山西省住房和城乡建设厅
山西省市场监督管理局 文件

晋建房字〔2025〕180号

山西省住房和城乡建设厅
山西省市场监督管理局
关于印发《山西省前期物业服务合同（示范文本）》《山西省物业服务合同（示范文本）》的通知

各市住房和城乡建设局、市场监督管理局，太原市房产管理局，山西省转型综改示范区管委会建管部、市场监督管理局：

为进一步规范物业服务行为，维护业主和物业服务人的合法权益，省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局联合制定了

《山西省前期物业服务合同（示范文本）》《山西省物业服务合同（示范文本）》，现印发给你们，请结合实际参照执行。

山西省住房和城乡建设厅　　山西省市场监督管理局

2025年12月31日

（主动公开）

合同编号:

山西省前期物业服务合同

（示范文本）

甲方：_____

乙方：_____

山西省住房和城乡建设厅
山西省市场监督管理局 制定

使 用 说 明

1. 本合同文本为示范文本，由山西省住房和城乡建设厅、山西省市场监督管理局共同制定，供建设单位与服务人签订前期物业服务合同时参照使用。

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、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、盖章确认。

3. 本合同为物业服务区域依法成立业主委员会（物业管理委员会）选聘物业服务人之前，建设单位按照国家和本省有关规定选聘物业服务人，代表全体业主与物业服务人就物业服务区域服务管理事项签订的前期物业服务合同。前期物业服务合同依法作为商品房买卖合同附件的，其效力对商品房买受人具有约束力。

4. 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、填写空白部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

5. 当事人对本合同示范文本的条款理解发生争议时，应当按照有关法律法规规定对合同条款进行解释。

前期物业服务合同

（示范文本）

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：_____

乙方（物业服务人）：_____

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：_____

甲方通过_____[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供前期物业服务，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《山西省物业管理条例》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，就_____（物业服务区域名称）项目（以下简称“物业服务区域”）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

物业交付前，乙方提供服务的受益人为甲方，甲方享有本合

同约定的权利，履行本合同约定的义务；物业交付后，乙方提供服务的受益人为业主，业主享有本合同约定的权利，履行本合同约定的相关义务。

第一章　物业区域基本情况

第一条　物业区域基本情况

名称：_____；

类型：_____[普通住宅][办公][商业][其他]；

坐落位置：_____；

物业服务区域四至：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____；

规划用地面积：_____平方米；

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；

其他物业类型面积_____平方米。

总 栋 数：_____幢；

总 户 数：_____户；

（规划平面图详见附件一、物业构成明细详见附件二）

第二章　物业服务用房管理和使用

第二条　物业服务用房情况

1.新建物业交付前，甲方应按照规定为乙方配置具备水、电、暖、网络、通风、采光等基本使用条件，且符合国家及本省消防安全技术标准，能够直接投入使用的物业服务用房；新建物业交付后，甲方提供的物业用房必须符合国家和本省相关法律法规和标准规范要求。

2.新建物业交付后，物业服务用房总建筑面积_____平方米，位于 _____（物业服务用房平面图详见附件三）。

3.物业服务用房依法属于全体业主共有。新建物业交付前，乙方在本合同期限内有权无偿使用；新建物业交付后，乙方自行承担水、电、气、暖等使用所产生的费用，不得非法改变其用途。

4.本合同终止时，乙方应在约定期限或法定期限内，将物业服务用房及其附属设施及相关资料等，以能够正常使用的状态交还给甲方、业主委员会（物业管理委员会）、决定自行管理的业主及其指定人员，并配合完成交接工作。

第三章　服务事项与标准

第三条　在物业服务区域内，乙方提供新建物业交付后的前期物业服务包括以下内容:

1.公共区域的环境卫生维护；

2.公共绿化的养护和管理；

3. 物业档案、资料管理;

4. 公共区域的秩序维护;

5. 共用部位、共用设施设备的运行、维护和管理（物业共用部位、共用设施设备明细见附件四、附件五）;

6. 装饰装修管理服务;

7. 车辆停放管理服务;

8. _____;

9. 法律法规规定的其他服务事项。

第四条 乙方按照_____级物业服务等级标准提供物业服务。（物业服务具体标准详见附件六）

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养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第六条 甲方、商品房买受人及物业使用人应遵守临时管理规约和本合同的约定。

第四章 合同期限

第七条 本合同期限_____年(最长不超过三年),自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第八条 本合同期限届满前，业主委员会或者物业管理委员会依法开展物业服务人选聘的，应当提前60日书面通知乙方。业主委员会（物业管理委员会）代表全体业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第九条 本合同期限届满后，业主委员会或者物业管理委员会没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本物业服务合同继续有效，服务期限为不定期。

在不定期合同履行期间，任何一方均可随时解除本合同，但应当提前60日书面通知对方。

第十条 本合同期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合同期限届满前90日书面通知甲方、业主、业主委员会或者物业管理委员会，同时书面告知物业项目所在地的县级人民政府物业管理主管部门、街道办或者乡镇人民政府，并在物业服务区域内显著位置公告。按规定及本合同相关约定做好物业交接工作。

第五章 物业承接查验

第十一条 新建物业交付使用15日前，甲乙双方按照国家及本省有关规定，完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，共同确认现场查验结果，签订物业承接查验协议。

承接查验所需全部费用由甲方承担。

第十二条 甲方应于现场查验20日前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.设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

3.共用部位、共用设施设备及清单;

4.物业质量保修文件和物业使用说明文件;

5. _____。

甲方未按规定移交以上所列资料的，应承担由此给乙方造成的损失。

第十三条 承接查验中发现物业共用部位、共用设施设备的数量以及质量不符合相关标准、规范或合同约定的情形，乙方应书面通知甲方。甲方应当及时处理并组织乙方复验。复验仍不合格的，乙方有权拒绝承接。

第六章 物业服务费用

第十四条 本物业服务区域内的物业服务费用包含物业费、电梯运行维护费、停车服务收费及其他合法费用。其中物业费实行[包干制][酬金制]方式，收费方式包括的内容及相关说明如下：

（一）包干制

1.包干制物业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）清洁卫生费用；

（4）绿化养护费用；

（5）秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）乙方的利润；

（11）_____。

2.物业费不包含以下费用：

（1）物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用；保修期内的，按照保修约定执行。

（2）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等相关管线和设施设备的维修、养护、更新费用；保修期内的，按照保修约定执行。

（3）其他：_____。

乙方收取物业费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

（二）酬金制

1.物业费由物业服务支出和乙方的酬金构成。

交纳的物业费，除乙方酬金外归业主所有，由乙方代管，物业服务人不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

2.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）清洁卫生费用；

（4）绿化养护费用；

（5）秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）乙方履行本物业服务合同项下所有义务需要的其他费用：_____。

3. 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）按应收的物业服务资金_____%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业共用部位、共用设施设备保修期满的大修、中修和更新、改造费用，除保修期内按照保修约定执行外，应当通过维修资金列支，不得计入物业服务支出。

4. 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。

5. 乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年_____次向全体业主公布物业费的收支情况。

6. 对物业费收支情况有争议的，采取以下方式解决：

（1）协商、调解；

（2）委托专业机构审计，审计费用承担人及承担比例：甲方或有权利的第三人先行垫付，如审计结果与物业公共服务费收支情况一致，则费用由申请审计的一方自行承担，如不一致，则由乙方承担；

（3）诉讼（仲裁）。

第十五条 费用标准和收取办法

（一）物业费

1.物业费以建筑面积计算，按月计收，预收周期最长不得超过12个月。具体计费面积依据以下规则确定：

（1）已依法登记并取得不动产登记权属证书的房屋，按照权属证书记载的建筑面积计算。

（2）已出售但买受人尚未取得不动产权属证书的房屋，按该房屋《商品房买卖合同》中约定的建筑面积计算。买受人办理不动产权属证书当年，同一物业服务人应根据不动产权属证书的建筑面积进行计算，已经按照购房合同收取的应当多退少补。

（3）未计入房屋产权登记面积的储藏间、地下室、车位（库）等专属部位，其面积不计入物业服务费的计费范围。

2.本物业服务区域内的物业收费标准如下：

多层住宅：_____元/月·平方米；

高层住宅：_____元/月·平方米；

别墅：_____元/月·平方米；

办 公 楼：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

____物业：_____元/月·平方米。

3.物业费实施动态调价机制，评价结果为80分以上，维持原收费标准；评价结果为70~79分，收费标准下调合同约定价的____%；评价结果为60~69分，收费标准下调合同约定价的____%；评价结果为60分以下，收费标准下调合同约定价的_____%。连续三个周期评价结果为60分以下的，甲方可按规定依法更换乙方。（动态调价机制实施细则详见附件七）

因评价不合格下调部分费用采用_____[退还][抵扣][其他方式]方式处理。

（二）电梯运行维护费：_____。

（三）停车服务收费

停车服务收费包括停车服务管理费、车位场地使用费、车位租赁费。其中停车服务费应按照市县人民政府规定的收费标准执行。

1.停车服务收费采取以下方式：

（1）停车场地、停车车位属于全体业主共有的，业主和物业使用人按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准支付车位场地使用费或车位租赁费，收入归全体业主所有，纳入公共收益管理。

乙方按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/

个·月的标准收取停车服务管理费。

（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、车库车位_____元/个·月的标准向乙方支付车位场地使用费或车位租赁费。

乙方按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准收取停车服务管理费。

（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_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准向乙方支付停车服务管理费。

2.停车服务包括如下内容:

（1）停车场共用车位和共用部位的维护;

（2）停车场配套的设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护、管理;

（3）停车场的公共环境清洁卫生;

（4）车辆出入的指引、疏导;

（5）_____。

3.停车服务管理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（业主自有车位的维修养护费用由其自行承担）;

（3）停车库（位）配套的共用设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护费用；

（4）停车库（位）的配套的共用设施、设备的运行费用；

（5）停车场的公共环境清洁卫生费用；

（6）法定税费；

（7）_____。

4. 乙方应与车位使用人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。

（四）装饰装修服务相关费用的收取、退还，按照有关法律法规和临时管理规约、装饰装修管理服务协议等执行。

（五）其他费用：_____。

第十六条 业主应于_____起，按_____（年/季/月）在_____（每次交费的具体时间）前支付物业服务费用。

已竣工验收合格但尚未出售、因建设单位原因尚未交付，或者建设单位对业主作出减免物业费承诺情形的物业。其物业服务费用由建设单位全额支付。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费用的，从其约定，业主负连带支付责任。

第十七条 甲方、业主或物业使用人逾期支付物业服务费的，乙方应依法催告，并明示合理的期限；催告期限届满之日起，可按欠费金额收取违约金，标准为_____‰·日。欠费人与乙方无法达成一致的，按照以下方式处理：

1. 依法向人民法院提起诉讼；

2. 依法向仲裁机构申请仲裁。

第七章　双方的权利和义务

第十八条　甲方权利和义务

1. 根据规划要求和有关规定，配置符合标准的物业服务用房，提供具备正常使用条件的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；

2. 按照国家及本省有关规定，与乙方共同进行物业承接查验，并对查验发现的问题负责整改。承接查验事宜按本合同第四章约定执行；

3. 甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务无法达到约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿乙方、业主和物业使用人的损失；

4. 按时足额交纳物业管理区域内已竣工但尚未出售物业的物业服务费、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及自有物业的物业服务费用；

5. 按照规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。收到乙方或业主关于物业质量问题的通知后，及时通知并组织施工单位修复；

6. 法律法规规定的其他权利义务。

第十九条　乙方权利和义务

1. 根据有关法律法规及本合同约定的服务标准和内容提供

物业服务，收取物业服务费及其他费用；

2.建立健全物业服务信息公开制度，在物业服务区域内显著位置持续公示物业服务内容、收费标准、项目负责人信息、公共收益收支情况等信息；

3.定期听取业主的意见和建议，每半年至少开展一次业主满意度测评，接受业主监督，改进和完善服务；

4.及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

5.对装饰装修活动进行巡查检查，与业主或物业使用人签订装饰装修管理协议，对违法违规行为及时劝阻、制止，并报告相关部门；

6.对本物业服务区域内违反治安、环保、消防、规划等法律法规以及临时管理规约的行为，予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，及时报告有关行政管理部门并协助处理；

7.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，不得泄露、非法使用在物业服务活动中获取的业主、物业使用人信息；

8.配合属地政府和有关行政部门做好物业服务相关工作；

9.乙方指定物业服务项目负责人为：_____，联系电话：_____。乙方更换项目负责人的，应在物业服务区域内显著位置公示；

10.有关法律法规规定和双方约定的其他权利义务。

第二十条 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业服务中断的；

2. 因维修、养护本物业共用部位、共用设施设备，且乙方已事先在合理时间内告知业主和物业使用人，而暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3. 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行障碍；

4. 业主、物业使用人违反法律法规、临时管理规约或本合同约定，乙方已履行劝阻、制止义务，并及时向有关行政管理部门报告，但仍对其他业主、物业使用人产生妨碍或造成损失的；

5. 发生可能对业主利益、公共安全造成重大损失的紧急情形时，乙方为维护公共利益或防止损害扩大，采取必要的紧急避险措施，且该措施是防止或减少损失所必需的，但乙方存在重大过失的除外；

6. 法律法规规定的其他乙方不承担责任的情形。

第八章　违约责任

第二十一条　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。

第二十二条　乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务费用标准或重复收费的，业主和物业使用人有权拒绝支付超额部

分。乙方已收取超额部分的，业主和物业使用人有权要求乙方返还。

第二十三条 乙方服务若未能达到本合同约定的服务等级或质量标准，甲方及业主有权责令乙方在限期内完成整改。若乙方逾期未予整改或整改后仍不符合要求，甲方与业主有权向县级以上人民政府物业管理主管部门进行报告，并有权依法定程序解除本合同。

第二十四条 合同其他相关违约责任的约定：

1. _____；

2. _____。

第二十五条 合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。合同、附件及补充协议中未约定的事宜，依法确定。

第二十六条 合同正本连同附件共____页，一式____份，甲、乙双方各执____份。

第二十七条 本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成的，双方可选择按以下第____种方式处理：

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁；

2. 向物业服务区域项目所在地人民法院提起诉讼；

3. 在争议解决期间，除争议事项外，双方应当继续履行本合同其余条款。

第二十八条 本合同经甲乙双方签字且盖章后生效。

附件：1.规划平面图

2.物业构成明细

3.物业服务用房平面图

4.物业共用部位明细

5.物业共用设施设备明细

6.物业服务标准

7.动态调价机制实施细则

甲方（盖章）　　乙方（盖章）

法定代表人（签章）：　　法定代表人（签章）：

年　月　日　　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（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			
…			
…			
…			
合　计			
备　注			

附件3

物业服务用房平面图

附件4

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. 内天井；

7. 户外墙面；

8. 屋面；

9. _____。

附件5

物业共用设施设备明细

1.绿地_____平方米;

2.道路_____平方米;

3.化粪池_____个;

4.污水井_____个;

5.雨水井_____个;

6.垃圾中转站_____个;

7.水泵_____个;

8.水箱_____个;

9.电梯_____部;

10.信报箱_____个;

11.消防设施（明细）_____;

12.公共照明设施_____;

13.监控设施（明细）_____;

14.避雷设施_____;

15.机动车库_____个 _____平方米;

16.露天停车场_____个_____平方米;

17.非机动车库_____个_____平方米;

18.新能源汽车充电桩_____个;

19.共用设施设备用房_____平方米;

20.物业服务用房_____平方米;

21._____。

附件6

物业服务标准

一、物业共用部位的运行、维护和管理

1. _____；

2. _____；

3. _____。

二、物业共用设施设备的运行、维护和管理

1. _____；

2. _____；

3. _____。

三、公共区域的环境卫生维护

1. _____；

2. _____；

3. _____。

四、公共绿化的养护和管理

1. _____；

2. _____；

3. _____。

五、公共区域秩序维护

1. _____；

2. _____；

3. _____。

六、装饰装修管理服务

1. _____；

2. _____；

3. _____。

七、物业档案、资料管理

1. _____；

2. _____；

3. _____。

八、开展社区文化娱乐和精神文明创建活动

1. _____；

2. _____。

九、其他服务

1. _____；

2. _____。

附件7

动态调价机制实施细则

物业服务收费以合同约定价格为基础，采用物业服务收费与服务质量评价结果相结合的方式实施动态调价。

1.动态调价遵循质价相符、公平合理原则，物业服务费根据服务质量评价结果浮动。

2.物业服务质量评价主体包括街道、社区、业主委员会（物业管理委员会）及业主代表等。

3.依据各评价主体的评分，通过加权计算得出最终评价得分。其中，街道评分占比为____（20%），社区评分占比为____（30%），业主委员会（物业管理委员会）占比为____（30%），业主代表占比为____（20%），（评价主体可根据实际增加评价主体，并调整各方评价权重，各方权重上下浮动不超出5个百分点）

4.评价结果为80分以上，维持原收费标准或根据双方约定浮动；评价结果为70～79分，收费标准下调合同约定价的____%（2%～5%）；评价结果为60～69分，收费标准下调合同约定价的____%（5%～10%）；评价结果为60分以下，收费标准下调合同约定价的____%（10%～20%）。连续三个周期评价结果为60分以下的，甲方可按规定依法更换乙方。（评价结果的分值区间设置及其对应的下浮比例可依据实际情况进行调整）

物业服务质量评价每____开展一次（季/半年/年），业主委

员会（物业管理委员会）于开展服务质量评价前15日确定业主代表，人数为___人（每栋楼1名业主代表）；每个评价周期业主代表人员不得重复。

合同编号:

山西省物业服务合同

（示范文本）

甲方：_____

乙方：_____

山西省住房和城乡建设厅
山西省市场监督管理局 制定

使 用 说 明

1.本合同文本为示范文本，由山西省住房和城乡建设厅、山西省市场监督管理局共同制定，供业主委员会、物业管理委员会、业主与物业服务人签订物业服务合同时参照使用。

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、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、盖章确认。

3.本合同为业主委员会（物业管理委员会）、业主与依法选聘、续聘的物业服务人签订的物业服务合同，对该物业服务区域内全体业主具有约束力。

4.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。

5.当事人对本合同示范文本的条款理解发生争议时，应当按照有关法律法规规定对合同条款进行解释。

物业服务合同

（示范文本）

甲方（业主委员会、物业管理委员会、业主）：_____

甲方代表：_____ 职务：_____

联系电话：_____

通信地址：_____

乙方（物业服务人）：_____

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：_____

甲方以_____[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供物业服务，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《山西省物业管理条例》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，就_____（物业服务区域名称）项目（以下简称“物业服务区域”）的物业服务事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

第一条　物业基本情况

1.本物业服务区域基本情况如下:

名称:_____;

类型:_____[普通住宅][办公][商业][其他];

坐落位置:_____;

物业服务区域四至:

东至_____;

南至_____;

西至_____;

北至_____;

规划用地面积:_____平方米;

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;

其他物业类型面积_____平方米。

总 栋 数:_____幢;

总 户 数:_____户。

2.本物业服务区域的规划平面图详见附件一,物业构成明细详见附件二。本合同第一条所载信息与附件内容共同构成对物业基本情况的完整描述。

第二条 物业服务用房情况

1.甲方应于_____(具体时间)前按有关规定标准,向乙方提供具备水、电、 暖、网络、通风、采光等基本使用条

件，且符合国家及本省消防安全技术标准要求，能够直接投入使用的物业服务用房。

2.物业服务用房总建筑面积_____平方米，位于 _____。（物业服务用房平面图见附件三）

3.物业服务用房依法属于全体业主共有，乙方在本合同期限内有权无偿使用，但不得改变其规划用途。本合同终止时，乙方应在约定期限或法定期限内，将物业服务用房及其附属设施及相关资料等，以能够正常使用的状态交还给业主委员会（物业管理委员会)或决定自行管理的业主及其指定人，并配合完成交接工作。

第二章　服务事项与标准

第三条　在物业服务区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容:

1.物业共用部位、共用设施的运行、维护和管理（物业共用部位明细见附件四、附件五）；

2.公共区域的环境卫生维护;

3.公共绿化的养护和管理;

4.公共区域的秩序维护;

5.装饰装修管理服务;

6.物业档案、资料管理;

7.法律法规规定以及本合同约定的其他服务事项。

第四条　在物业服务区域内，乙方可以就本合同约定范围之

外的服务与相关业主另行约定和收取相应的服务费用，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1. _____；

2. _____。

第五条 乙方按照_____级物业服务等级标准提供物业服务。（物业服务具体标准详见附件五）

第六条 业主、物业使用人应遵守本合同的约定以及管理规约的规定，因物业使用人违反约定造成损失的，业主承担连带责任。

第三章 合同期限

第七条 本合同期限_____年，自_____年____月____日起至_____年____月____日止。

第八条 乙方自本合同订立之日起30日内，将物业服务合同、项目负责人信息按规定向物业项目所在地的县级人民政府物业管理主管部门备案。

第九条 本合同期限届满前，业主依法共同决定续聘的，甲乙双方在合同期限届满前续订物业服务合同。

本合同期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。在不定期合同履行期间，任何一方均可随时解除本合同，但应当提前60日书面通知对方。

第十条 本合同期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合

同期限届满前90日书面通知甲方，同时书面告知物业项目所在地的县级人民政府物业管理主管部门、街道办或者乡镇人民政府，并在物业服务区域内显著位置公告。按规定及本合同相关约定做好物业交接工作。

第四章　物业的承接查验

第十一条　本合同生效15日前，甲方应与乙方做好物业服务用房、业主共用部位、共用设施设备、相关资料和财物的移交工作，协调原物业服务人配合乙方做好查验和交接工作，处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不得因此影响乙方工作。承接查验所需全部费用由甲方承担。

第十二条　甲方应于现场查验20日前向乙方移交下列财产、资料:

1.新建物业承接查验时建设单位移交的资料;

2.业主清册;

3.共用部位和共用设施设备及清单;

4.签订本合同前改造、维修、保养有关物业形成的技术资料;

5.物业服务期间配置的属于业主所有的固定设施设备;

6.实行酬金制的，预收的物业服务资金收支、服务期间的财务资料;

7.其他应当移交的财产、资料。

第十三条　承接查验中发现物业共用部位、共用设施设备的

数量以及质量不符合相关标准、规范或合同约定的情形，乙方应书面通知甲方。甲方应当及时处理并组织乙方复验。复验仍不合格的，乙方有权拒绝承接。

对于本合同签订后承接的物业共有部分、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书。

第十四条 乙方自物业交接完成后30日内，向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门办理承接查验备案手续。

第五章 物业服务费用

第十五条 本物业服务区域内的物业服务费用包含物业费、电梯运行维护费、停车服务收费及其他合法费用。其中物业费实行包干制、酬金制方式。本物业服务收费选择以下第_____种方式：

（一）包干制

1.包干制物业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）清洁卫生费用；

（4）绿化养护费用；

（5）秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）乙方的利润；

（11）_____。

2.物业费不包含以下费用：

（1）物业共用部位、共用设施设备保修期满的大修、中修、更新、改造费用；

（2）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等相关管线和设施设备的维修、养护、更新费用；

（3）其他：_____。

乙方收取物业费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

（二）酬金制

1.物业费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，物业服务人不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

2.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）清洁卫生费用；

（4）绿化养护费用；

（5）秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）乙方履行本物业服务合同项下所有义务需要的其他费用：_____。

3. 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）按应收的物业服务资金_____%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业共用部位、共用设施设备保修期满的维修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出。

4. 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。

5. 乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年____次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

6. 对物业服务费收支情况有争议的，采取以下方式解决：

（1）协商、调解；

（2）委托专业机构审计，审计费用承担人及承担比例：甲方或有权利的第三人先行垫付，如审计结果与物业公共服务费收支情况一致，则费用由申请审计的一方自行承担，如不一致，则由乙方承担；

（3）诉讼（仲裁）。

第十六条 费用标准和收取办法

（一）物业费

1.物业费按房屋产权建筑面积按月计收，也可采取预收费方式，预收周期最长不得超过12个月。已办理不动产权属证书的，按照不动产权属证书记载的建筑面积计算；已出售但尚未取得不动产权属证书的，暂按商品房买卖合同约定的建筑面积计算，在不动产权属证书办理后，按登记的建筑面积结算，多退少补。未计入产权面积的储藏间（地下室）、车位（库）面积不得计入物业服务费的计费面积之内。

2.业主或物业使用人按照_____（年/季/月）预先支付，具体标准如下：

多层住宅：_____元/月·平方米；

高层住宅：_____元/月·平方米；

别墅：_____元/月·平方米；

办公楼：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

____物业：_____元/月·平方米。

3.物业费实施动态调价机制，具体实施办法如下:

（1）物业服务收费以合同约定价格为基础，采用物业服务收费与服务质量评价结果相结合的方式实施动态调价。

（2）动态调价遵循质价相符、公平合理原则，物业服务费根据服务质量评价结果浮动。

（3）物业服务质量评价主体包括街道、社区、业主委员会（物业管理委员会）及业主代表等。

（4）依据各评价主体的评分，通过加权计算得出最终评价得分。其中，街道评分占比为_____（20%），社区评分占比为_____（30%），业主委员会（物业管理委员会）占比为_____（30%），业主代表占比为_____（20%），（评价主体可根据实际增加评价主体，并调整各方评价权重，各方权重上下浮动不超出5个百分点）

（5）评价结果为80分以上，维持原收费标准或根据双方约定浮动；评价结果为70～79分，收费标准下调合同约定价的_____%（2%～5%）；评价结果为60～69分，收费标准下调合同约定价的_____%（5%～10%）；评价结果为60分以下，收费标准下调合同约定价的_____%（10%～20%）。连续三个周期评价结果为60分以下的，甲方可按规定依法更换乙方。（评价结果的分值区间设置及其对应的下浮比例可依据实际情况进行调整）

（6）物业服务质量评价每_____开展一次（季/半年/年），业主委员会（物业管理委员会）于开展服务质量评价前15日确

定业主代表，人数为_____人（每栋楼1名业主代表）；每个评价周期业主代表人员不得重复。

（7）因评价不合格下调部分费用采用_____方式处理。[退还][抵扣][其他方式]

（二）电梯运行维护费：_____。

（三）停车服务收费

停车服务收费包括停车服务管理费、车位场地使用费、车位租赁费。其中停车服务管理费按照市县人民政府规定的收费标准执行。

停车服务收费分别采取以下方式：

1.停车场属于全体业主共有的，其车位场地使用费或车位租赁费收入归全体业主所有，纳入公共收益管理。乙方按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准收取停车服务管理费。

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、车库车位_____元/个·月的标准向乙方支付车位场地使用费或车位租赁费。

乙方按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准收取停车服务管理费。

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_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准

向乙方支付停车管理服务费。

乙方应与车位使用人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。

（四）装饰装修服务相关费用的收取、退还，按照有关法律法规和管理规约、装饰装修管理服务协议等执行。

（五）其他费用：_____。

第十七条 业主应于____年___月___日起，按____（年/季/月）在_____（每次缴费的具体时间）前支付物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费用的，从其约定，业主负连带支付责任。

第十八条 业主或物业使用人逾期支付物业服务费的，乙方应履行催告程序，催告后仍不支付的，按照下列第____种方法处理：

1. 自催告合理期满之日起，按欠费金额_____‰的标准收取违约金；

2. 依法向人民法院提起诉讼；

3. 依法向仲裁机构申请仲裁。

第六章 物业公共收益管理

第十九条 乙方利用本合同第一章所述物业服务区域内的业主共用部位开展经营活动所产生的收入，在扣除乙方的合理成本后，其净收益（以下简称“公共收益”）属于全体业主共有。合理成本包括法定税费、能耗、人工等，不得与物业日常运营支出范围重合。

第二十条 公共收益资金由甲方自行管理，包括开设专户、制定管理制度、决定资金用途等。

第二十一条 公共收益的收支情况每____（季度/半年/年）在物业服务区域内显著位置进行公示一次，公示期不得少于30日，公示内容应真实、完整。业主对公示内容有异议的，甲方应在收到书面查询要求后7日内予以配合。

第二十二条 公共收益优先用于补充住宅专项维修资金。经业主共同决定，也可用于下列支出：

（一）共用部位、共用设施设备的更新、改造、维修、养护及购买相关保险；

（二）共用部位、共用设施设备的应急处置费用；

（三）筹备召开业主大会、选举业主委员会、组建物业管理委员会的工作经费；

（四）对公共收益的审计、信息公开费用及相关税费；

（五）业主共同决定的其他费用。

下列费用不得从公共收益中列支：

（一）依法应由建设单位承担的保修费用；

（二）供水、供电、供气、供热等维修、养护费用；

（三）本合同约定的应由乙方承担的服务费用。

第七章 住宅专项维修资金

第二十三条 住宅专项维修资金的缴存情况：_____。

第二十四条 住宅专项维修资金，用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造。维修资金的使用由涉及范围内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊；未售出的房屋，由建设单位按照未售出房屋建筑面积的比例分摊。房屋分户账内的维修资金余额不足首期交存额30%时，业主应当按照规定及时续交。

第八章 双方的权利和义务

第二十五条 甲方权利和义务

1.根据有关规定，配置符合标准的物业服务用房，提供具备正常使用条件的物业共用部位、共用设施设备；

2.按照国家及本省有关规定，与乙方共同进行物业承接查验，并对查验发现的问题负责整改。承接查验事宜按本合同第四章约定执行；

3.执行业主大会的决议、决定，制定并遵守管理规约，审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施；

4.及时向乙方提供物业服务区域内业主姓名、房号、房屋面积，储藏室、车位、车库及联系方式等便于乙方进行物业管理和服务的相关资料；

5.及时了解业主、物业使用人的意见和建议，审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同；

6.监督审核住宅专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施，审议乙方提出的物业共用部位、共用设施设备维修、更

新、改造的报告;

7.监督乙方对物业共用部位、共用设施的经营情况;

8.负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题以及业主、物业使用人与乙方之间的纠纷，不因此影响乙方工作;

9.监督管理规约的实施，督促业主、物业使用人按时支付物业服务费;

10.对业主、物业使用人违反法律法规及管理规约的行为予以劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告相关部门;

11.不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

12.业主、物业使用人可以选择以下任意一种方式清运装饰装修过程中产生的建筑垃圾和大件垃圾:

（1）由业主、物业使用人按照环卫主管部门的规定，委托取得建筑垃圾运输许可的企业或个人进行清运，将建筑垃圾运至合规处置场所进行妥善处置;

（2）由业主、物业使用人委托乙方全权处置，按_____标准向乙方支付清运处置费，由乙方委托取得建筑垃圾运输许可的企业或个人进行清运，将建筑垃圾运至合规处置场所进行妥善处置;

13.法律法规规定的其他权利义务。

第二十六条 乙方权利和义务

1.根据有关法律法规及本合同约定的服务标准和内容提供

物业服务，收取物业服务费及其他费用；

2.建立健全物业服务信息公开制度，在物业服务区域内显著位置持续公示物业服务内容、收费标准、项目负责人信息、公共收益收支情况等信息；

3.定期听取业主的意见和建议，每半年至少开展一次业主满意度测评，接受业主监督，改进和完善服务；

4.及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

5.对装饰装修活动进行巡查检查，与业主或物业使用人签订装饰装修管理协议，对违法违规行为及时劝阻、制止，并报告相关部门；

6.对本物业服务区域内违反治安、环保、消防、规划等法律法规以及管理规约的行为，予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，及时报告业主委员会（物业管理委员会）和有关行政管理部门并协助处理；

7.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，不得泄露、非法使用在物业服务活动中获取的业主、物业使用人信息；

8.配合属地政府和有关行政部门做好物业管理服务相关工作；

9.乙方指定物业服务项目负责人为：_____，联系电话：_____。乙方更换项目负责人的，应在物业服务区域内显著位置公示；

10.有关法律法规规定和双方约定的其他权利义务。

第二十七条 以下情况乙方不承担责任:

1.因不可抗力导致物业服务中断的;

2.因维修、养护本物业共用部位、共用设施设备，且乙方已事先在合理时间内告知业主和物业使用人，而暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

3.供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行障碍;

4.业主、物业使用人违反法律法规、管理规约或本合同约定，乙方已履行劝阻、制止义务，并及时向业主委员会（物业管理委员会）和有关行政管理部门报告，但仍对其他业主、物业使用人产生妨碍或造成损失的;

5.发生可能对业主利益、公共安全造成重大损失的紧急情形时，乙方为维护公共利益或防止损害扩大，采取必要的紧急避险措施，且该措施是防止或减少损失所必需的，但乙方存在重大过失的除外;

6.法律法规规定的其他乙方不承担责任的情形。

第九章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务事项和质量标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方损失的，甲方应予赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务费用标准或重复收费的，业主和物业使用人有权拒绝支付超额部分；乙方已收取超额部分的，业主和物业使用人有权要求乙方返还。

第三十条 乙方服务若未能达到本合同约定的服务等级或质量标准，甲方及业主有权责令乙方在限期内完成整改。若乙方逾期未予整改或整改后仍不符合要求，甲方与业主有权向县级以上人民政府物业管理主管部门进行报告，并有权依法定程序解除本合同。

第三十一条 合同其他相关违约责任的约定：

1. _____；

2. _____。

第三十二条 合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。合同、附件及补充协议中未约定的事宜，依法确定。

第三十三条 合同正本连同附件共_____页，一式_____份，甲、乙双方各执_____份。

第三十四条 本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成的，双方可选择按以下第_____种方式处理：

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁；

2. 向物业服务区域项目所在地人民法院提起诉讼；

3. 在争议解决期间，除争议事项外，双方应当继续履行本合

同其余条款。

第三十五条 本合同经甲乙双方签字且盖章后生效。

附件：1.规划平面图

2.物业构成明细

3.物业服务用房平面图

4.物业共用部位明细

5.物业共用设施设备明细

6.物业服务标准

7.移交资料清单

甲方（盖章）　　乙方（盖章）

业主委员会主任（签章）：　　法定代表人（签章）：

年　月　日　　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 （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			
…			
…			
…			
合　计			
备　注			

附件3

物业服务用房平面图

附件4

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. 内天井；
7. 户外墙面；
8. 屋面；
9. _____。

附件5

物业共用设施设备明细

1. 绿地_____平方米;
2. 道路_____平方米;
3. 化粪池_____个;
4. 污水井_____个;
5. 雨水井_____个;
6. 垃圾中转站_____个;
7. 水泵_____个;
8. 水箱_____个;
9. 电梯_____部;
10. 信报箱_____个;
11. 消防设施（明细）_____;
12. 公共照明设施_____;
13. 监控设施（明细）_____;
14. 避雷设施_____;
15. 机动车库_____个 _____平方米;
16. 露天停车场_____个_____平方米;
17. 非机动车库_____个_____平方米;
18. 新能源汽车充电桩_____个;
19. 共用设施设备用房_____平方米;
20. 物业服务用房_____平方米;
21. _____。

附件6

物业服务标准

一、物业共用部位的运行、维护和管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

二、物业共用设施设备的运行、维护和管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

三、公共区域的环境卫生维护

1. _____;

2. _____;

3. _____。

四、公共绿化的养护和管理

1. _____;

2. _____;

3. _____。

五、公共区域秩序维护

1. _____；

2. _____；

3. _____。

六、装饰装修管理服务

1. _____；

2. _____；

3. _____。

七、物业档案、资料管理

1. _____；

2. _____；

3. _____。

八、开展社区文化娱乐和精神文明创建活动

1. _____；

2. _____。

九、其他服务

1. _____；

2. _____。

附件7

移交资料清单

山西省住房和城乡建设厅　　2025年12月31日印发