

上海市房屋管理局 上海市市场监督管理局 文件

沪房物业〔2026〕141号

关于推行使用《上海市物业服务合同 示范文本（酬金制）》等 四个示范文本的通知

临港新片区管委会，各区住房保障房屋管理局、市场监管局，临港新片区市场监管局、市市场监管局机场分局，各房地产开发企业、物业服务企业、业主大会：

为进一步加强党建引领物业治理，规范物业服务行为，市房屋管理局、市市场监督管理局根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等有关规定，制定了《上海市前期物业服务合同示范文本（酬金制）》《上海市前期物业服务合同示范文本（包干制）》《上海市物业服务合同示范文本（酬金制）》《上

海市物业服务合同示范文本（包干制）》（以下统称《物业服务合同》），现予印发，自 2026 年 10 月 1 日起在全市范围内推行使用。现就有关事项通知如下：

一、《物业服务合同》旨在引导物业服务活动当事人通过合同明确各自的权利和义务，规范物业服务活动，供制定选聘方案和签约时参照使用。

二、本市房屋行政管理部门、市场监督管理部门应做好《物业服务合同》的宣传、推行使用和监督检查工作。对使用过程中出现的问题，请及时向市房屋管理局、市市场监督管理局反馈。

三、《物业服务合同》通过市房屋管理局网站（网址：<http://fgj.sh.gov.cn>）、市市场监督管理局网站（网址：<http://scjgj.sh.gov.cn>）予以公布。任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。本版本之前的物业服务合同示范文本不再推行使用；在未制定新的版本前，本版本延续使用。

特此通知。

- 附件：1. 上海市前期物业服务合同示范文本（酬金制）
2. 上海市前期物业服务合同示范文本（包干制）
3. 上海市物业服务合同示范文本（酬金制）

4. 上海市物业服务合同示范文本（包干制）

2026 年 8 月 28 日

（此件公开发布）

附件 1

上海市前期物业服务合同 示范文本

(酬金制)

上海市房屋管理局

上海市市场监督管理局 联合制定

使 用 说 明

1. 本合同为示范文本，适用于采取酬金制物业服务计费方式的住宅以及与住宅同一物业管理区域内非住宅的物业服务。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于约定支出，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。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容，当事人可以使用本合同示范文本电子版本签约。

2. 本示范文本所称的甲方为建设单位，乙方为建设单位通过公开招标方式选聘的前期物业服务企业。经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位内容等）进行选择、修改。

3. 建设单位、前期物业服务企业、物业买受人、业主、业主大会、业主委员会等应当仔细阅读本示范文本的内容，对条款及专业用词理解不一致的，可向建设单位和房屋行政管理部门咨询。

4. 双方当事人应结合具体情况对本合同文本的选择性条款进行确认（在□方框内打“√”），空白行供双方当事人自行约定或者补充约定。凡双方约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划“/”表示。合同签订生效后，未被修改的文本文字视为双方同意内容。

5. 在未制定新的版本前，本版本延续使用。本合同条款遇法律法规、政策规定等调整的，按调整后的法律法规、政策规定等执行。

6. 本合同示范文本由上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局共同制定，自2026年10月1日起使用。任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。

第一章 合同主体

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：_____

通讯地址：_____

乙方（物业服务企业）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等规定，经公开招标，确定乙方为本物业项目的物业服务企业，甲、乙双方按照平等、自愿、公平原则就前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 基本情况

物业名称：_____；

物业类型：_____；

坐落位置：_____区_____街道/镇_____路_____弄_____号；

物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____，

以上范围不包括_____。

（一）物业规划平面图（见附件一）；

（二）物业共用部位、共用设施设备明细（见附件二）。

第二条 物业管理用房

（一）物业管理用房包括物业服务企业用房和业主委员会用房。

物业服务企业用房建筑面积为_____平方米，位于_____〔幢/座〕_____单元_____层_____室；

业主委员会用房建筑面积为_____平方米，位于_____〔幢/座〕_____单元_____层_____室。

（二）甲方交付物业时，应将物业管理用房交付乙方代管。乙方在业主大会成立后三十日内无偿将业主委员会用房移交给业主大会。

（三）不得擅自变更物业管理用房位置，不得分割、转让、抵押。

（四）物业管理用房归全体业主共有，乙方自本合同终止之日起十日内，向甲方或者业主委员会移交物业管理用房。

第三章 物业服务内容和标准

第三条 物业承接查验

甲方在办理物业交付前，应当与乙方共同对本物业项目的物业共用部分进行查验并确认现场查验的结果，签订《物业承接查验协议》（见附件五），并向业主公开查验结果。

物业承接查验可以邀请业主代表以及本物业项目所在地的街镇参加。物业承接查验的费用由甲方承担。

第四条 物业服务内容

（一）服务事项

1. 物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护；

2. 共有绿化的维护；
3. 共有区域的保洁；
4. 共有区域的秩序维护；
5. 车辆的停放管理；
6. 物业使用中对禁止性行为的管理措施；
7. 物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理；
8. 物业档案资料的保管；
9. 业主委托的其他物业服务事项。

（二）服务标准

甲、乙双方根据公开招投标中的招标文件和中标人的投标文件约定本物业项目的物业服务标准（见附件四），乙方应严格按照约定提供物业服务。

第五条 物业服务人员管理

（一）项目负责人

本物业项目的物业服务实行项目负责人（项目经理）制度。乙方指定_____为项目负责人，负责组织实施物业服务的运营和管理。乙方更换项目负责人的，应按本合同第十一条约定公示。乙方听取甲方、业主对项目负责人的评价，督促项目负责人依法依规依约承担相关责任，改进物业服务。

（二）岗位与人员配置

1. 乙方按照《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）配备工作人员，明确岗位与人员的配置、人数与资格要求；
2. 乙方按照物业服务标准的要求定期对工作人员开展专业、技能、安全等培训，留存培训记录；
3. 乙方调整《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）内容的，应提供充分理由，事先听取业主意见并征得业主同意。

第四章 物业费及业主共有资金

第六条 物业费标准与支付

（一）物业费标准

1. 业主按拥有物业的建筑面积支付物业费，具体标准如下：

多层住宅（含电梯）：_____元/平方米·月；

多层住宅（无电梯）：_____元/平方米·月；

高层住宅：_____元/平方米·月；

别墅：_____元/平方米·月；

办公楼：_____元/平方米·月；

商业：_____元/平方米·月；

_____（可收费物业类型）：_____元/平方米·月；

2. 地下产权停车位物业费标准：_____元/个·月；

业主共有车位不单独收取停车位物业费，其管理成本据实从物业费中列支。

3. 本物业项目每年应收物业服务资金总收入为_____万元。

（二）物业费支付与承担

1. 物业费按____[月/季/半年/年]支付。甲方、业主应在_____前履行支付义务。乙方提供不少于两种支付渠道，出具统一缴费通知单，明确费用明细及收费依据；

2. 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担。出售房屋交付之日的次月至本合同终止之日的当月发生的物业费，由业主承担；房屋销售合同未约定的，由甲方承担；

3. 业主应当根据本合同约定，按时足额支付物业费。

（三）计费方式

本合同物业费采用酬金制计费方式，业主、甲方支付的物业费即物业服务资金，属于代管性质，为交纳的业主、甲方所有，

乙方不得将其用于本合同约定之外的支出。

第七条 物业服务资金预算管理

（一）乙方应按规定在每年年底前编制下一年度物业服务资金预算方案，按住宅、非住宅等分业态、分科目编制，明确收入与支出明细，预算支出应与本合同约定的服务标准、人员配置要求相匹配；

（二）预算方案包含编制说明、分业态收支预算表、预算执行保障措施；

（三）预算执行期间，因本市最低工资标准、社保、公积金等缴存基数上调，导致物业服务人员薪酬、社保费用增加的，乙方根据实际情况向甲方报送预算调整方案并附预算调整的有关证明材料。上述调整所涉及的费用不得超过当年因社保、公积金缴存基数上涨造成的实际成本金额；

甲方在收到乙方预算调整方案后，应在三十日内组织全体业主表决，未表决或表决未通过的，视为不同意调整预算，乙方仍按原定的收费标准和预算总额执行。乙方有权在书面告知甲方、业主的基础上，在原预算总额不变的前提下，采取缩减服务人员编制、调整岗位配置或服务标准等措施以确保收支平衡，乙方无须承担违约与赔偿责任；

（四）预算执行期间，因发生合同约定外的服务内容或标准，即预算外支出，乙方应提前向甲方、业主提交追加费用的书面申请，包括调整方案及报价、审计说明等成本资料，经甲方、业主同意后方可实施；

（五）物业服务资金支出严格按生效预算执行，无预算不列支、超预算未经甲方、业主同意的不支出；分业态共有部分支出按建筑面积比例分摊，不得互相挤占、混用；

（六）甲方、业主可以对预算执行情况进行核查，对照预算

表核查实际收支明细，乙方需提供发票、采购合同、付款凭证等证明材料。

第八条 绩效酬金考核与酬金提取

（一）乙方在预收的物业服务资金中提取酬金，不得在其他业主共有资金以及专项维修资金中提取酬金。采取基础酬金+绩效酬金方式计提酬金的，乙方完成合同约定的基础服务后可提取基础酬金。

（二）物业酬金按下列第_____种方式提取：

1. 固定酬金，按每_____〔月/季/半年/年〕预收物业服务资金的_____％比例提取；或按_____元固定提取。

2. 基础酬金+绩效酬金组合

（1）基础酬金：乙方按每_____〔月/季/半年/年〕在预收物业服务资金中按_____％比例提取，或按_____元提取；乙方每_____〔月/季/半年/年〕初公示上一期财务报表，公示期为五日，公示期满无异议后可提取；

（2）绩效酬金：乙方按不高于预收物业服务资金的_____％比例提取（原则上不超过5%），或按_____元提取。每个自然年度结束后，甲方应在收到乙方提交的绩效考核材料的十五日内完成考核，乙方根据绩效考核结果一次性提取。考核如下：

- a. 全年物业服务资金缴费率低于_____％的，绩效酬金为零；
- b. 物业服务履约质量评价为不符合的，绩效酬金为零；
- c. _____。

甲方逾期无书面反馈的，视为对绩效考核没有异议，乙方可提取相应绩效酬金。

（三）物业服务资金年度结余的，按以下勾选的方式执行：

☐转入下一年度使用；

☐按专有部分建筑面积比例退还业主。

物业服务资金不足的，由业主按照专有部分建筑面积（不含停车位）等比例补交。

第九条 停车费用标准

停车费用具体收费标准按照本物业项目的临时管理规约的约定收取。

乙方受甲方委托管理甲方产权车位，车位租赁费的收取由双方另行约定结算。

第十条 业主共有资金管理

（一）乙方应按照本市住宅小区业主共有资金管理的相关规定，坚持专户专储、单独列账、公开透明的管理原则；

（二）业主共有资金中的公共收入应存入乙方开立的监管账户；乙方应在每季度首月底前，将上季度扣除合理管理成本后的公共收益，从监管账户划转至区房屋行政管理部门的公共收益子账户；

（三）乙方不得擅自利用本物业项目内业主共用部位、共用设施设备开展广告、场地出租、设置商业设施等各类经营、并与第三方签订合同；

（四）业主共有资金的账务由_____（乙方或代理记账机构）代管；

（五）每年聘请_____（审计机构名称）对物业服务资金上一年度收支情况进行审计，出具审计报告，并向全体业主公示。审计费用按规定从物业服务资金中列支；

（六）甲方、业主有权查阅物业服务资金财务明细及相关审计报告，乙方应予以配合。

第十一条 信息公示

乙方应按照本市相关规定在市物业监管服务平台及本物业

项目内公告栏、主要出入口等显著位置公示下列信息：

- （一）物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等；
- （二）项目负责人及主要服务人员姓名、岗位职责、联系方式；项目负责人变更的，应在三日内更新；
- （三）临时占用道路、场地施工的，在开工前_____日公示方案及施工期限；
- （四）专项维修资金和公共收益年度使用计划；
- （五）发生列支的项目、费用和分摊情况；
- （六）公共收益公示表；
- （七）年度物业服务资金预决算，季度物业服务资金收支情况；
- （八）专业机构对业主共有资金收支审计情况；
- （九）监控系统、电梯、电子防盗门等共用设施设备档案及其运行、维修、更新、改造和养护记录；
- （十）其他要求公示的信息。

第五章 双方权利与义务

第十二条 甲方及业主的权利义务

- （一）甲方、业主的权利义务
 - 1. 对乙方提供的物业服务有知情、监督、建议等权利；
 - 2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和临时管理规约的约定开展各项物业服务工作；
 - 3. 按时足额交纳物业费等费用；不得要求乙方无偿提供物业服务内容以外的服务。
- （二）甲方的其他权利义务
 - 1. 与物业买受人签订的房屋销售合同应当包含本合同约定的内容；

2. 在乙方办理接管_____日前，提供符合规定要求的物业服务用房，由乙方无偿使用；

3. 如实告知、负责协调、处理本合同生效前发生的遗留问题；

4. 保障乙方开展安全生产管理工作的相关支出；

5. _____。

（三）业主的其他权利义务

1. 业主、使用人装饰装修房屋的，应遵守国家和本市有关规定以及临时管理规约的约定；

2. 按照规定分类投放生活垃圾、装修垃圾，合理减少垃圾产生量，促进资源节约；

3. _____。

第十三条 乙方权利义务

（一）依据法律法规和本合同约定，制定物业服务方案、制度并组织实施，按约定标准和内容提供物业服务，收取物业服务费；

（二）结合实际情况，制定物业服务计划，编制房屋及配套设施设备和相关场地的年度维修养护计划，制定年度预算并报送审核、严格执行预算、制定决算并年度审计；

（三）及时向甲方、业主通报有关重大事项；

（四）对甲方、业主、使用人在物业使用中的违法违规的行为，采取告知、劝阻等方式督促其改正；涉及违法行为的，应及时报告有关行政管理部门；

（五）加强屋面、外墙、楼梯间等共有部分的日常巡查，发现专有部分存在安全隐患的，应当及时通知业主处理。发现供水、供电、供气、通信等专业设施设备安全隐患或损坏的，及时报告相关专业单位处理；

（六）加强电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备的管理，并委托专业机构进行维修和养护；

（七）发生涉及物业共用部位、共用设施设备紧急维修情况的，应按照国家和本市相关规定采取应急防范措施并及时处理；加强物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理；

（八）在不侵害他人隐私权的前提下，做好监控摄像的管理，妥善保管监控摄像资料，未经合法程序不向第三人公开；

（九）对相关行政管理部门需进入本物业项目的宣传、检查、执法、救援等公共事务应当予以积极配合；

（十）不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费；

（十一）_____。

第六章 合同时效

第十四条 物业服务期限与衔接

（一）服务期限

本合同物业服务期限为_____年（一般不超过两年），服务期限的起止按下列第_____种：

1. 自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止；
2. 自甲方交付首套房屋之日起，至_____年_____月_____日止。

（二）与物业服务合同的衔接

1. 本合同物业服务期限届满前成立业主大会，且乙方不存在下列情形的，经业主大会按规定程序决定续聘乙方，且乙方接受续聘的，业主委员会与乙方应当重新签订物业服务合同：

☐在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业

名单的；☐物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；☐物业服务企业综合评价为最低等级的；☐业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于 80%的；☐乙方的失信行为记分满 6 分的；☐其他_____。

2. 本合同物业服务期限届满前，业主委员会与新物业服务企业订立的物业服务合同生效的，本合同终止。

（三）服务期限届满事项

1. 本合同物业服务期限届满后，未成立业主大会、业主大会未依法作出续聘或另聘物业服务企业决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但服务期限为不定期。甲方、业主或乙方可以随时解除本合同，但是应当提前六十日书面通知对方；

2. 本合同服务期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知甲方；

3. 本合同终止后，业主大会选聘的新物业服务企业接管前，乙方继续处理物业服务事项的，可以请求甲方、业主支付该期间的物业费等费用。

第十五条 合同终止后的移交

乙方应当自本合同终止之日起十日内，向甲方、业主委员会移交《物业承接查验协议》（见附件五）所列的全部档案、资料和财物，配合新物业服务企业做好交接工作，如实告知物业的使用和管理情况；向代理记账机构或者业主委员会完整移交业主共有资金收支凭证、账目等资料，并将未入账的公共收益交存至区房屋行政管理部门的公共收益子账户或者业主大会公共收益子账户。

第十六条 物业服务的连续性

甲方、业主可以依法依规及本合同约定，决定并实施提前解聘、不再续聘等相关事项；在新物业服务企业完成交接前，原物

业服务合同继续履行。

甲方、业主、乙方均不得因行使法定抗辩权等法定事由，单方停止或者中断本物业项目的物业服务。若发生不可抗力、情势变更情形，乙方仍需维持基础物业服务。有前述情形的，甲方、业主、乙方依法采取适当与合理措施，减少各方损失。

第七章 违约责任及免责约定

第十七条 甲方与业主的法律责任

（一）甲方、业主违反法律、法规规定或本合同约定，实施妨碍物业服务与管理行为的，乙方有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）甲方、业主逾期交纳物业费、停车位租赁费等各项费用的，按万分之_____/天计收违约金；违约金累计不超过应付未付金额的_____%。

第十八条 乙方的法律责任

（一）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，甲方、业主有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，甲方、业主有权请求乙方退还违规收取的费用；

（三）乙方未能履行合理范围内的安全保障和管理义务，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当承担相应法律责任；

（四）本合同终止后，甲方、业主有权请求乙方退还已经收取、提取但尚未提供物业服务期间的物业费、停车位物业费、相应酬金。

第十九条 乙方的免责约定

下列情况下，乙方免予承担违约责任等相关法律责任：

（一）由于甲方、业主、使用人的原因导致乙方物业服务无法达到本合同和有关规定要求；

（二）非因乙方原因出现公用事业设施及其他共用设施设备运行障碍造成损失，且乙方已及时采取必要应急措施的；

（三）因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，乙方部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。乙方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第二十条 合同提前解除情形

（一）本合同期限内，乙方因挪用、侵占业主共有资金被行政处罚的或构成犯罪的，甲方、业主有权直接解除本合同，且无须赔偿乙方因合同解除受到的损失。甲方、业主主张解除本合同的，应书面通知乙方，本合同自通知到达乙方时解除。

（二）本合同期限内，存在以下情形的，业主可以解除本合同。因提前解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失：

1. 业主依照法定程序共同决定提前解聘乙方的；
2. 乙方信用评价为____级及以下的；
3. _____。

（三）甲方违反本合同约定，致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求甲方限期整改。甲方逾期不改正且造成本物业项目物业费亏损等后果的，乙方有权解除合同并要求甲方赔偿损失。

（四）本合同期限内，任何一方擅自解除合同的，违约方应当支付守约方_____元作为违约金。

第八章 争议解决与法律适用

第二十一条 争议解决方式

因本合同的解释和履行发生争议，甲、乙双方可协商解决，如协商不成，可采取以下勾选的方式处理：

☐ 向有管辖权的人民法院起诉；

☐ 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第二十二条 法律适用

甲方、业主、乙方等相关方不得以本合同签订在先、相关规定颁布在后，拒绝执行届时有效的物业服务相关规定。本合同约定与届时有效的相关规定不一致的，各方可以公平合理地调整权利和义务，在协商一致后变更本合同内容。

第九章 附则

第二十三条 补充条款

本合同附件与本合同正文具有同等法律效力。本合同附件与本合同正文不一致的，以附件为准。

本合同附件清单如下：

1. 附件一：物业规划平面图
2. 附件二：物业共用部位、共用设施设备明细
3. 附件三：物业服务岗位与人员配置表
4. 附件四：物业服务标准等补充条款
5. 附件五：物业承接查验协议

第二十四条 合同生效

本合同一式_____份，甲、乙双方各持_____份，具有同等法律效力，经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签名并盖章之日起生效。

第二十五条 合同备案

乙方应当在签订本合同之日起三十日内，将本合同报项目所

在地的街镇备案。

甲方（建设单位盖章）：

法定代表人或

授权代理人（签名）：

_____年_____月_____日

乙方（物业服务企业盖章）：

法定代表人或

授权代理人（签名）：

_____年_____月_____日

附件一

物业规划平面图

此处粘贴

附件二

物业共用部位、共用设施设备明细

共用设施设备情况	车辆出入口	个	人行出入口	个	草坪灯/地灯	个
	乔 木	株	绿化面积	m ²	生活垃圾投放点	处
	污水检查井	座	水景(储水量)	m ³	生活垃圾厢房	处
	雨水检查井	座	健身休闲设施	处	固定封闭装修垃圾堆放点	处
	雨水进水井	座	路 灯	个		
	其 他					
房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备	电 梯	台	功率		品牌型号	
	配电房变压器	台	容量		品牌型号	
	生活水泵	台	功率		品牌型号	
	消防水泵	台	功率		品牌型号	
	喷淋泵组	台	功率		品牌型号	
	消监控室	套	功率		品牌型号	
	门禁/楼宇对讲系统	套	功率		品牌型号	
	楼道灯	个	功率		品牌型号	
	车库灯	个	功率		品牌型号	
	风机系统	套	功率		品牌型号	
	除湿机	台	功率		品牌型号	
	其 他					

附件三

物业服务岗位与人员配置表

序号	具体岗位名称	配置人数 (白/夜)	工作时间	任职资格或持证要求 (自行约定或上海举例)	备注
1.1	项目经理	_____人			
1.2	项目副经理	_____人			
1.3	经理助理	_____人			
1.4	主 管	_____人			
1.5					
2.1	客服专员	_____人			
2.2	工程维修技工	_____人		低压电工证(必备)水暖工特种作业操作证(必备)健康证(必备);电工特种作业操作证(年检);高压电工证(优选,上海安监局核发);消防设施操作员证(四级,优选)	24小时应急抢修
2.3	秩序维护员	_____人		秩序维护岗位培训证书(必备);消监控室人员消防设施操作员证(四级,必备)	24小时在岗值守
2.4	保洁员	_____人			
2.5	绿化工	_____人			季节性绿植养护需增加临时人员,计入储备
2.6					
2.7					

备注:上述表中应列明所有岗位的任职资格、持证要求。其中强制持证岗位需证

书齐全、在有效期内、年检及时。上述资质证书复印件归档至项目人力资源档案，原件备查。项目经理、副经理、经理助理、主管等核心岗位可自行约定持证要求。

附件四

物业服务标准等补充条款

以公开招投标中的招标文件和乙方投标文件约定为依据

附件五

物业承接查验协议

甲方（建设单位）_____

乙方（物业服务企业）_____

丙方（见证方：街镇/专业机构）_____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《物业承接查验办法》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，甲乙双方经协商一致就本物业项目承接查验移交事宜签订本协议；本协议为前期物业服务合同附件，与前期物业服务合同具备同等法律效力。

一、查验方式

甲乙双方各派专业人员组成联合查验小组，采用现场目视、通电通水试运行、功能测试、图纸核对、资料核验等方式逐项查验，发现问题现场书面记录。

二、查验情况

甲方已完成工程竣工验收、消防验收、人防验收等工作，具备物业交付使用法定条件，甲、乙、丙方共同确认以下情况：

（一）原始基础相关资料的移交情况

类型	序号	资料名称	移交结果 (册/页，请另附清单)
建筑 主体 工程 技术	1	竣工验收资料、竣工报告、竣工验收证书	
	2	工程质量保修书	
	3	质监站、规划局、消防局、环卫局、建委等政府职能部门的验收报告	
	4	竣工总平面图、单体建筑、结构竣工图	
	5	建设项目各验收管理部门出具的验收合格证明或证书，如水、电、电话、空调、电梯、高低压配电房等	
	6	编订（变更）门弄（楼）号牌通知	
	7	其他	

类型	序号	资料名称	移交结果 (册/页, 请另附清单)
强电	1	高压、低压和变配电设备操作和维护保养手册	
	2	电气设备明细表、承包商资料及产品合格证	
	3	其他	
弱电	1	各弱电系统的操作和维护保养手册	
	2	电气设备明细表、承包商资料及产品合格证	
	3	其他	
电梯	1	“电梯运行证” “电梯安全使用证”	
	2	电梯出厂合格证及产地来源证	
	3	电梯维修保养手册	
	4	其他	
给排水	1	给水、排水、消防水系统操作和维护保养手册	
	2	消防喷淋、消火栓、给排水系统设备明细表、承包商资料及产品合格证	
	3	其他	
空调	1	空调系统、送排风系统操作和维护保养手册	
	2	空调机组(热泵机组)、新风机组、热交换器及风机盘管等设备明细表、承包商资料及产品合格证	
	3	其他	
其他			

(二) 水、电、燃气、消防总表初始读数交接记录

交接日期：_____年____月____日，本表自交接之日起，查验不合格、未整改区域能耗由甲方承担。

计量类型	表具编号	安装位置	表具状态	交接初始读数
生活给水总表				
消防专用水表				
高压配电总表				
公共照明分表				
地下车库照明总表				
其他公用计量表				

（三）共用部位和共用设施设备查验情况

类型	序号	共用部位和共用设施名称	查验结果（通用性、严重性与数量统计，具体内容详见查验明细）
房屋基础部位	1	主体结构、房屋外立面	
	2	屋面防水层、雨水污水总管、出墙管	
	3	其他	
共用部位	1	大厅、楼梯、电梯厅、楼道门和配件	
	2	照明、门窗、玻璃和配件、信报箱	
	3	其他	
公共区域	1	道路、路面、排水沟渠	
	2	交通标识等其他物业标识、电气照明	
	3	其他	
附属设施	1	围墙栅栏、门岗室、垃圾房等建筑物	
	2	水景水泵、休闲椅、室外健身设施	
	3	其他	
人防设施	1	人防通风系统、避难设施	
	2	残疾人通道、地面、扶手	

类型	序号	共用部位和共用设施名称	查验结果（通用性、严重性与数量统计，具体内容详见查验明细）
	3	其他	
强电系统	1	供配电房设备、系统布线、计量表	
	2	其他	
弱电系统	1	电子防盗门 / 禁、楼宇对讲（含可视）	
	2	电子防越报警、监控摄像、电子巡更	
	3	其他	
升降系统	1	机房、电梯、井道	
	2	其他	
消防系统	1	喷淋泵及控制设备、灭火设施、表具	
	2	消防监控机房主机及相关设备	
	3	其他	
绿化	1	草坪、乔灌木、绿化标识标牌	
	2	其他	
其他查验的内容			

备注：本物业项目各门牌幢的具体查验情况（包含具体位置、问题描述、整改标准、整改方式、计划完工日期等）可自行备表核查，本表仅汇总最终检查结果和问题。

三、查验存在问题的解决方法及时限

（一）整改时限约定

自本协议签订之日起十五日内，甲方需完成缺失资料的补齐。

自本协议签订之日起三十日内，甲方自行或委托乙方完成共用部位和共用设施设备全部问题的整改，除不可抗力外不得延期。

（二）问题整改方式（在各门牌幢查验清单中逐项标注）

1. 甲方自行组织整改

甲方承担全部材料、人工、检测费用，严格按照国家规范及本市标准、规划设计图纸修复；整改完成后___个工作日内书面申请乙方、丙方联合复验；复验不合格甲方应在___个工作日内二次整改，不计入原三十日整改期限，逾期按本协议承担违约责任。

2. 甲方委托乙方代为整改

甲、乙双方在清单中列明单项整改预估费用，甲方一次性预付乙方全额整改工程款；预付不足的，甲方在乙方整改通知___日内补足；乙方按标准施工，完工后提供施工影像、维修记录、票据结算单，费用多退少补；委托整改须在本协议签订之日起三十日内完工，因甲方未及时付款导致工期延误，责任由甲方承担。

（三）复验与交接

甲方已整改问题复验合格或乙方受托完成问题整改，双方签署承接查验确认文件；未完成整改前，乙方有权拒绝正式接管、不启动前期物业服务，由此逾期移交产生的损失赔偿由甲方承担。

四、权利与义务

（一）甲方的权利与义务

1. 全程参与现场查验，对乙方不合理查验标准提出书面异议；
2. 查阅乙方承接查验、整改全过程记录档案；
3. 查验前完整移交全部法定物业档案，提供设备厂家、维保单位联系方式、保修期限承诺等；
4. 按协议落实全部问题整改或足额预付委托整改费用；
5. 承担承接查验相关费用；
6. 不得将未完成整改、存在重大安全隐患的物业强制移交乙方。

（二）乙方的权利与义务

1. 按照国家、本市相关规定组建专业查验团队，客观、完整记录现场问题，记录查验问题，要求甲方限期整改；
2. 甲方完成整改提出书面申请后，安排乙方联合复验；甲方逾期未整改或复验不合格的，乙方有权拒绝接管，同时向项目所在地的街镇报告；
3. 乙方受委托整改的，有权要求甲方足额预付维修款项，款项不到位可暂停施工，留存维修台账、影像资料，完工后结算对账；
4. 乙方对验收合格并接管的部分承担日常运维责任；未整改的遗留问题，持续由甲方承担保修及安全责任；
5. 查验合格正式接管后，妥善保管全部承接查验档案、整改记录档案，建立设施设备维保台账，供甲方、业主、监管部门随时查阅；
6. 协议签订后 30 日内按规定将本协议作为合同附件进行备案。

五、违约责任

（一）甲方逾期整改违约责任

1. 整改期限届满未完成基础资料补齐或共用部位、共用设施设备问题整改的，每逾期一日，按前期物业服务合同年度物业费总额的____%向乙方支付违约金；
2. 因甲方未及时整改造成电梯、消防、给排水等安全事故，人员伤亡、财产损失由甲方承担相应责任；
3. _____。

（二）甲方未足额支付委托整改费用

甲方未按期预付、补足维修款，乙方可暂停整改，工期延误责任归甲方，同时甲方按应付未付金额每日____%支付违约金。

（三）乙方违约责任

1. 乙方无正当理由拒绝配合查验、恶意夸大缺陷、拖延复验，给甲方造成交付延误损失的，乙方承担相应赔偿；
2. 委托乙方整改的，乙方挪用维修专款、施工质量不达标，由乙方无偿返工并赔偿甲方损失。

六、其他条款

_____。

甲方（盖章）：

法定代表人 / 授权代表签名：

日期：_____年____月____日

乙方（盖章）：

法定代表人 / 授权代表签名：

日期：_____年____月____日

丙方（盖章）：

法定代表人 / 授权代表签名：

日期：_____年____月____日

附件 2

上海市前期物业服务合同 示范文本

(包干制)

上海市房屋管理局

上海市市场监督管理局 联合制定

使 用 说 明

1. 本合同为示范文本，适用于采取包干制物业服务计费方式的住宅以及与住宅同一物业管理区域内非住宅的物业服务。包干制是指由业主向乙方支付固定物业费，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容，当事人可以使用本合同示范文本电子版本签约。

2. 本示范文本所称的甲方为建设单位，乙方为建设单位通过公开招标方式选聘的前期物业服务企业。经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位内容等）进行选择、修改。

3. 建设单位、前期物业服务企业、物业买受人、业主、业主大会、业主委员会等应当仔细阅读本示范文本的内容，对条款及专业用词理解不一致的，可向建设单位和房屋行政管理部门咨询。

4. 双方当事人应结合具体情况对本合同文本的选择性条款进行确认（在□方框内打“√”），空白行供双方当事人自行约定或者补充约定。凡双方约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划“/”表示。合同签订生效后，未被修改的文本文字视为双方同意内容。

5. 在未制定新的版本前，本版本延续使用。本合同条款遇法律法规、政策规定等调整的，按调整后的法律法规、政策规定等执行。

6. 本合同示范文本由上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局共同制定，自2026年10月1日起使用。任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。

第一章 合同主体

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：_____

通讯地址：_____

乙方（物业服务企业）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等规定，经公开招标，确定乙方为本物业项目的物业服务企业，甲、乙双方按照平等、自愿、公平原则就前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 基本情况

物业名称：_____；

物业类型：_____；

坐落位置：_____区_____街道/镇_____路_____弄_____号；

物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____，

以上范围不包括_____。

（一）物业规划平面图（见附件一）；

（二）物业共用部位、共用设施设备明细（见附件二）。

第二条 物业管理用房

（一）物业管理用房包括物业服务企业用房和业主委员会用房。

物业服务企业用房建筑面积为_____平方米，位于_____〔幢/座〕_____单元_____层_____室；

业主委员会用房建筑面积为_____平方米，位于_____〔幢/座〕_____单元_____层_____室。

（二）甲方交付物业时，应将物业管理用房交付乙方代管。乙方在业主大会成立后三十日内无偿将业主委员会用房移交给业主大会。

（三）不得擅自变更物业管理用房位置，不得分割、转让、抵押。

（四）物业管理用房归全体业主共有，乙方自本合同终止之日起十日内，向甲方或者业主委员会移交物业管理用房。

第三章 物业服务内容和标准

第三条 物业承接查验

甲方在办理物业交付前，应当与乙方共同对本物业项目的物业共用部分进行查验并确认现场查验的结果，签订《物业承接查验协议》（见附件五），并向业主公开查验结果。

物业承接查验可以邀请业主代表以及本物业项目所在地的街镇参加。物业承接查验的费用由甲方承担。

第四条 物业服务内容

（一）服务事项

1. 物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护；

2. 共有绿化的维护；
3. 共有区域的保洁；
4. 共有区域的秩序维护；
5. 车辆的停放管理；
6. 物业使用中对禁止性行为的管理措施；
7. 物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理；
8. 物业档案资料的保管；
9. 业主委托的其他物业服务事项。

（二）服务标准

甲、乙双方根据公开招投标中的招标文件和中标人的投标文件约定本物业项目的物业服务标准（见附件四），乙方应严格按照约定提供物业服务。

第五条 物业服务人员管理

（一）项目负责人

本物业项目的物业服务实行项目负责人（项目经理）制度。乙方指定_____为项目负责人，负责组织实施物业服务的运营和管理。乙方更换项目负责人的，应按本合同第九条约定公示。乙方听取甲方、业主对项目负责人的评价，督促项目负责人依法依规依约承担相关责任，改进物业服务。

（二）岗位与人员配置

1. 乙方按照《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）配备工作人员，明确岗位与人员的配置、人数与资格要求；
2. 乙方按照物业服务标准的要求定期对工作人员开展专业、技能、安全等培训，留存培训记录；
3. 乙方调整《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）内容的，应提供充分理由，事先听取业主意见并征得业主同意。

第四章 物业费及业主共有资金

第六条 物业费标准与支付

（一）物业费标准

1. 业主按拥有物业的建筑面积支付物业费，具体标准如下：

多层住宅（含电梯）：_____元/平方米·月；

多层住宅（无电梯）：_____元/平方米·月；

高层住宅：_____元/平方米·月；

别墅：_____元/平方米·月；

办公楼：_____元/平方米·月；

商业：_____元/平方米·月；

_____（可收费物业类型）：_____元/平方米·月；

2. 地下产权停车位物业费标准：_____元/个·月；

业主共有车位不单独收取停车位物业费，其管理成本据实从物业费中列支。

3. 本物业项目每年应收物业费总收入为_____万元。

（二）物业费支付与承担

1. 物业费按____[月/季/半年/年]支付。甲方、业主应在_____前履行支付义务。乙方提供不少于两种支付渠道，出具统一缴费通知单，明确费用明细及收费依据；

2. 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担。出售房屋交付之日的次月至本合同终止之日的当月发生的物业费，由业主承担；房屋销售合同未约定的，由甲方承担；

3. 业主应当根据本合同约定，按时足额支付物业费。

（三）计费方式

本合同物业费采用包干制计费方式。物业费用的构成包括物业服务成本、税费和乙方利润。

第七条 停车费用标准

停车费用具体收费标准按照本物业项目的临时管理规约的约定收取。

乙方受甲方委托管理甲方产权车位，车位租赁费的收取由双方另行约定结算。

第八条 业主共有资金账务管理

（一）乙方应按照本市住宅小区业主共有资金管理的相关规定，坚持专户专储、单独列账、公开透明的管理原则；

（二）业主共有资金中的公共收入应存入乙方开立的监管账户；乙方应在每季度首月底前，将上季度扣除合理管理成本后的公共收益，从监管账户划转至区房屋行政管理部门的公共收益子账户；

（三）乙方不得擅自利用本物业项目内业主共用部位、共用设施设备开展广告、场地出租、设置商业设施等各类经营、并与第三方签订合同；

（四）业主共有资金的账务由_____（乙方或代理记账机构）代管。

第九条 信息公示

乙方应按照本市相关规定在市物业监管服务平台及本物业项目内公告栏、主要出入口等显著位置公示下列信息：

（一）物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等；

（二）项目负责人及主要服务人员姓名、岗位职责、联系方式；项目负责人变更的，应在三日内更新；

（三）临时占用道路、场地施工的，在开工前_____日公示方案及施工期限；

（四）专项维修资金和公共收益年度使用计划；

（五）发生列支的项目、费用和分摊情况；

(六) 公共收益公示表；

(七) 监控系统、电梯、电子防盗门等共用设施设备档案及其运行、维修、更新、改造和养护记录；

(八) 其他要求公示的信息。

第五章 双方权利与义务

第十条 甲方及业主的权利义务

(一) 甲方、业主的权利义务

1. 对乙方提供的物业服务有知情、监督、建议等权利；
2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和临时管理规约的约定开展各项物业服务工作；
3. 按时足额交纳物业费等费用；不得要求乙方无偿提供物业服务内容以外的服务。

(二) 甲方的其他权利义务

1. 与物业买受人签订的房屋销售合同应当包含本合同约定的内容；
2. 在乙方办理接管____日前，提供符合规定要求的物业服务用房，由乙方无偿使用；
3. 如实告知、负责协调、处理本合同生效前发生的遗留问题；
4. 保障乙方开展安全生产管理工作的相关支出；
5. _____。

(三) 业主的其他权利义务

1. 业主、使用人装饰装修房屋的，应遵守国家和本市有关规定以及临时管理规约的约定；
2. 按照规定分类投放生活垃圾、装修垃圾，合理减少垃圾产生量，促进资源节约；

3. _____。

第十一条 乙方权利义务

（一）依据法律法规和本合同约定，制定物业服务方案、制度并组织实施，按约定标准和内容提供物业服务，收取物业费等费用；

（二）结合实际情况，制定物业服务计划，编制房屋及其配套设施设备和相关场地的年度维修养护计划；

（三）及时向甲方、业主通报有关重大事项；

（四）对甲方、业主、使用人在物业使用中的违法违规的行为，采取告知、劝阻等方式督促其改正；涉及违法行为的，应及时报告有关行政管理部门；

（五）加强屋面、外墙、楼梯间等共有部分的日常巡查，发现专有部分存在安全隐患的，应当及时通知业主处理。发现供水、供电、供气、通信等专业设施设备安全隐患或损坏的，及时报告相关专业单位处理；

（六）加强电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备的管理，并委托专业机构进行维修和养护；

（七）发生涉及物业共用部位、共用设施设备紧急维修情况的，应按照国家和本市相关规定采取应急防范措施并及时处理；加强物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理；

（八）在不侵害他人隐私权的前提下，做好监控摄像的管理，妥善保管监控摄像资料，未经合法程序不向第三人公开；

（九）对相关行政管理部门需进入本物业项目的宣传、检查、执法、救援等公共事务应当予以积极配合；

（十）不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交

物业费；

(十一)_____。

第六章 合同时效

第十二条 物业服务期限与衔接

(一) 服务期限

本合同物业服务期限为_____年（一般不超过两年），服务期限的起止按下列第_____种：

1. 自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止；
2. 自甲方交付首套房屋之日起，至_____年_____月_____日止。

(二) 与物业服务合同的衔接

1. 本合同物业服务期限届满前成立业主大会，且乙方不存在下列情形的，经业主大会按规定程序决定续聘乙方，且乙方接受续聘的，业主委员会与乙方应当重新签订物业服务合同：

☐在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的；☐物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；☐物业服务企业综合评价为最低等级的；☐业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于80%的；☐乙方的失信行为记分满6分的；☐其他_____。

2. 本合同物业服务期限届满前，业主委员会与新物业服务企业订立的物业服务合同生效的，本合同终止。

(三) 服务期限届满事项

1. 本合同物业服务期限届满后，未成立业主大会、业主大会未依法作出续聘或另聘物业服务企业决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但服务期限为不定期。甲方、业主或乙方可以随时解除本合同，但是应当提前六十日书面通知对方；

2. 本合同服务期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合

同期限届满前九十日书面通知甲方；

3. 本合同终止后，业主大会选聘的新物业服务企业接管前，乙方继续处理物业服务事项的，可以请求甲方、业主支付该期间的物业费等费用。

第十三条 合同终止后的移交

乙方应当自本合同终止之日起十日内，向甲方、业主委员会移交《物业承接查验协议》（见附件五）所列的全部档案、资料和财物，配合新物业服务企业做好交接工作，如实告知物业的使用和管理情况；向代理记账机构或者业主委员会完整移交业主共有资金收支凭证、账目等资料，并将未入账的公共收益交存至区房屋行政管理部门的公共收益子账户或者业主大会公共收益子账户。

第十四条 物业服务的连续性

甲方、业主可以依法依规及本合同约定，决定并实施提前解聘、不再续聘等相关事项；在新物业服务企业完成交接前，原物业服务合同继续履行。

甲方、业主、乙方均不得因行使法定抗辩权等法定事由，单方停止或者中断本物业项目的物业服务。若发生不可抗力、情势变更情形，乙方仍需维持基础物业服务。有前述情形的，甲方、业主、乙方依法采取适当与合理措施，减少各方损失。

第七章 违约责任及免责约定

第十五条 甲方与业主的法律责任

（一）甲方、业主违反法律、法规规定或本合同约定，实施妨碍物业服务与管理行为的，乙方有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）甲方、业主逾期交纳物业费、停车位租赁费等各项费

用的，按万分之_____/天计收违约金；违约金累计不超过应付未付金额的_____%。

第十六条 乙方的法律责任

（一）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，甲方、业主有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，甲方、业主有权请求乙方退还违规收取的费用；

（三）乙方未能履行合理范围内的安全保障和管理义务，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当承担相应法律责任；

（四）本合同终止后，甲方、业主有权请求乙方退还已经收取但尚未提供物业服务期间的物业费、停车位物业费。

第十七条 乙方的免责约定

下列情况下，乙方免予承担违约责任等相关法律责任：

（一）由于甲方、业主、使用人的原因导致乙方物业服务无法达到本合同和有关规定要求；

（二）非因乙方原因出现公用事业设施及其他共用设施设备运行障碍造成损失，且乙方已及时采取必要应急措施的；

（三）因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，乙方部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。乙方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十八条 合同提前解除情形

（一）本合同期限内，乙方因挪用、侵占业主共有资金被行政处罚的或构成犯罪的，甲方、业主有权直接解除本合同，且无须赔偿乙方因合同解除受到的损失。甲方、业主主张解除本合同的，应书面通知乙方，本合同自通知到达乙方时解除。

(二) 本合同期限内, 存在以下情形的, 业主可以解除本合同。因提前解除合同造成乙方损失的, 除不可归责于业主的事由外, 业主应当赔偿损失:

1. 业主依照法定程序共同决定提前解聘乙方的;
2. 乙方信用评价为____级及以下的;
3. _____。

(三) 甲方违反本合同约定, 致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和标准, 乙方有权要求甲方限期整改。甲方逾期不改正且造成本物业项目物业费亏损等后果的, 乙方有权解除合同并要求甲方赔偿损失。

(四) 本合同期限内, 任何一方擅自解除合同的, 违约方应当支付守约方_____元作为违约金。

第八章 争议解决与法律适用

第十九条 争议解决方式

因本合同的解释和履行发生争议, 甲、乙双方可协商解决, 如协商不成, 可采取以下勾选的方式处理:

☐ 向有管辖权的人民法院起诉;

☐ 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 法律适用

甲方、业主、乙方等相关方不得以本合同签订在先、相关规定颁布在后, 拒绝执行届时有效的物业服务相关规定。本合同约定与届时有效的相关规定不一致的, 各方可以公平合理地调整权利和义务, 在协商一致后变更本合同内容。

第九章 附则

第二十一条 补充条款

本合同附件与本合同正文具有同等法律效力。本合同附件与本合同正文不一致的，以附件为准。

本合同附件清单如下：

1. 附件一：物业规划平面图
2. 附件二：物业共用部位、共用设施设备明细
3. 附件三：物业服务岗位与人员配置表
4. 附件四：物业服务标准等补充条款
5. 附件五：物业承接查验协议

第二十二条 合同生效

本合同一式____份，甲、乙双方各持____份，具有同等法律效力，经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签名并盖章之日起生效。

第二十三条 合同备案

乙方应当在签订本合同之日起三十日内，将本合同报项目所在地的街镇备案。

甲方（建设单位盖章）：

法定代表人或

授权代理人（签名）：

_____年____月____日

乙方（物业服务企业盖章）：

法定代表人或

授权代理人（签名）：

_____年____月____日

附件一至五同《上海市前期物业服务合同示范文本（酬金制）》的附件一至五。

附件 3

上海市物业服务合同 示范文本

(酬金制)

上海市房屋管理局

上海市市场监督管理局 联合定制

使 用 说 明

1. 本合同为示范文本，适用于采取酬金制物业服务计费方式的住宅以及与住宅同一物业管理区域内非住宅的物业服务。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于约定支出，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。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容，当事人可以使用本合同示范文本电子版本签约。

2. 本示范文本所称的甲方为业主大会，乙方为业主大会选聘的物业服务企业。经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位内容等）进行选择、修改。

3. 业主大会、物业服务企业、业主、业主委员会等应当仔细阅读本示范文本的内容，对条款及专业用词理解不一致的，可向房屋行政管理部门咨询。

4. 双方当事人应结合具体情况对本合同文本的选择性条款进行确认（在□方框内打“√”），空白行供双方当事人自行约定或者补充约定。凡双方约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划“/”表示。合同签订生效后，未被修改的文本文字视为双方同意内容。

5. 在未制定新的版本前，本版本延续使用。本合同条款遇法律法规、政策规定等调整的，按调整后的法律法规、政策规定等执行。

6. 本合同示范文本由上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局共同制定，自2026年10月1日起使用。任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。

第一章 合同主体

甲方（业主大会）：_____

业主大会备案证：_____

业主委员会主任：_____

联系电话：_____

通讯地址：_____

乙方（物业服务企业）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等规定，经业主大会决定，确定乙方为本物业项目的物业服务企业，甲、乙双方按照平等、自愿、公平原则就物业管理服务事宜，订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 基本情况

物业名称：_____；

物业类型：_____；

坐落位置：_____区_____街道/镇_____路_____弄_____号；

物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____，

以上范围不包括_____。

（一）物业规划平面图（见附件一）；

(二) 物业共用部位、共用设施设备明细(见附件二)。

第二条 物业管理用房

(一) 物业管理用房包括物业服务企业用房和业主委员会用房。

物业服务企业用房建筑面积为_____平方米,位于_____ [幢/座]_____单元_____层_____室;

业主委员会用房建筑面积为_____平方米,位于_____ [幢/座]_____单元_____层_____室。

(二) 不得擅自变更物业管理用房位置,不得分割、转让、抵押。

(三) 物业管理用房归全体业主共有,乙方自本合同终止之日起十日内,向业主委员会移交物业服务企业用房。

第三章 物业服务内容和标准

第三条 物业资料移交

本合同签订之日起_____日内,甲方应将《物业承接查验协议》(见附件五)所列的全部档案、资料和财物等移交给乙方。

第四条 物业服务内容

(一) 服务事项

1. 物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护;
2. 共有绿化的维护;
3. 共有区域的保洁;
4. 共有区域的秩序维护;
5. 车辆的停放管理;
6. 物业使用中对禁止性行为的管理措施;
7. 物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理;
8. 物业档案资料的保管;

9. 业主大会或者业主委托的其他物业服务事项。

（二）服务标准

甲、乙双方按照依法通过业主大会表决的选聘方案、投标方案约定本物业项目的物业服务标准（见附件四），乙方应严格按照约定提供物业服务。

第五条 物业服务人员管理

（一）项目负责人

本物业项目的物业服务实行项目负责人（项目经理）制度。乙方指定_____为项目负责人，负责组织实施物业服务的运营和管理。乙方更换项目负责人的，应按本合同第十一条约定公示。乙方听取甲方、业主对项目负责人的评价，督促项目负责人依法依规依约承担相关责任，改进物业服务。

（二）岗位与人员配置

1. 乙方按照《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）配备工作人员，明确岗位与人员的配置、人数与资格要求；
2. 乙方按照物业服务标准的要求定期对工作人员开展专业、技能、安全等培训，留存培训记录；
3. 乙方调整《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）内容的，应提供充分理由，事先听取业主意见并征得甲方同意。

第四章 物业费及业主共有资金

第六条 物业费标准与支付

（一）物业费标准

1. 业主按拥有物业的建筑面积支付物业费，具体标准如下：
多层住宅（含电梯）：_____元/平方米·月；
多层住宅（无电梯）：_____元/平方米·月；
高层住宅：_____元/平方米·月；

别墅：_____元/平方米·月；
办公楼：_____元/平方米·月；
商业：_____元/平方米·月；
_____（可收费物业类型）：_____元/平方米·月；

2. 地下产权停车位物业费标准：_____元/个·月；
业主共有车位不单独收取停车位物业费，其管理成本据实从物业费中列支。

3. 本物业项目每年应收物业服务资金总收入为_____万元；

4. 经业主大会决定，甲方以业主共有资金中的全体公共收益补贴乙方物业服务资金，补贴标准为以下勾选方式：

- ☐按_____元/平方米/月标准计付；
☐按_____元/月标准计付；
☐按全体公共收益的_____%标准计付。

（二）物业费支付与承担

1. 物业费按____[月/季/半年/年]支付。业主应在_____前履行支付义务。乙方提供不少于两种支付渠道，出具统一缴费通知单，明确费用明细及收费依据；

2. 业主应当根据本合同约定，按时足额支付物业费。

（三）计费方式

本合同物业费采用酬金制计费方式，业主支付的物业费即物业服务资金，属于代管性质，为交纳的业主所有，乙方不得将其用于本合同约定之外的支出。

第七条 物业服务资金预算管理

（一）乙方应按规定在每年年底前编制下一年度物业服务资金预算方案，按住宅、非住宅等分业态、分科目编制，明确收入与支出明细，预算支出应与本合同约定的服务标准、人员配置要求相匹配；

（二）预算方案包含编制说明、分业态收支预算表、预算执行保障措施；

（三）预算执行期间，因本市最低工资标准、社保、公积金等缴存基数上调，导致物业服务人员薪酬、社保费用增加的，乙方根据实际情况向甲方报送预算调整方案并附预算调整的有关证明材料。上述调整所涉及的费用不得超过当年因社保、公积金缴存基数上涨造成的实际成本金额；

甲方在收到乙方预算调整方案后，应在三十日内召开业主大会会议表决，未表决或表决未通过的，视为不同意调整预算，乙方仍按原定的收费标准和预算总额执行。乙方有权在书面告知甲方、居（村）两委的基础上，在原预算总额不变的前提下，采取缩减服务人员编制、调整岗位配置或服务标准等措施以确保收支平衡，乙方无须承担违约与赔偿责任；

（四）预算执行期间，因发生合同约定外的服务内容或标准，即预算外支出，乙方应提前向甲方提交追加费用的书面申请，包括调整方案及报价、审计说明等成本资料，经甲方同意后方可实施；

（五）物业服务资金支出严格按生效预算执行，无预算不列支、超预算未经甲方同意的不支出；分业态共有部分支出按建筑面积比例分摊，不得互相挤占、混用；

（六）甲方可以对预算执行情况进行核查，对照预算表核查实际收支明细，乙方需提供发票、采购合同、付款凭证等证明材料。

第八条 绩效酬金考核与酬金提取

（一）乙方在预收的物业服务资金中提取酬金，不得在约定的业主共有资金补贴（如有）以外以及专项维修资金中提取酬金。采取基础酬金+绩效酬金方式计提酬金的，乙方完成合同约

定的基础服务后可提取基础酬金。

(二) 物业酬金按下列第_____种方式提取：

1. 固定酬金，按每_____〔月/季/半年/年〕预收物业服务资金的_____％比例提取；或按_____元固定提取。

2. 基础酬金+绩效酬金组合

(1) 基础酬金：乙方按每_____〔月/季/半年/年〕在预收物业服务资金中按_____％比例提取，或按_____元提取；乙方每_____〔月/季/半年/年〕初公示上一期财务报表，公示期为五日，公示期满无异议后可提取；

(2) 绩效酬金：乙方按不高于预收物业服务资金的_____％比例提取（原则上不超过 5%），或按_____元提取。每个自然年度结束后，甲方应在收到乙方提交的绩效考核材料的十五日内完成考核，乙方根据绩效考核结果一次性提取，考核如下：

- a. 全年物业服务资金缴费率低于_____％的，绩效酬金为零；
- b. 物业服务履约质量评价为不符合的，绩效酬金为零；
- c. _____。

甲方逾期无书面反馈的，视为对绩效考核没有异议，乙方可提取相应绩效酬金。

(三) 物业服务资金年度结余的，按以下勾选的方式执行：

☐ 转入下一年度使用；

☐ 按专有部分建筑面积比例退还业主。

物业服务资金不足的，由业主按照专有部分建筑面积（不含停车位）等比例补交或从全体业主公共收益中列支补足。

第九条 停车费用标准

停车费用具体收费标准按照本物业项目的管理规约的约定收取。

第十条 业主共有资金管理

（一）乙方应按照本市住宅小区业主共有资金管理的相关规定，坚持专户专储、单独列账、公开透明的管理原则；

（二）业主共有资金中的公共收入应存入乙方开立的监管账户；乙方应在每季度首月底前，将上季度扣除合理管理成本后的公共收益，从监管账户划转至业主大会公共收益子账户；

（三）乙方未经甲方同意，不得擅自利用本物业项目内业主共用部位、共用设施设备开展广告、场地出租、设置商业设施等各类经营，并与第三方签订合同；

（四）业主共有资金的账务由_____（乙方或代理记账机构）代管；

（五）每年聘请_____（审计机构名称）对物业服务资金、公共收益上一年度收支等情况进行审计，出具审计报告，并向全体业主公示。审计费用按规定从物业服务资金中列支；

（六）甲方有权查阅物业服务资金、公共收益财务明细及相关审计报告，乙方应予以配合。

第十一条 信息公示

乙方应按照本市相关规定在市物业监管服务平台及本物业项目内公告栏、主要出入口等显著位置公示下列信息：

（一）物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等；

（二）项目负责人及主要服务人员姓名、岗位职责、联系方式；项目负责人变更的，应在三日内更新；

（三）临时占用道路、场地施工的，在开工前_____日公示方案及施工期限；

（四）专项维修资金和公共收益年度使用计划；

（五）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（六）公共收益公示表；

（七）年度物业服务资金预决算，季度物业服务资金收支情况；

（八）专业机构对业主共有资金收支审计和审价的情况；

（九）监控系统、电梯、电子防盗门等共用设施设备档案及其运行、维修、更新、改造和养护记录；

（十）其他要求公示的信息。

第五章 双方权利与义务

第十二条 甲方权利义务

（一）对乙方提供的物业服务有知情、监督、建议等权利；

（二）监督、配合及协助乙方按照本合同和管理规约的约定开展各项物业服务工作；

（三）按时足额交纳物业费等费用，不得要求乙方无偿提供物业服务内容以外的服务；

（四）在乙方办理接管_____日前，提供符合规定要求的物业服务用房，由乙方无偿使用；

（五）如实告知、负责协调、处理本合同生效前发生的遗留问题；

（六）保障乙方开展安全生产管理工作的相关支出；

（七）业主、使用人装饰装修房屋的，应遵守国家和本市有关规定以及管理规约的约定；

（八）按照规定分类投放生活垃圾、装修垃圾，合理减少垃圾产生量，促进资源节约；

（九）_____。

第十三条 乙方权利义务

（一）依据法律法规和本合同约定，制定物业服务方案、制度并组织实施，按约定标准和内容提供物业服务，收取物业费等

费用；

（二）结合实际情况，制定物业服务计划，编制房屋及其配套设施设备和相关场地的年度维修养护计划，制定年度预算并报送审核、严格执行预算、制定决算并年度审计；

（三）及时向甲方通报有关重大事项；

（四）对甲方、业主、使用人在物业使用中的违法违规的行为，采取告知、劝阻等方式督促其改正；涉及违法行为的，应及时报告有关行政管理部门；

（五）加强屋面、外墙、楼梯间等共有部分的日常巡查，发现专有部分存在安全隐患的，应当及时通知业主处理。发现供水、供电、供气、通信等专业设施设备安全隐患或损坏的，及时报告相关专业单位处理；

（六）加强电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备的管理，并委托专业机构进行维修和养护；

（七）发生涉及物业共用部位、共用设施设备紧急维修情况的，应按照国家和本市相关规定采取应急防范措施并及时处理；加强物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理；

（八）在不侵害他人隐私权的前提下，做好监控摄像的管理，妥善保管监控摄像资料，未经合法程序不向第三人公开；

（九）对相关行政管理部门需进入本物业项目的宣传、检查、执法、救援等公共事务应当予以积极配合；

（十）不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费；

（十一）_____。

第六章 合同时效

第十四条 物业服务期限与衔接

（一）服务期限

本合同物业服务期限为_____个月，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

（二）服务期限届满事项

1. 本合同物业服务期限届满后，甲方未依法作出续聘或另聘物业服务企业决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但服务期限为不定期。甲方或乙方可以随时解除本合同，但是应当提前六十日书面通知对方；

2. 本合同服务期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知甲方；

3. 乙方不存在下列情形，经甲方按规定程序决定续聘且乙方接受续聘的，业主委员会与乙方应当重新签订物业服务合同：

☐在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的；☐物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；☐物业服务企业综合评价为最低等级的；☐业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于 80%的；☐乙方的失信行为记分满 6 分的；☐其他_____。

4. 本合同终止后，甲方选聘的新物业服务企业接管前，乙方继续处理物业服务事项的，可以请求业主支付该期间的物业费等费用。

第十五条 合同终止后的移交

乙方应当自本合同终止之日起十日内，向业主委员会移交《物业承接查验协议》（见附件五）所列的全部档案、资料和财物，配合新物业服务企业做好交接工作，如实告知物业的使用和管理情况。

第十六条 物业服务的连续性

甲方可以依法依规及本合同约定，决定并实施提前解聘、不再续聘等相关事项；在新物业服务企业完成交接前，原物业服务合同继续履行。

甲、乙双方均不得因行使法定抗辩权等法定事由，单方停止或者中断本物业项目的物业服务。若发生不可抗力、情势变更情形，乙方仍需维持基础物业服务。有前述情形的，甲、乙双方依法采取适当与合理措施，减少各方损失。

第七章 违约责任及免责约定

第十七条 甲方与业主的法律责任

（一）甲方、业主违反法律、法规规定或本合同约定，实施妨碍物业服务与管理行为的，乙方有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）业主逾期交纳物业费、停车位租赁费等各项费用的，按万分之_____/天计收违约金；违约金累计不超过应付未付金额的_____%。

第十八条 乙方的法律责任

（一）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，甲方、业主有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主有权请求乙方退还违规收取的费用；

（三）乙方未能履行合理范围内的安全保障和管理义务，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当承担相应法律责任；

（四）本合同终止后，甲方、业主有权请求乙方退还已经收

取、提取但尚未提供物业服务期间的物业费、停车位物业费、相应酬金。

第十九条 乙方的免责约定

下列情况下，乙方免于承担违约责任等相关法律责任：

（一）由于甲方、业主、使用人的原因导致乙方物业服务无法达到本合同和有关规定要求；

（二）非因乙方原因出现公用事业设施及其他共用设施设备运行障碍造成损失，且乙方已及时采取必要应急措施的；

（三）因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，乙方部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。乙方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第二十条 合同提前解除情形

（一）本合同期限内，乙方因挪用、侵占业主共有资金被行政处罚的或构成犯罪的，甲方有权直接解除本合同，且无须赔偿乙方因合同解除受到的损失。甲方主张解除本合同的，应书面通知乙方，本合同自通知到达乙方时解除。

（二）本合同期限内，存在以下情形的，业主可以解除本合同。因提前解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失：

1. 业主依照法定程序共同决定提前解聘乙方的；
2. 乙方信用评价为____级及以下的；
3. _____。

（三）甲方违反本合同约定，致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求甲方限期整改。甲方逾期不改正且造成本物业项目物业费亏损等后果的，乙方有权解除合同并要求甲方赔偿损失。

（四）本合同期限内，任何一方擅自解除合同的，违约方应

当支付守约方_____元作为违约金。

第八章 争议解决与法律适用

第二十一条 争议解决方式

因本合同的解释和履行发生争议，甲、乙双方可协商解决，如协商不成，可采取以下勾选的方式处理：

☐ 向有管辖权的人民法院起诉；

☐ 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第二十二条 法律适用

甲方、业主、乙方等相关方不得以本合同签订在先、相关规定颁布在后，拒绝执行届时有效的物业服务相关规定。本合同约定与届时有效的相关规定不一致的，各方可以公平合理地调整权利和义务，在协商一致后变更本合同内容。

第九章 附则

第二十三条 补充条款

本合同附件与本合同正文具有同等法律效力。本合同附件与本合同正文不一致的，以附件为准。

本合同附件清单如下：

1. 附件一：物业规划平面图
2. 附件二：物业共用部位、共用设施设备明细
3. 附件三：物业服务岗位与人员配置表
4. 附件四：物业服务标准等补充条款
5. 附件五：物业承接查验协议

第二十四条 合同生效

本合同一式_____份，甲、乙双方各持_____份，具有同等法律效力，经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签名并盖章之日起

生效。

第二十五条 合同备案

乙方应当在签订本合同之日起三十日内,将本合同报项目所在地的街镇备案。

甲方（业主大会盖章）：
业主委员会主任（签名）：

_____年____月____日

乙方（物业服务企业盖章）：
法定代表人或
授权代理人（签名）：

_____年____月____日

附件一至三同《上海市前期物业服务合同示范文本（酬金制）》的附件一至三。

附件四

物业服务标准等补充条款

以业主大会表决同意的选聘方案、投标方案约定为依据

附件五 物业承接查验协议

甲方（业主大会）_____

乙方（原物业服务企业）_____

丙方（新物业服务企业）_____

丁方（见证方：街镇/专业机构）_____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《物业承接查验办法》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，甲、乙、丙三方经协商一致就本物业项目承接查验和资料财物等移交事宜签订本协议，三方共同遵照执行。

一、查验方式

甲、乙、丙三方人员现场逐项核对、通电通水试运行、查阅台账凭证、盘点实物，所有账实不符、设备故障、资料遗漏等问题进行现场书面记录。

二、查验情况

甲、乙、丙、丁四方共同确认以下情况：

（一）上一期物业服务合同期间建立的资料的移交情况

序号	资料名称	移交结果 (册/页，请另附清单)
1	共有部分经营管理档案	
2	共用设施设备档案及其运行、维修更新改造记录	
2.1	弱电系统	
2.2	升降系统	
2.3	消防系统	
2.4	其他	
3	业主档案（一户一档）	
4	乙方与相关公用事业单位签订的供水、供电、垃圾清运、电信覆盖等书面协议	
5	公共区域水电计量表具清单、最后一次付费凭证及交接当日抄见数	
6	与业主利益相关的其他重要资料	

7	其他	
---	----	--

(二) 财物结算和移交相关资料情况

序号	资料名称	查验结果
1	公共收益的结余	
2	物业服务资金结余以及用物业服务资金购置的财物(酬金制适用)	
3	物业服务企业用房	
4	应当移交的其他资料和财物	

备注：本物业项目建设单位移交资料以及历任物业服务企业合同期间建立的资料，可向业主委员会查询。

（三）共用部位和共用设施设备查验情况

类型	序号	共用部位和共用设施名称	查验结果（通用性、严重性与数量统计，具体内容详见查验明细）
房屋基础部位	1	主体结构、房屋外立面	
	2	屋面防水层、雨水污水总管、出墙管	
	3	其他	
共用部位	1	大厅、楼梯、电梯厅、楼道门和配件	
	2	照明、门窗、玻璃和配件、信报箱	
	3	其他	
公共区域	1	道路、路面、排水沟渠	
	2	交通标识等其他物业标识、电气照明	
	3	其他	
附属设施	1	围墙栅栏、门岗室、垃圾房等建筑物	
	2	水景水泵、休闲椅、室外健身设施	
	3	其他	
人防设施	1	人防通风系统、避难设施	
	2	残疾人通道、地面、扶手	
	3	其他	

类型	序号	共用部位和共用设施名称	查验结果（通用性、严重性与数量统计，具体内容详见查验明细）
强电系统	1	供配电房设备、系统布线、计量表	
	2	其他	
弱电系统	1	电子防盗门 / 禁、楼宇对讲（含可视）	
	2	电子防越报警、监控摄像、电子巡更	
	3	其他	
升降系统	1	机房、电梯、井道	
	2	其他	
消防系统	1	喷淋泵及控制设备、灭火设施、表具	
	2	消防监控机房主机及相关设备	
	3	其他	
绿化	1	草坪、乔灌木、绿化标识标牌	
	2	其他	
其他查验的内容			
计量数据 确认	1	水、电	
	2	其他	

备注：本物业项目各门牌幢的具体查验情况（包含具体位置、问题描述等）可自行备表核查，本表仅汇总最终检查结果和问题。

三、查验存在问题的解决方法及时限

（一）整改范围

（1）因乙方责任造成的，或乙方物业服务期间遗留的共用部位、共用设施设备破损、故障、缺失、维保不到位问题；

（2）乙方应移交未移交的资料及财物；

（3）_____。

（二）整改时限约定

1. 自本协议签订之日起_____日内，乙方需完成缺失资料的补齐及财物的移交；

2. 自本协议签订之日起_____日内，乙方需完成整改范围内的共用部位和共用设施设备问题的整改；

3. 其他：_____。

（三）问题整改方式

整改方式可采取以下勾选的方式：

☐ 乙方严格按照国家规范及本市标准完成问题整改；整改完成后_____个工作日内书面申请甲方、丙方、丁方联合复验；复验不合格乙方须在_____个工作日内二次整改。

☐ _____。

（四）复验与交接

问题整改复验合格后，甲、乙、丙三方签署承接查验确认文件。

四、权利与义务

（一）甲方的权利义务

1. 牵头组织并配合乙、丙双方开展资金和资料移交、共用部位和共用设施设备查验等交接工作；客观监督查验全过程，不刻意扩大或隐瞒问题，公平协调乙、丙双方在查验、交接、整改中的分歧；

2. 对乙方损毁、隐匿资料、财物、拒不整改遗留问题、阻碍丙方交接的行为，或丙方未按规定做好承接查验及资料接收的行为，向项目所在地的街镇报告；

3. 因乙方违约造成业主损失、公共财产损失的，甲方有权代表全体业主依法向乙方追偿；

4. 对乙方整改完成情况进行监督和确认，不符合整改要求的有权要求乙方重新整改。

（二）乙方的权利义务

1. 参与现场查验，对甲方、丙方不合理查验标准、财务核算提出异议；

2. 交接完成后可复印全套交接档案留存，正常收回属于自身合法资产、未到期合法债权；

3. 交接前完整归集、移交本物业项目全部工程、财务、合同、设备等资料，不得损毁、隐匿；不得截留、侵占公共收益、业主装修押金等；

4. 因乙方责任造成的，或乙方物业服务期间遗留的共用部位、共用设施设备破损、故障、缺失、维保不到位问题，应及时完成整改和复验；

5. 妥善处置服务周期内的历史遗留问题、业主投诉、未完结报修及安全隐患，不得将责任转嫁给甲方或丙方；

6. 交接过渡期维持正常物业服务秩序，不得关停设备、删除监控数据、带走配套物资、损坏公用设施设备、煽动业主矛盾；

7. 乙方撤离本物业项目前将物业服务期间资料移交给业主委员会。

（三）丙方的权利义务

1. 配备专业人员开展承接查验，形成完整查验记录并作为正式接管依据，不得恶意夸大问题、虚构财务差额、故意设置交接障碍，查验结果向甲方公开备查；

2. 对乙方服务期间形成的历史欠费、遗留纠纷、维修隐患、合同债务，不承担责任；

3. 对乙方问题的整改情况进行查验、复验；

4. 妥善保管接收的档案资料，做好共用部位及共用设施设备的接管维护；

5. 协议签订后 30 日内按规定将本协议作为合同附件进行备案。

五、违约责任

六、其他条款

甲方（盖章）：

业主委员会主任签字：

日期：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：

法定代表人 / 授权代表签名：

日期：_____年_____月_____日

丙方（盖章）：

法定代表人 / 授权代表签名：

日期：_____年_____月_____日

丁方签名 / 盖章：

日期：_____年_____月_____日

上海市物业服务合同 示范文本

(包干制)

上海市房屋管理局

上海市市场监督管理局 联合制定

使 用 说 明

1. 本合同为示范文本，适用于采取包干制物业服务计费方式的住宅以及与住宅同一物业管理区域内非住宅的物业服务。包干制是指由业主向乙方支付固定物业费，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容，当事人可以使用本合同示范文本电子版本签约。

2. 本示范文本所称的甲方为业主大会，乙方为业主大会选聘的物业服务企业。经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位内容等）进行选择、修改。

3. 业主大会、物业服务企业、业主、业主委员会等应当仔细阅读本示范文本的内容，对条款及专业用词理解不一致的，可向房屋行政管理部门咨询。

4. 双方当事人应结合具体情况对本合同文本的选择性条款进行确认（在□方框内打“√”），空白行供双方当事人自行约定或者补充约定。凡双方约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划“/”表示。合同签订生效后，未被修改的文本文字视为双方同意内容。

5. 在未制定新的版本前，本版本延续使用。本合同条款遇法律法规、政策规定等调整的，按调整后的法律法规、政策规定等执行。

6. 本合同示范文本由上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局共同制定，自2026年10月1日起使用。任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。

第一章 合同主体

甲方（业主大会）：_____

业主大会备案证：_____

业主委员会主任：_____

联系电话：_____

通讯地址：_____

乙方（物业服务企业）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等规定，经业主大会决定，确定乙方为本物业项目的物业服务企业，甲、乙双方按照平等、自愿、公平原则就物业管理服务事宜，订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 基本情况

物业名称：_____；

物业类型：_____；

坐落位置：_____区_____街道/镇_____路_____弄_____号；

物业管理区域四至范围：

东至_____，西至_____，

南至_____，北至_____，

以上范围不包括_____。

(一) 物业规划平面图 (见附件一) ;

(二) 物业共用部位、共用设施设备明细 (见附件二) 。

第二条 物业管理用房

(一) 物业管理用房包括物业服务企业用房和业主委员会用房。

物业服务企业用房建筑面积为_____平方米, 位于_____ [幢/座] _____单元_____层_____室;

业主委员会用房建筑面积为_____平方米, 位于_____ [幢/座] _____单元_____层_____室。

(二) 不得擅自变更物业管理用房位置, 不得分割、转让、抵押。

(三) 物业管理用房归全体业主共有, 乙方自本合同终止之日起十日内, 向业主委员会移交物业服务企业用房。

第三章 物业服务内容和标准

第三条 物业资料移交

本合同签订之日起_____日内, 甲方应将《物业承接查验协议》 (见附件五) 所列的全部档案、资料和财物等移交给乙方。

第四条 物业服务内容

(一) 服务事项

1. 物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护;
2. 共有绿化的维护;
3. 共有区域的保洁;
4. 共有区域的秩序维护;
5. 车辆的停放管理;
6. 物业使用中对禁止性行为的管理措施;

7. 物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理；
8. 物业档案资料的保管；
9. 业主大会或者业主委托的其他物业服务事项。

（二）服务标准

甲、乙双方按照依法通过业主大会表决的选聘方案、投标方案约定本物业项目的物业服务标准（见附件四），乙方应严格按照约定提供物业服务。

第五条 物业服务人员管理

（一）项目负责人

本物业项目的物业服务实行项目负责人（项目经理）制度。乙方指定_____为项目负责人，负责组织实施物业服务的运营和管理。乙方更换项目负责人的，应按本合同第九条约定公示。乙方听取甲方、业主对项目负责人的评价，督促项目负责人依法依规依约承担相关责任，改进物业服务。

（二）岗位与人员配置

1. 乙方按照《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）配备工作人员，明确岗位与人员的配置、人数与资格要求；
2. 乙方按照物业服务标准的要求定期对工作人员开展专业、技能、安全等培训，留存培训记录；
3. 乙方调整《物业服务岗位与人员配置表》（见附件三）内容的，应提供充分理由，事先听取业主意见并征得甲方同意。

第四章 物业费及业主共有资金

第六条 物业费标准与支付

（一）物业费标准

1. 业主按拥有物业的建筑面积支付物业费，具体标准如下：

多层住宅（含电梯）：_____元/平方米·月；
多层住宅（无电梯）：_____元/平方米·月；
高层住宅：_____元/平方米·月；
别墅：_____元/平方米·月；
办公楼：_____元/平方米·月；
商业：_____元/平方米·月；
_____（可收费物业类型）：_____元/平方米·月；

2. 地下产权停车位物业费标准：_____元/个·月；
业主共有车位不单独收取停车位物业费，其管理成本据实从物业费中列支。

3. 本物业项目每年应收物业费总收入为_____万元；

4. 经业主大会决定，甲方以业主共有资金中的全体公共收益补贴乙方物业服务成本，补贴标准为以下勾选方式：

- ☐按_____元/平方米/月标准计付；
☐按_____元/月标准计付；
☐按全部公共收益的_____%标准计付。

本合同履行过程中，物业费标准可依据最低工资标准、社保、公积金缴存基数上调、_____原因进行调整，根据甲方决议按照下列第____种方式按签约年度调整：

1. 自_____年_____月起，每_____年按照_____（递增或减少）进行调整：

- (1) 多层住宅（含电梯）_____（%或元/平方米·月）；
(2) 多层住宅（无电梯）_____（%或元/平方米·月）；
(3) 高层住宅：_____（%或元/平方米·月）；
(4) 别墅：_____（%或元/平方米·月）；
(5) 办公楼：_____（%或元/平方米·月）；

(6) 商业: _____(%或元/平方米·月);

(7) _____(可收费物业类型): _____(%或元/平方米·月);

2. 其他调整方式_____。

(二) 物业费支付与承担

1. 物业费按____[月/季/半年/年]支付。业主应在_____前履行支付义务。乙方提供不少于两种支付渠道,出具统一缴费通知单,明确费用明细及收费依据;

2. 业主应当根据本合同约定,按时足额支付物业费。

(三) 计费方式

本合同物业费采用包干制计费方式。物业费用的构成包括物业服务成本、税费和乙方利润。

第七条 停车费用标准

停车费用具体收费标准按照本物业项目的管理规约的约定收取。

第八条 业主共有资金管理

(一) 乙方应按照本市住宅小区业主共有资金管理的相关规定,坚持专户专储、单独列账、公开透明的管理原则;

(二) 业主共有资金中的公共收入应存入乙方开立的监管账户;乙方应在每季度首月底前,将上季度扣除合理管理成本后的公共收益,从监管账户划转至业主大会公共收益子账户;

(三) 乙方未经甲方同意,不得擅自利用本物业项目内业主共用部位、共用设施设备开展广告、场地出租、设置商业设施等各类经营,并与第三方签订合同;

(四) 业主共有资金的账务由_____ (乙方或代理记账机构) 代管;

(五) 每年聘请_____ (审计机构名称) 对公共

收益上一年度收支等情况进行审计，出具审计报告，并向全体业主公示。审计费用按规定从公共收益中列支；

（六）甲方有权查阅公共收益财务明细及相关审计报告，乙方应予以配合。

第九条 信息公示

乙方应按照本市相关规定在市物业监管服务平台及本物业项目内公告栏、主要出入口等显著位置公示下列信息：

（一）物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等；

（二）项目负责人及主要服务人员姓名、岗位职责、联系方式；项目负责人变更的，应在三日内更新；

（三）临时占用道路、场地施工的，在开工前_____日公示方案及施工期限；

（四）专项维修资金和公共收益年度使用计划；

（五）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（六）公共收益公示表；

（七）专业机构对业主共有资金收支审计和审价的情况；

（八）监控系统、电梯、电子防盗门等共用设施设备档案及其运行、维修、更新、改造和养护记录；

（九）其他要求公示的信息。

第五章 双方权利与义务

第十条 甲方权利义务

（一）对乙方提供的物业服务有知情、监督、建议等权利；

（二）监督、配合及协助乙方按照本合同和管理规约的约定开展各项物业服务工作；

（三）按时足额交纳物业费等费用；不得要求乙方无偿提供

物业服务内容以外的服务；

（四）在乙方办理接管_____日前，提供符合规定要求的物业服务用房，由乙方无偿使用；

（五）如实告知、负责协调、处理本合同生效前发生的遗留问题；

（六）保障乙方开展安全生产管理工作的相关支出；

（七）业主、使用人装饰装修房屋的，应遵守国家和本市有关规定以及管理规约的约定；

（八）按照规定分类投放生活垃圾、装修垃圾，合理减少垃圾产生量，促进资源节约；

（九）_____。

第十一条 乙方权利义务

（一）依据法律法规和本合同约定，制定物业服务方案、制度并组织实施，按约定标准和内容提供物业服务，收取物业费等费用；

（二）结合实际情况，制定物业服务计划，编制房屋及其配套设施设备和相关场地的年度维修养护计划；

（三）及时向甲方通报有关重大事项；

（四）对甲方、业主、使用人在物业使用中的违法违规的行为，采取告知、劝阻等方式督促其改正；涉及违法行为的，应及时报告有关行政管理部门；

（五）加强屋面、外墙、楼梯间等共有部分的日常巡查，发现专有部分存在安全隐患的，应当及时通知业主处理。发现供水、供电、供气、通信等专业设施设备安全隐患或损坏的，及时报告相关专业单位处理；

（六）加强电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其

他有特定要求的设施设备的管理，并委托专业机构进行维修和养护；

（七）发生涉及物业共用部位、共用设施设备紧急维修情况的，应按照国家和本市相关规定采取应急防范措施并及时处理；加强物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理；

（八）在不侵害他人隐私权的前提下，做好监控摄像的管理，妥善保管监控摄像资料，未经合法程序不向第三人公开；

（九）对相关行政管理部门需进入本物业项目的宣传、检查、执法、救援等公共事务应当予以积极配合；

（十）不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费；

（十一）_____。

第六章 合同时效

第十二条 物业服务期限与衔接

（一）服务期限

本合同物业服务期限为_____个月，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

（二）服务期限届满事项

1. 本合同物业服务期限届满后，甲方未依法作出续聘或另聘物业服务企业决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但服务期限为不定期。甲方或乙方可以随时解除本合同，但是应当提前六十日书面通知对方；

2. 本合同服务期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知甲方；

3. 乙方不存在下列情形，经甲方按规定程序决定续聘且乙方接受续聘的，业主委员会与乙方应当重新签订物业服务合同：

☐在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的；☐物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；☐物业服务企业综合评价为最低等级的；☐业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于 80%的；☐乙方的失信行为记分满 6 分的；☐其他_____。

4. 本合同终止后，甲方选聘的新物业服务企业接管前，乙方继续处理物业服务事项的，可以请求业主支付该期间的物业费等费用。

第十三条 合同终止后的移交

乙方应当自本合同终止之日起十日内，向业主委员会移交《物业承接查验协议》（见附件五）所列的全部档案、资料和财物，配合新物业服务企业做好交接工作，如实告知物业的使用和管理情况。

第十四条 物业服务的连续性

甲方可以依法依规及本合同约定，决定并实施提前解聘、不再续聘等相关事项；在新物业服务企业完成交接前，原物业服务合同继续履行。

甲、乙双方均不得因行使法定抗辩权等法定事由，单方停止或者中断本物业项目的物业服务。若发生不可抗力、情势变更情形，乙方仍需维持基础物业服务。有前述情形的，甲、乙双方依法采取适当与合理措施，减少各方损失。

第七章 违约责任及免责约定

第十五条 甲方与业主的法律责任

（一）甲方、业主违反法律、法规规定或本合同约定，实施妨碍物业服务与管理行为的，乙方有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）业主逾期交纳物业费、停车位租赁费等各项费用的，按万分之_____/天计收违约金；违约金累计不超过应付未付金额的_____%。

第十六条 乙方的法律责任

（一）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，甲方、业主有权请求其承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失等相应民事责任；

（二）乙方违反本合同约定或法律、法规等规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主有权请求乙方退还违规收取的费用；

（三）乙方未能履行合理范围内的安全保障和管理义务，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当承担相应法律责任；

（四）本合同终止后，甲方、业主有权请求乙方退还已经收取但尚未提供物业服务期间的物业费、停车位物业费。

第十七条 乙方的免责约定

下列情况下，乙方免予承担违约责任等相关法律责任：

（一）由于甲方、业主、使用人的原因导致乙方物业服务无法达到本合同和有关规定要求；

（二）非因乙方原因出现公用事业设施及其他共用设施设备运行障碍造成损失，且乙方已及时采取必要应急措施的；

（三）因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，乙方部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。乙方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十八条 合同提前解除情形

(一) 本合同期限内,乙方因挪用、侵占业主共有资金被行政处罚的或构成犯罪的,甲方有权直接解除本合同,且无须赔偿乙方因合同解除受到的损失。甲方主张解除本合同的,应书面通知乙方,本合同自通知到达乙方时解除。

(二) 本合同期限内,存在以下情形的,业主可以解除本合同。因提前解除合同造成乙方损失的,除不可归责于业主的事由外,业主应当赔偿损失:

1. 业主依照法定程序共同决定提前解聘乙方的;
2. 乙方信用评价为____级及以下的;
3. _____。

(三) 甲方违反本合同约定,致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和标准,乙方有权要求甲方限期整改。甲方逾期不改正且造成本物业项目物业费亏损等后果的,乙方有权解除合同并要求甲方赔偿损失。

(四) 本合同期限内,任何一方擅自解除合同的,违约方应当支付守约方_____元作为违约金。

第八章 争议解决与法律适用

第十九条 争议解决方式

因本合同的解释和履行发生争议,甲、乙双方可协商解决,如协商不成,可采取以下勾选的方式处理:

- ☐ 向有管辖权的人民法院起诉;
- ☐ 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 法律适用

甲方、业主、乙方等相关方不得以本合同签订在先、相关规

定颁布在后，拒绝执行届时有效的物业服务相关规定。本合同约定与届时有效的相关规定不一致的，各方可以公平合理地调整权利和义务，在协商一致后变更本合同内容。

第九章 附则

第二十一条 补充条款

本合同附件与本合同正文具有同等法律效力。本合同附件与本合同正文不一致的，以附件为准。

本合同附件清单如下：

1. 附件一：物业规划平面图
2. 附件二：物业共用部位、共用设施设备明细
3. 附件三：物业服务岗位与人员配置表
4. 附件四：物业服务标准等补充条款
5. 附件五：物业承接查验协议

第二十二条 合同生效

本合同一式____份，甲、乙双方各持____份，具有同等法律效力，经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签名并盖章之日起生效。

第二十三条 合同备案

乙方应当在签订本合同之日起三十日内，将本合同报项目所在地的街镇备案。

甲方（业主大会盖章）：
业主委员会主任（签名）：

____年____月____日

乙方（物业服务企业盖章）：
法定代表人或
授权代理人（签名）：

____年____月____日

附件一至五同《上海市物业服务合同示范文本（酬金制）》
的附件一至五。

