# 最新前期物业管理服务合同(优质15篇)

来源：网络 作者：空谷幽兰 更新时间：2024-03-30

*在生活中，越来越多人会去使用协议，签订签订协议是最有效的法律依据之一。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。前期物业管理服务合同篇一前期物业管理服务合同(示范文本)第一章总则...*

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订签订协议是最有效的法律依据之一。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

**前期物业管理服务合同篇一**

前期物业管理服务合同(示范文本)

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20\_\_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、

第十二条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、

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；

等措施；

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。

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:

**前期物业管理服务合同篇二**

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、财产的保险、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)

2、装修管理费：\_\_\_\_\_\_\_元/套(由装修企业交纳)

3、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。

第四章物业服务标准

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[]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。

第五章物业服务费用和其他费用

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[]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。

第六章违约责任

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。

第七章附则

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

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

业主签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**前期物业管理服务合同篇三**

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

一、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有偿服务；

13．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、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．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条 物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_\_\_\_等。

三、环境卫生

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、保安

1．内容

（1）协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．责任

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

五、交通秩序与车辆停放

1．内容

（1）\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．责任

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第三条 物业管理服务质量

一、房屋外观：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、设备运行：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、环境卫生：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

五、绿化：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、交通秩序与车辆停放：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

七、保安：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

八、消防：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

小修

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

急修

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条 物业管理服务费用（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）

二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元；

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整；

八、每次交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

机动车

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

非机动车

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、有线电视：

1．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃（煤）气费、热费、房租等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准执行政府规定。

第七条 维修基金的管理与使用

一、根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条 保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方

代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条 广告牌设置及权益

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十条 其它约定事项

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十一条 违约责任

五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条 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，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。

第十三条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条 本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理行政主管部门）备案。

第十八条 本协议自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_

**前期物业管理服务合同篇四**

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

三、环境卫生

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、保安

1.内容

(1)协助公安bu门维护本物业区域内的公共秩序;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.责任

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

五、交通秩序与车辆停放

1.内容

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.责任

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》

**前期物业管理服务合同篇五**

甲方(房地产开发企业或其委托的物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条概述

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。

第二条物业基本状况

2.乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.乙方所购房屋基本情况：

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1.所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2.共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

2.甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料;

4.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;

5.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;

6.自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1.有权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.有权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;

4.转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

5.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。

6.按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第六条甲方对共用设备的管理

1.设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，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)有严密的管理措施，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.电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6.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。

7.负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

第七条甲方对共用设施的管理

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。

第八条甲方对绿化及养护的管理

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。

第九条甲方对环境卫生的管理

1.由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁;

2.公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清;

4.雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水;

5.小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序;

6.小区内无违章临时建筑;

7.小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象;

8.定期消杀“四害”。

第十条甲方应采取的保安措施

2.小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件;

4.甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1.甲方应对车辆进出实行验证、登记制度;

2.乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放;

3.甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序;

4.甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区;

5.在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

基本要求

(1)服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

(3)管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4)有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

(5)管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(6)公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7)按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8)按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9)每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**前期物业管理服务合同篇六**

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xx按其拥有建筑面积每月每平方米x元向乙方交纳。

5.本物业管理服务费标准的调整，按xx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x〔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x项方式处理：

(1)从逾期之日起按每天x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x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xx、xx、维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或xx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x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x方式解决：

(1)提交xx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xx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、木物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

**前期物业管理服务合同篇七**

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方系\_\_\_\_\_\_人企业，为\_\_\_\_\_\_工作提供综合性的劳动服务;乙方系以\_\_\_\_\_\_为主的独立劳动者合伙组织，为社会提供劳动服务。 甲方为了更好的为\_\_\_\_\_\_提供优质的服务，促进\_\_\_\_\_\_事业的发展，甲方将\_\_\_\_\_\_物业管理工作承包给乙方，乙方同意集体承包该物业的管理工作。 为了保护双方的合法权益，明确双方的权利与义务，现就乙方承包\_\_\_\_\_\_物业管理的相关事宜，经双方充分协商，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条 承包的内容、面积、地点

甲方将位于 共计 平方米的物业承包给乙方管理，乙方负责该物业的管理、日常维护等全部工作。(详见工作内容清单)

第二条 承包期限

承包期限为\_\_\_\_年，从\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。承包期满，双方无异议可以顺延，但需在承包期满前一个月另行订立书面协议。

第三条 承包费的金额与支付方式

1、甲方每年需向乙方支付承包费人民币\_\_\_\_元;

2、承包费采用分期付款的方式，即：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日支付人民币\_\_\_\_元;

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日支付人民币\_\_\_\_元;

第四条 双方的权利义务

1、甲方适时指派技术人员对乙方进行技术指导，派管理人员对乙方进行监督与管理，乙方应当服从甲方的监督与指导。

2、甲方应当按时向乙方支付物业管理承包费，乙方应当按时完成承包的物业管理任务。

3、在本合同签订之日起 日内，乙方应当选派不得少于

人对该区物业进行管理和日常维护，乙方指派的人员由乙方自行安排，但是应当报甲方同意与备案。

4、乙方初步安排的工作人员是 ; 甲方对此经审核认为符合甲方的要求。

5、在未征得甲方书面同意的情况下，乙方不得随意变更人员，否则甲方有权解除本合同;甲方认为乙方安排的人员不适合从事物业管理工作的，有权要求乙方更换人员，乙方应当按照甲方的要求更换管理和日常维护人员，否则甲方有权解除本合同。

6、甲方为乙方购买赔偿最高金额为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元的意外伤害保险;乙方在承包经营期间受到意外伤害可以享受赔偿。

7、乙方必须服从甲方技术人员的管理指导，按甲方的要求进行管理和日常维护工作。

8、乙方以及乙方成员在承包管理期间，要自觉加强安全生产意识，在工作中注意安全，并应当遵守甲方制订并公布的工作手则与操作规程。若乙方严重违反甲方工作手则与规程，经警告拒不改正的，甲方有单方权解除本承包合同。

9、乙方应根据甲方的要求，做到：

第五条 奖励与处罚

1、甲、乙双方任何一方违反本合同的约定，给对方造成损失的，均应赔偿守约方所造成的损失。

2、甲方有权根据乙方对承包的物业管理效果的好坏，对乙方进行适当的奖励与必要的处罚。(奖励与处罚的幅度不得超过承包金总额的25%)。

3、若乙方不服从甲方的、指导、管理与监督，甲方有权单方宣布解除本承包合同，未付承包费不再支付。

4、乙方不得私自变卖甲方提供的物业管理及日常维护工具、设施等，违者除给予没收非法所得外，并应按实物折价金额3倍赔偿，情节特别严重者，移交公安机关处理。

第六条 不可抗力

如因不可抗力的自然灾害，造成乙方承包的物业损失，经调查证实后，甲方应据实减免乙方的义务。

第七条 其他事项

1、乙方以及乙方的成员承诺：本合同旨在承包甲方的物业管理工作，乙方及其成员与甲方为承包与发包关系，而不认为与甲方存在劳动关系，或者是甲方的员工，并由此主张相关的权利与义务。

2、若乙方的成员需要委托甲方代买社会劳动保险或者医疗保险的，甲方可以提供协助，但所有的保险费用由乙方自行承担(或者授权甲方从承包费中直接划扣)。

4、本合同从承包之日起生效，合同期满失效。合同期满后双方如愿意继续合作，必须重新订立承包合同。

5、 在合同执行中如有未尽事宜，应由双方共同协商，做出补充约定，补充约定与本合同具有同等效力。

6、 如因本合同发生争议，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均可向合同签订地的人民法院提起诉讼。

7、本合同一式二份，双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签约代表签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(全体成员签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

合同签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

合同签订地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**前期物业管理服务合同篇八**

甲方(房地产开发企业或其委托的物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条概述

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。

第二条物业基本状况

2.乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.乙方所购房屋基本情况：

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1.所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2.共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

2.甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料;

4.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;

5.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;

6.自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1.有权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.有权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;

4.转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

5.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。

6.按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第六条甲方对共用设备的管理

1.设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，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)有严密的管理措施，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.电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6.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。

7.负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

第七条甲方对共用设施的管理

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。

第八条甲方对绿化及养护的管理

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。

第九条甲方对环境卫生的管理

1.由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁;

2.公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清;

4.雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水;

5.小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序;

6.小区内无违章临时建筑;

7.小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象;

8.定期消杀“四害”。

第十条甲方应采取的保安措施

2.小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件;

4.甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1.甲方应对车辆进出实行验证、登记制度;

2.乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放;

3.甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序;

4.甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区;

5.在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

1.基本要求

(1)服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

(3)管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4)有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

(5)管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(6)公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7)按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8)按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9)每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

2.房屋管理

(1)对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2)根据房屋实际使

**前期物业管理服务合同篇九**

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)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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)委托于乙方被告物来管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 南 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 北 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的的业构成细目见附件一。

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来使用人均应对履行本合同承担相应责任。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

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、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条 管理与物来相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理服务费;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条 业主和物来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，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 对业主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，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十七条 其他委托事项

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

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\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止。

第四章 双方权利、义务

第十九条

a. 甲方权利、义务(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业主和物业使用人遵守公约;

3. 审定乙方拟定的物业管理年度计划、财务预算及决算;

4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

5. 审定乙方提出的物业管理年度计划、财务预算及决算;

7. 在合同生效日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)无偿使用;

9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

b.甲方权利、义务(适用于房地产开发企业)

2.审定乙方拟定的物业管理制度;

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

7.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第 项执行：

(1)无偿使用;

(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元租金，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9.当业主和物来使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

11.协调乙方做好物来管理工作和宣传教育、文化活动;

12.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条 乙方权利、义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度;

2. 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;

3. 按本合同第十六条的约定，对业主和物来违反业主公约的行为进行处理;

7. 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;

10. 合同终止时乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及全部档案资料;

11.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

3.房屋及设施、设备的维修、维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

小修 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

9.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费

1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物来使用人收取;非住宅房屋由乙方近建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_项处理：

(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第二十三条 车位遇由乙方按下列标准向车位使用人收取：

2. 车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

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、毗连单位的维修、养护及其他特约服务，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1. 高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

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\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大、中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大、中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担。

4.公共绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_承担;改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担。

5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担;大、中修费用，由\_\_\_\_\_\_承担。

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，甲方应给给予乙方经济赔偿。

第二十八条 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，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;给对方造成的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。

第三十二条 合同期满后，乙方全部完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。

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 本全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，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条 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。

第三十八条 本合同在履行过程中发生的\'争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁地仲裁;

(二)依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院起诉。

第三十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_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。

**前期物业管理服务合同篇十**

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）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条物业基本状况

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。 第三条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人；乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续；本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

第二章委托管理服务事项

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、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条交通与车辆停放秩序的管理

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

第十五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报告、规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十六条其它委托事项

1.在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章委托管理服务期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_年（不超过3年）。自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。合同期满或业主委员会成立与业主大会所聘的物业管理公司签订物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

2.审定乙方拟定的物业管理方案；

4.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；

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；

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，支出全部费用；

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（1）无偿使用；

8.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。

9.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、使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

**前期物业管理服务合同篇十一**

物业管理合同编辑也称“物业管理服务合同”，是委托方和物业服务企业在根据《中华人民共和国合同法》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》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、协商一致的基础上签订的合同。下面是本站小编为您提供的万科前期物业管理服务

合同范本

，想了解更多，欢迎访问本站。

第一章总则

第一条双方主体

委托方(以下简称甲方)： 受委托方(以下简称乙方)：

组织名称：xxx万科xx置业有限公司 企业名称：xxx万科物业管理有限公司

代表人： 法定代表人：

地址： 注册地址：

联系电话： 联系电话：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将万科四季花城(物业名称)委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条物业基本情况

物业类型： 住宅及公建配套

坐落位置： xx市xxx(街道)xxxx弄

占地面积： 16.65万平方米

建筑面积： 16.67万平方米

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、公共屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、公共庭院。

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、污水管、共用照明、室外消防设施、楼内消防设施设备、配电房、泵房、弱电系统、周界报警、监控设备。

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、室外上下水管道、雨污水井、自行车棚、停车位。

第七条 公共绿地的养护和管理，包括：绿地内苗木定期杀虫、化学除虫;绿地定期养护(割草、修剪、整形、松土、防冻、浇水)。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括：会所、儿童乐园、室外娱乐休闲设施、景观设施。

第九条 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。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括：安全监控、巡视、门岗执勤、突发事件处理。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人按每户的建筑面积收取下列费用：

1、多层住宅：1.40元/平方米/月(其中包括公共水电、水泵运行费0.3元/平方米/月)

2、一般非居住用房：4.20元/平方米/月(其中包括公共水电、水泵运行费0.3元/平方米/月)

3、餐饮商业用房：5.0元/平方米/月(其中包括公共水电、水泵运行费0.3元/平方米/月)

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方可接受委托并合理收费。

第十五条 对业主和物业使用人违反“住宅使用公约”的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、诉讼等措施。

第十六条 其它委托事项

1、对住宅区内业主、使用人的自用部位和设备的维修、更新提供有偿服务。

2、对有关住宅区的商业用房及其他合作服务项目进行管理。

3、推进社区文化建设。

第三章委托管理期限

第十七条 委托管理期限为自第一套住宅交付使用之日起至业主大会成立并与所委托的物业管理单位签定物业管理服务合同为止。

第四章双方权利义务

第十八条 甲方权利义务

附件要求全体业主和物业使用人遵守;

2、审定乙方制定的物业管理方案;

3、检查监督乙方管理工作的执行情况;

4、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

5、负责保修责任内房屋、设备、设施维修及返修;

6、负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于正式交付使用前30天向

乙方提供;

7、协调、处理物业交付使用前后未尽遗留问题;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第十九条 乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案;

2、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;

4、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;

7、每6个月向全体业主和物业使用人公布财务报表;

9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章物业管理服务要求标准

第二十条 乙方需达到下列管理目标：

1、公共建筑外观，整洁、无破损;

2、设备运行，运行率正常;

3、房屋及设施、设备的维修、养护完好;

4、公共环境，美观、整洁;

5、绿化，一级绿地养护标准;

6、交通秩序良好;

7、小区安全，无责任事故;

8、急修，15分钟内到达现场;一般维修30分钟内到达现场;

第六章物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1、管理费和运行费由乙方按建筑面积(多层)每平方米1.40元/月(其中包括公共水电、水泵运行费0.3元/平方米/月)向业主或物业使用人收取。

2、对业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条 住宅区域内的一般非居住用房管理服务费由乙方按建筑 面积每平方米4.20元 /月(其中包括公共水电、水泵运行费0.3元/平方米/月)向业主或物业使用人收取。餐饮商业用房管理服务费由乙方按建筑面积每平方米5.0元/月(其中包括公共水电、水泵运行费0.3元/平方米/月)向业主或物业使用人收取。

第二十三条 地面机动车位占用费由乙方按每只150元/月标准向车位使用人收取(其中乙方收取60元作为管理服务维保费用，90元纳入小区维修基金)。

第二十四条 乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

1、特约服务按双方约定收费;

2、自用设备收费按维修处公开的收费标准;

第二十六条 保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由甲方承担。

第七章违约责任

第二十七条 甲方违反本合同第十八条的约定，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。

第二十八条 乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，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 乙方违反合同第六章的规定，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 甲乙双方任何一方无法律、合同依据提前终止合同的违约方应赔偿对方违约金，违约金额另行协商;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章附则

第三十一条 双方约定自本合同委托管理期限开始前30天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十二条 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。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵守中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十四条 本合同正本共陆页，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。

第三十五条 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，协商不成时，可提请上海市仲裁委员会仲裁决定。

第三十七条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

第三十八条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代 表 人： 代 表 人：

**前期物业管理服务合同篇十二**

本协议当事人：

甲方：

乙方：

甲方是指：xx开发有限公司委托的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)

本物业名称：\*\*\*\*\*\*别墅

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

一、甲方的权利和义务

1.对房屋共有部位、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。

2.根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《业主公约》并书面告知乙方。

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《业主公约》、《业主手册》的行为。

5.甲方可委托专业公司承担本物业的部分专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理转让给第三方。

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.每六个月向乙方公布物业维修、更新费用的收支账目。

9.提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《\*\*\*\*\*\*别墅室内装修管理协议》。

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有偿服务并合理收取费用。

12.自本协议终止时5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，向物业管理企业移交建设单位提供的材料及其它物业管理材料，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

二、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、《业主公约》和《业主手册》。

4.依据本协议向甲方交纳物业管理费用，享有与所缴纳物业管理费相符的服务。

5.装饰装修房屋时，遵守《\*\*\*\*\*\*别墅室内装修管理协议》，违反装修协议，给物业造成损害的将承担赔偿责任。

6.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。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿。

7.转让房屋时，应事先通知甲方，并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、《业主公约》和《业主手册》等造成的损失、损害承担民事责任。

9.按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

10.因甲方维护修缮共用部位、共用设施、设备需要占用乙方自用部位、自用设施的，乙方应予以配合。

11.不得擅自将住宅改为非住宅使用。

**前期物业管理服务合同篇十三**

甲方(房地产开发企业或其委托的物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋

租赁合同

》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条概述

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。

第二条物业基本状况

2.乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.乙方所购房屋基本情况：

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1.所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2.共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

2.甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料;

4.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;

5.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;

6.自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1.有权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.有权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;

4.转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

5.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。

6.按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第六条甲方对共用设备的管理

1.设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，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)有严密的管理措施，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.电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6.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。

7.负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

第七条甲方对共用设施的管理

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。

第八条甲方对绿化及养护的管理

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。

第九条甲方对环境卫生的管理

1.由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁;

2.公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清;

4.雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水;

5.小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序;

6.小区内无违章临时建筑;

7.小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象;

8.定期消杀“四害”。

第十条甲方应采取的保安措施

2.小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件;

4.甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1.甲方应对车辆进出实行验证、登记制度;

2.乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放;

3.甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序;

4.甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区;

5.在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

1.基本要求

(1)服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

委托方(开发建设单位以下简称甲方)：

法定代表人： 联系电话：

住所： 邮政编码：

营业执照号码：

受托方(物业管理服务企业以下简称乙方)：

法定代表人： 联系电话：

住所： 邮政编码：

营业执照号码： 企业资质证号： 资质等级：

根据《中华人民共和国合同法》、《 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。

第一条 委托物业的基本情况

物业类型：

坐落位置： 市 区(县) 道(路、街) 号

四 至：东 南

西 北

占地面积： 万平方米

建筑面积： 万平方米

第二条 物业管理服务事项

(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车辆有效制止停放;

(七)维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等 ;

(八)物业管理有关的文件、资料和业主情况的管理，包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人档案、维修档案。

(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。

第三条 前期物业管理服务合同期限

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。

第四条 甲方权利义务

(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;

保修责任。保修期内出现问题，负责返修、完善;

(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;

第五条 乙方权利义务

(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 6 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 五十以上;

2、业主入住率达百分之 五十 以上;

3、首位业主实际入住达 二 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财务账册;

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物。

(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案件或者各类灾害事故时，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;

第六条 物业管理服务标准

(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，设备台帐记录清晰，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;

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好;

6、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;

(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、小区内无违章临时建筑;

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象;

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。

第七条 物业管理服务费用

(一)物业管理服务费

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 三 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：

(1)、

(2)、

2、非机动车辆：

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。

第八条 物业管理服务用房

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。

第九条 物业管理验收交接

(一)甲方在竣工验收合格后交付业主使用前 十 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。

第十条 违约责任

(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，甲方应给予乙方经济赔偿。

(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五日内整改，预期未整改的，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。

(三)乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高收费标准的，甲方及业主有权要求乙方清退;造成甲方、业主经济损失的，乙方应给予甲方、业主经济赔偿。

(四)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。

第十一条 质量纠纷的约定

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。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十二条 不可抗力的约定

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。

第十三条 争议处理

第十四条 合同附件

(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，补充协议于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宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十五条 合同备案

(一)本合同正本连同补充协议及附件一式三份，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。

第十六条 合同责任及生效

(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期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) 住所： 住所：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

邮政编码： 邮政编码：

电话： 电话：

传真： 传真：

年 月 日 年 月 日

委托方(开发建设单位): (以下简称“甲方”) 代 表 人：

地 址：

联系电话：

受托方(物业服务企业)名称: (以下简称“乙方”) 营业执照注册号：

企业资质证书号：

联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

甲方开发、建设的惠祥大厦、七花大厦、七花大厦南楼、七花苑所涉物业，因业主、业主大会尚未选聘物业服务企业，特根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》等有关法律和《物业管理条例》第二十一条 “在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同”的规定，为实现更好地维护全体业主合法权益，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，达成如下协议，以兹共同遵守。

第一章 物业服务项目

第一条 物业项目基本情况: 甲方开发、建设的惠祥大厦、七花大厦、七花大厦南楼、七花苑所涉物业 ;类型: [普通住宅] [商业];物业构成细目以甲乙双方实际查验清单为准，并作为本合同的附件。

第二章 物业服务方式与费用

第二条 物业服务方式

甲乙双方在充分了解本合同所涉物业的情况下，特别约定：本合同为涉他合同。即乙方对第三人履行合同义务，如未完全履行义务或拒绝履行义务，甲方有权要求乙方承担违约责任;如因第三人对乙方履行义务发生纠纷，由乙方自行解决，甲方不对乙方承担任何责任。

第三条 物业服务费用

本合同签订后，乙方有权向业主收取物业管理费用。但乙方应当根据法律、行政法规的相关规定，结合当地经济发展水平，与业主合理协定物业管理费用。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。

自合同签订后，甲方分三次向乙方支付补偿费人民币十五万元，一年一付，每次五万元，付完全部补偿费后，甲方不再向乙方支付任何费用，乙方自主经营、自负盈亏。

第四条 在本合同生效后 日内，甲方将物业区域内的档案资料(见附件)、物业服务用房及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域移交给乙方，由甲方、乙方和业主委员会代表进行逐项查验接收，并由三方签字确认。

第三章 物业服务期限

第五条 甲乙双方特别约定，本合同为不设终止期限合同。即本合同签订后，乙方应当积极向第三人履行物业服务义务，如因乙方原因(拒不安全履行物业服务义务，被业主、业主委员会辞退，被行政机关吊销证照等因素)导致合同不能履行或合同不生效、无效的，乙方应当返还补偿费人民币十五万元，并承担违约责任。

第四章 物业服务标准

第六条 本合同所涉物业区域内，若根据法律、行政法规的规定或政府指导行为，组建成立业主大会、业主委员会，乙方应当与立业主大会、业主委员会共同商定服务内容与标准，按时按质完全履行。但共同商定的服务内容应当包含如下：

1、制订物业服务

工作计划

并组织实施;管理相关档案、资料等;根据法律、法规和《云南省物业管理条例》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。

3、物业共用设施设备(含电梯)的日常维修养护、运行和管理和按时更换设备。共用设施设备明细见附件。

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，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、对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，并在物业区域内公示。

14、其他服务事项： 。

第五章 双方权利与义务

第七条 甲方的权利义务

1、有权审定并监督乙方制定的物业服务方案。

2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

3、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

4、有权组织物业服务满意度调查。

5、在乙方办理入住 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 。

6、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。

第八条 乙方的权利义务

1、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。并有权按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

2、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。

3、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。

4、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。

5、对业主和物业使用人违反本合同和《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。

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。

7、乙方应积极履行物业管理服务区域内的安保义务、绿化和卫生管理和养护义务。其中，化粪池清理每年不能低于2次;喷泉每年不得低于2次;商场保卫人员不得低于3人。

8、公共走道的声控开关、照明灯泡损坏、门禁等公用设施损坏，乙方应及时修理、更换;费用由乙方自理。

9、本物业区域内需另行配备相关设施设备、电梯日常维护、大修更换等事宜，由乙方和业主进行协商承担，甲方不在履行职责。

10、乙方应在本合同生效后 日内，积极提供供水、供电等过户资料，向有关机关申办过户事宜。

第六章 物业管理用房权属

第九条 物业管理用房属文山市惠祥房地产开发有限责任公司所有，由甲方提供给乙方使用，乙方应当履行管理用房的维修义务。乙方不得擅自改变其用途。

第七章 违约责任

第十条 甲乙双方必须本着诚信原则履行本合同，任何一方不得违约，否则违约方必须支付给守约方违约金人民币捌拾万元，并向守约方赔偿所造成的一切损失。

第八章 争议解决

第十一条 合同履行过程中发生争议的，双方应当友好协商，协商不成，双方均有权向人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第十二条 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。

第十三条 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文本和《管理规约》的内容相抵触。

第十四条 本合同正本连同附件一式 份，甲方、乙方双方各执 份，具有同等法律效力。

第十五条 本合同经甲乙双方签字并签章后生效，效力同时及于本物业区域的全体业主。

甲方： 乙方：

授权代表： 授权代表：

签订日期: 年 月 日

**前期物业管理服务合同篇十四**

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）；

单位名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

受托方（以下简称乙方）：

单位名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

资质等级：

证书编号：

（前期物业管理：是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。）

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘用乙方为 （注：物业名称）（以下简称“物业”或“本物业”或“物业管理区域”）提供物业服务，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：

物业类型：多层公寓、小高层公寓、高层公寓、商业用房、办公用房、车位（库）、库房、储藏室、地下层。（注：根据物业的实际情况填写）

座落位置：

四至 东 南 西 北

建筑面积： 万平方米

其中：住宅 平方米（可细分多层、小高层、排屋、别墅等），办公用房 平方米，商业用房 平方米，地下车位 个，其他物业 平方米。（根据实际填写） 委托管理的物业构成项目由委托人另附，并作为合同附件。（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

交付时间： 年 月 日前。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和使用人。本管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。乙方本着对全体业主和使用人负责，参与前期介入，熟悉场地，掌握开发地块的管网、线路布置及设施设备功能，对设计建设方案提出优化修改建议。本物业竣工后，乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，在办理物业承接验收手续时，对竣工验收资料、技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件与甲方进行书面交接。

第四条 甲方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。

第五条 房屋建筑本体共用部位的维修、使用、管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生，并承担费用。

第六条 物业公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公用的上下水管道、落水管、油烟排气道、公共照明、高压泵房、楼内消防设施设备、中央监控设备、建筑物防雷设施。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据法律规定或合同约定乙方不需承担义务的设施设备或根据合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

第七条 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。

第八条 公用绿地、花木、建筑小品等的维护与管理等。

第九条 附属配套建筑及其设施的维修、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、房屋公用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。 第十一条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条 协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、车辆停放管理。

第十三条 管理与物业相关的竣工总平面图，单位建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件、临时管理规约、前期物业服务协议。

第十四条 协助组织开展社区居委会文化体育娱乐活动。

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，乙方原则上接受委托，但收费由当事人双方协商。业主自用部位属保修范围的由甲方承担。

第十六条 对业主和物业使用人违反临时管理规约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、向有关行政主管部门报告。

第十七条 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。

第十八条 其他委托事项：

1.在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；

2.甲方要求乙方代为保修的，应另行签订委托维修协议，乙方收取相应管理费； 3. ；（此条如有特殊约定的服务内容的应列明，反之应删除。）

第十九条 乙方提供的服务应达到约定的质量目标：（前期物业管理服务质量标准见附件三）。

第二十条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用收取，执行国家、省市有关物业管理服务费用的相关规定；

2、本物业服务费标准如下：（根据实际情况进行选择）

多层住宅： 元/月·平方米；

小高层住宅： 元/月·平方米；

高层住宅： 元/月·平方米；

商业用房： 元/月·平方米；

办公用房： 元/月·平方米；

幼儿园： 元/月·平方米；

会所： 元/月·平方米；

地下车位： 元/月·个；

库房： 元/月·个；

储藏室： 元/月·个；

其他：。

（物业服务费中未计入能耗共用设施设备（如：电梯、增压水泵、中央空调、景观水系等）运行所需的能耗费用，能耗费用按各地政府相关文件规定执行。）

物业服务费由业主按其拥有的物业建筑面积交纳，没有建筑面积的，按个交纳。

3、物业服务费主要用于以下开支：

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、管理费用；

7）物业服务企业固定资产折旧费用；

8）法定税费；

9）物业服务企业的利润；

10）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

11）经业主同意的其他费用。

4、空置房的物业管理服务费，业主未住的空置房，由业主按上述标准全额向乙方交纳，纳入物业管理范围，未销售的空置房由房屋开发商承担物业管理服务费，标准按上述标准全额向乙方交纳。

6、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的各项物业管理服务费用；

7、房屋交付前，甲方需要乙方提供物业服务的，另行签订服务协议。

第二十一条 车位使用费不得高于物价部门的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1.露天车位： 元/月；

2.地下车库： 元/月；

3.外来临时停车： 元/车·次

（具体名称为车位使用费或车位停泊管理费以各地政府文件为准）

第二十二条 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、养护及其它物业服务地费用，由当事人自行约定。

第二十三条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

3、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，按规定许可的物业维修资金中列支，不足部分按规定续筹。

第二十四条 属于全体业主共有的物业管理商业用房，物业共用部位、共用设施设备，业主共有的场地以及物业管理区域内配套设施（物业管理区域内配套设施指物业管理区域内属于全体业主共有的游泳池、网球场等。）在业主委员会成立之前由乙方经营管理。上述各项物业的经营管理收入扣除必要的成本外，其余收入作为收益归全体业主共有，专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

第二十五条 业主共有的车库车位的经营管理，使用人应按照物业所在地的相关规定向乙方交纳停车管理服务费。上述停车费扣除必要的支出成本外，其余收益归全体物业买受人共有，专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

第二十六条 甲方所有的车库车位的经营管理

甲方所有的车库车位的经营管理

1、甲方所有车库车位委托乙方经营管理的，乙方应按下列标准向使用人收取停车费，但法律或政策对停车费收费标准作调整的，则乙方收取的停车费作相应调整。

（1）地下车库车位： 元/次； 元/小时； 元/日； 元/月。

（2）地上车库车位： 元/次； 元/小时； 元/日； 元/月。

2、上述停车费中的 %作为乙方必要的成本和收益，其余归甲方所有。

3、甲方所有的停车场地的车库车位，不委托乙方经营管理的，包括但不限于甲方自行使用、保留、空置或自行出租，均按本合同第二十条的标准向乙方支付前期物业服务费。 第二十七条 乙方将本合同第二十四条述及的各项物业的经营管理收支帐目单独列帐，每6个月将详细情况报告甲方并在物业管理区域内公告。

乙方应每 个月将本合同第二十六条述及的物业的经营管理收支帐目的详细情况报告甲方。（注：如甲方所有的车库车位分成比例未作约定的，此条款则不需要。）

第二十八条 乙方根据物业服务的需要，有权将本合同第二十四条述及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益，乙方将各项物业出租或委托上述公司进行经营管理的期限可以约定为本合同期满或终止后的一个合理期限。

第二十九条 对于甲方已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施，在业主委员会成立之前，乙方从有利于全体业主利益考虑，可以决定该等财产、设施的使用、经营和管理等事项，而无需再行征得全体业主同意，但乙方应在该决定作出之日起10日内将该决定在本物业管理区域内予以公示。

第三十条 乙方对本合同条款下的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理，并不承担对车辆的保管义务。

第三十一条 乙方不提供对业主、物业使用人、访客代为泊车的服务，乙方禁止乙方员工代为泊车。

第三十二条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和统筹均依照相关的法律规定及当地相关政府部门的有关规定执行。物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造费用在专项维修资金中列支。

第三十三条 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，甲方应承担解决查验时发现问题的责任。

第三十四条 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承担责任的依据。

第三十五条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

2、物业管理用房、共用设施设备清单；

4、已购房业主姓名和联系电话、所购房屋位置和面积；

5、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

6、物业管理所必需的其他资料。

第三十六条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保养期限和保修范围承担物业的保修责任。

第三十七条 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，由乙方制定，经甲方确认后生效。乙方根据规章制度提供管理服务时，业主和物业使用人应给予配合。

第三十八条 乙方可采取劝告等必要措施，制止业主、物业使用人违反本合同和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第三十九条 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。

第四十条 因维修物业或者公共利益，甲方、业主确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得乙方的同意并在本物业管理区域内公告；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在本物业管理区域内公告。

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，造成损失的，应予以赔偿。

第四十一条 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。

第四十二条 物业管理用房产权属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用为提供物业服务方便由乙方使用的物业管理用房，乙方不得改变其用途。

第四十三条 甲方权利义务

2、审定乙方制定的物业管理方案；

3、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

4、承担保修期内由于设施设备质量问题产生的损失费用。

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；

7、甲方不得有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方作出补偿。

8、在综合竣工验收合格后并在交付使用前 日（一般为90日，具体根据项目前期介入时间而定）向乙方按规定提供房屋总建面积千分之 计 平方米建面积的商业用房，由乙方按规定进行经营，其经营收入用于物业管理经费及小区公共设施的维修养护。

9、在综合竣工验收合格后并在交付使用前 日（一般为90日，具体根据项目前期介入时间而定）向乙方按规定提供房屋总建筑面积千分之 计 平方米建筑面积的物业管理办公用房和公共活动用房，和员工宿舍 平方米及员工食堂 平方米（宿舍和食堂根据与开发公司洽谈内容而定），由乙方无偿使用；有些项目不提供宿舍，可由开发商直接补贴费用，若面积等无法确定的，则可删除。

10、在物业管理交接验收前 日（一般为30日，需根据项目实际来定），负责向乙方移交下列资料：

（2）物业管理用房、共用设施设备清单；

（4）已购房业主姓名和联系电话、所购房屋位置和面积；

（5）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（6）物业管理所必需的其他资料。

11、完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等。

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文体活动；

16、负责协助乙方办理前期物业服务费审批或备案手续。如果经物价部门认可的前期物业服务费收费标准低于本合同约定标准的，差额部分由甲方补足，直至本合同期满。（此条款主要针对外接楼盘，可放在补充协议。）

17、补偿乙方前期开办费，标准为按建筑面积 元/平方米计算，（浙江一般为6-12元/平方米，各地区根据地方行情拟定）合计金额为\_\_\_\_\_\_\_\_元。支付办法为业主交房前一月内一次性支付给乙方。

18、为了保证物业服务企业和楼盘的品质的形象，小区物业管理用房由甲方进行装修后交付给乙方使用。（如是外接楼盘，可由双方进行协商。）

19、不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业管理服务和经营活动。

20、在物业交付使用前 日，甲、乙双方应共同对物业的共用部位、共用设施设备检查验收，甲方应保证交付使用的物业竣工验收合格。

21、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；在保修责任内，如存在质量问题，由甲方承担保修责任。

22、指定专人负责跟踪、协调、处理房地产开发建设中的遗留问题。

23、物业管理区域外的设施设备的管理，管理费用另行支付。

24、甲方单独所有的配套设施（如会所）或其他单个业主所有的配套设施由乙方管理的，物业服务费用经甲乙双方另行协商后确定。

25、甲方开发建设的市政配套设施应按相关规定移交给市政管理部门或其他部门。

26、如果物业交付期间甲方尚有建设行为的，甲方应当向乙方另行支付管理费用，直到建设完成，如果因此产生的业主投诉由甲方负责处理。（注：如果不存在这种情况，可删除）

27、根据政府规定需乙方协助参与前期分户验收的相关费用由甲方承担。（注：此条内容根据项目当地规定填写或修改，如当地未要求物业公司参与一房一验，可删除）

28、本物业具备成立业主大会条件后，甲方应当及时向物业所在地的区房地产行政主管部门或街道办事处提出成立业主大会的申请。

29、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第四十四条 乙方权利义务

1、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。

2、根据有关法律法规、招标书或协议方案及本合同的约定，制定本物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

3、结合本物业情况，制定年度开支预算，测算物业管理服务收费标准；

4、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

6、对业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》的行为，进行劝阻、制止、在物业管理区域内公示、报告甲方或业委会、提请有关部门处理以及其他合法方式进行处理。

8、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期后的大修、中修、更新、改造方案，经双方议定后由乙方组织实施； 9、以《业主手册》或其他适当方式向业主和物业使用人提示物业使用的有关事项，当业主和物业使用人装修物业时，订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督。

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；

15、开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改。

16、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

17、对于甲方明确约定给单个业主专用的绿地、露台及其他单个业主享有专用权的部位，告知有关保养、维护、清洁事宜，并负责监督。

18、本合同终止时且业主大会未成立前，乙方必须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全部档案资料；移交时已成立业主委员会的，则向业主委员会移交。

19、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第四十五条 委托管理期限定为 年。

（20 年 月 日至20 年 月日）但是，期限未满，业主委员会与物业管理公司签订的物业服务合同已生效的，本合同自然终止。（或前期物业服务期限自 年 月 日（或物业交付之日）起至第一届业主委员会成立，并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同之日止。）

本合同期限届满，本物业已具备成立业主大会条件的，甲方应当促使本物业成立业主大会、产生业主委员会。自本合同期限届满之日起，乙方有权终止本合同，并按有关规定办理移交，乙方终止本合同的，应提前三个月通知甲方。

本合同期限届满，但本物业尚不具备成立业主大会条件的，本合同自动延续至本物业具备成立业主大会条件之日。此后，乙方有权终止本合同，乙方终止本合同的，应提前三个月通知甲方。

第四十六条 甲乙双方任何一方无法律依据提前解除合同的，违约方应支付对方人民币 万元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第四十七条 甲方违反本合同约定，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；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第四十八条 乙方违反本合同第三章的约定，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合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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。

第四十九条 业主或物业使用人违反本合同约定，逾期支付前期物业服务费的，乙方有权要求业主或物业使用人支付，并按应付金额每日千分之 支付违约金（注：违约金具体支付比例，应结合当地相关规定填写！）。对于欠费不交纳的，乙方可向物业所在地人民法院起诉。业主或物业使用人迟延交纳物业服务费的，乙方有权直接在属于业主共有的经营性收入中支取；乙方直接在属于业主共有的经营性收入中支取的，业主委员会或其他业主可以向迟延交纳的业主或物业使用人追偿。

第五十条 乙方违反本合同第四章的约定，擅自提高收费标准的，甲方和业主有权督促和要求乙方清退所有费用，并按多收金额每日千分之支付违约金。

第五十一条 甲方、业主或物业使用人损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

第五十二条 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。

第五十三条 甲方不得因有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方作出补偿。

第五十四条 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

1、因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

2、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限。

3、因甲方、业主或第三者之故意或过失所致，或业主、使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

4、非因乙方违反本合同义务，业主专有及约定专用部分之火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。

5、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。

6、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经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。

7、因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，如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。 8、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所导致的损害。

9、自业主迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）产生的任何损害。 10、因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因乙方违反本合同义务而导致以上事故者除外。

11、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方员工提供服务所导致的任何损害（如代为泊车等）。

物业管理区域内发生的车辆毁损、灭失，财物被盗等财产损失，或人身伤亡事件的，由责任方承担刑事或民事责任，乙方不承担责任；但是，如果该损失是因乙方及其工作人员故意或重大过失造成的，乙方应承担相应的赔偿责任。乙方承担的赔偿责任以当年物业服务费总额的1%为限；单户赔偿不超过该户当年应缴物业服务费的10%。（比例仅作参考）

第五十五条 在物业交付使用前 日内，甲方应按照乙方制定的共用设施设备系统接管验收规程配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，查验中发现的问题甲方应及时予以解决。对于查验中的问题（含工程遗留问题等）及解决办法等，甲乙双方在《物业承接验收确认书》予以明确。

第五十六条 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，甲方、业主、物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

第五十七条 甲乙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。

第五十八条 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。

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。

第五十九条 本合同正本件共 页，一式五份，甲乙双方各执二份，报辖区物业管理主管部门（备案）一份，具有同等法律效力。

第六十条 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。

第六十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可提请本物业所在地人民法院裁决。

第六十二条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 天（一般为30天）前向对方提出书面意见。

第六十三条 小区交房后纳入乙方管理，未尽事宜由双方协商解决。 第六十四条 本合同自甲乙双方盖章并经授权代表签字之日起生效。

甲方签章：

代表人：

乙方签章：

代表人：

年 月 日

**前期物业管理服务合同篇十五**

现今很多公民的维权意识在不断增强，越来越多事情需要用到合同，签订合同也是非常有必要的行为。相信大家又在为写合同犯愁了吧，以下是小编为大家整理的前期物业管理服务合同样本，欢迎大家分享。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

一、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有偿服务;

13.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

三、环境卫生

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、保安

1.内容

(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.责任

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

五、交通秩序与车辆停放

1.内容

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.责任

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、设备运行：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、环境卫生：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

五、绿化：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、交通秩序与车辆停放：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

七、保安：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

八、消防：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

1.小修

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.急修

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

十、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条物业管理服务费用(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)

一、乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

五、乙方出租物业的`，物业管理服务费用由乙方交纳;

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用;

七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整;

八、每次交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

1.机动车

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.非机动车

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、有线电视：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

第七条维修基金的管理与使用

一、根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理;

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条广告牌设置及权益

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十条其它约定事项

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十一条违约责任

五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条为维护公众、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，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。

第十三条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四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。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理行政主管部门)备案。

第十八条本协议自签字之日起生效。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

附件

1.《物业使用守则》

2.《房屋装饰装修管理协议》

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn