

# 物业前期物业服务合同 前期物业服务合同 (模板6篇)

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 物业前期物业服务合同篇一

营业执照注册号： \_\_\_\_\_

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： \_\_\_\_\_

物业服务企业(乙方)： \_\_\_\_\_

营业执照注册号： \_\_\_\_\_

企业资质证书号： \_\_\_\_\_ 资质等级： \_\_\_\_\_

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： \_\_\_\_\_

根据《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方以 \_\_\_\_\_ 方式（公开招标方式、邀请招标方式、协议方式）选聘乙方对 \_\_\_\_\_（物业名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

## 第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称： \_\_\_\_\_ ；

座落位置： 合肥市 \_\_\_\_\_ 区(县、市) \_\_\_\_\_ 街道(乡、镇) \_\_\_\_\_ 路(街、巷) \_\_\_\_\_ 号；

物业管理区域四至：

东至 \_\_\_\_\_ ；

南至 \_\_\_\_\_ ；

西至 \_\_\_\_\_ ；

北至 \_\_\_\_\_ ；

占地面积： \_\_\_\_\_ 平方米；

总建筑面积： \_\_\_\_\_ 平方米；其中住宅 \_\_\_\_\_ 平方米，非住宅 \_\_\_\_\_ 平方米；

物业构成明细见附件一，物业管理区域划分意见书见附件二。

## 第二条 物业服务用房

甲方应于 \_\_\_\_\_（具体时间）向乙方提供物业服务用房（物业服务用房应在项目首批交房15日前交付乙方）。物业服务用房建筑面积 \_\_\_\_\_ 平方米，位于 \_\_\_\_\_。

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第三条 物业专有部分的专有部位、专有设施设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(二) 公共绿化的维护(详见附件六)；

(三) 公共区域的环境卫生维护(详见附件七)；

(四) 物业管理区域内的安全防范和秩序维护(详见附件八)；

(五) 物业使用中禁止性行为的管理措施(详见附件九)；

(六) 综合服务(详见附件十)；

(七) \_\_\_\_\_ ；

(八) \_\_\_\_\_ ；

(九) \_\_\_\_\_ 。

第五条 物业管理服务费

乙方根据下述约定，按建筑面积(不含附属间)向业主收取物业服务费，具体标准如下：

多层住宅： 元/月·平方米，物业服务等级标准 级；

高层住宅： 元/月·平方米，物业服务等级标准 级；

别墅： 元/月·平方米；

酒店式公寓： 元/月·平方米；

低密度联排高档住宅： 元/月·平方米；

办公楼： 元/月·平方米；

商业物业： 元/月·平方米；

物业： 元/月·平方米。

实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

(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、维护及公共能耗费用；

(3)物业管理区域清洁卫生费用；

(4)物业管理区域绿化养护费用；

(5)物业管理区域秩序维护费用；

(6)办公费用；

(7)物业服务企业固定资产折旧；

(8)物业共用部位、共用设施设备办理财产一切险及公众责任

保险费用；

(9) 经业主同意的其它费用。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。上述费用应通过专项维修资金予以列支，专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

## 第六条 物业承接查验

甲方将物业交付业主30日前，应会同乙方对物业共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认(具体内容详见附件十三)。

第七条 自本合同生效之日起至物业出售并交付物业买受人之前发生的物业服务费(含车位管理费)，由甲方承担；自物业交付物业买受人之日起至本合同终止之日发生的物业服务费，由物业买受人承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未按时交付给物业买受人的物业，由甲方依照本合同第五条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约

定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第八条 前期物业服务期间，乙方按下述第 种收费形式确定物业服务费。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第五条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。由乙方在本合同第五条约定预收的物业服务资金中按下述第 种方式提取酬金，其余全部用于前期物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每（月/年）在应收的物业服务资金中按 %的比例提取酬金；

2、每（月/年）在应收的物业服务资金中提取 元的酬金；

(三)\_\_\_\_\_。

第九条 物业服务费用属本合同第八条第二项或者第三项约定的，物业服务资金中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(一)年度结算结余部分，按以下第 种方式处理：

1、转入下年继续使用；

2、直接纳入物业专项设施维修资金；

3□ \_\_\_\_\_ □

(二)年度结算不足部分，按以下第 种方式处理：

1、由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足；

2□ \_\_\_\_\_ □

第十条 物业服务费(物业服务资金)按(月、季度、半年、年度)进行交纳,业主应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。物业服务费也可预收,但预收期限不得超过6个月。空置房的物业费甲方按季度支付给乙方。

按(月、季度、半年、年度)缴纳物业服务费的,业主或物业使用人逾期缴纳物业管理费的,从逾期之日起按每日千分之收取滞纳金。

第十一条 物业服务实行酬金制方式计费的,乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算,每年次于(公布的具体时间)向全体业主公布物业服务资金的收支情况,并接受专业机构审计监督。

对物业服务资金收支情况有争议的,甲乙双方同意采取以下方式解决:

(二) \_\_\_\_\_。

## 第十二条 停车场停车收费

1、停车服务费收费标准按价格部门规定执行。

2、场地使用费:在物业管理区域内公共场地停放车辆收取场地使用费的,由物业管理公司在管理区域公示后实施;属于甲方所有或业主私人所有用以出租的车位场地使用费收费标准,由车位所有者与承租人另行约定(不得违反合肥市指导价的规定)。

公安、消防、抢险、救护、环卫、邮递、执法等特种车辆在执行公务时免收停车服务费;业主搬家车辆、临时送货车辆不得收取停车服务费。

第十三条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议

议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。物业服务企业应当建立健全车辆停放服务及收费的内部管理制度，做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视(或监视)等服务，并对停车场所及设施设备进行维修养护，保障正常使用等工作。

第十四条 本物业管理区域内按规划配建的停车场，由乙方进行

管理和维护；乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照规定

做好停车场的照明、消防、环境卫生等工作(具体内容详见附件十一)。

第十五条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和筹集均依照相关的法律法规及合肥市相关政府部门的规定执行。

使用物业专项维修资金的，乙方应当按照相关规定提出物业专项维修资金使用方案。

乙方应当将物业专项维修资金使用方案、所需资金、列支范围、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布。

第十六条 业主应按照规定向供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、通讯、有线电视等有关费用。

乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位的委托代收水、电、气、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。



第十七条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好物业管理区域内装饰装修管理、治安、环境维护、计划生育、流动人口管理等工作;对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的,乙方、业主、物业使用人不得阻挠。

第十八条 甲方相关的权利义务:

(一)负责制定和拟定《临时管理规约》和前期物业服务费收费标准,提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》,并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)向乙方提供符合规定面积的物业服务用房;

(六)在乙方承接物业时,应向乙方移交下列资料:

2、共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(七)按照法定的保修期限、范围,承担物业的保修责任;

(八)审定乙方制定的物业服务方案,监督和协助乙方履行物业服务合同;

(九)当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费用时,协助乙方催收;

(十)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

(十一)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

(十四)\_\_\_\_\_ ;

法律、法规规定的其他权利义务。

## 第十九条 乙方相关的权利义务：

对业主或物业使用人违反管理规约的行为，针对具体情节并根据情节轻重采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制执行等措施。

(十三) \_\_\_\_\_ ；

(十四)法律、法规规定的其他权利义务。

## 第二十条 违约责任

在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(七)甲方自己的行为造成损害的。

(八)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

\_\_\_\_\_ □

第二十一条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同服务剩余期限物业服务总费用为基数向乙方支付 的违约金，并赔偿由此给乙方、业主、物业使用人造成的损失。

第二十二条 乙方未按照本合同的约定做好公共区域的安全防范和秩序维护，造成业主、物业使用人人身、财产损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任（具体内容详见附件十二）。

第二十三条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费

标准的，对超出标准的部分，业主和物业使用人有权拒绝支付。

第二十四条 甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、物业使用人可以自行维修或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十五条 乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，甲方应依法解除本合同，乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相关业主、物业使用人；造成业主、物业使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，应当在合同终止九十日前书面告知乙方；乙方应当在合同终止之日起十日内退出本物业管理区域，并与甲方依法选聘或全体业主依法选聘新的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第二十六条 双方协商一致，可解除本合同，并按规定办理交接手续。

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一) \_\_\_\_\_ ；

(二) \_\_\_\_\_ ；

(三) \_\_\_\_\_ ；

(四) \_\_\_\_\_ ；

(五) \_\_\_\_\_ 。

第二十八条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补

充协议。

第二十九条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲、乙双方各执 份，并由物业服务企业持一份样本向物业所在地的区(县、市)人民政府物业行政主管部门备案。

第三十一条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时处理。

第三十二条 本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

(一)向 仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院提起诉讼。

第三十三条 本合同为期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止(合同期建议不低于5年或业主大会与新的物业服务企业签订合同时止)。

本合同期限未满，若业主委员会代表业主与业主大会依法选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效的，本合同自动终止。

第三十四条 本合同期限届满前 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后 月内继续履行本合同，甲方或全体业主应在此期间依法选聘新的物业服务企业或其他管

理人。

第三十五条 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未选举产生的，移交给甲方或 代管；并按照《物业承接查验办法》、《安徽省物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十六条 本合同自 \_\_\_\_\_ 起生效。

甲方签章： \_\_\_\_\_ 乙方签章： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_ 法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_ 委托代理人： \_\_\_\_\_

年 月 日 年 月 日

## 物业前期物业服务合同篇二

### 第一条

本合同当事人

甲方：

乙方：

甲乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《\_\_\_\_\_市商品房买卖合同》(编号：\_\_\_\_\_)内的有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、友好协商的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

前期物业服务时间是指：从乙方接到售房单位开出的《房屋

进住通知单》之日起至业主大会委托业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

座落位置：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_室

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

第三条 甲方提供服务的收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协议承担相应的责任。

#### 第四条 甲方的权利义务

二、在本物业设立服务机构，对本物业进行专业化物业管理；

三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度；

四、建立健全本物业的物业管理档案资料；

五、制止违反《物业管理业主临时公约》、《住户手册》和本物业的管理规定的行为；

七、依据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用；

八、编制物业服务及财务年度计划；

九、每六个月向乙方公布物业服务费用收支账目；

十一、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；

十二、法律法规规定的其他权利义务。

#### 第五条 乙方的权利及义务

一、享有并履行《物业管理条例》中规定的业主在物业管理活动中的权利及义务；

二、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

三、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

五、依据政府有关规定和购房合同规定，办理入住手续时，乙方应交纳公共维修基金；

六、装饰装修时，必须办理装修手续，并遵守物业在房屋装饰装修方面的管理规定；

七、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及其他费用；

八、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

九、支持并协助甲方依法所进行的物业管理和经营活动；

十三、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的采暖管线；

十四、法律、法规规定的其他权利义务。

**第六条** 房屋建筑共用部位的维护、养护和管理 共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基穿内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道等。

**第七条** 房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道(自来水分户水

表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道)、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

## 第八条 园艺及环境卫生

一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护；

二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运(不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运)。

## 第九条 安全及消防

二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

## 第十条 交通秩序与车辆停放

对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅(不承担人身、财产保险、保管责任)。

## 第十一条 档案资料

一、对本物业的房屋竣工、设施设备及接管验收档案、图纸、资料进行管理；

二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

## 第十二条 房屋装饰装修管理



二、按\_\_\_\_\_文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

三、收费标准：

1 装修押金：\_\_\_\_\_元(业主交纳\_\_\_\_\_元，装修企业交纳\_\_\_\_\_元)

1 装修管理费：\_\_\_\_\_元/套(由装修企业交纳)

1 装修垃圾清运费：\_\_\_\_\_元/自然间(由业主交纳)

第十三条 其他管理服务事项

一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护；

二、向业主和使用人提供各类特约有偿服务；

三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区服务及商务服务；

四、法律政策及协议规定的其他事项。

第十四条 协议期限 本协议自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至本小区业主大会选举产生的业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

物业服务标准会执行《\_\_\_\_\_市住宅物业管理服务标准》京国土房管物[xx] 950号文件规定的经济适用房物业管理服务标准以及本合同的有关规定。

第十五条 物业服务费(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

三、物业服务费用标准将按\_\_\_\_\_市法规、政策调整；

四、交纳费用时间：每年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前交纳下一年度的物业服务费。

第十六条 其他有偿服务费用(此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整)

一、车位及其使用管理服务费：按市物价部门批准的《停车场(库)车辆收费标准》收取；

1、大型机动车位地面停车位：\_\_\_\_\_元/辆月

2、小型机动车位地面停车位：\_\_\_\_\_元/辆月

3、露天停车场临时停放机动车收费标准：(第一小时不收费)

三、符合相关法规、政策的其他有偿服务费用。

第十七条 代收代缴费用(此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整)

如受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃气费等费用的代收代缴服务。

1、公共楼道灯电费(含楼宇对讲)：\_\_\_\_\_元/度，由本单元全体业主均摊；

2、生活垃圾清运费：\_\_\_\_\_元/户年；

3、有线电视收视费：\_\_\_\_\_元/户月；

4、自来水：\_\_\_\_\_元/吨；

5燃气：\_\_\_\_\_元/立方米；

6、交费时间：按月/年交纳。

## 第十八条 公共部位、公共设施、设备维修基金

一、按照《关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知》(京房地物字[1999]第1088号)的规定，各产权人在其购买房屋时，须按购房款\_\_\_\_\_%的比例缴纳共用部位共用设施设备维修基金。

二、共用部位共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

三、共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或业委会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹。

四、产权人在出售、转让、抵押或馈赠其单元时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每日加收应缴费用千分之三的的滞纳金。

第十九条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第二十条 在本协议执行期间，如遇国家政策调整及其他不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第二十一条 本协议在履行中如发生争执，由双方友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解，若协商无效，可

向仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第二十二条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，《房屋使用说明书》、《质量保证书》、《住户手册》、遵守《业主临时公约》承诺书、顶层平台使用《承诺书》和供暖系统(采暖炉)运行《承诺书》为本协议的附件。

第二十三条 本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第二十四条 本协议自签字之日起生效。本协议中未规定事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

甲方签章：\_\_\_\_\_物业管理经营公司乙方签章：

法定代表人： 业主签字：

经 办 人： 委 托 人：

签订日期： 年 月 日

### 物业前期物业服务合同篇三

甲方：

法定代表人：

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就\_\_\_\_\_（物业名称）的物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

以上范围不包括

总建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；

其中：住宅面积\_\_\_\_\_平方米；

商业面积\_\_\_\_\_平方米，

其它物业类型面积\_\_\_\_\_平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条本合同为期\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。若合同期限未满，业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

本合同期限届满后，全体业主没有作出续聘或者另聘物业服务企业决定，乙方按照本合同继续提供服务的，本合同中甲方、业主、乙方各自的权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前三个月书面告知对方。

第三条乙方根据下述约定按照建筑面积向业主收取物业服务费。

（一）住宅：

独栋别墅\_\_\_\_\_元/月·平方米；

（二）办公楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

（三）商业用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米

（四）其它物业类型\_\_\_\_\_元/月·平方米

(六) \_\_\_\_\_。

本条约定的物业服务费不含物业大修和专项维修费用，物业大修和专项维修费用按规定在维修资金中列支，并按规定分摊。

第四条本合同履行过程中，物业服务费标准按照下列第\_\_\_\_\_种方式按签约年度调整：

1、自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月起，每\_\_\_\_\_年按照\_\_\_\_\_（递增或减少）的调整，其中：

1住宅调整标准如下：

1办公楼：\_\_\_\_\_（%或元/平方米月）

1商业用房：\_\_\_\_\_（%或元/平方米月）

1其它物业类型\_\_\_\_\_（%或元/平方米月）

2、其它调整方式：

第五条业主的物业服务费用应按\_\_\_\_\_（年/季/月）交纳。

业主应在\_\_\_\_\_（每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

自本合同生效之日的当月至出售物业交付之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担；出售物业交付之日的次月至本合同终止之日的物业服务费用，由物业买受人按照本合同的约定承担；房屋销售合同未约定的，由甲方承担。已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同约定的标准向乙方交纳物业服务费。

业主延期支付物业服务费用、停车费或者本合同约定的其它应缴费用的，按照每日千分之\_\_\_\_\_计违约金。

业主拒缴物业服务费的，双方约定按照以下第\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_种方法处理：

第六条本项目物业服务费用的结算方式采用下列第\_\_\_\_\_种方式：

（一）包干制：乙方按包干制收费形式确定物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

（二）酬金制：乙方在本合同第三条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_\_种方式提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担：

2、每\_\_\_\_\_（月/年）在预收的物业服务资金中提取\_\_\_\_\_元的酬金。

第七条本项目采用酬金制结算方式的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年\_\_\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。甲乙双方可聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和收支情况进行审计，审计费用在物业服务资金中列支。

第八条采用酬金制结算方式的，物业服务资金年终结余或不足的处理方式：

（一）年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年度继续使用；

3□\_\_\_\_\_□

(二) 年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、由业主一次性补缴相关费用；

2、由业主公共收益补足；

3□\_\_\_\_\_□

第九条物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第十条甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号室\_\_\_\_\_平方米建筑面积作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第十一条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一) 物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二) 物业公共区域绿化养护服务，详见附件四；

(三) 物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五；

(四) 物业公共区域的秩序维护服务，详见附件六；

(五) 物业使用禁止性行为的管理，详见附件七；

(六) 物业其他公共事务的管理服务，详见附件八；

第十二条甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。



甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认，具体内容详见附件九。

第十三条停车场收费分别采取以下方式：

（一）停车场属于全体业主共有的，车位使用人应向乙方交纳停车位租赁费，乙方可提取停车位物业服务费，停车位物业服务费可在乙方收取的停车位租赁费中提取，具体标准如下：

1、停车位租赁费

2、停车位物业服务费：

露天机动车车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库机动车车位\_\_\_\_\_元/个·月、

停车位租赁费扣除停车位物业服务费后的收益归全体业主共有，并按本合同第十八条第四款约定公布。

（二）停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应向甲方交纳停车位租赁费；乙方应向甲方收取停车位物业服务费，具体标准如下：

1、停车位租赁费：

露天机动车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库机动车位\_\_\_\_\_元/个·月

2、停车位物业服务费：

露天机动车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库机动车位\_\_\_\_\_元/个·月

甲方委托乙方代为收取停车位租赁费的，应按照\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方支付租赁管理服务费。

(三) 停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车位物业服务费。

停车位租赁费、停车位物业服务费、租赁管理服务费的支付时间同本合同第五条的约定。

业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条本物业管理区域内全体业主共有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

(五) 其他：\_\_\_\_\_。

上述经营管理收入按下列第\_\_\_\_\_种方式约定分配：

3□

\_\_\_\_\_ □

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理费用由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条利用小区共有部分获取的收入扣除管理成本后的收益，包括但不限于广告收益、房屋租赁收益，归全体业主所有，在小区业主委员会成立后移交，由小区业主大会进行支配。

第十六条业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

（一）业主应当按照规定交纳专项维修资金；

（四）按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条甲方相关的权利义务：

（六）\_\_\_\_\_。

第十八条乙方相关的权利义务：

（一）设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同；

（六）\_\_\_\_\_。

第十九条在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

（一）因不可抗力导致物业管理服务中断的；

（二）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

（三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和

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；

（六）\_\_\_\_\_。

第二十条甲方违反本合同约定义务，致使乙方的管理服务无法达到本合同第十一条及附件十物业服务方案约定的服务内

容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十一条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第十一条及附件十物业服务方案约定的服务内容和标准的，乙方承担下列第\_\_\_\_\_种方式的违约责任：

(一) 以违约事项涉及并收取的服务费为基数相应减少物业服务费；

(二) \_\_\_\_\_。

第二十二条乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方\_\_\_\_\_倍返还。

第二十三条合同到期后，若业主大会决定不再续聘或法定原因终止的，乙方应当收到不再续聘通知之日起三个月内完成移交，并退出小区管理，否则应当按照每日人民币\_\_\_\_\_元支付违约金。

第二十四条本合同期限内，任何一方擅自解除合同的，违约方应当支付守约方人民币\_\_\_\_\_元作为违约金。

第二十五条甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十六条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十七条经全体业主专有部分占建筑物总面积二分之一以上业主且占总人数二分之一以上业主同意解除合同的，甲方

应当解除合同，并按合同第二十三条的约定进行移交。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方或业主通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业服务企业完成交接手续。

第二十八条双方协商一致，可解除本合同，并在\_\_\_\_\_日内办理交接手续。

第二十九条本合同其他相关违约责任的约定：

(五) \_\_\_\_\_。

第三十条本合同中下列词语的定义是：

(一) 业主，是指物业的所有权人。

(二) 物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三) 物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四) 物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

(五) 共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等部位。

(六) 共用设施设备，是指：

2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等设施。

（七）公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

（八）专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

第三十一条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十二条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_份，一份向房屋行政管理部门办理备案。

第三十三条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十四条本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，采取以下第\_\_\_\_\_种方式解决。

（二）向人民法院提起诉讼。

第三十五条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或\_\_\_\_\_代管。

第三十六条本合同经甲乙双方签字/盖章后生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 物业前期物业服务合同篇四

- 1、本合同为示范文本，适用于住宅以及同一物业管理区域内非住宅的物业管理。合同双方当事人应当在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。
- 2、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。
- 3、本示范文本所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经房地产管理部门批准采用协议方式选聘的物业管理企业。
- 4、本示范文本的服务期限应根据《物业管理条例》第二十六条“前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止”的规定确定。
- 5、根据《上海市住宅物业管理规定》第十八条的相关规定，本合同为甲方与物业买受人签订的房屋销售合同的组成部分。

根据《上海市住宅物业管理规定》第二十四条的规定，本合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担。出售房屋交付之日的次月至本合同终止之日的当月发生的物业服务费用，由物业买受人按照房屋销售合同

约定的前期物业服务收费标准承担；房屋销售合同未约定的，由甲方承担。

6、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

甲方：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ， 证书编号：

地 址：

联系电话：

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 （物业名称）的前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：

物业类型：

座落位置： 区/县 乡/镇 路 弄 号



四至范围（规划平面图）： 总建筑面积： 平方米；其中住宅 平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- （一）物业共用部位的维护；
- （二）物业共用设施设备的日常运行和维护；
- （三）公共绿化养护服务；
- （四）物业公共区域的清洁卫生服务；
- （五）公共秩序的维护服务；
- （六）物业使用禁止性行为的管理；
- （七）物业其他公共事务的管理服务；
- （八）业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条 甲方按规定向乙方提供位于路号室（建筑面积平方米）的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条 乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一) 物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二) 公共绿化养护服务，详见附件四；

(三) 物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五；

(四) 公共秩序的维护服务，详见附件六；

(五) 物业使用禁止性行为的管理，详见附件七；

(六) 物业其他公共事务的管理服务，详见附件八；

第六条 甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件九。

第七条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一) 住宅：

高层 元/月 平方米； 多层 元/月 平方米；

别墅 元/月 平方米； 物业： 元/月 平方米；

(二) 办公楼： 元/月 平方米

(三) 商业用房： 元/月 平方米

(四)

(五)

(六)

上述物业服务收费分项标准（元/月 平方米）如下：

### 一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6□

### 二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6□

第八条 自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受

人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担；自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条 前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

（一）包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

（二）酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第 种方式提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每（月/年）在预收的物业服务费用中按 %的比例提取酬金；

2、每（月/年）在预收的物业服务费用中提取 元的酬金。

（三）

第十条 物业服务费用（物业服务资金）按（年/季/月）交纳，业主应在（每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

第十一条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下

方式解决：

（一） ；

（二） 。

第十二条 停车场收费分别采取以下方式：

（一）停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位 元/个 月、车库机动车车位 元/个 月、露天非机动车车位 元/个 月、车库非机动车车位 元/个 月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位 元/个 月、车库机动车车位 元/个 月、露天非机动车车位 元/个 月、车库非机动车车位 元/个 月的标准提取停车管理服务费。

（二）停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位 元/个 月、车库车位 元/个 月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 元/个 月、车库车位 元/个 月的标准提取停车管理服务费。

（三）停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位 元/个 月、车库车位 元/个 月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十三条 业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条 本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

（一）健身房：

(二) 牌室:

(三) 网球场:

(四) 游泳池:

(五) 其他:

上述经营管理收入按下列约定分配:

1□

2□

3□

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施, 其经营管理费用由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条 物业服务费属本合同第九条第二项或者第 项约定的, 物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式:

(一) 年度结算结余部分, 按以下第 种方式处理:

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入专项维修资金;

3□

(二) 年度结算亏不足部分, 按以下第 种方式处理:

1、由业主追加补足;

第十六条 业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

- （一）业主应当按照规定交纳专项维修资金；
- （二）专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；
- （四）按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

- （六）

第十八条 乙方相关的权利义务：

（一）设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同；

- （六）

第十九条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

- （一）因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- （二）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- （三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和

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；

(五)

(六)

第二十条 甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

的违约金。

第二十二条 乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方倍返还。

第二十三条 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十四条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十五条 经全体业主所持投票权（按首次业主大会会议的投票权计算规定确定）2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十六条 双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一)



(二)

(三)

(四)

(五)

第二十八条 本合同中下列词语的定义是：

(一) 业主，是指物业的所有权人。

(二) 物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三) 物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四) 物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

(五) 共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、 、 、 等部位。

(六) 共用设施设备，是指：1、一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具 、 、 等设备；2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房） 、 、 等设施。

(七) 公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、

使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

（八）专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十一条 本合同正本连同附件共页，一式 份，甲乙双方各执 份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十二条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，采取以下第种方式解决。

（一）向 仲裁委员会申请仲裁；

（二）向 人民法院提起诉讼。

第三十四条 本合同为期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

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。

第三十五条 本合同期限届满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，

乙方应在本合同期限届满后月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第三十六条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或代管。

第三十七条 本合同经甲乙双方签字/后生效。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

附件一： 物业构成（略）

附件二： 物业规划平面图（略）

附件三： 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、保养和维修服务（略）

附件四： 公共区域绿化养护服务(略)

附件五： 物业公共区域的清洁卫生服务(略)

附件六： 公共区域秩序的维护服务(略)

附件七： 物业使用禁止性行为的管理(略)

附件八： 综合管理服务(略)

附件九： 物业承接验收确认书(略)

甲方：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ， 证书编号：

地 址：

联系电话：

根据《物业管理条例》第二十八条、第二十九条的规定及其他相关规定，甲、乙双方就乙方承接（物业名称）（座落位置： 区/县 乡/镇 路 弄 号）的前期物业管理服务，办理物业验收手续等事宜，共同确认如下：

甲方已于 年 月 日会同乙方对物业下述共用部位、共用设施设备进行了查验：

1□

2□

3□

4□

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备完好，乙方同意承接验收。

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备中存在的问题如下：

1□

2□

3□

4□

经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

1□

2□

3□

4□

甲方已于 年 月 日，向乙方提供和移交了下列物业资料（具体清单另附）：

2、设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

3、物业质量保证文件和物业使用说明文件；

4□

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

## 物业前期物业服务合同篇五

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 通讯地址：\_\_\_\_\_

物业服务企业(乙方)\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 通讯地址：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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，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，订立本合同。

名称：[地名核准名称][暂定名]\_\_\_\_\_。

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅][办公][商业]\_\_\_\_\_。

坐落位置：\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_。

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积]\_\_\_\_\_平方米。

区域四至

北  
至\_\_\_\_\_。

规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二(以实际验收清单为准)

第二条甲乙双方应当就业主入住前的服务事宜签订书面协议，明确服务的范围、费用以及双方的权利义务等事项。业主入住前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. 协助甲方做好业主入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

以上发生的费用由甲方另行支付，不得摊入业主的物业服务费用。

第三条业主入住后，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并组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。
2. 物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。

3. 物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。
4. 公共绿地、景观的养护。
5. 清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。
6. 协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。
7. 协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。
8. 消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。
9. 负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。
10. 按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。
11. 发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。
12. 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。
13. 设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

第四条乙方按照双方约定的物业服务标准(见附件五)提供服务。

双方约定的住宅物业的服务标准不得低于《住宅物业服务等级规范(一级)(试行)》中规定的相应要求。



第五条前期物业服务期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

第六条本物业区域物业服务收费选择[包干制][酬金制]方式。

### 第七条包干制

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. 实行包干制的，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. 乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

### 第八条酬金制

1. 物业服务资金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. 物业服务资金为交纳的业主共同所有，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) 乙方员工的工资、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) 物业区域内清洁卫生费用；
- (4) 物业区域内绿化养护费用；
- (5) 物业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)其他费用：\_\_\_\_\_。

3. 乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

(2) [每季][每半年][每年] \_\_\_\_\_，从预收的物业服务资金中按\_\_\_\_\_%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资金的使用情况。

第九条物业服务费应当从甲方通知的收房期限届满之日起计收。业主办理入住手续时预付[季度][半年]的物业服务费。此后按[季度][半年][一年] \_\_\_\_\_交纳，具体时间为\_\_\_\_\_。

第十条业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将押金全额退还。

第十一条停车服务费按露天停车场车位\_\_\_\_\_元/个/月、地下停车库、停车楼车位\_\_\_\_\_元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场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。

第十二条乙方对业主自有物业提供维修保养或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十三条乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务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。

#### 第十四条甲方的权利义务

1. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
2. 在办理业主入住\_\_\_\_\_日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约\_\_\_\_\_平方米，位置为\_\_\_\_\_。
3. 在办理业主入住后[3个月]\_\_\_\_\_月内，向乙方移交本物业的竣工总平面图；在办理业主入住[30日]\_\_\_\_\_日前，向乙方移交本物业的其他相关资料。资料清单见附件六。
4. 在双方委派专业人员办理完相关资料、图纸的移交后[5日]\_\_\_\_\_日内，负责与乙方一起对共用部位和共用设施设备逐项进行验收，登记列表，并经双方[签字][盖章]\_\_\_\_\_确认。
5. 提供物业共用部位、共用设施设备的工程验收资料，并按照质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任。
6. 按规划设计要求，为业主户内配置[电卡式计量表][燃气的输卡式计量表][远程抄送式水表]\_\_\_\_\_；各个分区[独立

单独计量]\_\_\_\_\_，例如，[楼道照明][车库][庭院照明][动力用电][电梯][水泵]\_\_\_\_\_等单独计量的电表；使用临水、临电的，应当按物业的性质承担相应的费用差价。

7. 解决开发建设遗留问题。

8. 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

9. 按时缴纳物业区域内已竣工但尚未出售的物业、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服务费用。

10. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

#### 第十五条乙方的权利义务

1. 在办理业主入住手续30日前，向甲方提交本物业的入住工作计划。

2. 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。

3. 可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；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。

4. 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，并为业主的个人资料信息保密。

5. 及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

6. 对业主和物业使用人违反本合同和《临时管理规约》的行

为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

7. 不得擅自将业主所有的共用部位、共用设施设备用于经营活动;将其用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动的，应当在符合有关法律规定并征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，并每半年公布收益情况，接受业主监督;所得收益归相关业主所有，分配及使用由相关业主共同约定。

8. 不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、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。

9. 本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方及相关业主协商解决。

10. 属于甲方保修的业主自有物业，业主提出修理申请的，乙方应当给予协助，并对施工现场提出管理要求。

11. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第十六条业主(包括仍有未售出房屋的甲方)的权利义务

1. 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

2. 对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3. 有权聘请专业机构对酬金制收费方式的物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计。

4. 有权监督本物业区域内共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况。

5. 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。
6. 按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。
7. 按照约定交纳物业服务费与特约服务费。
8. 有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

第十七条甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在届满3个月前书面通知对方。

第十八条服务期限未满，但业主大会已选聘新的物业服务企业的，应当在新的物业服务合同生效3个月前书面通知甲、乙双方；新合同生效时，本合同自动终止；乙方应当在本合同终止前移交物业服务用房、物业服务的相关资料及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域，并按时撤出本物业区域。

第十九条本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，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。

第二十条本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方或业主大会、业主委员会做好物业服务的交接和善后工作。

第二十一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[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，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。

业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照[逾期每日万分之五]\_\_\_\_\_的标准承担相应的滞纳金。

第二十二條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。

第二十三條除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四條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。

第二十五條为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，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。

第二十六條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。

第二十七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物业纠纷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，可以按照以下方式解决：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

2. 向[北京仲裁委员会][中国国际经济贸易仲裁委员会]或\_\_\_\_\_申请仲裁。

第二十八条双方约定自首户业主入住前[30日]\_\_\_\_\_日，乙方根据甲方的委托，办理承接验收手续。

第二十九条对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当配合，不得阻挠。

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、补充的内容不得与本合同和《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、\_\_\_\_\_各执一份，具有同等法律效力。以招投标方式选聘物业服务企业的，须在招投标备案时提交主管部门一份。

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

## 物业前期物业服务合同篇六

邮编：\_\_\_\_\_；

乙方：\_\_\_\_\_；

邮编：\_\_\_\_\_；

资质等级：\_\_\_\_\_；

证书编号：\_\_\_\_\_；

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对金湾·龙城提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

### 第一章 物业基本情况

#### 第一条 物业基本情况：

物业名称：金湾·龙城；

物业类型：综合型物业；座落位置：合肥市屯溪路；

建筑面积：约\_\_\_\_\_平方米。

### 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第三条 乙方提供的前期物业管理服务按《合肥市住宅小区物业管理服务等级标准》\_\_\_\_级执行(等级标准见附件)。

第四条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等特约服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第五条 乙方在甲方的建设过程中，经常与甲方保持联系，利用自身所长积极为甲方提一些合理化建议，配合好施工，以使该物业交付后能顺利开展工作。

### 第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式：

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： 高层住宅：\_\_\_\_\_元/月.平方米。办公写字楼：\_\_\_\_\_元/月.平方米，若整层办公楼的产权属于一个业主，且该层公共区域内不需要乙方派专人提供保洁服务，该业主与我公司在签订前期物业服务协议时，可按物管费的90%收取，即：\_\_\_\_\_元/月.平方米。

商铺：\_\_\_\_\_元/月.平方米。在整幢商铺销售后或出租后，可根据实际服务内容和标准做相应调整。

第七条 物业服务费用主要用于以下开支：

- (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) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业管理企业固定资产折旧；
- (8) 法定税费；
- (9) 物业管理企业利润；
- (10) 其他符合物业管理支出的费用；

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第八条 业主应于：\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方按\_\_\_\_\_支付。

物业服务费用(物业服务资金)交纳时间：\_\_\_\_\_。

首次物管费缴纳时间应在住房业主交房时(因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，物业服务费由甲方同时支付)。

#### 第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费采取以下方式：

##### 地上停车位

- 1、业主车辆无室内停车泊位，需按月向物业公司缴纳停车费后领取停车证并按指定地点停放。
- 2、未办理停车证的车辆严禁进入本小区。
- 3、费用按市物价局批准的收费标准执行。

##### 地下停车位

- 1、已出售的地下停车位由甲方委托乙方进行管理，车位使用人应按\_\_\_\_\_元/月的标准向乙方交纳停车管理费。
- 2、未出售地下停车位由甲方委托乙方按指定价位进行租赁管理，乙方收取每车位\_\_\_\_\_元的管理费，乙方扣除税金、管理费用和其他相关维护费用后所得租金全部按 季度\_返还给甲方。

第十条 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方管理，本物业管理区域内的会所所有权归\_\_\_\_\_，所得经营收入全部\_\_\_\_\_。

## 第五章 物业的承接验收

第十一条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十二条 本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十三条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- 3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- 4、其他物业管理需要的资料。

第十四条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

## 第六章 物业的使用与维护

第十五条 业主大会成立前，乙方制定本物业管理区域内物业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规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。 第十六条 对于业主、物业使用人违反业主临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，乙方有责任采取一切必要的合法措施进行制止，情况严重的应及时报告甲方及有关部门。

第十七条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第十八条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第十九条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十条 甲方应于交房前二个月，向乙方提供(占总建筑面积千分之三)能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积约\_\_\_\_\_平方米作为办公用房。前期服务管理费用每月人民币：\_\_\_\_\_，期限为乙方接甲方通知进驻之日开始到小区业主办理交房入住之日止。开办费人民币：\_\_\_\_\_由甲方在交楼前二个月支付给乙方。乙方利用开办费置办的办公用品、维修、保洁、安全、消防用品等应制表登记。

第二十一条 物业管理用房由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途

## 第七章 专项维修资金

第二十二条 专项维修资金的缴存按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十三条 专项维修资金的管理按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十四条 专项维修资金的使用按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十五条 专项维修资金的续筹按合肥市房屋主管部门的规定。

## 第八章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十七条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同的服务内容和质量标准，应承担违约责任，并赔偿由此给业主、物业使用人和甲方造成的损失。

第二十八条 甲方未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十条 甲方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。