

索引号:	11220000013544541J/2023-03540	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14日

《吉林省物业服务合同（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《吉林省物业服务合同（示范文本）》（吉建联发〔2023〕48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，依法依约享有权利、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《吉林省物业服务合同（示范文本）》；2023年8月28日，正式印发《吉林省物业服务合同（示范文本）》。

三、主要内容

《吉林省物业服务合同（示范文本）》。共十章、三十九条，主要目的是在物业管理区域成立业主大会、业主委员会后，在选聘物业企业时，通过提供示范文本的方式，规范双方约定的物业服务行为。主要内容：一是明确物业服务期限。物业服务合同约定服务期限届满前，业主或者业主大会依照法定程序共同决定解聘物业企业的，此合同终止。二是明确物业服务费用。明确提出物业服务收费标准按照双方合同约定收取，实行市场定价。三是明确共用部位收益归属。规定物业管理区域内的共有停车场等共用部位、共用设施等所产生的收益，在扣除合理成本后，剩余部分归全体业主所有，可用于补充专项维修资金、业主大会和业主委员会工作经费或物业管理等需要。四是有关专项维修资金使用范围、违约责任等条款。