

索引号：	11220000013544541J/2023-03538	分类：	政策解读;其他
发文机关：	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期：	2023 年 08 月 28 日
标题：	《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》政策解读		
发文字号：		发布日期：	2023 年 09 月 21 日

《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》政策解读

2023 年 8 月 28 日，吉林省住房和城乡建设厅正式印发了《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》（吉建联发〔2023〕47 号），按照相关要求，作以下政策解读：

一、制定背景

《吉林省物业管理条例》于 2021 年 8 月 1 日起施行，为引导物业各方主体增强契约意识，明晰各方权利义务，依法依规享有权利、履行义务、承担责任，依据《吉林省物业管理条例》，结合我省实际，制定本合同。

二、制定过程

省住房和城乡建设厅于 2022 年 3 月份开始起草《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》，于 2022 年 9 月 30 日起先后向各市（州）、长白山管委会、梅河口、县（市）住房和城乡建设局（房产局）、部分街道和社会公众征求意见；2022 年 11 月 4 日，召开专家论证会并组织风险评估，经专家组讨论，认为《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》内容可行，依据充分，程序合法，风险可控，一致同意并提交会议讨论；2023 年 8 月 2 日，通过厅合法性审查；2023 年 8 月 10 日，召开厅长办公会，讨论并通过《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》；2023 年 8 月 28 日，正式印发《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》。

三、主要内容

《吉林省前期物业服务合同（示范文本）》。共十章、四十二条，主要目的是在房企预售商品房后、物业管理区域未成立业主大会前，通过提供示范文本的方式，明确房企、前期物业服务企业的权力、义务。主要内容：一是明确物业服务期限。明确前期物业服务合同约定服务期限届满前，业主或业主大会选聘新物业企业或实行业主自行管理时，前期物业服务合同终止。二是明确物业服务费用。明确要求实行前期物业服务政府指导价，防止乱收费。三是明确物业的承接查验。明确建设单位交付物业时，应当移交相关竣工验收资料，符合验收标准，并承担相关保修责任。四是明确专项维修资金使用范围。明确了物业企业应依据本合同规定的《物业服务人承担维修费用的范围和标准》，对共用部位、公共设施、绿化等配套设施的日常维护项目，合理使用物业专项维修资金。五是明确违约责任。明确提出物业企业未达到合同约定的服务内容和质量的，应当进行整改；逾期未整改的，应当向业主支付违约金。