关于《北京市物业服务合同》、《北京市前期物业服务合同》两个合同示范文本（征求意见稿）的起草说明

为落实《北京市物业管理条例》的有关规定，规范物业管理，维护物业管理相关主体的合法权益，市住房城乡建设委牵头起草了《北京市物业服务合同》（以下简称《物业合同》）和《北京市前期物业服务合同》（以下简称《前期物业合同》）两个合同示范文本。现就起草情况说明如下：

一、制定背景

《北京市物业管理条例》（以下简称“条例”）于2020年5月1日正式发布实施。《条例》第十九条明确规定：“建设单位销售房屋前，应当选聘前期物业服务人，签订前期物业服务合同。”第六十三条明确规定：“业主委员会或者物业管理委员会应当代表业主与业主共同选聘的物业服务人签订书面合同，就物业服务内容和标准、费用、物业服务用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。”同时，《条例》第六条明确要求，市住房和城乡建设主管部门应当履行制定物业合同示范文本的职责。

物业服务合同的制定，是落实《条例》规定的必然要求，也是物业管理工作的重要环节，它是建立业主与物业服务人之间关系的重要法律文件, 制定和推行物业合同示范文本，有利于引导物业各方主体增强契约意识，明晰各方权利义务，依法依约享有权利、履行义务、承担责任。

二、制定依据

本办法主要依据《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）、《物业管理条例》（国务院令第504号）和《北京市物业管理条例》（市人大常委会公告【十五届】第24号）等法律、法规的要求，结合我市实际制定。

三、起草过程

按照条例规定，市住房城乡建设委于2020年3月27日条例通过市人大常委会审议后即着手起草物业服务合同示范文本，自2020年5月中旬起，征求了委内各处室及各区意见，结合各单位反馈的意见，对合同的适用范围、有效期限、物业服务人义务、服务内容等关注度高的关键点反复修改完善。

当前，各区全力推进《条例》落实工作，广大业主以及物业服务企业对物业服务合同示范文本的需求较为迫切。市住房城乡建设委创新政策征求意见的方式，突出实践检验，边试边改，做到完善好用，切实确保政策“从实践中来，到实践中去”。6月中旬，物业服务合同征求意见稿正式交付基层实践检验。

在基层试用过程中，根据基层需求，物业服务合同对物业服务人的服务内容等进行了补充。目前拟通过互联网向社会公众公开征求意见，吸纳相关意见对合同进行进一步完善。

四、主要内容

1、《物业合同》主要内容。由九个部分组成，共三十六条。主要包括：

一是物业项目基本情况。主要对物业的名称、类型、坐落、面积以及四至等基本状况进行了明确，同时明确了物业服务用房的用途以及面积、坐落等。

二是物业服务事项及期限。明确了乙方指定物业服务项目负责人和联系电话须在合同中写明，同时乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。对于乙方提供物业服务的内容进行了详细列举。主要包括：1、制订物业服务工作计划根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度；并按照有关制度和计划组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等； 2、负责保管甲方移交的全部资料。负责按照《条例》的要求建立、保管相关档案和资料；3、负责本物业管理区域内物业共用部位的日常维修、养护和管理。4、负责本物业管理区域内物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理；5、负责共有绿地、景观的养护的管理；6、负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等；7、负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作等。同时要求在合同中写明有效期及具体起止日期。

三是物业服务标准。物业服务标准是衡量企业提供物业服务是否符合约定的重要依据，为更好的维护业主或物业使用人权益，合同中明确以《住宅物业服务标准》中的相应级别作为物业服务标准，具体级别标准由合同双方自行选择确定。由于《住宅物业服务标准》内容较多，具体在合同附件中体现。

四是物业服务费用。对物业管理区域内的物业服务费标准进行统一规定。同时，根据甲乙双方协议，可以选择包干制或酬金制两种不同的收费方式。结合实务中经常出现纠纷矛盾的关键点，对于装饰装修过程中涉及的垃圾清运等收费、装饰装修押金、停车收费根据《条例》有关规定精神，在合同中予以明确。特别是对于乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收费用，不得收取额外费用，以及业主转让或出租物业时应当通知乙方并结清费用要求在合同中进行了明确。

五是权利与义务。权利义务是双方当事人在订立合同时的核心内容。根据《条例》规定，物业服务合同对业主或物业使用人、物业服务人的权利义务进行了明确。甲方权利义务主要包括：要求乙方按照本合同约定提供服务；监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促；审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施；监督专项维修资金的管理和使用；对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用，享有知情权、监督权和收益权；遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等以及应对突发事件等方面的制度要求；按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金；配合乙方实施物业管理；根据合同的约定按时足额缴纳物业费；以及履行房屋安全使用责任等。

乙方的权利义务包括：根据国家和本市规定的标准、规范及本合同的约定提供物业服务，并收取物业费；及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告相关行政执法机关；发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密；对业主和物业使用人违反本合同和临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止；并及时报告业主委员会或者物业管理委员会；履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将业主所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状；乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任；可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方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责任；乙方应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，按照相关法律、法规的规定，公示乙方的服务及收费标准、服务方式 、联系方式以及物业管理区域内设备设施的维修保养、业主装修、车位租售、费用使用等相关情况；甲方或业主违反约定逾期不支付物业服务费的，乙方可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，乙方可以提起诉讼或者申请仲裁，但乙方不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。乙方应当采取必要的安全保障措施防止从建筑物中抛掷物品情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任；配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关和居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作等。

六是合同终止。明确甲方或乙方任何一方决定在合同期限届满后不再续约的，均应当在期满3个月前书面通知对方。合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知1个月内回复甲方。合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按照合同约定提供物业服务，在此期间的物业服务费按合同约定的标准缴纳。同时对于物业服务人退出物业服务区域的交接义务进行了明确，在交接期间，乙方仍应负责维持正常的物业管理秩序。

七是违约责任。根据《条例》规定，以及实际需要，对于物业服务质量发生争议，乙方擅自提高物业服务费标准、在服务期限内擅自撤出、擅自停水、停电，以及业主逾期未交纳物业服务费等违约行为应当承担的责任在合同中进行了明确。同时，双方可针对可能出现的违约情形通过附件方式进行补充约定。

八是争议解决。对于争议解决的方式、途径进行约定。

九是附则。明确修改、补充的合同内容不得违背《临时管理规约》，合同须提交北京市住房和城乡建设委员会予以备案。

2、《前期物业合同》主要内容。共十个部分、三十四条。主要内容除与上述《物业合同》内容一致外，根据前期物业服务的特点，还明确了以下内容：

一是关于物业服务事项。明确了出售房屋交付之日的当月前相关服务内容、收费标准以及双方的权利义务等事项，并明确此期间发生的物业费用由甲方承担，不得摊入业主的物业服务费用。

二是关于物业服务期限。按照《条例》规定，在合同中写明前期物业服务期限最长不超过二年，具体有效期间依照实际填写。

三是关于权利义务。按照建设单位、物业服务人、业主三方分别明确各自权利义务内容。