

# 最新物业委托经营管理合同 物业管理委托合同(精选5篇)

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。那么合同书的格式，你掌握了吗？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

## 物业委托经营管理合同篇一

乙方(受委托方):\_\_\_\_\_物业管理公司

为加强\_\_\_\_\_小区(大厦)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据\_\_\_\_\_市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议，以便共同遵守。

### 第一条物业管理内容

1、甲方将位于\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

2、管理事项包括：

(1)房屋的使用、维修、养护；

(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)；

(4)公共生活秩序；

(5)文娱活动场所；

(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

(7) 车辆行使及停泊;

(8) 物业档案管理;

(9) 授权由物业管理公司管理的其他事项。

## 第二委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

## 第三条物业管理期限

委托管理期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

## 第四条双方权利、义务

### 1、甲方权利、义务:

(1) 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

(2) 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理辦法拨付给乙方。

(5) 负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

(6) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

(8) 负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

(11) 政策规定由甲方承担的其他责任。

### 2、乙方责任、权利、义务:

(1)根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

## 第五条其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

5、本合同之附件均为合同有效组成部分；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。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

甲方签章:乙方签章:

法人代表:法人代表:

年月日

## 物业委托经营管理合同篇二

第一条本合同当事人

委托方(甲方):

受托方(乙方):

根据有关法律、法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方将\_\_\_\_\_ (物业名称)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: 小区住宅、为住宅配套的建筑及设施

坐落位置:

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见附件一。

第三条乙方提供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、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、地下室。

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、烟囱、内外共用照明、有线电视线路、共用中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高低压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、污水泵、水箱、宽带网线、电信线路、楼宇单元门与户门对讲系统、高低压变配电设备及供电线路、避雷及接地保护、标识、安全监视系统、电话交换机。

第六条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、围墙栏杆。

第七条公共绿地、花木、建筑小品、喷水池、铺装地面等的养护与维修。

第八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、会所。

第九条公共环境卫生，包括场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾箱及垃圾的分类、收集和清运、栏杆及外建筑外墙面清洁。

第十条交通与车辆秩序的管理。

第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、小区治安。

第十二条管理与物业相关的工程图纸、业主和租户档案与竣工验收资料、工程维修记录。

第十三条组织开展社区文化娱乐活动，建设社区专项活动组织。

第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

- 1、物业服务费；
- 2、有偿使用设施的费用；
- 3、供暖费。
- 4、受委托的代收代缴费用，如：水费、电费等。

第十五条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方接受委托并合理收费。

第十六条对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、公告、起诉等措施。

#### 第十七条其它委托事项

- 2、接受业主委托，办理业主与开发商之间费用结算的具体手续；
- 3、执行业主大会有关决议及业主委员会(筹)委托的其他事宜。

#### 第三章委托管理期限

第十八条委托管理期限为年，自年月日时至年月日时止。

#### 第四章双方权利义务

第十九条甲方权利义务(同样适用于业主委员会)

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、制定业主公约并监督物业使用人遵守公约。
- 3、审定(修改)乙方拟定的物业服务方案和制度。

- 4、检查监督乙方工作实施及制度的执行情况。
- 5、审定乙方提出的物业服务年度计划、财务预算及决算。
- 6、甲方有责任在合同生效后为乙方进驻小区提供管理用房，乙方无偿使用。
- 7、当业主和物业使用人不按规定交纳物业服务费时，采取协商、规劝、书面公告或授权乙方采取起诉等方式协助乙方催交。
- 8、协调、处理本合同生效前发生的物业管理遗留问题。
- 9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

## 第二十条乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规、行业服务标准及本合同的约定，建立物业服务管理机构和管理制度。乙方制定的服务标准应征得甲方同意。
- 2、对业主和物业使用人违反业主公约的行为，按照本合同的第十六条的约定办理。
- 3、选聘专业公司承接本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。
- 4、负责编制房屋、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大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。
- 5、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

6、负责编制物业年度工作计划、资金使用计划及决算报告。

7、每6个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

10、本合同终止时，乙方必须向甲方无条件移交全部经营性商业用房、管理用房及物业的全部档案资料、收费情况、专项管理的资金和帐户等。

## 第五章物业服务质量及方式

第二十一条乙方必须按下列约定，实现目标管理。

1、小区整体达到桐城市优秀管理住宅小区标准”。

2、物业公司应积极引入国内先进管理经验，提高服务管理水平，并应适时建立iso-9001和iso14001管理体系。

3、业主投诉服务实行首问负责制，有始有终不允许推诿扯皮。

4、本物业的服务采取专业方式，即小区内保安、保洁、绿化、电梯、网络等项专业性较强的工作由乙方组织专项招标，甲乙双方共同决定，乙方负责对承包专业公司进行监督管理，以保证小区物业状况始终处于专业、良好水平。

乙方的主要服务重点是：

(1) 业主的投诉和报修；

(2) 工程维护和维修；



(3) 协助业主委员会(筹)工作;

(4) 整顿小区私搭乱建、乱停车辆等损害业主整体利益的情况;

(5) 不断提升小区物业整体服务水平, 争创桐城市一流的居住小区。

## 第六章 物业服务费用及收入

### 第二十二条 物业服务费

1、本物业的服务费, 住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米xx元/m<sup>2</sup>(不带电梯)或xx元/m<sup>2</sup>(带电梯)向业主或物业使用人收取。

2、业主和物业使用人逾期未交纳物业服务费的, 从逾期之日起每天按应交服务费的千分之一交纳滞纳金, 但滞纳金总额不应超过应收款总额的30%。

3、乙方对物业服务费的收取采取“先服务后收费”的原则, 每月1-5日收取上月物业管理费。

4、乙方收取的物业服务费扣除营业税后, 提取8%作为乙方的利润, 但在经营亏损时不得提取。

5、物业费在乙方提取应得利润后的结余部分, 应该用于对小区业主的服务或者适当减免次年的物业服务费。

### 第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取:

1、露天车位: 按桐城市标准

2、车库: 230元/位. 月

### 3、自行车存放不收费。

第二十四条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准须经甲方同意并公示。

### 第二十五条其它收费：

1、乙方利用业主所拥有的物权取得的收益，如：房屋租赁、广告、地面停车、物业用房出租、会所经营收费等，进入专项资金账户，扣除相应的一定比例乙方的管理费用(管理费用比例甲乙双方协商确定)后，由业主委员会(筹)决定其使用，专款专用。

2、采暖费为代收代缴，不纳入乙方的收入，专款专用、封闭管理。

### 第二十六条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、房屋共用部位的小修、养护费用，由物业管理费承担；大中修费用，由业主交纳的维修基金承担；更新费用，另行商议。

2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由物业管理费承担；大中修费用，由维修基金承担；更新费用，另行商议。

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，按照与有关部门协议执行，小区界内部分由物业管理费承担；大中修费用，由界内部分维修基金承担；更新费用，另行协商。

4、公共绿地的养护费用，由物业管理费承担；改造、更新费用，另行商议。

5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由物业管理费承

担;大中修费用, 由维修基金承担;更新费用, 另行商议。

## 第七章违约责任

第二十七条甲方违反合同第十九条的约定, 使乙方未完成规定管理目标, 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;造成乙方经济损失的, 甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条乙方违反本合同第四章第二十条不能履行责任, 违反第五章的约定, 未能达到约定的管理目标, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的, 甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条乙方违反本合同第六章的约定, 擅自提高收费标准的, 甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条甲乙任何一方无正当理由提前终止本合同的, 应向对方支付本合同金额20%的违约金;给对方造成经济损失超过违约金的, 还应给予赔偿。

## 第八章附则

第三十一条自本合同应在小区内公示, 生效后根据业主大会决议乙方进驻并应与原物业公司办理完交接验收手续。

第三十二条合同期满后, 乙方全部完成合同并且管理成绩优秀, 大多数业主和物业使用人反映良好, 可续订合同并享有优先权。

第三十三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, 补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条本合同之附件为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写与印刷文字具有同等效力。

第三十五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。

第三十六条因房屋建筑质量、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，由甲方负责向开发商追索并由开发商作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门或者有资质检查单位的鉴定为准。

第三十七条本合同执行期间，如遇战争、水灾、地震、龙卷风等自然灾害或其它不可抗力的因素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。

第三十八条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意通过司法程序解决。

第三十九条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满15天前向对方提出书面意见。

第四十条本合同自签字之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

年月年月

物业管理委托合同

物业管理招标委托合同

# 住宅区物业管理委托合同

## 物业委托经营管理合同篇三

### 第一章：总则

#### 第一条：本合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：聊城市阿尔卡迪亚小区业主委员会

受委托方（以下简称乙方）：廊坊荣盛物业服务有限公司聊城分公司

根据《中华人民共和国合同法》、《山东省物业管理条例》、《聊城市物业管理办法》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对阿尔卡迪亚锦园、绣园实行专业化、规范化、一体化的物业管理及严格执行壹级服务标准订立本合同。

#### 第二条：物业基本情况

物业名称：阿尔卡迪亚锦园、绣园

座落位置：建设东路51号

占地面积：锦园：98925平方米绣园：33912平方米

电梯数量：锦园：94台、绣园：46台

物业类型：商住

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采合同承担相应的责任。

## 第二章：委托管理事项

第四条：房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房、……）的维修、养护和管理。

第五条：房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、供暖、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、……）的维修、养护、管理和运行服务。

第六条：本物业建筑规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场，…）的维修、养护和管理。

第七条：本物业建筑规划红线内的所属配套设施（包括：商业网点、文化体育、娱乐场所……）的维修、养护和管理。

第八条：公共环境（包括：公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。绿化植物的修剪和养护。

第九条：交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

第十条：配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等秩序维护工作（但不含人身、财产保险保管责任）。

第十一条：组织开展社区文化娱乐活动。

第十二条：物业及物业管理档案、资料。

第十三条：法规和政策规定由物业服务公司管理的其它事项。

### 第三章：合同期限

本物业委托管理期限为贰年。自2013年7月26日起自2015年7月25日止，

合同自签订之日起实施。

### 第四章：甲方的权利和义务

第十四条：对乙方的管理实施监督检查，每年进行一次全面考核评定。委托乙方对违反省市物业管理条例及管理办法、业主规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴纳有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取法律行为催缴催改。

第十五条：有义务督促业主和物业使用人遵守《业主规约》。

第十六条：不得干涉乙方的正常物业管理服务工作及文化活动。

第十七条：甲方所有组成人员按照省市物业管理条例及物业管理办法积极带头缴纳物业服务费用。

第十八条：负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

第十九条：协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第二十条：法规政策规定由甲方承担的其它责任。

第二十一条：按条例规定，建设单位向业主委员会提供首次业主大会筹备工作经费伍万元；及管理区域划分备案证明；房屋及建筑面积清册；业主名册；规划总平面图；交付使用共用设施设备的证明；物业服务用房备案证明。

## 第五章：乙方的权利和义务

办法、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主（物业使用人）的合法权益，获取不当利益。

第二十四条：经业主委员会批准后；严格按合同规定充分利用小区资源，开源节流，进行多种经营。

第二十五条：乙方提供锦园19号楼一单元一层东户一套办公用房，并提供全套办公设施。

第二十六条：乙方提供业主委员会办公经费每年壹拾贰万元，自本合同生效起：三日内一次性转入业主委员会指定账户；公共部位收益高出壹拾贰万元的利润按照，50%增补给业主委员会。

第二十七条：有权依照法规政策、本合同和《业主规约》的规定对违反《业主规约》和物业管理法规政策的行为进行处理。

第二十八条：有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。第二十九条：负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费（水、供暖、电梯费用等）。

第三十条：接受甲方、物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受业主的监督。

第三十一条：对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在物业内改扩建完善配套项目，经业主委员会同意后；由政府有关主管部门批准方可实施。

第三十二条：按规定乙方将继续保管本物业所有的物业及物



业管理档案、资料（工程建设竣工资料、住用户资料、……）原件，并备份给甲方一份；开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

第三十三条：不承担对业主及非业主使用人的人身、财产约保管保险义务。

## 第六章：管理服务费用

第三十四条：物业管理服务费：按照物业管理相关条例及市政府物价局的指导，本物业服务费（多层0.6元 / 平方米/月；高层0.8元 / 平方米/月；商铺1.5元， / 平方米/月），电梯运行费用按实际发生金额向业主收取（包括年检费用、维保费用），住宅公共水、电设备运行费实际发生向业主收取，并公示明细。第三十五条：本物业的管理费实行包干制，由乙方自负盈亏，自主经营。第三十六条：业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起可按日加收应交费用万分之五的滞纳金。

第三十七条：按政府规定，小区 / 大厦内的停车场由乙方进行经营管理，其收费标准执行政府物价部门的有关规定。

第三十八条：乙方对物业产权人、使用人的`房屋自用部位、自用设备毗连部位的维修、养护及其它特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收。

第三十九条：房屋建筑（本体）的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋公共维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物价和物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主配合维护工作。

## 第七章：奖惩措施

第四十条：经由乙方积极努力，使本物业被评为省、市级物业管理优秀小区 / 大厦称号的小区 / 大厦，收费标准按照政府有关规定可以分别上浮20%、10%。

## 第八章：违约责任

第四十一条：如因甲方原因，造成未完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方限期解决，乙方有权终止本合同。

第四十二条：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（产生事故的直接原因，以政府有关部门鉴定结论为准）。第四十三条：甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

## 第九章：其它事项

第四十四条：经双方协商一致，双方可对本合同的条款进行修订、更改或补充，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。

第四十五条：合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如欲续订合同，应在管理期满前三个月向对方提出书面意见。

第四十六条：本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行或造成名誉、经济损失的，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

第四十七条：本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请市仲裁委员会调解，调解不成的，提交聊城市法院裁决。

第四十八条：本合同之附件均为合同有效组成部分；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。

第四十九条：本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国

和国有有关法律、法规和政策执行。

第五十条：本合同正本连同附件本共伍页，一式陆份，甲、乙双方各执贰份；政府物业管理部壹份；中通社区壹份；具有同等法律效力，本合同经甲方的业主大会依法通过。

第五十一条：本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

负责人：

签约时间：

负责人： 签约地点： 乙方签章：

## 物业委托经营管理合同篇四

本合同当事人：

委托方 大庆昊方房地产开发有限公司（以下简称甲方）：

受托方 大庆昊方·华溪物业管理有限公司（以下简称乙方）：

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，就甲方将华溪龙城（一期）（物业名称）委托给乙方实行物业管理。

### 第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称 华溪龙城（一期）；

物业类型 住宅型物业；

座落位置 龙凤区政府、新建公路客运站枢纽大楼以东，龙凤大街与凤凰路交汇处。；

占地面积150918平方米

建筑面积236589.24平方米。

物业管理区域四至：

东至 妇幼保健院；

南至 东城领袖住宅小区；

西至 龙凤区政府和客运枢纽大楼；

北至 世纪大道。

容积率：1.2 %

绿地占有率：38%

（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 乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准（具体标准见附件四）

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服务，服务内容和费用由双方另行商定。

其它委托事项：

- 1、按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。
- 2、乙方承接物业时，甲方应配合乙方对小区所有物业共用部位、共用设施设备进行查验。
- 3、甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题时，甲方应负责限期予以解决。
- 4、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。

5、甲方保证交付使用的物业及卫生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。

### 第三章 服务费用

第五条 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：

多层住宅： 1.999 元/月.平方米；

高层住宅： 1.399元/月.平方米；

商业物业： 1.399 元/月.平方米；

注：最终的收费标准以物价局审核标准执行。

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；

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。

第六条 业主应于20\_\_年月日 0:00时之日起交纳物业服务费用（物业管理服务费），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。

甲方在与物业买受人签订的买卖合同应当包含此项约定。

第七条 乙方应向全体业主公布物业服务费用、物业管理年度计划和物业服务费年度预决算，并每年 1 次向全体业主公布物业服务费（包括共同部分收益）的收支情况。

对物业服务费收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

- 1、委托相关部门进行审计；
- 2、报请物业主管部门审核。

第八条 纳入物业管理范围内已竣工但尚未售出或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费由开发建设单位从符合交付使用时起减半交纳，未竣工部分不缴纳物业服务费。

第九条 为保证前期物业管理服务的正常运行，甲方将承担乙方在本项目的开办费用、前期介入费用、接管验收费用、由

于项目分期建设造成的前期物业管理服务费不足的补贴等。  
具体补贴标准及支付方式如下：

乙方在使用以上费用时，须自觉接受甲方及物业管理行政主管部门的监督。

5、甲方配置的公共区域的设备设施见附表清单。

#### 第四章 物业的使用与管理

第十条 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。

第十一条 乙方可采取规劝 通知相关职能部门 等必要措施，制止业主、物业使用人违反业主临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十二条 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。

第十三条 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。

#### 第十四条



# 物业委托经营管理合同篇五

身份证号：

法定代表人：

鉴于：

(1) 甲方是 万达购物广场首层 号铺（“商铺”，见附件一示图）的经营者。

2. 乙方是 万达购物广场（“购物广场”）的物业管理公司。

3. 为提高购物广场经营管理水平，提升经营档次，优化购物环境，现甲方希望委托乙方将商铺纳入购物广场首层统一的经营管理，乙方愿意接受前述委托。

甲、乙两方就前述委托事宜达成如下一致意见：

1.1 乙方负责制定购物广场首层统一的营业员招聘培训计划、经营行为准则、服务礼仪规范、对外公关、营销活动等统一经营管理制度。

1.2 乙方负责确立统一的购物广场首层整体的经营理念，确定统一的整体形象设计方案，统一经营时间、导购系统□pop标识、挂旗、购物袋、价签等。

1.3 乙方负责按照统一经营管理的需要，重新划分、调整和组合购物广场首层不同的商品服务区域，以保证不同区域商品服务特色的统一。

1.4 乙方负责统一策划和组织节假日、重大节庆日的营销推广活动、广告宣传及购物广场内外环境的布置、营造。

管理期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

3.1管理期限内，乙方有权按照商铺的建筑面积收取提供统一经营管理的服务费（“经营管理费”），每月每平方米人民币 元。本合同项下商铺的套内建筑面积为 平方米，月经营管理费合计为人民币 元。

3.2经营管理费从 年 月 日开始收取。

3.3甲方应在 年 月 日支付首期三个月经营管理费。其余各期经营管理费应于每期第一个月前五日内将经营管理费支付到乙方指定帐户。

3.4甲方同意在管理期限内按照前述方式缴纳经营管理费。

3.5逾期缴纳经营管理费的，每延迟一日，乙方有权按照 %的比例计算违约金，从应当缴纳之日起至实际足额缴纳之日止。

4.1甲方应遵守乙方制定的统一经营管理制度，按照重新划分的经营区域组织货源进行销售。如果违反相关制度，乙方有权加以制止，并按照经营管理制度追究其责任。

4.2乙方有权根据统一经营管理的需要制定、修改、新增统一经营管理制度，并根据实际情况拆除商铺现有的全部装修、装饰（包括但不限于隔断）。

4.3乙方无须因提供统一经营管理服务而承担任何经营风险。

因本合同而产生的任何的争议或分歧，各方应首先尝试通过友好协商加以解决；如协商不成，应提交 仲裁委员会按其仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对当事人具有约束力。仲裁费用由败诉方承担。

购物广场首层关于统一经营管理的所有制度将作为本合同的

附件，为本协议不可分割的部分，与本协议具有同等效力。

本协议自甲、乙双方签字、盖章（甲方为自然人时，无须盖章）后生效。本协议正本二份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

签署时间： 年 月 日

联系人：

联系方式：

地址：

联系人：

联系方式：

地址：