

金华市住房和城乡建设局

关于印发《临时管理规约》等6个示范文本的通知

各县（市、区）建设局，金华开发区建设局：

根据《金华市物业管理条例》相关规定，我局制定了《临时管理规约》等6个示范文本，现印发给你们，供参考使用。

- 附件：1.临时管理规约（示范文本）
2.管理规约（示范文本）
3.业主大会议事规则（示范文本）
4.业主委员会选举办法（示范文本）
5.金华市物业服务合同（示范文本）
6.金华市物业承接查验协议书（示范文本）

金华市住房和城乡建设局

2023年12月13日



临时管理规约

(示范文本 2023)

使用说明

1. 本示范文本供建设单位制定临时管理规约时参考使用。
2. 建设单位可根据本物业管理区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。
3. 建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。物业第一买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺，其效力及于此后的物业买受人。
4. 临时管理规约以及书面承诺为物业买卖合同的有效组成部分。
5. 本示范文本内容与相关法律法规以及上级有关规定相冲突的，以有关规定为准。

(物业项目名称)临时管理规约

第一章 总 则

第一条 为维护本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，促进管理有序、文明和谐的新型社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《金华市物业管理条例》等法律法规规章之规定，结合本物业管理区域实际，制定本临时管理规约。

第二条 临时管理规约对物业管理区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。

第三条 业主、非业主使用人在物业使用中，应遵守物业使用的相关规定，遵守本物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、装饰装修、房屋出租、垃圾投放、宠物饲养等管理制度和约定以及属地街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会关于物业使用的有关要求；不得从事法律法规规章等规定的禁止性行为。

第二章 物业基本情况

第四条 本物业管理区域内物业的基本情况

一、物业名称：_____。

二、物业坐落位置：_____县（市、区）_____乡（镇、街道）
_____路（街、巷、弄）_____号。户数：_____
_____。

三、物业类型：_____。

四、物业管理区域四至：

东至：_____；

南至：_____；

西至：_____；

北至：_____。

有物业管理区域划分意见书的，依据该意见书划分区域管理。

五、**物业管理区域概况：**总占地面积_____平方米、物业总建筑面积_____平方米。

六、**物业管理用房。**建筑面积_____平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为_____平方米，坐落：_____；物业管理经营用房建筑面积为_____平方米，坐落：_____。

七、**物业服务人基本情况：**

公司名称：_____；法定代表人：_____；
资质等级、资质证书编号：_____；
注册地址：_____；
联系电话：_____；邮编：_____。

第三章 物业管理与服务

第五条 物业服务收费可以采取包干制或酬金制方式，具体根据《前期物业服务合同》约定。

第六条 业主按照约定按时足额交纳物业服务等相关费用；转让物业的，应自觉及时结清物业服务等相关费用。

第七条 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第八条 业主委托物业服务人提供物业服务合同约定以外服务项目的，其服务报酬由双方另行约定。

第九条 对本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修、房屋出租等方面法律法规规章和本规约规定的行为，物业服务人

应当及时进行劝阻、制止，并向有关职能部门报告。

第四章 物业的使用

第十条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利；但不得擅自改变物业使用性质，不得危及物业的安全，不得损害他人合法权益；因特殊情况确需改变物业规划设计用途的，应当经有利害关系的业主书面同意后，向国家有关部门报批，依法办理相关审批手续，并告知物业服务人。

第十一条 业主、非业主使用人应遵守法律法规规章和本临时管理规约的规定，按照有利于物业使用安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

第十二条 业主、非业主使用人应当遵守《中华人民共和国大气污染防治法》《烟花爆竹安全管理条例》《金华禁止销售燃放烟花爆竹管理规定》等相关规定，禁止在物业管理区域内燃放烟花爆竹。

第十三条 业主、非业主使用人应遵守法律法规规章中有关电梯安全使用管理规定，遵守《金华市电梯安全条例》，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

- （一）乘用明示处于非安全状态的电梯；
- （二）超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯；
- （三）采用非正常手段开启电梯层门或轿厢门；
- （四）破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；
- （五）携带危险品乘用电梯；
- （六）其他影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯故障或存在安全使用风险，经质量技术监督部门或特种设备检测检验机构检测，需要进行安全评估和维修、改造、更新的，由全体业主或部分共有业主委托有资质的专业单位实施安全评估和维修、改造、更新。所需费用由相关业主自行筹集，或按相关规定在物业专项维修资金中列支。

鼓励引入电梯安全管理保险机制，参加“电梯养老”综合保险。

第十四条 业主、非业主使用人应当按住宅设计规范、标准明确规定的要求安装空调。不得在空调设备上增加其他负载，并定期对空调设备的安全进行检查和维护。

发生下列情况之一的，业主、非业主使用人应当及时采取措施，消除安全隐患：

- （一）空调设备超过设计使用期限的；
- （二）空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；
- （三）其他有关空调设备和座板等安全隐患的情形。

业主、非业主使用人使用空调产生噪声超过有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

第十五条 业主、非业主使用人应当遵守国家、省、市相关法律法规规章等规定，依法依规安全使用和维护本物业管理区域内的消防设施设备，并遵守下列规定：

- （一）不得占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面；
- （二）不得损坏消防设施设备、影响消防安全；
- （三）违反消防安全的行为被公安、消防等部门责令整改的，应当按照要求及时整改；
- （四）其他有关消防安全方面的规定。

如有违反上述规定行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，如劝

阻、制止无效的，应当及时报告公安机关或消防部门。

第十六条 业主、非业主使用人按照相关法律法规规章的规定，对其产生的生活垃圾进行分类投放，并遵守下列规定：

（一）爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备；

（二）按照相关规定分类处理垃圾，不得随意丢弃生活垃圾；

（三）按照本物业管理区域有关规定的地点投放垃圾；

（四）其他有关垃圾投放、分类和处理等规定。

如有违反上述规定行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，如劝阻、制止无效的，应及时报告相关部门。

第十七条 业主、非业主使用人在物业使用过程中，不得违法搭建、改建，应遵守下列规定：

（一）不得将房屋内卧室、起居室、阳台等部位改为卫生间或厨房，不得改变卫生间、厨房的原始设计位置；

（二）不得改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重结构；

（三）不得实施其他影响物业安全的行为。

如有上述行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，并书面要求其限期整改。其他业主、非业主使用人可以向有关部门举报；劝阻、制止无效的，物业服务人可以对用于违法搭建的材料采取禁止进入物业管理区域的措施，并向有关部门报告。

第十八条 业主、非业主使用人进行装饰装修时，应当遵守下列规定：

（一）遵守国家、省、市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不得有破坏房屋承重结构等装饰装修的行为；

（二）需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，并按照装饰装修的有关规定办理手续。物业服务人应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、非业主使用人，并要求其与施工单位签订装饰装修协议；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；

（四）施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻他人日常生活造成影响；

（五）不得擅自扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；合理用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

（六）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

发现装饰装修企业、施工人员或物业服务人有强制装饰装修行为的，业主，非业主使用人均可及时向相关部门报告。

第十九条 业主、非业主使用人在物业使用中，根据本物业管理区域的实际，除遵守《金华市物业管理条例》有关规定外，还应遵守下列制度规定：

- （一）机动车车辆行驶、停放、收费等管理规定；
- （二）非机动车行驶、停放、充电等管理规定；
- （三）宠物饲养规定；
- （四）防盗窗、网、门、栅安装规定；
- （五）晒衣架安装规定；
- （六）太阳能热水器安装规定；
- （七）其他有关物业的管理制度和规定。

第五章 物业的维修

第二十条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得损害其他业主的合法权益。

第二十一条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主、非业主使用人和物业服务人应事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

第二十二条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时进入物业专有部分进行抢修，但无法通知相关业主的，物业服务人应向相邻业主和业主委员会说明情况，并在所在地居（村）民委员会或所在地派出所的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行抢修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，抢修产生的相关费用由责任人承担。

第二十三条 因公共利益或者维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应征得物业服务人、直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续，事后在约定期限内恢复原状。

第二十四条 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十五条 人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复并承担费用。

第六章 物业的转让、租赁

第二十六条 物业出租应当遵守相关法律法规规章等有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第二十七条 物业出租应当遵守《金华市居住房屋出租安全管理办法》以及相关配套安全标准。以一间卧室或起居室（厅）为最小出租单位，不得将其他非居住空间出租供人员居住，每个居室人均使用面积不得少于 4 平方米，每个居室居住人数不得超过 2 人（法定赡养、抚养、扶养义务关系除外）。

第二十八条 物业出租人应当协同承租人依法办理房屋租赁登记备案手续，同时，按规定将租客信息向居（村）民委员会或派出所报送登记。

第二十九条 物业转让或者出租时，业主须将本规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件，由受让人或承租人作出书面承诺。物业转让或者出租后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起 10 日内，将转让或者出租情况以及相应通讯联系方式书面告知物业服务人。

第七章 物业共有部分的经营与收益分配

第三十条 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业管理经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备委托物业服务人经营，扣除合理经营成本后，所得物业经营性收益由物业服务人或街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会代管并单独列账，并按下列约定分配：

1. _____%用于续交物业专项维修资金（经营性收益应当主要用于补充物业专项维修资金）；
2. _____%用于保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护；

上述具体比例由建设单位与物业服务人在前期物业服务合同中约定，并向业主公示。

前期物业服务结束时，物业服务人应当审计前期物业服务期间物业经营性收益收支情况，并将审计结果在物业管理区域内显著位置公示。

第八章 物业专项维修资金

第三十一条 本物业管理区域建立的物业专项维修资金专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用、管理执行金华市物业专项维修资金管理的有关规定。

第三十二条 本物业管理区域如未成立业主委员会，维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，由所在街道办事处、乡（镇）人民政府或者居（村）民委员会按规定程序代为履行业主委员会相关职责。街道办事处、乡（镇）人民政府或者居（村）民委员会应认真审核工程内容、施工单位、预算方案及资金额度等事项后，组织征求相关业主意见，并将上述事项在物业管理区域内显著位置进行公示。在对维修、更新、改造项目的申报、施工和验收过程中，应邀请业主代表进行全程监督。

第九章 违约责任

第三十三条 业主、非业主使用人应自觉遵守本规约，违反本规约造成其他业主物业损害或导致业主共同利益受损的，受损业主和物业服务人可依法向人民法院提起诉讼。

第三十四条 为维护业主的共同利益，在前期物业管理服务活动期间，物业服务人可以根据前期物业服务合同约定的服务内容及有关法律法规规章和本规约的规定，制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用以及停车停放管理和动物饲养管理等各项管理制度，并督促业主、非业主使用人遵守执行。

业主、非业主使用人违反有关法律法规规章、物业服务合同、管

理制度和本规约的行为，物业服务人应当劝阻、制止，并报告相关职能部门。

第三十五条 业主、非业主使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务费用的，经物业服务人书面催交，无正当理由逾期仍不交纳的，可以依法提起诉讼并申请人民法院强制执行。

第三十六条 违反本规约或者有关法律法规规章造成其他业主人身伤害、财产损失的，由相关责任人依法承担责任。

未成年人违反上述规定造成他人人身伤害、财产损失或损坏公共财物的，由监护人依法承担责任。

第三十七条 非业主使用人违反本规约的，业主依法承担连带责任。

第十章 附 则

第三十八条 本规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的管理规约生效之日终止。

第三十九条 本规约每位业主各执一份，建设单位和物业服务人留存一份。

附：承诺书

承 诺 书

本人（单位）是_____（物业名称及专有部分坐落）的买受人，已阅读并完全理解_____建设单位名称_____制定的_____（物业项目名称）《临时管理规约》，同意遵守本管理规约约定的一切条款，如有违约，愿依法承担责任。

承诺人（签名/盖章）：

身份证号码：_____

联系电话：_____

_____年____月____日

管理规约

（示范文本 2023）

使用说明

1.本示范文本供业主大会筹备组或业主大会及业主委员会拟订和修改管理规约时参考使用。

2.业主大会筹备组或业主大会及业主委员会可根据本物业服务区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

3.初次拟订的管理规约应当在业主大会会议召开15日前以书面形式在物业服务区域内显著位置公示，经业主大会会议表决通过后，30日内报物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府及县（市、区）住房和城乡建设部门备案。

4.本示范文本内容与相关法律法规以及上级有关规定相冲突的，以有关规定为准。

（物业项目名称）管理规约

第一章 总 则

第一条 为维护本物业服务区域内的全体业主和非业主使用人的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，促进管理有序、文明和谐的新型社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《金华市物业管理条例》等法律法规规章之规定，结合本物业服务区域实际，制定本管理规约。

第二条 本规约征求街道办事处、乡（镇）人民政府或居（村）民委员会意见后，经业主大会通过，对本物业服务区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。

第三条 业主、非业主使用人在物业使用中，应遵守物业使用的相关规定，遵守本物业服务区域车辆停放、电梯使用、空调安装、装饰装修、房屋出租、垃圾投放、宠物饲养等管理制度和约定以及属地街道办事处、乡（镇）人民政府或居（村）民委员会关于物业使用的有关要求；不得从事法律法规规章规定的禁止性行为，不得违反依据本规约制定的各项制度。

第二章 物业基本情况

第四条 本物业服务区域内物业的基本情况

一、物业名称：_____。

二、物业坐落位置：_____县（市、区）_____乡（镇、街道）_____路（街、巷、弄）_____号。户数：_____。

三、物业类型：_____。

四、物业服务区域四至：

东至：_____；

南至：_____；

西至：_____；

北至：_____。

有物业服务区域划分意见书的，依据该意见书划分区域管理。

五、物业服务区域概况：总占地面积_____平方米、物业总建筑面积_____平方米。

六、物业管理用房。建筑面积_____平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为_____平方米，坐落：_____；
物业管理经营用房建筑面积为_____平方米，坐落：_____。

七、物业服务人基本情况：

公司名称：_____；

法定代表人：_____；

资质等级、资质证书编号_____；

注册地址：_____；

联系电话：_____；

邮编：_____。

八、业主大会及业主委员会。办公地点：_____。

第三章 物业管理与服务

第五条 物业服务收费可以采取包干制或酬金制方式，具体根据

《物业服务合同》约定。

包干制，是指由业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈余或者亏损由物业服务人享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制，是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务人，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第六条 业主按照约定按时足额交纳物业服务等相关费用；转让物业的，应自觉及时结清物业服务等相关费用。

第七条 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第八条 业主委托物业服务人提供物业服务合同约定以外服务项目的，服务报酬由双方约定。

第九条 对本物业服务区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修、房屋出租等方面法律法规规章和本规约规定的行为，物业服务人应当及时采取合理措施进行劝阻、制止，并向有关职能部门报告。

第四章 物业的使用

第十条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利；但不得擅自改变物业使用性质，不得危及物业的安全，不得损害他人合法权益；因特殊情况确需改变物业规划设计用途的，应当经有利害关系的业主书面同意后，向国家有关部门报批，依法办理相关审批手续，并告知业主委员会和物业服务人。

第十一条 业主、非业主使用人应遵守法律法规规章和本管理规约的规定，按照有利于物业使用安全、整洁以及公平合理、不损害公

共利益和他人利益的原则，正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

第十二条 业主、非业主使用人应当遵守《中华人民共和国大气污染防治法》《烟花爆竹安全管理条例》《金华市禁止销售燃放烟花爆竹管理规定》等相关规定，禁止在物业服务区域内燃放烟花爆竹。

第十三条 业主、非业主使用人应当遵守法律法规规章中有关电梯安全使用管理规定，遵守《金华市电梯安全条例》，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

- （一）乘用明示处于非安全状态的电梯；
- （二）超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯；
- （三）采用非正常手段开启电梯层门或轿厢门；
- （四）破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；
- （五）携带危险品乘用电梯；
- （六）其他影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯故障或存在安全使用风险，经质量技术监督部门或特种设备检测检验机构检测，需要进行安全评估和维修、改造、更新的，由全体业主或部分共有业主委托有资质的专业单位实施安全评估和维修、改造、更新。所需费用由相关业主自行筹集，或按相关规定在物业专项维修资金中列支。

鼓励引入电梯安全管理保险机制，参加“电梯养老”综合保险。

第十四条 业主、非业主使用人应当按住宅设计规范、标准明确规定的要求安装空调。不得在空调设备上增加其他负载，并定期对空

调设备的安全进行检查和维护。

发生下列情况之一的，业主、非业主使用人应当及时采取必要措施，消除安全隐患：

- （一）空调设备超过设计使用期限的；
- （二）空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；
- （三）其他有关空调设备和座板等安全隐患的情形。

业主、非业主使用人使用空调产生噪声超过有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

第十五条 业主、非业主使用人应当遵守国家、省、市相关法律法规规章等规定，依法依规安全使用和维护本物业服务区域内的消防设施设备，并遵守下列规定：

- （一）不得占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面；
- （二）不得损坏消防设施设备、影响消防安全；
- （三）违反消防安全的行为被公安、消防等部门责令整改的，应当按照要求及时整改；
- （四）其他有关消防安全方面的规定。

如有违反上述规定行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，如劝阻、制止无效的，应当及时报告公安机关或消防部门。

第十六条 业主、非业主使用人按照相关法律法规规章的规定，对其产生的生活垃圾进行分类投放，并遵守下列规定：

- （一）爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备；
- （二）按照相关规定分类处理垃圾，不得随意丢弃生活垃圾；
- （三）按照本物业服务区域有关规定的地点投放垃圾；

（四）其他有关垃圾投放、分类和处理等规定。

如有违反上述规定行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，如劝阻、制止无效的，应及时报告相关部门。

第十七条 业主、非业主使用人在物业使用过程中，不得违法搭建、改建，应遵守下列规定：

（一）不得将房屋内卧室、起居室、阳台等部位改为卫生间或厨房，不得改变卫生间、厨房的原始设计位置；

（二）不得改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重结构；

（三）不得实施其他影响物业安全的行为。

如有上述行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，并书面要求其限期整改。其他业主、非业主使用人可以向有关部门举报；劝阻、制止无效的，物业服务人可以对用于违法搭建的材料采取禁止进入物业服务区域的措施，并向有关部门报告。

第十八条 业主、非业主使用人进行装饰装修时，应当遵守下列规定：

（一）遵守国家、省、市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不得有破坏房屋承重结构等装饰装修的行为；

（二）需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，并按照装饰装修的有关规定办理手续。物业服务人应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、非业主使用人，并要求其与施工单位签订装饰装修协议；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；

（四）施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻他人日常生活造成影响；

（五）不得擅自扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；合理用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

（六）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

发现装饰装修企业、施工人员或物业服务人有强制装饰装修行为的，业主，非业主使用人均可及时向相关部门报告。

第十九条 业主、非业主使用人在物业使用中，根据本物业服务区域的实际，除遵守《金华市物业管理条例》有关规定外，还应遵守下列制度规定：

- （一）机动车车辆行驶、停放、收费等管理规定；
- （二）非机动车行驶、停放、充电等管理规定；
- （三）宠物饲养规定；
- （四）防盗窗、网、门、栅安装规定；
- （五）晒衣架安装规定；
- （六）太阳能热水器安装规定；
- （七）其他有关物业的管理制度和规定。

第五章 物业的维修

第二十条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得损害其他业主的合法权益。

第二十一条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部

分时，业主、非业主使用人和物业服务人应事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

第二十二条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时进入物业专有部分进行抢修，但无法通知相关业主的，物业服务人应向相邻业主和业主委员会说明情况，并在所在地居(村)民委员会或所在地派出所的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行抢修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，抢修产生的相关费用由责任人承担。

第二十三条 因公共利益或者维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应征得物业服务人、直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续，事后在约定期限内恢复原状。

第二十四条 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十五条 人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复并承担费用。

第六章 物业的转让、租赁

第二十六条 物业出租应当遵守相关法律法规规章等有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得利用物业从事违法犯罪活动，不得损害其他业主的合法权益。

第二十七条 物业出租应当遵守《金华市居住房屋出租安全管理

办法》以及相关配套安全标准。以一间卧室或起居室（厅）为最小出租单位，不得将其他非居住空间出租供人员居住，每个居室人均使用面积不得少于4平方米，每个居室居住人数不得超过2人（法定赡养、抚养、扶养义务关系除外）。

第二十八条 物业出租人应当协同承租人依法办理房屋租赁登记备案手续，同时，按规定将租客信息向居（村）民委员会或派出所报送登记。

第二十九条 物业转让或者出租时，业主须将本规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件，由受让人或承租人作出书面承诺。物业转让或者出租后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起10日内，将转让或者出租情况以及相应通讯联系方式书面告知业主委员会和物业服务人。

第七章 物业共有部分的经营与收益分配

第三十条 本物业服务区域内属于全体业主所有的物业管理经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备委托物业服务人经营，扣除合理经营成本后，所得物业经营性收益由物业服务人或街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会代管并单独列账，并按下列约定分配：

1. _____%用于续交物业专项维修资金（经营性收益应当主要用于补充物业专项维修资金）；
2. _____%用于保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护；
3. _____%用于补充物业服务费用不足；
4. _____%用于业主大会、业主委员会的工作经费。

上述具体比例由业主大会会议或业主大会授权的业主委员会决定。

第三十一条 经营性收益可以由业主委员会自行管理,也可以委托属地街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会或物业服务人代为管理。经营性收益由业主委员会自行管理的,应当以业主委员会名义开设账户,不得以任何个人或者其他组织名义进行管理,并每半年公示一次收支情况;经营性收益由街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会或物业服务人代为管理的,要单独建账,并每半年公示一次收支情况,业主委员会应监督物业服务人公示内容。

第三十二条 经营性收益单次使用金额在_____万元以上的,须经业主大会决定,并在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示。经营性收益单次使用金额在_____万元以下的,须经业主委员会会议决定后向居(村)民委员会报备,并在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示。

第三十三条 经营性收支情况每_____年进行一次审计,并将审计报告在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示_____日(不少于7日)。物业服务人更换,业主委员会届满或中止,或者业主委员会负责人离职的,须对经营性收支情况进行审计,并将审计报告在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示_____日(不少于7日)。

第三十四条 对经营性收支情况进行审计的,相关费用可以从经营性收益中列支。

第八章 物业专项维修资金

第三十五条 本物业服务区域建立的物业专项维修资金专项用

于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用、管理执行《金华市物业管理条例》及《金华市物业专项维修资金实施细则》的有关规定。

第三十六条 维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，业主委员会应认真审核工程内容、施工单位、预算方案及资金额度等事项后，组织征求相关业主意见，并将上述事项在物业服务区域内显著位置进行公示。维修方案和征求意见情况应及时报送居（村）民委员会备案，同时邀请居（村）民委员会和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行监督。

第三十七条 本物业服务区域如未成立业主委员会或未聘请物业服务人的，由属地居（村）民委员会或物业管理委员会按规定程序代为申请使用物业专项维修资金。

第三十八条 本物业服务区域内物业专项维修资金本金余额不足首期交存额的 30% 时，相关业主应当及时续交物业专项维修资金。资金续交的具体方案由业主委员会拟定。经物业服务区域内专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主参与表决人数 3/4 以上的业主同意，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。并在_____日内完成资金续交工作。资金续交的方案包括：

（一）续交金额。续交金额应保证续交后余额达到首期物业维修资金额度。

（二）分摊原则。由相关业主按所拥有房屋的专有建筑面积比例分摊续交金额。

（三）资金来源。选择下列第_____（可多选）项作为本物业

服务区域的续交资金来源。

- 1.从本小区物业经营性收益中一次性划转;
- 2.每年从本小区物业经营性收益中根据本规约第三十条第1项约定的比例提取额度,用于补充物业专项维修资金,直至达到应续交金额;
- 3.由相关业主按应分摊的金额续交,产权不明确或产权属于业主共同所有的物业,其续交金额从小区经营性收益中划转;
- 4.由物业服务人在收取物业服务费的同时,按月另行收取一定额度的物业专项维修资金,直至达到应续交金额;
- 5.业主大会或业主大会授权业主委员会决定的其他方法。

第九章 违约责任

第三十九条 业主、非业主使用人应自觉遵守本规约。违反规约的,造成其他业主物业损害或导致业主共同利益受损的,受损业主、业主委员会和物业服务人可依法向人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费,不交存物业专项维修资金,扰乱业主大会召开、业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的,该业主应当放弃行使以下第_____项权益(可多选):

- 1.担任业主委员会委员或委员候选人;
- 2.业主大会会议表决权;
- 3.共有部分经营收益分配权;
- 4.参与和监督业主大会、业主委员会的组建以及日常工作;
- 5.监督物业服务人的日常工作;
- 6.其他有关物业管理权。

第四十条 为维护业主的共同利益，业主大会同意在物业管理服务活动中授予物业服务人以下权利：

（一）根据物业管理法律法规规章和本规约的规定，由物业服务人制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用以及停车停放和饲养动物等各项管理制度，并督促业主、非业主使用人遵守执行；

（二）以告知、劝阻、公示等必要措施制止业主、非业主使用人违反物业管理法律法规规章、物业服务合同、管理制度和本规约的行为，拒不改正的，物业服务人可以采取下列措施予以制止：

1.物业服务人可以清理在公共空间任意堆放的杂物，以恢复原状；

2.对于占用消防通道、故意堵塞出入口等严重影响业主公共安全和正常生活的特殊情况，物业服务人可以在居（村）民委员会和业主委员会的见证下，采用拖车等强制方式解除隐患；

3.物业服务人可以联合居（村）民委员会、业主委员会以书面形式将业主、非业主使用人的违规违约行为通报其所在工作单位，由其工作单位协助劝导、责令改正、消除影响等。违规违约人是党员的，可以书面形式将其行为通报其所在党组织，由党组织协助劝导、责令改正、消除影响等。

第四十一条 业主、非业主使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务相关费用，经明确方式催交，逾期仍不交费，业主委员会可以协助物业服务人进行催交。

第四十二条 违反本规约或者有关法律法规规章造成其他业主人身伤害、财产损失的，由相关责任人依法承担责任。

未成年人违反上述规定造成他人人身伤害、财产损失或损坏公共

财物的，由监护人依法承担责任。

第四十三条 非业主使用人违反法律法规规章或者本规约的，有关业主依法承担连带责任。

第十章 附 则

第四十四条 本规约自业主大会会议通过之日起生效。本规约的修正和补充，经业主大会表决通过后，作为本规约的有效组成部分。

第四十五条 本管理规约如有与新颁法律法规、规章相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其它条款的效力。

第四十六条 本规约每位业主各执一份，业主委员会、物业服务人各留存一份，具有同等法律效力。同时向属地街道办事处、乡（镇）人民政府或居（村）民委员会、县级物业主管部门报备。

第四十七条 本规约由业主委员会监督实施。

业主大会议事规则

（示范文本 2023）

使用说明

1.本示范文本供拟订和修改业主大会议事规则时参考使用。

2.业主大会筹备组和业主可根据本物业服务区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

3.拟订的业主大会议事规则应当在业主大会会议召开 15 日前以书面形式在物业服务区域显著位置或信息化平台公告，经业主大会会议表决通过后，30 日内报物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府备案。

4.本示范文本内容与相关法律法规以及上级有关规定相冲突的，以有关规定为准。

（物业项目名称）业主大会议事规则

第一章 总 则

第一条 为维护本物业服务区域全体业主的合法权益，规范业主大会、业主委员会的议事活动，根据《中华人民共和国民法典》住建部《业主大会和业主委员会指导规则》及国家、省、市物业管理条例等有关规定，制定本物业服务区域业主大会议事规则（以下简称“本议事规则”）。

第二条 业主大会、业主委员会在党的领导下开展物业管理活动。对物业管理活动中的重大履职事项，应先召开业主委员会党组织会议或党员委员会议讨论，形成共识后再提交业主委员会或业主大会决定。

业主委员会在街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会的指导监督下开展履职工作。业主大会和业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

第三条 业主大会和业主委员会在其职责范围内依法作出的决定对本物业服务区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。任何人不得抵制决定的贯彻执行，不得干扰业主大会和业主委员会的正常工作。

第四条 业主大会、业主委员会作出决定前，应当将决定事项报告居（村）民委员会，并听取居（村）民委员会意见，作出决定后应及时报告居（村）民委员会并向业主公开。

第五条 业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识学习，参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。

第二章 业主大会

第六条 物业服务区域范围及相应的业主大会名称

（一）物业服务区域范围（四至及附图）：

东至：_____；南至：_____；

西至：_____；北至：_____。

有物业服务区域划分意见书的，具体见附件。

（二）业主大会名称为：

金华市_____区（县、市）_____（物业项目名称）业主大会。

第七条 业主大会决定以下事项：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举、改选业主委员会或者更换业主委员会委员、候补委员；
- （四）确定物业管理形式；
- （五）确定物业服务内容、标准及物业服务收费方案；
- （六）选聘物业服务人的方案；
- （七）选聘和解聘或授权业委会选聘和解聘物业服务人；
- （八）筹集和使用物业专项维修资金；
- （九）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （十）改变共有部分的用途；
- （十一）物业管理用房、物业共用部位、共用设施设备的使用和经营及其收益的管理分配使用；

（十二）物业服务区域内除公共道路以外设置临时停车位，制定车辆行驶、停放、收费等管理制度；

（十三）撤销业主委员会的决定；

（十四）法律法规规章或管理规约规定由业主共同决定的其他事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决。决定上述第（八）项和第（九）项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第八条 业主大会会议应当有物业服务区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半的业主参加，由业主委员会按照下列程序组织召开：

（一）起草业主大会会议表决的内容、会议召开形式、时间、地点、议题和议程，制定征询意见表或表决票，核实业主身份、人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况；

（二）会议时间、地点、议题和议程等内容应当经街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会依法审核后，在业主大会会议召开 15 日前在物业服务区域显著位置或信息化平台公告；

（三）按照本议事规则第十八条规定，发放和回收表决票，并应在公告要求的时间内完成投票工作。因客观原因不能按期完成投票工作的，应在居（村）民委员会指导下决定是否延期并在物业服务区域显著位置或信息化平台公告；

（四）按照本议事规则第十九条规定，统计表决结果。业主大会会议表决的情况应接受街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会的监督；

（五）业主大会会议决定以书面形式在本物业服务区域内显著位置或信息化平台进行公示，公示期不少于7日，接受业主的查询和监督；

（六）业主大会会议应当由业主委员会书面记录并存档。

第九条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开_____次，召开时间为_____月份。

有下列情形之一的，业主委员会应当自情形发生或收到申请之日起_____日内组织召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积20%且占总人数20%以上业主提议，属于业主大会议事范围且提议事项明确、联系人明确的；

（二）发生_____、_____、_____等重大情形或者紧急事件需要及时处理的；

（三）街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会认为有必要并要求召开的；

（四）_____

第十条 业主委员会接到提议召开业主大会临时会议书面申请（需有业主本人签名）后，须及时报告居（村）民委员会，并在_____日内对提议的真实有效性进行核实。经核实，符合业主大会临时会议召开情形的，业主委员会应当在收到提议之日起_____日内按规定召开业主大会临时会议，就提议事项征求业主意见并进行表决，表决议题应与提议议题相一致；提议不符合业主大会临时会议召开情形的，业主

委员会应当在收到提议之日起____日内说明事实、理由和依据，并在物业服务区域显著位置或信息化平台公告。

第十一条 业主委员会未按规定组织召开业主大会会议的，业主可以请求街道办事处、乡（镇）人民政府协调，确定召开时间。逾期仍未召开的，根据《浙江省物业管理条例》《金华市物业管理条例》规定由区（县、市）物业主管部门和街道办事处、乡（镇）人民政府指导、帮助居（村）民委员会指导业主召开，具体工作委托居（村）民委员会组织实施。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式，业主委员会应于会议召开____日前确定会议形式并进行公告。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公告。

第十三条 本物业服务区域____（采取或不采取）业主推选业主代表参加业主大会会议的方式进行。业主代表只可代业主表达其意愿，不得代替其做出相关决定。

采取业主推选业主代表参加业主大会会议的，业主需要由业主代表代为表达意愿的，应当于业主大会会议召开前，将其书面意见提交业主代表，由业主代表代为转交。凡需投票表决的，业主的赞同、反对、弃权意见须由业主本人签字。

第十四条 业主推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表采取下列第____种方式产生：

- 1.以幢为单位，从该幢业主中推选产生____名代表；
- 2.以单元为单位，从该单元业主中推选产生____名代表；

3.以楼层为单位，从该楼层业主中推选产生_____名代表；

4.划分为_____个推荐单位，从每个推荐单位业主中各推选_____名代表，共计产生_____名代表。其中：住宅类型_____名代表（别墅_____名代表，排屋_____名代表，公寓_____名代表，其他物业_____名代表），非住宅类型_____名代表（商业物业_____名代表、办公物业_____名代表、工业物业_____名代表、其他物业_____名代表）；

5.本单位未推选出代表参加选举的，其名额可以由其他单位的代表参加竞选。

第十五条 业主可以接受同一物业服务区域内的其他业主书面委托在一定期限内代其行使共同管理权。委托人签署的《授权委托书》上须附委托人身份证件复印件。受托人出席业主大会会议时须出示《授权委托书》和本人的身份证件。

非业主使用人可以接受业主的书面委托行使业主权利，但不得担任业主委员会委员。

第十六条 受托人应当根据委托人委托的内容代为行使共同管理权，当委托人本人参加业主大会会议或明确表示终止委托的，授权委托书自动失效。

业主委托行为应明确：

（一）委托期限为_____（不超过本届业主委员会任期）

（二）委托人数为_____

1.同一名业主接受的委托人数采取下列第_____项：

（1）不超过3人 （2）不超过_____人

2.同一名非业主使用人接受的委托人数采取下列第_____项：

（1）不超过3人 （2）不超过_____人

第十七条 业主大会采用以下第_____（可多选）项确认参加会议的业主：

- 1.业主到会并在会议签到表上签名；
- 2.业主在表决票上或者表决票发放表上签名；
- 3.业主在挂号信、快递等收件凭证上签名；
- 4.音像、影像资料可以确认的；
- 5.业主在网络上查收确认；
6. _____

第十八条 业主大会会议采用以下第_____种方法（可多选）进行发放、回收表决票：

（一）设投票箱：在物业服务区域内设投票箱，由业主将表决票投入投票箱内；

（二）专人送达、回收：由业主委员会组织有关人员逐户送达并回收；

（三）网络投票：由业主通过密码、密钥等确认身份后在网上进行投票；

（四）传真（以传真方式投票的，应在表决票中附业主本人身份证复印件）；

（五）邮寄挂号信、快递（以邮寄挂号信或快递投票的，应在表决票中附业主本人身份证复印件）；

（六）音像、影像资料（以音像、影像资料投票的，音像、影像资料应当有业主本人对具体表决事项的明确意见表达）；

（七）_____

第十九条 业主大会采取以下方法进行表决票的统计：

已确认参会未表决的业主，其投票权数按照下列第_____项办法统计：

- 1.计入已表决的多数票；
- 2.不计入已表决的多数票；

（二）车位、摊位等特定空间不计入确定业主投票权数的专有部分面积；

（三）不按规定交存物业专项维修资金、不按服务合同交纳物业服务费用、_____等损害业主公共利益行为的业主，其表决权与被选举权按照下列第_____项办法统计：

1.均予以限制，其投票权数不计入总人数、建筑物总面积，不得参选业主委员会委员；

2.均不进行限制，其投票权数计入总人数、建筑物总面积，可以参选业主委员会委员；

3.限制其被选举权，不得参选业主委员会委员；但不限制其表决权，其投票权数计入总人数、建筑物总面积；

4._____

（四）投票人需用钢笔或签字笔填写并签名，签名因未填写、涂改、字迹不清等原因造成无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

（五）单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计；若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名。

第二十条 业主大会对某项提议已经作出决定的，业主在_____月内不得以同一内容同一理由再提议召开业主大会会议进行表决。

第三章 业主委员会

第二十一条 业主委员会由_____（五至十一人单数）名委员组成，其中主任1名、副主任____名。主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会可以设立候补委员，其中候补委员所占比例不得超过委员会总人数的三分之一，其选举产生规则、任职资格和职务终止规则与业主委员会委员相同。业主委员会委员出现空缺时，由候补委员按照得票多少依次递补。

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向所在地区（县、市）物业主管部门。业主委员会备案的内容发生变更的，应当重新备案。

业主委员会委员、候补委员候选人通过下列渠道推荐：

- （一）业主自荐；
- （二）10人以上业主联名推荐；
- （三）居（村）民委员会推荐；
- （四）法律法规规定的其他渠道推荐。

业主大会筹备组应当根据业主委员会委员、候补委员候选人产生办法，从按照前款渠道推荐的人员中，提出首届业主委员会委员、候补委员候选人名单。

业主委员会换届选举时，由本届业主委员会根据业主委员会委员、候补委员候选人产生办法，从按照本条第一款规定渠道推荐的人员中，提出下届业主委员会委员、候补委员候选人名单。

业主委员会委员、候补委员候选人名单应当予以公示，公示时间不少于7日。业主对候选人名单有异议的，由筹备组或者本届业主委员会协调解决。

符合条件的业主委员会应当成立党支部，暂不符合单独组建条件的，通过组建临时党支部、联合党支部或由居（村）民委员会党组织派驻党建指导员等方式实现党的组织和工作覆盖。党员业主委员会主任兼任党支部书记。

业主委员会每届任期为_____年（3—5年）。

业主委员会办公地点为_____

第二十二条 业主委员会为业主大会的执行机构，履行以下职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）拟订选聘物业服务人的方案并报业主大会决定；
- （四）拟定物业服务合同的内容；
- （五）与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；
- （六）及时了解业主、非业主使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；
- （七）拟定或审核物业管理用房、物业共用部位、共用设施设备的使用和经营方案；
- （八）监督管理规约的实施；
- （九）督促业主、非业主使用人交纳物业服务费及其他相关费用；
- （十）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；
- （十一）调解业主、非业主使用人、物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

(十二) 对侵害业主共同利益的行为依法提起诉讼;

(十三) 配合街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会做好物业服务区域的社会治理工作。

(十四) 法律法规和业主大会赋予的其他职责和业主大会授权业主委员会决定的其他事项。

第二十三条 业主委员会候选人应当是本物业服务区域内的业主,且中共党员候选人应占总候选人数的_____(不低于 50%),并符合下列条件:

(一) 具有完全民事行为能力;

(二) 遵守国家有关法律法规;

(三) 遵守业主大会议事规则、管理规约,模范履行业主义务;

(四) 热心公益事业,责任心强,公正廉洁,具有较强的社会公信力;

(五) 具有一定的组织能力;

(六) 具备必要的工作时间;

(七) 住宅业主参选前一年在本物业服务区域内居住累计满____月以上;

(八) 商业、配套用房业主参选前一年在物业服务区域内办公、经营累计满____月以上;

(九) _____

第二十四条 居(村)民委员会办公用房位于物业服务区域内的,居(村)民委员会可作为业主代表指定一名专职工作人员参与业主委员会选举。

居（村）民委员会用房不在本物业服务区域内且工作人员中也没有业主的，可以聘请一名专职工作人员担任业主委员会兼职委员，列席业主大会和业主委员会会议。

第二十五条 鼓励和支持符合下列条件的业主积极参选业主委员会：

- （一）中共党员；
- （二）党代表、人大代表、政协委员；
- （三）居（村）民委员会“两委”班子成员、网格党支部书记、党小组长；
- （四）具备财务、法律、工程、环境等专业专长的业主；
- （五）有经验、有能力、有精力的退休人员。

第二十六条 业主有下列情形之一的，不得作为业主委员会委员候选人：

- （一）违反国家法律法规，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚未满三年的；
- （二）违反党纪党规，正在被立案调查，或曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的；
- （三）参与邪教组织，或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；
- （四）利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；
- （五）采用不正当手段，阻挠业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的；
- （六）本人及其近亲属与为本物业服务区域提供物业服务的物业服务人有利害关系的；

（七）违反社会公德、职业道德、家庭美德，造成不良影响的；

（八）拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、车位管理费及物业服务企业代收代缴的水电等公共能耗费用，或煽动其他业主拒缴上述相关费用的；

（九）拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；

（十）在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的；

（十一）不按照有关规定交存物业专项维修资金的；

（十二）其他不宜担任的情形。

第二十七条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其委员资格、候补委员自行终止：

（一）不再是本物业服务区域内业主的；

（二）因疾病或者其他原因不能正常履行职责的；

（三）已书面向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（四）在为本物业服务区域提供服务的物业服务人工作的；

（五）违反法律法规，正在被立案侦查、被追究刑事责任，或曾受过刑事处罚未满三年的，或因犯罪被限制人身自由的；

（六）违反党纪党规，正在被立案调查、被党纪处分，或曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的；

（七）法律法规规章以及管理规约规定的其他情形。

业主委员会应将上述委员资格自行终止情况在本物业服务区域显著位置或信息化平台公告不少于7日。

第二十八条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，可以依照法律法规规章和业主大会议事规则的规定，提请业主大会会议决定是否终止其委员、候补委员职务：

（一）不履行业主委员会委员、候补委员职责和业主义务，不遵守管理规约和业主大会议事规则，情节严重的；

（二）收受物业服务人或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的；

（三）向物业服务人违法销售商品、承揽业务的；

（四）牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的；

（五）在选举中有贿赂、胁迫、欺骗等不正当行为并经查证属实的；

（六）住宅业主当选之后每年在本物业服务区域内居住累计未满____月的；商业、配套用房业主当选之后每年在物业服务区域内办公、经营累计未满____月的；

（七）发生第二十六条第（三）（四）（五）（八）（九）（十）（十一）项情形的；

（八）_____

业主委员会应将业主大会关于是否终止上述委员、候补委员资格的决定在本物业服务区域显著位置或信息化平台公告不少于7日。

第二十九条 业主委员会委员实行_____选举（等额或差额）。如实行差额选举的，差额人数为____人，差额人数不超过业主委员会委员总数的50%。

第三十条 业主大会、业主委员会的工作经费由全体业主共同承担，可以从共用物业经营收入中列支。工作经费的筹集、使用和管理由业主大会决定。

业主委员会应当定期公布业主大会、业主委员会工作经费的收支情况，接受全体业主监督。

业主大会可以设立业主监督委员会，对业主委员会履职情况、共用物业经营收益收支情况进行监督。业主监督委员会任期与业主委员会一致，候选人资格、选举办法等在业主大会议事规则中确定。

第三十一条 划分为一个物业服务区域的分期开发建设项目，按分期开发的_____比例(面积或人数)来分配业主委员会委员名额。后期的业主委员会委员的产生方法采取下列第_____项：

- 1.召开全体业主参加的业主大会会议增补业主委员会委员；
- 2.召开全体业主参加的业主大会会议重新选举业主委员会；
3. _____

如采取上述第 1 项的，后期选举产生的业主委员会委员任期和先期成立的业主委员会委员任期同时结束，不参加当期业主委员会主任和副主任的推选。

第三十二条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每年召开_____次，分别在_____召开。

经三分之一以上业主委员会委员提议的或符合下列第_____（可多选）项情形之一的，业主委员会应当在 7 日内召开临时会议：

- 1.业主大会决定召开业主委员会会议的；
- 2.业主委员会主任或党支部书记认为有必要的；

3.街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会认为有必要并要求召开的；

4. _____

业主委员会委员不能委托代理人参加会议，候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

第三十三条 业主委员会会议应当按照下列程序和要求召开：

（一）会议由主任负责召集和主持，主任因故不能召集和主持的，由副主任负责召集和主持。主任、副主任均因故不能召集的，或无正当理由不召集的，由街道办事处、乡（镇）人民政府指定一名委员召集；

（二）召集人提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员，并邀请居（村）民委员会列席；

（三）需讨论、决定的事项应当在会议召开 7 日前报告居（村）民委员会，并在本物业服务区域显著位置或信息化平台公告，听取居（村）民委员会和业主、非业主使用人的意见建议；

（四）委员因故不能参加会议的，提前 1 日向会议召集人说明；

（五）会议应有过半数的委员出席，作出的决定（包括形成的业主委员会议案）必须经全体委员半数以上同意；

（六）会议书面记录由出席会议的委员签字并加盖业主委员会印章后存档；

（七）业主委员会会议决定文件由业主委员会发布；

（八）业主委员会会议决定（包括业主委员会议案）在作出之日起 3 日内以书面形式报告居（村）民委员会并在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示，公示期不少于 7 日。

第三十四条 业主委员会任期届满，不得继续履行职责。业主委员会任期届满 3 个月前，应当书面报告所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会，并在街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会指导下，按照规定组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

第三十五条 业主委员会换届改选办法：

（一）由街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会和业主委员会成立换届选举工作组，负责具体换届改选工作，工作组组长由街道办事处、乡（镇）人民政府代表担任；

（二）在业主自愿报名的基础上，由工作组按照本议事规则审核并产生业主委员会候选人名单；

（三）若经专有部分占建筑物总面积 1/2 且占总人数 1/2 以上业主同意的委员候选人数达到应选委员人数的，按得票数多少依次当选新一届业主委员会委员。超出数量的候选人不列为业主委员会正式委员，可以根据第二十一条列为业主委员会候补委员。

第三十六条 未能选举产生业主委员会或业主委员会委员人数不足总数的 1/2 的，在新一届业主委员会产生之前，由居（村）民委员会指导业主根据业主大会议事规则召开业主大会，并执行业主大会的决定。

有下列情形之一的，所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府应当及时组建物业管理委员会，县级物业主管部门应予以指导：

（一）新交付物业项目具备召开首次业主大会会议条件，但未能按照条例规定成立业主大会或者未能选举产生业主委员会的；

(二)已经划分物业服务区域但是尚未实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的;

(三)业主委员会任期届满经换届选举未能产生新的业主委员会的。

第四章 选聘物业服务人

第三十七条 本物业服务区域由一个物业服务人实施物业管理。业主委员会负责拟定物业服务合同内容,公示并征求业主意见后提交业主大会表决,并根据业主大会的决定与物业服务人签订物业服务合同。

第三十八条 发生下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会会议讨论决定选聘物业服务人事宜,并将决定书面告知物业服务人:

(一)物业服务合同届满前3个月;

(二)物业服务人书面提出解除合同的;

(三) _____

第三十九条 业主委员会应当结合本物业服务区域规模、业主对物业管理服务的需求等,起草具体选聘方案。选聘方案包括拟选聘物业服务人的信用和业绩要求,物业服务合同的主要内容以及候选企业的产生方式等。

选聘方案应当报告居(村)民委员会并在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示,公示期不少于7日,听取居(村)民委员会及业主意见并修改完善后提交业主大会会议表决,并将表决结果及最终方案在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示,公示期不少于7日。

第四十条 业主委员会公开发布选聘信息，根据选聘方案开展报名物业服务人的资格审查工作，确定候选企业数量为_____。

(1) 两家 (2) 三家 (3) _____家

第四十一条 业主委员会根据本议事规则规定，将候选物业服务人提交业主大会表决。表决结果产生后，业主委员会应当将选聘结果报告居（村）民委员会，与物业服务人签订物业服务合同，并将合同在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示，公示期不少于7日，接受业主查询和监督。

第五章 筹集管理业主大会、业主委员会运作经费

第四十二条 业主大会、业主委员会的运作经费（以下简称“运作经费”）由全体业主共同承担，但不得超过同期物业管理费总额的_____%，运作经费的具体额度由业主委员会提出意见，并经业主大会会议表决通过后执行。

(一) 本物业服务区域运作经费采取_____筹集：

1.由业主分摊； 2.从经营性收益中列支

(二) 运作经费主要用于下列开支：

1.会议组织召开费用；

2.日常办公开支费用；

3.聘请工作人员费用；

共计_____元/月，具体支付对象如下：

共计_____元/月，具体支付对象如下：

(1) _____，费用_____元/月；

(2) _____，费用_____元/月；

(3) _____, 费用_____元/月;

4. _____

(三) 业主委员会应当每年公布上一年度运作经费的使用情况, 在物业服务区域显著位置或信息化平台进行公示, 公示期不少于 7 日, 接受业主的查询和监督, 并报居(村)民委员会存档备查。

第四十三条 本物业服务区域_____ (是或否) 建立业主委员会委员履职工作补贴制度, 从经营性收益中给予业主委员会委员必要的履职工作补贴。具体标准和发放办法如下:

第六章 档案资料的建立与保管

第四十四条 业主委员会应建立工作档案, 并指定专人保管, 工作档案应当包括以下内容:

- (一) 业主大会、业主委员会的会议记录;
- (二) 业主大会、业主委员会的决定;
- (三) 业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同;
- (四) 业主委员会选举及备案资料;
- (五) 专项维修资金筹集及使用账目;
- (六) 业主及业主代表的名册;
- (七) 业主的意见和建议;
- (八) 有关业务往来文件;
- (九) 经营性收益收支使用情况账目;
- (十) 业主大会、业主委员会运作经费收支情况账目;
- (十一) 业主大会、业主委员会印章使用情况清册;

- (十二) 物业服务区域划分资料;
- (十三) 房屋及建筑物面积清册;
- (十四) 建筑规划总平面图;
- (十五) 公用设施设备的交接资料;
- (十六) 物业管理用房配置确认资料;
- (十七) _____

第四十五条 业主可以查阅与自身直接相关的档案,并有权向业主委员会提出询问,业主委员会应当在收到查询申请之日起 10 日内予以答复。

第四十六条 业主委员会集体辞职或任期届满仍未选举产生新一届业主委员会的,原业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物移交居(村)民委员会暂时保管,新一届业主委员会产生后由居(村)民委员会与其进行移交。

第七章 业主大会、业主委员会印章的使用与管理

第四十七条 业主大会、业主委员会印章按照以下规定管理:

- 1.业主大会、业主委员会印章由主任以外的委员专人保管;
- 2.业主大会印章根据业主大会会议的决定使用;
- 3.业主委员会印章根据业主委员会会议的决定并由半数以上委员书面签名同意后使用;
- 4._____

违反上述规定使用印章的,用印无效。造成经济损失或者不良影响,依法追究责任人的法律责任。

第四十八条 建立印章使用档案，记录内容包括用印日期、用印事由、用印数量、用印（经办）人、业主委员会负责人、盖章人等。

第四十九条 业主大会、业主委员会印章遗失的，业主委员会应当向本物业服务区域内业主及社会公告，并按照相关规定重新刻制。

第八章 附 则

第五十条 本议事规则经_____年_____月_____业主大会会议讨论并表决通过。未尽事项的修订、补充，经业主大会会议表决通过后，作为本议事规则的组成部分。

第五十一条 本议事规则由业主大会会议解释。如本议事规则与新颁法律法规规章有相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其他条款的效力。

_____小区第____届业主委员会选举办法

(示范文本 2023)

根据《金华市物业管理条例》(下称《条例》)等相关法律法规规章之规定,结合本小区实际情况,制定本办法。

一、业主委员会委员、候补委员组成

本次业主大会将选举产生第_____届业主委员会,该届委员会由_____名委员组成,另设候补委员_____名。

业主委员会委员、候补委员实行等额选举或差额选举,差额比例不低于百分之二十,本届业主委员会委员、候补委员正式候选人(以下简称候选人)的人数为_____人。

二、候选人产生办法

(一) 候选人资格条件要求

1.根据《条例》第十六条规定,业主委员会委员、候补委员应为本物业管理区域的自然人业主或单位业主授权的自然人代表,并符合下列条件:

- (1) 具有完全民事行为能力;
- (2) 本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业任职;
- (3) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

2.有下列情形之一的,不得作为候选人参选:

(一) 违反国家法律法规,正在被立案侦查,或曾受过刑事处罚未满三年的;

(二) 违反党纪党规,正在被立案调查,或曾受过留党察看及以

上党纪处分未满三年的;

(三) 参与邪教组织, 或非法组织参与集体上访, 影响社会稳定的;

(四) 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的;

(五) 采用不正当手段, 阻挠业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的;

(六) 本人及其近亲属与为本物业服务区域提供物业服务的物业服务人有利害关系的;

(七) 违反社会公德、职业道德、家庭美德, 造成不良影响的;

(八) 拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、车位管理费及物业服务企业代收代缴的水电等公共能耗费用, 或煽动其他业主拒缴上述相关费用的;

(九) 拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的;

(十) 在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的;

(十一) 不按照有关规定交存物业专项维修资金的;

(十二) 其他不宜担任的情形。

(二) 候选人推荐办法

1. 推荐方式:

第_____届业主委员会委员、候补委员候选人, 通过如下方式推荐产生:

(1) 业主自荐;

(2) 十名以上(含十名)业主可联名推荐一名候选人, 但同一

业主只能联名推荐一次，重复推荐无效。

（3）物业所在地居（村）民委员会党组织（物业管理区域党组织）、居（村）民委员会可以向筹备组（换届小组）推荐候选人。

2.推荐要求:

（1）材料要求

候选人报名应提供如下材料:

①委员、候补委员候选人推荐表;

②候选人身份证复印件、不动产登记证书复印件;如属单位业主授权的自然人代表的,还需提供单位业主授权材料,含单位营业执照(或其他主体证明材料)复印件、法定代表人(负责人)身份证明书复印件、法定代表人(负责人)身份证复印件、授权书原件。

③能够满足本条第(一)款规定的资格条件的证明材料或相关承诺书。

（2）期限要求

推荐应在规定的时间内完成,逾期不得推荐,亦不得撤回推荐。推荐时间由筹备组(换届小组)确定,如在规定时间内,推荐的候选人人选少于_____人的,经筹备组(换届小组)确定具体延长的时间后,继续接受推荐。

（三）候选人确定办法

1.候选人由筹备组(换届小组)进行资格审查与确定,候选人经初步审查符合条件的,报居(村)民委员会党组织研究,由居(村)民委员会党组织对候选人建议人选出具书面意见。经初步审查符合条件的候选人超过预定人数的,同等条件下按以下顺序依次确定候选人。

(1)有党员、民主党派身份的候选人;

(2) 在政府部门或居（村）民委员会任职的候选人；

(3) 居（村）民委员会党组织、筹备组或换届小组推荐的候选人；

(4) 按以上规则仍无法足额确定候选人的，可采取抽签等方式在剩余人选中进一步确定候选人。

2. 候选人不得随意退出参选，若确因特殊原因需要退出参选，应在候选人名单公示前书面告知筹备组（换届小组）。因候选人退出参选等原因致使候选人数不足的，由筹备组（换届小组）决定延长候选人推荐时间，补充推荐。

3. 候选人名单公示、公示异议及其处理办法

(1) 筹备组（换届小组）应在本次业主大会会议召开十五日前对候选人名单进行公示，公示的内容包括各候选人的姓名，身份证号码（部分隐去）、工作单位及简历、房号，电话号码（部分隐去）。

(2) 业主对公示的候选人名单有异议的，应当书面提出，提供相关证明材料和有关依据，筹备组（换届小组）应当在本次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复，有证据证实有关人员不符合候选人资格条件的，将其从候选人名单中剔除，并重新公示候选人名单，因此造成候选人数不足的，应补充推荐。

三、投票办法

（一）投票方式

本次选举采取以下第_____种方式，实行记名投票：

1. 互联网；

2. 书面形式（即纸质投票）；

3. 互联网与书面形式（即纸质投票）相结合；

4.集体讨论;

5.其他。

(二) 投票要求

1.采用互联网方式投票的,通过市住房和城乡建设部门建立的物业管理信息平台进行,并适用有关电子投票规则。

2.采用书面形式投票的,业主投票登记时应提供如下书面材料:

(1) 按要求填写的选票;

(2) 业主身份证复印件(核对原件);

(3) 业主不动产登记证书(不动产登记信息查询单或经抵押银行盖章的房产证等能证明业主享有物业产权的证明材料)复印件(核对原件);

(4) 委托他人投票的,应当同时提供委托业主签字或盖章的书面委托书原件及受托人身份证复印件,并出具相关身份证明材料原件核对。书面委托书应当载明委托事项和投票权数。一个受托人最多可以接受三名业主的委托进行投票。

3.纸质选票的领取、发放与填写要求:

发放、回收纸质选票的人员由筹备组(换届小组)确定,本次选票发放与回收采取以下第____种方式:

1.上门发放、回收;

2.定点发放、回收;

3.上门发放、回收与定点发放、回收相结合。

业主或其受托人领取纸质选票时,应签字确认。如因客观原因须更换纸质选票,经确认后另行发放的,作废选票应交回存档。

业主或其受托人在填写选票前,应事先仔细阅读选票有关说明,

按选票有关说明认真填写；不得随意涂改填写的内容，如有涂改，必须由投票人签字确认，否则无效；选择多于____位候选人的选票为无效票；少于或者等于____位的为有效票；同一个业主同时通过书面方式和互联网方式进行重复投票的，投票结果依据业主所在小区的业主大会议事规则、管理规约或者选举办法等确定，有约定从其约定；没有约定的或约定不明的，以互联网方式投票为准。

（三）业主人数与投票权数的确定

业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

1.业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；

2.业主总人数，按照本款第一项业主人数的总和计算。

一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。

（四）当选规则

1.会议有效条件：

业主大会会议参与表决人数超过本物业管理区域内参与表决数的____%，且参与表决人数超过全体业主人数的____%，业主大会会议方为有效。

2.表决规则：

业主委员会委员、候补委员按照得票顺序当选。所得投票人数较多者排名靠前，所得投票人数相等的，抽签确定排名顺序。

首轮选举应当获得参会业主所持投票权数过半数和参会业主人数过半数同意。

如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，则从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

前款所称参会，包括以下三种方式：

（1）采用集体讨论方式召开业主大会会议的，是指业主在会议签到表签字确认；

（2）采用书面形式召开业主大会会议并通过纸质方式投票的，是指业主在表决票上或者选举票上签字确认，并按照规定方式交回表决票或者选举票；

（3）采用互联网方式召开业主大会会议并通过物业管理信息平台投票的，是指平台接收到业主投票信息。

（五）延期规定

本次选举期限自筹备组（换届小组）工作会议召开之日起不超过三个月。补充推荐产生的时间增加，应将大会召开时间相应延后，具体投票期限由筹备组（换届小组）根据实际情况确定。

业主大会会议投票截止后，参会业主人数或参会业主所持有的投票权未达到法律规定比例的，经街道办事处或乡（镇）人民政府批准可延长业主投票时限，延长时限由街道办事处或乡（镇）人民政府根据实际情况确定。

四、选举流程

（一）候选人推荐

推荐候选人的起、止时间为自_____年____月____日____时____分起至_____年____月____日____时____分止，业主可在指定的地点直接领取《委员、候补委员候选人推荐表》，具体以筹备组（换届小组）发出

的有关公告为准。

（二）候选人资格审查与确定

筹备组（换届小组）依法审核候选人资格，并在征得居（村）民委员会党组织同意的基础上确定候选人名单，候选人名单及候选人简历具体公示时间由筹备组（换届小组）确定。

（三）召开业主大会会议的公告及有关事项公示

筹备组（换届小组）于_____年___月___日公示小区业主名单、业主人数和总投票权数，公示的内容包括各业主的姓名（部分隐去），身份证号码（部分隐去）、房号、房屋建筑面积，电话号码（部分隐去）以及物业管理信息平台的绑定情况（即业主是否在物业管理信息平台中绑定）。

业主大会会议初定于_____年___月___日___时___分至_____年___月___日___时___分期间召开，具体以筹备组（换届小组）发布的有关公告为准。

（四）纸质选票发放与回收

业主大会会议召开期间，单独或同时采取书面形式投票的，拟在_____设置投票箱，筹备组（换届小组）将安排人员发放与回收纸质选票，纸质选票发放和回收采取定点发放与回收（逐户上门、_____）的方式。

（五）开箱唱票

拟于_____年___月___日___时___分在_____现场开箱验票、唱票，并宣布选举结果，届时将邀请居（村）民委员会派员列席，欢迎广大业主监督。

公开唱票应当有唱票人员、计票人员及监票人员，人员未全部到

场的，不予开箱唱票。

单独或同时采取互联网方式投票的，以上投票程序在物业管理信息平台同步进行，并将纸质票补录物业管理信息平台后统一计票。

不可以将未参加投票表决的业主票数计入大多数投票数。

（六）结果公示

投票选举结果将在投票截止后____日内予以公示。

注：本选举方案所称公示是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间为期____日。本选举方案中选举的起止日期为拟定日期，具体实施日期按进程而定。

未尽事宜，由筹备组（换届小组）确定并另行通知或公告。

业主大会会议筹备组（换届小组）

（盖章）

年 月 日

合同编号：

金华市物业服务合同

（示范文本）

物业名称：_____

物业地址：_____

委 托 方：_____

受 托 方：_____

签订日期：_____

金华市物业管理协会

二〇二三年十二月

目 录

第一章 合同当事人·····	1
第二章 物业基本情况·····	2
第三章 物业服务内容与服务标准·····	2
第四章 物业服务费用·····	3
第五章 双方的权利义务·····	6
第六章 物业专项维修资金及物业保修金·····	9
第七章 物业服务用房·····	10
第八章 物业的经营与管理·····	11
第九章 物业服务期限·····	13
第十章 违约责任·····	13
第十一章 其他事项·····	15
附 件·····	16

使用说明

1. 本示范文本仅供业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同时参考使用。

2. 本示范文本中相关条款的空白行，供双方自行约定或补充约定；涉及选择性条款的，选项内容排序无先后。

3. 本合同条款由金华市市场监督管理局、金华市住房和城乡建设局、金华市消费者权益保护委员会、金华市物业管理协会负责解释。

4. 本示范文本内容与相关法律法规以及上级有关规定相冲突的，以有关规定为准。

物业服务合同

根据《中华人民共和国民法典》、国家、省、市物业管理条例等有关法律法规规章之规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，经业主大会（业主委员会）同意，选聘乙方对_____（物业项目名称）提供物业服务，签订本合同。

第一章 合同当事人

甲方（业主委员会）：_____

业主委员会负责人：_____

联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

乙方（物业服务人）：_____

社会统一信用代码：_____

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：_____

乙方依照本合同提供服务的受益人为本物业服务区域的全体业

主和物业使用人，全体业主和物业使用人享受本合同提供的服务并承担按本合同规定及时交纳物业服务费用等义务。

第二章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业项目名称：_____；

物业类型：_____；

坐落位置：_____县（市、区）_____街道_____路_____号；

物业服务区域四至范围（规划平面图）：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____；

占地面积：_____平方米；

总建筑面积：_____平方米；其中住宅_____平方米，
非住宅_____平方米。

分期建设的项目，具体情况为：_____

_____。

（物业服务区域划分意见书或规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

第三章 物业服务内容与服务标准

第二条 乙方提供的物业服务包括以下内容：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常维修、养护和管理；

（二）物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集清理和化粪池清理；

（三）公共绿地、景观和花草树木的养护管理；

（四）秩序维护以及车辆停放管理；

（五）协助做好安全防范工作；

（六）物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理；

（七）本合同及附件约定的其他公共性服务内容。

建筑幕墙（包括但不限于幕墙、干挂石材、砖面等）的安全维护责任人为全体业主，业主可以依据法律规定委托乙方对本物业区域内建筑幕墙进行日常维护、检修。维修和检修的内容、方式、费用及双方的权利和义务由双方另行签订书面协议。

若单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修、养护和管理等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三条 按照“质价相符”原则，乙方提供的物业服务质量应达到约定的标准（物业服务内容与服务标准详见附件三）。该附件为本合同有效组成部分。

第四章 物业服务费用

第四条 本物业服务区域物业服务收费选择以下第____种方式：

（一）包干制

本物业管理区域物业服务收费采用包干制方式，具体收费标准详见表 1：

依法将住宅变更为非住宅用途的，按照变更后物业的相应收费标准收取物业服务费。

物业服务费按照房屋的法定产权建筑面积计算。已办理不动产权证的，以不动产权证记载的建筑面积为准；未办理不动产权证或不动产权证未记载建筑面积的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

其他：

(1) _____；

(2) _____。

(二) 酬金制

在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给乙方，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

1. 物业服务收费标准详见表 1；

2. 物业服务资金包括物业服务支出和物业服务人的酬金。其中物业服务支出构成一般包括：

- (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) 物业服务区域清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- (4) 办公费用；
- (5) 乙方实施服务必备的固定资产折旧；
- (6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (7) 法定税费；
- (8) 其他：_____。

表 1 物业服务收费标准

物业类型		收费标准
住 宅	多层住宅	元/月·平方米

	小高层住宅	元/月·平方米
	高层住宅	元/月·平方米
	排 屋	元/月·平方米
	别 墅	元/月·平方米
商业用房		元/月·平方米
办公用房		元/月·平方米
幼儿园		元/月·平方米
会 所		元/月·平方米
酒店式公寓		元/月·平方米
其他相关服务费	平面车位	元/月·个
	机械式车位	元/月·个
机械车位服务费包含的服务内容：		

3. 预收的物业服务费属于代管性质，为所缴纳的全体业主所有，乙方不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。乙方应当于每年（具体时间）_____公布物业服务费的收支情况。

第五条 共用电梯、增压水泵、水系景观、中央空调等高能耗设施设备运行所需的能耗费用，采取下列第_____种方式结算：

（一）按实际消耗向业主分摊，乙方代收代缴（具体分摊办法详见附件四）；

（二）公共能耗费含在物业服务费中缴纳；

（三）其他：_____。

第六条 物业服务费自乙方实际提供服务之日起计收。

物业已交付的，物业服务费及相关费用由业主承担，未交付的，由建设单位承担。

业主约定由物业使用人交纳物业服务费、车位服务费、_____等费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。物业产权或者租赁关系变更时，相关业主、物业使用人应当结清物业服务费、车位服务费、_____等相关费用。

第七条 物业服务费、公共能耗费及专用车位费等相关费用按_____（季度、半年、年度）交纳，业主或物业使用人应在_____（每次交费的具体时间）前交纳。

物业服务费可预收，但预收期限不得超过 12 个月，本合同的剩余期限不足 12 个月的，预收期限不得超过合同的剩余期限。

第八条 在物业服务期限内，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人成本大幅度上涨，乙方需提高物业服务费的收费标准的，须经甲乙双方协商，并应征得专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数过 2/3 以上的业主同意。

第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务：

（一）负责协调、处理业主或物业使用人对《物业服务合同》的问询。

（二）委派人员参与现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果，并按照规定与乙方办理承接查验收手续，移交物业共用部位、共

用设施设备、共用场地、物业管理用房以及业主资料等其他相关资料。

（三）负责协调、处理前物业服务人遗留和物业承接查验过程中发现的问题。

（四）督促乙方制定物业服务方案，共用部位和共用设施设备与相关场地的年度管理计划、年度维修养护计划、年度物业专项维修资金使用计划等，并监督乙方按方案和计划实施物业管理服务；

（五）监督乙方根据相关法律法规或业主大会授权，制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用等各项制度，并督促业主、物业使用人遵守执行。

（六）了解业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，监督、协助乙方履行物业服务合同，并负责向业主大会报告物业服务的实施情况。

（七）根据相关规定及时处理业主、物业使用人和乙方的意见、建议，并按规定做好相关物业服务事项的公示工作。

（八）甲方在乙方依法退出本物业服务区域物业服务时，按照相关规定与乙方办理承接查验收手续，接收物业共用部位、共用设施设备、共用场地以及相关资料。

（九）法律法规、本合同及管理规约等规定甲方享有和承担的其他权利义务。

第十条 乙方作为本物业服务区域内的服务机构，享有并承担以下权利和义务：

（一）设立专门服务机构负责本物业的日常管理工作，并委派相应专业的物业服务人员按相关规定及本合同约定提供物业服务。

（二）根据相关规定建立、健全信息公开制度，对物业服务区域

内所有收费项目、收费标准在收费场所明码标价。

（三）参照《物业承接查验办法》的规定完成项目承接查验工作，对未经查验或查验不合格的物业，乙方有权拒绝接收。

（四）有权将物业服务区域内电梯、空调、监控、消防等特种设备维保及绿化养护等其他专业服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业服务一并委托给第三方。

（五）维护本物业服务区域内公共区域秩序，协助公安机关做好本物业服务区域内的安全防范工作。发生安全事故时，应及时采取应急措施，协助做好救助工作。

（六）开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改或者通知协调主管单位及时整改，但如在保修期范围内的，则应通知建设单位整改。

（七）不得擅自占用和改变本物业服务区域内的共用部分的用途，不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地。

（八）不得以业主、物业使用人未缴物业服务费、违反管理规约等为由，采取限制进入小区、停水停电等损害业主、物业使用人合法权益的行为。

（九）按规定审核业主、物业使用人的装修方案，对业主、物业使用人、施工单位的装修行为进行管理，监督业主、物业使用人、施工单位在指定的适宜位置堆放装修垃圾，并督促其及时清运。

（十）对业主、物业使用人违反临时管理规约的行为进行劝阻制止，但不得超越法律法规规定及本合同约定的服务权限。

（十一）对本物业服务区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。严格贯彻、执行消防法规，落实各项防火安全

制度和措施；负责消防控制室的日常值班；管理好物业服务区域内的各种消防设备、设施和器具，定期进行检查、维护、更新，确保它们始终处于完好状态。

（十二）引导业主、物业使用人进行生活垃圾分类投放，对不符合分类投放要求的行为进行指导、劝告。

（十三）法律法规、本合同及管理规约等规定乙方享有和承担的其他权利义务。

第六章 物业专项维修资金及物业保修金

第十一条 物业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。

第十二条 使用物业专项维修资金的，按照《金华市物业专项维修资金管理实施细则》相关规定执行。

第十三条 乙方应每年在主管部门公布物业专项维修资金交存及使用情况后，在物业服务区域显著位置或信息化平台公告物业专项维修资金的交存及使用情况，接受业主的监督。

第十四条 物业保修金（以下简称保修金）是由建设单位交存，作为保修期内物业维修费用保证的资金。

物业保修期内，建设单位自行组织保修的，乙方应做好以下工作：

（一）及时将业主、物业使用人报修的保修项目、内容等以书面形式提供给建设单位，并由建设单位实施保修工作；

（二）督促建设单位做好保修工作，并协助做好保修质量的检查、验收；

（三）其他：_____。

建设单位委托乙方保修的，乙方应按签订的物业委托保修协议开展相应的保修工作，履行相应的保修责任。

第十五条 在各保修项目保修期届满前 1 个月内，应按以下第____种方式对保修项目进行查验，记录查验结果，查验中发现的问题经建设单位确认并按照相关规定及协议实施保修工作：

（一）由乙方制定查验方案、组织甲方、建设单位及居（村）民委员会代表等各方开展查验相关工作；

（二）其他：_____。

第十六条 保修金拟退还公示等相关保修金事项公示期内，乙方应做好以下工作：

（一）做好小区内或信息化平台公示工作，并开展公示情况的日常巡查，保障业主知情权；

（二）将已掌握的建设单位未履行保修责任情况以书面形式提交保修金管理机构；

（三）组织收集业主、居（村）民委员会等相关各方异议，并以书面形式提交保修金管理机构；

（四）组织建设单位履行保修责任后的查验、确认，并以书面形式向保修金管理机构提出撤销相关异议；

（五）其他：_____。

第十七条 乙方应建立物业专项维修资金申请及保修期内报修、维修等情况台账，接受相关方查询。

第七章 物业服务用房

第十八条 物业服务用房建筑面积_____平方米，其中包括：

办公用房_____平方米，位于_____；
经营用房_____平方米，位于_____。

第十九条 本物业管理区域内物业服务用房的所有权依法属于业主，其使用和经营方案应当经甲方同意并公告。

在合同期限内，甲方需向乙方提供符合法律法规规章要求的物业办公用房，供乙方无偿使用，乙方不得擅自改变其用途。本合同终止时，乙方应当将其移交给甲方。

第八章 物业的经营与服务

第二十条 本物业服务区域内的物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备，委托乙方代为经营或管理服务的，具体收费及服务费约定如下：

（一）物业经营用房

物业经营用房的出租标准不得不合理低于周边同期同类出租标准。乙方收取其总收入额的_____%为服务费用。

（二）规划内的停车场（库）

1. 车库（位）属于全体业主共有的，其收益归全体业主所有。

委托乙方代为经营的，乙方收取其收入额的_____%为服务费。

2. 车库（位）属于建设单位或其他业主所有，委托乙方代为经营的，由所有人与乙方自行约定经营服务事项。

3. 新能源汽车共用充电桩服务收费标准：_____

_____。

（三）占用共有道路或者其他场地用于停放车辆的车位，属于业主共有，其停放、收费等管理制度由业主大会制定，收益归全体业主

所有。

具体收费标准为：_____。

乙方提取的服务费为：_____。

（四）利用共用部位、公共设施设备进行广告或相关场地进行摆摊设点等经营活动的，具体收费金额由甲乙双方商定，乙方从该收费中提取其收入额的_____%为服务费。

其他经营活动约定：_____

_____。

（五）按照上述约定比例提取的服务费归乙方支配，与服务费相关的税费由乙方承担。

第二十一条 本物业服务区域内的会所以及泳池（馆）、篮球场、网球场等文体场地的相关费用约定如下：

（一）会所：_____；

（二）泳池（馆）：_____；

（三）篮球场：_____；

（四）网球场：_____；

（五）其他：_____。

第二十二条 属于全体业主所有的经营性收益（扣除税费、服务费等经营成本后的收入）由_____（甲方自行管理或乙方代管）并单独列账。双方同意，经营性收益的_____%可专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，或配套设施经营亏损的弥补等事项，但依法应由建设单位承担保修责任的除外。如超过该比例的，经营性收益的使用应征得甲方的同意。

经营性收益由乙方代管的，乙方应每半年公布一次经营所得收支

情况。

经营性收益由业主委员会自行管理的，应当以业主委员会名义开设账户，不得以任何个人或者其他组织名义进行管理。经营所得收支情况应当每____（半年或年）公布一次，接受全体业主监督。

第九章 物业服务期限

第二十三条 物业服务期限为____年，即自____年____月____日起至____年____月____日止。

第二十四条 本合同期限届满前三个月，甲方应当组织召开业主大会就物业服务人的续聘或另行选聘进行表决。业主大会决定续聘的，应当在物业服务合同期限届满前与乙方续签物业服务合同。业主大会决定另行选聘新的物业服务人的，乙方应当与业主大会选聘的新物业服务人做好交接工作。

乙方决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知甲方。

第二十五条 物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘决定，乙方自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同的期限自动延续至业主大会作出续聘决定或者新的物业服务人接任为止。

第十章 违约责任

第二十六条 任何一方无法律依据或合同约定提前解除合同的，违约方应支付对方计人民币_____元（¥_____元）的违约金。

第二十七条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本

合同第二条、第三条约定的服务内容和质量标准的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同未履行期限物业服务费总额为基数，按照_____%的比例向乙方支付违约金。

第二十八条 乙方的服务达不到本合同约定的质量标准的，应按已履约期间物业服务费总额为基数，按照_____%的比例向甲方支付违约金。甲方同时有权要求乙方对其服务进行整改，若经整改仍无法达到合同约定的质量标准，甲方有权依法解除本合同。

甲乙双方对物业服务是否达到质量标准存在争议且无法解决的，由上级住房和城乡建设主管部门、居（村）民委员会或有资质的第三方机构进行评判。

第二十九条 乙方未按法律规定和本合同约定移交相关资料并办理交接手续的，应向甲方支付人民币_____（¥_____元）违约金。违约金不足以弥补损失，甲方还有权要求乙方赔偿相应损失。

乙方未能履行或者未适当履行本合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十条 业主或物业使用人违反本合同约定，逾期支付物业服务费及相关费用的，乙方有权要求业主或物业使用人支付，并在未付金额的基础上按日加收万分之_____的违约金。

业主、物业使用人不得以未享受或者无需接受相关物业服务为由拒绝缴纳物业服务费及相关费用。

第三十一条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，业主、物业使用人有权要求乙方返还；并在多收金额的基础上按日加收万分之_____的违约金。

第三十二条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

（一）因不可抗力因素导致物业管理服务中断的；

（二）因维修、养护物业共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知、提醒业主、物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等所造成的损失；

（三）非乙方原因出现供水、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的损失；

（四）乙方已适当履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵所造成的损失；

（五）乙方有证据证明其已适当履行本合同约定义务的其他情形。

第十一章 其他事项

第三十三条 本合同自双方签字或盖章之日起生效。合同的附件与合同具有同等法律效力。

第三十四条 本合同未约定或约定不明的事宜，双方可另行签订补充协议。

双方另行签订的补充协议不得不合理减轻或免除本合同中约定应当由乙方承担的责任，或者不合理加重甲方、业主方责任。

第三十五条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第_____种方式处理：

1. 依法向房屋所在地人民法院提起诉讼；

2. _____。

第三十六条 本合同一式____份，甲、乙双方各执____份。

附件：一、物业服务区域划分意见书或规划平面图
二、物业构成明细
三、物业服务内容与服务标准
四、公共能耗费分摊办法
五、物业承接查验协议
六、移交给物业服务人的资料清单
七、物业服务招标文件
八、物业服务投标书

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

_____年____月____日

_____年____月____日

附件一

物业服务区域划分意见书或规划平面图

附件二

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			
小高层住宅			
多层住宅			
排 屋			
别 墅			
商 铺			
工业用房			
办公楼			
自行车库			
机动车车库			
会 所			
学 校			
社区配套用房			
物业管理用房			
配电房			
其 他			
合 计			
备 注			

附件三

物业服务内容与服务标准

事项	服务内容与服务标准
基本 要求 (一)	1. 企业具有相应的服务水平，（办公机构）_____，（办公设施）_____，办公场所较整洁有序。
	2. 配备物业服务管理人员___名，其中项目主任 1 名、客服___人、保安___人、保洁___人、工程___人、绿化___人。
	3. 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。
	4. 承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。
	5. 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。
	6. 有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。
	7. 管理服务人员_____、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。
	8. 设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。急修应在___小时内委派人员到场维修，其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。
	9. 根据业主需求，提供服务合同之外的特约服务和代办服务的，在显著位置公示服务项目与收费标准。
	10. 按有关规定和合同约定公布物业服务资金的收支情况或物业经营性收支情况。
	11. 编制年度维修、养护计划和年度物业维修资金使用方案报业主委员会，并按有关规定和合同约定规范使用物业专项维修资金。
	12. 每年至少___次征询业主对物业服务的意见，满意率___%以上。
	13. 建立投诉处理机制，设立投诉电话与投诉接待点，在___小时内妥善处置业主或物业使用人的意见、建议并做好记录。

	1. 对房屋建筑结构及其附属设施负有安全使用、检查维护、委托安全鉴定、治理安全隐患的义务，并保留相关资料。对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。但根据商品房买卖合同等约定，房屋共用部位（如露台、公共绿地、公用设备层等）由相关业主独占使用的，该共用部位的卫生保洁、维修、养护等义务由独占使用业主履行，并承担相应的管理责任。 门窗：_____ 楼内墙面、顶面、地面：_____ 楼道灯：_____ 雨、污水管道：_____ 道路、场地等：_____
（二） 房屋 管理	2. 根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位（含建筑幕墙）的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复（金额在_____元以内，包括_____元）；属于大、中修范围的（金额超过_____元）或者需要更新、改造的，及时编制维修计划和物业专项维修资金使用计划，保修期满后向业主委员会提出报告与建议，根据业主委员会的决定，组织维修。 3. 每___小时巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，定期维修养护。 4. 按照住宅装饰装修管理有关规定和临时管理规约要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（物业使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。根据装修进度情况每___天不少于___次巡查装修施工现场（装修期间至少___次巡查装修施工现场），发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻、制止并报告业主委员会和有关主管部门。 5. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

	6. 小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋、单元（门）、户有明显标志。
(三) 共用 设施 设备 维修 养护	1. 对共用设施设备进行日常管理、检修、维护和保养。但根据法律法规规章及政府相关部门的规范性文件规定，应由专业单位管理、检修、维护和保养的除外。（注：如电梯、消防设施、机械车位等，根据项目实际选择） 供水系统： _____ 排水系统： _____ 升降系统： _____ 弱电系统消防系统： _____
	2. 建立共用设施设备档案（设备台账），设施设备的运行、检修、维护、保养等记录齐全。
	3. 设施设备标识齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。
	4. 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复（金额在_____元以内，包括_____元）；属于大、中修范围或者需要更新改造的（金额超过_____元）或者需要更新、改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，保修期满后向业主委员会提出报告与建议，根据业主委员会的决定，组织维修或者更新改造。
	5. 载人电梯 24 小时正常运行。轿厢内按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁。 委托专业维修保养单位进行定期保养，每年进行安全检测并持有有效的《安全使用许可证》，物业服务人应有专人对电梯保养进行监督，并对电梯运行进行管理。 电梯发生一般故障的，专业维修人员一小时内到达现场修理，发生电梯困人或其他重大事件时，物业服务人员接到信息后须在五分钟内到现场应急处理，专业技术人员须在半小时内到现场进行救助。
	6. 消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通；消防安全防范巡查频次为每周____次。

	7. 设备房保持整洁、_____, _____和无鼠害现象。
	8. 小区道路_____, 交通标志_____。
	9. 路灯、楼道灯完好率不低于____%。
	10. 容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施, 警示标志每___小时检查一次, 保证标志清晰完整, 设施运行正常; 对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。
(四) 协助 维护 公共 秩序	1. 人员要求: 专职人员, 身体健康, 工作认真负责并定期接受培训, 配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械, 能处理和应对物业内公共秩序维护工作, 能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备, 能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案。
	2. 小区主出入口 24 小时值班看守, 站岗执勤时间: _____, 并有详细的交接班记录和外来车辆的登记记录。 对_____ (时间段) 有外来人员进入物业管理区域内, 必须由外来人员联系业主, 获得业主同意后放行。
	3. 对重点区域、重点部位每___小时至少巡查___次, 安全监控设施正常运转。
	4. 车辆 (含自行车、电动车) _____, 对小区内占道、占位停放机动车的行为进行提醒和劝阻。 地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标, 车辆行驶有规定路线, 车辆停放有序。有专职人员___小时巡视和协助停车事宜。 车辆停放有序, 地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标, 照明、消防器材配置齐全, 通风良好, 无易燃、易爆及危险物品存放。
	5. 对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理, 大型物件搬出小区实行记录。
	6. 协助有关行政主管部门做好房屋出租安全管理与流动人口居住登记、报告等相关工作。
	7. 提供车库 (位) 租用情况等信息、施工中提供相关图纸或指认电源位置及暗埋管线走向、配合现场勘察、施工, 提供现场秩序维护等配合做好充电基础设施建设。

	8. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，每年应组织不少于____次的应急预案演习。事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。 接到火警、警情后____分钟内到达现场，并报告业主委员会或相关单位，协助采取有关措施。 在遇到异常情况或住户紧急求助时，____分钟内赶到现场，采取相应措施。
(五) 保洁 服务	1. 小区内按_____设置垃圾桶，每天清运不少于____次，保持垃圾桶清洁、无异味；已配置的公共区域果壳箱或垃圾桶，每天清运不少于____次，保持果壳箱或垃圾桶清洁、无异味；收集点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味；垃圾房每天冲洗不少于____次； 监督生活垃圾分类投放，对不符合分类投放要求的行为进行指导、劝告；将分类投放的生活垃圾分类运至指定集中收置点；将生活垃圾交由有相应资质的单位收集、运输；发现生活垃圾投放不符合分类要求的，应当要求投放人按要求进行分拣后再进行投放；投放人不按要求分拣的，应当拒绝其投放，并报告市容环境卫生主管部门处理。
	2. 小区内建筑装修垃圾应集中堆放，并联系有关部门及时清运。
	3. 小区公共场所每日清扫____次，并巡回保洁，做到无明显暴露垃圾、无卫生死角；高层电梯厅每天清扫____次，楼道____天清扫____次，_____；_____； 共用部位玻璃每_____清洁____次；路灯、楼道灯每_____清洁____次。及时清除道路积水、积雪。 进户门每_____擦抹____次；天花板每_____除尘____次；栏杆每_____擦抹____次；天台、屋顶每_____清洁____次；地下车库每_____清扫____次；
	4. 共用雨、污水管道每年疏通____次；雨、污水井每_____检查____次，并视检查情况及时清掏；化粪池每_____检查____次，每_____清掏____次，发现异常及时清掏。
	5. 二次供水水箱按规定清洗，_____，水质符合卫生要求。
	6. 根据当地实际情况进行消毒和灭虫除害。每____（时段）对_____消毒____次，每年灭虫____次。
(六)	1. 公共区域内绿化养护。但业主单独所有或独占使用部位的绿化养护由相关业主自行承担。

绿化 养护 管理	2. 草坪： _____
	修剪： _____
	清杂草： _____
	灌溉水： _____
	施肥： _____
	病虫害防治： _____
	其它： _____
	3. 树木： _____
	修剪： _____
	清杂草： _____
	灌溉水： _____
	施肥： _____
	病虫害防治： _____
	其它 _____
	4. 花坛花境： _____
	修剪： _____
	清杂草： _____
	灌溉水： _____
	施肥： _____
	病虫害防治： _____
	其它 _____
说明	关于房屋安全、房屋出租、流动人员管理、充电基础设施建设和垃圾处理等所产生的管理服务费用，可以按照物价部门的相关规定，由甲乙双方协商确定。

附件四

公共能耗费分摊办法

一、为使各位业主和物业使用人合理分摊本区域的公共能耗费用，制定本办法。

二、本办法所指的公共能耗包括共用电梯、增压水泵、水系景观、中央空调等高能耗设施设备运行所需的水、电、气（油）等能耗费用。

三、公共能耗费按_____比例进行分摊。

四、公共能耗费按_____方式计算。

五、公共能耗费按_____收取。

六、采取预交公共能耗费的，业主、物业使用人预交的公共能耗费不足的，应及时予以补足；若有结余的，将结转入下一周期的公共能耗费用。

七、业主与使用人约定由物业使用人交纳公共能耗分摊费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

八、业主转让物业时，须交清转让之前的公共能耗费。

九、_____

附件五

物业承接查验协议

物业承接查验协议应当包括以下内容：

- 一、物业基本情况
- 二、承接查验内容
- 三、承接查验标准
- 四、承接查验时间、方法、程序及交接工作
- 五、资料移交问题以及不合格项目的解决方法
- 六、双方的权利义务
- 七、违约责任
- 八、保修条款

附件六

移交给物业服务人的资料清单

序 号	移交资料名称
一、项目产权资料	
1	项目批准文件
2	用地批准文件、用地红线图
3	建筑规划许可证
4	建筑开工许可证
5	建设工程规划验收合格证
6	建筑工程竣工验收质量认定书
7	建筑设计防火审核意见书
8	建筑工程竣工消防审核意见书
9	回迁安置资料
10	总平面布置竣工图（原件）
11	测绘面积和房号确认清单
12	商铺面积、图纸
13	车位（库）面积/数量、图纸
14	物管用房、物业经营用房和社区用房的位置、面积确认单（附图）
15	标准地名牌使用证
二、项目施工资料	
16	开、竣工报告
17	隐蔽工程验收记录
18	地质勘探报告
19	图纸会审纪要

20	设计变更通知单
21	工程技术核定及质量事故处理单
22	工程合同及工程预决算报告书
23	施工会议纪要
24	沉降观测记录
25	钢材水泥等主要材料质保单
26	新材料、构配件的鉴定合格单
27	砂浆、混凝土试压报告
28	消防管道冲洗、试压及闭水试验检验记录
29	给排水管道水压及闭水试验记录、给水管道的冲洗及消毒记录
30	灌水、通球试验等与物业管理有关的原始记录
三、项目建筑竣工资料	
31	建筑设计竣工图（原件）
32	结构设计竣工图（原件）
33	电气设计竣工图（原件）
34	给排水设计竣工图（原件）
35	通风设计竣工图（原件）
36	弱电设计竣工图（原件）
37	消防设计竣工图（原件）
38	暖通设计竣工图（原件）
39	中央空调设计竣工图（原件）
40	地下管线综合布置竣工图（原件）
41	其他项目竣工图（绿化、景观、二次装修等）（原件）
42	排污许可证

43	防雷测试报告
44	供水合同、生活用水水质检验报告
45	供电协议书、许可证
46	供气协议书、许可证
47	有线电视合格证、通讯设施合格证
48	环卫、交警、人防、技防等部门验收合格证
49	宽频接入协议
50	有线电视及电话协议
51	通邮申报表
四、机电设备资料	
52	机电设备清单（台账）
53	机电设备保修起止日期、负责人电话一览表
54	电梯/扶梯设备购买安装合同
55	电梯/扶梯制造、安装单位、维护单位资料
56	电梯/扶梯设备参数（型号、数量、额定载重、额定速度、乘客数、行程、层站数、轿厢及对重的质量、机器编号等）（原件）
57	电梯/扶梯随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、电梯机房井道布置图、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）（原件）
58	电梯/扶梯设备安装调试记录（原件）
59	电梯/扶梯设备检验记录（原件）
60	电梯/扶梯检验合格证（原件）、限速器检验合格证（原件）、《特种设备使用登记表》
61	消防设备购买安装合同
62	消防设备制造、安装单位、维护单位资料

63	消防编码地址对照表、联动逻辑关系表
64	消防设备随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）（原件）
65	消防设备、系统调试运行检验记录
66	设备产品合格证、使用维护说明书
67	机房布置图、报警地址编码表
68	监控设备、系统调试资料
69	风机出厂合格证及随机资料
70	风机设备、系统调试资料
71	供电设备购买、安装合同
72	供电系统设备制造、安装单位、维护单位资料
73	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备参数（型号、数量、重量、额定电压、电流、频率等）（原件）
74	高低压配电柜、变压器、直流控制屏、发电机等设备随机资料（安装使用说明书、技术图纸、机房布置图、产品合格证、安装配件清单等）（原件）
75	供电系统主要配件资料（生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等）
76	配电箱、电缆、插接母线、电表等资料（生产单位、技术参数、说明书、检测报告、产品合格证等）（原件）
77	供电系统试运行检验记录（原件）
78	灯具、末端用电器具清单及相关资料（生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等）（原件）
79	配套装置、仪表、电度表资料（检验记录、测试报告、原始数据记录等）
80	给排水系统设备购买、安装合同

81	给排水系统设备制造、安装单位、维护单位资料
82	各类水泵的配套设备参数（型号、额定电压、扬程、编号等）（原件）
83	给排水设备随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、机房布置图、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）（原件）
84	给排水设备运行检验记录
85	给排水配套装置、仪表、水表资料（检验记录、测试报告、原始数据记录等）
86	水、暖、卫生器具检验合格证书及相关资料
87	车辆管理设备使用说明书、安装、调试资料
88	弱电系统设备购买、安装合同
89	弱电系统设备制造、安装单位、维护单位资料
90	弱电系统设备参数（系统、型号、规格、数量）（原件）
91	弱电系统随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）（原件）
92	弱电系统设备调试运行检验记录
93	监控设备出厂合格证、使用说明书及调试资料
94	可视对讲设备出厂合格证、使用维护说明书
95	立体机械车库购买安装合同
96	立体机械车库制造、安装单位、维护单位资料
97	立体机械车库随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料、主要受力构件的对接焊缝探伤检测报告、钢丝绳质保资料等）（原件）
98	立体机械车库安装调试记录（原件）
99	立体机械车库检验记录（原件）

100	立体机械车库检验合格证（原件）、《特种设备使用登记表》
101	擦窗机购买安装合同
102	擦窗机制造、安装单位、维护单位资料
103	擦窗机随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、检验产品合格证、随机配件清单、主要配件资料、易损件明细表或图册、固定设施及连接和支撑工程图；随机工具及备件清单等）（原件）
104	擦窗机安装调试记录（原件）
105	擦窗机安装验收资料（原件）：擦窗机试验记录表、绝缘试验记录表、静置滑移试验记录表、噪声测试记录表 安全装置检验记录表、电动机功率测试记录表、抗倾覆式试验记录表、结构应力测试记录表、可靠性试验记录表
106	通风空调系统设备购买安装合同
107	通风空调系统设备制造、安装单位、维护单位资料
108	通风空调系统设备随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、检验产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）（原件）
109	通风空调系统分部调试记录（原件）
110	锅炉购买安装合同
111	锅炉制造、安装单位、维护单位资料
112	锅炉随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、检验产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）（原件）
113	锅炉水压试验、烘炉、煮炉、安全阀调试记录
114	锅炉及辅助设备单机调试和冷态试运行记录；72 小时热态试运行记录
115	人防系统设备购买安装合同
116	人防系统设备制造、安装单位、维护单位资料

117	人防系统设备随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）（原件）
118	人防系统设备安装调试记录（原件）
119	人防系统验收合格证（原件）
五、物业管理资料	
120	房屋交付通知书及寄发公证书（要求开发商一式两份，留存原件）
121	业主购房合同、车位使用权转让协议、身份证复印件
122	物业服务协议（物业服务合同）
123	临时管理规约（管理规约）
124	住宅使用说明书
125	住宅质量保证书
126	业主姓名、房号、面积、联系电话一览表
127	物业专项维修资金缴交确认单
128	水、电表与房号对应表

附件七

物业服务招标文件

附件八

物业服务投标书

金华市物业承接查验协议书

(示范文本 2023)

甲方(建设单位): _____

乙方(物业服务人): _____

为维护业主的合法权益,明确甲乙双方责任,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《金华市物业管理条例》等有关法律法规规章之规定,甲乙双方对_____ (项目名称)的承接查验事宜,达成如下协议:

第一条 物业基本情况

物业项目名称: _____;

物业类型: _____ (住宅、非住宅、综合);

坐落位置: _____ 县(市、区) _____ 街道 _____ 路 _____ 号;

物业管理区域四至范围(规划平面图):

东至 _____;

南至 _____;

西至 _____;

北至 _____;

占地面积: _____ 平方米;

总建筑面积: _____ 平方米;其中住宅 _____ 平方米,非住宅 _____ 平方米。

分期建设的项目,具体情况为: _____

_____。

（物业管理区域划分意见书或规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

第二条 承接查验内容

一、甲方已依法向乙方移交如下基础资料（与交档案馆资料相符）：

1. _____；
2. _____；
3. _____；
4. _____；
5. _____；
6. _____；
7. _____；
8. _____；
9. _____；
10. _____；

甲方尚未向乙方移交的资料：

1. _____；
2. _____；
3. _____；
4. _____；
5. _____；
6. _____；

其中1： _____、 _____、 _____、 _____、 _____
_____于现场查验_____日前向乙方移交；

2： _____、 _____、 _____、 _____、 _____、

_____于物业交付使用后_____日内向乙方移交。

二、现场查验：查验范围为物业共用部位、共用设备设施、物业服务用房、设备设施用房等业主共有财产。

1.共用设备：包括电梯、消防设备、监控设备、水泵、水箱、避雷设施、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等。

2.共用设施：包括消防设施、安防监控设施、人防设施、道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、雨污水窨井及地下总管、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

3.共用部位：包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。

三、物业共用部位、设施、设备的查验结论：_____，
_____，详见单项验收报告。经乙方查验，甲方确认，上述物业共用部位、设施、设备存在的问题如下：

- 1._____；
- 2._____；
- 3._____；
- 4._____；
- 5._____；
- 6._____；

经甲乙双方协商一致，就存在的问题确定解决方法如下：

- 1._____；

2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. _____;

第三条 承接查验及交接时间

一、现场查验时间：_____年___月___日至_____年___月___日。

二、物业交接工作：

物业交接工作应当形成书面记录。交接记录应当包括移交资料明细、物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容，由甲乙双方共同签章确认。

甲方将物业服务用房、共用部位、共用设施设备交接给乙方，按方式_____：

- 1.现场查验后即交接给乙方，不合格项目甲方另行整改；
- 2.现场查验合格，双方办理交接手续后交付乙方。

第四条 承接查验标准

承接查验标准：应当符合经规划部门批准的规划设计方案和经设计部门批准的建设图纸资料，及国家强制性法规和规范性文件要求；若不符合的，需经整改；整改完毕后，甲方应重新组织承接查验。

第五条 双方的权利义务

一、甲方的权利义务

1.甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当约定所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。

2.甲方制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权乙方代为查验

物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

3.甲方应当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、功能完备、配套齐全的物业。

4.甲方应当在物业交付使用30日前，与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

5.现场查验20日前，甲方应当向乙方移交竣工验收资料、设备清单及技术资料、配套设施准许使用文件、物业质量保修文件和物业使用说明文件等。

6.甲方应当委派专业人员参与现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果。对查验不合格项目，甲方应当及时解决并组织乙方复验。

7.甲方应当与乙方约定办理物业交接手续方式，向乙方移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

8.甲方不得以物业交付期限届满为由，要求乙方承接不符合交用条件或者未经查验的物业。

9.甲方承担物业承接查验费用。

二、乙方的权利义务

1.乙方应当对甲方移交的资料进行清点和核查，重点核查共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件。

2.乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收。

3.乙方应当综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法现场查验，重点查验物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。

4.乙方应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知甲方。

5.乙方应当配合甲方及时解决查验不合格项目，并参加复验。

6.乙方应当配合甲方以所约定的方式办理物业交接手续，交接物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

7.乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。物业承接查验档案属于全体业主所有。前期物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务企业的，乙方应当在前期物业服务合同终止之日起10日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。

8.乙方擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

9.承接查验合格物业交接后30日内，乙方应向当地住房和城乡建设部门等报送符合验收要求的相关材料，办理备案手续。

10.乙方应当将物业承接查验备案情况在物业区域内显著位置或信息化平台公示。

第六条 违约责任

一、物业承接查验协议生效后，任何一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

二、物业交接后，甲方未能及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

三、物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，甲方应当负责修复；给业主造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

四、自物业交接之日起，乙方应当全面履行前期物业服务合同约定的、法律法规规定的以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

第七条 保修条款

一、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。

二、甲方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另行约定。

第八条 争议解决方式

本协议执行中如发生争议，则双方协商解决；如协商不成，任何一方可以申请当地住房和城乡建设部门调解，也可按照法律规定向人民法院提起诉讼。

第九条 其他事项

一、本协议作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

二、本协议甲乙双方盖章后生效。

三、本协议一式三份，甲乙双方各执一份，报当地住房和城乡建设部门备案一份。

附件：一、物业交接记录表

二、物业查验记录表

三、物业资料移交清单表

四、房屋共用配套用房验收移交表

五、物业共用设备（单项）验收移交表

六、设备单项查验报告

七、房屋共用部位查验表

八、物业共用设施移交查验表

甲方（建设单位）：

乙方（物业服务人）：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

年 月 日

年 月 日

附件一

物业交接记录表

查验项目	_____小区
基础资料	竣工验收合格报告_____份_____页
	规划详图_____份 竣工总平面图_____份
	土建、水、电器、节能、分户验收资料一本
	单体建筑、结构、水电的竣工图各_____份（本）
	附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料各_____份（本）
	供水协议书_____份_____页
	供电协议书_____份_____页
	供气协议书_____份_____页
共用部位	建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等
共用设施设备	小区道路_____米，地下停车场_____个，公共路灯_____座、小区雨污水地下总管_____米，雨污窨井_____个，化粪池_____个、垃圾桶_____个。消防栓_____个、消防水池_____个、消防电气控制设备_____套、水泵_____个、生活水箱水池_____个、高低压配电室_____间、配电箱_____个、发电机组_____套、公共区域配电箱_____个、入侵报警系统_____套、出入口控制系统_____套、摄像头_____个、监控显示器_____个、电梯设备_____台。
其他	
交接方式	现场交接办理交接手续

移交单位：

接收单位：

经 办 人：

经 办 人：

交接日期： 年 月 日

交接日期： 年 月 日

附件二

物业查验记录表

查验项目	_____小区
查验时间	_____年 _____月 _____日至 _____年 _____月 _____日
查验范围	有关图纸、基础和承接查验资料；共用部位、共用设施设备
查验方法	有关图纸、基础和承接查验资料移交； 核对、观察、使用、检测和试验共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。
现场查验情况	查验资料：小区规划详图、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资料；消防验收意见书；供水、供电、供气等协议书；物业服务企业与开发建设单位关于工程质量保证金使用和管理的合同约定齐全。 共用设施设备：房屋本体、公共设施完好； 公共配套设备设施（包括强电系统、安全防范系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统、给排水系统）完好，运行正常； 各户钥匙的完好，可正常使用。
修复情况	
查验结论	
查验小组人员	建设单位查验人员： 物业服务人查验人员：
建设单位（盖章） _____ 年 月 日 物业服务人（盖章） _____ 年 月 日	

附件三

物业资料移交清单表

物业名称					
建设单位			设计单位		占地面积 m ²
施工单位			监理单位		建筑面积 m ²
移交内容	房屋产权清册		份 张	供水、供电、供气、通讯、 有线网络等合同	份
	配套设施/场地/房屋 产权清册		份 张	住宅质量保证书和住宅使用 说明书	份
	设备清册		份 张	土地使用权出让证明	份
	移交业主房屋钥匙		把/户	土地使用权证	份
	移交配套用房钥匙		套	建设用地规划许可证	份
	规划总平面图		张	建设工程规划许可证	份
	竣工总平面图		套 张	建筑物命名、更名审批资料	份
	绿化及建筑小品竣工 图		套 张	施工许可证	份
	室外地下管网竣工图		套 张	工程竣工验收备案证明	份
	单体建筑竣工图		套 张	工程规划验收合格证明	份
	单体结构竣工图		套 张	消防验收合格证明	份
	单体给排水竣工图		套 张	环保达标验收合格证明	份
	单体电气竣工图		套 张	电梯（扶梯）合格证明和准 用文件	份
	道路、停车场竣工图		套 张	售楼资料及规划要点	份
	设备订货合同、合格 证、使用说明书、检验 报告、随机配用工具清 单		套	所有设施设备安装、测试、 验收记录。	套
	查验说明：查验人（共同签字）：				
移交意见：			接收意见：		
移交人： 建设单位盖章： 年 月 日			接收人： 物业服务人盖章： 年 月 日		

附件四

房屋共用配套用房验收移交表

项目名称			面积	m ²		
竣工日期	年 月 日		接管验收日期	年 月 日		
建设单位:	设计单位:		施工单位:			
开工时间:	年 月 日		保修期:			
完工时间:	年 月 日		年 月 日至 年 月 日			
验收类别	验收内容					
	单体建筑竣工图		套 张	附属资料		份
	单体结构竣工图		套 张			份
	给排水竣工图		套 张			份
	电气竣工图		套 张			份
配套资料						
项目环境	顶棚		屋面			
	墙壁		门窗			
	地面		给水			
	照明		排水			
	符合要求“√” 缺陷“×” 无此项“--” 增加项补填					
初验: 存在问题			复查、验收结论 (整改情况):			
查验人 (共同签字):			查验人 (共同签字):			
年 月 日			年 月 日			
验收人 签字栏	设计单位:		施工单位:		监理单位:	
	建设单位:		接收单位:			
	移交人:		接收人:			
年 月 日		年 月 日				

附件五

物业共用设备（单项）验收移交表

设备名称：	规格型号：			安装位置：			
	生产商：			出厂时间：			
竣工验收日期	年	月	日	接管验收日期	年	月	日
建设单位：			设计单位：		施工单位：		
开工时间：		完工时间：		保修期：			年 月 日至 年 月 日
验收类别	验收内容						
配套资料	订货合同		份	检验报告		份	
	合格证		份	验收记录		份	
	使用说明书		份	准用文件		份	
	设备安装测试记录		份	随机配备工具清单		份	
	电气设备线路图		份	管理制度及应急方案		份	
设备房环境/设备外观	顶棚		通风		地下管沟		
	墙壁		噪声		防护措施		
	地面		减震		配用工具		
	照明		应急照明				
	门窗		消防设施				
	符合要求“√” 缺陷“×” 无此项“--” 增加项补填						
试运行情况	现场实测技术性能及数据：						
初验：存在问题 查验人（共同签字）： 年 月 日				复查、验收结论（整改情况）： 查验人（共同签字）： 年 月 日			

附件六

_____设备单项查验报告

经三方按_____设备合同清单验收，设备型号、关键部件、数量与实际安装相符合。经几个月调试运行_____已正常，但是_____尚需整改。于_____日内整改完毕。

甲方（物业服务人）盖章：

乙方（建设单位）盖章：

负责人：

工程部经办人：

丙方（施工企业）盖章：

负责人：

查验日期____年____月____日

附件：一、设备清单

二、设备技术资料（出厂安装：试验资料和运行的合格证明文件）

三、整改情况

四、操作养护培训记录

五、设备保修协议

附件七

房屋共用部位查验表

项目名称			面积	m ²
竣工日期	年 月 日		接管验收日期	年 月 日
建设单位：		设计单位：		施工单位：
开工时间：		年 月 日	保修期：	
查验项目	查验情况			
	查验方法	存在问题	查验结论	
1. 基础				
2. 承重墙体				
3. 柱、梁				
4. 楼板、屋顶				
5. 外墙				
6. 门厅				
7. 楼梯间				
8. 走廊、楼道				
9. 扶手、护栏				
10. 电梯井道				
12. 架空层				
13. 给排水管				
14. 共用照明			见查验报告	
15. 管道井道			见查验报告	
查验人（共同签字）：				
建设单位：			接收单位：	

附件八

物业共用设施移交查验表

项目名称					
	查验移交情况				
	查验项目	基本情况	查验方法	存在问题	查验结论
物 业 共 用 设 施	1. 道路				见查验报告
	2. 绿地				见查验报告
	3. 人造景观				见查验报告
	4. 围墙				见查验报告
	5. 大门				
	6. 信报箱				
	7. 宣传栏				
	8. 路灯				见查验报告
	9. 排水管道				见查验报告
	10. 化粪池				见查验报告
	11. 停车位(库)				见查验报告
	12. 消防设施				见查验报告
	13. 安防监控				见查验报告
	14. 健身设施、				见查验报告
	15. 单元总门				见查验报告
	16. 垃圾桶箱				
	17. 防雷设施				见查验报告
查验人(共同签字):					
建设单位:			接收单位:		