**合同编号：**

**厦门市前期物业服务合同**

**说 明**

1、本合同文本为示范文本（试行），由 制订，适用于厦门市行政区域范围内在开发建设单位选聘物业服务企业签订前期物业服务合同时参考使用。

2、本合同文本中所称**前期物业服务**，是指开发建设单位通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照前期物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，并由开发建设单位或业主（含物业使用人）支付费用的活动。

3、本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，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，应当在空格部位中打×，以示删除。

4、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订时认真核对合同内容。

 5、本合同条款由 负责解释。

厦门市前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

组织机构代码：

法定代表人：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

委托代理人：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

乙方（物业服务企业）：

营业执照注册号：

企业资质等级及证书号：

组织机构代码：

法定代表人：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

委托代理人： 联系电话：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用、协商一致的基础上，甲方以【公开招标】【邀请招标】【协议】方式选聘乙方提供前期物业服务的有关事宜,订立本合同。

甲方应将本合同作为购房合同的附件并向购房人明示。

乙方提供服务的受益人为物业管理区域内的全体业主和物业使用人；全体业主（以下简称“业主”）和物业使用人享有本合同约定的相应权利，履行本合同约定的相应义务，均应对履行本合同承担相应的责任。

第一条 委托物业项目（以下简称“本物业”）的基本情况：

本物业名称： ；

物业类型：【多层住宅】【高层住宅】【别墅】【商务写字楼】【 】 ；

坐落位置：厦门市 区（县、市） （路、街）
 号；

物业管理区域四至：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 ；

本物业分 期开发建设，总占地面积： 万平方米，

总建筑面积： 万平方米。其中：

多层住宅 万平方米，高层住宅 万平方米，

别 墅 万平方米，商 业 万平方米，

配套公建 万平方米，其他 万平方米。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成细目见附件一、二。

第二条 前期物业服务合同期限

本合同期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

在本合同期限内，若成立业主大会，由业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，则本合同自动终止。

本合同期届满前 月，若业主大会尚未成立，则甲乙双方可就是否延长本合同期限进行协商；双方若未能就延长本合同期限达成一致协议，甲方可在本合同期届满前另行选聘新的物业服务企业。若甲方在本合同期届满前未选聘新的物业服务企业，双方继续按本物业管理服务合同履行，本合同期限自动顺延至甲方与选聘新的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止。

第三条 乙方提供物业服务的主要内容：

（一）根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、工作计划并组织实施；保管相关的工程技术图纸、档案、竣工验收资料、承接查验资料等；

（二）负责本物业共用部位的日常维修、养护和管理。本物业共用部位细目见附件三；

（三）负责本物业共用设施设备的日常维修、养护和管理。本物业共用设施设备细目见附件四；

（四）负责本物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等；

（五）负责本物业公共园林、景观及设施的养护和管理；

（六）负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作；

（七）其他服务事项：

1、 ；

2、 ；

3、 。

第四条 乙方按照以下第 方式提供前期物业服务：

1. 《厦门市住宅物业服务等级标准及收费指导价》中的 级物业服务标准，详见附件五；

2. 非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的 《厦门市住宅物业服务等级标准及收费指导价》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第五条 物业服务定价标准、计费方式和收费时间

（一）定价标准

根据第四条的约定，具体物业服务费定价标准如下：

（1）综合管理服务费

1）多层住宅： 元/月·平方米

2）高层住宅： 元/月·平方米

3）别 墅： 元/月·平方米

4）配套公建： 元/月·平方米

5）办 公 楼： 元/月·平方米

6）商业物业： 元/月·平方米

7） ： 元/月·平方米

（2）房屋公共维修金

1）多层住宅： 元/月·平方米

2）高层住宅： 元/月·平方米

3）别 墅： 元/月·平方米

4）配套公建： 元/月·平方米

5）办 公 楼： 元/月·平方米

6）商业物业： 元/月·平方米

7） ： 元/月·平方米

房屋公共维修金按建筑面积向业主或物业使用人收取，公共维修金的使用办法按照《厦门市房屋公共维修金管理规定》执行。

(二)计费方式

根据《厦门市物业服务收费管理办法》规定，甲、乙双方同意本物业服务采取【包干制】【 薪酬制 】方式计费。（住宅前期物业服务收费应采用包干制形式，酬金制仅适用于非住宅物业）

（1）包干制

1）乙方根据上述定价标准，按建筑面积计收物业服务费。

2）物业共用部位及共用设施设备用水用电费用由相关业主或物业使用人按照【户】 【专有建筑面积】据实分摊。乙方自用部分的物业服务费由乙方自行承担。

3）城市生活垃圾处理费按《厦门市城市生活垃圾处理费征收使用暂行办法》相关规定向业主或物业使用人征收。

4）甲方、业主向乙方支付物业服务费后，乙方按照本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

（2）薪酬制

1）乙方根据上述定价标准，按建筑面积计收的物业服务费中按下述第     种方式提取酬金

1、每月在应收的物业服务费中按     %的比例提取酬金；

2、每月在应收的物业服务费中提取   元作为酬金；

3、      。

2）物业共用部位及共用设施设备用水用电费用由相关业主或物业使用人按照【户】 【专有建筑面积】据实分摊。乙方自用部分的物业服务费由乙方自行承担。

3）城市生活垃圾处理费按《厦门市城市生活垃圾处理费征收使用暂行办法》相关规定向业主或物业使用人征收。

4）本物业服务费扣除向乙方应付的酬金后，剩余物业服务费全部用于本物业服务合同约定的支出，若结余或者不足的均由甲方或者业主所有或分摊。

（三）物业服务费成本或物业服务费支出构成

实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务费包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

（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）物业服务企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）经业主同意的其它费用。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。上述费用应通过专项维修资金予以列支，专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

（四）收费时间

物业服务费从本物业交付乙方之日起按月收取。甲方应于每月 日向乙方支付物业服务费。

（五）其它

1、物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积（不含与住宅配套的附属间面积）收取。未办理房屋所有权证但己出售的，物业服务费暂按房屋买卖合同标明的建筑面积收取；尚未出售的，按照商品房预售建筑面积收取。房屋所有权登记办理后按登记面积结算，多退少补。

2、在本合同期届满仍未未成立业主大会或业主大会已经成立尚未确定服务标准的，如服务内容和收费标准不变，则乙方应在合同期满前一个月在本物业的醒目位置将服务内容和收费标准进行公示。合同期满后，对于上述服务内容和收费标准，若物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主和占总人数过半数的业主（以下简称“双过半业主”）未提出书面异议，则上述服务内容和收费标准可继续适用本合同；如要调整收费标准，则必须经过双过半业主同意，由乙方与业主根据政府公布的指导价范围内重新约定。

3、本合同履行期间，物业服务成本因政策性因素或服务项目和内容发生较大变动时，如要调整收费标准，乙方应在本物业管理区域内按幢（梯）公示服务成本变动情况和拟调价方案，并经多数业主书面同意，由乙方与业主在政府公布的指导价范围内协商重新约定具体收费标准。

4、本合同生效之日起至出售物业交付之日的当月期间的物业服务费，由甲方承担；己竣工未出售或者未按时交给买受人的物业，物业服务费由甲方承担；甲方出售物业交付之日后的次月至本合同终止之日的当月期间的物业服务费，由物业买受人按照房产买卖合同约定的前期物业服务收费标准承担。甲方出售物业时向物业买受人承诺减免物业服务费的，所减免部分由甲方承担。物业交付物业买受人后，物业管理区域内相关配套设施设备尚未完备的，物业买受人交纳的物业服务费可按本合同第五条约定的标准降低 ％，差额部分由甲方承担；物业管理区域内相关配套设施设备配套齐全后，物业买受人应按第五条约定的物业服务费标准向乙方缴纳物业服务费。

5、甲方、业主约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，甲方、业主负连带支付责任。甲方、业主与物业使用人之间的交费约定及物业使用人变动，甲方、业主应及时书面告知乙方。

6、物业发生产权转移时，新业主应当与原业主共同到乙方结清物业服务费用并办理新业主备案手续；否则，对于未结清部分的物业服务费用，新业主负连带交纳责任。物业服务费结算至产权转移之日的当月止。

7、乙方利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，必须遵守法律、法规和临时管理规约等规定，应当征得公共部位产权范围相邻业主同意；已成立业主大会的，还须经业主委员会同意后，按照规定办理相关手续。所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金

8、乙方对物业管理区域内同一时间交付且同一使用性质和同一类型的物业，应按统一标准收取物业服务费。

9、业主和物业使用人应按合同约定及时向乙方交纳物业管理费等费用，乙方可选择通过电话、催费单、催费函、上门告知等形式向业主和物业使用人进行费用催缴。业主和物业使用人逾期六个月未缴纳物业管理费者，乙方于当年十二月份将欠费清单张贴于小区公告栏处，该张贴行为视为业主、物业使用人予以接受并认可乙方已履行定期催费行为。

第六条 车位使用费及停放服务费

（一）占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位，使用人按照 元/个·月的标准向乙方支付场地使用费，场地使用费归全体业主所有。同时，乙方按照
元/个.月的标准收取车辆停放服务费，车辆停放服务费30%归乙方所有,剩余的按照规定存入专项维修资金专户。

（二）关于业主有产权的车位、车库，车位使用人或所有人按地面车位（含架空层车位） 元/个·月，地下车位 元/个·月，封闭式车库车位 元/个·月 车位

 元/个·月标准向乙方支付车辆停放服务费。

（三）甲方、业主等对机动车辆有保管要求的，须另行与乙方签订机动车辆保管合同。

（四）非机动车辆停车服务费： 。

第七条 代办手续费和特约服务费

（一）代办手续费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、 等公用事业单位或甲方委托，提供代办服务，乙方接受委托代收上述费用时，可向委托方收取代办手续费，代办手续费具体标准由双方在委托合同中约定，代办手续费按以下方式收取：

1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办手续费由甲方支付；

2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办手续费费由乙方向委托方收取。

3、对于乙方已经垫付而业主或物业使用人不按物业服务合同约定向乙方及时交纳上述供水、供电、供气、供热、通气、有限电视等费用的，乙方有权要求其限期交纳，并从滞纳之日起，按上述部门规定的相关标准加收欠缴费用滞纳金。逾期不交欠缴费用和滞纳金的，乙方可提交业主委员会处理或采取公布欠缴户名单的公示方式追缴，也可依法向人民法院提起诉讼。

（二）特约服务费

甲方、业主委托乙方提供本合同约定以外的服务，乙方可另行收费，具体费用由双方约定。

第八条 物业管理用房

甲方应当在本物业承接查验协议签订后十日内按有关规定向乙方无偿提供并移交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为 平方米，其中地上建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号；地下建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单

元 号；业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号。

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。

第九条 物业承接查验

（一）甲方在物业竣工验收合格后交付业主使用前，应当与乙方办理承接查验手续，现场查验20日前，甲方应当向乙方移交下列资料：

1、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；

2、共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

3、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

4、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

5、物业承接查验所必需的其他资料。

二三  车库机动车辆的车位，应当委托乙方管理服务，车位使用人按露（二）甲方未能及时整改的遗留问题，双方约定按以下方式解决：

 。

（三）承接查验费用

本物业承接查验费用由【甲方】【乙方】按【包干】按【据实结算，多还少补】的方式承担，承接查验费用

 元。

第十条 本物业承接查验协议生效后，一方不履行协议约定的交接义务，导致本合同无法履行的，应当承担对方损失及违约责任。

物业承接查验协议作为本合同的补充协议，具有同等法律效力。

第十一条 专项维修资金

按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》（闽建房［2009］30号）和《厦门市物业服务收费办法》等有关规定执行。

第十二条 甲方权利义务

（二）代表业主要求乙方按本合同约定提供物业服务，对乙方提供的物业服务有监督、建议的权利，但不得干涉乙方依法依约所进行的物业服务活动；

（三）代表业主审定乙方提交的物业服务方案及公共管理制度，听取乙方提出的合理化建议；

（四）监督并配合乙方物业服务工作的实施及公共管理制度的执行，协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

（五）在销售物业时，应当向购房人明示本合同的内容，并组织购房人对本合同的内容和临时管理规约予以书面确认；

（六）按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，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；

（七）负责将物业管理用房向房屋登记机构申请办理房屋所有权初始登记；

（八）按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》（建房［2010］165号）等有关规定与乙方办理物业承接查验手续；

（九）督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费，当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费用的，协助乙方催收；对业主或物业使用人违反临时管理规约的行为予以劝阻、制止；

（十）按照省物价局、省住房和城乡建设厅《福建省物业服务收费管理办法》（闽价服［2010］267号）和《厦门市物业服务收费管理办法》规定，全额支付已竣工但尚未出售或尚未交给购房人物业的物业服务费；

（十一）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；

（十二）按规定向物业所在地的区（县、市）人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）提出成立业主大会的书面报告，并提供业主产权清册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料；

（十三）当事人约定的其他权利义务：

1、 ；

2、 ；

3、 。

第十三条 乙方权利义务

（二）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

（三）接受甲方、业主和物业使用人的监督，依照本合同约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务，并承担物业服务责任；

（四）依照国家、福建省、厦门市有关规定和本合同约定，制订物业服务方案和公共管理制度;负责编制本物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（五）不得将本物业整体委托给其他方管理，但可以将本合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业；

（六）应当在本物业的醒目位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示；

（七）妥善保管和使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

（八）依照本合同约定向甲方、业主收取物业服务费和特约服务费，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

（九）对甲方、业主违反国家有关物业管理的法律法规和临时管理规约的行为，进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的应及时书面报告有关行政主管部门；

（十）应当将住宅装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注意事项告知业主。对业主在装饰装修过程中违反国家有关规定以及临时管理规约的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，对违反国家有关规定的行为，应当及时报告有关执法部门；

（十一）应当按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》（建房［2010］165号）等有关规定，自本物业交接后30日内，持有关文件向本物业所在地的县（市、区）房地产主管部门办理备案手续；

（十二）负责维护本物业管理区域内公共区域的公共秩序并协助做好安全防范工作。发生安全事故时，应及时采取应急措施，并及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作，协助有关部门制止违法、违规的行为；

（十五）当事人约定的其他权利义务：

1、 ；

2、 ；

3、 。

第十四条 违约责任

（一）甲方违反本合同第九条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第三条、第四条约定的服务内容和标准的，乙方不承担违约责任。

除前款规定的情况外，乙方的管理服务达不到本合同第三、四条约定的服务内容和标准的，应以涉及的违约事项并收取的物业服务费为基数按约定比例向相应业主支付违约金，违约金计算比例为 。

（二）乙方违反本合同第五条、第六条约定，擅自提高收费标准的，对超出标准部分，业主有权拒绝支付；己经支付的，业主有权要求乙方按 倍返还。

甲方、业主违反本合同第五条、第六条约定，经乙方书面催缴，未能按时足额支付物业服务费，应当按照 标准向乙方支付违约金。

（三）甲方违反本合同约定的义务，致使乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求甲方在 日内解决，愈期未解决的，乙方可依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

（四）乙方违反本合同约定的义务，致使本合同约定的服务内容和标准未能完成，甲方有权要求乙方在 日内解决，逾期未解决的，甲方可依法解除本合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出费用予以赔偿。

（五）甲乙双方根据本合同约定，单方解除合同的，应以书面形式在三十日前告知对方。对解除合同有异议的一方可向人民法院提起诉讼。

甲乙任何一方无正当理由提前解除合同的，应当向对方支付 元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应当给予赔偿。

（六）本合同其他相关违约责任约定：

（1） ；

（2） ；

（3） 。

第十五条 物业保修的约定

甲方应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

甲方可以委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务，服务内容和费用由双方约定。

第十六条 不可抗力的约定

1．如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2．声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后30日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3．不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4．本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、雷击、地震，以及社会事件如战争、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第十七条 免责条款

以下情况乙方不承担责任：

（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采用合理方式告知业主，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）因非乙方责任而出现需要维修的项目，但关联业主或使用人不配合而造成的损失的；

（六）本合同其他相关违约责任约定：

1、业主至乙方服务中心登记确认的通讯地址，为双方联系的唯一固定通讯地址，若业主通讯地址发生变化，应立即书面通知乙方，否则造成双方联系障碍的，由有过错方负全责；

2、 ；

3、 。

第十八条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商解决；协商不成的，采取以下第 种方式解决：

1、向 仲裁委员会申请仲裁；

2、向 人民法院提起诉讼 。

第十九条 合同附件

（一）双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

（二）本物业承接查验协议作为本合同的补充协议，具有同等法律效力。

（三）本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家和本省有关法律、法规和规章执行。

第二十条 本合同签订之日起三十日内，甲方持本合同到县（市、区）房地产主管部门办理备案。

第二十一条 其他约定事项：

（一） ；

（二） ；

（三） 。

第二十二条 合同的效力

1、本合同自签订之日并经双方签字（盖章）后生效。

2、合同正本连同附件一式 份，甲乙双方及县（市、区）物业管理行政主管部门（备案）各执一份，售房现场公示一份，具有同等法律效力。

甲方（开发建设单位）： 乙方（物业服务企业）：

住所： 住所：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

邮政编码： 邮政编码：

电话： 电话：

传真： 传真：

年 月 日 年 月 日

**附件一：**

**规划平面图**

**附件二：**

**物业构成明细单**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **类 型** | **楼（幢）号**  | **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 |  |  |  |
| 自行车库 |  |  |  |
| 机动车车库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼 儿 园 |  |  |  |
| 文化活动场所 |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_用房 |  |  |  |
| 物业管理用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **合 计** |  |  |  |
| **备 注** |  |  |  |

**附件三：**

**物业共用部位细目**

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、 ；

11、 ；

12、 ；

13、 ；

14、 ；

15、 。

**附件四：**

**物业共用设施设备细目**

1. 电梯：

垂直梯 部；

扶 梯 部；

 。

2、绿化率： %，计 平方米；

楼间、集中绿地 平方米；

砖石铺装 平方米。

3、区域内市政：

【道路】【楼间甬路】 平方米；

【室外上下水管道】 米；

【沟渠】 ；

【蓄水池】 个；

【化粪池】 个；

【污水井】 个；

【雨水井】 个；

变配电系统包括 ；

高压双路供电电源 ；

公共照明设施【路灯】 个；【草坪灯】 个；【 】 个；

【物业管理区域的外围护拦及围墙】 ；

【高压水泵】【高压水箱】 个；

【污水泵】 个；

【中水及设备系统】 ；

【 】 。

4、【燃气调节站】 ；

5、消防设施包括 ；

6、监控设施包括 ；

7、避雷设施包括 ；

8、空调设备：【中央空调系统】使用范围 ；

9、电视共用天线 ；

10、电脑网络线 ；

11、电讯电话 ；

12、地上机动车停车场 个车位， 平方米；

13、地下机动车停车场 个车位， 平方米；

14、非机动车库 平方米；

15、垃圾中转站 个；

16、信报箱 个；

17、共用设施设备用房 平方米；

18、物业服务用房 平方米；

19、 。

**附件五：**

**物业服务事项和标准**

**附件六：**

**其他服务事项和标准**

**附件七：**

**移交资料清单主要内容**

1、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料，以及房屋管线布线图；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件【住宅质量保证书】 【住宅使用说明书】 ；

4、相关专业部门验收资料；

5、房屋及配套设施的产权清单（包括业主名称、建筑面积、联系方式等）；

6、供水、供暖的试压报告；

7、实测面积报告；

8、物业服务所需要的其他资料 。

**填 写 说 明**

1、本合同适用于本市行政区域内前期物业服务及其相关活动。

2、订立本合同前，当事人双方须认真协商各项条款，合同一经签字或盖章即生效（当事人另有约定的除外），本合同任何条款的变更须经双方协商一致后，签字或盖章确认。

3、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔或打印填写，空格部分若不填写内容，应当用“/”划掉。涂改之处，须经合同当事人签字或盖章确认。

4、合同发生重大变更、解除及合同文本遗失的，应当及时到原备案机关办理相关手续。