

# 最新前期物业管理工作总结 前期物业管理合同(汇总10篇)

总结是写给人看的，条理不清，人们就看不下去，即使看了也不知其所以然，这样就达不到总结的目的。什么样的总结才是有效的呢？下面是小编整理的个人今后的总结范文，欢迎阅读分享，希望对大家有所帮助。

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇一

### 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、邮政信箱、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。对未参加车辆保险的有效制止停放。

(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收费。

### 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

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。

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。
- 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□\_\_\_\_\_□

### (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) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，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。

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

(八) 消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

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)\_\_\_\_\_。

(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，收费时间\_\_\_\_\_。

(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：\_\_\_\_\_。

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。

甲方：

乙方：

年月日

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇二

在20xx年的工作中，我办严格执行了物业管理相关的政策法规，同时按照城市综合管理局的总体工作部署，结合珲春实际情况，对全市的物业进行了规范的管理工作。具体主要抓了以下几个方面的工作。

今年我办进一步加强了单位的规章制度和考勤制度，每周都抽出半个工作日进行学习各项业务知识，要求每位单位职工都要认真做好学习笔记，同时也要求记好个人工作日的工作情况。另一方面在廉政建设方面，我办严格杜绝因工作方面的原因发生的吃、拿、卡、要、报等情况，从提高个人的自身素质建设出发，真正地发挥领导和党员的先进模范作用，使之在工作中都要从服务广大人民群众的根本利益为出发点，切实做好自身的本职工作，从而表现出党员的创造力、凝聚力和战斗力。为我市物业管理的发展做出应有贡献。

(1)、为进一步确保物业买受人的合法权益，杜绝维修基金漏缴现象及开发建设单位用房屋抵交维修基金的发生，今年我办与房产局通过业务上的沟通，制定了严禁的收缴维修基金程序，即：维修基金必须由物业买受人自己到我单位缴纳，同时凭借维修基金收据到房产局办理产权手续，房产局并将维修基金收据做为要件存档。取消了开发建设单位代收代缴维修基金的资格。

(2)、为了更好地建立维修基金账户明细，细化维修基金账户管理，今年，我办由会计及业务管理员一起到延吉、汪清学习了维修基金管理经验。同时结合珲春实际情况，将维修基金账户以栋分设账户，有的并以户分设账户明细。从而为今后使用维修基金准备了有效的基础材料。

(3)、催缴“维修基金”的工作：今年，在州领导进行对全州各县市收缴维修基金情况的检查中，对珲春使用房屋进行抵缴维修基金情况指出了不符合规定，要求整改。为此，我办

积极地向上级领导做出了汇报，经研究决定，市政府向我市开发单位以通告的形式告知了整改方案。现正在实施当中。

为便于住宅小区的管理，充分体现业主自制原则，今年我办又将具备条件的住宅小区成立了业主委员会。即成立了靖源小区业主委员会、金台花园业主委员会、国联花园业主委员会，同时又重新审批了海关住宅小区业主委员会，并选聘了为民物业管理有限公司进入海关住宅小区进行了物业管理。

今年，物业管理企业的三级以下的资质审批下放到地方之后，我办将全市的原物业管理企业又重新进行了资质审批及建档。经过审查，具备三级资质管理的企业共四家，即：珲春市为民物业管理有限公司、珲春富达建筑安装有限公司物业分公司、珲春森林山物业管理有限公司、珲春市万达物业管理有限公司。取消了珲春市城管物业管理有限公司及珲春宏建物业管理有限公司的物业管理资质。同时对吉兴物业管理有限公司限期办理物业管理资质，否则将要求其退出我市的物业管理行业。从而进一步净化了全市的物业管理市场，推动其逐步走入规范化的轨道上。

- 1、大力提倡业主委员会的成立；
- 2、严格控制好物业管理用房的配置情况；
- 3、加强宣传力度，唤起业主及物业企业的法律意识；
- 4、进一步建立健全“专项维修基金”的收缴制度；
- 5、清理整顿全市的物业管理行业市场；
- 6、严格控制好新建住宅区物业管理的介入；

# 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇三

## 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

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；
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。

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

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

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。

甲方： 乙方：

授权代表： 授权代表：

签订日期：年 月 日

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇四

今年，我街党工委、办事处根据区城建工作会议的精神和工作部署，认真贯彻落实市、区关于城市建设和管理的总体规划及推进小区物业管理的具体要求，坚持社区建设与管理水平同步发展的原则，结合我街物业管理工作推进情况，在去年工作思路的基础上，对我街物业管理的任务和思路及时进行了调整：在对辖内各社区进行实地调查、科学研究的基础上，以条件是否成熟为标准，采用全封闭、半封闭、强制型三种模式，按照“示范带动，街群互动，全面推动”的思路，力争达到全街物业管理覆盖率100%，接受验收85%的目标。

### 一、物业管理工作的推进情况

1、领导重视，思路明确。今年区实事求是地对小区物业管理工作的思路进行了调整，为我街的小区物业管理工作进一步明确了方向。街党工委、办事处高度重视物业管理工作，在党工委会议、全街工作会议、中心组学习等各级各次会议上反复强调，并专题讨论，统一思想，形成共识，对物业管理和物业管理公司的概念有了更清醒的认识。并及时转变观念，物业管理工作从小范围开展转向在15个社区全面推进。以此为基础，年初即确定了今年的工作思路是实现三项重点工作的突破，即社会治安综合治理必须有所突破，小区物业管理必须有所突破，社区民主自治、议行分设工作必须有所突破。这三项工作是互相关联、互相促进的，社会治安综合治理是

龙头，小区物业管理是突破口，社区民主自治是基础，小区物业管理工作作为改善社会治安的基础措施、推动社区三个文明建设的实现手段，一定要抓紧抓好。

2、成立推进物业管理工作组。3月底，成立以办事处主任为组长、各线副主任担任副组长的街推进物业管理工作组，每位副主任负责2个小区整治建设及推进工作的组织、管理、协调。工作组下设办公室，办公室设在城管科，负责日常推进工作。同时，以各社区居委会为单位分别成立以社区居委会主任为组长的社区推进物业管理工作组，负责具体的推进工作，由城管科统一管理和跟进。

4、做好基础性工作，一是分别摸清小区内已引入和未引入物业管理的大楼数，未引入物业管理的每栋大楼选出楼长，在此基础上，成立物业管理推进委员会；二是摸排辖区内的特困户，以及需安装和维修的防盗门数目，由综治办牵头，争取6月份上门安装和维修防盗门；三是充分发挥3支队伍的作用，即救济户巡逻队、义工巡逻队、保安员队伍。根据救济户每周为社区义务服务2小时的规定，安排救济户义务维护社区治安，并已统一和义工巡逻队统一安排好值班表；四是实行基本型物业管理的小区，增加保安进行巡逻。

(1) 环境改观。包括围墙的粉刷，几个横马路的整治，人行道路面按高标准铺设。

(2) 规范停车。在几条横马路划出停车区，用于停放本辖区内的车辆，外来车辆一般不给进入，主干道不能停车。

(3) 整治占道经营。建议小区内机团单位召开档口承租人会议，要求各档主按章经营，违者处罚，从根本上改善占道经营现象。

(4) 改善治安。在主干道路口设拉闸，在部分通道口设路卡，主要路口设治安亭，限制外来人员和车辆的进入，各车辆保

管站的保安同时负责本路口或路段的治安，小区内增加保安巡逻，各保安联动，基本上形成一个封闭的小区。

(5) 加大宣传力度。在主干道两侧建宣传长廊，物业宣传要进入每家每户、每个机团单位；召开社区论坛，请机团和居民对小区物业管理、社区建设提建议，提高大家对物业管理的认识和支持力度。

改善治安，要从人防技防入手，在加固技防的基础上，尤其要推进群防群治工作，进一步完善社区的防范网络，注重发挥3支队伍的作用。

(1) 建立一支战斗力强的社区保安防范队伍。现社区保安队伍共有58人，负责十五个社区的内街巷的巡逻防控、定点大楼大院的看护，在日常社区区域性防控和防范社区入屋盗窃案中起到十分重要的作用。

(2) 组织社区义务巡逻队。由街综治办牵头，将辖区内的部分下岗工人、治安积极分子组织起来，每天每班安排2小时街巷义务巡逻，根据有关规定安排救济户每户每周2小时义务维护社区治安，并在时间上做好统一安排。

(3) 加强辖区大楼大院值班看护的建立，现已建立值班人员看护的大楼大院共32栋，值班人员70人。

实行基本物业管理的小区，最重要的工作就是小区治安。维护良好的治安状况，除现有的治安力量外，还一定要增加保安员在小区内进行巡逻，经费可以由物业推进委员会、楼长进行宣传发动并上门收取，每户每月2元。作为增加保安员的经费，取之于民，用之于民，改善社区的治安环境。我街此项工作现在正在推进过程当中。

### 三、在物业管理过程当中遇到的困难和问题

1、硬件基础差。我街是老城老街，城市基础设施陈旧落后，残旧房屋连片，危房多，成形的独立小区非常少，据摸查统计，以目前条件来讲，我街没有适合实行全封闭、综合型物业管理的小区，适合半封闭的小区也很少，大部分只能实行强制性、基本型物业管理，而且这种状况不是在一年、两年内靠街道等某几个部门的力量所能改变的。

2、困难群众多。我街的居民，散居状况多，机团集中居住的少，无论从文化层次、综合素质，还是居民就业层面、经济收入，都处于偏低水平，直接导致居民对社区建设、物业管理的理解和支持程度有限，在推进过程当中出现了不协调、不同步的现象。推进的速度越快，问题和矛盾越突出。比如，通过我们反复宣传，许多居民对小区物业管理已比较认可，但一旦涉及到收费问题，许多居民就反映，目前吃饭、子女读书这些最基本的需求还未解决，没有闲钱来交物业管理费，要街道办自己来解决。我们在安装维修防盗门、收取治安费过程当中屡屡遇到这种情况，物业管理是为广大居民服务的，但同时也需要广大居民全方位的参与和支持才能顺利开展。

3、宣传还要进一步加强。除了街道、社区居委会进行宣传外，一些大众化媒体也要进行正面的宣传和引导。特别是现在的群众法律意识比较强，对政府机关是否依法办事的监督意识很强，我们不可能强制性地要求他们去参与社区建设工作，宣传的作用就显得尤为重要。我街最近搞的社区论坛，召集热心社区公益事业的居民群众为社区建设、治安、物业管理提高意见和建议，在群众中引起了强烈反响，收到积极作用。

虽然在推进小区物业管理过程当中，困难和问题很多，很棘手，但我街全街上下能够统一思想，认识到小区物业管理是城市基层管理的缩影，是从根本上改善治安状况的必由之路，是加强社区三个文明建设的有力措施，事关群众切身利益，只能进，不能退。相信有区委、区政府的正确引导和大力支持，有党工委、办事处的坚强领导，有一支精干的干部、社区队伍的共同努力，有机团单位、居民群众支持和参与，我

街有决心、有信心、有能力打赢这场攻坚战。

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇五

本协议当事人：

甲方：

乙方：

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）。

乙方是指：购房人（产权人）或承租人。

本物业名称：

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为：

乙方所购买（租赁）物业基本情况：

物业类型：

建筑面积：平方米

座落位置：

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 双方的权利和义务

#### （一）甲方的权利和义务

2. 有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理



企业。

3. 监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
4. 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。
5. 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. 在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
9. 与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
10. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
11. 按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
12. 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。
13. 甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。
14. 自本协议终止之日起7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。

## （二）乙方的权利和义务

- 1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。
- 2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，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》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。

第二条?甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务:

- (一) 按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。
- (二) 制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- (三) 编制物业管理服务和财务年度计划。

（四）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。

（五）为业主、使用人办理入住手续。

（六）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、楼梯间、走廊通道、等。

（七）房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、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、。

（八）房屋共用设施及其运行的维护和管理

共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱（房）、庭院灯、停车场、。

（九）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。

（十）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

（十一）公共环境卫生管理。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。

（十二）经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加\_\_\_\_\_损失\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_玻璃破碎\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_盗抢\_\_\_\_\_的，物业管理企业有权制止停放。

(十三) 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。

(十四) 与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、?、?等的管理。

(十五) 物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六) 负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费?、。

(十七) 接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八)。

(十九)。

#### (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98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，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、共用场地无杂物，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、甲方委托物业企业经营管理的停车场\_\_\_\_\_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)。

第四条?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。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米元；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米元；

(四) 乙方交纳费用时间：；

(六) 乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：

□

(十三) 在实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，由甲方委托的物业管理企业对停放\_\_\_\_\_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。

第五条?甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费用收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条?甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内



房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于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。

## 第七条?违约责任

（一）甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（二）乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（三）甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高\_\_\_\_\_标准或乱\_\_\_\_\_的，乙方有权要求甲方清退所\_\_\_\_\_用及利息，并向乙方支付违约金元。

（四）乙方违反本协议，不按本协议约定的\_\_\_\_\_标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的%按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

（五）因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

（六）甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失

修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

（七）任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方?元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

（八）。

第八条?本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的%按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条?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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条?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。

第十一条?本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

（一）向济南\_\_\_\_\_委员会申请\_\_\_\_\_；

（二）向人民法院起诉。

第十三条?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。

第十四条?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。

第十五条?本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

附件：

1、《物业使用守则》

2、《房屋装饰装修管理协议》

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇六

地 址：

联系电话：

乙 方：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达家园社区提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

第一条：物业基本情况

物业名称：

坐落位置： 市县 区路 总用地面积： 平方米

建筑面积：

电梯数量： 部

车位数量： 个

绿化率： %

物业类型：

以上各项指标如有变更，甲方应于变更后一个月内书面告知乙方。

## 第二条：乙方管理服务事项

(一) 房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

(二) 本物业规划内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房、停车场。

(三) 本物业规划内共有的附属配套服务设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、本物业配套会所。

(四) 本物业公共园艺景观(绿地、花木、水景、建筑小品等)的养护与管理及公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括公共场地、房屋建筑物共用部位。

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

(六) 组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

(七) 物业档案、资料的管理，包括工程建设竣工资料、住用户资料及法律规规定应由物业管理企业负责管理的资料。

(八) 在当事人提出委托时，乙方可接受委托对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备进行维修、养护并合理收费。

(九) 属于乙方管理维护范围的位于业主专有部位的共用设施、设备，业主或物业使用人在该部分设施、设备出现损坏或故障时有义务通知乙方维修的义务，因未及时通知造成的损失乙方不负责任。

(十) 负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费等合同规定或政府规定的各项费用。(十一) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

### 第三条：合同期限

(一) 本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。服务期限自工程竣工并经市政府有关部门验收合格，本物业正式入伙之日起计。业主委员会成立，在其权属范围内合法选定物业管理公司，业主委员会与新选定的物业管理企业签订的物业管理合同生效后，则本合同自动终止，具体终止时间以与新选定的物业管理企业正式移交之日为准。

### 第四条：管理服务费用

(一) 物业管理服务费

办法。

主或物业使用人收取，具体标准如下：

双拼别墅： 元/月 平方米 联排别墅： 元/月 平方米

叠加别墅： 元/月 平方米 九层复式： 元/月 平方米

如本物业未实现水电费抄表到户，则由乙方负责代为抄表，代收水电费、排污费、垃圾处理费，收费标准按照水电部门及城管部门统一标准执行，并根据水电部门及城管部门的调整作相应调整。

(二)甲方未达到预期全部售出的销售目标而造成空置房的物业服务费用由甲方承担，空置物业服务费收费标准及支付时间与前款物业管理费收费标准及支付时间相同。已出售但产权单位(人)超过期限仍未办理入伙手续的空置房，物业管理费用由产权单位(人)承担。

(三)管理服务费标准可根据政府公布的物价指数和行业指导标准每年进行检讨，经双方协商一致后进行调整。业主委员会成立后，由业主委员会与乙方协商确定。

(四)业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按日加收滞纳金。物业使用人拖欠管理费用的，业主承担连带责任。

(五)房屋建筑及附属设施、设备，房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方负责编制方案，经双方议定并经业主大会批准后实施，所需经费按规定在房屋本体维修资金中支付。房屋专项维修资金的收取执行政府物业管理主管部门的有关规定。甲方有义务督促业主交纳上述资金并配合维护工作。

(六)乙方在接管本物业成立相应管理机构时发生的启动经费人民币元整，由甲方在本项目物业入伙前三个月内一次性支付给乙方。前期服务期间乙方所需物品及装备在经过甲方批准后可先行购置，费用由甲方支付，并从上述启动经费中扣减。

(七)若因甲方原因(如未符合政府及本合同有关规定强行入伙、产权纠纷等),致使乙方在本项目入伙后服务费收入无保障而导致乙方管理机构亏损的,则甲方需承担亏损至乙方能收到正常的管理费为止。

## 第五条: 甲方的权利和义务

1本物业竣工后,政府有关部门验收全部合格,消防系统须经消防局验收合格。 2依本合同提供管理用房,达到使用功能。

3本物业内应保证水、电、煤气“三通”,即拧开室内水龙头有水,排水管道能正常使用,排水畅通无阻,打开电闸有电,电视、电话、煤气管线到户。

4本物业二次供水水质经防疫部门检疫合格。

5物业应采用通透式围栏与外界隔离,实现封闭式物业环境。

6完成物业内园林绿化。

7入伙前十五天向乙方办理物业接管验收,设备接管验收前须向乙方移交物业相关资料(移交清单于物业入伙前交付乙方)。

(三)保证移交乙方管理的房屋、设施、设备为按照国家验收标准经有关部门验收的合格产品;如存在质量问题,则甲方负责返修或委托乙方返修,甲方支付相应费用。

(四)甲方须在本物业入伙后指定专人或部门负责处理物业保修期内在保修范围所发生的各类问题,并承担相应费用及相关责任。

(五)本物业内设置安装摄像监控系统、住户对讲系统、机动车停车场自动管理系统、楼宇自动化管理系统等技防设施,以利本物业的治安防范;与物业公共区域内安置环保配套设施

如：感应开关、自闭式水喉、分类垃圾房(箱)。

(六)甲方按政府规定在本物业入伙前一个月内向乙方无偿提供具备一定使用条件的、地面以上独套管理用房。

(七)办理物业承接手续时，向乙方移交下列资料：

1物业的报建、批准文件，竣工总平面图，单体建筑、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。

2设施设备的订货合同及安装、使用和维护保养等技术资料(含随机资料)。 3物业质量保修文件和物业使用说明文件。

5物业及配套设施的产权清单。、

6物业的使用、维护、管理所必须的其他资料。

(八)不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的管理和经营活动。

(九)负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷，及法规政策规定由甲方承担的其它责任。

## 第六条：乙方的权利和义务

(一)乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并代表乙方履行本合同的权利与义务。

(二)根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业服务的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等。

(三)在不影响业主正常使用共有部分的情况下，充分利用小区资源，自主开展各项服务经营活动，为业主的生活提供方



便，所得收益应用于补充管理经费，不得损害业主或物业使用人的合法利益以获取不当利益。

(四) 参照当地物价主管部门、物业管理主管部门关于物业服务收费指导标准等有关规定，按物业服务项目、服务内容、服务深度，制定物业服务收费标准。

(五) 建立本物业的服务档案并负责及时记载有关变更情况。

(六) 负责制定本物业《房屋装修管理规定》，要求业主或物业使用人遵守，并进行监督。

(七) 根据甲方要求，乙方提供本项目销售期间样板物业管理服务及其相应服务计划，甲方应承担相应费用。

(八) 在早期介入阶段，根据物业服务的其他实际需要，向甲方提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

(九) 本合同终止时，乙方必须向甲方或业主委员会移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案、资料。

(十) 不承担对业主及物业使用人的人身、财产的保管保险义务，不承担非乙方原因造成的损失，包括高空抛物及其他不可预见的意外事故和不可抗力造成的损失。

## 第七条：服务目标

(一) 执行政府有关法律及市、区物业管理主管政府部门规定的各项标准并接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方和业主的监督。

(二) 本物业一经入伙即按照iso9001:20xx国际质量管理体系进行管理，完全入伙后一年达到该物业管理标准，符

合iso9001:20xx国际质量管理体系标准要求。

(三)乙方承诺：在物业符合政府要求的参评自然条件、甲乙双方严格履行政府及本合同规定的有关责任、义务，同时政府有关部门组织下评比的情况下，与合同期内依次达到区级、市级、省级和国家级物业服务优秀小区管理标准。

## 第八条：违约责任

(一)本合同生效后，甲、乙双方任何一方公司内部出现的股权转让、股东变更、法定代表人变更或甲方将本物业整体或部分转卖第三方及双方其它单方面的原因均不构成单方修改或终止本合同的理由，否则违约方须自违约行为发生之日三十内一次性向对方支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(二)甲乙双方任何一方违反本合同有关条款或因自身其他原因而致使未能达到合同规定的服务目标或直接造成对方名誉或经济损失的，非违约方有权要求违约方限期整改或解决，限期整改或解决不了的，非违约方有权终止本合同，同时违约方须支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(三)本物业预计入伙时间为 年 月 日，甲方应至少提前三个月书面通知乙方，因乙方原因致使物业不能按时入伙而给甲方造成名誉或经济损失的，甲方有权单方终止合同，同时乙方须给予甲方赔偿。因甲方原因使物业未能达到规划设计要求，政府有关规定及本合同约定的有关入伙条件，致使推迟入伙或强行入伙而给乙方造成名誉或经济损失的，乙方有权单方终止合同，同时甲方须给予乙方赔偿。

(四)本合同违约金金额为人民币 元整

(五)本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行

或造成名誉、经济损失的，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

## 第九条：争议的解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意向当地人民法院提起诉讼。

本合同共 页，原件一式两份，甲乙双方各执一份

甲方签章：

乙方签章：

甲方代表：

乙方代表：

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇七

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□公共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

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：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

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；

(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；

(6) 政策规定由甲方承担的其他责任。

## 2、乙方责任、权利、义务：

(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；

(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，可提请物业管理部門调解，或诉至人民法院。

时间：\_\_\_\_\_

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇八

甲 方： 房地产开发公司

地 址：

联系电话：

乙 方： 广信物业管理有限责任公司

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达家园社区提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

## 第一条：物业基本情况

物业名称：

坐落位置： 市县 区路 总用地面积： 平方米

建筑面积：

电梯数量： 部

车位数量： 个

绿化率： %

物业类型：

以上各项指标如有变更，甲方应于变更后一个月内书面告知乙方。

## 第二条：乙方管理服务事项

(一)房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

(二)本物业规划内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、



路灯、自行车房、停车场。

(三) 本物业规划内共有的附属配套服务设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、本物业配套会所。

(四) 本物业公共园艺景观(绿地、花木、水景、建筑小品等)的养护与管理及公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括公共场地、房屋建筑物共用部位。

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

(六) 组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

(七) 物业档案、资料的管理，包括工程建设竣工资料、住用户资料及法律规规定应由物业管理企业负责管理的资料。

(八) 在当事人提出委托时，乙方可接受委托对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备进行维修、养护并合理收费。

(九) 属于乙方管理维护范围的位于业主专有部位的共用设施、设备，业主或物业使用人在该部分设施、设备出现损坏或故障时有义务通知乙方维修的义务，因未及时通知造成的损失乙方不負責任。

(十) 负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费等合同规定或政府规定的各项费用。(十一) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

### 第三条：合同期限

(一) 本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。服务期限自工程竣工并经市政府有关部门验收合格，本物业正式入伙之

日起计。业主委员会成立，在其权属范围内合法选定物业管理公司，业主委员会与新选定的物业管理企业签订的物业管理合同生效后，则本合同自动终止，具体终止时间以与新选定的物业管理企业正式移交之日为准。

#### 第四条：管理服务费用

##### (一) 物业管理服务费

办法。

主或物业使用人收取，具体标准如下：

双拼别墅： 元/月\*平方米 联排别墅： 元/月\*平方米

叠加别墅： 元/月\*平方米 九层复式： 元/月\*平方米

如本物业未实现水电费抄表到户，则由乙方负责代为抄表，代收水电费、排污费、垃圾处理费，收费标准按照水电部门及城管部门统一标准执行，并根据水电部门及城管部门的调整作相应调整。

(二) 甲方未达到预期全部售出的销售目标而造成空置房的物业服务费用由甲方承担，空置物业服务费收费标准及支付时间与前款物业管理费收费标准及支付时间相同。已出售但产权单位(人)超过期限仍未办理入伙手续的空置房，物业管理费用由产权单位(人)承担。

(三) 管理服务费标准可根据政府公布的物价指数和行业指导标准每年进行检讨，经双方协商一致后进行调整。业主委员会成立后，由业主委员会与乙方协商确定。

(四) 业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按日加收滞纳金。物业使用人拖欠管理费用的，业主承担

连带责任。

(五)房屋建筑及附属设施、设备，房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方负责编制方案，经双方议定并经业主大会批准后实施，所需经费按规定在房屋本体维修资金中支付。房屋专项维修资金的收取执行政府物业管理主管部门的有关规定。甲方有义务督促业主交纳上述资金并配合维护工作。

(六)乙方在接管本物业成立相应管理机构时发生的启动经费人民币 元整，由甲方在本项目物业入伙前三个月内一次性支付给乙方。前期服务期间乙方所需物品及装备在经过甲方批准后可先行购置，费用由甲方支付，并从上述启动经费中扣减。

(七)若因甲方原因(如未符合政府及本合同有关规定强行入伙、产权纠纷等)，致使乙方在本项目入伙后服务费收入无保障而导致乙方管理机构亏损的，则甲方需承担亏损至乙方能收到正常的管理费为止。

## 第五条：甲方的权利和义务

1本物业竣工后，政府有关部门验收全部合格，消防系统须经消防局验收合格。 2依本合同提供管理用房，达到使用功能。

3本物业内应保证水、电、煤气“三通”，即拧开室内水龙头有水，排水管道能正常使用，排水畅通无阻，打开电闸有电，电视、电话、煤气管线到户。

4本物业二次供水水质经防疫部门检疫合格。

5物业应采用通透式围栏与外界隔离，实现封闭式物业环境。

6完成物业内园林绿化。

7入伙前十五天向乙方办理物业接管验收，设备接管验收前须向乙方移交物业相关资料(移交清单于物业入伙前交付乙方)。

(三)保证移交乙方管理的房屋、设施、设备为按照国家验收标准经有关部门验收的合格产品;如存在质量问题，则甲方负责返修或委托乙方返修，甲方支付相应费用。

(四)甲方须在本物业入伙后指定专人或部门负责处理物业保修期内在保修范围所发生的各类问题，并承担相应费用及相关责任。

(五)本物业内设置安装摄像监控系统、住户对讲系统、机动车停车场自动管理系统、楼宇自动化管理系统等技防设施，以利本物业的治安防范;与物业公共区域内安置环保配套设施如：感应开关、自闭式水喉、分类垃圾房(箱)。

(六)甲方按政府规定在本物业入伙前一个月内向乙方无偿提供具备一定使用条件的、地面上独套管理用房。

(七)办理物业承接手续时，向乙方移交下列资料：

1物业的报建、批准文件，竣工总平面图，单体建筑、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。

2设施设备的订货合同及安装、使用和维护保养等技术资料(含随机资料)。 3物业质量保修文件和物业使用说明文件。

5物业及配套设施的产权清单。、

6物业的使用、维护、管理所必须的其他资料。

(八)不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的管理和经营活动。

(九) 负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷，及法规政策规定由甲方承担的其它责任。

## 第六条：乙方的权利和义务

(一) 乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并代表乙方履行本合同的权利与义务。

(二) 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业服务的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等。

(三) 在不影响业主正常使用共有部分的情况下，充分利用小区资源，自主开展各项服务经营活动，为业主的生活提供方便，所得收益应用于补充管理经费，不得损害业主或物业使用人的合法利益以获取不当利益。

(四) 参照当地物价主管部门、物业管理主管部门关于物业服务收费指导标准等有关规定，按物业服务项目、服务内容、服务深度，制定物业服务收费标准。

(五) 建立本物业的服务档案并负责及时记载有关变更情况。

(六) 负责制定本物业《房屋装修管理规定》，要求业主或物业使用人遵守，并进行监督。

(七) 根据甲方要求，乙方提供本项目销售期间样板物业管理服务及其相应服务计划，甲方应承担相应费用。

(八) 在早期介入阶段，根据物业服务的其他实际需要，向甲方提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

(九) 本合同终止时，乙方必须向甲方或业主委员会移交全部

经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案、资料。

(十)不承担对业主及物业使用人的人身、财产的保管保险义务，不承担非乙方原因造成的损失，包括高空抛物及其他不可预见的意外事故和不可抗力造成的损失。

## 第七条：服务目标

(一)执行政府有关法律及市、区物业管理主管政府部门规定的各项标准并接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方和业主的监督。

(二)本物业一经入伙即按照iso9001:2000国际质量管理体系进行管理，完全入伙后一年达到该物业管理标准，符合iso9001:2000国际质量管理体系标准要求。

(三)乙方承诺：在物业符合政府要求的参评自然条件、甲乙双方严格履行政府及本合同规定的有关责任、义务，同时政府有关部门组织下评比的情况下，与合同期内依次达到区级、市级、省级和国家级物业服务优秀小区管理标准。

## 第八条：违约责任

(一)本合同生效后，甲、乙双方任何一方公司内部出现的股权转让、股东变更、法定代表人变更或甲方将本物业整体或部分转卖第三方及双方其它单方面的原因均不构成单方修改或终止本合同的理由，否则违约方须自违约行为发生之日三十内一次性向对方支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(二)甲乙双方任何一方违反本合同有关条款或因自身其他原因而导致未能达到合同规定的服务目标或直接造成对方名誉或经济损失的，非违约方有权要求违约方限期整改或解决，限期整改或解决不了的，非违约方有权终止本合同，同时违

约方须支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(三)本物业预计入伙时间为 年 月 日，甲方应至少提前三个月书面通知乙方，因乙方原因致使物业不能按时入伙而给甲方造成名誉或经济损失的，甲方有权单方终止合同，同时乙方须给予甲方赔偿。因甲方原因使物业未能达到规划设计要求，政府有关规定及本合同约定的有关入伙条件，致使推迟入伙或强行入伙而给乙方造成名誉或经济损失的，乙方有权单方终止合同，同时甲方须给予乙方赔偿。

(四)本合同违约金金额为人民币 元整

(五)本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行或造成名誉、经济损失的，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

#### 第九条：争议的解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意向当地人民法院提起诉讼。

本合同共 页，原件一式两份，甲乙双方各执一份

甲方签章： 乙方签章：

甲方代表： 乙方代表：

【前期物业管理合同模板（二）】

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇九

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_物业管理公司

根据《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》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，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

## 第一条 物业基本情况

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

## 第二条 委托管理事项

1. 房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。
2. 房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。
3. 本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。
4. 本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理。
5. 公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。



6. 交通、车辆行驶及停泊。
7. 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。
8. 社区文化娱乐活动。
9. 物业及物业管理档案、资料;

### 第三条 合同期限

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

### 第四条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;
4. 甲方在合同生效之日起日内按规定向乙方提供经营性商业用房\_\_\_\_\_平方米, 由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_元标准出租经营, 其收入按法规政策规定用于补贴本物业管理费用。
  - (1) 无偿使用。
  - (2) 按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元的标准租用。
7. 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;
8. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;
10. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## 第五条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，获取不当利益。
2. 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。
3. 负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。
7. 至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主；
9. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；
10. 开展有效的社区文化活动和便民服务工作；
12. 不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有，专门合同规定除外)。

## 第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_的管理标准；\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

## 第七条 管理服务费用

1. 本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_项执行：

2. 管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_\_项执行：

(1) 按政府规定的标准调整；

(2) 按每年\_\_\_\_\_%的幅度上调；

(3) 按每年\_\_\_\_\_%的幅度下调；

(4) 按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

(5) 按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_；

3. 乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4. 房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5. 本物业的公用设施专用基金共计\_\_\_\_\_元，由甲方负责在\_\_\_\_\_时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

(1) 由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方支付；

(2) 由乙方承担；

(3) 在\_\_\_\_\_费用中支付；

(2) 由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_ %;

## 第八条 奖惩措施

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

## 第九条 违约责任

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

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

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

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

## 第十条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交\_\_\_\_\_仲裁委员会依法裁决。

5. 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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

7. 本合同自签订之日起生效。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_ 乙方(盖章)：\_\_\_\_\_

篇二：

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：

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，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第三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；

第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，乙方应接受委托并合理收费。

第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，采取批评、规劝、警告、制止、等措施。

第六条其它委托事项

第七条委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时止。

第八条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；
5. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

b□甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

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，支出全部费用；

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

## 第九条乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；
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；
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；
8. 每个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

## 第十一条物业管理服务费

2. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整；
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；

## 第十二条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取

第十三条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

## 第十四条其它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；

第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

5. 附属配套建筑和设施的小修、养护引用，由\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

第十六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，甲方应给予乙方经济赔偿。

第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，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，还应给予赔偿。

第二十条本合同执行期间，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。

第二十一条本合同在履行中如发生争议，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，



双方同意由\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构, 事后又未达成仲裁协议的, 可以向人民法院起诉)。

第二十二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。

第二十三条本合同自签字之日起生效。

## 前期物业管理工作总结 前期物业管理合同篇十

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)。

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

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

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;

7. 编制物业管理服务及财务年度计划;

8. 每\_\_\_\_\_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;

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;

## 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》

### 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. \_\_\_\_\_

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；

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、 \_\_\_\_\_

## 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

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：\_\_\_\_\_乙方签章：\_\_\_\_\_

代 表 人： \_\_\_\_\_代 表 人： \_\_\_\_\_ 年 月 日

**【前期物业管理合同模板（三）】**