

# 2023年物业公司管理协议书 物业公司管理咨询协议(大全5篇)

在日常学习、工作或生活中，大家总少不了接触作文或者范文吧，通过文章可以把我们那些零零散散的思想，聚集在一块。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？下面是小编帮大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 物业公司管理协议书篇一

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

甲、乙双方根据相关法律、法规，就企业管理咨询事宜达成一致，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日订立本合同。

### 一、服务范围

甲方聘请乙方在下列第\_\_\_\_\_项为甲方提供管理咨询服务：

1. 日常会计帐务处理咨询及税法咨询。
2. 制订财务核算制度。
3. 制订财务管理制度。
4. 制订企业内部控制制度。
5. 受托财务分析，出具财务分析报告。
6. 投资融资咨询。
7. 制订人力资源管理手册。

8. 制订企业总务管理工作手册。

9. 代办一般纳税人临时认定手续。

## 二、服务期间(项目完成期限)及收费

1. 委托服务期间自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月止。

2. 本项服务的收费标准为人民币\_\_\_\_\_元，于签约后一次性支付。

## 三、甲方乙方的基本义务

### (一) 甲方的基本义务

1. 与乙方诚信合作，为乙方开展工作提供便利，向乙方提供与服务事项相关的情况和资料。

2. 如有关的情况和事实发生变化，应及时告知乙方。

3. 按照约定支付服务费。

4. 向乙方提出的要求不应与法律及会计职业道德和职业纪律的规定相冲突。

### (二) 乙方的基本义务

1. 必须遵守职业道德和执业纪律。

2. 应当勤勉尽职，依法在合同约定范围内维护甲方的最大利益。

3. 应当及时向甲方发表顾问意见;按时完成提交项目报告。

4. 对甲方的商业秘密或个人隐私应当保守秘密。

#### 四、生效、违约处理及其他约定事项

1. 本协议书在签约并付费后生效。
2. 双方之间发生争议的，应当进行协商或由第三方调解，在无法通过协商和调解方式的情况下，任何一方均可向人民法院起诉。
3. 本协议书未尽事宜，甲乙双方应持积极态度友好协商解决。
4. 本协议书一式二份，甲乙双方各执一份，效力相同。
5. 其他约定事项：

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

#### 物业公司管理协议书篇二

甲方：身份证号码：

工作单位：

乙方：z物业管理有限公司 管理处

甲方于 年 月 日租住武汉市 住宅区(大厦) 栋(楼) 房，为维护房屋建筑的使用寿命，便于今后各项管理服务工作的开展，明确双方责权，甲乙双方达成如下协议：

1. 甲方需携带《租房合同书》、户主及家庭成员身份证及复

印件、相片等到管理处办理登记手续。

2. 甲方如属暂住人员必须持有效合法证件，并到派出所申报临时户口：

(1) 在本市工作的暂住人员，须持有本辖区派出所签发的暂住证。

(2) 在本市工作的港、澳、台和外国人，须持有居住证。

3. 甲方需向乙方交纳3个月管理费及水电费作为管理保证金，期满后凭乙方凭证退款。

4. 根据国家建设部颁发的《家庭居室装修管理规定》，请勿擅自改变房屋结构、用途、外貌或进行扩建、拆建者，否则除责令停工、责令恢复原貌赔偿直接经济损失外，并根据损害程度，甲方须负责其他相应的赔偿。

5. 甲方应与乙方密切配合，自觉遵守国家法律和管理处的有关规定，共同管理住宅区，使住宅区保持良好的生活环境；对于违反有关规定造成危害时，将请公安机关处理。

6. 根据市政府有关收取管理费文件，甲方必须按时如数交纳管理费，否则按规定计收滞纳金，如拖欠一个月者，乙方可停其水电，并有权向人民法院申请强制追缴。

7. 甲方应按租赁合同的条款使用承租的房屋，不得改变承租房屋的用途，不得利用承租的房屋从事违法犯罪活动。

8. 以上协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力，经双方签字生效。

甲方签字（盖章）： 乙方签字（盖章）：

年 月 日 年 月 日

# 物业公司管理协议书篇三

受委托方(以下简称甲方): \_\_\_\_\_

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。

## 第一条 物业基本情况

物业类型: \_\_\_\_\_

坐落位置: \_\_\_\_\_

占地面积: \_\_\_\_\_

建筑面积: \_\_\_\_\_

## 第二条 物业管理内容

### 一、保洁

#### 1. 公共保洁

a. 公区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生。

. 人员编制: \_\_\_\_\_人。

c. 保洁标准: \_\_\_\_\_

#### 2. 楼宇保洁

a. 主楼\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_层走廊、卫生间、墙面玻璃及地面卫生。\_\_\_\_\_楼电梯口。\_\_\_\_\_层地面及电

梯间及楼面平台卫生。电梯、安全通道及消防通道卫生。一楼室外平台及两侧通道。

综合楼两侧楼梯、\_\_\_\_\_楼走廊卫生间及玻璃卫生。

群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生。

人员编制主楼\_\_\_\_\_人、综合楼及群楼\_\_\_\_\_人。

保洁标准\_\_\_\_\_

## 二、绿化

1. 绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理。

2. 人员编制：\_\_\_\_\_人。

3. 绿化标准：\_\_\_\_\_

## 三、保卫

1. 保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序。

2. 人员编制：\_\_\_\_\_人

标准：\_\_\_\_\_

## 四、授权由物业管理公司管理的其他事项.

第三条物业管理服务质量(乙方按下列约定, 实现目标管理)

1. 室外保洁：\_\_\_\_\_

2. 室外保洁：\_\_\_\_\_

3. 交通秩序：\_\_\_\_\_

4. 绿化：\_\_\_\_\_

5. 保安：\_\_\_\_\_

6. 物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_

#### 第四条委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

费用包括：

1. 工资及福利费、管理费用、税费。
2. 保洁工具、保洁用品及劳服用品。
3. 保安器械及劳服用品。
4. 绿化工具及劳服用品。

#### 第五条物业管理期限

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

第六条甲乙双方经协商一致，本物业的委托物业管理费用  
为(大写)\_\_\_\_\_ (小写)\_\_\_\_\_。

第七条委托物业管理费用及支付方式：\_\_\_\_\_

#### 第八条双方权利、义务

1. 甲方权利、义务：

(1) 根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行物

业管理。

(2) 给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_平方米, 员工宿舍\_\_\_\_\_平方米)。

(3) 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。

(4) 对乙方的管理实施监督检查, 每半年一次考核评定, 如因乙方管理不善造成重大经济损失, 有权终止合同。

(6) 如有重大活动有权支配乙方人员, 乙方人员必须服从安排。

(9) 对乙方人员有任免权, 如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

(5) 协助乙方做好宣传教育、文化活动, 协调乙方与行政管理部门的关系。

(6) 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, 制订本物业管理的各项规章制度。

(2) 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求, 根据甲方授权, 对本物业实施综合管理, 确保实现管理目标, 并承担相应责任, 自觉接受甲方检查监督。

(3) 接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作, 定期向甲方报送财务报表公布管理费支出帐目。

(6) 对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能, 乙方如在住宅区内改扩建完善配套项目, 须报甲方和有关部门



批准后方可实施。

(6) 乙方须本着高效、精干的原则在本物业设置管理机构和人员。

(7) 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

(10) 在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。

(1

1) 开展卓有成效的社区便民服务工作。

(1

2) 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

## 第九条 合同更改、补充与终止

1. 经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

3. 合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

## 第十条 其他事项

1. 本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、

地震等), 造成经济损失的, 双方应相互体谅, 共同协商, 合理分摊。

2. 本合同自签订之日起生效。招标书为合同的有效组成部分。

3. 本合同正式一式两份, 甲、乙双方各执一份, 具有同等法律约束力。

4. 双方如对合同发生争议, 协商不成的, 可提请物业管理部門调解, 或诉至人民。

甲方(盖章): \_\_\_\_\_ 乙方(盖章): \_\_\_\_\_

代表(签名): \_\_\_\_\_ 代表(签名): \_\_\_\_\_

时间

## 物业公司管理协议书篇四

乙方: \_\_\_\_\_ 物业管理有限公司

根据有关法律、法规, 在自愿平等、协商一致的基础上, 甲方将\_\_\_\_\_办公大楼(电力大厦)及其附属和共用设施全权委托于乙方实行物业管理, 订立本合同。

### 一、委托管理的范围及事项

#### (一) 管理范围:

甲方将位于\_\_\_\_\_号及其区域范围内物业委托给乙方实行统一管理、综合服务。

物业类型: 写字楼

建筑占地: \_\_\_\_\_平方米建筑面积: \_\_\_\_\_平方米

## (二)管理事项:

1. 房屋的使用、维修、养护。包括: 屋顶、梁、板、柱、墙体等承重结构, 楼梯间、门厅、走廊、墙地面等。
2. 区域内设备、设施维修、养护、运行和管理。包括: 供水、供暖、供电、照明、消防及其他设备设施。
3. 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护、管理。包括: 道路、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等。
4. 公用绿地、花木、建筑小品等的养护、管理。
5. 公共卫生的清洁、垃圾收集、清运。
6. 交通与车辆停放秩序的管理。
7. 安全巡视、门岗值勤、安全监控、人员登记。
8. 管理与物业相关的工程图纸, 住用户档案与竣工验收资料。

二、委托管理期限: 一年。即\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日始至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

## 三、双方的责任、权利、义务

### (一)甲方:

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产权人、使用人遵守公约。
3. 审定乙方拟定的物业管理制度、年度计划、财政预决算。
4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。

5. 向乙方提供商业用房和管理用房。
6. 向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、资料。
7. 负责保证按规定、按时交纳物业管理费。
8. 协助处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
9. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
10. 不得干涉乙方依法或依据本合同规定的内容所进行的管理和经营活动。
11. 参与确定管理服务费收费标准。
12. 对违反合同规定的乙方和乙方人员，有权终止或要求调换人员。
13. 政策规定由甲方承担的其他责任。

## (二) 乙方

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度，自主开展各项管理经营活动。
2. 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标和经济指标，并承担相应责任，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。
3. 根据需要制定维修方案，报甲方审议通过后组织实施。
4. 向业主和物业使用权人告知物业使用的有关规定，并负责监督。

5. 接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督，并定期报告工作。
6. 对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能，如需在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。
7. 建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。
8. 负责测算管理区域服务收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按标准收取费用。
9. 依照甲方委托和业主公约的规定，有权对业主和物业使用人违反法规、规章的行为进行处理。根据实际情况采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理等措施。
10. 管理期满向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。
11. 可选聘专营公司承担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。
12. 负责编制物业年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

#### 四、物业管理服务费

根据物业管理有关规定收取保洁费、保安费、绿化费、管理费、保养费及特约服务费等。

总计：\_\_\_\_\_元

甲方(签章)\_\_\_\_\_ 乙方(签章)\_\_\_\_\_

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

签订地点：\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_

## 物业公司管理协议书篇五

住所：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_

受托方(物业管理服务企业以下简称乙方)：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲方将(物业项目名称)委托乙方进行前期物业管理服务，订立本合同。

物业类型：\_\_\_\_\_

坐落位置：\_\_\_\_\_号

四至：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_万平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_万平方米

(四) 共用绿地、水面、花木、建筑小品等的养护管理

(六) 车辆停放车位的服务与管理，特别是对未参加车辆保险的  
的车辆有效制止停放；

(七) 维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等；

(九)乙方应当公示特约服务的内容、标准及收费标准，当业主提出上述委托服务要求时，乙方应当提供服务，业主应当按规定付费。

本合同自年月日开始，至本物业首次业主会确定物业管理服务企业，并签订《物业管理服务合同》之日终止。

(一)维护全体业主的合法权益，拟定并遵守业主公约；

(三)审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度；

(四)审定乙方提出的物业管理服务年度计划和财务预算及财务报告；

(五)监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；

(七)当本物业项目的商品房出售建筑面积达百分之五十以上时，应当及时告知乙方；

(八)负责处理本合同生效前发生的遗留问题；

(九)其他；

1、承担相关的前期物业管理服务费用；

2、向乙方提供全部工程技术档案资料；

(二)依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费

(三)建立物业项目的管理档案；

(七)负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

(九)负责编制物业管理服务年度计划、财务预算及财务报告；

(十) 每\_\_\_\_个月向全体业主公布一次物业管理服务费收支账目;

(十一) 本物业交付使用后有下列情形之一的, 负责召集首次业主会会议:

- 1、出售建筑面积达百分之\_\_\_\_以上;
- 2、业主入住率达百分之\_\_\_\_以上;
- 3、首位业主实际入住达\_\_\_\_年以上。

(十三) 本合同终止乙方不得再管理本物业时, 必须向甲方或业主委员会办理下列移交事项:

- 1、物业管理服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得收益等余额和账务账册;
- 2、物业及业主档案和有关资料;
- 3、物业管理服务用房、场地和属于业主共同所有的其他财务。

(十四) 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安事件或各类灾害事故时, 应当及时向公安和有关部门报告, 并协助做好调查和救助工作。

(十五) 接受全体业主的监督;

(十六) 接受物业管理行政主管部门的监督指导。

(一) 房屋外观:

- 1、房屋外观完好、整洁, 无脏损和有碍市容观瞻现象;



- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有平面引导图；
- 3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物；
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏；
- 5、房屋完好率98%以上；
- 7、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二)设备运行：保持良好；

(三)房屋共用部位及共用设备的维修、养护；

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台账记录清晰，管理完善，随时查阅；
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗；
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患；
- 4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严格的管理制度，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证，水质检验合格。
- 5、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录；
- 6、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，、照明良好；
- 7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖的各项规章制度，运

行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度按照有关标准执行。

#### (四)物业管理区域内共用设施、场地的维修、养护：

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用；
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常；
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏；
- 4、污水排放畅通，沟道无积水；
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

#### (五)环境卫生：

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施；
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清；
- 4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁；
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪，雨后及时清理污水；
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；
- 7、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；
- 8、小区内无违章临时建筑；
- 9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象；

## (六)绿化养护:

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当;
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

## (七)车辆行驶与停放秩序管理:

车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

## (八)公共秩序管理及消防:

- 1、小区内实行24小时值班巡逻制度;
- 3、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用;
- 4、配备专职或兼职消防管理人员;
- 5、消防通道畅通无阻。

## (一)物业管理服务费用

- 1、竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方承担。

业主应在每月\_\_\_\_日前交纳

- 3、甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费用的，由甲方交纳。
- 4、未出售的空置房屋的物业管理服务费由甲方交纳。

5、业主转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用。

6、业主逾期交纳物业管理服务费用的，从逾期之日起按每天应交物业管理服务费的万分之\_\_\_\_交纳滞纳金。

## (二) 车位使用费

车位使用费由车位投资方委托物业向车位使用人按下列标准收取：

1、机动车辆：\_\_\_\_\_

3、车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于：

(1) 物业共用部位、共用设施设备维修；

(2) 绿地养护；

(3) 弥补减免的物业管理服务费用；

(4) 便民服务费用；

(5) 业主委员会办公经费。

## (三) 代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等有关部门或甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳；

2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

在物业竣工验收合格后三十日内，甲方向乙方无偿提供并移交不少于本项总目建筑面积的千分之三至千分之四的物业管理服务用房，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

(一)甲方在竣工验收合格后交付业主使用前\_\_\_\_日内，应与乙方办理接管验收手续，委托乙方管理的房屋、设施、设备等物业。

(二)在物业竣工验收合格后六十日内，甲方应向乙方移交下列文件和资料：

2、物业竣工验收资料；

3、共用的设施、设备安装使用和维护保养技术资料；

4、物业质量保证文件和使用说明文件；

5、物业管理需要的其他资料。

(一)甲方违反本合同第四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给与乙方经济赔偿。

(二)乙方违反本合同第五、六条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在\_\_\_\_日内整改，预期为整改的，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。

(三)甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_元的违约金；给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

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，由甲方承担责任并做善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门为准。

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。

(一)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。

(二)本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附近内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附近和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

(一)本合同正本连同补充协议及附近一式三份，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。

(二)本合同签订之日起十五日内，甲方持本合同到市场物业管理行政主管部门办理备案。

(一)乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主，本物业的全体业主应对履行本合同承担相应的'责任。

(二)本合同自签订之日起生效。

(三)本合同经业主签订前物业管理确认书后对其具有约束力。

委托方(开发建设单位) 受托方(物业管理服务企业)

时间：\_\_\_\_ 时间：\_\_\_\_