

# 商场物业承包合同(优秀9篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 商场物业承包合同篇一

甲方：

乙方：

为加强甲方医疗环境的保洁管理，协助甲方提高医疗服务水平，创造优美、整洁、舒适、文明的工作环境，根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》和有关法律法规规定，经甲、乙双方共同协商，本着平等互利，等价有偿的原则□xx中医医院将本院的物业（保洁、维修等）交由xx物业管理有限责任公司。

委托管理期限：自20xx年x月x日始至20xx年x月x日止，时效期限 1 年。

### 一、甲方的权利、义务

- 1、依照本合同规定将医院所属物业的保洁、维修委托给乙方实行专业化的管理。
- 2、甲方根据实际工作需要，委托乙方派遣 名工作人员从事保洁、维修等工作。
- 3、对乙方的管理实施监督检查及考核评定，乙方有下列行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应损失：

- (1) 乙方经甲方考核评定连续两个月不能达到合同约定要求。
- (2) 乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失（2000元以上）或人员伤亡。
- (3) 乙方或乙方工作人员扰乱甲方正常工作秩序。
- (4) 乙方或乙方工作人员冒用甲方名义，造成甲方名誉和财产受损。
- (5) 乙方或乙方工作人员未能积极配合甲方或甲方管理部门的工作，影响或妨碍甲方正常医疗和办公秩序。
- (6) 出现医疗废物（医疗垃圾）流失、泄露、扩散等事件的。
- (7) 乙方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按要求提供服务及其他违反合同约定行为的。

4、甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在7日内更换，并向甲方报告。

5、甲方在合同生效之日起按规定向乙方无偿提供管理用房、办公桌椅（由甲乙双方签确认书为依据）。无偿为乙方提供物业服务的用水用电等。

6、结算、审定支付给乙方的费用。

7、概不承担乙方的任何法律纠纷。不承担乙方所使用人员的各种保险义务。

8、教育好本院干部职工配合乙方物业管理工作。

二、乙方的权利、义务

1、根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法。

2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

3、乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

4、乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方经营。

5、乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物品及各类管理档案、财产等资料；乙方自己购路的用具及设备仍归乙方所有。

6、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系。

7、不承担对物业使用人及非物业使用人的人身、财产的保险义务。

8、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关会议及有关考核。确保甲方保洁工作每天正常运行，向甲方提出物业管理的建议。

9、乙方负责保洁、维修所需的各种机械、设备、工具、材料、药剂和日用品等。

关于物业管理目标与保洁质量约定

一、乙方应根据甲方的委托管理项目制定本物业管理分项标准，并必须达到以下要求：

1、全面负责甲方委托的规定范围的保洁及养护，后勤服务综合满意95%以上；

2、对医院日常工作任务的派发落实100%。医院的满意率95%以上。

3、完成根据医院工作要求制定的其它工作指标。医院的满意率95%以上。

4、各科内服务要求完成率100%，服务满意率95%以上。

三、维修范围：室内地漏、卫生间、洗手盆及室内的所有管道。甲方出料，乙方出工。并安排专业人员进行更换及维修。

四、病区地面（包括病房内卫生间）每日湿式清扫二次，床头柜、生活柜、电视机、卫生间洗脸盆、马桶或蹲盆每日擦拭冲洗，其中床头柜、马桶用消毒液擦拭。病区墙面、门、窗（包括卫生间内）、氧气管道、病床、凳子、陪人床、热水瓶每天擦拭，污染时及时擦拭；出院病人床头柜、生活柜、病床及时擦拭，按要求消毒。

三、楼梯、大厅、廊道的地面每日湿式清扫二次，墙面、门、窗每周一次擦拭，有污迹及时擦净，室内外所有玻璃窗、天花板、灯管每月擦拭清洁一次，并保洁；小会议室、大会议室随时清扫。所有的厕所每日清扫二次后在随时保洁，并保持无臭、无污垢；院落每日一次清扫，垃圾、烟蒂随时清理。

四、职工宿舍每日湿式清扫二次，墙面、门、每周一次擦拭，生活垃圾每日集中清理一次。

五、保洁时间：做到全天保洁。夏季6：00～20：00时；冬季：

7: 00—20: 00时。如有变更，双方协商解决。

六、乙方每日须为甲方提供三次开水供应，时间为：7: 00、10: 00、16: 00. 如有变更，双方协商解决。

一、协议约定甲方每年向乙方支付物业服务226, 800.00 元人民币（详见物业管理服务费明细表）。

二、甲方根据乙方所需用的人员数及工资标准逐月支付给乙方相应人员的工资数额。余下的配套服务收费由乙方开具发票后在定期支付。

乙方按照上述收费，并按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。

1、鉴于甲方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，乙方在双方合同约定服务期内，不得以任何理由停止或暂停提供本合同约定服务。甲、乙双方无正当理由提前终止合同应向另一方支付合同违约金2万元整。

2、乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，并有权终止合同。导致甲方保洁工作不能正常运行的，乙方应向甲方支付按当月收费10%计付的违约金。

3、因甲方原因，造成事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失的，甲方有权在每月支付给乙方的费用中直接抵扣。甲方违反本合同的约定未能及时支付物业管理费，每逾期1天支付违约金贰百元人民币。

4、本着甲乙双方长期合作、共同发展双赢的原则，在合同期

满前三个月，乙方应向甲方提出书面申请，请示甲方是否继续签约（续签合同另行约定），但甲方在没有增加服务范围的情况下，续签合同时乙方服务费不变。

5、本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应在甲方的要求暂时（一般不超过三个月）继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服务费用。

6、本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不交接等办法。乙方有上述行为，甲方有权要求乙方支付违约金人民币五万元人民币。

甲方如因医院业务扩大，增加医疗项目，加大工作量，须与乙方协商签订补充协议，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法律效力。本合同及其他文件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

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；本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，如果协商或调解不成，任何一方可向本物业所在地人民法院起诉。本合同自签订之日起生效。

本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_

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

## 商场物业承包合同篇二

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

受托方（以下简称乙方）：

为加强甲方医疗环境的保洁管理，协助甲方提高医疗服务水平，创造优美、整洁、舒适、文明的工作环境，根据《中华人民共和国合同法》，《物业管理条例》和有关法律法规规定，经甲、乙双方共同协商，就甲方委托乙方对xx县医院提供物业管理及配套服务签订本合同。

第二条物业基本情况

- 1、物业类型□xx县医院保洁及相关配套服务
- 2、坐落位路及服务场所□xx县医院内
- 3、物业管理范围：详见第二章委托管理事项。

第三条乙方提供管理服务的受益人为本物业的物业使用人，本物业的物业使用人应对履行本合同承担相应的责任。

第四条物业管理范围、内容详见本合同附件一（xx县医院采购项目的服务规范及要求）、附件二（报价明细表）、附件三（设备及工具耗材目录清单）附件四（物业管理服务承诺书）

1、门诊楼1-4层、住院楼1-7层、供应综合楼1-3层、发热门诊地面、外围环境。

2、全院中心运送服务。

3、负责洗衣房日常布类洗涤工作。

## 第五条 配套服务

1、协助晨间护理护士整理床、被。

2、被服管理，负责清、污被服的清点和回收工作。

3、整理出院病人床、被及清点物品。

4、手术室、产房、供应室、输液室□icu 按要求做好相关清洁杂工。

5、在工作期间协助为病区送药及院内标本。

6、医疗垃圾交接。

## 第六条 甲方的权利、义务

1、依照本合同规定将xx县医院所属物业的保洁委托给乙方实行专业化的管理。

2、对乙方的乙方管理实施监督检查及考核评定，乙方有下列行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应损失：

(1) 乙方经甲方考核评定连续两个月不能达到合同约定要求。

(2) 乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失（2000元以上）或人员伤亡。

(3) 乙方或乙方工作人员扰乱甲方正常工作秩序。

(4) 乙方或乙方工作人员冒用甲方名义，造成甲方名誉和财产受损。



(5) 乙方或乙方工作人员未能积极配合甲方或甲方管理部门的工作，影响或妨碍甲方正常医疗和办公秩序。

(6) 出现医疗废物（医疗垃圾）流失、泄露、扩散等事件的。

(7) 乙方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定行为的。

3、甲方在合同生效之日起7日内按约定向乙方提供托管区物业管理所需的相关资料（由甲乙双方签确认书为依据），并在乙方管理期满时予以收回。

4、甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在 日内更换，并向甲方报备。

5、甲方在合同生效之日起 日内按规定向乙方无偿提供管理工作用房、办公桌椅（由甲乙双方签确认书为依据）。提供约 平方米的场所作为乙方办公室及主任宿舍、工作间等物业管理用房。工作用房水电费由甲方负责（不含乙方煮饭和空调用电）、车辆维修费、电话费均由乙方自行负责。

6、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

7、结算、审定支付给乙方的费用。

8、概不承担乙方的任何法律纠纷。

9、教育好本院干部职工配合乙方物业管理工作。

10、提供专业的消毒液及工具。

第七条 乙方的权利、义务

1、根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法（具体详见xx县医院采购项目的服务规范及要求）。

2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

3、有权依照甲方委托对物业管理制度进行修订。

4、乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

5、乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方经营。

6、甲方原有后勤服务临时工人员人事关系、待遇及管理，乙方应按原劳动合同（甲方与后勤人员签订）约定继续履行，乙方未能按原劳动合同继续履行应承担因此产生的经济补偿金、赔偿金等。

7、乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案、财产等资料；乙方自己购路的用具及设备仍归乙方所有。

8、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，乙方应承担与管理服务有关的直接运营费用。该费用包括但不限于下列费用：乙方员工工资、社保费用，培训材料，与承担管理服务有关的所有清洁材料、工具、消耗品和其它费用，乙方公司法定税费，物业管理日常办公费用等费用。

9、不承担对物业使用人及非物业使用人的人身、财产的保险义务。

10、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关会议及有关考核（甲方考核标准以xx县医院采购项目的服务规范及要求）；确保甲方保洁工作每天正常运行，向甲方提出物业管理的建议。

11、政策、法规规定由乙方承担的其他责任。

12、乙方提供配套服务中涉及与医疗相关事务而发生的责任由甲方承担。

## 第八条 关于物业管理目标与保洁质量约定

乙方应根据甲方的委托管理项目制定本物业管理分项标准，并必须达到以下要求：

1、全面负责甲方委托的规定范围的保洁及养护，后勤服务综合满意 85% 以上；

2、对医院日常工作任务的派发落实100%。医院的满意率 85% 以上。

3、完成根据医院工作要求制定的其它工作指标。医院的满意率 85% 以上。

4、各科内服务要求完成率 100% ，服务满意率 85% 以上。

### 一、病区

（1）除护士站、治疗室、护士长办公室外，病区地面（包括病房内卫生间）每日湿式清扫二次，床头柜、生活柜、电视机、盥洗室内水槽、开水器、护士站吧台、卫生间洗脸

盆、马桶或蹲盆每日擦拭冲洗，其中床头柜、马桶用施康液擦拭，施康液由病区护士配比后提供；医生办、主任办（示教室）、值班室每周清扫二次（包括家具、墙面、天棚）；病区墙面、门、窗（包括卫生间内）、病床、凳子、陪人床、热水瓶架每周擦拭，污染时及时擦拭；病区天花板、空调表面等每月清洁一次；出院病人床头柜、生活柜、病床及时擦拭，按要求消毒。

□2□ icu □手术室、产房按现有工作要求做好保洁工作。

## 2、门诊楼

门诊 1—4层大厅、走廊、楼梯、各诊室、急诊科、急诊抢救室地面每日湿式清扫二次，墙面、门、窗每周一次擦拭，有污迹及时擦净，室内外所有玻璃窗、天花板、灯管每月擦拭清洁一次，并保洁；各办公室内、诊室、检查室家具每日擦拭 1-2次；4层会议室、行政值班室至少每周清扫一次，使用后及时保洁，公共厕所每日清扫二次，水箱等每日擦拭一次，并保持无臭、无污垢。

3、放射科、检验科、体检中心、值班室地面、墙面、天花板、门窗、卫生间参照门诊楼保洁要求。

4、室外广场、道路、绿化等每日一次清扫，垃圾、烟蒂随时清理，绿化及时除杂草。

5、垃圾每日收集二次，并及时清理。

6、供应综合楼：按现有供应室保洁要求做好工作。

1-3层走廊、厕所、楼梯、办公室、阅览室、信息中心至少每日清扫一次，每月大扫除（天棚、灯管、家具、墙面），并保洁。

## 第九条 配套服务质量要求

1、人员要求固定，到岗人员情况及调换应及时告知各病区护士长，门诊部主任及相应科室负责人。若要调离必须告知科室负责人。

2、对不負責任，工作表现差的人员，护士长及科室负责人有权提出调离建议，乙方应安排顶替人员到岗。

第十条 委托管理期限：自 20xx年 月 日至 年 月 日止，  
时效期限 年。

第十一条 物业管理服务费和配套服务收费金额全年为叁拾陆万捌仟元整。

按每月平均转账支付合同款，支付时间由医院财务科根据月考评分情况核算后次月初7日内向乙方支付上月的服务费，甲方不得拖延。乙方按照上述收费，并按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。

如果本合同服务费在 应付日后 60天内未支付（非甲方原因造成延期支付除外），乙方有权立即终止本合同，但应提前一个月以书面方式通知甲方。

## 第十二条

1、鉴于甲方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，乙方在双方合同约定服务期内，不得以任何理由停止或暂停提供本合同约定服务。甲、乙双方无正当理由提前终止合同应向另一方支付合同违约金 2万元整。

2、乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，并有权终止合同。导致甲方

保洁工作不能正常运行的，乙方应向甲方支付按当月收费10%计 付的违约金。

3、因甲方原因，造成事故的，由甲方承担责任 并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故 的，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失的，甲方有权在每月支付给乙方的费用中直接抵扣。 甲方违反本合同的约定未能及时支付物业管理费， 每逾期 1天支付违约金 200元。

4、本着甲乙双方长期合作、共同发展双赢的 原则， 在合同期满前三个月， 乙方应向甲方提出书面申请， 请示甲方是否继续签约（续签合同另行约定）， 但甲方在没有增加服务范围的 情况下，续签合同时乙方服务费不变。

5、本合同终止后，在新的服务承包商接管本 项目之前， 甲方若有要求， 乙方应在甲方的要求暂时（一般不超过三 个月）继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服务费用。

6、本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所， 并积极配合甲方的交接工作。

因履行本合同产生的如何纠纷， 双方应通过协商或诉讼解决， 不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、 拒不搬离或不交接等办法。

乙方有上述行为， 甲方有权要求乙方支付违约金人民币50000元。

第十三条 甲方如因医院业务扩大， 增加医疗项目， 加大工作量， 须与乙方协商签订补充协议， 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

同具有同等法律效力。

第十四条 本合同及其他文件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。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。

第十五条 本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，如果协商或调解不成，任何一方可向本物业所在地人民法院起诉。

第十六条 合同附件。

下述附件应被视为本合同不可分割的部份。

附件一□xx县医院物业管理（保洁）方案

附件二：报价明细表

附件三：设备、工具和消耗品清单

附件四：物业服务承诺书

第十七条 本合同自签订之日起生效。本合同一式叁份，甲、乙双方各执一份，一份送xx县政府采购中心存档。

甲方签章：      乙方签章：

法人代表：      法人代表：

签订日期□20xx年 月 日

## 商场物业承包合同篇三

本合同期限为：\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

### 第四条 甲方的权利和义务

权利：如乙方不按协议执行维修和管理有权解除合同并将费用收回。

权利：如甲方不按时缴纳标准费用可与甲方解除合同；

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。本合同自签订之日起生效。

以上是小编为大家整理好的范文，希望对大家有所帮助

## 商场物业承包合同篇四

本合同期限为年。自年月日起至年月日止。

### 第四条甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

### 第五条管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件，合同范本《物业服务合同范本》。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标



准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

## 第六条管理服务费用

1. 本物业的管理服务费按下列第项执行：
2. 管理服务费标准的调整按下列第项执行：
3. 乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。
4. 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本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。
5. 本物业的公用设施专用基金共计元，由甲方负责在规定时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。
6. 乙方在接管本物业中发生的前期管理费用元，按下列第项执行：
7. 因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第项执行：

## 第七条奖惩措施

1. 乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励；
2. 乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，

对乙方进行处罚：

3. 合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

## 第八条违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。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。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）4. 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。

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。

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

## 商场物业承包合同篇五

代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

座落位置：北京市海淀区永泰庄北路甲19号

占地面积： 平方米

建筑面积： \_\_\_\_\_平方米

受托方提供服务的受益人为本物业区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

受托方应提供以下服务：

3、公共绿地的养护与管理；

4、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、垃圾的处理等；

5、小区内交通与车辆停放秩序的维护；

7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

8、按xx有关规定代收、代缴水电等费用；

10、其他通常应当由物业服务公司提供的小区公共服务，如

业主或物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督。

受托方可以选聘专营公司承担本物业的专项管理或服务，但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。

受托方不履行上述某项义务或提前终止合同给业主或物业使用人造成损失的，应当依法赔偿。

业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

- 1、保洁费（含化粪池清掏费和垃圾清运费），由受托方按每套住宅每季xx元收取；
- 2、保安费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取；
- 3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取；
- 4、门禁、监控、消防系统运行费公共照明费，由受托方按每套住宅每季xx元收取；
- 5、水泵费，由受托方按每套住宅每季xx元收取，无水泵的二、三号楼不收；
- 7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季xx元收取；
- 9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 xx元收取；
- 10、停车管理费，由受托方按地上每车每季 xx元、地下每车每季 xx元收取；停车场地使用费，由受托方按地上每车每季xx元、地下每车每季 xx元收取；临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时 1

元、地下每车半小时 1元收取管理费，超过半小时算一小时，不足半小时不算，大型车辆加倍。

商铺的管理费、暖气费按套内面积收取。第1-6项收费按每100平米套内面积折算为一户，电梯费暂不收取。如商铺需要经常性地使用电梯，须事先与业主委员会商定电梯费价格。

上述第1-7项收费及第9项供暖费、第10项车辆管理费应与受托方完成相关任务的支出（含提供相关劳务的工人工资）相符，多余部分受托方应交给业主委员会，归全体业主共有。停车场地使用费应于收费后按季交给产权人或共同产权人（由业主委员会代表）受托方的利润与受托方管理层的工资只能从管理费中提取。

管理费于提供服务后按季交纳，暖气费按供暖年度预交，其他费用均按季预交交。相关服务开始提供满一月后尚未缴纳的，受托方可以在公告栏公示催交。

业主或物业使用人交纳物业费或由物业代收、代交的费用逾期的，从享受服务满一月之日起受托方可以加收滞纳金：逾期的第一个月，每逾期一天加收千分之一的滞纳金；逾期的第二个月，每逾期一天加收千分之二滞纳金；从逾期的第三个月起，每逾期一天加收千分之三的滞纳金。

受托方应于本合同生效后一周内制定各种家庭维修服务的收费标准（维修辅助材料如螺丝、钉子、凝结剂等包括在维修服务费内）与保证修理质量的时间，报业主委员会备案后公布。房屋自有部位、自用设备的维修、养护在业主或物业使用人提出委托时，受托方必须接受委托并按公布的标准收费；在保质时间内出现修理质量问题的，受托方应当免费返修。房屋自有部位、自用设备的维修需要的主要材料用户可自行购买，如需受托方提供则应先跟用户就材料价格达成一致意见。

受托方的服务质量应达到下列要求：

- 1、房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。
- 2、保洁服务：居住区域的道路、楼梯每天清扫一次，垃圾每天清运一次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放物品、乱张贴的宣传品。
- 3、保安服务：24小时专人值守，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主及其家属使用暴力，对来犯外人使用暴力时不得超出正当防卫限度。
- 4、绿化管理：绿地无杂物，基本无裸露土地，草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象。
- 5、消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定期巡查、检修消防设备，保证消防设备完好并有明显标志。
- 6、车辆管理：车辆停放有序，设有专人负责看管，对区内停放车辆的人为损伤与区内停放车辆的失窃负补充责任（就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责）
- 7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。
- 8、档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。
- 9、急修：12小时内完成，及时率达95%以上；小修：72小时

内完成，及时率达80%以上。

10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

- 1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；
- 2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；
- 3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；
- 4、按季（或按半年、按年，依群众意见的强烈程度而定）就业主或物业使用人对受托方工作的满意程度进行民意测验，民意测验的样本数不得低于100人。

委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

- 3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；
- 4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

受托方提供服务或进行管理应尽量做到服务及时、高效（质量）节约、和善，使业主或物业使用人对受托方的服务与管理满意。民意测验将对本合同第二条、第四条规定的委托事项分别按及时、高效（质量）节约、和善四个指标打分后取平均值。民意测验对受托方的平均满意率达到60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5个百分点，应扣减测验前一季度和测验后一季度的管理费各5%。平均满意率不足40%，委托方可提前单方解除合同并免除负违约责任。平均

满意率超过80%，或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀（10%以上），委托方应建议业主大会适当提高下一年度的管理费标准。

本合同有效期限为一年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前30天告知对方，否则视为同意本合同自动顺延一年。但因服务质量太差导致业主与物业使用人抽样调查平均满意率低于40%而提前解除合同的，不受“提前告知”条款限制。

本合同终止或解除后，受托方必须于10日内向委托方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，委托方应当采用公告催交、出具证明材料、出庭作证等方式协助受托方追收欠费业主或物业使用人应当交纳的费用。

本合同草签后需依《怡清园业主大会议事规则》的规定进行公示，公示15天后无异议或异议者不足规定人数的，加盖业主委员会印章，合同正式生效。

本合同双方协商一致时可对合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。但补充协议实质性地修改了合同条款的，需要完成《怡清园业主大会议事规则》规定的公示程序。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照xxx有关法律、法规和规章执行。

本合同一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，应当向海淀区人民法院起诉。



委托方签章： 受托方签章：

代表人： 代表人：

## 商场物业承包合同篇六

(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 and 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相关费用的结算手续。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

## 商场物业承包合同篇七

根据《中华人民共和国合同法》及国家、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(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同范本，物业服务合同范本。

### 第一条 物业基本情况

座落位置：市区路(街道)号；占地面积：平方米；建筑面积：平方米；其中住宅平方米；物业类型：(住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

### 第二条 委托管理事项

1. 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。
2. 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、中央空调、暖气干线、供

暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3. 本物业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、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

4. 本物业规划红线内的属配套服务设施和公共环境的维修、养护和管理及清洁卫生。

5. 交通、车辆行驶及停泊。

6. 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，(但不含人身、财产保险保管责任)。

7. 社区文化娱乐活动。

8. 物业及物业管理档案、资料；

9. 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项；

## **商场物业承包合同篇八**

物业服务合同是以劳务为标的的合同。物业服务企业的义务是提供合同约定的劳务服务，如房屋维修、设备保养、治安保卫、清洁卫生、园林绿化等。物业服务企业在完成了约定义务以后，有权获得报酬。

甲方(业主大会)

组织名称：

业主委员会代表人：

地 址：

联系电话：

乙方(物业管理企业)

企业名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就（物业名称）实施本物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称： 物业类型： \_\_\_\_\_

座落位置：

占地面积： 平方米；建筑面积： 平方米

四至： 东至： 南至：

西至： 北至：

其他： 。

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见

附件一和附件二。

第三条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

- 1、物业共用部分的日常维修、养护和管理。物业共用部分具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、。
- 2、物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、。
- 3、市政共用设施(不属市政部门管理的)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、水池、井、停车场、路灯\_ \_\_\_\_\_。
- 4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。
- 5、附属配套建筑和设施、设备的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、公厕、\_\_\_\_\_。
- 6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。
- 7、交通秩序与车辆停放的管理。
- 8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。
- 9、物业档案资料管理。
- 10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划。

11、装修管理。

12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

13、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)；

2□

3□

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第六条本物业管理区域的物业服务收费选择以下第 种方式：

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

根据本物业管理区域的实际情况和重庆市物业服务收费指导价格确定的原则，双方约定物业服务费用按月、季、年收取，其收取的标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住 宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写 字 楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

业主向乙方按约定的标准交纳物业服务费，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，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的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第 种方式对物业服务资金提取酬金：

(1)乙方每月/每年按\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取；

(2)乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

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□\_\_\_\_\_□

预收的物业服务支出应当全额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，由业主承担。

第七条 共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，采取\_\_\_\_\_方式向业主分摊计收。

第八条 业主应于\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

已纳入管理服务范围的，开发建设单位未出售或未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳；业主的空置房（经乙方与业主双方认定，其水、电、气表起止数均未走动的），其物业服务费用或物业服务资金由业主按50%的比例交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，



业主应当自约定之日起书面告知乙方。

物业服务费用或者物业服务资金按（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在（每年/每季/每月）前 日内履行交纳义务。

第九条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主书面报告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，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由 承担。

第十条 停车收费分别采取以下方式：

3、车位权属系业主的，应按露天车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_元/个·月标准或按占地面积（包括公摊面积）\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>的标准，向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条 乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十二条 本物业管理区域内的会所属全体业主或开发建设单位所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

1□

2□

3□

第十三条 乙方经营管理会所，可按 标准提取管理服务费；乙

方经营配套商业设施，可按 标准提取管理服务费；乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按 标准提取管理服务费。

第十四条 乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设施设备进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得甲方相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后剩余部分的本金和利息归全体业主所有，可根据业主公约的规定纳入物业专项维修资金进行管理。

第十五条乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条 其他约定 \_\_\_\_\_。

第十七条甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

- 1、 监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度；
- 6、 代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼；
- 7、 对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理；
- 8、 监督乙方实施物业服务的其他行为；
- 10、 依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

- 1、 甲方应向乙方移交下列资料：
  - (2) 规划设计资料；

(3) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(4) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(5) 物业管理所必需的其他资料。

2、协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费;

4、听取业主、使用人的意见和建议,协调业主、使用人与乙方的关系;

5、负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹;

6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

7、协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为,提请有关部门处理;

8、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题;

9、法律、法规规定的其他义务。

## 第十八条乙方的权利义务

乙方享有的权利:

2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

6、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼,直至其履行交费义务。

7、根据甲方授权,制定必要的规章制度,并以有效方式督促

业主和物业使用人遵守；

9、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

11、未经甲方同意，不得擅自从事物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

13、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给甲方。

14、法律、法规规定的其他义务。

第十九条 甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，建筑面积 平方米，其中包括：办公用房 平方米(含物业管理企业和业主委员会的办公用房)、位于 ， 住宿用房 平方米、位于 ， 其他用房 平方米，位于 。

第二十条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

第二十一条 本合同期限为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。合同期届满前三个月内，甲方作出续聘或选聘的决定，在甲方

与续聘或选聘的物业管理企业签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十二条 有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

- 1、物业项目因拆迁等原因灭失的；
- 2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；
- 3、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的，经业主大会决定解除合同的；
- 4、二分之一业主不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

第二十三条 需提前解除合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方应维护本物业小区正常的生活秩序，业主和物业使用人应支付费用。

第二十四条 乙方因管理不善造成房屋建筑质量、设施设备质量损害，达不到使用功能和造成重大事故的，由乙方承担相应责任。

第二十五条 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

第二十六条 乙方违反合同约定，擅自提高收费标准的，业主、物业使用人有权要求乙方清退，并由乙方按多收费用的3倍标准给予业主或物业使用人赔偿。

第二十七条 乙方违反本合同约定，致使管理服务不能达到本合同“物业服务质量”约定的，由乙方按以下标准赔偿损失：

第二十八条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之 的标准向乙方支付违约金。

第二十九条 双方约定，以下条件所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

- 1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；
- 2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；
- 4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第三十条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

第三十一条 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可监督本合同的实施。

第三十二条 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，办理接管验收手续。

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同等效力。

第三十四条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第三十五条本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下 方式解决：

1、重庆仲裁委员会仲裁；

2、人民法院诉讼。

第三十六条本合同正本连同附件 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，具同等法律效力。

第三十七条 本合同自 起生效。

附件：1、物业构成明细

2、共用设施设备明细

3、物业管理服务标准

甲方签章： 乙方签章：

业主委员会： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日

## 商场物业承包合同篇九

委托方(甲方)：

受委托方(乙方)：

根据《xxx合同法》《xxx物权法》等有关法律、法规的规定，

甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就项目(物业名称)(以下简称“本物业”)物业服务有关事宜，协商订立本合同。

## 第一条 物业项目基本情况

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： [通讯地址] 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： [区县建委备案][街道办事处备案] ；

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准，并作为本合同的附件。(规划平面图见附件一，构成明细见附件二，共用部位明细见附件三，共用设施设备明细见附件四。)

## 第二条 物业交接

1、甲乙双方和原物业服务企业应当在新的物业服务合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应确定具体时点，时点前责任由



原物业服务企业承担，时点后责任由新的乙方承担。

2、原物业服务企业应在约定时点将物业区域内的档案资料(见附件六)、物业服务用房及属于本物业区域内的物业公用设施、设备、构筑物及其附着物、公共区域移交给乙方，由乙方和原物业服务企业进行逐项查验接收，并签字确认。

3、甲乙双方和原物业服务企业对查验结果存在争议的，应在查验记录中载明，并明确解决办法;原物业服务企业拒不撤出的，甲方应通过司法途径解决。

### 第三条 物业服务事项

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、规章和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。

2、房屋共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位包括:房屋的承重结构(包括住宅的基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)、屋顶、外墙面(包括非承重结构的分户墙外墙面)、楼梯间、走廊通道、大堂、公共门厅、电梯井、楼内下水立管及通向污水井的下水管道、雨落管等。

3、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、保安监控系统、供电系统、消防系统、供水系统、电视天线接收系统、避雷装置、通风系统、弱电系统、电梯、热力管线、煤气管线等(由专业机构负责的除外)。

4、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)、水系、护栏及围墙等。

5、公共绿地、园林的养护。

6、清洁服务，包括房屋共用部位、公共场所的清洁卫生，垃圾的收集等。

7、协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。

8、协助做好安全防范工作。发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

9、消防服务，包括公共区域消防设施的维护，建立消防管理制度。

10、电梯的运行和日常维护。

11、负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修保养方案并公示。

12、按照法律、法规、规章或《管理规约》的有关规定对房屋装修提供服务。

业主或物业使用人申请装修时，乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项，与其订立书面的装修服务协议，明确双方的权利义务，收取装修押金[零元]元、装修服务费[零元][1个月物业服务费][2个月物业服务费]，除此之外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、管线图费等任何与装修有关的费用。

13、对物业区域内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

14、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。

15、设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

16、其他：

#### 第四条 物业服务标准

乙方按照附件五[物业服务标准]提供服务，不得低于基本等级规范要求。

#### 第五条 物业服务期限

物业服务期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日。

#### 第六条 物业服务收费方式

本物业区域物业服务收费方式为：[包干制][酬金制]

#### 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；

物业： 元/平方米/月；

物业： 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项目。

## 第八条 酬金制

1、物业服务资金由业主按其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；

物业： 元/平方米/月。

2、物业服务资金为交纳的甲方业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

(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) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；

(4) 物业区域内清洁卫生费用；

- (5) 物业区域内绿化养护费用;
- (6) 物业区域内秩序维护费用;
- (7) 乙方办公费用;
- (8) 乙方企业固定资产折旧;
- (9) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (10) 酬金;
- (11) 其他费用: 。

### 3、乙方采取以下第 种方式提取酬金:

- (1) [每季][每半年][每年] , 计 元的标准从预收的物业服务资金中提取;
- (2) [每季][每半年][每年] 按结算的物业服务资金 %的比例提取。

5、物业服务支出应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。

## 第九条 物业服务费用交纳

业主应在[每次交费的具体时间] 按[季度][半年] 交纳物业服务费。

物业区域内的已竣工但尚未出售, 或者因开发单位原因未能按时交给物业买受人的物业, 开发商应按前款规定交纳物业服务费。

## 第十条 停车服务费用

停车服务费按露天车位 元/个/月、车库车位  
元/个/月的标准收取。

乙方应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。

## 第十一条 业主自用部位收费

乙方应业主要求对业主房屋自用部位、自用设备提供维修保养或其他特约服务的，按双方的约定收取费用，或按乙方在物业区域内公示的收费标准收取。

## 第十二条 公共服务项目收费

物业区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位应向最终用户收取有关费用。乙方接受市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，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。

## 第十三条 共用部位和共用设施经营

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，在符合国家的法律、法规、规章的前提下，应征得甲方书面同意，并每半年向甲方公布收益情况，接受甲方监督。

## 第十四条 经营收益分配

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施所得收益按下列第 种方式使用：

- 1、抵减下一年度物业服务费，分摊到户；
- 2、用于小区更新改造；
- 3、业主大会表决。

#### 第十五条 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、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方有建议、督促的权利。
- 4、审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- 5、组织物业服务满意度调查。
- 6、不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- 7、应在乙方办理入住 日前，提供符合办公要求的物业服务用房，由乙方[无偿使用][有偿使用]，[租金标准]。物业服务用房建筑面积约 平方米，位置为 。
- 8、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 9、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 10、按照相关规定交纳、使用和续筹专项维修资金。
- 11、对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人，应督促其交纳。

12、有关法律、法规、规章或《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

## 第十六条 乙方的权利义务

1、按照合同约定收取物业服务费用。

2、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取[物业服务费用]、[特约服务费用]。

3、制定物业服务计划，负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划。

4、向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

5、可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

6、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。

7、及时向甲方、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。

8、对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

9、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、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正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

10、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

11、对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

12、国家法律、法规、规章或《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

## 第十七条 配合义务

对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

## 第十八条 期满终止

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前3个月书面通知甲方。

## 第十九条 期满续约

本合同期满前，甲方决定继续聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知一个月内回复甲方。

双方同意续签，应于合同到期前 日内签署新的物业服务合同。

## 第二十条 自动续约

本合同期满前三个月，没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙

方的，乙方视甲方同意此合同自动延续，合同为一个整年度。

## 第二十一条 接管前处理

本合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过三个月；双方的权利义务继续按照本合同执行。

## 第二十二条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

## 第二十三条 终止后处理

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲方、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

## 第二十四条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，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；逾期未解决的，乙方可要求甲方支付违约金 元；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

## 第二十五条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付违约金 元；给业主或物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

## 第二十六条 提前解约责任

除本合同第八章规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求其支付 万元的违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

## 第二十七条 突发事件处理

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，当事人应按有关规定处理。

## 第二十八条 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

- 1、由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、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。
- 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，乙方已采取应急措施的。

## 第二十九条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议的，双方可采取以下方式处理：

- 1、协商解决；
- 2、向物业纠纷人民调解委员会申请调解；
- 3、向有管辖权的人民法院提起诉讼，或申请仲裁。

### 第三十条 其他约定

2、对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

3、本合同正本连同附件一式 份，房地产行政主管部门备案一份，甲方、乙方、 各执一份，具有同等法律效力。

4、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方： 乙方：

授权代表： 授权代表：

签订日期： 年 月 日 年 月 日