

合同编号：

号

物业服务合同

甲方（开发建设单位）：新疆维吾尔自治区建设工程安全总站

乙方（物业管理人）：新疆徕远物业服务有限公司

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
新疆维吾尔自治区市场监督管理局

2025年1月

说 明

1、本合同为示范文本，由新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅、新疆维吾尔自治区市场监督管理局共同制定，供自治区行政区域内的物业服务合同双方参照使用。

2、本合同所称物业服务，是指物业管理人接受业主大会（业主大会执行机构）或业主委托，按照物业服务合同约定，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相关秩序的活动。

3、合同双方在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。经双方协商一致，可以对本示范文本的条款内容（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。

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关证明文件。

5、物业服务经营方式分为包干制、酬金制等。包干制是指由业主向物业管理人支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理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费中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理人，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。

6、业主大会执行机构作为甲方与业主大会依法选聘的物业管理人签订的物业服务合同，对全体业主具有约束力。

物业服务合同

甲 方： 新疆维吾尔自治区建设工程安全总站

法定代表人： _____

授权委托人： _____

住 所： _____

邮 编： _____

统一社会信用代码： _____

乙 方： 新疆徕远物业服务有限公司

法定代表人： 刘振刚

授权委托人： 张洋

住 所： 中山路 462 号广场联合大厦

邮 编： 830002

统一社会信用代码： _____

第一章 物业服务基本情况

根据《中华人民共和国民法典》、《新疆维吾尔自治区物业管理条例》、《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》、《机关办公区域服务监管和评价规范（GB/T43542-2023）》等相关法律、法规、规章和文件、标准规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 广场联合大厦 甲方

所管理使用提供物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业管理区域基本情况

物业名称： 广场联合大厦A座14层

物业类型： 办公写字楼

坐落位置： 乌鲁木齐市中山路462号

占地面积： /

总建筑面积： 共计287.4平米

总 栋 数： /

总 户 数： /

物业管理区域四至：

东至 和平北路；南至 建设厅家属楼；

西至 发改委家属院；北至 中山路人民广场。

（物业构成明细见附件 1）。

第二条 物业服务用房属兵团国资公司所有， 物业服务用房建筑面积为 170 平方米。

第二章 物业服务内容与要求

第三条 甲方管理使用区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维护和管理（物业共用部位明细见附件 2）；
- 2、物业共用设施设备的运行、维护和管理（物业共用设施设备明细见附件 3）；
- 3、公共区域环境卫生的维护；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理服务；
- 6、公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；
- 7、物业使用中对业主禁止行为的告知、劝阻、报告等；
- 8、物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的组织及相关费用的账务管理服务；
- 9、装饰装修管理服务；
- 10、物业共用部位、共用设施设备的经营，收取、保管和使用收益资金；
- 11、物业档案及物业服务档案保管；
- 12、定期进行预防性卫生消杀、采取措施灭鼠、蟑螂、控制蚊虫滋生。
13. 办公区的大厅、走廊、通道、楼梯、卫生间、电梯等区域保证清洁。
- 14、办公区的卫生间每月消毒一次，垃圾收集容器每周消毒一次。
- 15、重要办公、会议等场所保洁服务，指派专人负责，保持保洁人员相对稳定。

16、定期对室外绿植进行整形修剪，保洁人员对室内花卉应每天巡检一次，及时清除残花黄叶断枝等。

17、每年空调、暖气供应前应及时巡检各楼层、办公室管道和过滤网。

18、_____ / _____。

第四条 在物业管理区域内，乙方接受业主委托的其他特约服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

第五条 乙方提供的物业服务质量按第2种执行。

1、物业服务标准等级按照《住宅物业服务标准》规定的_____/级执行。

2、（物业服务要求见附件4）

第六条 本物业服务合同期限为一年，自2025年01月01日起至2025年12月31日止。

第三章 物业服务收费与经营

第七条 物业服务费标准

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

办公楼：4.20元/月·平方米；(含甲方公共区域保洁费)；
年费用14484.96元。

第八条 本物业管理区域物业服务费选择以下第1种

方式:

1、包干制

物业服务费主要用于以下开支:

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险费用;
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用;
- (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) 物业管理人固定资产折旧;
- (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) 物业管理人的利润;
- (11) _____/_____。

包干制服务费不含下列费用:

- (1) 物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用;
- (2) 产权归专业经营单位的专业经营设施设备的运行、维修、养护、更新费用;
- (3) 采暖费: 采暖费: $35\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{采暖期}$, 年度采暖费用10059.00元。

(4) 空调费：每平方27.68元/每年夏季期（每年6月15日—9月15日，共90天）。年度空调费用7955.23元。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按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。乙方不得以亏损为由单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。收费价格为含税价，甲方付款时乙方应当提供相应发票。

2、酬金制

物业服务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，主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险费用；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；
- (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) 物业管理人固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 办公楼配套的共用设施、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；
- (10) _____/_____。

乙方采取以下第___/___种方式提取酬金：

(1) 乙方按___/___(每月/每季/每年)___/___元标准从预收的物业服务费中提取。

(2) 乙方___/___(每月/每季/每年)按应收的物业服务费___/___%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，由全体业主按比例承担，另行交纳。

第九条 物业服务实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务费年度预决算，并每年___/___次向全体业主公布物业服务费的收支情况。

对物业服务费收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

1、协商；

2、专业机构审计，费用由___/___承担；

3、___/___。

第十条 业主按___半年___交纳物业服务费，每次交费的具体时间为提前一个月缴纳下一年度物业管理费。

业主应当按照本合同约定按时足额支付物业服务费，逾期不支付物业服务费的，业主委员会应当督促其限期支付。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，业主负连带支付责任。

业主转让或出租物业时，应当将本合同以及有关费用交纳情

况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起____/____日内，将买卖或者出租情况告知乙方。业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

业主长期空置物业时，应当告知乙方，并与乙方就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。业主未告知乙方并办理空置手续的，不视为空置物业，须全额支付物业服务费。

第十一条 物业管理区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，其物业服务费由开发建设单位承担。

第十二条 机动车停放收费

（一）停车服务费

物业管理区域内产权属于甲方的**车位**，物业管理人提供相应服务的，由甲方向乙方交纳停车费。

车位服务包括如下内容：

- 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、引导所有车辆须在指定位置停放，外来单位车辆不得侵占甲方固定专属车位；

停车服务费主要用于以下开支：

- 1、停车库(位)服务人员的工资、社会保险费用;
- 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、_____ / _____。

(二) 车位租赁费

甲方委托乙方管理和收取车位租赁费的,乙方按车位租金_____%的比例提取管理费用。

(三) 车位场地使用费

占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的,交纳车位场地使用费。车位场地使用费按如下标准收取: _____ / _____。

第十三条 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用由专业经营单位向最终用户收取,乙方不得加价收取。

乙方接受专业经营单位以及环卫管理单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

第十四条 本物业管理区域内共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造费用,在本物业管理区域住宅专项维修资

金中列支。乙方在物业服务过程中应当配合甲方开展住宅专项维修资金申请使用工作。

第十五条 物业装饰装修前，乙方与业主签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示并向社区报告。书面装饰装修服务协议应就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、履行协议担保等事项进行约定。乙方装修期间对装修施工人员实行出入证管理的，不得收取费用。乙方应当对装饰装修活动进行巡查，发现装饰装修人和建筑装饰装修施工方有违反法律、法规、规章或其他禁止行为的，应当予以劝阻、制止；对劝阻、制止无效的，应当及时报告相关部门。

第四章 权利与义务

第十六条 甲方权利

（一）对本物业管理区域内的物业服务事项有知情权和监督权；

（二）审定和认可乙方制订的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划；

（三）监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行考核；

（四）监督委托乙方实施的住宅专项维修资金使用情况；

（五）监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的经营情况；

（六）_____ / _____；

(七) 法律、法规规定的其他权利。

第十七条 甲方义务

(一) 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. 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. 《业主名册》；
6. 物业管理必需的其他资料。

(二) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题，不因此影响乙方工作；

(三) 配合乙方做好物业管理区域内的物业服务工作，不得干涉乙方依法、依本合同约定开展物业服务活动及企业内部管理活动；

(四) 业主应按照本合同约定交纳物业服务费；对违反本合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主（物业使用人），甲方应督促其交纳；

(五) _____/_____；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第十八条 乙方权利

(一) 根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动；

（二）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主（物业使用人）收取物业服务费等相关费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题；

（三）对业主（物业使用人）违反本合同和《管理规约》的行为，采取劝阻、制止和向甲方、有关主管部门报告等方式，纠正业主（物业使用人）违约行为；

（四）可以选聘专业性服务企业承担本物业管理区域内的专项服务项目，但不得将本物业管理区域内的全部物业管理服务一并委托给第三方；

（五）_____/_____；

（六）法律、法规规定的其他权利。

第十九条 乙方义务

（一）根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务内容和标准提供物业服务；

（二）选聘专业性服务企业承担物业管理区域内的专项服务项目时，应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示；

乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；

乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担连带责任；

（三）妥善保管和正确使用物业档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密；

（四）及时向全体业主（物业使用人）通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，受理业主（物业使用人）的建议、意见

和投诉，并定期公布相关信息接受业主（物业使用人）监督，不断提高物业服务质量和水平。接受甲方、业主和物业使用人的监督；

（五）业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知业主相关注意事项并与业主签订装饰装修管理服务协议；

（六）不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，确需临时占用、挖掘道路、场地的，经甲方和有利害关系的业主同意后报有关部门批准方可实施；

（七）本合同解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定，及时与甲方办理资金、资料、资产移交和项目退出手续，将所有工作人员、生产设施设备撤离本物业管理区域。乙方向甲方移交的资料包括但不限于：

1. 乙方进场时接收的资料；
2. 共有部位及共用设施设备的竣工图纸、保修及使用资料，共用设施设备维护保养及维修等技术资料；
3. 共用设施设备的安装调试、验收、维护保养和维修的合同资料；
4. 共有部位及共用设施设备经营收益合同资料；
5. 物业面积清单及业主名册；
6. _____/_____。

（八）物业公司对业主装修进行严格管理，不得在工作时间产生噪音、粉尘、异味，按环保要求执行；不得在工作时间因装修占用电梯搬运装修材料或货物，如因装卸装修材料造成电梯损坏，物业公司应要求装修方及时进行维修并赔偿，每停运一天，物业公司

监督，施工方赔偿。

（九）负责贯彻执行国家、地方、行业主管部门的有关节能方针政策、法规、标准。组织制定节能管理细则、节能目标和各种有关管理标准制度并组织实施，组织制定节能宣传。负责可回收物的统一回收管理工作，并与具备回收资质的企业签订收运处置协议。按属地要求做好餐厨垃圾规范处置工作。

（十）按照相关部门要求做好雷电防护装置安全检测工作并及时张贴公示检测结果。

（十一）负责二次饮用供水检测并按照国家、地方、行业相关标准做好达标工作。负责空调管道二次供水的水质达标工作，按照国家、地方、行业标准执行，如因供水不达标造成甲方管道损坏由乙方负责赔偿，每年定期二次对大楼空调、热力系统管网进行冲洗。

（十二）负责履行物业服务消防安全职责，明确消防安全责任人和管理人，定期开展消防安全检查巡查；推动消防设施、消防水源、消防车通道升级改造，有效改善消防安全条件。设置电动自行车单独停放、充电场所，与其他场所的防火分隔、内部消防设施配置应符合有关标准规范要求；督促施工单位做好施工区域消防安全管理工作，与使用区域设立防火分隔，加强临时用电管理、严禁私拉乱接，严格执行动火作业审批制度，确保施工区域消防安全。

负责消防安全管理责任。严格落实消防安全管理主体责任，做好物业管理区域巡查工作，认真履行告知义务和巡查、监督、管理职责。充分发挥物业服务企业“吹哨人”和“守夜人”作用，在日常工作中加密巡查频次，重点对物业管理区域内消防设施运行情

况、占用消防通道及疏散口、电动自行车“侵占楼道”“上楼入户”“楼道内充电”“飞线充电”、防火门损毁、外墙保温系统安全等情况进行排查治理。重点对物业管理区域内设置餐饮、旅馆、培训学校等多业态混合生产经营场所、“九小”场所和人员密集场所进行排查，发现违法违规行为及时劝阻，对于拒不配合的违法单位或个人，及时报告属地镇（街）、社区、消防救援、公安等相关单位。

（十三）乙方每年定期二次对甲方管理使用的楼层外墙及玻璃幕墙进行擦洗。

（十四）乙方应认真负责及时清理后院积雪和卫生，如不及时清理甲方按每次5000元标准从物业服务费中扣除。

（十五）物业公司负责电梯运行安全的第一责任，维保单位、和第三方检查部门定期召开工作会议，就电梯运行情况和存在的问题进行定期研究，原则上每季度召开一次联席会议。物业公司成立电梯专管机构，指派专人负责电梯运行，并建立日常巡查管理机制制度，严格执行落实，建立必要的监督督查制度，做到电梯安全运行有人管，管到位，确保不发生电梯安全事故。加强与特检机构沟通协调至少每半年组织一次电梯全面体检，合理选择电梯维保单位，压实责任，督促做好各项检查维修，提醒维保单位切实提升政治意识，牢固树立安全观念，底线观念，杜绝形式，立足找问题，坚持防微杜渐、如履薄冰。要求维保公司及时向机关服务中心通报需要物业配合和及时投入资金等涉及电梯运行安全的问题。

（十六）法律、法规规定的其他义务。

第五章 合同终止

第二十条 经双方协商一致，可解除本合同，并在90日内办理移交和撤场手续。

第二十一条 退出和移交手续按以下程序办理：

（一）经协商，决定解除合同的，决定作出后3日内，应当将解除合同决定在物业管理区域内公告；

（二）经协商，决定解除合同的，决定作出后30日内，乙方应当做好共用部位及设施设备档案、物业服务档案、预收欠收代收费用等资料和账务的清理工作，并就交接内容、方式、时间、责任界限及债权债务结算方式与甲方平等协商，签订退管协议；

（三）经协商，决定解除合同的，决定作出后90日内，甲方应当召开业主大会选聘新的物业管理人，并重新签订《物业服务合同》，或由业主大会决定是否对本物业进行自管。

第二十二条 甲、乙双方中任何一方决定在合同期限届满后不再续约的，均应当在本合同期满60日前书面通知对方。

第二十三条 合同期限届满前，甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期满60日前书面通知乙方；乙方自接到续约通知7日内回复甲方。

双方同意续签合同的，应当在合同期限届满前30日内签订新的《物业服务合同》。

乙方不同意续签合同的，应当在合同期限届满前30日内在物业管理区域内进行公告，并做好共用部位及设施设备档案、物业服务档案、预收欠收代收费用等资料和账务的清理工作，并就交接内容、方式、时间、责任界限及债权债务结算方式与甲方平等协商，签订退管协议。

第二十四条 合同期限届满，业主大会因故没有作出选聘或者续聘决定，乙方有权选择同意或不同意按照本合同约定继续提供服务。

乙方同意继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

乙方不同意继续提供服务的，应提前两个月在本物业管理区域内公告并告知社区居委会，合同期满即自行终止。

第二十五条 本合同终止后，甲、乙双方应当共同做好交接工作，包括物业服务费用预收及欠款的清算、外包合同及经营收益合同的履行交接、物业共有部位及共用设施设备的运行查验、相关档案资料的移交等，甲、乙双方应当相互配合，共同做好物业服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同的约定，致使乙方无法提供和达到本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权要求甲方解决，甲方拒绝整改的，乙方有权终止合同。造成乙方和业主(物业使用人)损失的，甲方应当给予乙方和业主(物业使用人)赔偿。

第二十七条 乙方违反本合同的约定，服务质量达不到本合同第五条约定的标准的，甲方和业主(物业使用人)有权要求乙方解决。乙方拒绝整改的，征得半数以上业主同意，甲方有权终止合同。给甲方、业主(物业使用人)造成损失的，应向甲方、

业主(物业使用人)赔偿损失。乙方服务质量达不到服务要求的,甲方有权拒绝支付物业服务费及其他费用。

第二十八条 甲方、业主(物业使用人)违反本合同的约定,未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务费)的,按5%的标准向乙方支付违约金。

业主(物业使用人)违反本合同的约定,实施妨害物业服务及侵权行为的,应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍、赔偿损失等相应的民事责任。

第二十九条 乙方违反本合同的约定,擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的,业主(物业使用人)有权拒绝交纳擅自提高或重复收取的部分费用,造成业主(物业使用人)损失的,应当给予赔偿。

第三十条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的,甲方可要求乙方继续履行,采取补救措施,并应当按____/____的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的,甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域,并应当按____/____的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。

第三十一条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任。

第三十二条 以下情况乙方不承担违约责任:

(一) 由于甲方、业主(物业使用人)的自身责任导致乙方

的服务无法达到合同要求的；

（二）因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵造成损失的，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（三）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专营设施设备以及其他共用设施设备运行故障造成损失的；

（四）乙方按本合同履行协助做好物业管理区域内的安全防范义务，但发生不可预见、不可避免的治安或刑事案件(包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃、自然灾害等)的；

（五）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业主(物业使用人)，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（六）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主(物业使用人)未采纳(包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或改造等)造成损失的；

（七）_____/_____。

第三十三条 本合同终止后乙方拖延、拒绝移交及撤场的，业主有权拒绝交纳合同终止后的物业服务费，甲方可向当地房产行政主管部门投诉，由当地街道办事处、乡镇人民政府组织移交。

第七章 其他事项

第三十四条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地房产行政主管部门、行业协会、街道办事处、乡镇人民政府以及社区人民调解组织申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第（一）种方式解决：

（一）向甲方所在地人民法院提起诉讼；

（二）向物业所在地仲裁委员会申请仲裁。

第三十五条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、设施设备故障、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，甲、乙双方可按有关规定处理。

第三十六条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可以书面形式签订补充协议。本合同补充协议、附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十七条 本合同一式六份，甲、乙双方各执两份，所在地价格主管部门和房地产行政主管部门各一份。

附件：

- 1、物业构成明细
- 2、物业共用部位明细
- 3、物业共用设施设备明细
- 4、物业服务要求

甲方(盖章)

乙方(盖章)

代表人

法定代表人（负责人）

授权委托人(代理人)

_____年_____月_____日

授权委托人(代理人)

_____年_____月_____日

附件1:

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	/	/	/
办公楼	/		
车库	/	/	/
会所	/	/	/
.....	/	/	/
/	/	/	
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
合计			
备注			

附件2:

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、传达室；
- 10、_____ / _____。

附件3:

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、垃圾中转站_____个；
- 5、水泵_____个；
- 6、水箱_____个；
- 7、电梯_____部；
- 8、信报箱_____个；
- 9、消防设施_____
- 10、公共照明设施_____；
- 11、监控设施_____；
- 12、避雷设施_____；
- 13、共用天线_____；
- 14、污水井_____个；
- 15、雨水井_____个；
- 16、机动车库_____/____个_____/_____平方米；
- 17、露天停车场_____个_____平方米；
- 18、非机动车库_____/____个_____/_____平方米；
- 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4

物业服务要求

1、定期检查房屋使用和安全状况，对办公楼(区)房屋结构、建筑部件、附属 建筑物、道路、户外设置物、标识标牌等进行有效管理，保持功能完好。

2、有巡查、检查、维护计划，并按计划执行。

3、巡查、检查、维护过程留有记录，记录填写规范，保存完好。

4、每年至少安全普查1次房屋，根据普查结果制定维修计划，并组织实施。

5、每季度至少巡视1次梁、板、柱等结构构件，发现外观有变形、开裂等现象，及时建议物业服务委托方申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。

6、每季度至少检查1次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等。

7、每半月至少巡查1次公用部位的门、窗、楼梯、通风道等。

8、每2个月至少检查1次公用部位的室内地面、墙面、吊顶和室外屋面等。

9、每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等。

10、每半月至少巡查1次大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等。

11、每半月至少检查1次雨、污水管井、化粪池等。

- 12、每年至少检测1次防雷装置。
- 13、装修垃圾在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖、标示牌等措施；装修人或装修人委托的装修企业在规定时间内清运。
- 14、标识标牌符合GB/T 10001.1的相关要求，消防与安全标识符合GB 2894、GB13495.1的相关要求。
- 15、每月至少检查1次标识标牌，标识标牌应规范清晰、路线指引正确、安装稳固。
- 16、对公用设施设备的检查、巡视、维修及改造做好相关记录，记录填写规范，保存完好。采取有效措施，节能减排降耗，应符合GB/T36710的相关求。
- 17、生活饮用水卫生符合GB 5749的相关要求。
- 18、二次供水卫生符合GB17051的相关要求。
- 19、有水泵房、水箱间的，每日至少巡视1次，每年至少养护1次水泵。
- 20、每季度至少1次对排水管进行疏通、清污，保证室内外排水系统通畅。
- 21、电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常，每周至少检查2次电梯的安全状况。
- 22、电梯准用证、年检合格证等证件齐全。相关证件、紧急救援电话和乘客注意事项置于轿厢醒目位置，每年至少对电梯全面检测1次，并出具检测报告，核发电梯使用标志。
- 23、电梯维保应符合TSG T5002的有关要求。

- 24、电梯使用应符合TSG 08的有关要求。
- 25、办公楼内温湿度、空气质量等符合GB/T18883的相关要求。
- 26、中央空调运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机等设施设备进行系统检查，运行期间每日至少巡查1次运行情况，每半年至少检查1次管道、阀门并除锈。
- 27、空调系统每年至少对系统进行1次整体性维修养护，检验1次压力容器、仪表及冷却塔噪声。
- 28、消防设施的维护管理符合GB 25201的相关要求。
- 29、消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。
- 30、消防系统各设施设备使用说明清晰，宜图文结合。
- 31、自动喷水灭火系统启动正常。
- 32、消火栓箱、防火门、灭火器、消防水泵、红外线报警器、应急照明、安全疏散等系统运行正常。
- 33、消防监控系统运行良好，自动和手动报警设施启动正常。
- 34、正压送风、防排烟系统运行正常。
- 35、对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测。
- 36、公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持完好，确保用电安全。
- 37、热力空调每年至少检测1次水质，确保水质合格，每年至少检测1次设备及其辅助设备，确保各类设备、仪器仪表、水管 线路

运行正常。

38、大厅、楼内公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水。门窗玻璃干净无尘，透光性好，指示牌干净，无污渍。

39、电器、消防等设施设备：配电箱、设备机房、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹；监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点。

40、楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水；开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水。

41、公共卫生间：保持干净，无异味，垃圾无溢出。

42电梯轿厢：保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味；灯具、操作指示板明亮。

43、平台、屋顶保持干净，有杂物及时清扫。

44、每日清扫道路地面、停车场等公共区域，保持干净、无杂物、无积水。

45、雨雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

46、各种路标、宣传栏等保持干净，定期清洁室外照明设备。

47、办公用房区域、公共场所区域和周围环境定期预防性卫生消毒。

48、采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇。

49、建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职

责，消防控制室实行24h值班制度，每班不少于2人。

50、配备齐全消防设施、消防器材等设备。委托专业机构对建筑消防设施每年至少1次全面检测。