# 最新前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力(十三篇)

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-04-13

*前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力一二、根据成都市房产管理局《关于加强前期物业管理有关问题的通知》（成房物第2号）的规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，向当地物业管理主管部门备案。三、请物业管理公司详细阅...*

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力一**

二、根据成都市房产管理局《关于加强前期物业管理有关问题的通知》（成房物第2号）的规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，向当地物业管理主管部门备案。

三、请物业管理公司详细阅读合同中备案表说明。

1．本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，受托方应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地物业管理主管部门咨询。

2．本合同文本所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3．为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4．本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5．本合同文本适用于开发建设单位与其选定的物业管理企业签订。

6．对合同文本中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的.内容，双方应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或委托双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

7．在签订合同前，受托方应当向委托方出示应当由受托方提供的有关证书、证明文件。

8．本合同文本条款由成都市房产管理局负责解释。前期物业管理服务合同备案表

一、合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）

物业管理负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

物业座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业总建筑面积：\_\_\_\_\_\_方米，其中：已竣工建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，尚在建的\_\_\_\_\_\_平方米；按物业类型划分，具体是：

①住宅建筑面积，总计\_\_\_\_\_\_平方米；独立式住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；多层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；8～9层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；10～20层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；21～30层住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；31层以上住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；

②商务办公用房\_\_\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_\_\_，套（间）数\_\_\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米；

③商业用房\_\_\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_\_\_，套（间）数\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米；

④工业用房\_\_\_\_\_\_幢，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米；

⑤机动车场（库）建筑面积总计\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车位\_\_\_\_\_\_个；地面停车库\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，地面停车位\_\_\_\_\_\_个；

⑥其他用房\_\_\_\_\_\_处，建筑面积计\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

三、物业管理公共服务费标准（请分类填写）

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

四、物业管理期限：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时

五、乙方向甲方出示的证件

1．企业的营业执照，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．企业的物业管理资质证书，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3．其他有关业绩证明文件：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、备案时间与备案机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

备案机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（盖章）

备案时间：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

说明：

1．乙方持本合同备案表和合同原件及相关证件到物业所在地物业管理主管部门进行合同备案。

2．经备案机关备案的本合同备案表由乙方收执，在进行企业资质年审、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并（均为复印件）向物业管理主管部门提交。

3．本合同备案表与合同文本的相关内容应保持一致。

4．业主可向物业管理主管部门查询合同备案信息。

前期物业管理服务合同第一章总则

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力二**

一、根据建设部、国家工商行政管理局关于推行使用《物业管理合同（示范文本）》的通知（建设部263号）和《成都市住宅小区与高层楼宇物业管理暂行规定》第十六条的要求，印制本合同文本。

二、根据成都市房产管理局《关于加强前期物业管理有关问题的通知》（成房物第2号）的规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，向当地物业管理主管部门备案。

三、请物业管理公司详细阅读合同中备案表说明。

1．本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，受托方应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地物业管理主管部门咨询。

2．本合同文本所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3．为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4．本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5．本合同文本适用于开发建设单位与其选定的物业管理企业签订。

6．对合同文本中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的.内容，双方应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或委托双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

7．在签订合同前，受托方应当向委托方出示应当由受托方提供的有关证书、证明文件。

8．本合同文本条款由成都市房产管理局负责解释。前期物业管理服务合同备案表

一、合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）

物业管理负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

物业座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业总建筑面积：\_\_\_\_\_\_方米，其中：已竣工建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，尚在建的\_\_\_\_\_\_平方米；按物业类型划分，具体是：

①住宅建筑面积，总计\_\_\_\_\_\_平方米；独立式住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；多层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；8～9层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；10～20层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；21～30层住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；31层以上住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米；

②商务办公用房\_\_\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_\_\_，套（间）数\_\_\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米；

③商业用房\_\_\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_\_\_，套（间）数\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米；

④工业用房\_\_\_\_\_\_幢，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米；

⑤机动车场（库）建筑面积总计\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车位\_\_\_\_\_\_个；地面停车库\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，地面停车位\_\_\_\_\_\_个；

⑥其他用房\_\_\_\_\_\_处，建筑面积计\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

三、物业管理公共服务费标准（请分类填写）

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

四、物业管理期限：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时

五、乙方向甲方出示的证件

1．企业的营业执照，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．企业的物业管理资质证书，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3．其他有关业绩证明文件：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、备案时间与备案机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

备案机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（盖章）

备案时间：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

说明：

1．乙方持本合同备案表和合同原件及相关证件到物业所在地物业管理主管部门进行合同备案。

2．经备案机关备案的本合同备案表由乙方收执，在进行企业资质年审、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并（均为复印件）向物业管理主管部门提交。

3．本合同备案表与合同文本的相关内容应保持一致。

4．业主可向物业管理主管部门查询合同备案信息。

前期物业管理服务合同第一章总则

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力三**

甲方：xx开发公司

乙方：吉安市xx物业服务有限公司

丙方：

经三方协商，一致同意签订本补充协议，本协议

就甲、乙方同意丙方承包xx小区进行物业管理服务，并明确三方有关法律责任。协议如下：

1、乙方与xx开发公司所签的物业管理服务合同，是应丙方要求签订，乙方实际不参与该项目物业管理， 而是由丙方承包该项目物业服务管理工作。因此，丙方对该项目物业服务管理承担一切经济和法律责任，吉房物业公司与xx开发公司签订的物业管理委托合同中的权利、义务全部由丙方承担。xx物业服务小区的人员、财

产出现任何经济和法律责任都与甲、乙方无关。

2、该项目物业管理服务期间，丙方应主动维护甲、乙方信誉和形象，自觉加强安全生产和管理，聘请专业技术人员，遵守工作手则与操作规程，接受甲、乙方的指导和监督。如丙方违反此规定，且不改正，乙方有权单方面解除或终止与甲方签订的物业服务委托合同，所造成的\'一切责任和后果全部由丙方承担。

3、丙方承包xx小区物业管理服务每年需向乙方支

付5万元的承包费。

4、本协议自签订之日起生效，有效期壹年。即\_20xx\_\_\_\_\_年\_\_\_5\_\_\_月\_\_\_30\_\_\_日始至\_\_\_20xx\_\_\_\_年\_\_\_4\_\_\_月\_\_\_30\_\_\_日止。如执行中遇到问题，三方应本着友好合作的精神协商解决。

5、协议如需提前终止，须在终止日前十天以书面形式通知对方。

6、本协议是三方真实意思的表达，承担相应法律责任。

7、本协议一式四份，甲方二份、乙方一份、丙方一份。

甲方：

经办人签字：

乙方：

经办人签字：

丙方：

经办人签字：

年 月 日

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力四**

甲方：安徽创元人置业有限公司

乙方：含山县富祥物业管理有限公司

经甲乙双方友好协商，就甲方委聘乙方为甲方开发建设的百合花园小区（以下称 “本项目”）前期物业管理工作相关事宜、在双方已经签定的《前期物业管理服务合同》（以下称“合同”）基础之上，为保障物业管理企业的正常运营及合理利润，补充约定如下：

一、前期物业管理开办费用

1、甲方负责在合同签定之日起个工作日内将 开办费通过转帐或者现金方式给付乙方，该款项作为本项目开办费中，用于物业服务员工招聘培训、办公用品采购、物业管理服务工具采购等。

2、甲方负责在合同签定后 日内无偿提供临时办公用房供乙方使用，并在项目竣工验收合格正式交付使用前10日完成正式物业管理用房装修，无偿提供给乙方使用；物业管理用房的产权、维护责任和其他问题按相关规定处理。

二、正式入驻前期介入服务与费用

1、为保证顺利交接,乙方应于正式入驻小区前两个月对介入本项目人员进行招聘培训、工程介入等接管准备。

2、乙方前期介入人员的工资福利等由甲方负责按照乙方确定的标准支付

三、前期物业管理服务费结算的约定

1、按照《安徽省物业管理条例》、《中华人民共和国物权法》等规定，业主从领取钥匙之日起开始承担物业服务费，所收取的物业服务费归乙方所有。

2、在合同有效期内每月收取的物业服务费不能保障乙方的正常运营及合理利润（经双方协商乙方每月的合理利润为肆仟元整）时，亏损部分和合理利润由甲方

支付给乙方。甲、乙双方每月月底审核、结算一次，乙方需提供每月支出的账目和有效凭证，在次月10日前甲方将亏损及利润部分支付给乙方。

3、甲方给予房屋买受人物业管理费优惠的一律以甲方正式书面文件为准，房屋买受人持优惠文件乙方予以认可接受，并按月以优惠文件实际发生的当期金额向甲方报销。

4、对本项目收费标准，乙方按物价局核准的标准执行。

四、其他服务与费用

1、在合同有效期内本项目所有公共设施设备的运行保养维修费、绿化养护费、水电费（物业办公用水电、公共照明、绿化用水）等一切费用由甲方承担。

2、甲方要求乙方提供对销售中心安全保卫等服务的，乙方应当按要求提供服务，甲方按照实际发生的.成本承担费用。其他双方未明确的服务项目的费用承担一律按照实际发生的成本计算。

五、物业移交与接管

1、乙方按照地方关于前期物业服务的管理办法对本项目进行接管验收后，双方签定正式的物业移交文件，本项目正式移交乙方接管提供前期物业管理服务。甲方将本项目移交乙方接管时，应具备国家及地方有关规定的条件方可移交，否则乙方拒绝接管。

2、本项目移交物业管理前房屋套内、物业公共部位、物业共用设施设备的清洁卫生由甲方负责按照实际正常使用标准完成或督促施工单位完成；乙方不负责承担此类工作；如甲方委托乙方进行，由甲方承担实际发生的成本费用。

3、本项目公共部位及共用设施设备标识和生活垃圾收集等附属设施设备由甲方负责完善，但需征询乙方意见。

4、甲方在不迟于首个业主通知入住手续办理日期15个工作日前将已售房屋业主资料移交乙方，便于乙方做好业主入住手续办理准备工作。

5、办理物业移交时甲方需将所移交的项目所有建筑房屋钥匙同时移交乙方保管；对已销售的房屋，甲方授权乙方负责协助其向业主移交房屋钥匙，业主在接收房

屋钥匙前需按照乙方制定的前期物业管理服务办法办理相关手续；对未销售的房屋甲方借用钥匙需办理借用手续，其他任何第三方借用钥匙必须由甲方书面同意，否则乙方有权拒绝移交钥匙。

6、甲方授权乙方对业主房屋质量问题的报修投诉进行登记和中转，乙方负责协助甲方对业主报修问题进行预先复验及通知业主复验，并对业主进行回访。

7、对本项目保修期内的各种维修，由乙方书面通知甲方处理并约定处理时间，乙方不直接对第三方进行联系；如在约定期限内甲方未处理或者处理不到位，乙方有权自行处理，处理所发生的一切费用由甲方承担。

六、其他事项约定

1、乙方负责按照合同、本协议约定的内容和标准提供本项目前期物业管理服务，接受甲方及政府主管部门和其他业主代表的监督指导。

2、甲方需给付乙方的费用到帐日期一律以当月10日前为最后期限；双方未明确的关于财务支付到帐期限一律按照本约定处理。甲方如不能按时按期给付费用，造成的一切后果由甲方自行负责，乙方在甲方欠费超过30个日历日的情况下，可以采取包括降低服务标准和终止合同等措施。

3、本协议为双方签定的《前期物业管理服务合同》附件，与合同具有同等法律效力，与合同同时生效；其中内容如与合同有冲突的以协议约定为准；其他未尽事宜由双方另行协商解决。

4、本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，由含山县人民法院管辖；

5、本协议壹式贰份，双方各执壹份。

甲方（签章）：乙方（签章）：

代表人： 代表人：

年 月 日年 月 日

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力五**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（购房人、业主）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1．本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：

（1）类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（3）四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（4）建筑面积：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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

1．甲方应当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《物业使用守则》并书面告知乙方

2．甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料；

3．物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

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；

3．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；

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；

3．楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好；

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

1．协助公安部门维护本物业区域内的治安和公共秩序，为小区业主（住户）创造一个安全、有序的生活、工作环境；

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；

3．值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实；

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）根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

（3）每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

（4）按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

（5）对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

（6）各组团、栋、单元（门）、户有明显标志。

3．共用设施设备维修养护

（1）对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。

（2）建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检修等记录齐全。

（3）操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

（4）对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。

（5）载人电梯早6点至晚12点正常运行。

（6）消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。

（7）路灯、楼道灯完好率不低于80%。

（8）容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

4．协助维护公共秩序

（1）小区24小时值勤。

（2）对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

（3）车辆停放有序。

（4）对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

5．保洁服务

（1）小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。

（2）小区公共场所每日清扫1次；电梯厅、楼道每日清扫1次；共用部位玻璃每季度清洁1次；路灯、楼道灯每半年清洁1次。

（3）区内公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。

（4）二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。

6．绿化养护管理

（1）对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

（2）定期清除绿地杂草、杂物。

（3）预防花草、树木病虫害。

第十四条费用标准

自乙方办理入住手续当月起，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）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

1．乙方交纳费用时间：从开发公司通知的业主入住之日起，开始向甲方缴纳管理费。

2．管理费标准：

住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡/月；

商场（商铺）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡/月；

办

公写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡/月；

其它：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3．乙方出租物业的，需到甲方登记备案，否则物业管理服务费用仍由乙方交纳；

4．乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

5．物业管理服务费用标准按照市物价部门的有关规定调整；

6．交纳费用时间：每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前交付。

第十五条其他有偿服务费用

车位使用管理服务费用及其它有偿服务费：按物价局审批标准或者双方协商标准执行。

第十六条收支的公布

甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布\_\_\_\_\_\_\_\_\_次物业管理服务费收支情况，每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第十七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。

第十八条保险

1．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；

2．乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

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

第十九条突发事件的处理

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。

第二十条违约责任

1．甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

2．乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

3．甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

4．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按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金，或\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

第二十一条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二十二条通知

1．根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_（书信、传真、电报、当面送交等）方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2．各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3．一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十三条合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内）签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十四条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十五条争议的处理

1．本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2．本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_种方式解决

（1）提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

（2）依法向人民法院起诉。

第二十六条不可抗力

1．如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2．声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_日内

向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响

3．不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4．本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十七条合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十八条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同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。

第二十九条合同的效力

1．本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2．有效期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。

3．本合同正本一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

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

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

委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力六**

甲方：xx房地产开发有限公司

乙方：xx物业管理有限公司

经甲乙双方友好协商，就甲方委聘乙方为甲方开发建设的荆州市玉兰小区（以下称 “本项目”）前期物业管理单位相关事宜、在双方已经签定的《前期物业管理服务合同》（以下称“合同”）基础之上，补充约定如下：

一、前期物业管理开办费用

1、甲方负责在合同签定之日起个工作日内将0.5万元通过转帐方式给付乙方，该款项作为本项目开办费中，用于物业服务员工招聘培训、办公用品采购、物业管理服务工具采购等，具体项目见本协议附件一《前期物业管理服务方案》；预算中的其余开办费共计4万元由甲方在通知乙方正式开始开展本项目的接管工作之日后3个日历日内通过转帐方式给付乙方，以保证项目的物业管理接管工作顺利开展。

2、开办费用由乙方按甲方财务流程使用报销，总额度控制在4.8万，甲方对列入预算的项目在合同期内如有超支不予另行补贴。乙方对开办费用的使用接受甲方监督，开办费采购的物品需经过甲方查验签点。

3、关于开办费所支出采购的物品的所有权问题，双方约定：乙方在合同签定后为甲方提供临时业主公约等文本的拟订和在房管局的备案协助工作；乙方在甲方项目正式交付使用前为甲方提供3次前期介入咨询，范围包括从物业管理角度对项目的设计施工和促进销售提供建议、对销售人员进行关于物业管理方面的培训；乙方在项目入住期间协助甲方提供客户入住的手续办理服务如验楼等；乙方在项目接管后协助甲方处理业主对房屋质量保修的报修，主要是接待业主咨询和投诉、填写报修联系单转给甲方处理、对客户进行安抚和回访解释以避免纠纷等；做为对甲方开办费用的交换，乙方不另收取甲方以上服务的费用，享有开办费用的使用和用开办费用所采购的物品的所有权。

4、合同期未满之前, 由乙方按开办费用预算总额采购的所有物品所有权为甲方所有，由乙方在合同期内无偿使用，其保管和维修由乙方负责，费用有乙方承担，但乙方不承担任何折旧成本，在正常使用中损毁消耗的，必须由甲方认可；合同期满后开办费所采购的物品由乙方无偿获得；合同非正常终止或解除时乙方按照合同执行期长的比例无偿获得部分开办费所采购物品，具体办法双方另形协商。

5、甲方负责在合同签定后 日内无偿提供临时办公用房供乙方使用，并在项目竣工验收合格正式交付使用前15日完成正式物业管理用房装修，无偿提供给乙方使用；物业管理用房的产权、维护责任和其他问题按照荆州市相关规定处理。

二、正式入驻前期介入服务与费用

1、为保证顺利交接,乙方应于正式入驻小区之前介入项目进行员工招聘培训、工程介入等接管准备。

2、乙方前期介入人员的工资福利等由甲方负责按照确定的标准支付，最终以乙方实际介入人员情况为准支付。

3、本项目交付房屋买受人使用所需《住户手册》由乙方在正式接管本项目前30个工作日内完成文字稿拟订，交甲方设计版式及印刷，费用由甲方承担；其他所有必须的物业管理入伙文件资料印制成本一律由乙方从开办费中列支。

三、前期物业管理服务费收取的补充约定

1、按照《荆州市物业管理办法》第十二条以及国家发改价格[20xx]1864号《物业服务收费管理办法》第十六条等规定，业主从领取钥匙之日起开始承担物业服务费，未售房屋由建设单位全额承担物业服务费；为计算方便，本项目实行已售房屋从业主前来办理入伙手续领取房屋钥匙的下一个月度初起计算物业服务费用，之前的物业服务费用由甲方全额承担；甲方承担的物业服务费用按月在每月

10日前给付乙方。

2、为保证本项目物业管理正常进行及方便业主，采取在办理入伙手续时预收业主一年物业服务费再移交钥匙的办法，甲方需予以配合；物业管理服务费按照预收一年处理，乙方对预收的物业服务费的帐目情况每个月公布一次，并接受业主和甲方的监督。

3、甲方给予房屋买受人物业管理费优惠的一律以甲方正式书面文件为准，房屋买受人持优惠文件乙方予以认可接受，并按月以优惠文件实际发生的当期金额向甲方报销。

4、对本项目收费标准，乙方不得擅自提高。

5、本项目机动车及非机动车位的使用和维护和外来车辆的临时停放管理按照荆州市相关规定处理；自本项目正式交付使用日起，乙方半年内不收取车位物业服务费（停车费），半年后按照《前期物业管理服务协议》收取业主车位物业服务费（停车费），具体价格不超过每车每月100元。

四、其他服务与费用

1、本项目绿化工程保活养护期内的用水费用由甲方承担，具体承担办法由双方另行协商。

2、本项目正式交付使用后的工程施工和维修保养等用水用电费用一律由施工维保单位自行承担，具体承担办法由当事双方另行协商。

3、本项目景观照明及水景由乙方承担普通开放和维护费用。如甲方另提出需增加开启天数或延长开启时间，由甲方预先书面通知乙方，按照实际延长的开启时间和功率成本由甲方按月与乙方结算。

4、甲方要求乙方提供对销售中心安全保卫等服务的，乙方应当按要求提供服务，甲方按照实际发生的成本承担费用。其他双方未明确的服务项目的费用承担一律按照实际发生的成本计算。

五、物业移交与接管

1、乙方按照荆州市关于前期物业服务的管理办法对本项目进行接管验收后，双方签定正式的物业移交文件，本项目正式移交乙方接管提供前期物业管理服务。甲方将本项目移交乙方接管时，应具备荆州市房管局荆房[20xx]43号通知中所列条件，本项目的`移交与接管事项双方无明确约定的均按照此文件处理。

2、本项目移交物业管理前房屋套内、物业公共部位、物业共用设施设备的清洁卫生由甲方负责按照实际正常使用标准完成或督促施工单位完成；乙方不负责承担此类工作；如甲方委托乙方进行，由甲方承担实际发生的成本费用。

3、本项目公共部位及共用设施设备标识和生活垃圾收集等附属设施设备由甲方负责完善，但需征询乙方意见。

3、甲方在不迟于首个业主通知入住手续办理日期15个工作日前将已售房屋业主资料移交乙方，便于乙方做好业主入住手续办理准备工作。

4、办理物业移交时甲方需将本项目所有建筑房屋钥匙同时移交乙方保管；对已销售的房屋，甲方授权乙方负责协助其向业主移交房屋钥匙，业主在接收房屋钥匙前需按照乙方制定的前期物业管理服务办法办理相关手续；对未销售的房屋甲方借用钥匙需办理借用手续，其他任何第三方借用钥匙必须由甲方书面同意，否则乙方有权拒绝移交钥匙。

5、甲方授权乙方对业主房屋质量问题的报修投诉进行登记和中转，乙方负责协助甲方对业主报修问题进行预先复验及通知业主复验，并对业主进行回访。

6、对本项目保修期内的物业公共部位及共用设施设备等的质量问题，由乙方书面通知甲方处理，乙方不直接对第三方进行联系；甲方在退还工程保修单位质量保修金时知会乙方并征求乙方意见；其他关于本项目工程质量保修问题按照荆州市相关规定处理。

六、其他事项约定

1、乙方负责按照合同、本协议约定的内容和标准提供本项目前期物业管理服务，接受甲方及政府主管部门和其他业主代表的监督指导；物业服务费用采取包干

制，甲方除按合同和本协议给付物业服务费外不另予以其他任何补贴；但合同期内因主要生产资料价格变动造成的乙方帐面亏损由双方另行协商处理。

2、甲方需给付乙方的费用到帐日期一律以当月10日前为最后期限；双方未明确的关于财务支付到帐期限一律按照本约定处理。甲方如不能按时按期给付费用，造成的一切后果由甲方自行负责，乙方在甲方欠费超过30个日历日的情况下，可以采取包括降低服务标准和终止合同等措施。

3、涉及本项目前期物业管理各项政府行政手续办理由甲方负责、乙方协助；甲方与任何第三方因本项目发生的任何纠纷与乙方无关，乙方不负责承担其任何连带责任。

4、本协议为双方签定的《前期物业管理服务合同》附件，与合同具有同等法律效力，与合同同时生效；其中内容如与合同有冲突的以协议约定为准；其他未尽事宜由双方另行协商解决。

5、本协议的附件为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

6、本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，由荆州市人民法院管辖；

7、本协议壹式贰份，双方各执壹份。

甲方（签章）：乙方（签章）：

代表人： 代表人：

年 月 日年 月 日

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力七**

第一章

总则

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与业主大会选定的物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效时止的物业管理。

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

第二条

物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区（市）\_\_\_\_\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_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

第四条

房屋建筑本体共用部位的维修、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、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条

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；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

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

1、在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，让购房人订立物业买卖合同时，对业主临时公约予以书面承诺，并在与购房人订立的买卖合同中有包含本合同的内容；或负责让购房人与乙方签订《前期物业管理服务协议》及其附件《物业使用守则》和《房屋装饰装修管理协议》，并将其作为房屋租售合同的附件；物业竣工交付使用时，负责向购房人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

2、审定乙方拟定的物业管理方案；

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；

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）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租用收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的管理用房（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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

8、在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（1）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（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。

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12、及时缴纳空置房的物业管理公共服务费；依法提供物业维修专项资金；

13、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计；

14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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；自主开展物业经营管理服务活动；

2、制定年度开支预算，测算物业管理公共服务收费标准；

3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

4、配备工作人员参与物业管理区域内的`共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理的工程保修、维养计划；

5、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；

6、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理；

7、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；

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、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；

10、负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，并于每年月以方式向甲方提出这些计划和报告；经甲方审定后组织实施；

11、每月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目；并将物业管理服务收费项目、收费标准在本物业管理区域内公示；

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

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

14、本合同终止时，乙方必须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；

15、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

16、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。第五章

物业管理服务质量

第二十条

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、养护；

4、公共环境；

5、绿化；

6、交通秩序；

7、公共秩序维护与协助消防；

8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；

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

上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。第六章

物业管理服务费用

第二十一条

物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

2、本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳；非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、本物业管理公共服务费每【月】/【季】/【半年】）交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

5、本物业管理公共服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，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负连带缴纳责任。

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公共服务费；

8、物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按【该幢】/【该物业】住户实际用量共同分摊；

9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项处理；

（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服务费的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金；

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条

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、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条

乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

第二十五条

房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用，

1、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担；

2、不属保修范围内的\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

3、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。第七章

违约责任

第二十六条

甲方违反本合同第十八条的约定，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；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十七条

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。

第二十八条

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；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

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，对超过部分还应给予赔偿。

第三十条

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。

第三十一条

甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。第八章

附则

第三十二条

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。

第三十三条

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，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。

第三十四条

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。

第三十五条

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。

第三十六条

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

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

【一】提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

【二】依法向人法院起诉。

第三十九条

本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法人代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

合同备案号：（\_\_\_\_\_\_\_\_\_）

（一）合同双方当事人：委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）物业管理负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（二）物业基本状况：物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，物业座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：已竣工建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，尚在建的\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

（三）物业管理公共服务费标准（请分类填写）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（四）物业管理期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时

（五）乙方向甲方出示的证件：

1、企业的营业执照，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、企业的物业管理资质证书，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、其他有关业绩证明文件，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（六）备案时间与备案机关：备案机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（盖章）

备案时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**前期物业管理服务合同协议书 前期物业管理服务合同的法律效力八**

委托方(以下简称甲方)： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

b.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;

(11)开展卓有成效的社区便民服务工作;

(12)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，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

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

代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

<h2 style=\"text-align: center;

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