

# 2023年回迁楼物业管理方案(优秀6篇)

为确保事情或工作顺利开展，常常要根据具体情况预先制定方案，方案是综合考量事情或问题相关的因素后所制定的书面计划。方案能够帮助到我们很多，所以方案到底该怎么写才好呢？以下是小编给大家介绍的方案范文的相关内容，希望对大家有所帮助。

## 最新回迁楼物业管理方案优质篇一

法定代表人： \_\_\_\_\_

住所地： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

乙方： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

住所地： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_

资质等级： \_\_\_\_\_

证书编号： \_\_\_\_\_

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对(物业名称)提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

### 第一章 物业基本情况

## 第一条 物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_；物业类型\_\_\_\_\_；座落位置\_\_\_\_\_；建筑面积\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：东至\_\_\_\_\_；南至\_\_\_\_\_；西至\_\_\_\_\_；北至\_\_\_\_\_。（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

## 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1□\_\_\_\_\_；

2□\_\_\_\_\_；

3□\_\_\_\_\_□

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

第五条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 第三章服务费用

第六条本物业管理区域物业服务收费选择以下第种方式：

#### 1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米；

别墅：\_\_\_\_\_元/月·平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米；

物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3)物业管理区域清洁卫生费用；

- (4) 物业管理区域绿化养护费用;
- (5) 物业管理区域秩序维护费用;
- (6) 办公费用;
- (7) 物业管理企业固定资产折旧;
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (9) 法定税费;
- (10) 物业管理企业的利润;
- (11) \_\_\_\_\_□

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

## 2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_元/月.平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_元/月.平方米；

别墅：\_\_\_\_\_元/月.平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_元/月.平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_元/月.平方米；

物业：\_\_\_\_\_元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3)物业管理区域清洁卫生费用；

(4)物业管理区域绿化养护费用；

(5)物业管理区域秩序维护费用；

(6)办公费用；

(7)物业管理企业固定资产折旧；

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9)\_\_\_\_\_□

乙方采取以下第种方式提取酬金：

(1)乙方按\_\_\_\_\_ (每月/每季/每年)元的标准从预收的物业服务资金中提取。

入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

第七条业主应于之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用(物业服务资

金)由甲方全额交纳。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的,从其约定,业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定,业主应及时书面告知乙方。物业服务费用(物业服务资金)按\_\_\_\_\_ (年/季/月)交纳,业主或物业使用人应在\_\_\_\_\_ (每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_□

#### 第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费分别采取以下方式:

1、停车场属于全体业主共有的,车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车费。乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_元/个月的标准提取停车管理服务费。

2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的,业主和物业使用人有优先使用权,车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车费。乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_元/个月的标准提取停车管理服务费。

3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的,车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议,明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_□

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_□

## 第五章物业的承接验收

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_;

3□\_\_\_\_\_□

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_;

3□\_\_\_\_\_□

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_;

3□\_\_\_\_\_□

第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

2、设施设备的安装、使用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□\_\_\_\_\_□

第十七条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

## 第六章物业的使用与维护

第十八条业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条乙方可采取规劝、等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先

告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条甲方应于\_\_\_\_\_ (具体时间)按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米,其中:办公用房\_\_\_\_\_平方米,位于\_\_\_\_\_ ;住宿用房\_\_\_\_\_平方米,位于\_\_\_\_\_ ;用房\_\_\_\_\_平方米,位于\_\_\_\_\_ 。

第二十四条物业管理用房属全体业主所有,乙方在本合同期限内无偿使用,但不得改变其用途。

## 第七章专项维修资金

第二十五条专项维修资金的缴存\_\_\_\_\_。

第二十六条专项维修资金的管理\_\_\_\_\_。

第二十七条专项维修资金的使用\_\_\_\_\_。

第二十八条专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_。

## 第八章违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定,致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的,由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条除前条规定情况外,乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准,应按的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定,未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资

金)的, 应按的标准向乙方支付违约金。

第三十二条乙方违反本合同第六条、第七条的约定, 擅自提高物业服务费用标准的, 业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的, 业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条甲方违反本合同第十七条的约定, 拒绝或拖延履行保修义务

甲方\_\_\_\_\_ 乙方\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 最新回迁楼物业管理方案优质篇二

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) 委托乙方实行物业管理, 订立本合同。

### 第二条 物业基本情况

物业类型: \_\_\_\_\_

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

四至: \_\_\_\_\_

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件)

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使

用人，本物业的全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

## 第二章委托管理事项

第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_\_。

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第七条公共绿地的养护与管理。

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、文化体育场所\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

- 1、物业管理费： \_\_\_\_\_
- 2、保洁费： \_\_\_\_\_
- 3、保安费： \_\_\_\_\_
- 4、房屋设备运行费： \_\_\_\_\_
- 5、维修养护费： \_\_\_\_\_

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

第十五条对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_等措施。

第十六条其他委托事项

第三章委托管理期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约。
- 3、审定乙方制定的物业管理方案。

4、检查监督乙方管理工作的执行情况。

5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

6、在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)，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\_\_\_\_。

7、负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供。

8、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_方式偿付。

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

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

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

10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

## 第十九条 乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案。

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

3、按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理。

- 4、选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。
- 5、负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施。
- 6、向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督。
- 7、每\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况。
- 8、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。
- 9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

## 第六章 物业管理服务费用

### 第二十一条 物业管理服务费

- 1、管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_元或按套每户\_\_元向业主收取。
- 2、保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_元或按套每户\_\_元向业主或物业使用人收取。
- 3、保安费由乙方按建筑面积每平方米\_\_元或按套每户\_\_元向业主或物业使用人收取。
- 4、高层住宅电梯、水泵、\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取。

5、管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整。

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

第二十二住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_倍收取。

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取。

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

第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

## 第七章违约责任

第二十七条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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。

第二十八条乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应

给予甲方经济赔偿。

第三十条甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的,应给予经济赔偿。

## 第八章附则

第三十一条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_天内,根据甲方委托管理事项,办理接管验收手续。

第三十二条双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与合同具有相同等效力。

第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力,但不得修改本合同印制条款的本意。

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。

第三十四条本合同正本连同附件\_\_\_页,一式三份,甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份,具有同等法律效力。

第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准。

第三十六条本合同执行期间,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。

第三十七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，提请\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第三十八条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第三十九条本合同自签订之日起生效。

附：业主公约

为加强\_\_\_\_(以下简称“本物业”)和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

八、业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其他非业主使用人建立金租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

(1)擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等。

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

(4)损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施。

(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物。

(6) 违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等。

(7) 践踏、占用绿化用地;损坏、涂画园林建筑小品。

(8) 在公共场所、道路两侧乱设摊点。

(9) 影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌。

(10) 随意停放车辆。

(11) 聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为。

(12) 违反规定饲养家禽、家畜及宠物。

(13) 法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

十二、人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

### **最新回迁楼物业管理方案优质篇三**

\_\_\_\_\_ (以下简称甲方) 与 \_\_\_\_\_ (以下简称乙方)，经友好

协商，在平等互利的原则下，就为\_\_\_\_\_项目提供物业顾问服务事宜达成一致意见，并签订本合同共同遵守。

1. 甲方：

地址：

电话： 传真：

2. 乙方：

地址：

电话： 传真：

第一章：注 释

1. 除合同内容或文义需要另外解释外，下列用语将具有如下意义：

1. 3“本合同”指本物业顾问服务合同及其附件。

2. 本合同内之标题是为方便阅读而写，并不影响本合同之结构和含义。

第二章：提供顾问服务之目的

1. 乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段，从物业管理角度提供顾问建议及服务，同时协助甲方进行本物业的销售及市场宣传活动。

2. 在乙方为本物业提供物业顾问服务期内及甲方足额支付预付费用后，甲方有权在本物业的售楼书、对外宣传资料和各种媒体宣传中使用乙方的名称及标识的文字和图案，声明本物业由乙方提供物业顾问服务。如甲方使用乙方公开对外宣

传以外的资料必须事先经乙方确认后方可印刷或公布。惟甲方此项权利须严格限于乙方为本物业提供物业顾问服务期间内行使，且需按照乙方提供的标识样本使用乙方标识，否则乙方将保留所有权利追讨任何非授权使用乙方或其相关机构名称或标识之行为的法律责任及有形、无形的经济损失。

### 第三章：顾问服务及后期管理

在本合同有效期内，乙方依据双方约定的服务内容（详见附件《物业顾问服务内容》）为甲方提供顾问服务。

### 第四章：合同期限

本合同的服务期限自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至本物业交付使用日止。

### 第五章：物业顾问人员工作执行

1. 本物业的物业顾问服务由乙方委派具有丰富实际操作和管理经验的工程经理和区域经理担任顾问组负责人，其余人员配合该两名人员共同在本物业的顾问服务中提供服务。乙方将向甲方提供顾问人员名单，经甲方认可后开展工作。
2. 在顾问期内，乙方顾问人员于本合同签订后根据合同附件的顾问服务内容或应甲方要求到本物业现场提供服务，其余时间通过电话、传真、电子邮件等方式提供顾问服务。
3. 乙方顾问人员需配合甲方施工进度按合同附件内容完成各阶段顾问工作，并每月依据合同附件及内容向甲方提交顾问工作报告。

### 第六章：顾问服务费用

#### 1. 顾问酬金

第二期：

第三期：

第四期：

第五期：

第六期：

2. 在乙方正常按本合同履行其应负责任之前提下，甲方应按期向乙方付款。若甲方未能按本章第1条的约定按时支付乙方酬金逾期超过7日，乙方有权暂停服务，且不承担违约责任。

3. 若因乙方原因未能按合同履行其所承担的责任与义务，甲方有权减缓支付下一期酬金，且不承担违约责任。若因甲方原因造成乙方无法得到相应的资料或工作配合而导致乙方不能正常履约完成顾问工作，乙方不承担违约责任。

4. 甲乙双方应各自负责缴付有关顾问酬金之税项及独立处理其财政状况，互不干涉。

5. 顾问费用支付方式

甲方按本合同约定之顾问酬金以支票支付方式或以电汇方式汇付至乙方账户。乙方开具正式发票。

收款单位：

开户银行：

账 号：

第七章：双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

1.1 有权依据本合同相关条款之约定，对乙方各阶段的顾问管理工作质量做出评价。

1.2 应向乙方提供本物业相关资料，如设计方案、设计图纸、设备图纸、设备说明等，供乙方制订物业管理规划时参考。

1.3 有权要求乙方根据约定之顾问事项提交专题书面报告，乙方应及时提交。

1.4 配合乙方协调项目内各部门工作关系。

1.5 在本合同终止后，有权要求乙方返还所有自甲方借出的关于本物业的图纸、文字资料等文件。

1.6 如因项目工程延误，导致本合同在期满时全部或部分内容仍然未能履行，甲方如需乙方提供延期服务，甲乙双方应就延期服务另行协商。

注明曾经由乙方提供物业顾问服务的事实，且甲方已制作完成并正在使用的印刷宣传制品除外。

1.8 本合同规定之顾问服务属乙方商业秘密，未经乙方许可，不得将顾问服务涉及的资料、图纸、数据等提供或披露给无关的第三方，如由此造成乙方损失，甲方需承担赔偿责任。但专为履行本合同有关的业务时除外。

## 2. 乙方的权利和义务

2.1 严格按照本合同约定向甲方提供物业顾问服务，主动、优质地在合同期内完成顾问工作事项内的各项工作内容。

2.2 依据本合同，定时委派指定顾问人员至甲方现场开展工作。如甲方认为乙方顾问人员不能胜任工作，乙方需进行人员调整，但此人员调整并不影响本合同继续履行。

2.3积极主动与甲方联络，随时以各种适当的方式(如到场、电话、传真、电子邮件)履行顾问工作事项之内容。

2.4向甲方提供专业及针对性顾问服务，体现在各种建议、制度、预算等。

2.5如甲方对乙方提供的顾问服务发出书面整改通知，应积极主动与甲方沟通，达成一致意见后确定并实施整改措施。

2.6如甲方因工程延期，导致本合同不能按时完成，可与甲方协商合同延期事宜。

2.7妥善保管甲方移交的本物业资料，在合同终止时，交还甲方。

2.8保守甲方商业秘密，未经甲方允许，不得向无关的第三方透露，如有违反，造成甲方损失，乙方需承担赔偿责任。

## 第八章：终止合同

1. 在履行本合同期间，甲乙双方中任何一方严重违约或者有其它违约行为致使不能实现合同目标，在接到对方书面通知十五日内仍未能达成改善或按本合同继续履行，守约方可再给予违约方一个月的宽限期，宽限期满，违约方仍未履行合同义务的，则守约方有权书面通知违约方终止本合同，并有权要求违约方按本合同约定酬金总额的\_\_\_\_%一次性赔偿经济损失。

2. 在本合同履行期间，甲乙双方在并无出现违约行为的情况下，甲乙双方中任何一方有权提出提前终止本合同，提出终止合同的一方，必须提前三个月给予守约方书面通知，并另外支付守约方补偿金人民币\_\_万元整(rmb\_\_\_\_\_)□一次性补偿守约方因合同提前终止的损失。守约方自接到通知之日起十五日内以书面形式复函，逾期未复的视为同意提出

终止本合同一方的决定。

## 第九章：不可抗力

如遇火灾、地震、洪水、台风或动乱、战争、足以使物业停止正常运营的政府行为等不可抗力因素，致使本合同无法履行，甲、乙双方互不承担责任。

## 第十章：其它

### 1. 转让

本合同应约束合同双方当事人，如双方单位发生变更，其权利和义务的承继人应确保继续履行合同，任何一方合同当事人都不可在未得到其他合同当事人书面同意前转让本合同之一切或部分权益或责任。

### 2. 通知

任何与本合同有关之通知或通讯应以中文简体书写，并以传真、快递、邮寄或专人送交方式送至本合同内所注明各当事人之地址。会议通知则必须于二天前送达上述地址。

### 3. 完整合同

本合同已包括所有合同当事人之协议，并取代所有先前合同当事人之间关于为物业提供物业顾问管理服务的协议或沟通。若本合同任何条文于任何法律下成为无效、非法或不能执行，本合同其余的条文之有效性、合法性及可执行性并不因此而受损。

### 4. 争议之解决

本合同各方在阐释或履行本合同时如发生争议，应首先通过友好协商解决。如果协商不能解决，各方同意向物业所在地

人民法院提起诉讼。

## 5. 修改合同

本合同之一切条文，必须经过合同当事人共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改，删减和增加，并签订补充协议。

## 6. 合同附件

本合同所有附件是本合同不可分割的组成部分，本合同中所定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同意义。

7. 本合同以中文简体书写，一式四份；甲乙双方各持二份，具有同等法律效力。

甲方：

签署： \_\_\_\_\_

公司盖章： \_\_\_\_\_

乙方：

签署： \_\_\_\_\_

公司盖章： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日于\_\_\_\_签订

## 最新回迁楼物业管理方案优质篇四

地址： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

法定代表人(负责人)：\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_，资质证书编号：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

公司联系电话：\_\_\_\_\_

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，  
就\_\_\_\_\_ (物业名称)的物业服务事宜，订立本合同。

第一条本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

建筑区划名称：

建筑区划类型：\_\_\_\_\_ (住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型)

四至范围(规划平面图)：

东南

西北

占地面积：\_\_\_\_\_平方米；

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

第三条甲方应于(具体时间)向乙方提供物业服务用房。物业

服务用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_。

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第四条建筑物专有部分损坏时，业主、使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、使用人承担。

第五条乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四；

(二)公共绿化的维护，详见附件五；

(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六；

(四)公共区域的秩序维护，详见附件七；

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八；

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九；

(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十；

(八)\_\_\_\_\_。

第六条乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲方、乙方、原物业服务企业或其他管理人对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体

内容详见附件十三。

第七条乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

1、住宅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用，依据其实际支出，由业主在上述物业服务费用外合理分摊，具体费用标准由甲方、相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为元/月·平方米。

## 2、别墅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为元/月·平方米。

## 3、建筑区划内：

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用元/

月·平方米;管理人员费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;办公费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费: \_\_\_\_\_元/月·平方米;费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米。

住宅(别墅除外)用房: \_\_\_\_\_元/月·平方米;其中: 绿化养护费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;环境卫生维护费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;秩序维护费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用元/月·平方米;管理人员费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;办公费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费: \_\_\_\_\_元/月·平方米;费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米;费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米。

在本合同期内, 业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的, 该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_元/月·平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用, 建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支, 并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条业主自本合同生效之日起, 按本合同的约定足额缴纳物业服务费用。

第九条按照价格法相关规定, 依据上年度成都市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况, 物业服务收费标准可以相应上浮或下调;具体调整比例由甲、乙双方另行约定。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_\_种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

2、每(月/年)在应收的物业服务费用中提取元的酬金。

(三)\_\_\_\_\_。

□

第十二条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年月日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受审计监督。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(二)\_\_\_\_\_。

第十三条本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条停车场(库)收费分别采取以下方式：

(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，车位使用人应按露天机动车车位元/个·月、车库机动车车位元/个·月、露天非机动车车位元/个·月、车库非机动车车位元/个·月的标准向乙方交纳费用。

乙方按以下第种方式提取报酬：

1、按元/月；

2、按费用收入%/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二)机动车停车场(库)属于开发建设单位所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要；车位使用人应按露天车位元/个·月、车库车位元/个·月的标准向乙方交纳费用。

委托乙方管理的，乙方按以下第种方式提取报酬：

1、按元/月；

2、按费用收入%/月。

(三)机动车停车场(库)车位所有权或使用权由业主购置的，车位承租使用人应按露天车位元/个·月、车库车位元/个·月的标准向乙方交纳费用。

第十五条停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

(一)网球场：

(二)游泳池：

(三)电梯轿厢：

(四)：

(五)：

(六):

上述经营收入扣除乙方经营成本后, 收益按下列约定分配:

3□ \_\_\_\_\_ □

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐, 并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后, 其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

(一)年度结算结余部分, 按以下第\_\_\_\_种方式处理:

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

3□ \_\_\_\_\_ □

(二)年度结算不足部分, 按以下第\_\_\_\_种方式处理:

2□ \_\_\_\_\_ □

第十八条使用建筑物及其附属设施维修资金的, 乙方应当按照相关规定于每年12月31日前向甲方提出下一年度维修计划和建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

甲方应当将维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布, 并每个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条本建筑区划内, 乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的, 由上述专业单位向业主收取;

乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取；部分业主共同使用的，由相关业主分摊；全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条甲方相关的权利义务：

(一) 决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施；

(三) 督促业主、使用人按时交纳物业服务费用；对业主或使用人违反《管

理规约》的行为予以劝阻、制止；

(六) 不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动；

(七) 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(九) 法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条乙方相关的权利义务：

(四) 按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度。

(八) 协助有关部门制止违法、违规的行为；

(九) 将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，

并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条本合同期限年，自年月日时起至年月日时止。

第二十四条本合同期限届满前日，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商；经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后日内继续履行本合同。

第二十五条本合同自解除之日起日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会，并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方按全体业主每日支付违约金元，并从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。

第二十七条在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的；

(六)\_\_\_\_\_。

第二十八条乙方的物业服务达不到本合同第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同第七条第\_\_\_项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付\_\_\_\_\_元的违约金，并赔偿由此给业主造成的损失。

第二十九条乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方\_\_\_\_倍返还。

第三十条乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，甲方有权依法解除本合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿；乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相应业主、使用人。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的日内与甲方及其新选聘的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任；赔偿金可从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

第三十二条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；全体业主应以本合同第七条第项约定的物业服务费用为基数向乙方支付元的违约金，造成乙方经济损失的，全体业主应予经济赔偿。

第三十三条乙方应在本合同生效之日起30日内，向甲方交纳履约保证金

元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起15日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起30日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同第二十八条约定的违约金元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十四条本合同其他相关违约责任的约定：

(五)\_\_\_\_\_。

第三十五条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

(1)提交仲裁委员会仲裁；

(2)依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十八条补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十九条本合同正本连同附件共页，一式份，甲、乙双方各执份，一份由乙方向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

自本合同备案之日起5日内，甲、乙双方应就本合同备案情况和本合同约定的内容在本建筑区划内公示，公示期限不低于30天。

第四十条本合同自起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人(负责人)：

## 最新回迁楼物业管理方案优质篇五

甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

### 一、物业管理协议签订

- 1、甲方使用区域为 座 单元，本单元的建筑面积为 平方米。
- 2、甲方应按照本协议，在与《租赁协议书》签约同时与乙方签订《创业大厦物业管理协议》，协议期限自 年 月 日起，至 年 月 日止。

### 二、物业费及其它

- 1、甲方根据本协议规定，同意自本协议签订之日起向乙方缴纳物业费，物业费收费标准为人民币 0.5 元/建筑平方米日。
- 2、甲方应于本协议签订之日即日将物业费，计人民币 ，人民币 元，及物业费保证金人民币 ，人民币 元，共计人民币 ，人民币 元，一次性支付乙方，并按乙方的要求办理各项手续。
- 3、物业费保证金在本协议终止后10日内，并在甲方无违约的情况下，由乙方退还给甲方。

若乙方在协议期内扣除相应损失费或违约金，应书面通知甲方。

若物业费保证金不足以抵偿损失费或违约金，乙方有权继续

向甲方追偿。

在合同期内，甲方在乙方自物业费保证金中扣除损失后，须立即将物业费保证金数额补齐至原数额。

4、物业费为每 个月支付一次，在协议有效期内，甲方须于收到乙方书面通知后7日内将物业费交到乙方或指定银行帐号。

5、乙方开户行：建行清华园支行

乙方账号：

6、其它费用：

甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

自用电费

电话初装费及资源占用费

网络初装费及使用费

工作时间以外的空调制冷使用费

加时空调收费标准

1 平方米以上按：每天每平方米 元收费，但最高收费不超过 元

2 平方米以上- 平方米以下按：每天每平方米 元收费

3 平方米以下按：每天 元收费

4 无特殊情况加时空调开启时间为

其它

### 三、甲方的权利和义务

1、甲方有权根据本协议及乙方制定的一切有关该房产的规章制度的规定，使用该房产协议区域及按规定使用公共区域及公共设施。

2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

4、甲方有义务

服从乙方的管理，同时甲方须保证其雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中遵守本协议及大厦的相关规定。

甲方的雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作甲方自身的行为，并由甲方承担相应的责任和费用。

5、甲方置于该房产内财产的相关保险事宜由甲方自行解决或委托乙方协助办理，费用由甲方承担。

6、甲方同意乙方在合理的时间内，经事先通知进入该房产巡视，检查该房产内部各部分状态或处理紧急事项。

需由甲方负责进行的维修，甲方应根据乙方的要求立即自行出资予以维修；

否则乙方有权代为维修，所需费用由甲方承担。

如甲方拒绝承担此费用，乙方有权从物业费保证金中扣除。

需由乙方负责进行的维修，乙方应立即派人进行维修，由此对甲方置于该房产内的财产造成损坏的，乙方承担相应赔偿责任。

7、甲方进驻大厦后，不得私自改变建筑原貌，未经乙方允许不得在楼外及楼内公共空间、墙面张贴设置广告、标牌等，不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式占用楼内公共空间。

8、如果甲方对使用单元进行装修，应提前向乙方申请，经审核通过，并与乙方签订相关的装修管理文件后，方可施工。

9、因甲方对该房产使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到损害时，甲方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损失及后果。

10、甲方不得在大厦内进行非法活动，不得进行任何妨碍或侵扰其他用户的活动。

如有上述行为，乙方有权终止与其的一切协议。

11、甲方有义务保持楼内整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。

如发生上述情况，经乙方书面警告2小时内不予清理，乙方有权予以制止、清理，并向甲方征收清除费。

如甲方拒付清理费，乙方有权从物业费保证金中扣除。

如甲方因特殊情况，需临时占用公共空间，甲方须提前向乙方提出申请，得到乙方批准后，按乙方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。

12、甲方不得在楼内存放任何易燃易爆、剧毒等危险品，以

及进行任何危害楼宇和人员人身安全，或引致投保保险失效或使保险费增加的活动。

13、未经乙方批准，甲方不行擅自更改、迁移或增大用电水装置或空调的负荷。

用电量超过大厦提供的基本电量，甲方应交纳空调及超出部分的电贴费及相应的工程改造费用。

14、甲方须服从大厦广场管理人员的管理，按规定存放车辆。违反规定者，广场管理人员有权以纠正和制止。

15、甲方有义务爱护使用单元和楼宇内外的一切设备设施，因甲方的责任造成的损失和由此引发的一切费用由甲方承担。

16、甲方入住时对房屋有装修要求，应向乙方提出书面申请并同时报送装修方案，经乙方同意后方可进行装修。

进场装修的施工队伍应具备合格资质条件，经乙方同意后方可入场施工，并接受乙方的监督检查。

甲方租赁合同期满或终止后，甲方退出房屋时，装修应保持完好，不得破坏或拆走，否则乙方有权要求甲方赔偿。

17、由于甲方系统设备出现故障而对甲方设备财产造成的损坏或损失，由甲方自行保险承担。

乙方不予负责。

#### 四、乙方的责任和义务

1、乙方有权对大厦进行有效的管理，制定管理规章和收费标准、违约处理标准，建立健全财务管理制度，并根据日常管理运伯，建立一套完整的工作程序，并在实践中不断完善。

2、乙方有权检查、视察大厦。

乙方在合理的时间内，经事先通知可以进入该房产巡视，检查该房内部各部分状态或采取各种措施处理紧急事项，甲方不得以任何理由进行阻挡。

3、如果甲方未征得乙方的允许私自装修，或装修时违反装修规定，要求甲方将装修单元恢复原貌，由此发生的修复费以及对乙方造成的损失费全部由甲方承担。

情节严重或拒不服从管理者，乙方有权终止与其签订的一切合同并无偿保留甲方所付物业费保证金及利息，甲方装修期间，乙方有权进入装修单元，检查装修是否按规定正常进行。

4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

5、乙方负责大厦的保卫、消防工作，定期组织有关方面的宣传教育，做到发现问题及时处理。

6、乙方负责大厦公共设备设施的维护、保养工作。

其中所有高档仪器设备由专人负责，制定标准的操作程序，对有关人员定期培训。

非由大厦或物业管理公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

8、乙方有权清除、拆除任何不符合管理规定的建筑物、安装物以及公共区域摆放的货物或杂物，并向有关单位或人员征收清除费或违约金。

9、乙方负责控制和安排大厦广场内所有车辆的停放，并有权拖离所有违反规则停放车辆。

凡近期无法解决的，乙方负责向甲方解释。

12、乙方应做好各项配套服务。

13、乙方须接受甲方的监督检查。

## 五、违约责任

给对方造成经济损失的，还应赔偿损失费。

2、若甲方未能按期缴纳各项费用，乙方有权书面通知甲方立即缴付。

一个月未付，甲方的物业费保证金乙方不予退还。

3、甲方未经乙方许可，进行的装饰、装修造成了对原建筑物的改动，甲方须按原建筑物造成的2-5倍支付违约金。

4、甲方违约在公共区域堆放货物、杂物或加建建筑物，乙方除有权向甲方收取清理费。

若甲方提前终止本协议，乙方不予返还甲方所缴纳的保证金及利息。

六、不可抗力由于地震、台风、暴雨、火灾、战争以及其他不能预见情况，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本协议或不能按本协议约定的条件履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以电报或传真的方式通知一方，并在15日内提供不可抗力的详情及本协议不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。

此项证明文件应由双方协议解决是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

## 七、法律适用与争议的解决

1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

如果协商不能解决，任何一方可提交由所在地海淀区法院解决。

## 八、附则

1、若本协议部分条款根据法律规定成为无效、非法或不能执行，则本协议其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响。

2、未尽事宜，由甲乙双方另行签定补充协议作为本协议的附件。

本协议及相关附件和乙方关于管理该房产和广场的各项规章制度是本协议不可分割的组成部分。

3、本协议以中文为准。

4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

5、本协议自签字盖章之日起生效。

甲 方： 乙 方：北京\_\_物业管理有限公司

授权人： 授权人：

日 期： 日 期：

**最新回迁楼物业管理方案优质篇六**

乙方： \_\_\_\_\_

为了\_\_\_\_\_数码事业的发展，甲、乙双方本着双赢的原则共同建设\_\_\_\_\_数码系列产品的终端网络形象，共同打造“\_\_\_\_\_”数码行业一流品牌。

一、宗旨：合理利用有限资源，积极开拓无限商机。

## 二、甲方的权利和义务

1、按乙方每月实际销售回款总额，给予\_\_\_\_\_%的比例作为乙方的地方性广告形象和促销费用。

2、甲方按乙方每月实际销售回款总额，提供一定比例的广告宣传品。

3、甲方提供“\_\_\_\_\_”的手册（光盘）予乙方，以作为乙方地方性形象建设的统一资料。

4、除本合同书规定外，甲方有权根据乙方终端市场建设的情况作相应的政策和决策，并要求乙方严格遵守。

5、甲方有权对地方性广告的终端形象和促销活动进行审核、审批及管理。

## 三、乙方的权利和义务

1、乙方享有向甲方提出书面申请，申请地方性广告媒体、终端形象和促销活动费用的权利。

2、乙方有义务垫付地方性广告媒体、终端形象制作和地方性促销活动的费用。

3、乙方务必按甲方的手册（光盘）上统一的商标、颜色、图形制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等），不得擅自更改。

4、乙方务必对自己区域范围内的“\_\_\_\_\_”终端形象进行管理。

5、制作给予二级代理商（经销商）的形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等）务必保证展示时间达\_\_\_\_\_年以上。

6、海报的展示时间务必达两个月以上。

7、乙方不得将任何品牌的广告品布置在甲方的展柜或展架上，也不得将任何品牌的产品摆放在甲方的展示柜内（上）或展架上。若有违反者，经甲方查实将重新审核对其广告宣传品的发放，并要求其作出书面检讨。

8、若乙方不管理或管理不善造成甲方终端形象损坏，经甲方查实，将从其信誉保证金中扣除相应的制作费用。

#### 四、广告和促销费的申请

1、乙方在制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布、展示柜等）或做促销活动前，务必向甲方提出书面申请（参见申请表），经甲方相关部门审核和审批后方可实施。

2、乙方在提交申请促销活动申请表的同时，务必附带本次活动的效果预测报告，否则，甲方有权不予审核和审批。

3、乙方在提交申请形象制作申请的同时，务必附带形象发布位置的相关平面图和周边的建筑物及街道。否则，甲方有权不予审核和审批。

4、乙方在提交申请广告媒体（如：电视台、报刊等）申请表的同时，务必出示电视台的相关收视率或出示报刊的发行量及覆盖率，否则，甲方有权不予审核和审批。

#### 五、费用报销和相关依据

1、乙方务必出示形象制作（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布，展柜等）的照片（照片背面须注明形象的发布地点、地址、负责人、电话、日期）和发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

2、乙方务必出示促销活动现场的照片（照片背面须注明活动的地点、地址、负责人、电话、日期）和本次促销活动的总结报告、促销品样品及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

3、乙方务必出示与广告媒体（如：电视台、报社、广告公司）签定的合同、广告片、报刊的原稿及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）和总结报告。若未出示者，甲方有权不予报销。

## 六、费用报销的期限与方式

1、一个季度报销一次，

第二季度

第一个月的一至\_\_\_\_日为结算日。

2、甲方用等额的货款冲抵乙方垫付的广告和促销活动费用。

七、合同书一式两份，甲、乙双方各存档一份，双方签字盖章并执行。

注：本广告投放合同仅针对\_\_\_\_数码产品，原cd产品不计在内。

甲方：\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_

代表： \_\_\_\_\_ 代表： \_\_\_\_\_

盖章： \_\_\_\_\_ 盖章： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_ 日期