

# 物业服务合同网签备案 业务手册

（开发商、业主大会）

上海市物业管理事务中心

2023年5月

## 一、登陆方式及操作平台

### (一) 登录方式<sup>1</sup>

- 1、开发商用企业 UKEY 登录；
- 2、业主大会用业委会主任手机号登录。

### (二) 登陆地址

1、登录 <https://962121.fgj.sh.gov.cn/wyweb/shanghaiwuye/usso/login>，通过统一登录平台后进入“上海市物业管理监管与服务平台”进行网签备案。

2、“上海住宅物业网”（<https://962121.fgj.sh.gov.cn/wyweb/web/front/index.jsp>），【网上办事】-【上海市物业管理监管与服务平台】

## 二、合同网签备案

- 1、业主大会（开发商）确认物业企业提交的合同信息。
- 2、业主大会（开发商）确认物业企业提交的补充协议。
- 3、开发商提出变更前期物业企业申请。
- 4、业主大会处理物业企业续聘申请或选聘物业。

## 三、确认合同

收到物业企业起草的合同，开发商、业主大会可以【确认合同】、【退回修改】或【查看合同模板】。

---

<sup>1</sup> 维护方式见“九、信息维护方式”

**【确认合同】**对物业企业起草的合同正文和附件无异议；

**【退回修改】**对物业企业起草的合同正文或附件有异议，退回物业修改；

**【查看合同模板】**合同模板为条款完整的空白合同，供参考。

注意：（1）物业企业起草的合同内容，需要与招标文件和中标文件一致或经过业主大会同意；（2）合同附件中的**【基本服务标准参考】**供参考，物业费的标准基于服务内容和标准，遵循“按质论价、质价相符、优质优价”。

#### 四、合同管理

在**【合同管理】**中，可以看到所有有效中的合同。

1、确认补充协议（开发商、业主大会）：收到物业企业草拟的补充协议，确认补充协议，流程与合同备案相同；

2、处理续聘申请（业主大会）：收到物业企业的续聘申请，根据业主大会的决议选择续聘或另聘。

3、确认承接查验（开发商、业主大会）：收到物业企业上传的承接查验附件，确认附件内容；

注意：（1）监管平台提供的是处理续聘申请的简单流程，线下还是需要召开业主大会决定续聘或另聘；（2）必须处理物业企业发起的续聘申请。

## 五、前期物业变更申请

遇到以下四种情况，开发商可发起前期物业变更申请，由项目所在地区局审核，并根据区局要求线下提交相关材料。

- 1、物业服务企业违约，致使合同约定不能实现的；
- 2、物业服务企业提出解除合同；
- 3、物业服务企业因解散、破产等原因无法继续履行物业服务合同；
- 4、法律法规规定的其他情形。

## 六、选聘物业

在【网签备案】中，可以选聘。

- 1、新建项目：开发商在招投标平台完全区域划分和用房核定后，可以选聘物业。
- 2、无物业在管的项目：可以选聘物业。
- 3、处于临时托管中的项目：临时物业服务期间可以选聘物业，新的物业服务合同生效后，临时物业服务协议自动失效。
- 4、首次成立业主大会的项目，可以选聘物业。
- 5、处于合同到期前 90-0 天及事实合同期间，但物业服务企业未提出过续聘申请的项目，可以选聘物业。

## 七、合同查询

在【合同查询】中可以按项目维度和合同维度查询所有网签备案过的合同。

## 八、其他注意事项

1、物业服务合同的网签全部在监管平台，招投标平台不再涉及合同的网签，且仅提供公开和邀请招标服务。

2、开发商新建项目完成区域划分和用房配置后，需要选择招投标或其他选聘方式，住宅项目默认选择公开招标，可以直接录入招标信息，非住宅需要到监管平台选择招投标方式，才能在招投平台录入招标信息；

3、开发商非住宅项目，办理预售的要件：（1）中标备案表：通过招投标方式选聘物业企业，在招投标平台中标备案时生成；（2）选聘物业备案表：通过其他选聘方式选中物业企业后，开发商可以在【网签备案】中打印。

4、业主大会需要在监管平台【选聘物业】，选择招投标方式的，可以跳转至招投标平台录入招标信息

5、非住宅项目参照居住项目执行，但无合同示范文本。

## 九、信息维护方式

### （一）开发商信息维护

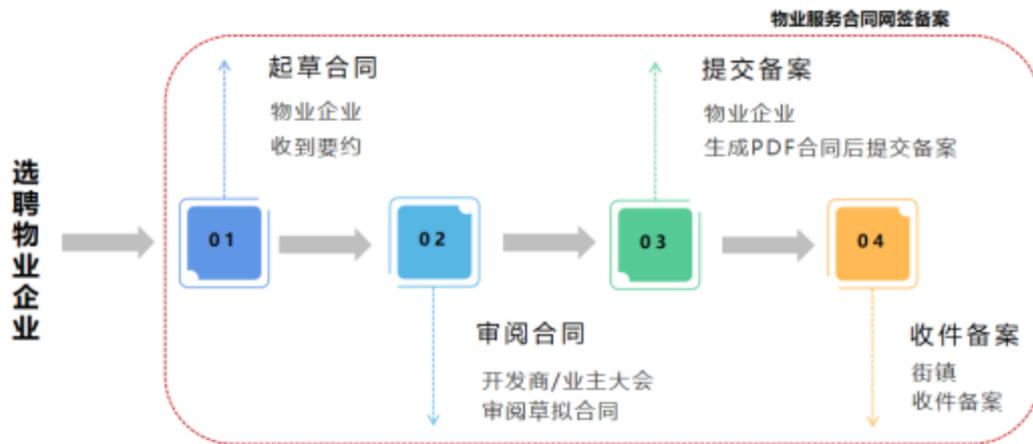
登陆后在系统选择页面的公司名称处进行【用户信息维

护】，维护“开发商企业基本信息”和“开发商企业相关人员信息”。

## （二）业主大会信息维护

业主大会及业委会信息由项目的属地街镇维护。

# 物业服务合同网签备案流程



# 操作手册

(开发商)

## 1 首页

开发商登录后，进入首页在物业服务合同管理里查看网签相关的消息通知



## 2 合同网签管理

### 2.1 合同网签备案

#### 2.1.1 网签备案

##### 2.1.1.1 审阅合同

开发商登录监管平台在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】对物业提交确认的合同，点击【审阅合同】按钮



点击【确认合同】按钮，审阅通过



审阅通过后，增加甲方落款时间



审阅合同时, 如果点击【退回】按钮, 则合同退回物业公司, 物业公司进行修改





点击【打印合同】按钮



打印合同有草拟合同水印



审阅合同时，可以点击【查看合同模板】查看空白合同



### 2.1.1.2 查看合同

开发商登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】对物业公司未生成 pdf 的合同，点击【查看合同】按钮



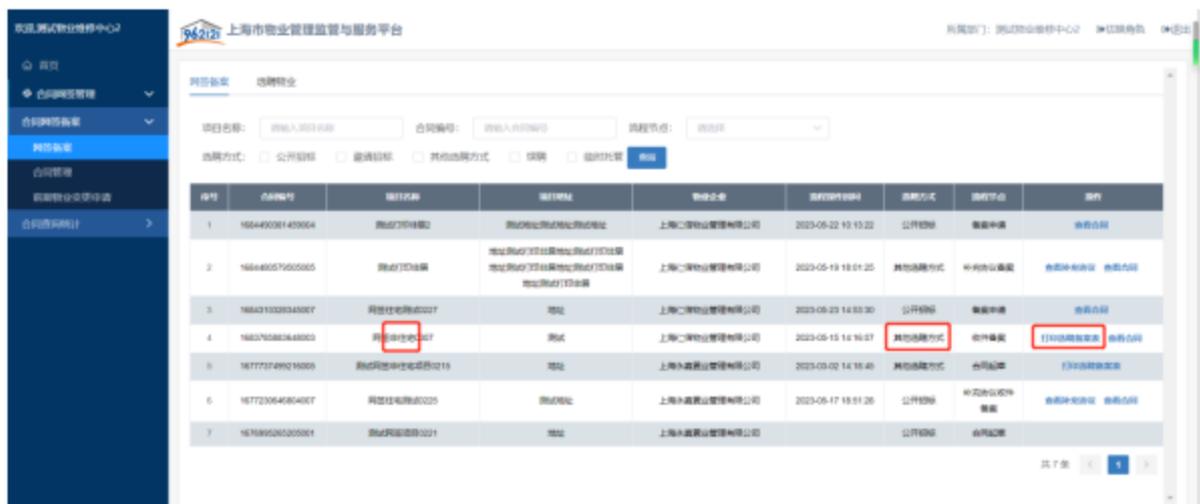


对物业公司已生成 pdf 的合同，点击【查看合同】按钮，查看 pdf



### 2.1.1.3 打印选聘物业表

开发商登录监管平台在选择【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】，对前期非住宅项目，且其他选聘方式选聘的项目，点击【打印选聘备案表】按钮



点击【打印】按钮，打印选聘备案表



### 2.1.1.4 审阅补充协议

开发商登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】对中止流程的合同，点击【审阅补充协议】按钮



审阅时点击【退回修改】按钮，退回给物业公司重新草拟



审阅时点击【确认协议】按钮



更新甲方落款时间



### 2.1.1.5 查看补充协议

开发商登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】点击【查看补充协议】按钮



物业公司未生成 pdf 的补充协议展示



物业公司已生成 pdf 的补充协议展示

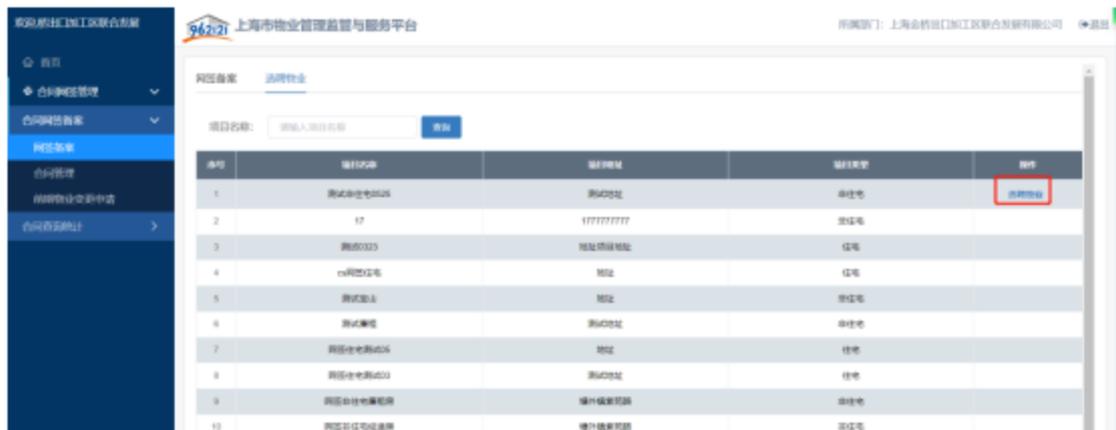


### 2.1.1.6 选聘物业

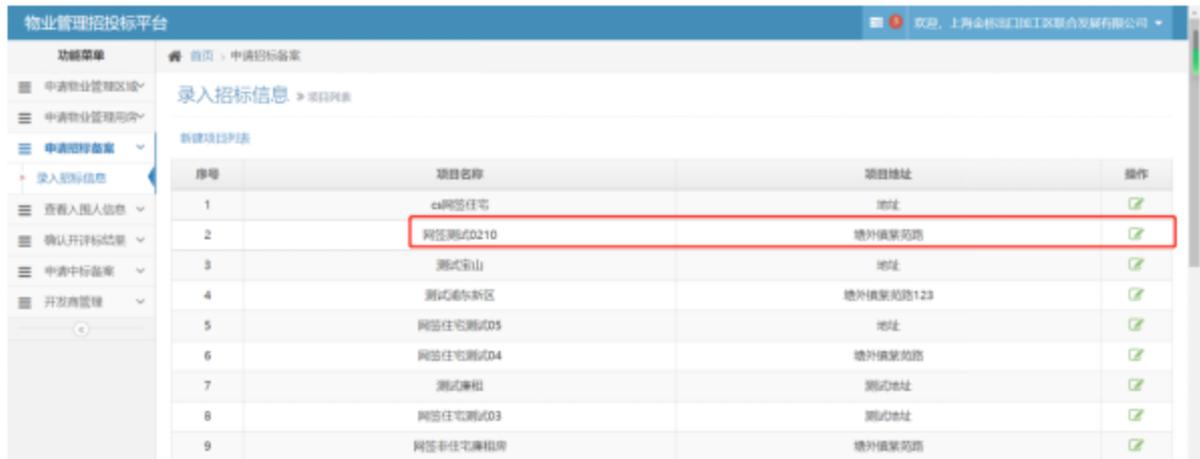
开发商登录监管平台，在【合同网签备案-合同网签备案-网签备案】点击【选聘物业】tap，（注：有在途网签合同流程或者招投标流程不能发起选聘物业）



1.无物业公司的项目可以进行选聘物业



2. 住宅类项目，于招投标系统中已完成物业管理用房核定、未进行招标申请的项目，可直接进入招投标流程、进行招标申请，不在该列表中展示



住宅类项目，只有公开招标



非住宅项目要有公开招标和其他选聘方式两种



选择公开招标，点击【确定】按钮，跳转至招投标，在【申请招标备案-录入招标信息】的新建项目列表，点击【申请招标】按钮



点击【确定】按钮



在招标项目列表，新增一条招标流程，点击【修改申请信息】开始招标



选择其他选聘方式需点击【选择】按钮选择物业公司



输入统一社会信用代码，或者公司名称至少两个字且不能仅为“上海”、“公司”，点【查询】按钮



选择物业公司，点击【确定】按钮



点击【确定】按钮，即可发起网签流程





## 2.1.2 合同管理

### 2.1.2.1 查看合同

开发商登录监管平台, 在【合同网签管理-合同网签备案-合同管理】对备案完成且不为已失效的合同进行查看, 点击【查看合同】按钮, 查看合同





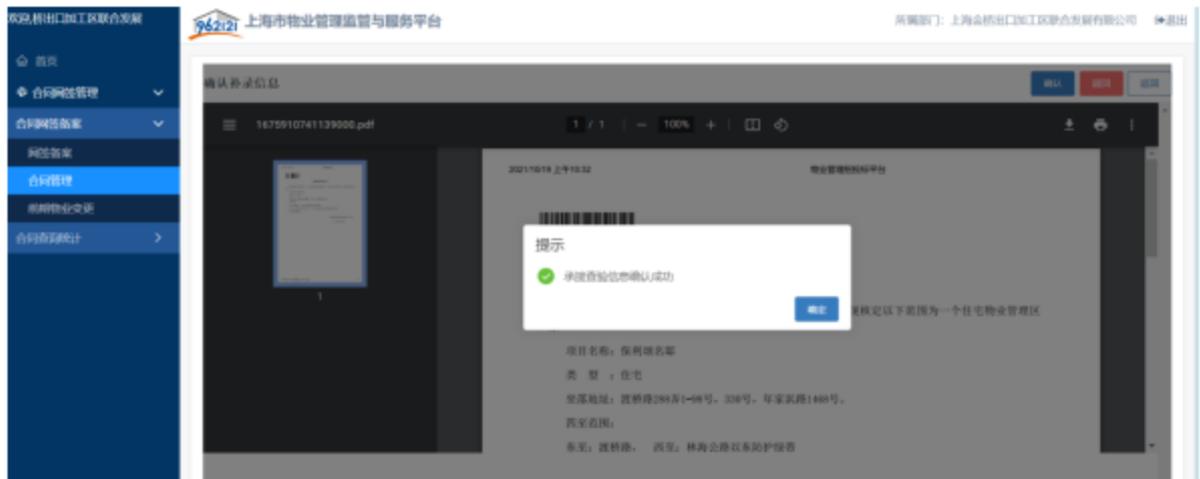
### 2.1.2.2 确认承接查验

开发商登录监管平台【合同网签管理-合同网签备案-合同管理】点击【确认承接查验】按钮



点击【确认】按钮





确认后, 点击【查看合同】按钮, 附件九更新查验文件





点击【返回】按钮，退回给物业公司，物业公司可再次提交确认





### 2.1.3 前期物业变更申请

开发商登录监管平台在【合同网签管理-合同网签备案-前期物业变更】菜单对收件备案完成，待生效，已生效的项目点击【前期物业变更申请】按钮。（注：有在途网签合同流程或者招投标流程不能发起选聘物业）



住宅项目只有公开招标选项



非住宅项目有招投标和其他选聘方式两个选项



非住宅的项目需要点击【选择】按钮，选择物业公司



输入统一社会信用代码，或者公司名称至少两个字且不能仅为“上海”、“公司”，点【查询】按钮



选择物业公司，点击【确定】按钮



选择变更原因，录入申请人姓名和申请人手机号后，点击【提交变更申请】按钮



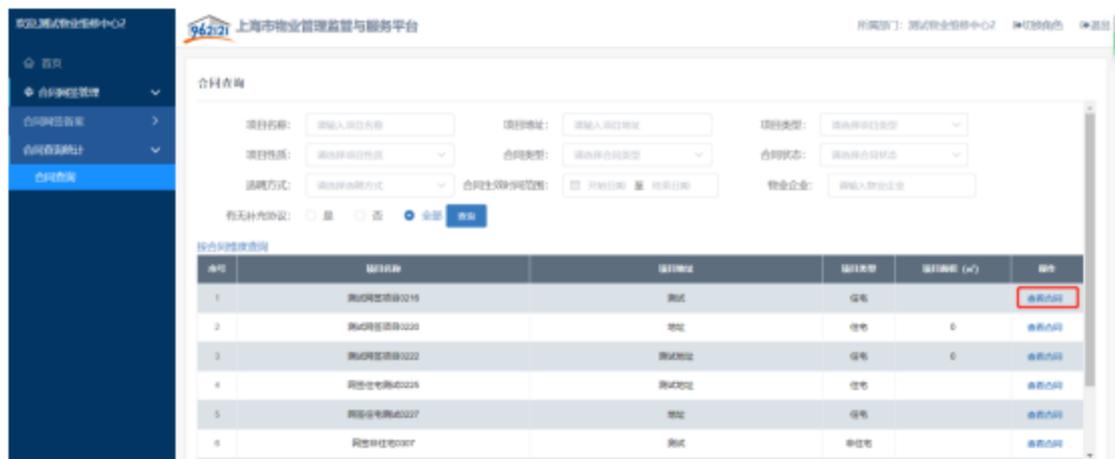
### 3 合同网签管理

#### 3.1 合同查询统计

##### 3.1.1 合同查询

##### 3.1.1.1 项目维度查询

开发商登录上海市物业管理监管与服务平台后，在【合同网签管理-合同查询统计-合同查询】菜单点击【查看合同】按钮



点击【查看合同】按钮，可以查看备案完成的合同





### 3.1.1.2 合同维度合同查询

开发商登录上海市物业管理监管与服务平台后，在【合同网签管理-合同查询统计-合同查询】菜单 点击【按合同维度查询】按钮



点击【查看合同】按钮，可以查看备案完成的合同





# 操作手册

## (业主大会)

### 1 首页

业主大会登录后，进入首页在物业服务合同管理里查看网签相关的消息通知



### 2 合同网签管理

#### 2.1 合同网签备案

##### 2.1.1 网签备案

##### 2.1.1.1 审阅合同

业主大会登录监管平台在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】对物业提交确认的合同，点击【审阅合同】按钮







点击【返回】按钮，则合同退回物业公司，物业公司进行修改

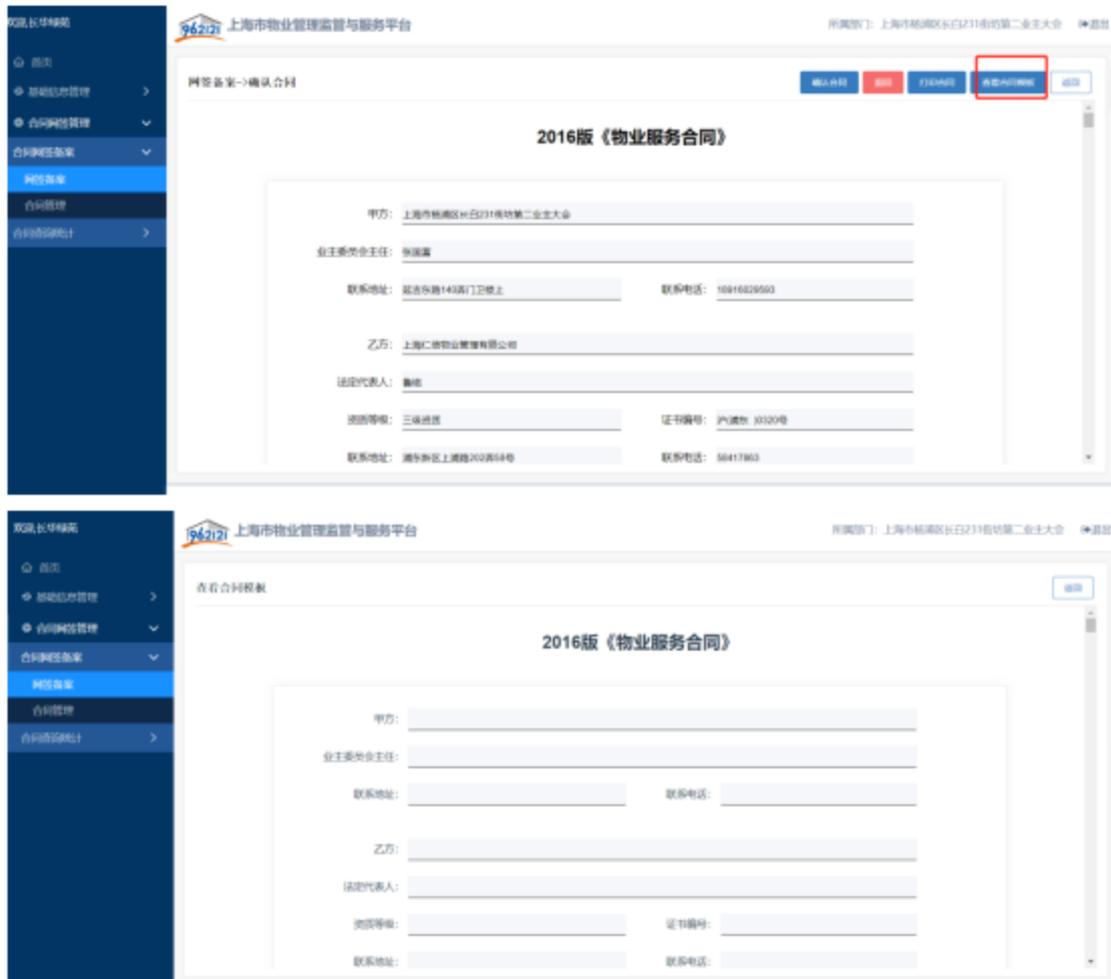




点击【打印合同】按钮，打印合同有草拟合同水印



审阅时，可点击【查看合同模板】按钮，查看空白合同



### 2.1.1.2 查看合同

业主大会登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】对物业公司未生成pdf的合同，点击【查看合同】按钮



对生成pdf的合同，点击【查看合同】按钮，查看pdf



### 2.1.1.3 审阅补充协议

业主大会登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】对物业公司提交的补充协议，点击【审阅补充协议】按钮进行审阅

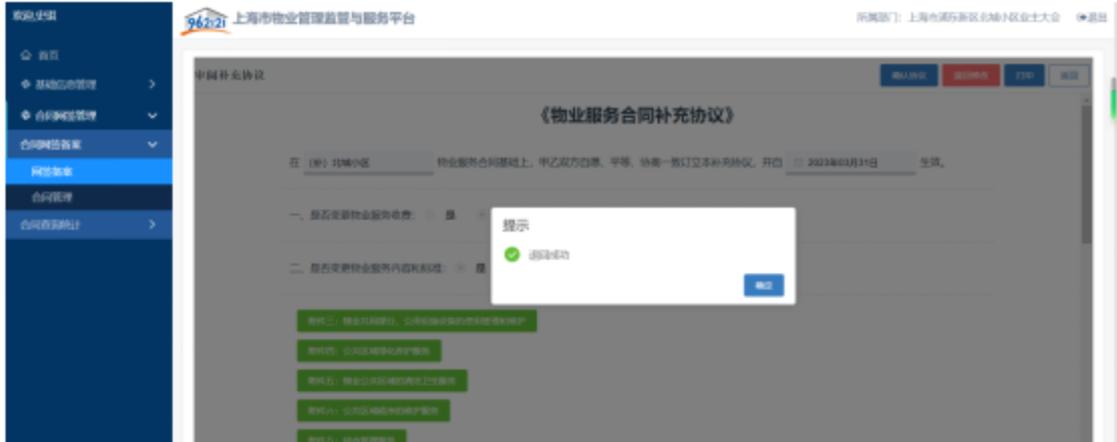
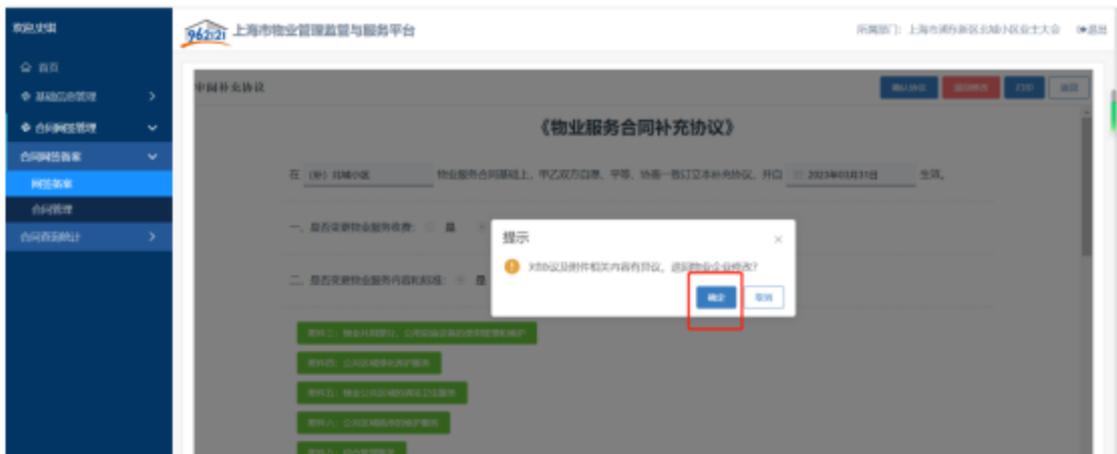


点击【确认协议】按钮，审阅通过，并加上甲方落款时间





点击【退回修改】按钮，退回给物业公司进行修改



### 2.1.1.4 查看补充协议

业主大会登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-网签备案】对物业公司未生成pdf的补充协议，点击【查看补充协议】按钮



对物业公司生成pdf的补充协议，点击【查看补充协议】按钮



### 2.1.1.5 选聘物业

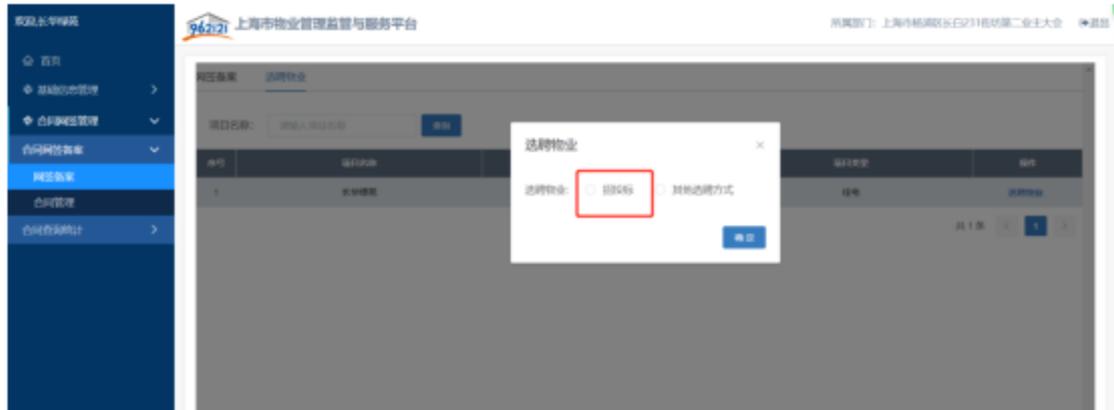
业主大会登录监管平台，在【合同网签备案-合同网签备案-网签备案】点击【选聘物业】tap  
(注：有在途网签合同流程或者招投标流程不能发起选聘物业)



- 1.无物业绑定项目，或者物业公司提交解绑的项目要可以发起选聘
  - 2.有前期合同，小区成立了业主大会，业主大会可以发起选聘
  - 3.合同截止日期前 90 天-合同截止日期日，物业服务企业仍未在合同管理中提出续聘申请的项目，业主大会可发起选聘
  - 4.合同超期的项目，业主大会可发起选聘。（不包含未反馈续聘申请的项目）
- 点击【选聘物业】按钮



选择招投标可以选择公开招标和邀请招标





点击【确定】按钮，跳转至招投标平台，在【申请招标备案-录入招标信息】点击【申请招标】按钮，开始招标流程



选聘方式不可更改，如需修改，保存招标信息后，删除此条招标，在监管平台中重新进行选聘物业

物业管理招标投标平台 欢迎, 上海市杨浦区长白231街坊第二业主大会

功能菜单 首页 > 申请招标备案

申请招标备案 录入招标信息 查看入围人信息 确认开标评标结果 申请中标备案

录入招标信息 > 招标信息

招标类型  公开招标  邀请招标

招标内容  物业服务内容和标准  物业服务收费标准

项目信息

招标单位 新昌物业管理中心2 小区名称 长华绿苑  
 行政区域 杨浦区 小区地址 延安东路140弄、160弄  
 所在街道 长白新村街道 所在居委会 长白新村街道物业管理办事处  
 联系人 地址 延安东路140弄、160弄 电话  
 项目类型 住宅 小区性质 商品房

代理机构信息

招标代理单位 选择 取消  
 代理机构联系人 办公固定电话  
 办公地址

招标单位 上海市杨浦区长白231街坊第二业主大会 小区名称 长华绿苑  
 行政区域 杨浦区 小区地址 延安东路140弄、160弄  
 所在街道 长白新村街道 所在居委会 长白新村街道物业管理办事处  
 联系人 吴斌 电话 17501646901  
 地址 延安东路140弄、160弄 小区性质 商品房  
 项目类型 住宅

代理机构信息

招标代理单位 上海南浦物业管理有限公司 选择 取消  
 代理机构联系人 王珏 办公固定电话 64738508  
 办公地址 旧州路142号1101室

其他

评标专家人数 4人  
 保证金 元 保证金缴纳银行  
 账户名称 银行账号  
 项目设定入围投标企业 3 家 \* 入围投标企业必须为3-5家  
 物业服务合同期限 1 年 \* (本合同期限未满, 若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的, 本合同终止。)

保存  返回

物业管理招标投标平台 欢迎, 上海市杨浦区长白231街坊第二业主大会

功能菜单 首页 > 申请招标备案

申请招标备案 录入招标信息 查看入围人信息 确认开标评标结果 申请中标备案

录入招标信息 > 项目列表

小区列表

序号	小区名称	小区编号	小区地址	操作
1	长华绿苑	120902190227942	延安东路140弄、160弄	<input checked="" type="checkbox"/>

招标项目列表 招标申请提交之前可以修改或删除; 招标申请提交后, 采购收件之前可以进行撤销操作。

序号	项目名称	项目地址	创建时间	状态	操作
1	长华绿苑	延安东路140弄、160弄	2023-09-20	招标申请	<input checked="" type="checkbox"/>

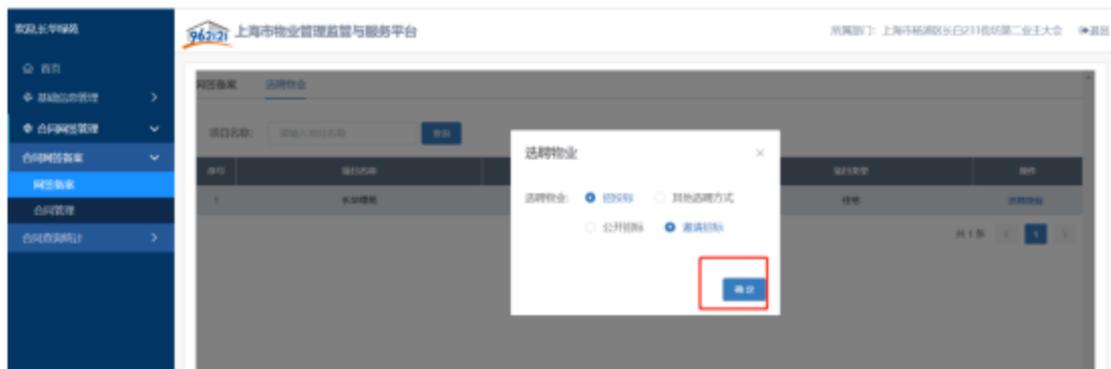
欢迎, 长华绿苑 上海市物业管理监督与服务平台 所属部门: 上海市杨浦区长白231街坊第二业主大会

网络备案 选择物业

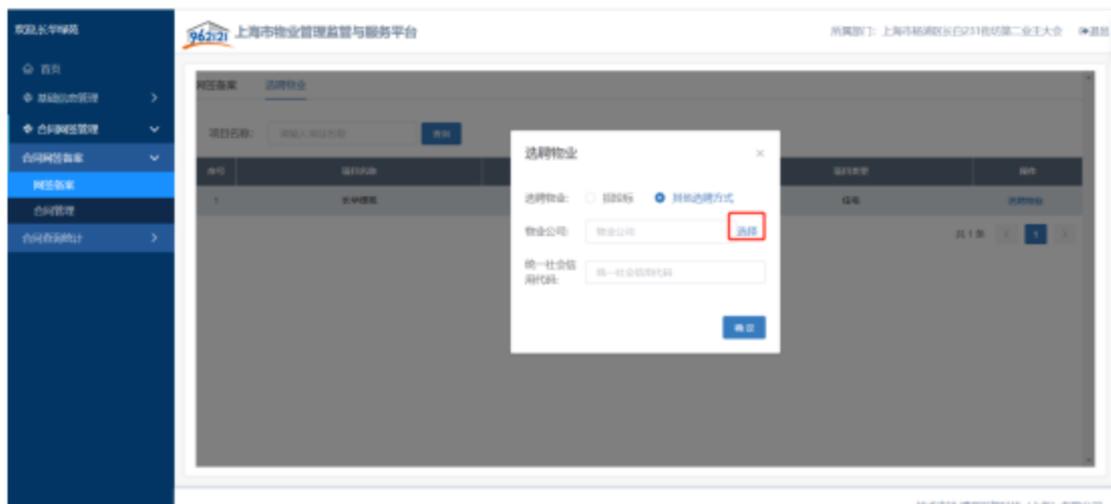
项目名称:  查询

序号	项目名称	项目地址	项目类型	操作
1	长华绿苑	延安东路140弄、160弄	住宅	<input checked="" type="checkbox"/>

共 1 条



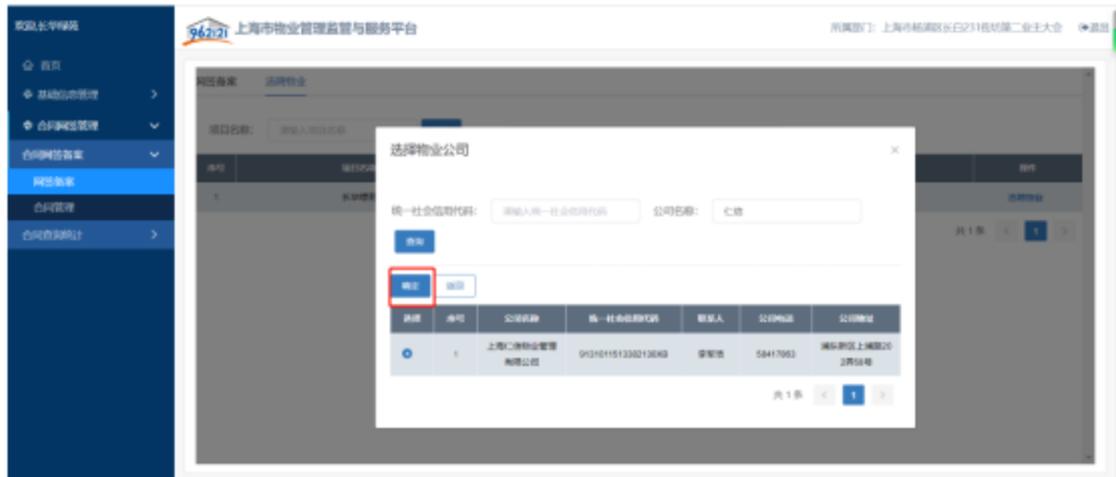
选择其他选聘方式，点击【选择】按钮，选择物业公司



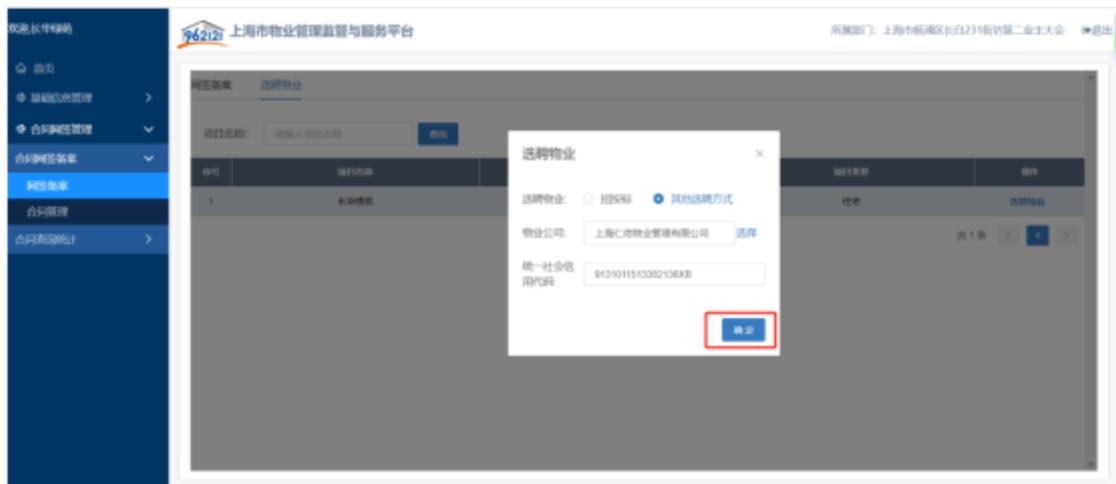
输入统一社会信用代码，或者公司名称至少两个字且不能仅为“上海”、“公司”，点【查询】按钮



选择物业公司，点击【确定】按钮



点击【确定】按钮，即可发起网签流程



## 2.1.2 合同管理

### 2.1.2.1 查看合同

业主大会登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-合同管理】对备案完成且不为

已失效的合同进行查看，点击【查看合同】按钮，查看合同

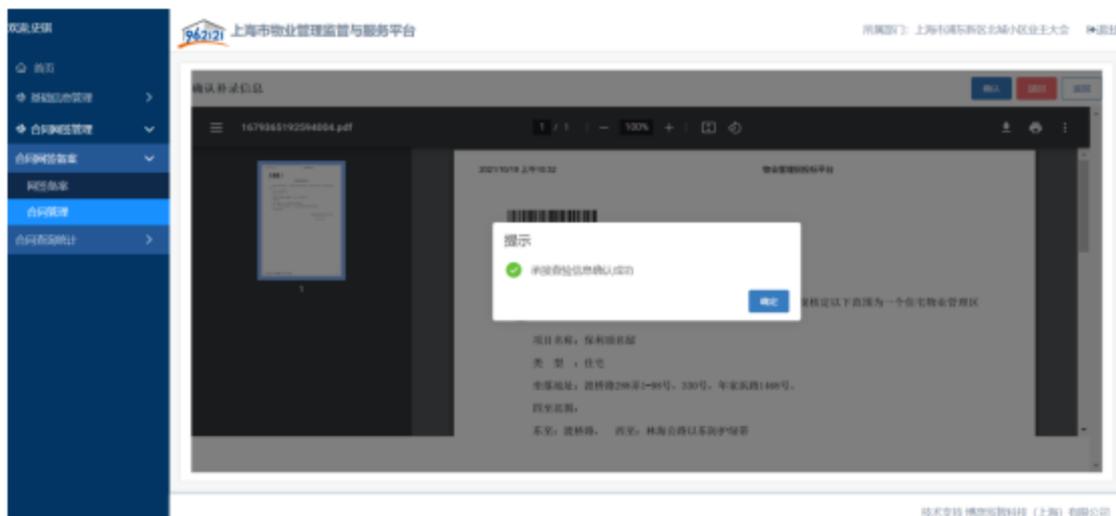


### 2.1.2.2 确认承接查验

业主大会登录监管平台【合同网签管理-合同网签备案-合同管理】点击【确认承接查验】按钮



点击【确认】按钮



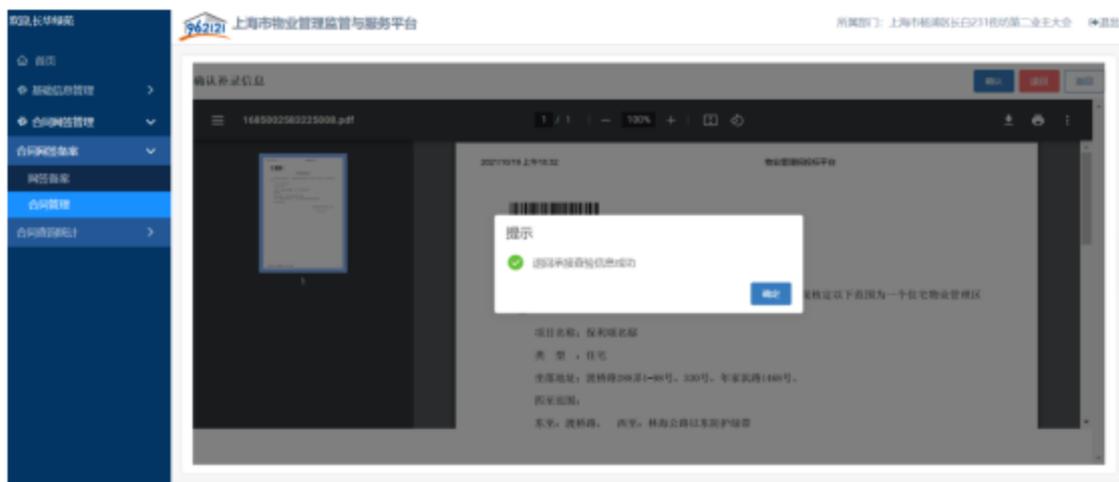
技术支持 博联信息科技(上海)有限公司

确认完成后, 点击【查看合同】按钮, 附件九更新查验文件



点击【返回】按钮，退回给物业公司，物业公司可再次提交确认



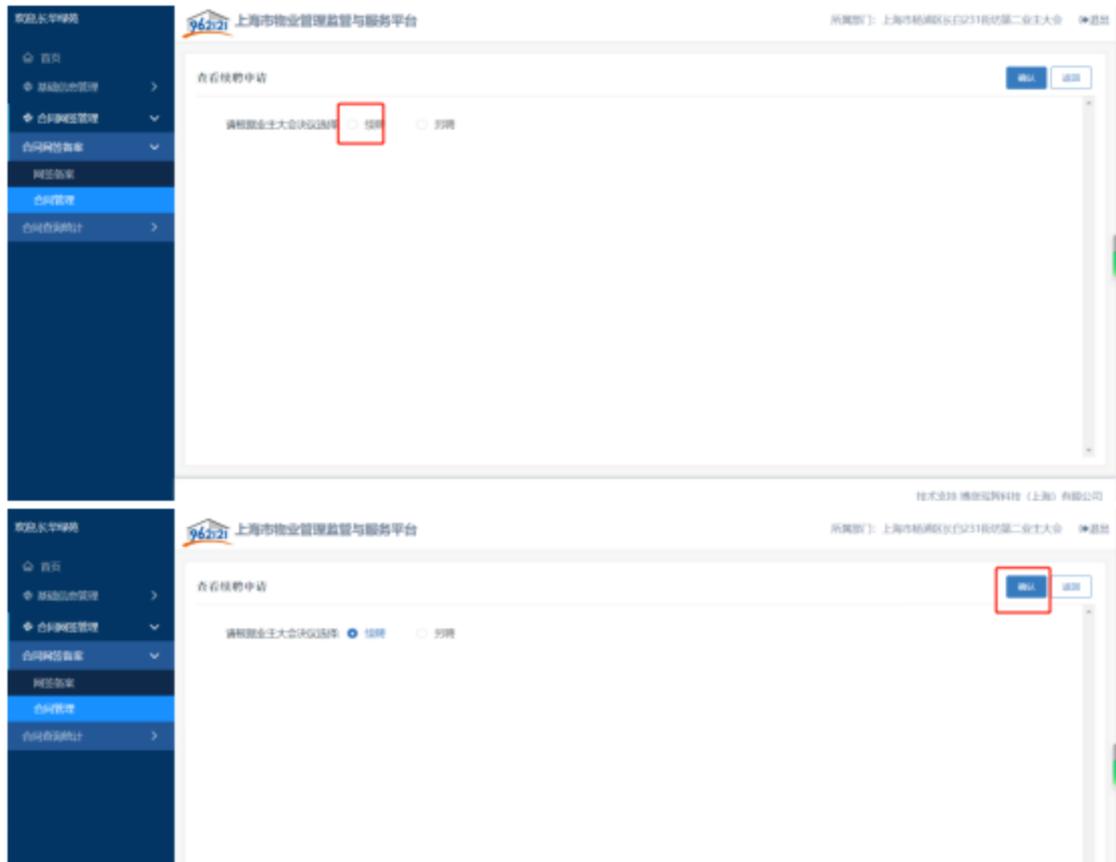


### 2.1.2.3 查看续聘信息

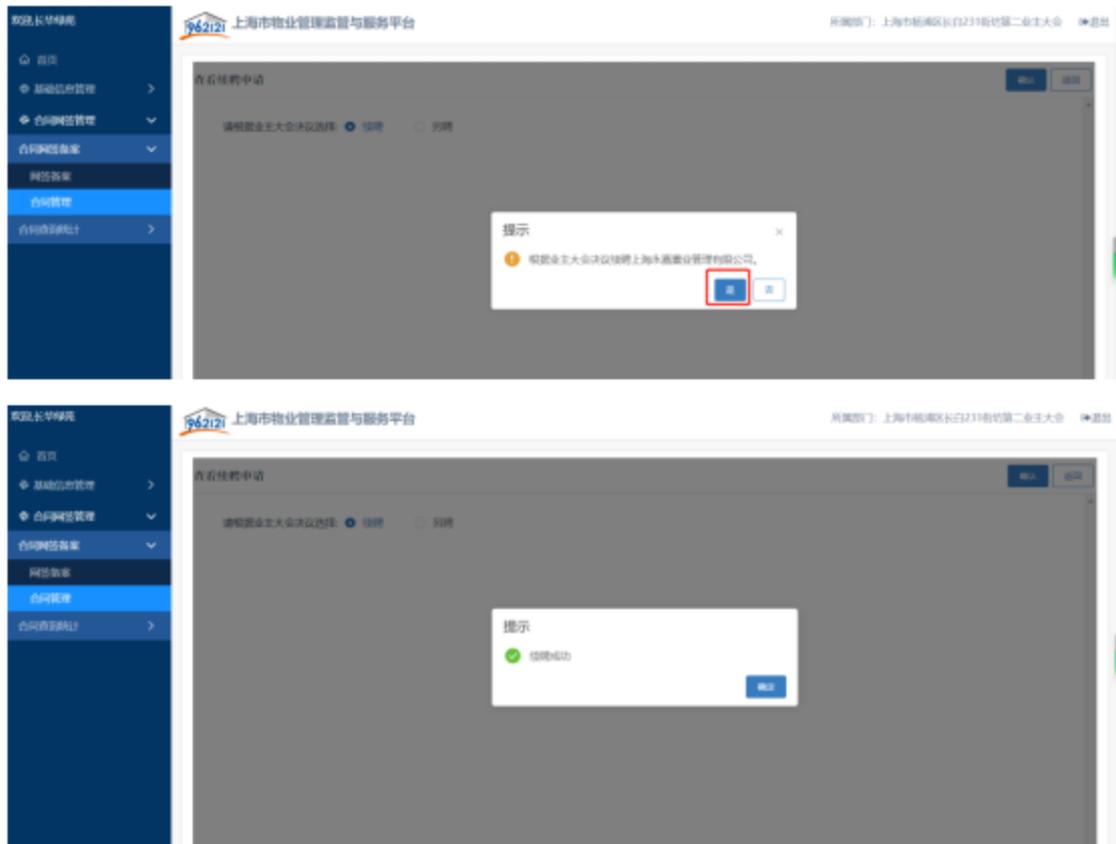
业主大会登录监管平台，在【合同网签管理-合同网签备案-合同管理】对物业公司提出续聘申请的合同进行查看并选择是否续聘，点击【查看续聘信息】按钮



根据业主大会决议，选择续聘，点击【确认】按钮



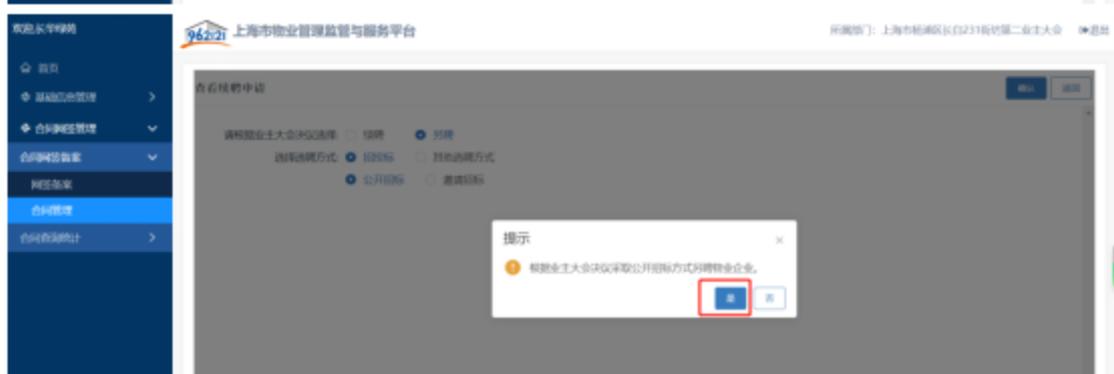
点击【是】按钮，即可生成续聘网签流程



生成网签流程，选聘方式为续聘



根据业主大会决议，选择【另聘】选择招投标，选择招标方式，点击【确认】按钮



点击【是】按钮，即可跳转招投标，开始招标流程



在招投标平台【申请招标备案-录入招标信息】点击【申请招标】按钮即可开始招标



选择【另聘】选择其他选聘方式，点击【选择】按钮



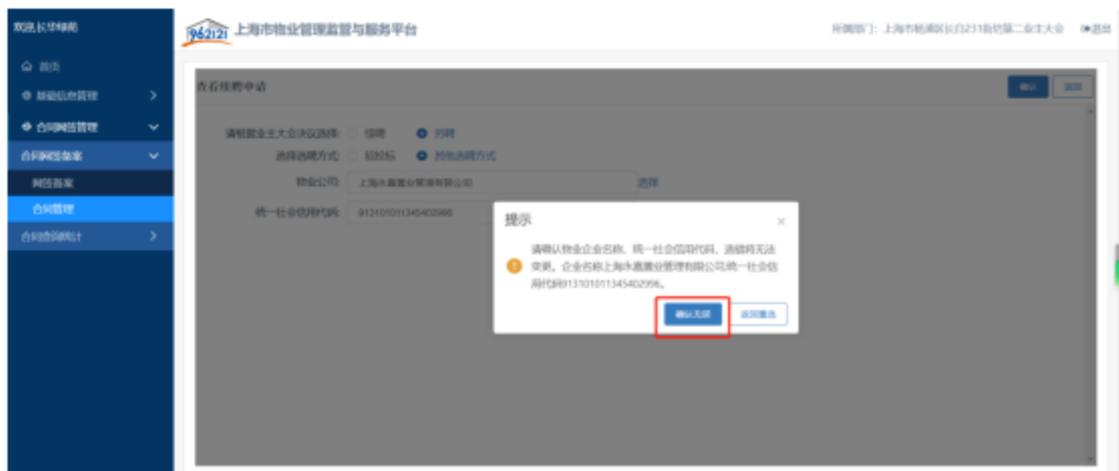
输入统一社会信用代码，或者公司名称至少两个字且不能仅为“上海”、“公司”，点【查询】按钮



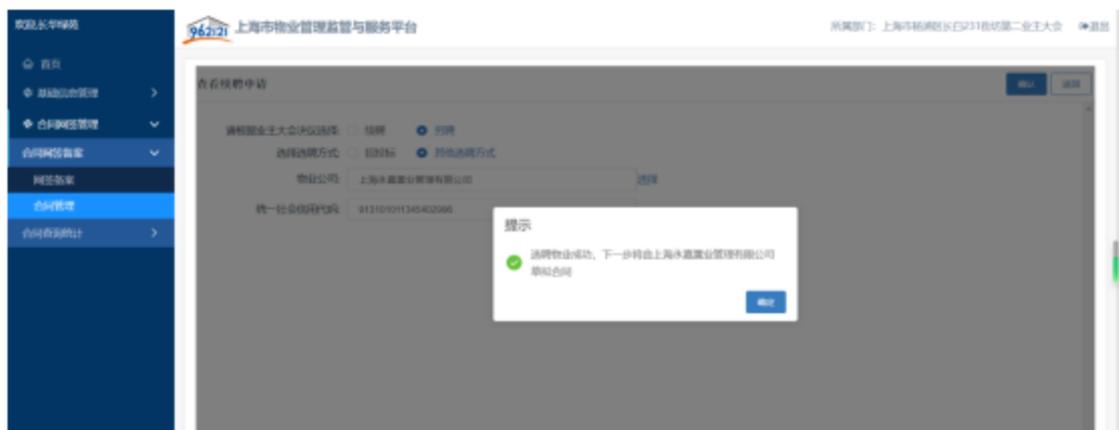
选择物业公司后，点击【确定】按钮



点击【确认】按钮



点击【确认无误】按钮，生成网签合同流程，由物业公司起草合同





### 3 合同网签管理

#### 3.1 合同查询统计

##### 3.1.1 合同查询

##### 3.1.1.1 项目维度查询

业主大会登录上海市物业管理监管与服务平台后，在【合同网签管理-合同查询统计-合同查询】菜单点击【查看合同】按钮



点击【查看合同】按钮，可以查看备案完成的合同



### 3.1.1.2 合同维度合同查询

业主大会登录上海市物业管理监管与服务平台后，在【合同网签管理-合同查询统计-合同查询】菜单 点击【按合同维度查询】按钮



点击【查看合同】按钮，可以查看备案完成的合同

96321 上海市物业管理监督与服务平台

所属部门: 上海市杨浦区江湾21街坊第二业主人大会

### 合同查询->按合同维度查询

项目名称:  项目地址:  项目类型:   
 项目性质:  合同类型:  合同状态:   
 选聘方式:  合同生效时间范围:  物业公司:   
 有无补充协议:  是  否  全部

序号	合同编号	项目名称	项目地址	项目面积 (㎡)	物业服务	合同类型	合同形式	合同状态	合同起止日期	操作
1	6849314283007	长申康苑	望志东路140弄, 110弄	2998.4	上海仁信物业管理服务有限公司	住宅物业服务	物业服务合同	已生效	2023-05-25 - 2023-09-30	<a href="#">查看详情</a>
2	68472173270808	长申康苑	望志东路140弄, 110弄	2998.4	上海仁信物业管理服务有限公司	住宅物业服务	物业服务合同	已生效	2023-05-23 - 2023-11-19	<a href="#">查看详情</a>

共 17 条 < 1 2 >

96321 上海市物业管理监督与服务平台

所属部门: 上海市杨浦区江湾21街坊第二业主人大会

### 查看合同

1685032983223007.pdf

2014版《物业服务合同》



甲方: 上海市杨浦区江湾21街坊第二业主人大会  
 业委会主任: 张国强  
 联系地址: 望志东路140弄110弄楼上 联系电话: 18919820903  
 乙方: 上海仁信物业管理服务有限公司  
 法定代表人: 曹毅  
 注册地址: 浦东新区上南路2012号 证书编号: 沪1805118129号  
 联系电话: 58417962