建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)的通知

【实施时间】1999-10-04
【发布单位】建设部

建设部关于印发《前期物业管理服务协议》(示范文本)的通知

(建住房[1999)246号 1999年10月14日)

各省、自治区、直辖市建委(建设厅、市政管委)，直辖市房地局，计划单列市建委(房地局)：

为了规范物业管理市场行为，保障前期物业管理活动当事人的合法权益，减少物业管理纠纷，我部制订了《前期物业管理服务协议》(示范文本)，现印发给你们。

此文本适用于自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。在执行过程中，当事人可根据实际情况，对本文有关条款予以选择、调整。

前期物业管理服务协议(示范文本)

本协议当事人
甲方：————————————————————————
乙方：————————————————————————
甲方是指：
1、房地产开发单位或其他委托的物业管理企业：
2、公房出售单位或其委托的物业管理企业。
乙方是指：购房人(业主)，
前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。
本物业名称：————————————————————————
乙方所购房屋销售(预售)合同编号；————————————————————
乙方所购房屋基本情况：
类 型————————————————————————
座落位置————————————————————————
建筑面积————————————平方米
根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议；
第一条 双方的权利和义务
一、甲方的权利义务

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；
2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方；
3、建立健全本物业的物业管理档案资料；
4、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为；
5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
6、依据本协议向乙方收取物业管理费用；
?、编制物业管理服务及财务年度计划；
8、每　　个月向乙方公布物业管理费用收支帐目：
9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》；
10、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；
11、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；
12、自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认；
13、————————————————————————
二、乙方的权利义务
1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；
2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；
4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用；
5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》；
6、不得占用、损坏物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；
7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任；
9、按照安全、公正、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；
10、————————————————————————
第二条 物业管理服务内容
一、房屋共用部位的维护和管理
共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、等。
二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理
共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵，电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、

路灯、沟渠、池、井、
非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、————————————————————等。
三、环境卫生
1、————————————————
2、————————————————
3、————————————————
四、保安
1、内容
(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；
(2)————————————————
(3)————————————————
2、责任
(1)————————————————
(2)————————————————
(3)————————————————————————————
五、交通秩序与车辆停放
1、内容
(1)————————————————————————————
(2)————————————————————————————
(3)————————————————————————————
2、责任
(1)————————————————————————————
(2)————————————————————————————
(3)————————————————————————————
六、房屋装饰装修管理
见附件；《房屋装饰装修管理协议》。
第三条 物业管理服务质量
一、房屋外观：
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
二、设备运行：
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
四、环境卫生：
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
五、绿化：

1、————————————————————————
2、————————————————————————
六、交通秩序与车辆停放；
1、————————————————————————
2、————————————————————————
七、保 安：
1、————————————————————————
2、————————————————————————
八、消 防：
1、————————————————————————
2、————————————————————————
九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：
小 修 1、————————————————————————
2、————————————————————————
急 修
1、————————————————————————
2、————————————————————————
十、
第四条
物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)
一、乙方交纳费用时间：————————————————————；
二、住宅按建筑面积每月每平方米————————————————元；
三、非住宅按建筑面积每月每平方米————————————————————
元；
四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米————————————————
元：
五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳，
六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用，
七、物业管理服务费用标准按————————————————————————
调整；
八、每次交纳费用时间：————————————————————————
—。
第五条 其他有偿服务费用
一、车位及其使用管理服务费用：
机动车1、————————————————————————
2、————————————————————————
非机动车1、————————————————————————
2、————————————————————————
二、有线电视：
1、————————————————————————
2、————————————————————————

三、————————————————————————————————
四、————————————————————————————————
第六条 代收代缴收费服务
受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。
第七条 维修基金的管理与使用
一、根据————————
规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向——交纳维修基金——元。
二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。
三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。
四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退让，随房屋所有权同时过户。
五、——。
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
急修
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
十、
第四条
物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)
一、乙方交纳费用时间：————————————————————————————；
二、住宅按建筑面积每月每平方米————————————————————元；
三、非住宅按建筑面积每月每平方米————————————————————————————元；
四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米————————————————————元：
五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳，
六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用，
七、物业管理服务费用标准按————————————————————————————————调整；
八、每次交纳费用时间：——。
第五条 其他有偿服务费用
一、车位及其使用管理服务费用：
机动车
1、——

2、————————————————————————————————————
非机动车
1、————————————————————————————————————
2、————————————————————————————————————
二、有线电视：
1、——
2、——
三、————————————————————————————————
四、————————————————————————————————
第六条 代收代缴收费服务
受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。
第七条 维修基金的管理与使用
一、根据————————
规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向——交纳维修基金——元。
二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。
三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。
四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退让，随房屋所有权同时过户。
五、——。
甲方代表：
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
急修
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
十、
第四条
物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)
一、乙方交纳费用时间：————————————————————————；
二、住宅按建筑面积每月每平方米————————————————————元；
三、非住宅按建筑面积每月每平方米————————————————————————元；
四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米————————————————元：
五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳，
六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用，

七、物业管理服务费用标准按————————————————————————
调整；
八、每次交纳费用时间：————————————————————————————
—。
第五条 其他有偿服务费用
一、车位及其使用管理服务费用：
机动车1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
非机动车1、————————————————————————————————
2、————————————————————————————
二、有线电视：
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
三、————————————————————————
四、————————————————————————
第六条 代收代缴收费服务
受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。
第七条 维修基金的管理与使用
一、根据————————
规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向——交纳维修基金——元。
二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。
三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。
四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退让，随房屋所有权同时过户。
五、————————————————————————————————————。
1、————————————————————————
2、————————————————————————
急 修
1、————————————————————————
2、————————————————————————
第四条
物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)
一、乙方交纳费用时间：————————————————————；
二、住宅按建筑面积每月每平方米————————————————元；
三、非住宅按建筑面积每月每平方米————————————————————
元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米————————————————
元：
五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳，
六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用，
七、物业管理服务费用标准按————————————————————————
调整；
八、每次交纳费用时间：————————————————————————————
—。
第五条 其他有偿服务费用
一、车位及其使用管理服务费用：
机动车1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
非机动车1、————————————————————————————————
2、————————————————————————————
二、有线电视：
1、————————————————————————————
2、————————————————————————————
三、————————————————————————
四、————————————————————————
第六条 代收代缴收费服务
受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。
第七条 维修基金的管理与使用
一、根据————————
规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向——交纳维修基金——元。
二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。
三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。
四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退让，随房屋所有权同时过户。
五、——。
第八条 保险
一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。
二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；
三、————————————————————————
第九条 广告牌设置及权益
一、————————————————————————
二、————————————————————————

三、————————————————————————

第十条 其它约定事项

一、————————————————————————

二、————————————————————————

三、————————————————————————

第十一条 违约责任 .

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任：

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给方甲造成损失的，乙方承担相应的法律责任，

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金，

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日按每天————————交纳违约金，或————————，

五、 ——。

第十二条

为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电，火灾、水管破裂，救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条

在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条

本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向．物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向 ———— 仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条 本协议正本连同附件共————

页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送————————

(物业管理行政主管部门)备案。

第十八条 本协议自签字之日起生效。

甲方签章：———————— 乙方签章：————————

代表人：———————— 代表人：————————

年

月 日

附件：1、《物业使用守则》

2、《房屋装饰装修管理协议》