

签物业服务合同时
要特别注意哪些问题？

**这份示范文本
请收好！**



1 可参考评判物业服务是否“质价相符”

你家每年交的物业费，具体对应的是物业公司提供的哪些物业服务、各自都是什么样的服务标准？

小区大大小小的各种维修，什么情况下用的是开发商的钱？什么情况下用的是业主的钱？

……

这些小区居民普遍关心的问题，其实都可以在物业服务合同里面找到——如果你们小区业委会与物业公司签的合同约定得足够细致的话。

为指导和规范我市住宅小区物业服务合同双方当事人签约行为，维护双方合法权益，日前，市住房和城乡建设局、市市场监督管理局联合印发了《宁波市住宅小区物业服务合同（示范文本）》（以下简称《示范文本》）。作为《宁波市住宅小区物业管理条例》配套制度之一，《示范文本》将为全市物业服务合同的签订、履约和行业监管提供基本的规范标准和指导意见。

很多人都知道物业服务费要交多少，但物业公司为此配备了多少物业服务人员、以什么样的服务标准、提供哪些物业服务项目？一般人估计都没什么概念。

《示范文本》在清晰认定物业服务是否“质价相符”方面，给出了很多有参考性的合同条款。包括细化到一个小区各类物业服务人员的配备——综合服务人员、工程维护人员、秩序维护人员、环境卫生保洁人员、绿化养护人员各几名，其中服务满8小时的常驻人员又分别是几名。

还包括以专门条款明确，在合同服务期限内，项目经理信用等级不得低于原约定的等级；物业公司不得擅自更换项目经理，确需更换的，应提前15日书面告知业委会并征得其同意，新接任的项目经理信用等级不得低于原项目经理的信用等级；物业公司不得擅自增加或减少其他物业服

务人员，因采用新技术、新方法确需增加或减少其他物业服务人员的，应当事先向业委会说明理由并征得同意。《示范文本》另设专门条款，明确物业公司擅自更换项目经理或项目经理行业信用等级降级、擅自增加或减少项目部物业服务人员的，要付违约金。

就物业服务事项内容和标准，《示范文本》更专门附了一个附件，供签订物业服务合同时，明确综合服务、安全服务、保洁服务、绿化养护、工程服务、特约服务各自的服务内容、服务等级、服务标准。

另外，《示范文本》还引导合同双方建立合同期内物业服务费调节机制，明确在合同履行满两年后，双方可约定随着本地职工最低工资标准、物价指数的调整，物业服务成本变化超过一定比例时，按约定的方式调整物业服务收费标准，以进一步减少合同的市场风险，增加合同的可执行力。

2 堵住一些不透明不规范的漏洞

《示范文本》有一个专门的“共有物业经营服务”章节。其中，主要针对委托物业公司经营的小区物业管理经营用房租赁，文体体育活动场馆租赁，小区共用场地、共用部位广告设施、快递柜、临时摊位的设置租赁，共用道路、场地停车泊位（不含人防工程停车泊位）机动车停车收费等项目，以清晰的条款明确，这些经营收入在扣除物业公司的经营成本、法定税费后——物业公司的经营成本也有专门条款可予明确，全部归业主共同所有。

同时，《示范文本》还设了专门条款，明确业主共有物业经营收入中最后归业主共同所有的部分，是存进业委会开设的业主共有资金基本账户？还是存进业委会和物业公司共同开设的共管账户？或者可以存进物业公司的专用账户？

市房安物管中心相关负责人表示，《示范文本》引导合同双方对共有物业委托物业公司经营事项的约定，有利于堵住容易造成物业公司不透明、不规范经营的漏洞。

3 明确物业保修与维修服务的责任边界

对物业保修、维修服务相关问题，《示范文本》也设了专门的一个章节。

《示范文本》中明确，在物业保修期限和保修范围内，业主专有部分或共用部位和共用设施设备的质量保修责任，由建设单位也就是小区的开发商承担。在物业保修期届满60日前，按合同约定的方式对保修项目进行查验，经查验发现存在物业质量问题的，由业委会报所在地的物业主管部门督促建设单位落实保修责任。

而在物业保修期满后或保修范围

以外的共用部位和共用设施设备维修（包括更新、改造，下同）所需资金，《示范文本》明确，在物业管理区域设立的专项维修资金中列支。该专项维修资金的来源，可在合同里事先约定，可以是业主缴存的物业专项维修资金，也可以是业主交存的年度日常维修费用，也可以是业主临时分摊。

市房屋安全和物业管理中心相关负责人表示，这些方面的合同约定，可减少物业服务合同实际执行过程中的纠纷，更好维护业主和物业公司各自的合法权益。

三个问题答疑

1.《示范文本》是否具有法律效力？

市房屋安全和物业管理中心方面表示，《示范文本》为全市住宅小区签订物业服务合同提供示范和指导依据。物业服务合同经业主大会表决通过，与物业服务企业签订并加盖公章后生效。物业服务合同的签约主体可以是业主大会授权下的业主委员会或物业管理委员会。根据《中华人民共和国民法典》《宁波市住宅小区物业管理条例》的相关规定，业主委员会或者物业管理委员会与依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对全体业主具有法律约束力。

2.实际签订合同时，《示范文本》相关条款是否需要严格遵照？

市房屋安全和物业管理中心方面解释说，在积极引导鼓励示范文本使用的同时，也应当结合各小区实际情况进行具体补充调整和完善。在不违背相关法律法规的前提下，业委会和物业公司双方可以在计费方式标准、服务内容事项、履约保证以及奖惩监督等相关条款上，结合本小区特点进行更加具体的约定，进一步增加合同的可操作性和执行力。

3.《示范文本》是否适用于前期物业服务合同的签订？

市房屋安全和物业管理中心方面指出，鉴于前期物业服务合同的签订主体是开发建设单位和物业服务企业，且在前期物业服务阶段的物业服务费实行的是政府指导价，定价方式与《示范文本》提出的标准、依据存在差异，所以不提倡《示范文本》应用于前期物业服务合同签订。

有需要的市民和物业服务企业，可登录宁波市住建局官方网站下载《示范文本》。

记者 周科娜 通讯员 徐乙菲

生日祝福

噔噔代表全家人祝张赛珍女士生日快乐！祝您身体健康、万事顺意！今天暂时先不做妈妈和奶奶啦！开开心心地做自己吧！爱你哟~
祝福人：噔噔