# 最新物业服务招标代理合同(21篇)

来源：网络 作者：柔情似水 更新时间：2024-12-04

*物业服务招标代理合同一受托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政...*

**物业服务招标代理合同一**

受托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业管理招标代理事项协商一致，订立合同。

一、项目概况

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目规模：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

招标范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、招标要求

物业管理资质\_\_\_\_\_\_\_\_级。

三、价款支付方式

中标人向受托人支付代理费(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、组成本合同的文件

1.本合同协议书;

2.本合同专用条款;

3.本合同通用条款;

4.合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

五、本协议中的有关词语定义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予他们的定义相同。

六、受托人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的代理业务。

七、委托人向受托人承诺，按照本合同约定支付方式和时间，向受托人支付报酬。

八、合同订立

合同订立时间：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、合同生效

本合同自双方约定之日起生效。

委托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

受托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务招标代理合同二**

委托方（房地产开发企业，以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方通过（□招投标，□协议选聘）方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，商场\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，工业厂房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车场（库）\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

第二条委托管理服务期限：物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月（不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年），自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。合同期未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第三条甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

甲方（□需要，□不需要）乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务合同另行签定。

第四条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。

第五条本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分（包括自用设备、毗连部位等）保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

第六条在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项（采取招投标的以中标文件为准），其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

（一）□包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)；

（二）□包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)，供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理；

（三）□公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等；

（四）□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）□安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等；

（六）□交通和车辆停放秩序的管理；

（七）□物业使用禁止性行为的管理；

（八）□物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）□物业档案资料的保管；

（十）□物业其他共同事务的管理服务；

（十一）□业主委托的其他物业管理服务事项；\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条甲方在物业交付使用前向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），其中由乙方无偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方有偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费（业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定），住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；商业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收取。甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

**物业服务招标代理合同三**

第一章?总则

第一条?本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（以下简称乙方）

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规及《前期物业管理服务协议》的有关约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行前期物业管理，订立本合同。

第二条?物业基本情况

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

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_号。

管理界限：东至\_\_\_\_\_\_\_\_；南至：\_\_\_\_\_\_\_\_?；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_；北至：\_\_\_\_\_\_\_\_?。

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表。

第三条本合同生效时，本物业的开发建设现状是：规划设计进入\_\_\_\_\_\_\_\_阶段，工程施工进度及竣工状况\_\_\_\_\_\_\_\_，是否已通过综合验收\_\_\_\_\_\_\_\_，入住状况\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二章委托管理事项

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

（一）参与项目设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条制定《物业使用守则》，与业主、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用及住宅共用部位、共用设施设备维修基金。

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

房屋共用部位包括：房屋承重结构部位（基穿承重墙体、梁、柱、楼板、屋面）、专用房间、楼梯间、走廊通道及外墙面、\_\_\_。

共用设备包括：上下水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

共用设施包括：非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场。

第八条其它委托管理事项

（一）按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

（二）附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

（三）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

（四）公共环境卫生，包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路、\_\_\_\_\_\_\_\_?的清扫保洁及垃圾的收集。

（五）实行封闭物业管理住宅区内的停车位，由乙方负责管理。对未参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的有效制止停放。

（六）维护社区公共秩序，包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

（七）与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_\_\_\_、?\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_?等的管理。

（八）物业档案管理。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）负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_。

（十）房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托并合理\_\_\_\_\_。

第三章委托管理期限

第九条?委托管理期限自本合同生效之日起至本物业管理区域业主委员会与其选聘的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日止。

第四章?双方权利和义务

第十条?甲方权利和义务

（一）甲方权利

1.审定乙方前期物业管理方案和规章制度；

2.审核乙方有关前期物业管理的财务预算，批准决算；

3.检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见；

4.监督乙方物业管理办公用房、经营用房使用情况。

（二）甲方义务

1.为乙方实施前期物业管理提供条件，协助乙方实施前期物业管理方案，协调好施工单位、监理单位与乙方的关系。

2.征求乙方对本物业规划设计、工程施工、竣工验收等方面的意见，并组织有关单位落实整改。

3.执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4.承担相关的前期物业管理费用。

5.按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

6.按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

7.按有关规定提供建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米的物业办公用房（产权归全体业主所有），应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内，交由乙方使用。

8.按物业管理区域总建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_的比例，向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_平方米经营用房（产权归全体业主所有?），应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内交由乙方使用。

9.负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条?乙方的权利和义务

（一）乙方权利

1.根据甲方委托和有关法律法规制定前期物业管理实施办法、方案和规章制度并实施管理。

2.依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3.提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

4.规劝、制止业主或使用人违反《物业使用守则》和《前期物业管理服务协议》的行为。

5.有权使用物业管理办公用房和经营用房。

6.依据《前期物业管理服务协议》的约定，向业主或使用人收取物业管理费用及其他费用。

7.选聘专业公司承担专项工程业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

8.当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

9.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

（二）乙方义务

1.履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2.主动接受甲方的监督。

3.接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4.对保修期满后房屋共用部位、共用设施设备按有关规定实施维修、养护和管理。

5.按照有关规定使用维修基金利息。

6.每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况。每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

7.本合同终止之日起7日内，向业主委员会移交甲方所提供的全部物业管理档案资料、有关财务账册和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。

8.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

9.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?。

第五章?前期物业管理服务标准

第十二条竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》制定，具体内容如下：

（一）房屋及维修管理

1.房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2.房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

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。

6.房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7.房屋小修、急修及时率\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，合格率达\_\_\_\_\_\_\_\_%，险情排除及时率达\_\_\_\_\_\_\_\_%，有维修记录和回访记录。

8.房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

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℃。

（三）共用设施管理

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。

（四）绿化及养护管理

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。

（五）环境卫生管理

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。

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.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）社区秩序维护

1.小区内实行24小时值班巡逻制度。

2.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。

（七）停车场及\_\_\_\_\_停放管理

1.甲方委托乙方经营管理的停车场，\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_管理制度完善。

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

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

（八）消防

1.消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2.配备专职或\_\_\_\_\_消防管理人员。

3.消防通道畅通无阻。

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

（十）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?。

第六章?前期物业管理服务费及相关费用

第十三条?物业管理服务费

（一）业主未办理入住手续前，由甲方按\_\_\_\_\_\_\_\_标准向乙方支付物业管理服务费。

（二）本合同有效期内未交付使用物业的物业管理服务费，由甲方按下列标准向乙方支付。住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元。付费时间\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）本合同有效期内已交付使用物业的物业管理服务费，由乙方根据《前期物业管理服务协议》的约定，按下列标准向业主或使用人收全住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元，\_\_\_\_\_时间\_\_\_\_\_\_\_\_?。

（四）合同有效期内，若物价部门批准调整物业管理服务费\_\_\_\_\_标准，从批准执行之日起，乙方按调整标准向甲方、业主、使用人收\_\_\_\_\_\_\_\_

（五）甲方、业主、使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起，按照应交金额的\_\_\_\_\_\_\_\_%按日交纳滞纳金。

（六）业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

第十四条保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定，由甲方承担保修责任。也可委托乙方实施保修，保修费用由甲方支付，具体支付方式为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条?保修期满后发生的房屋公共部位、共用设备设施的维修养护更新，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件执行。

第十六条乙方根据有关委托，按政府定价向业主、使用人代收水费、电费、煤气费、房租等。

第十七条?业主或使用人委托乙方对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时，乙方可按约定标准向业主或使用人收取服务费。

第十八条电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条在实行封闭物业管理住宅区内的停车车位，由乙方对停放\_\_\_\_\_的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。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；4.便民服务费用，5.业主委员会办公经费。

第七章?违约责任

第二十条?甲方违反本合同第十一条第（二）项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，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，甲方应予赔偿。

第二十一条乙方违反本合同第十二条第（二）项有关约定，未尽职责、未履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的，甲方有权终止合同，造成经济损失的，乙方应予赔偿。

第二十二条乙方违反本合同第二章和第五章的约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

第二十三条?物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

第二十四条因业主、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的业主、使用人承担。

第二十五条影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限解决。影响相邻房屋安全问题，由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

第二十六条?甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第八章?附则

第二十七条双方可以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。

第二十八条?本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及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，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第二十九条本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执1份，具有同等法律效力。

第三十条本合同执行期间，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。

第三十一条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意：

（一）由济南市\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_。

（二）向人民法院起诉。

第三十二条本合同自签订之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务招标代理合同四**

使?用?说?明

1、根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，结合苏州市实际，印制本合同示范文本。

2、本示范文本于适用房地产开发企业自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理（前期物业管理）。

3、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减（空格部位供甲乙双方以打“√”?方式选定，未选择部位打“\_\_\_\_\_\_\_\_\_”）。

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

5、签约之前，合同双方应当仔细阅读本示范文本的内容，对文本中的条款及专业词汇理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

6、合同签订生效后，手写项及未被修改的文本印刷文字视为双方对该部分内容意思表示一致，涉及到选择、填写内容以手写项为优先。

7、根据规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，将合同报送当地物业管理主管部门。

苏州市房产管理局监制

委托方?（房地产开发企业，以下简称甲方）：

单位名称：

法定代表人：住所地：

联系电话：传真：

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：

单位名称：

资质等级：证书编号：

法定代表人：住所地：

联系电话：传真：

甲方通过（招投标，协议选聘）方式将\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条?本合同所涉及的物业基本情况：

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围：

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_平方米；其中住宅\_\_\_\_\_\_\_平方米，商场\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，工业厂房\_\_\_\_\_\_平方米，停车场（库）\_\_\_\_\_\_平方米。其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

第二条?委托管理服务期限：物业管理服务期限为\_\_\_\_年\_\_\_\_月（不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年），自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。合同期未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第三条?甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费\_\_\_\_\_万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方\_\_\_万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

甲方（需要，不需要）乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务合同另行签定。

第四条?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。

第五条?本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：（一）甲方负责返修；（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分（包括自用设备、毗连部位等）保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：（一）甲方负责返修；（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理\_\_\_\_\_。

第六条?在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项（采取招投标的以中标文件为准），其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

（一）包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外）；

（二）包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外），供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理；

（三）公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等；

（四）公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_等；

（六）交通和\_\_\_\_\_停放秩序的管理；

（七）物业使用禁止性行为的管理；

（八）物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）物业档案资料的保管；

（十）物业其他共同事务的管理服务；

（十一）业主委托的其他物业管理服务事项；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条?乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条?甲方在物业交付使用前向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_平方米），其中由乙方无偿使用平方米，由乙方有偿使用平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第十条?本物业区域内停车库的停车位使用费归停车位的权利人所有。甲方未出售的停车库（委托，不委托）乙方出租。停车位的权利人应按\_\_\_\_\_\_\_元/月个向乙方交纳停车位管理服务费，甲方未出售的且未出租的按\_\_\_\_\_\_\_元/月个缴交。停车位管理服务费由甲方在销售车位过程中与购买车位者书面约定，由乙方向停车位的权利人收全。

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，\_\_\_\_\_标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

第十一条?本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套设施委托乙方经营管理，经营管理\_\_\_\_\_约定如下：

（一）健身房：

（二）棋牌室：

（三）乒乓球：

（四）网球场：

（五）篮球场：

（六）游泳池：

（七）其他：

该部分物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条?甲方提供本物业管理区域内经物业主管部门确认的属全体业主所有的经营性商业用房平方米，由乙方（按每月每平方米元的标准，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）出租经营，其收入（用于补贴本物业维护管理费用，用于补充专项维修资金，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。该部分物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条?乙方可以依照下述约定，在委托其物业经营的收入中提取费用，并专项用于管理该项物业的成本支出：

（一）乙方受托经营停车场（库）的，按下列标准提取管理成本：?\_\_\_\_\_\_\_；

（二）乙方受托经营相关配套设施的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）乙方受托经营商业用房的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_；

（四）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条?物业共用部分共用照明、水电、高层住宅电梯水泵运行费全部纳入物业服务成本，平均分摊。

第十五条?双方约定（聘请，不聘请）专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

双方约定审计的，进行年度例行审计时，聘请专业机构的费用，在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计，聘请专业机构的费用，由甲方承担，另行开支。

专业机构由（双方协商选定，甲方选定，乙方选定）。

第十六条?前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条?甲方相关的权利义务：

（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

（二）在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时公约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件；物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

（1）规划图、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）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

（四）授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止?、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理；

（五）审定乙方拟定的各项物业管理制度；检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

（十一）在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员会；

（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条?乙方相关的权利义务：

（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

（二）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，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同?；

（三）向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

（四）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，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；

（五）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

（六）建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每?个月公布一次物业服务费用收支账目；

（七）结合本物业的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告；

（八）本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续；

（九）选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

（十）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，每\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况；

（十一）与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合星夜主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会；

（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?。

第十九条?在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）\_\_\_\_\_、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限；

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、\_\_\_\_\_等所致的损害；

（六）因乙方书面建议甲方改善共用部分（含共用部位、共用设备设施）或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（七）因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

（九）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

（十）停车场内，\_\_\_\_\_被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限；

第二十条?为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第二十一条<

**物业服务招标代理合同五**

委托方（房地产开发企业，以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方通过（□招投标，□协议选聘）方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，商场\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，工业厂房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车场（库）\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

第二条 委托管理服务期限：物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月（不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年），自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。合同期未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第三条 甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

甲方（□需要，□不需要）乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务合同另行签定。

第四条 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。

第五条 本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分（包括自用设备、毗连部位等）保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

第六条 在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项（采取招投标的以中标文件为准），其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

（一）□包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)；

（二）□包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)，供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理；

（三）□公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等；

（四）□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）□安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等；

（六）□交通和车辆停放秩序的管理；

（七）□物业使用禁止性行为的管理；

（八）□物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）□物业档案资料的保管；

（十）□物业其他共同事务的管理服务；

（十一）□业主委托的其他物业管理服务事项；\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条 甲方在物业交付使用前向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），其中由乙方无偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方有偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条 在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费（业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定），住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；商业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收取。甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

上述物业服务费中（□包括，□未包括）物业管理责任险。如物业服务费中未包括上述保险费用，除乙方未尽管理责任外，所造成的损害责任由甲方承担。物业服务费中包括上述保险费用的，而乙方未及时投保所造成的损害责任由乙方承担。

第十条 本物业区域内停车库的停车位使用费归停车位的权利人所有。甲方未出售的停车库（□委托，□不委托）乙方出租。停车位的权利人应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个向乙方交纳停车位管理服务费，甲方未出售的且未出租的按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个缴交。停车位管理服务费由甲方在销售车位过程中与购买车位者书面约定，由乙方向停车位的权利人收取。

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

乙方收取上述停车位使用（管理）服务费，对车辆及车内物品的保管责任，甲方与业主在售房时作的约定需征得乙方书面同意；乙方与业主另有约定的按约定处理。

第十一条 本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

（一）健身房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（二）棋牌室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（三）乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（四）网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（五）篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（六）游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（七）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

该部分物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条 甲方提供本物业管理区域内经物业主管部门确认的属全体业主所有的经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方（□按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）出租经营，其收入（□用于补贴本物业维护管理费用，□用于补充专项维修资金，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。该部分物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条 乙方可以依照下述约定，在委托其物业经营的收入中提取费用，并专项用于管理该项物业的成本支出：

（一）乙方受托经营停车场（库）的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）乙方受托经营相关配套设施的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）乙方受托经营商业用房的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（四）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条 物业共用部分共用照明、水电、高层住宅电梯水泵运行费全部纳入物业服务成本，平均分摊。

第十五条 双方约定（□聘请，□不聘请）专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

双方约定审计的，进行年度例行审计时，聘请专业机构的费用，在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计，聘请专业机构的费用，由甲方承担，另行开支。

专业机构由（□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定）。

第十六条 前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

（二）在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时公约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件；物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

（1）规划图、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）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

（四）授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理；

（五）审定乙方拟定的各项物业管理制度；检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

（十一）在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员会；

（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条 乙方相关的权利义务：

（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

（二）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，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同；

（三）向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

（四）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，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；

（五）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

（六）建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月公布一次物业服务费用收支账目；

（七）结合本物业的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告；

（八）本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续；

（九）选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

（十）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，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况；

（十一）与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合星夜主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会；

（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条 在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限；

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

（六）因乙方书面建议甲方改善共用部分（含共用部位、共用设备设施）或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（七）因20％以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

（九）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

（十）停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限；

（十一）除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第二十条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第二十一条 甲方在购房者购房时明确购房者除前期物业管理费、电梯水泵运行费外应缴纳的涉及物业管理的有关费用如下：

┌─┬───────────┬──────┬──────┬────────┐

│ │ 项目名称 │ 收费标准 │ 收费总额 │ 收费单位 │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│1 │装修垃圾清运费 │││ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│2 │装修保证金│││ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│3 │汽车车库物业管理费 │││ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│4 │汽车车位物业管理费 │││ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│ │ │││ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│ │ │││ │

└─┴───────────┴──────┴──────┴────────┘

如乙方违反甲方与购房者的约定，擅自收费或擅自提高收费标准，甲方承诺双倍返还购房者擅自收费部分或超出标准的部分的款项由乙方承担。

第二十二条 包括但不限于30％以上业主延迟交付物业服务费用等违反本合同约定的义务，导致乙方不能完成本合同第六条约定的管理目标，责任由违约方承担，造成乙方经济损失的，违约方应给予乙方经济赔偿。同时，乙方有权解除本合同。

第二十三条 乙方违反本合同约定的义务，导致不能完成本合同第六条约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。逾期未整改且严重违约的，经当地物业管理行政主管部门备案后，甲方可另行选聘物业公司。

第二十四条 本合同期满，乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

本合同期满，业主委员会没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。合同自动延续期间，业主委员会决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

第二十五条 第二十一条和第二十二条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方或业主委员会要求乙方提前撤离外，乙方应当应甲方的要求为甲方提供3个月的过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取；3个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第二十六条 本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的违约金。

第二十七条 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方或业主委员会作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方或业主委员会移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目等。乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金。

第二十八条 在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿；甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第二十九条 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。

第三十条 《江苏省住宅物业管理服务标准db32/t538-20\_\_》为本合同附件。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，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十一条 本合同正本连同附件页，一式叁份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十二条 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。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

（一）提交（□苏州，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第三十四条 本合同经双方签字后生效。

第三十五条 本合同由苏州市房产管理局解释。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

附件一： 物业构成

┌─────┬───┬────────┬───────────┬─────┐

│ 类 型 │幢 数│ 套（单元）数 │ 建筑面积（平方米） │ 备 注 │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│高层 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│小高层 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│多层 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│别墅 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│商业用房 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│工业用房 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│办公楼 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│车库 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│会所 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│其他用房 │ │ │ │ │

├─────┼───┼────────┼───────────┼─────┤

│合计 │ │ │ │ │

└─────┴───┴────────┴───────────┴─────┘

附件二： 物业管理服务质量：

（一）公共服务：接待和值守按《江苏省住宅物业管理服务标准db32/t538-20\_\_》（以下简称《省标》）执行。服务时限按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

（二）房屋、共用设施、设备维护与管理

1、巡检、装修管理按《省标》执行。

2、房屋油漆粉饰按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。但3─5年油饰（粉刷）1次的费用应纳入维修资金。

3、房屋建筑物外立面。因施工等原因致使建筑物、构筑物外立面有明显污迹的，应当用时进行清洗、粉饰。

4、给水设施按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

5、排水设施按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

6、供配电系统按《省标》执行。

7、弱电系统按《省标》执行。

8、避雷接地系统按《省标》执行。

9、电梯运行与管理按《省标》执行。

10、共用空调系统按《省标》执行。

11、道路、停车场（车棚、车库）及配套设施按《省标》执行。

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）清洁管理

1、共用楼道保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

2、电梯及电梯厅保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

3、传达室共用卫生间保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

4、停车场、共用车库或车棚保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

5、道路保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

6、标识、宣传牌、雕塑、信报箱保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

7、绿化带保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

8、休闲、娱乐、健身设施保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

9、门卫、岗亭、监控探头保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

10、垃圾桶、果皮箱按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

11、垃圾收集与处理按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

12、卫生消杀按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（四）园林绿化养护与管理

1、草坪按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

2、园林树木按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

3、花坛按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

4、人工湖、喷水池按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

5、假山、亭、廊、雕塑等建筑小品按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（五）安全防范

1、人员组织按《省标》级执行。

2、门卫按《省标》级执行。

3、巡逻按《省标》级执行。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（六）其他：紧急事故反应、其他防范措施、交通和车辆管理、消防、档案资料、专项服务、特约服务等按《省标》执行。

附件三： 前期物业管理委托合同报送表

合同号：（\_\_\_\_\_\_\_\_\_）字第（\_\_\_\_\_\_\_\_\_）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；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││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、报送时间与接收机关：│

│接收机关：＿＿＿＿＿（盖章） │

│报送时间：＿＿年＿＿月＿＿日 │

└────────────────────────────────────┘

1、根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，结合苏州市实际，印制本合同示范文本。

2、本示范文本于适用房地产开发企业自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理（前期物业管理）。

3、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减（□空格部位供甲乙双方以打\"√\"方式选定，未选择部位打\"x\")。

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

5、签约之前，合同双方应当仔细阅读本示范文本的内容，对文本中的条款及专业词汇理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

6、合同签订生效后，手写项及未被修改的文本印刷文字视为双方对该部分内容意思表示一致，涉及到选择、填写内容以手写项为优先。

7、根据规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，将合同报送当地物业管理主管部门。

**物业服务招标代理合同六**

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

受托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依照《民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业管理招标代理事项协商一致，订立合同。

一、项目概况

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目地点：\_\_\_\_\_\_

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