

最新北京市商业物业收费标准 商业物业管理合同(汇总5篇)

在日常学习、工作或生活中，大家总少不了接触作文或者范文吧，通过文章可以把我们那些零零散散的思想，聚集在一块。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？下面是小编帮大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

北京市商业物业收费标准篇一

委托方(以下简称`*方`):

地址:

法定代表人:

社会统一信用代码:

受托方(以下简称`乙方`):

地址:

法定代表人:

社会统一信用代码

根据及物业法律、法规和政策，双方在协商一致的基础上，鉴于*方希望委托乙方担任物业单位，乙方愿意接受该委托，对_____实行全权委托物业物业服务，*、乙双方共同于年 月 日在* 市签署物业服务合同如下。

一、物业基本情况

1. 1 物业名称:

1. 2 物业地址:

1. 3 物业类型:

1. 4 物业权*(预售许可*/销售许可*/房地产权*):

1. 5 物业总建筑面积:

1. 6 物业四至及状况:

1. 7 上述基本情况如果与市相关*部门出具的相关*书、测量报告等文件所记载的内容不符的, 则应以*部门的文件为准。如有争议较大的可实际测量。

1. 8 *方同意全权委托乙方并以乙方的名义为提供*物业物业服务。乙方是物业的唯一受托人。

1. 9 乙方接受*方的委托, 并同意按照本合同及国家制定的相关法律法规为提供*物业物业服务。

1. 10 乙方为*方、本物业的全体业主成员和物业使用人提供物业服务, 并应对其承担相应的管理责任。

1. 11 乙方提供物业服务的受益人为本物业的全体业主成员和物业使用人, 本物业的全体业主成员和物业使用人均应履行本合同。

二、物业物业服务范围及事项

2. 1 该物业规划红线范围内所有公共地上、地下建筑物, 附属配套设施, 其中包括楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、玻璃幕墙、楼梯间、电梯井、设备管道井、走廊通道、门厅等该物业共用部分的维护、保养和管理。

2.2 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、供配电系统、供暖系统、给排水系统、*空调系统、公共照明、闭路电视系统、安全秩序管理系统、消防系统、楼内消防设备、电梯、地下层的排风系统、临时应急供电系统、车库收费系统等。

2.3 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括：道路、室外上下水管道、地漏、化粪池、隔油池、各类地下管线及管井、泵房(污水处理池)、内外停车场等。

2.4 该物业自动化系统的维护保养和管理。包括：*空调机组、电梯、*消防*系统、楼宇自动控制系统、通讯系统、卫星电视系统、停车场管理系统、会议电视系统、办公自动化系统、综合布线系统、收集型号增强系统、变配电设备系统、上水(冷热)变频供水系统。

2.5 安全秩序与消防管理，其中包括：维持该物业区域内公共秩序(巡逻、门岗执勤、装修管理、访客登记)，项目区域内的*卫以及对各种突发事件的预防和处理；火灾的预防和发生火灾的救护和处理；保安*和消防*；并协助*机关处理刑事案件。

2.6 道路交通与停车场管理，其中包括：负责该物业规划红线以内的道路交通管理，地面停车及车辆疏导物业服务等(停车场经营管理事项将由*乙双方签署补充协议或*委托合同)。

2.7 日常保洁与定期清洁，其中包括：该物业公共区域内的清洁卫生、楼宇玻璃幕墙的定期清洗、公共区域地毯定期清洗及地板定期打蜡物业服务等；每日生活垃圾及装修垃圾的收集、分拣和清运，化粪池定期清掏物业服务等；物业室外通道的地面道路清洗、灭虫、灭鼠；楼宇室内的有偿清洁物业服务。

2.8 庭院绿化与花卉租摆，其中包括：为该物业规划红线以

内的庭院花木及绿地提供日常养护物业服务；同时为客户提供室内有偿花卉租摆物业服务等。

2.9 管理与该物业相关的工程竣工图纸、物业业主成员(或物业使用人)档案与竣工验收数据。

2.10 代收代缴与有偿物业服务，负责向物业业主成员(或物业使用人)收取物业物业服务费、能源费等杂费以及另行提供的有偿物业服务的收费。有偿物业服务的具体项目以及有偿物业服务费的收取标准将另行以书面形式明确告知*方、物业业主成员(或物业使用人)。

2.11 对于物业业主成员(或物业使用人)房屋自用部位、自用设备及设施的维修、养护以及其他物业服务要求，在当事人提出委托时，乙方在其能力及物业服务范围内，接受委托并根据本合同的条款合理收费。

2.12 对物业业主成员(或物业使用人)违反、、等的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、*告、制止、追索违约赔偿、民事诉讼等措施。*方、物业业主成员(或物业使用人)应积极协助、配合乙方的物业工作。

三、物业服务标准

乙方将按下列约定，提供_____小时(含周末和法定节假日)不间断的物业物业服务。具体目标如下：

3.1 房屋外观:破损获及时修复，具有相当的整洁度

3.1.1. 玻璃幕墙清洁明亮

3.1.2. 外墙定期清洗

3.1.3. 大堂内布置合理

3. 1. 4. 功能识别标识及入驻单位名录醒目有效

3. 2 房屋、公共设施、设备的管理及维修保养

3. 2. 1. 设施设备的运行、使用有记录，无重大责任事故

3. 2. 2. 制定设备安全运行岗位责任制

3. 2. 3. 应急发电机可随时启用

3. 2. 4. 严格遵守*作规程与保养规范，保持设施设备状况良好

3. 2. 5. 制定应急处理方案

3. 2. 6. 设备按照设计要求正常运行，不降低运行指标

3. 3 公共环境及卫生

3. 3. 1. 大堂、洗手间、物业内公共区域每天循环保洁

3. 3. 3. 环卫设施完备，设有垃圾中转站

3. 3. 4. 每天收集及清运垃圾

3. 3. 5. 定期进行卫生灭杀

3. 3. 6. 物业内废气和噪音等符合国家环保标准

3. 3. 7. 无违反规定饲养宠物

3. 4 绿化

3. 4. 1. 保持公共绿化的花草树木以及盆栽长势良好，修剪整齐美观

3.4.2. 保持公共绿地清洁，绿地无纸屑

3.4.3. 物业内绿化有管理措施并落实

3.5 交通秩序

3.5.1. 能及时制止车辆违规停

3.5.2. 进出物业各种车辆管理有序，无堵塞交通现象

3.6 安全秩序管理及消防

3.6.1. 执行_____小时值班及巡逻，熟悉物业环境，文明值勤，语言规范

3.6.2. 接到*后___分钟内赶到现场

3.6.3. 结合物业特点，制定安全防范措施

3.6.4. 详细的消防记录

3.6.5. 消防设施设备完好，可随时启动

3.6.6. 自动化系统设施设备运行有序，有记录并按规定期限保存

3.6.7. 保持消防通道畅通，制定消防应急方案

3.7 报修和投诉受理

3.7.1. 紧急情况：___分钟到现场

3.7.2. 小修：___小时内解决

四、物业服务期限

4.1 *乙双方均同意预计该项目正式开业日期为 年 月 日，因此*方全权委托乙方提供物业服务的期限为：

自该项目正式开业之日起为期年，即 年 月 日起至 年 月 日止。如该项目开业日期提前，则按实际开业日期计算。

4.2 本合同期满时，如双方同意继续合作，本合同可延长期限。且双方应在本合同届满前达成延长期限的协议；如任何一方拟终止本合同，应当提前__个月书面通知另一方。当标的物业权属关系发生变化(包括业权分散或变更)而未签署新的委托合同的情况下，可视为本合同自动以年度为周期延续。

五、物业服务收费

5.1 管理物业服务酬金及支付方式

5.1.1 根据本合同所列乙方为本项目提供之物业服务，*方同意向乙方支付如下物业物业服务酬金：

物业运行期物业服务酬金：每月** 元整(rmb 元/月)或按当月所收取的全部物业物业服务费的-%比例提取，按两者数额高的收取。

5.1.2 在物业运行期间，物业服务期限每满一年，依据市场通胀率，物业物业服务酬金应当较前一年增加____%。本合同期满经双方同意续签之后，续签之物业服务期间应当与本合同物业服务期间连续计算并继续按照每年____%的比例递增物业物业服务酬金。

5.1.3 每月____日之前，乙方将按运营期酬金标准自行从所收取的物业物业服务费中提取上月的管理物业服务酬金。如遇物业物业服务费资金不足时，*方要负责及时向乙方以支票或转帐方式支付上月的管理物业服务酬金。该项费用在项目物业运行成本及费用中列支。

5.1.4 管理物业服务酬金不包括其他额外开支，如税费、追缴费用而产生之诉讼费和律师费用等。

5.1.5 在收到上述物业服务酬金后，乙方开具正式税务*，并符合营改增的要求。

5.2 物业启动资金(开办费)

工成本、采购成本及相关费用以外，乙方在物业物业服务费中提取适当数额，自正常营运期开始之日起分_____年返还给*方。

5.3 物业物业服务费

5.3.1. 物业物业服务费标准

5.3.1.1. *乙双方确认该项目的物业物业服务费标准暂定为：

a□写字楼区域:**每月每平方米(建筑面积) 元(rmb元 /月/平方米)。

b□商业区域:**每月每平方米(建筑面积) 元(rmb 元/月/平方米)。

本物业红线区域内的公共环境和*系统的运行、维护、管理费用暂定**每月每平方米(建筑面积) 元(rmb 元/月/平方米)收取。

5.3.1.2. *乙双方将根据该项目物业物业服务费用测算结果，据实确定物业物业服务费收费标准。并以补充协议或备忘录方式体现。但乙方向物业业主成员(或物业使用人)实际收取的物业物业服务费标准按向当地物价部门备案的金额为准，如备案的物业物业服务费低于双方确认的上述标准，

其差额在乙方管理期内由*方补足。

5.3.1.3。 物业物业服务费收费标准的测算以*方提供的总建筑面积、各功能区的建筑面积、各用户单元的销售的建筑面积，以及该项目各设备系统情况及其能源消耗数据为依据，综合考虑乙方为该项目提供的物业服务所需人员及其费用和其他管理支出，进行测算。如*方提供的各项面积数据及设备设施情况与实际不符并有较大出入，由此造成物业物业服务费收入不能满足管理需要时，由*方补足不足部分。

5.3.1.4。 *乙双方须于物业筹备期开始之日前的一个月以前，完成物业物业服务费测算工作，并以书面形式双方签字、盖章确认。

5.3.1.5。 *方对客户承诺减免物业物业服务费的，乙方以*方书面确认为依据，被减免的物业物业服务费由*方全额支付给乙方。

5.3.1.6。 在项目开业后，空置房和*方自用房的物业费和冬季采暖费由*方全额承担；已销售但未办理入住之房屋的物业物业服务费和冬季采暖费由*方垫付；由于销售承诺不兑现等*方原因，造成物业业主成员(或物业使用人)拒交物业物业服务费，其费用由*方补足。*方的交费时间与本项目规定的其他物业业主成员(或物业使用人)交费时间相同。

5.3.2。 物业物业服务费缴纳方式

5.3.2.1。 如果物业物业服务费按月交纳，应当于每个月的前____日内缴纳。

5.3.2.2。 如果物业物业服务费按年缴纳，应当于年度起算的第一个月底前缴纳。

5.3.2.3。 对物业业主成员(或物业使用人)逾期交纳物业

物业服务费的，乙方从逾期之日起按应缴费用每日千分之叁(____%)加收滞纳金。

5.4 其他收费

5.4.1. 有偿物业服务收费

乙方向物业业主成员(或物业使用人)提供有偿物业服务的收费标准以及该费用的收取按照如下优先顺序予以确定：

(1) 按*相关职能部门核准的价格制定；

北京市商业物业收费标准篇二

第一条 本合同当事人

委托方 ?以下简称甲方)?南京市鼓楼区香榭里小区业主委员会

受托方 ?以下简称乙方)?中标物管公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将南京鼓楼区香榭里小区委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型?住宅小区

座落位置?南京市鼓楼区闽江路8号

占地面积?24000平方米

建筑面积?45000平方米。其中，一期建筑面积平方米

委托管理的物业构成为香榭里小区一期。包括内容有：1-6栋多层住宅及其配套设施。配套设施见附件一(香榭里一期设施、设备明细)

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括楼盖、屋顶、梁、柱、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、楼内消防设施设备、机电设备、配电系统等。

第六条 本物业规划红线内属一期物业管理范围的市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

第七条 本物业规划红线内属一期物业管理范围的公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

北京市商业物业收费标准篇三

7、1甲方有权按本合同的约定向乙方收取租金。

7、2甲方交付商铺的日期不晚于_____年_____月_____日。

7、2因出租商铺产生的所得税、房产税及其他与出租商铺有关的税、费，由甲方承担。

7、3租赁期内，甲方不得无故干涉乙方的经营自主权。甲方在遇到火灾、地震等突发事件时，可在不通知乙方的情况下进入该商铺。

7、4租赁期内，甲方如需出售该商铺的，应提前三个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权。

7、5租赁期内，如果甲方将该商铺出售给第三方的，应将本合同出示给受让方，并确保乙方拥有连续完整的租赁权。

7、6甲方应协助乙方办理营业所需的工商、税务、规划、环保、消防、卫生、通讯、设计、施工、增容（如有需要）及其它国家规定的申报手续或经营执照，协助乙方提供报批所需的相关文件、图纸、资料等。甲方对此类协助不另行收费。

北京市商业物业收费标准篇四

甲方：_____（物业管理公司、受托方）

乙方：_____（房屋出售单位、委托方）

甲、乙双方根据_____颁发的_____的要求，议定以下条款共同信守。

一、房屋管理

（一）乙方根据市_____文件规定将_____新村住房共计_____套_____平方米（建筑面积）出售给_____（说见清册），现委托由甲方管理并按本协议第三条款规定向甲方支付委托管理费。

二、房屋修缮

（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常

养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

(二) 托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

三、托管费用

(三) 甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

四、其它

(一) 为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（协议终止，一并返回）。

(二) 遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

(三) 本协议在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

(四) 本协议有效期_____年_____
月_____日至_____年_____
月_____日止。

(五) 本协议一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

(六) 本协议适用优惠和补贴出售两类房屋。

(七) 其它约定：_____。

甲方（公章）：_____

乙方（公章）：_____

法人代表（签字）：_____

法人代表（签字）：_____

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

物业管理委托协议

物业管理委托协议物业管理委托协议

北京市商业物业收费标准篇五

_____（以下简称甲方）由于工作需要，根据《_律师暂行条例》的有关规定，聘请北京市京融律师事务所（以下简称乙方）律师_____为法律顾问，双方设立以下条款，共同遵守履行：

一、律师在甲方对内对外经济事务中积极发挥法律顾问作用，包括提供法律咨询，参与审查、修改、起草各种法律事务文书，参与经济合同的谈判和签定活动。

二、律师在参与调解、仲裁、代理诉讼活动中维护甲方的合法权益。

三、甲方聘请律师担任法律顾问应向乙方交付费用每年_____元。

四、若律师为甲方去外地工作时，差旅、食宿等费用由甲方

负责。

五、本合同自签字盖章之日起生效，有效期____年。

六、本合同一式四份，双方各执两份，具有同样法律效力。

甲方：

法定代表人：

乙方：

法定代表人：

签约日期：一九年月日

委托代理合同

（）京融律代字第号

____（以下简称甲方）因____纠纷一案，委托北京市京融律师事务所（以下简称乙方）的律师出庭代理，经双方协议，订立下列各条，共同遵守履行：

一、乙方接受甲方的委托，指派____律师为甲方与____纠纷案的第____审代理人。

二、乙方律师必须认真负责保护甲方合法权益，并按时出庭。

三、甲方必须真实地向律师叙述案情，提供有关本案证据。乙方接受委托后，如发现甲方有捏造事实、弄虚作假行为时，有权中止代理，依约所收费用不予退还。

四、如乙方无故终止履行合同，代理费全部退还甲方；如甲方无故终止，代理费不退还。

五、甲方委托乙方代理权限：

六、根据双方协商，甲方应向乙方缴纳代理费____元。

七、本合同有效期限，应自签订之日起至本案本审结止（判决、调解、案外和解及撤销诉讼）。

八、如一方要求变更合同条款，需再协议。

甲方：

乙方：

一九年月日

注：本件一式三份，法律、委托人与律师事务所各存一份。