况、费用标准及收益分配

（一）本物业管理区域内车位、车库总数_____个，其中地上_____个，地下_____个。

(二) 业主按以下标准支付机动车停放服务费

1. 本物业管理区域停车高峰期是指每日的下午__点起至次日上午__点前, 停车平峰期是指每日的上午__点起至下午__点前。

各类型停车用户的停车服务费标准如下:

固定车位月卡用户, 人民币__元/每月;

非固定车位月卡用户, 人民币__元/每月;

经登记的内部临时车用户采用:

按月收费, 人民币__元/每月;

按不同峰期收费, 高峰期停车收费方案为: _____; 平峰期停车收费方案为: _____;

外部临时车用户采用:

定额收费: _____;

按不同峰期收费, 高峰期停车收费方案为: _____; 平峰期停车收费方案为: _____;

阶梯收费, 用于(固定车位月卡用户; 非固定车位月卡用户; 经登记的内部临时车用户), 同类停车用户第二辆比第一辆多__%; 第三辆比第一辆多__%; 第四辆比第一辆多__%;

连续六个月从未离开本物业管理区域停车场的外部临时车, 自第七月起收费方案为: _____。

2. 大车及摩托车等机动车停放服务收费标准见本物业管理区域公示的《深圳市停车场收费标价牌》。

(三) 费用分配

1. 规划内车位、车库收益由甲、乙双方另行约定。

2. 使用业主共有部分的机动车停放服务费统一纳入本物业管理区域业主共有资金进行管理。

3. 乙方可从机动车停放服务费中归属于业主共有资金部分按以下为标准收取车位、车库管理服务费用：

每月___日前在预收的机动车停放服务费中按___%的比例提取车位、车库管理服务费用。

每月___日前在预收的机动车停放服务费中提取___万元的车位、车库管理服务费用。

三、车位、车库物业服务具体要求

(一) 乙方应依据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》《深圳市经营性停车场设施管理办法》等法律法规的规定，遵照本合同和本物业管理区域《临时管理规约》等物业管理制度对本物业管理区域车位、车库进行统一的物业服务。

乙方与车位、车库使用人签订的车位、车库服务协议，明确双方相应的权利义务。

(二) 车位、车库的照明、排水、通风、消防应当符合国家标准和行业规范的要求，乙方应保持前述条件或者必要的设施的正常运转。

(三) 乙方应当在车位、车库设置值班岗亭、道闸、监控设备等封闭式安全管理设施。

(四) 乙方应在车位、车库出入口的显著位置明示停车场标志、费用标准和管理制度。

(五) 乙方负责进出车辆的登记。

(六) 乙方维护场内车辆停放秩序和行使秩序，疏导停车场出入口交通。

(七) 乙方应做好停车场防火、防水等安全防范工作。对装载危险品的机动车，乙方不得同意其进入本物业管理区域停放。

(八) 乙方应对临时停放车辆进行登记后方可放行，登记内容包括车主联系方式、到访事项等，以便紧急联络。

(九) 乙方应执行市公安交管部门制定的停车场管理规定。

(十) _____。