

# 合同前期协议 前期物业服务委托合同终止协议(模板5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

## 合同前期协议篇一

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将\_\_\_\_\_ (物业名称)委托乙方实行物业管理，双方

经平等协商一致，订立本合同。

## 第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_。

座落：\_\_\_\_\_。

四至：\_\_\_\_\_。

占地面积：\_\_\_\_\_。

总建筑面积：\_\_\_\_\_。

## 第二章 物业服务内容

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；\_\_\_\_\_。

第四条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第五条 共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第六条 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、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第七条公共绿地的养护与管理。

第八条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_。

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1. \_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_；

3. \_\_\_\_\_□

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1. 房屋外观：\_\_\_\_\_；

2. 设备运行：\_\_\_\_\_；

3. 房屋及设施设备的维修保养：\_\_\_\_\_；

4. 急修：\_\_\_\_\_；
5. 小修：\_\_\_\_\_；
6. 绿化维护：\_\_\_\_\_；
7. 环境卫生：\_\_\_\_\_；
8. 公共秩序维护：\_\_\_\_\_；
9. 停车管理：\_\_\_\_\_；
10. 消防管理：\_\_\_\_\_；
11. 电梯运行维护：\_\_\_\_\_；
12. 装饰装修管理：\_\_\_\_\_；
13. 其他：\_\_\_\_\_。

#### 第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_年。  
自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

第十七条合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

#### 第五章物业服务费用

##### 第十八条物业服务费价格

1. 物业服务费价格为\_\_\_\_\_，费用构成包括物业

区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_；由乙方按年/季向业主收取；物业服务费价格的调整，按政策规定/\_\_\_\_\_调整。

2. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：\_\_\_\_\_

2. 车库车位：\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_□

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

## 第六章双方权利义务

### 第二十一条甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2. 合同生效之日起日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_；管理用房位置：\_\_\_\_\_；管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元的标准租用。

3. 甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

(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) 各专业部门验收资料；

(5) 房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等)；

(6) 物业管理所必须的其它资料。

4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题：

(1) \_\_\_\_\_；

(2) \_\_\_\_\_□

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：\_\_\_\_\_。

## 第二十二条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2. 向业主和物业使用人收取物业服务费。

3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;
4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为, 有权提请有关部门处理;
6. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务, 但不得将物业的整体管理委托给第三方;
8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定;
9. 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查;
10. \_\_\_\_\_ □

## 第七章 其他事项

第二十三条 物业入住前的物业服务内容为: \_\_\_\_\_; 服务要求为 \_\_\_\_\_。

第二十四条 物业入住前的物业服务费用为: \_\_\_\_\_, 由甲方向乙方支付。

第二十五条 保修责任内房屋、设施、设备维修养护, 按以下方式处理:

1. 委托乙方返修, 甲方支付全部费用;
2. 甲方负责返修;
3. \_\_\_\_\_ □

## 第八章合同变更、解除和终止的约定

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_。

## 第九章违约责任

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_。

## 第十章附则

第三十三条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_



日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_方式解决。

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_起生效。

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 合同前期协议篇二

一般小区都是需要物业的，今天小编就给大家分享一下服务合同，大家喜欢的来多多阅读哦

甲方：

法定代表人：

住所地：

邮编：

乙方：

法定代表人：

住所地：

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(物业名称)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；

物业类型；

座落位置；

建筑面积。

物业管理区域四至：

东至；

南至；

西至；

北至。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

## 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(物业共用部位明细见附件三)；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件四)；
- 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。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1□

2□

3□

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

第五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服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 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以下第种方式：

#### 1、包干制

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/月.平方米；

高层住宅：元/月.平方米；

别墅：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。

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) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9) 法定税费；

(10) 物业管理企业的利润；

(11)□

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。

## 2、酬金制

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/月·平方米；

高层住宅：元/月·平方米；

别墅：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。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9)□

乙方采取以下第种方式提取酬金：

(1)乙方按(每月/每季/每年)元的标准从预收的物业服务资金

中提取。

(2) 乙方(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金

%的比例提取。

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

第七条业主应于之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

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(物业服务资金)由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)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。

物业服务费用(物业服务资金)按(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

第八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：

1□

2□

## 第四章物业的经营与管理

第九条停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，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。

2、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。

3、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。

第十条乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条本物业管理区域内的会所属(全体业主/甲方)所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1□

2□



第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1□

2□

## 第五章物业的承接验收

第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1□

2□

3□

第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1□

2□

3□

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1□

2□

3□

第十五条对于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。

第十六条乙方承接物业时，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□

第十七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

第十八条业主大会成立前，乙方应配合甲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。

第十九条乙方可采取规劝、等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十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。

第二十一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。

第二十二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

甲方：

法定代表人：

住所地：

邮编：

乙方：

法定代表人：

住所地：

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（物业名称）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

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用。

2、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用。

3、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用。

第十条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条 本物业管理区域内的会所属（全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1□；

2□。

第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1□；

20 .

## 第五章 物业的承接验收

第十三条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

10 ；

20 ；

30 .

第十四条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

10 ；

20 ；

30 .

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

10 ；

20 ；

30 .

第十五条 对于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。

第十六条 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□ .

第十七条 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

第十八条 业主大会成立前，乙方应配合甲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。

第十九条 乙方可采取规劝、 、 等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 甲方应于（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

用房 平方米，位于 。

第二十四条 物业管理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。

## 第七章 专项维修资金

第二十五条 专项维修资金的缴存 。

第二十六条 专项维修资金的管理 。

第二十七条 专项维修资金的使用 。

第二十八条 专项维修资金的续筹 。

## 第八章 违约责任

第二十九条 甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条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。

第三十条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按的标准向乙方支付违约金。

第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，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。

第三十三条 甲方违反本合同第十七条的约定，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。

第三十四条 以下情况乙方不承担责任:

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;
- 2、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;

第一条 物业基本情况:

5□.

第九章 其他事项

第三十五条 本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止;但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条 本合同期满前 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，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。



第三十七条 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。

第三十八条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

1、向 仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份。

甲方(签章) 乙方(签章)

法定代表人 法定代表人

年 月 日

物业名称 ；

物业类型 ；

座落位置 ；

建筑面积 。

物业管理区域四至：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

## 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(物业共用部位明细见附件三)；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件四)；
- 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 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1□；

2□；

3□。

第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

第五条 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服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 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以下第 种方式：

1、包干制

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/月。平方米；

高层住宅： 元/月。平方米；

别墅： 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。

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)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9)法定税费；

(10)物业管理企业的利润；

(11) .

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。

## 2、酬金制

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/月。平方米；

高层住宅： 元/月。平方米；

别墅： 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。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9) .

乙方采取以下第 种方式提取酬金：

(1)乙方按（每月/每季/每年）元 的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2)乙方（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金 %的比例提取。

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

第七条 业主应于 之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

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(物业服务资金)由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)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。

物业服务费用(物业服务资金)按（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在（每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

第八条 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：

1□;

2□.

## 第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费分别采取以下方式:

1、停车场属于全体业主共有的,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费。

## 第一章总则

## 第二章委托管理服务事项

## 第三章委托管理服务期限

## 第四章甲、乙双方的权利和义务

## 第五章物业管理服务质量标准

## 第六章物业管理服务费用

## 第七章违约责任

## 第八章附则

委托方(以下简称甲方):

名称:

法定代表人:

注册地:

参见陈文主编：《房地产开发经营法律实务》，法律出版社20xx年版。住所地：

邮编：

联系电话：

受托方(以下简称乙方)：

名称：

法定代表人：

注册地：

住所地：

邮编：

联系电话：

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将(物业名称)委托乙方实行物业管理有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

## 第一章总则

### 第一条物业基本状况

物业名称：

物业类型：

坐落位置：(市)区



四至:东南西北

占地面积:平方米

建筑面积:平方米

委托管理的物业构成细目详见本合同附件一。

第二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。

第三条乙方应参与本物业的竣工验收,并在本物业移交接管时,与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条本物业交付使用后的质量责任,按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

## 第二章委托管理服务事项

乙方接受甲方委托,提供以下物业管理服务:

第八条共用绿地、花木的养护与管理、;

第九条附属配套建筑和设施的维修、养护和管理,包括商业网点、文化体育娱乐场

所、;

第十条公共环境卫生:包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清

运、;

第十一条交通与车辆停放秩序的管理、;

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、；前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、；

第十四条协助组织开展本物业管理区域内的文化娱乐活动；

第十七条其他委托事项：

1.；

2.；

3..

### 第三章委托管理服务期限

第十八条本合同规定的物业管理委托期限暂定为年，自本合同生效之日起至年月日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

### 第四章甲、乙双方的权利和义务

## 第二十条甲方的权利和义务

1. 应当在销售物业之前，制定《业主临时公约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。
2. 应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。
3. 在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书□
4. 审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理方案之日起 日内出具书面审定意见。
5. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定；并将管理情况报物业管理主管部门备案。
6. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告并在乙方提交上述材料之日起 日内出具书面审定意见。
7. 保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第种方式处理：
  - (1) 甲方负责返修；
  - (2) 委托乙方返修，由甲方支出全部费用；
  - (3) .
8. 在本合同生效之日起日内向乙方提供经营性商业用房(指非住宅房屋)，由乙方按每月每平方米元的标准租用，其租金收

入仅用于.

9. 在本合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积的物业管理用房，由乙方按下列第项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米元的标准租用，其租金收入仅用于.

10. 在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料：

(2) 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 物业管理所必需的其他资料。

11. 为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、物业使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

12. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项：

(1) ；

(2) .

13. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14. 及时缴纳空置房屋的物业管理服务费；依法提供物业维修专项资金。

15. 甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理服

务费用收支状况进行审计。

16..

## 第二十一条乙方的权利和义务

1. 据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；自主开展物业经营管理服务活动。
2. 对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。
3. 配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。
4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。
5. 按本合同的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。
6. 可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使用人承担。
7. 负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施。
8. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督。

9. 负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，并最迟于每年 月之前以方式向甲方提出上述计划和报告；经甲方审定后组织实施。

10. 负责每个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目；并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12. 不得擅自在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13. 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

14. 本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起日内向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料。

15. 接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16. .

## 第五章物业管理服务质量标准

第二十二条乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理

事项：

2. 设备运行：电梯按规定时间运行；水泵、发电机等设备日检查 次；

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：屋面及房屋渗漏 日修好；

4. 公共环境：道路：；室内外排水；沙井清理一次；

5. 清洁卫生：

(1) 公共场地每天以标准清扫次；

(2) 电梯卫生每天清扫、保洁次；

(3) 定期组织实施化粪池清掏(费用由业主承担)；

(4).

6. 绿化：绿地完好率达到%以上；

7. 交通秩序：室内(外)停车场一天小时保管；

8. 保安：实行 小时保安制度，岗位设置 个， 小时轮流值守；

10. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到:%.

有关上述物业管理服务质量的约定详见本合同附件二。

## 第六章物业管理服务费用

### 第二十三条物业管理服务费

1. 本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服

务费用的相关规定。

2. 本物业管理服务费，住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳；非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用： .

3. 本物业管理服务费每〔月〕 / 〔季〕 / 〔半年〕) 交纳一次，每次交纳费用时间为。

4. 空置房屋的物业管理服务费，分别由按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳。

5. 本物业管理服务费标准的调整，按调整。

6. 业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。

7. 业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理服务费。

8. 物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按〔该幢〕 / 〔该物业〕住户实际用量共同分摊。

9. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第项方式处理：

(1) 从逾期之日起按每天元交纳滞纳金；

(2) 从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之交纳滞纳金；

(3) .



第二十四条车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1. 露天车位：每日元，每月元，每年元；
2. 车 库：每日元，每月元，每年元；
3. 摩托车：每日元，每月元，每年元；
4. 自行车：每日元，每月元，每年元；
5. .

第二十五条乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十六条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下：

1. ;
2. ;
3. .

第二十七条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1. 保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担。
2. 不属保修范围内的、维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或承担。

3. 保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

## 第七章违约责任

第二十八条甲方违反本合同第二十条的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到本合同约定的标准；逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同；由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按支付违约金；由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条甲、乙双方任何一方无正当理由不得提前终止本合同，否则应向对方支付 元的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十三条甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方应在本合同终止之日起日内办理完毕全部物业管理交接手续。

## 第八章附则

第三十六条自本合同生效之日起天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十七条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏；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，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条甲、乙双方经协商一致，可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十九条本合同之附件均为本合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第四十条本合同及其附件和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。

第四十一条本合同正本连同附件共页，一式三份，甲、乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第四十二条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第方式解决：

(1) 提交仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条本合同自起生效。

第四十五条本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章：乙方签章：

法定代表人：法定代表人

授权代表：授权代表：

日期：年 月 日日期：年 月 日

合同签订地：

附件：

一、本物业构成细目

二、本物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

## 合同前期协议篇三

(七)制止违反本物业的物业管理公共规章制度和《临时管理规约》的行为;

(八)依据政府有关法规政策和本协议向乙方收取物业管理各项费用,每半年向乙方公布物业管理费用收支帐目。

第四条乙方的权利义务:

(一)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;

(四)依据协议向物业管理企业交纳物业管理各项费用;

第五条物业管理服务事项(范围):

在物业交付使用后,开发建设单位所委托的物业管理企业提供的物业管理服务事项(根据开发建设单位分期实施情况),其受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

第六条物业管理服务质量

物业管理企业提供的物业管理服务质量(具体可参考《江苏省住宅物业管理服务标准》)。物业管理企业提供的物业管理服务应达到所约定的目标;对达标的理解有异议的,由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付,最终结算。

第七条免责条款:

在管理过程中,因下列事由所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对开发建设单位和其委托的物业管理企业的免责事由,开发建设单位和其委托的物业管理企业均不负赔偿之

责：

(一)天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

(四)因乙方或第三者之故意、过失所致的损害；

(五)乙方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

(六)业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

(九)除上述各款外，其它不可归责于开发建设单位和其委托的物业管理企业。

第八条违约责任：

(四)物业管理企业违反本合同的约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，业主有权要求返还。

第九条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，甲方和其委托的物业管理企业因采取紧急避险措施造成乙方财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过物业管理企业支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由物业管理企业据实赔偿；物业管理企业的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第十一条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第十二条本合同正本连同附件4页，一式贰份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十三条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十四条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第2方式解决：

(一)提交仲裁委员会仲裁；

(二)依法向昆山市人民法院起诉。

第十五条本合同经双方签字后生效，至本物业业主委员会与物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效之日止。

第十六条本合同由苏州市房产管理局解释。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

### 物业前期服务合同范文3

#### 第一章总则

第一条本协议当事人：

甲方：

乙方(业主)：

甲乙双方依据法律、法规以及乙方与北京首钢房地产开发有限公司签订的“房屋买卖预售/销售合同”内的有关物业服务的约定，就前期物业管理服务达成如下协议。前期物业服务是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理服务企业签定的《物业服务合同》生效时止的物业服务。

## 第二条 物业基本情况

本物业名称：

乙方房屋情况： 位置： 楼单元室；建筑面积平方米。

第三条 甲方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

## 第二章 委托管理的事项

第四条 房屋建筑共/公用(下同)部位的维护、养护和管理。共用部位是指房屋主体承重结构(包括基础、承重墙、柱、梁、楼板、屋顶等)户外墙面、楼梯间、走廊通道等。

第五条 共用设施、设备的运行、维护和管理。共用设施设备是指共用的上下水管、雨漏管、公共供电线路、烟道、公共照明、消防设施、绿地、道路、沟、井和共用设施设备使用的房屋等。

## 第六条 园艺及环境卫生

一、小区内共用绿地、园林等的管理和养护(不含保修保养期内小区公共绿化的养护)。

二、公共环境的清洁卫生、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运(不含乙方室内装修、装饰垃圾收集和清运费用)。



## 第七条安全及消防

一、为维护本物业区域内的公共秩序(不含人身、财产的保险、保管责任)，对本物业区域进行安全监控和巡视，协助公安部门做好社会治安工作。

二、为维护本物业区域内的消防安全，对本物业区域内的消防设施、设备进行日常检查维护，做好消防教育、宣传、培训、演练、防范等工作。

## 第八条交通秩序与车辆停放

对进出小区车辆实施出入证管理，确保进出小区车辆行驶畅通、停放有序。(不含人身、财产的保险、保管责任)。

## 第九条档案资料管理

一、本物业的房屋竣工资料、设备、设施、图纸等管理。

二、业主及使用人的档案资料的管理。

## 第十条房屋装饰装修管理

按法律法规和北京首房物业管理有限公司装修管理有关规定对本物业装修进行管理、监督。

## 第十一条其他管理服务事项

一、受业主的委托对房屋自用部位、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。

## 第十二条协议期限

自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业服务合同》时止。

## 第三章双方的权利及义务

### 第十三条甲方的权利及义务

一、对本物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。

二、设立服务机构，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，制订物业管理制  
度。

四、建立健全物业管理档案资料。

五、可委托专业公司承担物业的专项管理与服务业务，但不得将物业的整体管理责任转让给第三方。

六、根据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用。

七、编制物业管理服务计划及财务年度计划。

八、定期向业主公示财务收支状况。

九、法律法规规定的其他权利义务。

### 第十四条乙方的权利及义务

一、监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲

方提出意见和建议。

二、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。

三、遵守本协议及物业的管理规定。

四、依据政府有关规定，入住前应办理入住手续。

五、装饰装修时，须办理装修申请手续，并遵守北京首房物业管理有限公司在房屋装饰装修方面的管理规定。

六、依据协议按时向甲方交纳物业服务费、供暖费和其他相关费用。

七、不得占用、损坏物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

八、支持并协助物业公司依法所进行的物业服务和经营活动。

九、转让房产时，须三日前书面通知甲方，并到甲方办理物业费等费用的结算手续。不办理手续的，乙方与房产受让人对所欠费用承担连带责任。

#### 第四章物业管理服务标准

依据京国土房管物【2007】1209号《北京市居住小区物业管理服务标准》中的有关规定。

#### 第五章物业管理服务费用及其他费用

#### 第十六条物业管理服务费

一、住宅按元/建筑平方米·月(含：公共秩序维护、公共区域保洁、公共绿化养护、小区日常管理、化粪池清掏、房屋

及小区共用部位设施设备小修等)。

二、费用交纳时间：每年1月1日至1月15日交纳该年1月至6月的物业管理服务费，每年7月1日至7月15日交纳该年度7月至12月的物业管理服务费。

第十七条代收代缴费用(以下费用不属于物业管理服务费，收费标准按政府规定)

一、公共区域的照明电费由单元业主公摊。

二、生活垃圾清运费：30元/户·年。

三、交费时间：与物业管理服务费同时交纳。

第十八条其他有偿服务费用：

一、大型机动车地上停车位：210元/月·辆。

二、小型机动车地上停车位：150元/月·辆。

三、小型机动车地下车库停车位：300元/月·辆。

四、普通自行车：3元/月·辆。

五、山地自行车：5元/月·辆。

六、人力三轮车：5元/月·辆。

七、小摩托车：10元/月·辆。

八、大摩托车：12元/月·辆。

第十九条维修基金

一、维修基金的使用由甲方根据实际情况，按照政府有关文件的规定提出年度使用计划，经三分之二业主同意，报行政主管部门审核批准后使用。

二、维修基金不敷使用时，按政府有关规定的程序续筹。

三、乙方转让物业时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第二十条本章收费项目及标准，如政府有新规定，按新规定执行。

## 第六章违约责任

### 第二十一条违约责任

一、甲方违反本协议，未达到管理服务质量约定标准，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正造成损失的，甲方承担相应的责任。

二、乙方违反本协议，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方承担相应的责任。

三、甲方违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费，乙方有权要求甲方清退多收费用，退还利息并支付违约金。

四、乙方违反本协议，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费用，并从逾期之日起按应交费总额的5%按日交纳违约金。

## 第七章其他约定

第二十二条《业主临时公约》、《房屋使用说明书》、《住户手册》等作为本协议的附件，具有同等法律效力。

第二十三条本协议执行期间若因不可抗力致无法履行，双方按有关法律规定处理。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

文档为doc格式

## 合同前期协议篇四

乙方：\_\_\_\_\_

甲方是指：1、房地产开发单位或其委托的物业管理企业；2、公房出售单位或其委托的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类型\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_

建筑面积\_\_\_\_\_平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

## 第一条 双方的权利和义务

### 甲方的权利义务

- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料；
- 4、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为；
- 6、依据本协议向乙方收取物业管理费用；
- 7、编制物业管理服务及财务年度计划；
- 8、每\_\_\_\_\_个月向乙方公布物业管理费用收支帐目；
- 10、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；
- 11、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等服务；
- 13□\_\_\_\_\_□

### 乙方的权利义务

- 1、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；
- 2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；
- 4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用；
- 5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》；
- 7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
- 8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

10□\_\_\_\_\_□

甲方：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 合同前期协议篇五

第一条?本合同当事人

委托方?（以下简称甲方）

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：



受委托方（以下简称乙方）：

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

## 第二条?物业基本情况

物业类型：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业构成细目见附件（略）。

## 第二章?物业服务内容

第三条?制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；\_\_\_\_\_。

第四条?房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部

位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第五条?共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第六条?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、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第七条?公共绿地的养护与管理。

第八条?公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第九条?维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第十条?维持物业区域内\_\_\_\_\_行驶秩序，对\_\_\_\_\_停放进行管理。

第十一条?消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_。

第十二条?电梯的运行和日常维护管理。

第十三条?房屋装饰装修管理服务。

第十四条?其他委托事项

1.? \_\_\_\_\_□

2.? \_\_\_\_\_□

3.? \_\_\_\_\_□

### 第三章?物业服务质量要求

#### 第十五条?服务质量要求:

1. 房屋外观: \_\_\_\_\_;
2. 设备运行: \_\_\_\_\_;
3. 房屋及设施设备的维修养护: ?\_\_\_\_\_;
4. 急修: \_\_\_\_\_;
5. 小修: \_\_\_\_\_;
6. 绿化维护: \_\_\_\_\_;
7. 环境卫生: \_\_\_\_\_;
8. 公共秩序维护: \_\_\_\_\_;
9. 停车管理: \_\_\_\_\_;
10. 消防管理: \_\_\_\_\_;
11. 电梯运行维护: \_\_\_\_\_;
12. 装饰装修管理: \_\_\_\_\_;
13. 其他: \_\_\_\_\_。

## 第四章?物业服务期限

第十六条?物业服务期限为\_\_\_\_\_年。  
自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_  
月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_  
年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

第十七条?合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

## 第五章?物业服务费用

### 第十八条?物业服务费价格

1. 物业服务费价格为\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_；由乙方按年/季向业主收取；物业服务费价格的调整，按政策规定/\_\_\_\_\_调整。

2. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_。

第十九条?停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：\_\_\_\_\_

2. 车库车位：\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_□

第二十条?乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

## 第六章?双方权利义务

### 第二十一条?甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2. 合同生效之日起?日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_；管理用房位置：\_\_\_\_\_；管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元的标准租用。

3. 甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

(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) 各专业部门验收资料；

(5) 房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

(6) 物业管理所必须的其它资料。

4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题：

□1□\_\_\_\_\_□

□2□\_\_\_\_\_□

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：\_\_\_\_\_。

## 第二十二条?乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2. 向业主和物业使用人收取物业服务费。

3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理；

6. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9. 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

10. \_\_\_\_\_□

## 第七章?其他事项

### 第二十三条?物业入住前的物业服务内容

为：\_\_\_\_\_；服务要求

为\_\_\_\_\_。

第二十四条?物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_，由甲方向乙方支付。

第二十五条?保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1. 委托乙方返修，甲方支付全部费用；
2. 甲方负责返修；
3. \_\_\_\_\_□

第八章?合同变更、解除和终止的约定

第二十六条?本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条?业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条?本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条?其他条款\_\_\_\_\_。

第九章?违约责任

第三十条?因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条?乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条?其他条款\_\_\_\_\_。

## 第十章?附则

第三十三条?双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条?为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条?本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条?本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_方式解决。

1. 提交\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条?本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性



文件抵触，该条款无效。

第三十八条?本合同自\_\_\_\_\_起生效。

甲方乙方

签章签章

年?月?日年?月?日

附件一：委托管理的物业构成细目（略）