

南京市住房保障和房产局文件

宁房物字〔2023〕103号

关于印发《南京市住宅区前期物业服务合同 (示范文本)》的通知

各有关单位：

为进一步规范前期物业管理活动，减少物业管理纠纷，根据《南京市住宅物业管理条例》相关规定，我局修订了《南京市住宅区前期物业服务合同(示范文本)》，现印发给你们，供建设单位与物业服务企业签约参考使用。

南京市住房保障和房产局

2023年6月25日

南京市住房保障和房产局办公室

2023年6月25日印发

南京市住宅区前期物业服务合同

(示范文本)

合同编号: _____

使用说明

1. 本合同文本为示范文本,供建设单位为住宅小区选聘物业服务企业时使用。

2. 根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》《南京市住宅物业管理条例》等有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上,就物业服务有关事宜协商订立本合同。

3. 本合同适用于本市行政区域内的业主大会成立前的住宅小区物业管理项目,非住宅物业管理项目可参照使用。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

5. 本合同条款由南京市住房保障和房产局负责解释。

第一条 合同主体

甲方：_____

注册登记地址：_____

联系地址：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

项目负责人：_____联系电话：_____

乙方：_____

注册登记地址：_____

联系地址：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

第二条 物业管理区域

物业名称：_____（以下简称本物业）

物业类型：_____

座落位置：南京市_____区_____街道_____

小区

四至：东_____南_____西_____北_____

占地面积：_____平方米

建筑面积：_____平方米

物业的建设用地规划许可证号：_____；土地使用权
出让合同号：_____；建设工程规划许可证号：_____。

规划平面图、招投标文件、中标通知书、物业管理区域备案表见附件一、二、三。物业服务用房位置及面积见附件四。

第三条 合同期限

本合同期限为_____年，自_____年____月____日起至_____年____月____日止。本合同期限内，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，本合同自动终止。

物业服务期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主。

第四条 甲方的权利义务

（一）制定并遵守《临时管理规约》以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，提供物业质量保修文件和物业使用说明文件，并将其作为房屋买卖合同的附件。

（二）向乙方交付权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全，符合法规、规章规定的共用部位、共用设施设备。

（三）按照法规规定，依据南京市物业管理行业协会制定的《物业承接查验标准（推荐试行）》，在项目交付之前会同乙方做好承接查验工作，完善相关手续。

（四）在物业管理项目交付前_____日内向乙方提供具备使用功能并符合法律法规要求的物业服务用房。

（五）依照法律、法规规定承担物业保修责任。

（六）有权要求乙方按合同约定提供物业服务，监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

（七）依照规划配比制定专有、人防、机械和路面车位的租售方案。

（八）以未出售物业业主身份享有权利并承担义务。

（九）有关法律、法规规定的其他权利义务。

第五条 乙方的权利义务

（一）按照本合同约定的物业服务标准和内容提供物业公共服务、汽车停放管理服务、特约服务、代办服务等，收取物业公共服务费、汽车停车费、特约服务费、公共能耗费等。

（二）接受甲方、业主的监督，定期向甲方、业主报告物业服务合同履行情况，及时通告本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉。

（三）根据法律、法规及本合同的约定，每（年）（半年）公示一次本物业管理区域物业服务费用收支情况，每（年）（半年）公示一次本物业管理区域公共水电费分摊情况。

（四）对业主和物业使用人违反法律、法规的行为，及时采取合理措施制止，向有关行政主管部门报告并协助处理；对违反合同约定和《临时管理规约》的行为，采取合理措施劝阻或制止。

（五）承接物业管理项目前，按照法规规定，依据《物业承接查验标准（推荐试行）》，对住宅物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收，并依法备案。

承接查验协议见附件五。

（六）乙方将本物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业的（不得将本物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人），应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示。乙方与受托企业签订的委托合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定，乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

（七）乙方应当对服务区域内的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行维护管理，提供消防安全防范服务。

（八）有权依照本合同按照预收物业服务资金的_____计提酬金（适用于物业服务费计费方式采用酬金制的情形）。

（九）本合同依法解除、协商解除或者期满终止时，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，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）按照法规规定要求代管业主共有资金，并接受业主查询。

（十一）有关法律法规规定和当事人约定的其他权利义务。

第六条 物业管理事项

甲乙双方约定本物业管理项目的交付时间为：_____。

（一）甲乙双方就本物业管理项目正式交付乙方前的物业管理服务事项、范围、费用约定如下：

1. 乙方负责：

（1）对已接收的物业进行维护；

（2）做好公共区域的清洁工作；

（3）_____。

2. 甲方就上述服务事项：

☐支付固定费用：_____。

☐按照乙方提供服务人数支付：_____。

☐其它：_____。

以上发生的费用由甲方向乙方支付，不得摊入业主的物业服务费用。

（二）本物业管理项目正式交付后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1. 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、_____。

2. 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、_____。

3. 附属建筑物、构筑物、基础设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、公用绿地、_____。

4. 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运、_____。生活垃圾的收集、清运执行《南京市生活垃圾管理条例》及相关法律法规。装修垃圾由乙方在本物业管理区域范围内，指定倾倒地点。装修垃圾清运特约服务，由双方另行约定。

5. 交通与车辆停放秩序的管理、_____。

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域停放车辆的，应与乙方另行签订合同（临时停放车辆的除外）。乙方应按照合同约定对停放车辆进行有序管理。

6. 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、突发事件应急处理及白蚁等病虫害报告。

7. 物业档案资料管理，包括：《江苏省物业管理条例》第四十条第二款所列资料以及_____。

8. 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋专有部分的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第七条 物业服务项目负责人

（一）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《江苏省物业管

管理条例》规定告知业主并予以公示。

(二)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履行职责,改进服务,提升业主满意度。

第八条 物业服务标准

本物业管理区域物业服务标准按照《南京市普通住宅前期物业公共服务等级和收费标准》_____级执行,详细服务项目及标准,参照《南京市住宅物业服务标准(推荐试行)》执行。

物业公共服务等级标准见附件六,物业服务分项标准、人员配置及分项费用测算见附件七。

第九条 物业服务费用

(一)由业主(物业使用人)承担的物业服务费用包括:
☐物业公共服务费、☐汽车停放费、☐特约服务费、☐代办服务费。

本物业管理区域物业公共服务的收取方式为(包干、酬金)制,收取标准如下:

1. 物业公共服务费

多层住宅: _____元/平方米·月;

配置电梯的多层住宅: _____元/平方米·月;

高层住宅: _____元/平方米·月;

别墅: _____元/平方米·月;

非住宅物业: _____元/平方米·月;

其它物业_____：_____元/平方米·月。

2. 汽车停放收费

(1) 乙方负责物业管理区域内的汽车停放管理，负责收取汽车停放费及公共区域的车位租金。

(2) 汽车停放费标准：

①汽车露天车位：_____元/月/个。

②汽车室内普通车位：_____元/月/个。

③汽车室内机械车位：_____元/月/个。

④ _____

(3) 车位租金标准：

①汽车露天车位：_____元/月/个。

②汽车室内普通车位：_____元/月/个。

③汽车室内机械车位：_____元/月/个。

④ _____

(4) 汽车停放费主要用于以下开支：

①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。

②停车库（位）共有部位的维护费用。

③停车库（位）配套的共用设施、设备（包括照明、通风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护、运行费用。

④停车场地的公共环境清洁卫生费用。

⑤法定税费。

(5) 业主对机动车辆有保管要求的，应另行与乙方签订机动车辆保管合同。

(6) 甲乙双方可就机动车停放管理服务的有关事宜协商如下：

3. 特约服务费、代办服务

由业主、物业使用人与物业服务企业另行约定。

(二) 本物业管理区域的公共能耗费(共用场地、共用设施设备产生的用水、用电等费用)按户_____元的标准向业主预收,每_____(月/两个月/季度/半年)分摊收取一次,公共能耗采取的具体分摊方式为,收取标准如下:

1. 公共区域、生活垃圾分类亭房公共能耗费由全体业主按_____分摊;

2. 单元楼道公共照明由单元内业主按_____分摊;

3. 电梯运行电费按_____分摊;

4. 二次供水加压水泵电费按_____分摊;

5. _____

(三) 乙方不得将物业公共服务费、汽车停放费、公共能耗费等捆绑收费。

第十条 物业服务费用调整

在前期物业服务期限内，如因当地物价指数、最低人工工资（包括社保、公积金）等调整导致物业服务企业成本大幅度上涨，乙方需提高物业服务费的收费标准的，应按照《南京市住宅物业管理条例》第三十九条的规定执行。

第十一条 物业服务费用交纳

业主应当按（月、季、半年、年）交纳物业服务费，每次交费的具体时间为：

(一) 物业交付业主之日起至本合同终止之日发生的物业服务费用, 由业主承担。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的, 从其约定, 业主负连带交纳责任。

甲方不得要求乙方减免业主的物业服务费用。如甲方承诺物业服务费用减免的，由甲方承担交费责任。

(二) 纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售, 或者因甲方原因未按时交付给业主的物业, 其物业服务费用由甲方按照本合同约定的标准全额交纳。

(三) 因业主与甲方就房屋是否满足交付条件产生纠纷,致使物业未实际交付的,其间产生的物业服务费用由甲方按照本合同约定的标准承担。

(四) 甲方、业主或物业使用人逾期交纳物业服务费用的,乙方应履行催告程序,催告后仍不交纳的,按以下第()项处理:

1. 从催告期满之日起按每日 元交纳违约金;

2. 从催告期满之日起按每日应交物业服务费用的_____‰交纳违约金；

3. _____。

第十二条 住宅专项维修资金

住宅专项维修资金专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。使用住宅专项维修资金的，按照《南京市住宅物业管理条例》《南京市住宅专项维修资金管理办法》的规定执行。

乙方应建立物业专项维修资金申请及保修期内报修、维修等情况的台帐，接受相关方查询。

第十三条 业主共有收益

本物业管理区域内属于全体业主所有的物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备 etc 统一委托乙方经营(具体范围见附件八)，所得收益在扣除合理成本之后，属于业主共有，其中 70%纳入住宅专项维修资金。乙方依据法规规定代管业主共有资金。

乙方代管业主共有资金方式为下列第()项：

(一) 设立业主共有资金专用账户。

开户行_____；账号_____。

(二) 设立业主共有资金专用财务账套或账目。

(三) _____。

乙方应于每年____月至____月公布上述代管业主共有资金的收支情况，公布方式为：

- 在物业管理区域公示栏张贴
- 通过微信、短信等电子方式向业主送达

□_____。

业主需要查询乙方代管业主共有资金收支情况的，可以在乙方公布后向乙方提出申请，乙方应在收到申请之日起____个工作日内向申请业主答复。

第十四条 第三方评估

乙方的物业服务质量不得低于本合同约定标准，对于乙方的物业服务质量双方有争议的，由双方共同委托第三方评估机构进行认定。委托第三方评估机构的有关事宜，遵照南京市关于物业服务第三方评估活动的相关规定执行。

业主根据《南京市住宅物业管理条例》和本物业管理区域《临时管理规约》提出第三方物业服务质量评估申请的，按照《南京市物业服务第三方评估管理暂行办法》的相关规定实施第三方评估。评估方式和标准执行《南京市物业服务第三方评估技术导则（试行）》。

第十五条 物业管理交接

乙方办理物业管理交接，应当按照《江苏省物业管理条例》的规定移交资金、资料和物品。

第十六条 合同解除

（一）经甲乙双方协商一致解除合同。

（二）按照本合同第十四条实施物业服务质量第三方评估，评估结论为乙方不符合履约标准的，甲方可以解除合同。

第十七条 违约责任及免责约定

（一）由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，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。

（二）乙方在合同期限内擅自撤出物业管理项目的，应当按照以下标准向业主支付违约金：_____；

乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，应当按照以下标准向业主支付违约金_____。

前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

（三）除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决；给甲方或业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

（四）除法律、法规规定的合同终止情形及本合同约定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给对方或业主造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

（五）乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

第十八条 其他事项

(一) 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成的,双方同意按下列第_____方式解决:

1. 提交_____仲裁委员会仲裁;
2. 依法向人民法院起诉。

(二) 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认,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文本和《临时管理规约》的内容相抵触。

(三) 本合同附件均为合同有效组成部分,其与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同经甲乙双方签字、盖章生效,一式_____份,甲方、乙方各执一份,相关部门_____份,具有同等法律效力。

甲方:

乙方:

授权代表:

授权代表:

签订日期:

签订日期:

本合同附件：

- 一、规划平面图
- 二、招投标文件及中标通知书
- 三、物业管理区域备案表
- 四、物业服务用房平面图
- 五、物业承接查验协议
- 六、物业公共服务等级标准
- 七、物业服务分项标准、人员配置及分项费用测算
- 八、共用部位、共用设施设备清册