



呼和浩特市人民政府公报

ᠬᠤᠠᠨᠠᠭᠠᠳᠤᠰᠢ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠯᠤᠰ

呼和浩特市人民政府机关刊物

2025年第3期



呼和浩特市人民政府公报
ᠬᠣᠭᠣᠳᠤ ᠰᠢᠨᠭᠣᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠭᠣ᠋ᠨ
ᠪᠣᠯᠠᠭ

编辑委员会

顾 问:刘继英

主 任:刘健文

副主任:张志浩 要喜平

王 焱 任 杰

祁凌跃 白 璐

杨尚智 陈 磊

杨建忠

委 员:郎显超 刘 魁

魏东成 刘贵龙

郭 嘉 尹 群

方 楠 朱朝峰

云旻昊

主 编:王佳丽

(双月刊)

2025 年第 3 期

(总第 187 期)

公报刊登的文件与正
式文件具有同等效力



呼和浩特市政府文件

2 呼和浩特市人民政府办公室关于印发呼和浩特市

中心城区 2025 年住房发展计划的通知

4 呼和浩特市人民政府关于提高 2025 年社会救助

标准的通知

部 门 文 件

6 呼和浩特市住房和城乡建设局 呼和浩特市委

社会工作部关于印发《呼和浩特市业主大会议事

规则(范本)》《呼和浩特市住宅小区管理规约(范本)》

《呼和浩特市住宅小区临时管理规约(范本)》的通知

22 呼和浩特市住房和城乡建设局 呼和浩特市市场监督

管理局关于印发《呼和浩特市前期物业服务合同(范本)》

《呼和浩特市物业服务合同(范本)》的通知

49 关于电动摩托车注册登记的公告

呼和浩特市人民政府办公室 关于印发呼和浩特市中心城区 2025 年 住房发展计划的通知

呼政办字〔2025〕13 号 2025 年 5 月 22 日

各旗、县、区人民政府，市各有关部门：

经市人民政府同意，现将《呼和浩特市中心城区 2025 年住房发展计划》印发给你们，请认真贯彻执行。

呼和浩特市中心城区 2025 年住房发展计划

按照《住房城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》（建房函〔2024〕20 号）要求，结合《呼和浩特市“十四五”中心城区住房发展规划（2021—2025 年）》及 2024 年住房发展实际，制定本计划。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，顺应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，合理控制增量、优化调整存量、着力提高质量，加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。

二、主要任务

（一）优化住房用地供应。完善“市场+保障”住房供应体系，保障刚性和改善性住房用地需求。健全“人、房、地、钱”要素联动机制，优化住房用地规模和布局。2025 年计划供应住宅用地 563.4 亩，新增供应面积 75.1 万平方米。

（二）加大保障性住房供给。通过配建、市场购置等方式筹集公租房 500 套；加大租赁补贴保障力度，计划发放公租房长期租赁补贴 1000 户。筹集保障性租赁住房 1000 套，其中：市本级筹集 200 套，新城区、回民区各筹集 100 套，玉泉区、赛罕区各筹集 200 套，托克托经济开发区、清水河经济开发区各筹集 100 套。完善呼和浩特市配售型保障性住房“1+N”配套政策体系。建设 1300 套配售型保障性住房。

（三）合理促进住房消费。落实“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳，持续推动金融增量政策及各项存量政策落地见效。多形式消化商品房库存，加大住房消费支持力度。适时

优化调整住房公积金政策；计划归集住房公积金 90 亿—95 亿元，提取住房公积金 70 亿—75 亿元，发放住房公积金贷款 35 亿—40 亿元。

（四）构建新开发模式。按照“试点先行、以点带面、稳妥推进”原则，推进商品房现房销售试点项目建设，逐步提高新建商品房现房销售的比重和规模。持续完善房地产融资协调机制，做好“白名单”推送和动态管理，扩大“白名单”覆盖范围，着力满足房地产企业融资需求；同步做好保交楼、保稳定、保民生各项工作。

（五）持续改善居住环境。完成 272 个老旧小区改造工作。对使用 15 年以上的 485 部住宅老旧电梯进行更新。探索老旧小区自主更新机制，启动回民区大庆路动力机片区原拆原建试点项目，创新模式改善居民居住条件。计划开展沙尔沁村城中村改造项目，为 384 户村民改善居住环境。

（六）着力提升住房品质。全市新建建筑 100% 执行绿色建筑标准，星级绿色建筑占新建建筑比例突破 35%。加强新材料、新工艺、新技术运用，鼓励提高装配式装修比例，提升智能家居水平。落实《呼和浩特市海绵城市建设项目规划建设管控办法》，新建住宅小区项目均落实雨水年径流总量控制率 $\geq 85\%$ ，雨水径流污染削减率 $\geq 50\%$ 。

（七）开展物业服务质量提升行动。聚焦物业领域突出问题，健全监督管理制度，规范物业管理市场发展秩序，集中解决群众关心关注的问题，全面提升物业服务水平。结合自治区《物业管理服务规范》等 9 个标准，制定呼和浩特市物业服务清单，明确不同等级物业服务内容和标准。建设智慧物业管理服务平台，实现线上公告通知、监督检查、移动缴费、报事报修等功能。采取“肥瘦搭配、以新带旧、以大带小”等物业管理模式，扩大市场化物业管理覆盖面。

（八）规范房地产市场秩序。修订《呼和浩特市城市房地产交易管理条例》、《呼和浩特市房屋租赁管理办法》和《呼和浩特市存量房交易资金监管办法》。健全网签自动备案程序，启用房地产市场监管平台，加强房屋抵押合同备案管理。

（九）完善市场信用体系。落实《内蒙古自治区房地产开发企业和经纪机构信用管理办法》，实施守信激励和失信惩戒措施，积极拓展“信易+”应用场景。选树行业信用典范，发挥诚信企业带动作用。开展多种形式宣传活动，提高市场主体的信用意识，营造诚实守信的市场氛围。

三、保障措施

市发改、自然资源、住建、公安、金融、财税、人社、统计、市场监管等部门以及各地区要定期分析研判房地产发展形势，合理把控土地出让时序、节奏和区域分布，有效引导配置金融资源。住建部门要以房地产市场监管服务平台为依托，完善以开发投资及网签数据为基础、市场分析报告为抓手的市场监测体系。加强与行业协会、龙头企业的联系，及时了解行业发展情况，有的放矢解决行业问题，促进房地产市场健康平稳发展。

呼和浩特市人民政府

关于提高 2025 年社会救助标准的通知

呼政发〔2025〕19 号 2025 年 6 月 30 日

各旗、县、区人民政府，市各委、办、局，各企业、事业单位：

按照《内蒙古自治区人民政府关于 2025 年全区社会救助标准有关事宜的通知》（内政字〔2025〕86 号）要求，现就提高我市 2025 年社会救助标准通知如下：

- 一、城市最低生活保障标准提高到 918 元/人·月。
 - 二、农村最低生活保障标准提高到 689 元/人·月。
 - 三、城市特困人员分散供养标准提高到 1600 元/人·月（城市分散特困人员基本生活标准调整为与城市集中特困人员基本生活标准相同水平）。
 - 四、农村特困人员供养标准提高到 896 元/人·月。
 - 五、完全丧失生活自理能力特困人员照料护理标准提高到 1476 元/人·月。
 - 六、部分丧失生活自理能力特困人员照料护理标准提高到 568 元/人·月。
 - 七、新城区、回民区、玉泉区按照城乡社会救助标准一体化执行。
- 提高后的社会救助标准从 2025 年 6 月起执行。

- 附件：1. 呼和浩特市 2025 年最低生活保障标准一览表
2. 呼和浩特市 2025 年特困人员基本生活标准一览表
3. 呼和浩特市 2025 年特困人员照料护理标准一览表

附件 1

呼和浩特市 2025 年最低生活保障标准一览表

地 区	城市保障标准 (元/月/人)	农村保障标准 (元/月/人)
新城区	918	918
回民区	918	918
玉泉区	918	918
赛罕区	918	689
土默特左旗	918	689

地 区	城市保障标准 (元/月/人)	农村保障标准 (元/月/人)
托克托县	918	689
和林格尔县	918	689
清水河县	918	689
武川县	918	689

附件 2

呼和浩特市 2025 年特困人员基本生活标准一览表

地 区	城市基本生活保障标准 (元/月/人)	农村基本生活保障标准 (元/月/人)
新城区	1600	1600
回民区	1600	1600
玉泉区	1600	1600
赛罕区	1600	896
土默特左旗	1600	896
托克托县	1600	896
和林格尔县	1600	896
清水河县	1600	896
武川县	1600	896

附件 3

呼和浩特市 2025 年特困人员照料护理标准一览表

地 区	完全丧失生活自理能力 特困人员照料护理标准 (元/月/人)	部分丧失生活自理能力 特困人员照料护理标准 (元/月/人)
新城区	1476	568
回民区	1476	568
玉泉区	1476	568
赛罕区	1476	568
土默特左旗	1476	568
托克托县	1476	568
和林格尔县	1476	568
清水河县	1476	568
武川县	1476	568

**呼和浩特市住房和城乡建设局
呼和浩特市市委社会工作部
关于印发《呼和浩特市业主大会议事规则(范本)》
《呼和浩特市住宅小区管理规约(范本)》
《呼和浩特市住宅小区临时管理规约
(范本)》的通知**

呼住建联发〔2025〕22号 2025年6月4日

各旗县区住建局、经开区建设管理局，各旗县区委社工部，各相关单位：

为进一步完善业主自我管理模式，维护广大业主的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《业主大会和业主委员会指导规则》《内蒙古自治区物业管理条例》《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》等相关法律法规，结合本市小区实际情况，制定《呼和浩特市业主大会议事规则(范本)》《呼和浩特市住宅小区管理规约(范本)》《呼和浩特市住宅小区临时管理规约(范本)》，现印发给你们，请结合实际使用。

呼和浩特市业主大会议事规则

使用说明

- 一、本议事规则为范本，适用于本市物业管理区域业主、业主大会的相关活动。
- 二、本范本中相关条款后有空白行，供业主自行约定或补充约定。业主可以根据实际情况共同决定对范本的内容进行选择、修改、增补或者删减。
- 三、法律、法规有明确规定的条款，不得修改、删减。

业主大会议事规则

第一章 业主大会

第一条 本业主大会名称为_____业主大会。

第二条 业主大会的议事内容包括：

- (一) 制定、修改管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 审查业主委员会（物业管理委员会）和物业服务企业或其他服务人的年度工作报告；
- (三) 选举业主委员会（物业管理委员会）或者更换业主委员会（物业管理委员会）委员；
- (四) 决议业主委员会（物业管理委员会）的工作职责；
- (五) 选聘和解聘物业服务人或者其他服务人；
- (六) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (七) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (八) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (九) 改变共有部分的用途或者利用共有部分进行经营；
- (十) 决议申请分立或者合并物业管理区域；
- (十一) 决议申请变动建筑主体和拆改承重结构；
- (十二) 决定业主大会、业主委员会（物业管理委员会）工作经费的筹集、管理、使用和业主委员会（物业管理委员会）委员工作补贴及标准；
- (十三) 决议或者变更物业管理方式、服务事项、服务标准和收费方案；
- (十四) 决议本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方面的制度；
- (十五) 决议物业服务合同无法履行等情形的应急预案；
- (十六) 决议本物业管理区域内全体业主共用部分的经营收益分配与使用等方案；
- (十七) 决议对业主违反法律、法规、规章和管理规约、业主大会议事规则的行为，向人民法院提起诉讼的事项；
- (十八) 决议物业管理区域内的其他重大物业管理事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第七项至第九项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会每年召开____次定期会议，召开时间为____，由业主委员会（物业管理委员会）负责召集。业主大会定期会议召开前，业主委员会（物业管理委员会）应当向业主公告以下内容：

- （一）上一年度物业管理情况报告；
- （二）上一年度业主委员会（物业管理委员会）工作情况报告；
- （三）上一年度业主大会收支情况报告；
- （四）物业管理的其他有关事项。

业主大会定期会议应当讨论并决议以下内容：

- （一）审查业主委员会（物业管理委员会）和物业服务企业或者其他服务人的年度工作计划；
- （二）选举需要补选或者定期改选的业主委员会（物业管理委员会）委员；
- （三）决议下一年度物业管理有关事项；
- （四）决议下一年度业主大会收支预算；
- （五）决议物业管理其他的有关事项。

业主委员会（物业管理委员会）在业主大会定期会议召开 60 日前，应当就有关物业管理工作征询业主意见，并对业主提出的意见、建议等，由业主委员会（物业管理委员会）会议审议，形成议案提交业主大会会议决定。

业主委员会（物业管理委员会）应当在会议召开 15 日前，将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业管理区域内全体业主公告。

第四条 有下列情形之一的，业主委员会（物业管理委员会）应当自下列情形发生之日起 45 日内组织召开业主大会临时会议：

- （一）20%以上业主就物业管理共同事项提议；
- （二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- （三）经业主委员会（物业管理委员会）半数（含）以上委员提议变更业主委员会（物业管理委员会）委员的；
- （四）业主委员会（物业管理委员会）委员空缺达半数（含）以上的；
- （五）_____。

第五条 业主委员会（物业管理委员会）对提议业主人数有异议的，应当自收到业主提议之日起 30 日内自行核查并作出是否召集业主大会临时会议的书面决定，在物业管理区域内显著位置公告。

业主对业主委员会（物业管理委员会）自行核查的结果有异议的，业主可以于业主委员会（物业管理委员会）自行核查结果公示后 3 日内申请由街道办事处、乡镇人民政府进行核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示。

第六条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

第七条 业主委员会（物业管理委员会）在物业管理区域内显著位置或业主大会及业主委员会（物业管理委员会）办公用房设提案箱、提案簿，并安排专门的委员每月负责收集、整理当月业主、业主代表就物业管理有关事项的提议、意见、建议，向业主委员会（物业管理委员会）主

任报告，由业主委员会（物业管理委员会）主任决定召开业主委员会（物业管理委员会）会议进行审议的时间、地点等。

业主委员会（物业管理委员会）根据业主、业主代表的提议、意见、建议和相关政策的要求，由业主委员会（物业管理委员会）会议审议后，形成有编号的业主委员会（物业管理委员会）议案，提交业主大会会议决议。

第八条 业主大会会议按下列程序召开：

（一）会议筹备工作

业主委员会（物业管理委员会）负责开会前的准备工作。根据业主、业主代表的提议、意见、建议，经业主委员会（物业管理委员会）会议审议后草拟议案，制定征询意见表或表决票，核实业主情况。

（二）发布公告

业主大会会议召开前 15 日，由业主委员会（物业管理委员会）将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业管理区域内全体业主公告并告知物业所在地的社区居民委员会。发生重大事故或紧急事件等，需要及时处理的，要及时通知和公告，并同时告知街道办事处、乡镇人民政府和社区居民委员会。

公告包括以下内容：1. 会议形式；2. 会议日期、地点；3. 提交会议审议的事项；4. 会务常设联系人姓名、联系电话；5. 其他需公告的事项。

公告期间，业主可向业主委员会（物业管理委员会）提出对公告内容的意见和建议，由业主委员会（物业管理委员会）会议审议。

（三）会议召开

业主委员会（物业管理委员会）负责组织召开业主大会会议。

采用书面征求意见形式的，业主委员会（物业管理委员会）应在投票日期____日前发放征询意见表或表决票（选票），将业主大会议事内容书面征询物业管理区域内业主意见。

召开业主大会会议时，可以邀请物业所在地街道办事处、乡镇人民政府和社区居民委员会的人员列席。

（四）表决形式

业主大会会议可以现场表决或书面表决。

（五）公告业主大会会议决议

业主委员会（物业管理委员会）应当在业主大会的决定作出之日起 3 日内以书面形式在物业管理区域内公告业主大会决定。

业主委员会（物业管理委员会）做好业主大会会议书面记录；业主大会会议决定的议事文件由业主委员会（物业管理委员会）发布或签署，并由出席会议的业主委员会（物业管理委员会）委员签字并存档，业主大会已刻制印章的，业主委员会（物业管理委员会）委员签字并加盖业主大会印章后存档。

第九条 业主大会形成的决议，对本物业管理区域内的全体业主具有约束力，业主必须共同

遵守。持不同意见的业主不得抵制业主大会决定的执行，不得干扰业主大会的正常工作。

业主大会形成的决议违反法律法规的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府举报，由受理单位依法处理；业主大会形成的决议侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第十条 业主可以委托代理人参加业主大会会议，代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容进行投票表决。

业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业管理区域内的其他业主或者_____参加；业主为无完全民事行为能力人、限制民事行为能力人的，由其法定代理人参加业主大会会议，行使投票权；

（二）业主为法人的，由其法定代表人或书面委托代理人参加业主大会会议；

（三）业主是其他组织的，由其负责人或书面委托代理人参加业主大会会议。

第十一条 业主的表决权按照面积和人数计算。

业主的面积表决权数按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主的人数表决权数按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

按照规划建设的已经办理了不动产转移登记的车库、车位，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产转移登记但是具有销售（预售）许可证的车库、车位，按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按买卖合同记载的面积计算。按照规划建设的人防工程面积不计算投票权。

第十二条 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）等工作经费用于下列开支：

（一）电话费、纸张费、邮递费和有关工作人员的工作费用等；

（1）电话费，费用_____元/月；

（2）纸张费，费用_____元/月；

（3）邮递费，费用_____元/月；

（4）_____，费用_____元/月；

（5）_____；

（二）业主大会、业主委员会（物业管理委员会）等开展工作的经费，不得强制要求物业服务企业或其他服务人承担，其工作经费来源，采用下列第_____种筹集方式：

（1）业主每月按每平方米建筑面积交纳_____元；

(2) 物业共用部分经营所得收益；

(3) 业主自愿捐赠；

(4) _____；

(三) 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）等工作经费归全体业主共同承担，依据法律、法规、规章、管理规约和本议事规则进行财务管理，并由_____进行年度审计。经费收支账目于每月_____号在物业管理区域内公布一次，接受业主大会、业主的监督。

第二章 业主委员会（物业管理委员会）

第十三条 业主委员会（物业管理委员会）执行业主大会的决定，接受业主的监督，依法履行下列职责：

(一) 召集业主大会定期会议和临时会议；

(二) 定期向业主大会报告物业管理情况；

(三) 代表全体业主与业主大会选聘的物业服务企业或者其他服务人签订物业服务合同；

(四) 拟订业主委员会（物业管理委员会）的年度财务预算方案、决算方案，提交业主大会会议决定；

(五) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，形成议案提交业主大会会议决定；

(六) 及时了解业主、物业使用人对物业服务的意见和建议，监督物业服务；

(七) 拟订建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，提交业主大会会议决定；

(八) 督促业主按照约定交纳专项维修资金、物业服务费和其他应当由业主共同分摊的费用；

(九) 对有关档案资料、会议记录、印章及其他属于业主大会的财物进行妥善保管，建立并妥善保管工作档案，为业主提供查阅、抄录和复制档案资料的便利；

(十) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

(十一) 根据业主的意见、建议和要求，拟订《业主大会议事规则》和《管理规约》修改方案，提交业主大会会议决定；

(十二) 拟订物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度的方案，提交业主大会会议决定；

(十三) 拟订物业管理区域内物业共用部分的使用、收益方案，提交业主大会会议决定；

(十四) 初审物业服务企业或者其他服务人制定的年度服务计划，提交业主大会会议决定；

(十五) 监督物业服务企业或者其他服务人履行物业服务合同；

(十六) 建立业主委员会（物业管理委员会）接待制度，接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督，并定期将工作情况以公告等形式向全体业主报告；

(十七) 对违反国家、自治区和本市相关规定以及管理规约、业主大会议事规则的行为，可以要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还财产；

(十八) 业主大会赋予的其他职责。

第十四条 业主委员会（物业管理委员会）委员由物业管理区域内的业主担任，并应当符合

下列条件：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 遵守管理规约、业主大会议事规则；
- (三) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- (四) 具有一定组织能力；
- (五) 具备必要的工作时间；
- (六) _____；

除上述条件外，业主委员会（物业管理委员会）主任、副主任还应当符合以下条件：

- (一) 具有丰富的工作经验和良好的群众基础；
- (二) 熟悉物业管理相关法律、法规、规章和其他规定；
- (三) _____；

业主是法人或者其他组织的，可以授权自然人参加业主委员会（物业管理委员会）委员的选举。一个物业管理区域内，一个法人或者其他组织只能由一个自然人代表。房屋共有的，业主可以授权共有人参加业主委员会（物业管理委员会）的选举。

第十五条 有以下行为的业主，不能担任业主委员会（物业管理委员会）委员：

- (一) 在物业管理区域内的物业服务机构任职，或与其关联机构有利害关系的；
- (二) 在物业管理区域内有法律法规和管理规约禁止的行为；
- (三) _____。

第十六条 业主委员会（物业管理委员会）设委员_____名，其中主任 1 名，副主任_____名。

本物业管理区域选举候补委员_____名。

第十七条 业主委员会（物业管理委员会）主任和副主任在全体委员中推选产生，业主委员会（物业管理委员会）主任或者副主任委员资格终止的，业主委员会（物业管理委员会）应及时召开会议，重新推选产生业主委员会（物业管理委员会）主任或者副主任。

第十八条 业主委员会（物业管理委员会）主任负责业主委员会（物业管理委员会）的日常事务，履行以下职责：

- (一) 负责召集业主委员会（物业管理委员会）会议；
- (二) 主持制订业主委员会（物业管理委员会）工作计划和实施方案；
- (三) 主持制订印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- (四) 代表业主委员会（物业管理委员会）向业主大会汇报工作；
- (五) 组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题；
- (六) 执行业主大会、业主委员会（物业管理委员会）决定；
- (七) 完成业主委员会（物业管理委员会）交办的工作；
- (八) _____。

第十九条 业主委员会（物业管理委员会）副主任履行以下职责：

- (一) 协助业主委员会（物业管理委员会）主任工作；
- (二) 根据业主委员会（物业管理委员会）主任的授权，召集业主委员会（物业管理委员会）会议、主持业主委员会（物业管理委员会）工作；
- (三) 业主委员会（物业管理委员会）主任缺席时，代行其职责；
- (四) 执行业主大会、业主委员会（物业管理委员会）决定；
- (五) 完成业主委员会（物业管理委员会）交办的工作；
- (六) _____。

第二十条 业主委员会（物业管理委员会）委员依法履行以下职责：

- (一) 参加业主委员会（物业管理委员会）会议等有关活动；
- (二) 参与制订业主委员会（物业管理委员会）工作计划和实施方案；
- (三) 参与制订印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- (四) 参与组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题；
- (五) 密切联系业主、业主代表，广泛了解本物业管理区域内物业管理动态、情况和问题，向业主委员会（物业管理委员会）或者通过业主委员会（物业管理委员会）向业主大会反映业主的意见和建议；
- (六) 承担业主委员会（物业管理委员会）布置的专项工作；
- (七) 执行业主大会、业主委员会（物业管理委员会）的决定，完成业主委员会（物业管理委员会）交办的工作；
- (八) _____。

第二十一条 业主委员会（物业管理委员会）委员实行任期制，委员每届任期不得超过五年，可以连选连任。

第二十二条 业主委员会（物业管理委员会）委员任期届满 60 日前，由业主委员会（物业管理委员会）召开业主大会会议进行换届选举，并做好以下更换选举筹备工作：

- (一) 起草任期届满的委员工作情况的报告；
- (二) 确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 确认业主身份，确定业主在业主大会会议上的投票权数；
- (四) 将业主委员会（物业管理委员会）委员候选人的照片、姓名、性别、学历、工作履历等在本物业管理区域内公示；
- (五) 做好召开业主大会会议的其他准备工作。

业主委员会（物业管理委员会）委员任期届满未更换的，业主可以建议业主委员会（物业管理委员会）组织更换，仍不更换的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出更换业主委员会（物业管理委员会）委员的申请，由街道办事处、乡镇人民政府责令业主委员会（物业管理委员会）召开业主大会会议选举业主委员会（物业管理委员会）委员。

业主委员会（物业管理委员会）委员补足后，应当及时办理变更备案手续。

第二十三条 业主委员会（物业管理委员会）委员实行差额选举；业主委员会（物业管理委

员会)委员候选人采用第_____种方式产生:

1. 业主委员会(物业管理委员会)直接听取业主意见,经汇总后提出业主委员会(物业管理委员会)委员候选人名单;

2. 业主委员会(物业管理委员会)向业主发放推荐表,根据得票多少,产生业主委员会(物业管理委员会)委员候选人;

3. 业主委员会(物业管理委员会)书面公告业主到指定地点领取推荐表推荐,根据得票多少,产生业主委员会(物业管理委员会)委员候选人;

4. 5%以上的业主联名推荐业主委员会(物业管理委员会)委员候选人;

5. 其他方式_____。

第二十四条 业主委员会(物业管理委员会)委员缺额,由候补委员按照得票顺序自动补足;候补委员名额用完,且业主委员会(物业管理委员会)委员空缺达半数以上的,业主委员会(物业管理委员会)应当组织召开业主大会会议决定增补委员,在委员增补之前,不得以业主委员会(物业管理委员会)的名义从事组织召开业主大会会议决定增补委员以外的活动。

业主委员会(物业管理委员会)委员集体提出辞职的,应当向业主大会报告工作、说明辞职理由,并以书面形式告知物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。在报告同时,应当将其保管的档案资料、印章及其他财物账目交由街道办事处、乡镇人民政府暂时保管。

新的业主委员会(物业管理委员会)产生后,及时与街道办事处、乡镇人民政府进行档案资料、印章及其他财务账目等的转交。

第二十五条 业主委员会(物业管理委员会)委员有下列情形之一的,其委员资格自动终止,并由业主委员会(物业管理委员会)在物业管理区域内显著位置予以公告:

- (一) 因物业转让、灭失等原因不再是业主的;
- (二) 无故缺席业主委员会(物业管理委员会)会议连续三次以上的;
- (三) 丧失履行职责能力的;
- (四) 以书面形式向业主委员会(物业管理委员会)提出辞呈的;
- (五) 向物业服务人销售商品、承揽业务、牟取不当利益的;
- (六) 侵犯业主合法权益的;
- (七) 其他原因不宜担任业主委员会(物业管理委员会)委员的情形。

业主委员会(物业管理委员会)委员资格终止的,应当自终止之日起3日内向业主委员会(物业管理委员会)移交其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物。

第二十六条 业主委员会(物业管理委员会)会议分为定期会议和临时会议。定期会议每_____月召开一次。经三分之一以上业主委员会(物业管理委员会)委员提议或者业主委员会(物业管理委员会)主任认为有必要的或者业主委员会(物业管理委员会)就业主提议形成议案的,应当及时召开业主委员会(物业管理委员会)临时会议。

业主委员会(物业管理委员会)委员不得委托他人出席业主委员会(物业管理委员会)会议。

第二十七条 召开业主大会定期会议时，由业主委员会（物业管理委员会）主任代表业主委员会（物业管理委员会）向业主大会报告工作，工作报告内容应与本规则第十四条约定的业主委员会（物业管理委员会）工作职责相一致，并分为日常工作报告、特定工作报告、财务报告和工作计划等部分。

业主委员会（物业管理委员会）在向业主大会报告工作 15 日前，应将工作报告的主要内容以书面形式向物业管理区域内全体业主公告。

第二十八条 业主委员会（物业管理委员会）依法作出的决定，对业主委员会（物业管理委员会）委员和业主具有约束力，业主委员会（物业管理委员会）委员和业主必须共同遵守；持不同意见的委员、业主不得抵制业主委员会（物业管理委员会）决定的贯彻执行，不得干扰业主委员会（物业管理委员会）的正常工作。

业主委员会（物业管理委员会）作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府举报，由受理单位依法处理；业主委员会（物业管理委员会）作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第二十九条 业主委员会（物业管理委员会）会议应当按照下列规则召开：

（一）会议由主任或其委托的副主任负责召集，并决定会议召开的时间、地点等；主任和副主任均不履职的，三分之一以上的委员可以自行召集业主委员会（物业管理委员会）会议；

（二）委员因故不能参加会议的，提前 1 日向业主委员会（物业管理委员会）召集人说明；

（三）提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员；

（四）讨论、决定物业管理公共事项的，于会议召开 3 日前在物业管理区域内以书面形式公告会议议程，听取业主的意见和建议；

（五）做好会议书面记录，并由主持人和记录人签字；涉及重要事项的会议由全体出席会议的委员签字；

（六）会议有过半数委员出席，作出的业主委员会（物业管理委员会）决定（包括形成的业主委员会（物业管理委员会）议案）须经全体委员半数以上签字同意通过；

（七）业主委员会（物业管理委员会）会议决定的议事文件由业主委员会（物业管理委员会）发布或签署，并由出席会议的业主委员会（物业管理委员会）委员签字并加盖业主委员会（物业管理委员会）印章后存档；

（八）业主委员会（物业管理委员会）应当将业主委员会（物业管理委员会）的决定（包括业主委员会（物业管理委员会）议案）在作出之日起 3 日内以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的查询和监督。

第三十条 涉及以下重要事项的，业主委员会（物业管理委员会）召开会议前应当先行召开业主意见征求会，公开听取业主的意见，并可以邀请业主代表旁听业主委员会（物业管理委员会）会议：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

- (三) 选举业主委员会（物业管理委员会）或者更换业主委员会（物业管理委员会）委员；
- (四) 选聘和解聘物业服务人或者其他管理人；
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九) 决定业主大会、业主委员会（物业管理委员会）工作经费的筹集、管理、使用和业主委员会（物业管理委员会）委员工作补贴以及标准；
- (十) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第三十一条 业主委员会（物业管理委员会）应当做好业主大会会议的书面记录，并安排专人负责会议记录和会议资料的存档。

业主大会会议书面记录由会议主持人（业主委员会（物业管理委员会）主任或副主任）和记录人签字，并加盖业主委员会（物业管理委员会）印章后存档；涉及重要事项的会议由会议主持人（业主委员会（物业管理委员会）主任或副主任）、记录人和全体出席会议的业主委员会（物业管理委员会）委员签字，并加盖业主委员会（物业管理委员会）印章后存档。

第三十二条 业主可以查阅业主委员会（物业管理委员会）所有会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会（物业管理委员会）提出询问，业主委员会（物业管理委员会）应当在接受询问之日起7日内予以答复。

第三十三条 业主大会印章和业主委员会（物业管理委员会）印章由业主委员会（物业管理委员会）指派专人保管。

印章保管人不得将印章转借他人，如确因工作需要或印章保管人外出，印章由业主委员会（物业管理委员会）会议决定暂时保管人，并办理暂时接管手续。

印章保管人对印章必须妥善保管，防止印章丢失、被盗和被盗用，如发现上述情况必须立即向业主委员会（物业管理委员会）报告并采取补救措施。

第三十四条 业主大会和业主委员会（物业管理委员会）依据各自的职责范围使用印章。每次印章使用应当有记录，记录内容包括申请人姓名、用途、盖章人姓名。记录应当存档，业主可以查阅。

第三十五条 未依业主大会决定、业主委员会（物业管理委员会）决定而使用业主大会印章、业主委员会（物业管理委员会）印章的，由印章保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究印章保管人的相应责任。

业主大会、业主委员会（物业管理委员会）印章遗失的，业主委员会（物业管理委员会）应当向社会公告，并按照规定重新刻制业主大会、业主委员会（物业管理委员会）印章。违反上述规定，印章遗失后造成经济损失或不良影响的，由印章遗失责任人承担相应的责任。

第三十六条 下列档案资料应当编号造册，并由业主委员会（物业管理委员会）指定专人保管：

- (一) 物业管理区域内的物业资料；
- (二) 各类会议记录、纪要；
- (三) 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）作出的决议、决定等书面材料；
- (四) 业主大会成立备案及业主委员会（物业管理委员会）产生、委员产生、备案及更新备案的材料；
- (五) 业主清册及联系方式；
- (六) 签订的物业服务合同及专项服务合同等；
- (七) 有关法律、法规和业务往来文件；
- (八) 业主和使用人的提议、书面意见、建议书；
- (九) 建筑物及其附属设施维修资金收支情况清册；
- (十) 利用物业共用部分经营所得收益的收支情况清册；
- (十一) 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）工作经费的收支情况清册；
- (十二) 其他有关材料。

上述档案资料遗失的，由档案保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究档案保管人的相应责任。

第三十七条 本业主大会的财务管理按照以下原则执行：

(一) 属于本物业管理区域内全体业主或相关业主所有的资金的收支范围按本物业管理区域管理规约、业主大会议事规则相关约定执行，并由业主委员会（物业管理委员会）负责业主大会的财务管理。

(二) 财务管理人员由出纳、会计和负责人组成。出纳负责现金的提取和存入；会计负责账目的记录和核对；负责人负责现金和账目的吻合性。

(三) 全体业主或相关业主在取得物业共用部分经营所得收益时，统一由负责财务管理的会计或者出纳入帐，并出具收据，加盖财务专用章。严禁任何人截留、挪作他用、私分、私存物业共用部分经营所得收益。

(四) 业主委员会（物业管理委员会）主任负责业主委员会（物业管理委员会）办公经费的审批签字。但一次支出超过人民币元（含本数）时，需经业主委员会（物业管理委员会）会议通过后，方可使用与划转。

(五) 业主委员会（物业管理委员会）应当按照国家规定的财务管理制度进行财务管理，业主大会财务专用章由会计负责保管；财务账目实行公开化，于每月_____号在物业管理区域内公布一次，并由_____进行年度审计，接受业主的监督。

(六) 业主大会以及业主委员会（物业管理委员会）不得向任何单位及个人借款或为任何第三方提供担保。

(七) 在财务总结年度内，业主大会的资金使用有节余时，自动结转到下一年度；资金发生不足时，由业主委员会（物业管理委员会）草拟筹集方案，提交业主大会会议决定。

(八) 业主、业主委员会（物业管理委员会）及其委员不得侵占属于本物业管理区域全体业

主或部分业主所有的资金；侵占全体业主或部分业主所有资金的，受侵害的业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十八条 保管业主大会、业主委员会（物业管理委员会）印章、档案资料或财务凭证、财物的业主委员会（物业管理委员会）委员资格终止的，应当自资格终止之日起3日内向业主委员会（物业管理委员会）移交其保管的业主大会、业主委员会（物业管理委员会）印章、档案资料或财务凭证、财物。业主委员会（物业管理委员会）重新确定印章、档案资料或财务凭证、财物保管人，并完成印章、档案资料或财务凭证、财物交接工作。

业主委员会（物业管理委员会）委员集体提出辞职的，应当向业主大会报告工作、说明辞职理由，并以书面形式告知物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。在报告同时，应当将其保管的档案资料、印章及其他财物账目交由街道办事处、乡镇人民政府暂时保管。

新的业主委员会（物业管理委员会）产生后，与街道办事处、乡镇人民政府进行档案资料、印章及其他财物账目等的转交。

第三章 财务人员和专职工作人员

第三十九条 业主委员会（物业管理委员会）可公开聘请专职工作人员和_____财务人员。专职工作人员和财务人员的聘用和解聘由业主委员会（物业管理委员会）会议决定，决定结果在小区内公示，公示时间不少于7日。

第四十条 专职工作人员的职责：

- （一）起草业主大会会议和业主委员会（物业管理委员会）会议的会议通知，并在物业管理区域显著位置公布；
- （二）负责业主大会会议和业主委员会（物业管理委员会）的会议记录；
- （三）协助业主委员会（物业管理委员会）的工作；
- （四）执行业主委员会（物业管理委员会）的决议；
- （五）接收业主委员会（物业管理委员会）委员的书面辞职申请；
- （六）接收离任的业主委员会（物业管理委员会）委员所保管的档案资料及财物；
- （七）收取合理的复印费后，向业主提供有关业主委员会（物业管理委员会）会议和业主大会的会议记录的复印件；
- （八）_____。

第四十一条 财务人员的职责：

- （一）严格遵守、执行国家财经法律法规和财会制度；
- （二）认真审查各种报销或支出的原始凭证；
- （三）根据原始凭证，做好现金和银行账目；
- （四）负责到银行办理经费领取手续，支付和结算；
- （五）负责支票签发管理；
- （六）保管现金、空白支票、空白收据；

- (七) 作好工资、补贴的造册发放工作；
- (八) 定期向业主委员会（物业管理委员会）汇报财务收支情况；
- (九) 做好财务收支明细表；
- (十) 在收取合理的复印费后，向业主提供业主大会预算的复印件、业主大会财务报表的复印件等财务资料；
- (十一) 其他财务相关工作。

第四章 附 则

第四十二条 本议事规则由业主委员会（物业管理委员会）根据业主大会的决议修改。修改后的规则，经业主大会会议表决通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会会议补充。

第四十三条 本议事规则对本物业管理区域内的各业主和使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，议事规则的效力及于物业的继受人。

本规约自首次业主大会会议表决通过之日（_____年_____月_____日）起生效。

第四十四条 制定和修改的业主大会议事规则，应当按照规定报物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

第四十五条 本议事规则业主各执1份，业主委员会（物业管理委员会）保存3份，物业所在地的旗县区主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会各1份。

呼和浩特市住宅小区管理规约

使用 说 明

一、本业主管理规约为范本，适用于本市物业管理区域内业主正确处理相邻关系等相关活动的约定。

二、本范本中相关条款后有空白行，供业主自行约定或补充约定。业主可以根据实际情况共同决定对范本的内容进行选择、修改、增补或者删减。

三、法律、法规有明确规定的条款，不得修改、删减。

呼和浩特市住宅小区管理规约

第一条 物业管理区域名称：_____。

第二条 业主对建筑物的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得侵害其他人

的合法权益。

第三条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

第四条 业主可以以幢、单元、楼层为单位，共同决定本单位范围内的物业管理事项，事项范围和决定程序由业主大会议事规则规定。

第五条 业主自行承担其物业专有部分的维修养护责任。因维修养护不及时或者未采取措施给其他业主造成损失的，应当承担相应责任。

业主不履行维修养护义务的，可以由物业服务人报经业主委员会、物业管理委员会同意，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由业主承担。

第六条 业主应当遵守房屋建筑使用安全及供水、供电、供气、供热、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相关规定，合理使用物业。

第七条 业主应当配合物业服务人开展对物业共有部分的维修、养护、更新、改造等活动。

第八条 业主出租或者转让专有部分的，应当遵守房屋租赁以及房屋转让的有关规定，告知承租人和买受人本管理规约的内容。

第九条 业主应当遵守《呼和浩特市市容环境卫生管理条例》和《呼和浩特市文明行为促进条例》等法律、法规，按照规定分类投放生活垃圾，遵守文明行为规范。

业主大会或者业主委员会、物业管理委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声扰民、违反规定饲养动物（遛狗不栓绳、烈性犬无犬证）、违章搭建、私拆承重墙、侵占通道、高空抛物、拒付物业费损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

第十条 相关管理部门在依法执行公务需要进入物业管理区域时，相关业主应当予以配合。

第十一条 本规约对本物业管理区域内的业主及物业使用人等具有约束力。物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第十二条 业主之间因本规约发生的纠纷，可以协商解决或者向业主委员会、物业管理委员会、社区居民委员会、物业管理纠纷人民调解组织申请调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第_____种方式解决：

（一）向物业所在地人民法院提起诉讼。

（二）向呼和浩特仲裁委员会依法申请仲裁。

_____区_____业主大会

年 月 日

呼和浩特市住宅小区临时管理规约

使用说明

一、本临时管理规约为范本，适用于本市物业管理区域内业主正确处理相邻关系等相关活动的约定。

二、本范本中相关条款后有空白行，供业主自行约定或补充约定。业主可以根据实际情况共同决定对范本的内容进行选择、修改、增补或者删减。

三、法律、法规有明确规定的条款，不得修改、删减。

呼和浩特市住宅小区临时管理规约

第一条 物业管理区域名称：_____。

物业管理区域内的物业构成明细详见《呼和浩特市前期物业服务合同》。

第二条 业主应当遵守相关法律、法规等规定和住宅质量保证书、住宅使用说明书及其他文件的约定，按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第三条 业主对建筑物的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得侵害其他人的合法权益。

第四条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

第五条 业主可以以幢、单元、楼层为单位，共同决定本单位范围内的物业管理事项，事项范围和决定程序由业主大会议事规则规定。

第六条 业主自行承担其物业专有部分的维修养护责任。因维修养护不及时或者未采取措施给其他业主造成损失的，应当承担相应责任。

业主不履行维修养护义务的，可以由物业服务人报居民委员会同意，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由业主承担。

第七条 业主应当遵守房屋建筑使用安全及供水、供电、供气、供热、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相关规定，合理使用物业。

第八条 业主应当配合物业服务人开展对物业共有部分的维修、养护、更新、改造等活动。

第九条 业主出租或者转让专有部分的，应当遵守房屋租赁以及房屋转让的有关规定，告知承租人和买受人本临时管理规约的内容。

第十条 业主应当遵守《呼和浩特市市容环境卫生管理条例》和《呼和浩特市文明行为促进条例》等法律、法规，按照规定分类投放生活垃圾、按照规定排放污染物、按照规定时间进行装修等作业，不得有噪声扰民、违反规定饲养动物（遛狗不栓绳、烈性犬无犬证）、违章搭建、私拆承重墙、侵占通道、高空抛物等不文明行为。

第十一条 相关管理部门在依法执行公务需要进入物业管理区域时，相关业主应当予以配合。

第十二条 物业管理区域内，建设单位尚未出售的部分，由建设单位享有业主权利、承担业主义务。

第十三条 本规约对本物业管理区域内的业主及物业使用人等具有约束力。物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第十四条 业主之间因本规约发生的纠纷，可以协商解决或者向社区居民委员会、物业管理纠纷人民调解组织申请调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第_____种方式解决：

（一）向物业所在地人民法院提起诉讼。

（二）向呼和浩特仲裁委员会依法申请仲裁。

第十五条 本规约作为房屋买卖合同的附件，自物业买受人签字承诺之日起生效，至业主共同决定的管理规约生效之日起终止。

呼和浩特市住房和城乡建设局 呼和浩特市市场监督管理局 关于印发《呼和浩特市前期物业服务合同(范本)》 《呼和浩特市物业服务合同(范本)》的通知

呼住建联发〔2025〕23号 2025年6月4日

各旗县区住建局、经开区建设管理局，各旗县区市场监督管理局，各相关单位：

为规范业主共同管理行为，维护小区公共秩序与全体业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《业主大会和业主委员会指导规则》《内蒙古自治区物业管理条例》《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》等相关法律法规，结合本市小区实际情况，制定《呼和浩特市前期物业服务合同(范本)》《呼和浩特市物业服务合同(范本)》，现印发给你们，请结合实际使用。

合同编号：

呼和浩特市前期物业服务合同

范 本

甲方（建设单位）：_____

乙方（物业服务人）：_____

呼和浩特市住房和城乡建设局
呼和浩特市市场监督管理局 制定

二〇二五年五月

说 明

1. 本合同为范本，供建设单位与前期物业服务人签订前期物业服务合同时使用。
2. 本合同文本中所称前期物业服务，是指建设单位承担前期物业服务责任，通过选聘前期物业服务人，由物业服务人按照前期物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序。
3. 本合同文本〔 〕中选择内容、空格部分填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。〔 〕中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部分打×，以示删除。
4. 双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签署，对双方具有法律约束力。

呼和浩特市前期物业服务合同

甲方（建设单位）： _____
统一社会信用代码： _____
房地产开发企业资质证书号： _____
法定代表人： _____ 联系电话： _____
委托代理人： _____ 联系电话： _____
通讯地址： _____
邮政编码： _____

乙方（物业服务人）： _____
统一社会信用代码： _____
法定代表人： _____ 联系电话： _____
委托代理人： _____ 联系电话： _____
通讯地址： _____
邮政编码： _____

甲方以〔公开招标方式〕〔邀请招标方式〕〔协议方式〕选聘乙方提供前期物业服务，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《内蒙古自治区物业管理条例》《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：[地名核准名称] [暂定名] _____。

类型：[普通住宅] [办公] [商业] [其他] _____。

坐落位置：呼和浩特市 _____ 区 _____ 路
(街) _____。

规划建筑面积：_____平方米。

第二条 物业管理区域四至：

东至 _____；

南至 _____；

西至 _____；

北至 _____。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件 1、2。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务人客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。

物业服务用房建筑面积为 _____ 平方米，其中地上建筑面积为 _____ 平方米，位于 _____ [号楼] [幢] [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 号；地下建筑面积为 _____ 平方米，位于 _____ [号楼] [幢] [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 号；业主委员会议事用房建筑面积为 _____ 平方米，位于 _____ [号楼] [幢] [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 号。

(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

第二部分 物业服务事项

第四条 甲方出售房屋交付之日当月的服务范围一般包括：

1. 对已接收的物业进行维护。
2. 做好公共区域的清洁工作（施工垃圾的清理、施工场地和料场的清洁由甲方负责）。
3. 协助甲方做好出售房屋交付入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

第五条 业主入住后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1. 制订物业服务工作计划，根据法律、法规和本小区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. 负责本物业管理区域内物业共用部位的日常维修、养护和管理。物业共用部位明细见附件 3。
3. 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。物业共用设施

部门文件

设备明细见附件 4。

4. 负责共有绿地、景观的养护和管理。
5. 负责清洁卫生服务，包括本物业管理区域内物业共用部位、公共区域的卫生清洁和生活垃圾、建筑垃圾、大件垃圾的收集和管理。
6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作。
7. 负责保管甲方移交的全部资料。负责按照《内蒙古自治区物业管理条例》要求建立、保管相关档案和资料。
8. 配合物业管理区域内非业主共有公共服务设施的产权单位做好相关设施的供水、供电等工作，并与产权单位约定设施运行、维修养护、更新改造等责任和物业服务事项。
9. 其他服务事项：_____。

第六条 乙方指定物业服务项目负责人为：_____，联系电话：_____。乙方更换项目负责人的，应当提前 7 日在本物业管理区域内的显著位置公示。

第三部分 物业服务标准

第七条 乙方按以下第_____种方式提供前期物业服务：

1. 自治区物业管理服务规范（内蒙古自治区地方标准 DB15/T970—2024）中的_____级物业服务标准或呼和浩特市住宅小区物业服务清单中的_____级物业服务标准，详见附件 5。
2. 选择自治区物业管理服务规范、呼和浩特市住宅小区物业服务清单中不同等级的具体物业服务事项和标准进行组合，详见附件 5。
3. 甲、乙双方约定的物业管理服务规范范围以外的具体服务事项和标准，详见附件 6。

第四部分 物业服务期限

第八条 前期物业服务期限为_____（最长不超过两年）年，自本项目首套房屋交付之日起算。

第五部分 物业服务费用

第九条 本合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业费用由甲方承担。

本物业区域物业服务收费为〔包干制〕〔酬金制〕方式。

第十条 包干制

1. 物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

〔多层住宅〕：_____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；

[商业物业]: _____元/平方米·月;

[会所]: _____元/平方米·月;

_____物业: _____元/平方米·月。

2. 物业服务费的盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3. 乙方应当按规定向业主公布物业服务项目收支情况。

4. 经协商一致,业主应当自房屋交付之日下月起,按照[年][季][月]交纳物业服务费。

第十一条 酬金制

1. 物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳,具体标准如下:

[多层住宅]: _____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;

[商业物业]: _____元/平方米·月;

[会所]: _____元/平方米·月;

_____物业: _____元/平方米·月。

2. 物业服务费为所交纳的业主所有,由乙方代管,其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分:

(1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。

(2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用。

(3) 物业管理区域内清洁卫生费用。

(4) 物业管理区域内绿化养护费用。

(5) 物业管理区域内秩序维护费用。

(6) 乙方办公费用。

(7) 乙方企业固定资产折旧。

(8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

(9) 乙方履行本物业服务合同项下所有义务需要的其他费用: _____

3. 乙方采取以下第_____种方式提取酬金:

(1) [每季][每半年][每年],计_____元的标准从预收的物业服务费中提取。

(2) [每季][每半年][每年],从预收的物业服务费中按_____%的比例提取。

4. 物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出,年度结算后结余部分,转入下一年度继续使用,年度结算后不足部分,由全体业主承担,另行交纳。

5. 乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算,并按[季][半年]

向全体业主公布物业服务费的使用情况。

6. 经协商一致，业主应当自房屋交付之日起，按照 [年] [季] [月] 交纳物业服务费。

第十二条 房屋装饰装修前，业主与乙方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当书面告知业主相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示。

业主完成装修后，应当通知乙方进行装修检查。经检查装修活动未出现损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构，擅自拆改供水、排水、再生水等管线，侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备违法、违规情形的，乙方应当在检查合格后 7 日内将装修保证金全额无息退还。

第十三条 甲方委托乙方提供机动车停车服务的，甲、乙双方另行签订停车管理委托协议进行约定，乙方应当与车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

停车服务费按_____车位：_____元/车位·月的标准收取。

第十四条 乙方对甲方、业主物业专有部分提供维修养护或其他服务的，应当与甲方、业主签订服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第十五条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业运营单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

第十六条 在前期物业服务期间，业主转让或出租其物业专有部分时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用交纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起 15 日内，将买卖或出租情况告知乙方。业主转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第六部分 权利与义务

第十七条 甲方的权利义务

1. 根据有关法律、法规的要求，与乙方完成物业管理区域的承接查验工作，签订承接查验协议，并向业主公开查验的结果；对于承接查验发现的问题，甲方应当在 30 日内予以整改或委托乙方整改。

2. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

3. 根据有关法律、法规及本合同的约定，向乙方提供物业服务用房。

4. 根据有关法律、法规及自治区的规定，向乙方移交下列资料：

(1) 物业管理区域划分相关文件。

(2) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

(3) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料。

(4) 物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(5) 配套设施移交协议书复印件。

(6) 物业管理必需的其他资料。

5. 配合乙方做好物业管理区域内的物业服务工作。

6. 按时足额交纳物业管理区域内已竣工但尚未出售物业的物业服务费、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及自有物业的物业服务费用。

7. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十八条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，及时采取措施排除隐患或者向有关部门报告。

6. 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，不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息。

7. 对业主和物业使用人违反本合同和本小区临时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。

8. 履行生活垃圾分类管理责任人职责，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类。

9. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位或擅自改变其使用用途。不得擅自将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。

10. 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。

11. 乙方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或分解后分别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，不得低于本合同约定。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。

12. 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，公示乙方的服务内容及收费标准、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、公共收益等相关情况；乙方至少每半年公示一次物业服务合同的履行情况。

13. 乙方可以对拒不交纳物业服务费的业主依法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。

14. 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。乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏，并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

15. 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。

16. 乙方不得违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费。

17. 发生计划性停水、停电等停供事项时，乙方应提前_____小时以上通知甲方，并说明原因；发生突发性停供事项时，乙方应在知悉停供事项后2小时内通知甲方，并说明原因。对独居老人等特殊群体应上门或电话告知。

18. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十九条 业主的权利义务

1. 有权要求甲、乙双方按合同约定提供物业服务。

2. 甲、乙双方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3. 对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况，享有知情权和监督权。

4. 遵守本小区临时管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

5. 按照国家、自治区和本市有关规定缴纳专项维修资金。

6. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。

7. 根据本合同的约定交纳物业服务费与其他服务费。

8. 物业服务合同终止后，业主有权请求物业服务人退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费。

9. 有关法律、法规和当事人约定的其他权利义务。

第七部分 合同终止

第二十条 本合同期限届满前3个月，由业主共同决定是否继续聘用乙方作为物业服务人。本合同期限未满，但业主已选聘新的物业服务人的，业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止；乙方应当在接到业主委员会或物业管理委员会合同终止书面通知之日起30日内，移交物业服务用房、物业服务的相关资料及属于本物业管理区域内的物业共用设施设备、公共区域，结清预收、代收的相关费用，并按时撤出本物业管理区域。

因前款原因解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，乙方有权要求业主赔偿

损失。在办理交接至撤出物业管理区域期间，乙方应当负责维持正常的物业管理秩序。

第二十一条 本合同期限届满，业主未选聘新的物业服务人，或与新物业服务人签订的物业服务合同尚未生效的，乙方应当继续按合同约定提供物业服务，在此期间的物业服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

第二十二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理、物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等善后工作；乙方应当协助业主委员会或物业管理委员会做好物业服务的交接和善后工作。

第八部分 违约责任

第二十三条 由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照服务剩余期限物业服务总费用_____的标准向业主支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照物业服务总费用_____的标准向业主支付延迟撤出期间违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给甲方或业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准，业主就超额部分有权拒绝交纳，同时乙方应当按照_____的标准向业主支付违约金。业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照_____的标准承担相应的违约金。

第二十五条 除本合同第七部分规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给对方或业主造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

第二十六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十七条 为维护公共利益，在不可预见的情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、暖气、水管或水管破裂、救助人命等突发事件，或者依法配合公安机关工作等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十八条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1. 由于甲方、业主或物业使用人的自身责任且乙方无过错导致乙方的服务无法达到合同约定的。
2. 因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九部分 争议解决

第二十九条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第_____种方式解决：

1. 向_____人民法院提起诉讼。
2. 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第十部分 附 则

第三十条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。对本合同的修改、补充不得损害业主的利益，修改、补充的内容不得与本小区临时管理规约的内容相抵触。

第三十一条 本合同正本连同附件一式_____份，甲方、乙方各执_____份，具有同等法律效力。本合同签订或者变更之日起 15 日内，乙方应当将本合同报物业所在旗县区物业行政主管部门予以备案。

第三十二条 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效，并作为《商品房预售合同》或《商品房现房买卖合同》的附件。

第三十三条 其他约定：_____

_____。

甲方：

乙方：

授权代表：

授权代表：

签订日期：_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

- 附件：
1. 规划平面图
 2. 物业构成明细
 3. 物业共用部位明细
 4. 物业共用设施设备明细
 5. 物业服务标准
 6. 其他服务事项

附件 1

规 划 平 面 图

附件 2

物 业 构 成 明 细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积（平方米）
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
自行车库			
机动车车库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
文化活动场所			
_____用房			
合 计			
备 注			

附件 3

物 业 共 用 部 位 明 细

- 1. 房屋承重结构。
- 2. 房屋主体结构。
- 3. 公共门厅。
- 4. 公共走廊。

5. 公共楼梯间。
6. 内天井。
7. 户外墙面。
8. 屋面。
9. 传达室。
10. 外围护栏
11. _____。

附件 4

物业共用设施设备明细

1. 电梯：

垂直梯 _____ 部。

扶梯 _____ 部。

_____。

2. 绿化率： _____ %。

楼间、集中绿地 _____ 平方米。

砖石铺装 _____ 平方米。

园林建筑小品 _____ %。

水井水系 _____ 平方米

_____。

3. 区域内市政：

市政供暖采暖及生活热水系统 _____。

[道路] [楼间甬路] _____ 平方米。

[室外上下水管道] _____ 米。

[沟渠] _____。

[蓄水池] _____ 个。

[化粪池] _____ 个。

[污水井] _____ 个。

[雨水井] _____ 个。

变配电系统包括 _____。

高压双路供电电源 _____。

公共照明设施 [路灯] _____ 个；[草坪灯] _____ 个；[] _____ 个。

[物业区域的外围护栏及围墙] _____。

[高压水泵] [高压水箱] _____ 个。

- [污水泵] _____ 个。
- [中水及设备系统] _____。
4. 消防设施包括 _____。
5. 监控设施包括 _____。
6. 避雷设施包括 _____。
7. 空调设备：[中央空调系统] 使用范围 _____。
8. 电脑网络线 _____。
9. 电讯电话 _____。
10. 地下机动车库 _____ 平方米。
11. 地上机动车停车场 _____ 平方米。
12. 非机动车库 _____ 平方米。
13. 垃圾中转站 _____ 个。
14. 信报箱 _____ 个。
15. 共用设施设备用房 _____ 平方米。
16. 业委会活动用房 _____ 平方米。
17. 物业服务用房 _____ 平方米。
18. 养老社区用房 _____ 平方米。

附件 5

物业服务标准

附件 6

其他物业服务事项

合同编号：

呼和浩特市物业服务合同

范 本

甲方（建设单位）：_____

乙方（物业服务人）：_____

呼和浩特市住房和城乡建设局 制定
呼和浩特市市场监督管理局

二〇二五年五月

说 明

1. 本合同为范本，供业主（含业主大会、业主委员会、物业管理委员会）与物业服务人签约时使用。

2. 本合同文本中所称物业服务，是指业主通过选聘物业服务人，由物业服务人按合同约定，对物业管理区域内的房屋及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

3. 本合同文本〔 〕中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。〔 〕中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签署，对双方具有法律约束力。

呼和浩特市物业服务合同

甲方（业主）：_____

〔业主〕〔业主大会〕〔业主委员会〕〔物业管理委员会〕

负责人：_____

（此项由业主大会/业主委员会/物业管理委员会填写）

联系电话：_____

身份证号：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

乙方（物业服务人）：_____

〔物业服务企业〕〔专业单位〕〔其他物业服务人〕

（物业服务人是服务企业、专业单位请填 1，其他物业服务人填 2）

1. 统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

部门文件

2. 身份证号: _____

联系方式: _____

甲方以 [公开招标方式] [邀请招标方式] [协议方式] 选聘乙方提供物业服务, 根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《内蒙古自治区物业管理条例》《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》等有关法律、法规的规定, 在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上, 订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目 (以下简称“本物业”) 基本情况如下:

名称: [地名核准名称] [暂定名] _____。

类型: [普通住宅] [办公] [商业] [其他] _____。

坐落位置: 呼和浩特市 _____ 区 _____ 路
(街) _____。

规划建筑面积: _____ 平方米。

第二条 物业管理区域四至:

东至 _____;

南至 _____;

西至 _____;

北至 _____。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件 1、2。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。

物业服务用房建筑面积为 _____ 平方米, 其中地上建筑面积为 _____ 平方米, 位于 _____ [号楼] [幢] [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 号; 地下建筑面积为 _____ 平方米, 位于 _____ [号楼] [幢] [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 号; 业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 _____ 平方米, 位于 _____ [号楼] [幢] [座] _____ 单元 _____ 层 _____ 号。

(注: 物业服务用房为多处时, 双方可自行增加以上内容)

第二部分 物业服务事项及期限

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为: _____, 联系电话: _____。
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。

第五条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容:

1. 制订物业服务工作计划, 根据法律、法规和本小区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. 负责本物业管理区域内物业共用部位的日常维修、养护和管理。物业共用部位明细见附件 3。

3. 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。物业共用设施设备明细见附件 4。

4. 负责共有绿地、景观的养护和管理。

5. 负责清洁卫生服务，包括本物业管理区域内物业共用部位、公共区域的清洁卫生和生活垃圾、建筑垃圾、大件垃圾的收集和管理等。

6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作。

7. 负责保管甲方移交的全部资料。负责按照《内蒙古自治区物业管理条例》的要求建立、保管相关档案和资料。

8. 配合物业管理区域内非业主共有公共服务设施的产权单位做好相关设施的供水、供电等工作，并与产权单位约定设施运行、维修养护、更新改造等责任和物业服务事项。

9. 其他服务事项：_____。

第六条 物业服务期限为_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

第三部分 物业服务标准

第七条 乙方按以下第_____种方式提供住宅的物业服务：

1. 自治区物业管理服务规范（内蒙古自治区地方标准 DB15/T970—2024）中的_____级物业服务标准或呼和浩特市住宅小区物业服务清单中的_____级物业服务标准，详见附件 5。

2. 选择自治区物业管理服务规范、呼和浩特市住宅小区物业服务清单中不同等级的具体物业服务事项和标准进行组合，详见附件 5。

3. 甲、乙双方约定的物业管理服务规范范围以外的具体服务事项和标准，详见附件 6。

第四部分 物业服务费用

第八条 本物业区域物业服务收费为 [包干制] [酬金制] 方式。

第九条 包干制

1. 物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]：_____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；

部门文件

[商业物业]: _____元/平方米·月;

[会所]: _____元/平方米·月;

_____物业: _____元/平方米·月。

2. 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3. 乙方应当按规定向业主公布物业服务收支情况。

4. 业主应当在合同生效后,按照[年][季][月]交纳物业服务费,具体于_____前交纳。

第十条 酬金制

1. 物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳,具体标准如下:

[多层住宅]: _____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;

[商业物业]: _____元/平方米·月;

[会所]: _____元/平方米·月;

_____物业: _____元/平方米·月。

2. 物业服务费为所交纳的业主所有,其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分:

(1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。

(2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用。

(3) 物业管理区域内清洁卫生费用。

(4) 物业管理区域内绿化养护费用。

(5) 物业管理区域内秩序维护费用。

(6) 乙方办公费用。

(7) 乙方企业固定资产折旧。

(8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

(9) 乙方履行本物业服务合同项下所有义务需要的其他费用:_____。

3. 乙方采取以下第_____种方式提取酬金:

(1) [每季][每半年][每年]_____,计_____元的标准从预收的物业服务费中提取。

(2) [每季][每半年][每年]_____,从预收的物业服务费中按_____%的比例提取。

4. 物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出,年度结算后结余部分,转入下一年度继续使用,年度结算后不足部分,由全体业主承担,另行交纳。

5. 乙方应当向业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按 [季] [半年] _____ 向业主公布物业服务费的使用情况。

6. 业主应当在合同生效后，按照 [年] [季] 交纳物业服务费，具体于 _____ 前交纳。

第十一条 物业装饰装修前，业主与乙方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当书面告知业主相关的禁止行为、注意事项、垃圾堆放和清运要求以及费用、施工时间等事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示。

业主完成装修后，应当通知乙方进行装修检查。经检查装修活动未出现损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构，擅自拆改供水、排水、再生水等管线，侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备 etc 违法、违规情形的，乙方应当在检查合格后 7 日内将装修保证金全额无息退还。

第十二条 业主委托乙方提供机动车停车服务的，甲乙双方另行签订停车管理委托协议进行约定，乙方应当与车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

停车服务费按 _____ 元/车位·月的标准收取。

第十三条 乙方对业主物业专有部分提供维修养护或其他服务的，应当与业主另行签订服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第十四条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业运营单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主购买或使用。

第十五条 在物业服务期间，业主转让或出租其物业专有部分时，应当将本合同、本小区管理规约以及有关费用交纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起 15 日内，将买卖或出租情况告知乙方。业主转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第五部分 权利与义务

第十六条 甲方（业主）的权利义务

1. 要求乙方按照本合同约定提供服务。
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
3. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
4. 监督专项维修资金的使用。
5. 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。
6. 遵守本小区管理规约，业主大会议事规则。
7. 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。
8. 按照国家、自治区和本市有关规定缴纳专项维修资金。
9. 应当配合乙方实施物业管理。
10. 应当根据本合同的约定按时足额交纳物业费。

11. 应当履行房屋安全使用责任。

12. 甲方或业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前 60 日书面通知物业服务人。

13. 有关法律、法规和当事人约定的其他权利义务。

第十七条 乙方的权利义务

1. 根据国家和自治区规定的标准、规范及本合同的约定提供物业服务，并收取物业费。

2. 及时向业主告知安全、合理使用物业的注意事项。

3. 定期听取甲方的意见和建议，接受甲方监督，改进和完善服务。

4. 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。

5. 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部门报告。

6. 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，不得泄露在物业服务活动中获取的甲方信息。

7. 对业主和物业使用人违反本合同、本小区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。

8. 履行生活垃圾分类管理责任人职责，指导、监督甲方进行生活垃圾分类。

9. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位或擅自改变其使用用途。不得擅自将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。

10. 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。

11. 乙方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或分解后分别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，不得低于本合同约定。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。

12. 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，公示乙方的服务内容及收费标准、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、公共收益等相关情况；乙方至少每半年公示一次物业服务合同的履行情况。

13. 业主在合理期限届满后拒不交纳物业费的，乙方可以对其依法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。

14. 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。乙方在不侵犯他人隐私的情况

下，可通过安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏，并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

15. 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。

16. 乙方不得违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费。

17. 发生计划性停水、停电等停供事项时，乙方应提前____小时以上通知甲方，并说明原因；发生突发性停供事项时，乙方应在知悉停供事项后2小时内通知甲方，并说明原因。对独居老人等特殊群体应上门或电话告知。

18. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第六部分 合同终止

第十八条 本合同期限届满前6个月，甲方应当决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知乙方。

第十九条 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在本合同届满前重新签订物业服务合同。乙方不接受续聘的，应当在本合同届满前90日书面告知甲方。

第二十条 本合同期限届满、甲方没有作出续聘或者另聘物业服务人决定，乙方继续按本合同约定提供物业服务的，本合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前60日书面告知对方。

第二十一条 乙方自收到甲方不再续约的通知之日起30日内履行下列交接义务，并在合同届满后退出物业管理区域：

1. 移交物业共用部分，包括共用设施设备、公共区域等。
2. 物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件7。
3. 结清预收、代收的相关费用，包括物业费的清算、对外签订的各种协议的执行等。
4. 移交物业服务用房、物业服务的相关资料。
5. 配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

在办理交接至撤出物业管理区域期间，乙方应当负责维持正常的物业管理秩序，业主应当继续按约定交纳物业费。

第七部分 违约责任

第二十二条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托专业评估机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

第二十三条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，业主就超额部分有权拒

绝交纳，同时乙方应当按_____的标准向甲方支付违约金。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照服务剩余期限物业服务总费用_____的标准向业主支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照延迟撤出期间物业服务总费用_____的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 除本合同约定及法律规定的合同应当终止的情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给守约方造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

第二十五条 业主违反本合同约定，未能按时足额交纳物业服务费，应当按_____的标准向乙方支付违约金。

业主违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十七条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命等突发事件或者依法配合公安机关工作等情形，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十八条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1. 由于甲方自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。
2. 因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第八部分 争议解决

第二十九条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第_____种方式解决：

1. 向_____人民法院提起诉讼。
2. 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第九部分 附 则

第三十条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

修改、补充的内容不得违背本小区管理规约的内容。

第三十一条 本合同正本连同附件一式_____份，甲方、乙方各执_____份，具有同等法律效力。本合同签订或者变更之日起 15 日内，乙方应当将本合同报物业所在旗县区物业行政主管部门予以备案。

第三十二条 本合同经双方签字并盖章后生效。

第三十三条 其他约定：_____

甲方：

乙方：

授权代表：

授权代表：

签订日期：_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

- 附件：1. 规划平面图
2. 物业构成明细
3. 物业共用部位明细
4. 物业共用设施设备明细
5. 物业服务标准
6. 其他服务事项
7. 移交资料清单

附件 1

规 划 平 面 图

附件 2

物 业 构 成 明 细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积（平方米）
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
自行车库			
机动车车库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
文化活动场所			
_____用房			
合 计			
备 注			

附件 3

物 业 共 用 部 位 明 细

1. 房屋承重结构。
2. 房屋主体结构。
3. 公共门厅。
4. 公共走廊。
5. 公共楼梯间。
6. 内天井。
7. 户外墙面。
8. 屋面。
9. 传达室。

10. 外围护栏

11. _____。

附件 4

物业共用设施设备明细

1. 电梯：

垂直梯_____部。

扶梯_____部。

_____。

2. 绿化率：_____％。

楼间、集中绿地_____平方米。

砖石铺装_____平方米。

园林建筑小品_____％。

水井水系_____平方米

_____。

3. 区域内市政：

市政供暖采暖及生活热水系统_____。

[道路] [楼间甬路] _____平方米。

[室外上下水管道] _____米。

[沟渠] _____。

[蓄水池] _____个。

[化粪池] _____个。

[污水井] _____个。

[雨水井] _____个。

变配电系统包括_____。

高压双路供电电源_____。

公共照明设施 [路灯] _____个；[草坪灯] _____个；[] _____个。

[物业区域的外围护栏及围墙] _____。

[高压水泵] [高压水箱] _____个。

[污水泵] _____个。

[中水及设备系统] _____。

4. 消防设施包括_____。

5. 监控设施包括_____。

6. 避雷设施包括_____。

部门文件

7. 空调设备：[中央空调系统] 使用范围_____。
8. 电脑网络线_____。
9. 电讯电话_____。
10. 地下机动车库_____平方米。
11. 地上机动车停车场_____平方米。
12. 非机动车库_____平方米。
13. 垃圾中转站_____个。
14. 信报箱_____个。
15. 共用设施设备用房_____平方米。
16. 业委会活动用房_____平方米。
17. 物业服务用房_____平方米。
18. 养老社区用房_____平方米。

附件 5

物业服务标准

附件 6

其他物业服务事项

附件 7

移交资料清单

移交内容	移交情况	备 注
项目建设审批资料		
竣工验收资料		
物业产权资料		
工程技术资料		
设施设备资料		
物业质量保修文件和物业使用说明文件		
其他资料		

关于电动摩托车注册登记的公告

2025 年 6 月 6 日

为切实维护道路交通秩序，保障人民群众生命财产安全和正常生活秩序，规范电动摩托车管理，引导符合标准的车辆依法注册登记，现将有关事项公告如下：

一、注册登记条件

电动摩托车须符合机动车强制性国家标准，取得 CCC 认证证书，属于国家《道路机动车辆生产企业及产品公告》管理范畴且在公告有效期内。

二、注册登记类别

（一）电动轻便摩托车最大设计车速小于或等于 50km/h，且电机额定功率总和小于或等于 4kw（悬挂蓝底白字牌照，需 D/E/F 驾驶证）。

（二）电动普通摩托车最大设计车速大于 50km/h 或者电机额定功率总和大于 4kw（悬挂黄底黑字牌照，需 D/E 驾驶证）。

三、注册登记所需材料

- （一）机动车所有人的身份证明。
- （二）购车发票等机动车来历证明。
- （三）机动车整车出厂合格证明。
- （四）机动车交通事故责任强制保险凭证（可以联网核查的无需提供）。
- （五）如委托他人代办，还需提供代办人身份证明及委托书（可在交管 12123APP 申请电子委托）。

注：依据财政部、税务总局关于车辆购置税有关具体政策的公告第一条“电动摩托车不属于应税车辆”。

四、注册登记地址

呼和浩特市车辆和驾驶人管理所及呼市各旗县区车辆管理分所。

请广大交通参与者自觉遵守法律法规，积极主动为符合标准的电动摩托车进行注册登记。

特此公告

主管主办单位:呼和浩特市人民政府办公室

印刷单位:呼和浩特市人民政府办公室文印中心

出版单位:呼和浩特市人民政府办公室政务公开科

地 址:呼和浩特市新城区新华东街1号市党政机关办公大楼

邮政编码:010010

联系电话:(0471)4809220

传 真:(0471)4809220

网 址:[http //www.huhhot.gov.cn](http://www.huhhot.gov.cn)



免费赠阅 定期双月刊