

最新车站物业管理方案(优秀5篇)

方案是指为解决问题或实现目标而制定的一系列步骤和措施。怎样写方案才更能起到其作用呢？方案应该怎么制定呢？以下就是小编给大家讲解介绍的相关方案了，希望能够帮助到大家。

2023年车站物业管理方案通用篇一

保洁使人们的居住环境的质量不断提高。同时也是全民生活水平提升的一个重要证明。合同必须经过规定的方式，才能发生法律效力。如果合同仪式的术语和动作被遗漏任何一个细节，就会导致整个合同无效。你是否在找正准备撰写“物业保洁合同范本”，下面小编收集了相关的素材，供大家写文参考！

甲方：_____

乙方：_____

为了使保洁工作更加规范化，创造一个清洁、舒适的工作环境。根据法律、法规和有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就滕州市人民检察院物业，实行物业管理有关问题达成一致意见，特订立本合同，双方共同遵守。

一、本物业基础情况

物业名称：_____。

物业类型：物业管理

物业管理范围：报价文件范围内的保洁。

二、合同期限

本合同期限为一年，自_____年_____月_____日起
至_____年_____月_____日止。

三、物业保洁费

每年为：人民币_____元。

四、物业保洁费结算方式

合同签订之日预付一季度服务费，以后每季度结算一次，以此类推。

五、委托服务项目及管理标准

服务标准如下，但不限于以下内容：

1、委托服务的范围及服务要求质量：

(2) 房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；

(4) 按政府有关规定在服务范围区域内定期进行卫生消毒灭杀；

(5) 在雨季应及时对区内主路、干路积水进行清扫；

(7) 公共卫生间每天实时清洁，保证洁净；

2、卫生保洁要求：

保洁人员要按照有关行业卫生标准搞好楼内大厅、各楼层办公区、会议室、停车场、楼梯、走廊、卫生间、标牌、墙面(不含玻璃幕墙)、地面、公共部分的门窗、玻璃及办公区

内的各部位的环境卫生，应保持内外环境的整洁。使用清洁、环保高效的清洁试剂进行日常的清扫、擦洗、吸尘、消杀，以保证房间内外、楼宇内外清洁卫生，给工作人员创造一个舒适、整洁的工作环境。

1、室外卫生标准：室外卫生包括公共环境的道路、绿化、广场、停车场、公厕等所有各个部位的环境卫生。要求：地面无杂物，无纸屑，无污迹，清洁干净。要定时清运垃圾，对办公楼的垃圾每天不少于两次清运。特殊情况随时清运。对办公楼前地砖、石制地面每天清扫一次。对绿化区每天清理一次，对检查井、阀门每月清理一次，定期对办公区内的蚊虫、鼠害进行消杀，确保无“四害”。

2、室内卫生：室内卫生包括：大厅、走廊、卫生间、电梯间、楼梯间、会议室、活动室、回廊等所有公共部门的环境卫生。卫生要求按相关行业卫生标准要求。

(1)对各种地面要用正确保洁方式保洁，要求无杂物、无纸屑、清洁干净。

(2)公共卫生间：大楼每有一个公共男女卫生间，要求纸篓、垃圾桶每天清运垃圾二次，保持无积物、无臭味，外表干净。大小便池保持内外光洁，无污垢，无尿碱，无水垢，无脏物，无积尘，无异味，无积水，定期消毒，放卫生球，清新剂，保持地面干燥。洗手盆、镜台、镜面保持内外光洁、无污垢、无积水、无斑垢、无斑点、无积尘。地面、墙面保持光洁、无污迹，无脏物，无积尘，顶棚无蜘蛛网，对各楼层指示灯、壁灯、各种标牌等保持表面干净，无灰尘、污渍。

(3)楼梯间卫生：要求楼梯、扶手每天上班前清扫擦干净，平时随时清扫。定期上不锈钢油，栏杆及门窗、楼梯走廊保持无杂物、无蜘蛛网、无污迹、无堆放物品。

(4)电梯间：电梯间内的卫生保持轿箱外表及轿箱内壁干净，

无污迹，无手印、无积尘、无杂物，定期清理电梯隙缝间的积尘，使用专用清洁不锈钢油，电梯间内的踏垫每日列换一次。

(5)会议室：会议室包括各楼层会议室，每月进行一次保洁；会议室桌面、椅子、电器、窗台、玻璃、烟灰缸、灯具等保持整洁、干净，要求无积尘，无污垢，地面无杂物、无纸屑、无痰渍、无烟头；对地毯应定期吸尘；玻璃窗要保持明净、光洁、无积尘、无污迹。无斑点；会议室的桌、椅、烟灰缸等摆放有序整齐；对各个会议室的窗帘应定期清洗，保持干净。

六、甲方的权利和义务

- 1、对乙方清洁工作随时进行监督、检查。经甲方检查不合格后，甲方有权对乙方员工作出口头警告或经济处罚。
- 2、为乙方提供水电以及清洁用品库房。
- 3、乙方若达不到委托服务项目的工作量及服务质量，影响甲方环境卫生，甲方有权提前中止本合同。
- 4、管理期间出现任何安全管理事故均由乙方负责。

七、乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律法规及本合同规定，制定物业和各项管理办法、规章制度、实施细节，开展各项活动，不得损害甲方的合法权益，获取不正当利益。
- 3、乙方有权要求甲方工作人员遵守有关物业管理制度。
- 4、乙方有权根据甲方的要求检查大楼内进出物品、人员来访、车辆出入。
- 5、乙方有权对安全、消防的突发事件进行处理，并及时报告

甲方。

6、爱护办公楼内外设施，注意节约用水电。

7、加强乙方员工职业道德和法律教育，做好保密的工作。

8、在履行合同过程中，因乙方原因给甲方造成损失，乙方应给甲方赔偿，并承担一切责任。

9、本合同终止时，乙方必须从合同终止日起10日内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及各类管理档案等资料。

10、法律法规规定乙方应承担的其他责任。

甲方：_____

乙方：_____

_____年_____月_____日

甲方：_____

乙方：_____

一、保洁服务项目及费用

3. _____，其费用为：_____元。

本次保洁服务费用共计人民币：_____元，(大写)：_____。

二、双方权利与义务

双方权利：

1. 甲方对乙方提供的保洁服务享有监督权和检查权；
2. 甲方有权对乙方服务提出意见和建议的权利；
3. 合同履行完毕，乙方享有在协议的时间内获得服务费用的权利；
4. 乙方有权按照自己的施工方案(主要是涉及安全方面工程)进行服务的权利。

双方义务：

1. 甲方有为乙方服务提供便利的义务，以保证乙方工作的顺利进行；
2. 合同履行完毕，甲方应在规定的时间内支付乙方服务费用；
3. 乙方应保证其保洁产品的真实性，维护甲方的权益的义务；
4. 乙方应当保证其服务质量的，工程完毕应主动邀请甲方进行检查；对不合格部分，乙方应进行重新处理，直到甲方满意为止。

三、付款方式

经甲、乙双方协商，本次保洁服务费用待乙方施工完毕后，甲方应在48小时之内用现金或支票方式支付乙方服务费用。

四、争议解决方法

1. 通过双方友好协商；
2. 通过_____仲裁机构仲裁；
3. 向_____法院提起诉讼。

五、其他

1. 本协议未尽事宜，可经甲乙双方补充说明；
2. 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，经双方签字或盖章后生效。

甲方：_____

乙方：_____

_____年_____月_____日

第一条合同的主体

甲方：_____

乙方：_____

第二条合同宗旨及原则

本合同经双方友好协商，本着平等互利等价有偿的原则，就乙方对_____提供日常保洁服务，协商如下。

第三条合同的范围

本合同规定的服务范围、作业内容及清扫周期以《_____物业清洁标准及定期作业指导书》为准。

第四条合同履行期限

本合同自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

第五条合同双方的责任

一、甲方责任

1. 按合同约定向乙方支付保洁服务费。
2. 无偿为乙方提供保洁用水、电。
3. 对乙方保洁质量应及时监督检查，发现质量问题及时要求乙方返工，直至达到质量标准。
4. 教育有关人员遵守_____物业保洁制度，共同维护_____业内环境，爱护园内设施。
5. 为乙方提供必要的物料仓库、办公用房及办公电话一部(注：每月电话费由乙方支付)。
6. 负责协调乙方与_____物业内客户间关系。
7. 负责向乙方提货_____物业内客户有保洁要求的有偿特约服务信息。
8. 积极采纳乙方在_____物业内保洁方面的合理化建设，协助乙方处理有关投诉。
9. 甲方应提前三天以书面形式通知乙方进行现场。
10. 甲方有责任代乙方向客户开据有偿特约服务的发票和收据。(注：发票和收据由乙方提供)。

二、乙方责任

1. 乙方收到甲方进驻现场书面通知后，要积极做好准备，准时进驻现场。
2. 乙方在甲方设立作业所。作业所在业务上受乙方和甲方双重领导。

3. 认真完成《_____物业清洁标准及定期作业指导书》规定的作业项目和标准，确保卫生质量，达到客户满意。
4. 乙方在_____物业服务总人员不少于_____人，_____物业内非公共区域内日常保洁工作(如：有偿特约服务)由乙方从公司总部另调人员完成，并保证各项工作质量。
5. 乙方人员要统一着装，衣帽整洁，配戴本公司名牌，进入工作现场的出入证上甲方配发，遵守甲方各项内部规章制度，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务。
6. 乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在作业现场，乙方临时负责人应接受甲方主管保洁负责人的监督指导，并按甲方的保洁工作标准进行检查。
7. 乙方派出一名主管负责人负责日常保洁工作质量检查和保洁工作紧急情况的处理，并于每月25日之前将当月的保洁工作总结和下月的保洁工计划以书面形式报告甲方。
8. 乙方员工在工作期间发生工伤事故全部费用由乙方承担，乙方用工应签定劳动协议，并办理各种用工手续，如因用工不当，给甲方造成损失由乙方承担。
9. 乙方在承包的保洁工作范围内，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被有关社会职能部门(环卫、城管等)处罚，该罚款由乙方承担。
10. 乙方在保洁工作中未达到保洁的质量标准(实际上经过限期整改可以达到保洁质量标准的)，经甲方两次口头警告通知，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，甲方将扣除乙方当月保洁服务费的0.5%-1%。
11. 乙方教育员工爱护_____物业内建筑物及室内各种设施。注意节水节电。

12. 由于乙方在日常保洁工作中不慎给甲方设施、材料及甲方客户物品造成损失，乙方应承担赔偿责任。

13. 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员担任。

14. 乙方作业应遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。

15. 乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各项防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。要加强管理，安全生产。

16. 乙方为保证施工质量，须根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法。

17. 乙方负责提供保洁所需的各种机械、设备、工具、材料、药剂和客用品等。(如：大、小垃圾袋，卫生纸、香球，光亮剂、清洁剂等)。

第六条合同总价

本合同月总金额为人民币_____元，此款取费所列项目见《_____物业清洁标准及定期作业指导书》。

第七条付款方式

甲方在合同生效后，如未发现保洁质量问题，以转帐支票方式于每月_____日(如遇休息日或节假日，付款日期顺延)全额向乙方支付当月的日常保洁服务费人民币_____元整。如发现保洁质量问题，甲方按照月保洁费的10%先行扣款，然后双方协商。

第八条合同变更与终止

1. 合同的变更与提前终止必采用书面形式。

2. 本合同规定的履行期限届满，合同自动终止。
3. 在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素，双方协商以补充合同方式解决。
4. 合同内容变更、提前终止必须提前一个月书面通知对方，否则按月服务费25%负赔偿责任。

第九条 合同解除

1. 甲方未按合同规定向乙方支付费用，经乙方催讨后仍未支付时，乙方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿。
2. 乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失，甲方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿。
3. 乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知一个月内仍不能采取补救措施及行动，甲方可以解除合同。

第十条 违约责任

1. 如甲方不按合同规定期限内向乙方付费，经乙方催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾一天，按交付金额的3%支付滞纳金。
2. 如乙方未按合同要求进行优质的保洁服务(按合同标准)给甲方造成恶劣影响和损失时，甲方有权向乙方收取剩余合同款3%违约金。并要求乙方退还当月服务费。

第十一条 争议解决

在履行合同中，如双方发生争议，双方应本着互谅互让原则友好协商解决，协商不成，可向_____人民法院提起诉讼。

第十二条 合同的生效

第十三条其他

合同未尽事宜，双方协商解决，可以签订补充协议。

甲方：_____

乙方：_____

_____年_____月_____日

2023年车站物业管理方案通用篇二

工作单位：_____

住址：_____

身份证号：_____

受让方(以下简称乙方)：_____

工作单位：_____

住址：_____

身份证号：_____

第一条转让房屋的基本情况

转让房屋(以下简称该房屋)位于__区__路__号__单元__层__室，房屋结构为__，建筑面积__平方米，该房屋为长治市城区政府安康工程，甲方已将全部房款付清，并签订商品房买卖合同，经房屋管理部门登记备案。

第二条转让价格

双方商定该房屋转让价格为(人民币)元整，大写(人民币)。(该价格包括全部房款、地下室、太阳能、煤气安装、暖气初装费等费用，也包括办理甲方房屋所有权证的契税、维修基金等费用。)

第三条付款方式

购房款由乙方一次性向甲方付清。甲方在收到房款并向乙方出具收据时应将持有的原商品房买卖合同、交付各种费用的收据、房屋全部钥匙交给乙方，从此该房屋的占有、使用、收益、处分权归乙方行使。

第四条房屋交付

甲方应于本合同生效之日起__日内，将上述房屋的全部钥匙交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行验收，乙方如无任何异议，视为该房屋情况符合本合同约定，甲方完成房屋交付，上述房屋的占有、使用、收益、处分权归乙方行使。

第五条房屋过户

由于该房屋为城区政府安居工程，并在房地产管理部门备案，甲方不能直接将该房屋的产权证办理到乙方名下，房屋交付乙方后，甲方继续办理该房屋产权证，在拿到后立即交给乙方。待该房屋几年后具备过户条件时，甲方必须无条件将该房屋的产权证办理到乙方名下。

房屋交付乙方后，甲方应当在__时间内办理该房屋的过户手续，将该房屋的产权证办理到乙方名下，办理产权证相关费用由甲方承担。

第六条甲方的承诺保证

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，转让该房屋不存在法律上的障碍。

甲方保证该转让房产不涉及第三方的权利，本合同签订前该房屋集资、购房款、天然气管道安装费、壁挂炉安装费用、物业管理费及其他应当交纳的费用已全部交清，如有尚未交纳或拖欠的费用，由甲方全部承担。

第七条违约责任。

甲方违反本合同约定，未能在约定时间内交付上述房屋的，每逾期一日，甲方应按乙方已付购房款的万分之二承担违约责任；逾期超过三个月时，乙方有权单方解除本合同，甲方应承担全部购房款__的违约金。

乙方违反本合同约定，未能在约定时间内支付约定的购房款，每逾期一日，甲方按应付购房款的万分之二计算滞纳金，逾期超过三个月时，甲方有权单方解除本合同，乙方应承担全部购房款__的违约金。

第八条本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议，补充协议和本合同具有同等法律效力。

第九条本合同在履行过程中发生争议，由双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由__仲裁委员会仲裁。

第十条本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十一条本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等效力。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

2023年车站物业管理方案通用篇三

物业服务企业要想在市场经济的大潮下获得一席之地，只有不断提高物业服务的服务质量，满足客户的需求，建立以客户为中心的服务质量管理体系，才是企业的必然选择。物业服务合同是怎样的呢?以下是在本站小编为大家整理的物业服务合同范文，感谢您的阅读。

本合同当事人

甲 方：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

乙 方：

法定代表人：

公司地址：

联系电话：

资质等级： 根据国家、地方政府有关物业管理法律、法规和政策的规定，按照《物业管理条例》(中华人民共和国国务院令504号)第十一条、第十二条的规定，被业主从应聘的三家企业中选聘为物业服务企业。双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

物业管理区域基本情况

物业名称：

物业类型： 坐落位置： 占地面积： 方米；

总户数： 户。

经甲、乙双方协商一致达成以下协议：

一、甲方的权利与义务(一般性条款)

- 1、 遵守物业管理法规及规章制度，遵守小区《管理规约》的各项规定。积极支持、配合乙方搞好本小区卫生、治安、绿化、规费收缴等物业服务管理工作。
- 2、 有权制止和监督违反物业管理规定的行为，对因乙方原因造成损失的有权要求合理赔偿。
- 3、 甲方业主按规定停放车辆；不饲养超出0.35米以上犬只和禽类，违反规定饲养造成后果的，由该饲养业主负责。
- 4、 按物业管理规定向乙方提供物业用房, 面积 平方米。
- 5、 积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

二、乙方的权利与义务(一般性条款)

- 1、 乙方根据有关法律及《物业管理条例》和小区《管理规约》，按遂宁市三级物业服务标准提供服务，可以制定物业服务实施办法及相关制度，但必须征得小区业主大会或业主委员会同意。
- 2、 必须旗帜鲜明且有措施、有办法、有效制止小区内违反物业管理规定和业委会明文禁止的行为，对造成损失的责任

业主有权要求赔偿或予以处罚。

3、对楼道、走廊、电梯、院坝、花园等公共区域随时保持清洁卫生;对公共照明做到必要的路灯夜夜灯亮,节假日室外及花园全面亮化;对电梯做到定期检修,突发性故障处理及时迅速;对公共排污管道沟渠随时清理保持畅通;对绿化花木做到浇灌、修枝、治虫、换季除草及时;按时清运垃圾。

4、协助做好区域内的安全防范工作,发生突发事件时,应及时采取应急措施并迅速报告有关行政主管部门。

5、对秩序维护人员做到上标准岗,交标准班;防范得力,巡更到位;穿着军警化,语言标准化、服务文明化;确保车辆放置规范;非小区人员及车辆进入小区,须先盘问登记后放行。

6、除电梯、消防、红外线周界、录像监控、门禁对讲、道闸等专业性较强的系统可对外委托维修外,其他服务内容未经甲方同意不得对外委托。

7、对业主提出的合理问题做到整改有成效,信息有反馈。

8、积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

三、物业维修及公共设施的管理

1. 维修基金专款专用。所提维修基金必须依据建设部、财政部联合制定的《住房专项维修资金管理办法》并由甲方和2/3业主同意方得使用。在所提维修基金不足使用时,由小区业主或该栋受益业主按产权面积续筹(见附件一《电梯、二次加压、配电等设备维修费续筹项目》执行)。维修基金在具体使用实施过程中,甲方应当与乙方各自选派专人负责质量监督或委托有资质人员进行质量监督、验收,维修方必须建立维修档案资料,并将维修资料移交给甲方保管。

2. 小区业主的公共资产资源和房屋等，除甲方或业主大会决定使用的外，剩余的可按实际情况由业委会租赁给业主使用或对外租赁(乙方无权作出上述决定)，但所收费用应为全体业主或该栋业主共同享有。

四、甲、乙双方事前约定和承诺是签订本合同的前提条件。

(a)甲方于选聘前 日向应聘各方公告了“一个制度和三个条件”：

一个制度是：

对聘用的物业公司实行保证金制度，须向业委会交保证金人民币贰万元。保证金由业委会专户存储，合同期满交接双方圆满完成物业交接后，在撤离本小区前，由业委会连本带息退还；若有人为毁损业主资产行为等问题则从保证金中扣抵。

三个条件”是：

1. 小区物业收费标准：住宅多层 元/平方.月；住宅电梯 元/平方.月；营业商铺：业主支持物业公司随市场和本区域价格而调整；小区场地清理费： 元/辆.月(一次性交年费 元/辆.年)(委托物业或业委会自收)；自有车库行车清理费： 元/辆.月(委托物业或业委会自收)。

2. 小区物业岗位一线人员配置要求：保安不少于人，水电工不少于 人且持(技术)证上岗，绿化不少于 人且持(技术)证上岗，卫生保洁工不少于 人。上述人员必须日常在岗并接受业主监督，其余行管人员由企业自定。

3. 服务质量及标准：该企业向业主所报资料作为今后的合同附件执行并考核(遂宁市普通住宅物业服务等级标准作为政策依据)。(即 日业主大会上乙方当众开封并由业主代表现场签字的应聘资料，作为本合同附件三以及《物业管理服务标准》

简明条款作为双方检查、执行依据)

(b)乙方于应聘前向甲方承诺的收费标准并提出了如下要求：“多层住宅 元/平方米.月;高层住宅 元/平方米.月;商业门面根据同区域市场水平作相应调整。按此条件服务 个月 后，接受业主考核，可以与业主再进行物管费价格协商”。

综上所述，根据双方上述事前约定，在本合同中应执行的结论性意见为：

1. 根据乙方事前承诺并同意甲方提出的“对选聘的物业企业经双方协商，可签订3—5年合同，但必须每年考核一次，若平时接受业主监督后工作改进不力或不改进四次，或年终超过半数业主对全年服务的综合测评不满意，业委会可于警示，警示无效的，业委会可视情况单方面中止其合同”的条款，本合同有效期自 日起至 。
2. 合同签订后的物业服务费按多层住宅 元/平方米.月;高层住宅 元/平方米.月;商业门面根据同区域市场水平作相应调整。半年后接受业主考核，今后可以与业主再进行物管费价格协商。
3. 商业门面物业费的收取，甲方支持乙方按随行就市的市场价格，提出方案经甲方同意后实施。
4. 乙方应自签订合同后180个日历天数内(六个月内)向甲方缴清保证金。
5. 住宅、商业门面收费按产权建筑面积核收，每月1-15日收缴上月物业服务费。

五、违约责任

六、本合同未尽事宜，按相关法律条文由双方另行协商。

七、本合同一式 份，甲、乙双方各执一份，主管部分备案一份。双方签字后于年 月 日起生效。此合同须与全部附件组成方为有效并具同等法律效力。

甲方(出租方):

乙方(承租方):

身份证号码:

家庭住址:

联系方式:

一、甲方将沈阳市丰丰源商贸中心(天坛市场) 区 号的摊床出租给乙方经营，摊床面积为 平方米。经营期限为 年 月 日至 年 月 日止。

二、甲方以每平方米每月0.8元的标准向乙方收取物业管理费，每年物业费收取为上打租一次性交齐，具体收费时间另行通知。如不按期缴纳超出一天，甲方向乙方收取10%的滞纳金，超出两个月后，甲方有权收回床位，另行招商。

三、甲方向乙方提供非经营性(公共部位)照明、卫生等设施，并负责对市场卫生、安全和经营秩序的管理，并按有关规定收取适当的费用，为乙方创造良好的经营环境，保证乙方的正常经营。

四、甲方必须实行严格管理，树立为业户服务的思想、尽职尽责、办事公正、廉洁自律、严禁向业户吃、拿、卡、要，乙方有权对甲方工作人员的工作进行监督。

五、乙方在经营期间必须遵守以下规定:

1、认真遵守《消防法》、《税法》、《治安管理处罚条例》

等国家有关政策、法律、法规、守法经营。

2、乙方须按照农贸大厅的管理规定办理营业执照、税务登记及经营必须的相关证件，如乙方有违规、违法行为，责任自负。

3、乙方在经营期间，必须按月缴纳自用水、电费，按行业标准收费，按表计算。

共2页，当前第1页12

2023年车站物业管理方案通用篇四

第一条本合同当事人

甲方：_____

乙方：_____

甲乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《_____市商品房买卖合同》（编号：_____）内的有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、友好协商的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

前期物业服务时间是指：从乙方接到售房单位开出的《房屋进住通知单》之日起至业主大会委托业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

第二条物业基本情况

建筑面积：_____平方米

第三条甲方提供服务的收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协议承

担相应的责任。

第二章双方的权利和义务

第四条甲方的权利义务

二、在本物业设立服务机构，对本物业进行专业化物业管理；

三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度；

七、依据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用；

八、编制物业服务及财务年度计划；

九、每六个月向乙方公布物业服务费用收支账目；

十一、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；

十二、法律法规规定的其他权利义务。

第五条乙方的权利及义务

三、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；

七、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及其他费用；

八、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；

九、支持并协助甲方依法所进行的物业管理和经营活动；

十三、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的采暖管

线；

十四、法律、法规规定的其他权利义务。

第三章物业管理服务内容

第六条房屋建筑共用部位的维护、养护和管理

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

第七条房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道（自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道）、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

第八条园艺及环境卫生

一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护；

二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运（不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运）。

第九条安全及消防

二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极

配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

第十条 交通秩序与车辆停放

对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅（不承担人身、财产的保险、保管责任）。

第十一条 档案资料

二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

第十二条 房屋装饰装修管理

二、按_____文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

三、收费标准：

1. 装修押金：_____元（业主交纳_____元，装修企业交纳_____元）

2. 装修管理费：_____元/套（由装修企业交纳）

3. 装修垃圾清运费：_____元/自然间（由业主交纳）

第十三条 其他管理服务事项

一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护；

二、向业主和使用人提供各类特约有偿服务；

四、法律政策及协议规定的其他事项。

第十四条协议期限

本协议自_____年_____月_____日起 起至本小区业主大会选举产生的业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

第四章物业服务标准

物业服务标准会执行《_____市住宅物业管理服务标准》京国土房管物[20xx] 950号文件规定的经济适用房物业管理服务标准以及本合同的有关规定。

第十五条物业服务费（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用）

三、物业服务费用标准将按_____市法规、政策调整；

四、交纳费用时间：每年_____月_____日前交纳下一年度的物业服务费。

第十六条其他有偿服务费用（此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整）

1. 大型机动车位地面停车位：_____元/辆·月
2. 小型机动车位地面停车位：_____元/辆·月
3. 露天停车场临时停放机动车收费标准：（第一小时不收费）

三、符合相关法规、政策的其他有偿服务费用。

第十七条代收代缴费用（此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整）

如受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃气费等费用的代收代缴服务。

2. 生活垃圾清运费：_____元/户·年；
3. 有线电视收视费：_____元/户·月；
4. 自来水：_____元/吨；
5. 燃气：_____元/立方米；
6. 交费时间：按月/年交纳。

第十八条公共部位、公共设施、设备维修基金

一、按照《关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知》（京房地物字[1999]第1088号）的规定，各产权人在其购买房屋时，须按购房款_____%的比例缴纳共用部位共用设施设备维修基金。

二、共用部位共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

三、共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或业委会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹。

四、产权人在出售、转让、抵押或馈赠其单元时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六章违约责任

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时

间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每日加收应缴费用千分之三的的滞纳金。

第七章附则

第十九条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第二十条在本协议执行期间，如遇国家政策调整及其他不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第二十一条本协议在履行中如发生争执，由双方友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解，若协商无效，可向仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第二十二条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，《房屋使用说明书》、《质量保证书》、《住户手册》、遵守《业主临时公约》承诺书、顶层平台使用《承诺书》和供暖系统（采暖炉）运行《承诺书》为本协议的附件。

第二十三条本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第二十四条本协议自签字之日起生效。本协议中未规定事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

法定代表人：_____

经办人：_____

乙方签章：_____

业主签字：_____

委托人：_____

签订日期：_____年_____月_____日

附件1

承诺书

为维护小区的管理，本人同意遵守《_____文化居住区顶层平台管理规定》中的一切条款，如有违约，愿承担相应的违约责任及所造成的一切损失。

《_____文化居住区顶层平台管理规定》

1. 禁止在平台上乱搭乱建各种房屋，一经发现，须及时拆除；
3. 禁止在平台上非法聚会、聚众赌博等其他非法活动；
4. 禁止在平台上支、立各种广告招牌；
5. 禁止在平台内饲养家禽、家畜等；
6. 禁止擅自翻越平台，在平台外沿及屋瓦处行走；
7. 禁止将平台上护墙打通、拆除；
8. 禁止在平台上进行烧烤，以防火灾发生及造成环境污染；
9. 禁止在平台上大声喧哗，以免影响他人正常工作和休息；
10. 禁止在平台上私自安装、使用电网；
12. 禁止在平台上燃放烟花爆竹；
13. 禁止在屋顶、平台安装太阳能热水器。

附件2

供暖系统（采暖炉）运行承诺书

为了维护业主住房的正常供暖，本人同意遵守本承诺书中的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任及所造成的一切损失。

1. 在使用锅炉进行采暖前仔细阅读采暖炉的使用说明。
2. 采暖系统包括采暖炉、采暖管线及设备、室内温控面板、分流器、阀门等。
3. 无论是否装修或居住，在冬季保证将锅炉设置在低温防冻运行状态，以免冻坏采暖管线设备和炉内配件，造成损失。
4. 采暖系统在运行中，每天观察锅炉的水压是否在1-2kg之间，若低于此水压及时补水，并注意放出系统内的空气。
5. 采暖系统运行期间经常对采暖系统进行检查，如发现问题应及时通知采暖炉厂家或联系物业公司。如您不便，可委托物业管理公司管理并办理采暖系统托管低温运行协议，以保证采暖系统安全、正常运行。

2023年车站物业管理方案通用篇五

法定代表人：

地址：

联系电话：

经济类型： 有限责任公司

乙方(职工)：

姓名：

身份证号码：

住址：

联系电话：

根据《中华人民共和国劳动法》和国家及省的有关规定，甲乙双方按照平等自愿、协商一致的原则订立本合同。

一、合同期限

(一)从20**年1月1日起至 20**年12月31日止。

(二)试用期限

双方同意按以下第 种方式确定试用期期限(试用期包括在合同期内)：

1、无试用期。

2、试用期从 年 月 日起至 年 月 日止。

(试用期最长不超过六个月。其中合同期限在六个月以下的，试用期不得超过十五日。合同期限在六个月以上一年以下的，试用期不得超过三十日。合同期限在一年以上两年以下的，试用期不得超过六十日。)

二、工作内容

(一)乙方的工作岗位(工作地点、部门、工种或职务)为

(二)乙方的工作任务或职责是

(三)甲方因生产经营需要调整乙方的工作岗位，按变更本合同办理，双方签章确认的协议书或通知书作为本合同的附件。

(四)如甲方派乙方到外单位工作，应签订补充协议。

三、工作时间

(一)甲、乙双方同意按以下第 种方式确定乙方的工作时间：

1、标准工时制，即每日工作 小时，每周工作 天，每周至少休息一天。

2、不定时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行不定时工作制。

3、综合计算工时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行以 为周期，总工时 小时的综合计算工时工作制。

(二)甲方因生产(工作)需要，经与工会和乙方协商后可以延长工作时间。除《劳动法》第四十二条规定的情形外，一般每日不得超过一小时，因特殊原因最长每日不得超过三小时，每月不得超过三十六小时。

四、工资待遇

(一)乙方正常工作时间的工资按下列第()种形式执行，不得低于当地最低工资标准。

1、乙方试用期工资 元/月。试用期满工资 元/月(元/日)。

2、其他形式： 。

(二)工资必须以法定货币支付，不得以实物及有价证券替代货币支付。

(三)甲方根据企业的经营状况和依法制定的工资分配办法调整乙方工资，乙方在六十日内未提出异议的视为同意。

(四)甲方每月 日发放工资。如遇节假日或休息日，则提前到最近的工作日支付。

(五)甲方依法安排乙方延长工作时间的，应按《劳动法》第四十四条的规定支付延长工作时间的工资报酬。

五、劳动保护和劳动条件

(一)甲方按国家和省有关劳动保护规定提供符合国家劳动卫生标准的劳动作业场所，切实保护乙方在生产工作中的安全和健康。如乙方工作过程中可能产生职业病危害，甲方应按《职业病防治法》的规定保护乙方的健康及其相关权益。

(二)甲方根据乙方从事的工作岗位，按国家有关规定，发给乙方必要的劳动保护用品，并按劳动保护规定每（年/季/月）免费安排乙方进行体检。

(三)乙方有权拒绝甲方的违章指挥、强令冒险作业，对甲方及其管理人员漠视乙方安全和健康的行为，有权要求改正并向有关部门检举、控告。

六、社会保险和福利待遇

(一)合同期内，甲方应依法为乙方办理参加养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险的手续，社会保险费按规定的比例，由甲、乙双方负责。

(二)乙方患病或非因工负伤，甲方应按国家和地方的规定给予医疗期和医疗待遇，按医疗保险及其他相关规定报销医疗费用，并在规定的医疗期内支付病假工资或疾病救济费。

(三)乙方患职业病、因工负伤或者因工死亡的，甲方应按《工伤保险条例》的规定办理。

(四)甲方按规定给予乙方享受节日假、年休假、婚假、丧假、探亲假、产假、看护假等带薪假期，并按本合同约定的工资标准支付工资。

七、劳动纪律

(一)甲方根据国家 and 省的有关法律、法规通过民主程序制定的各项规章制度，应向乙方公示。乙方应自觉遵守国家和省规定的有关劳动法律、法规和企业依法制定的各项规章制度，严格遵守安全操作规程，服从管理，按时完成工作任务。

(二)甲方有权对乙方履行制度的情况进行检查、督促、考核和奖惩。

八、本合同的变更

(一)任何一方要求变更本合同的有关内容，都应以书面形式通知对方。

(二)甲乙双方经协商一致，可以变更本合同，并办理变更本合同的手续。

九、本合同的解除

(一)经甲乙双方协商一致，本合同可以解除。由甲方解除本合同的，应按规定支付经济补偿金。

(二)属下列情形之一的，甲方可以单方解除本合同：

1、试用期内证明乙方不符合录用条件的。

2、乙方严重违反劳动纪律或甲方规章制度的。

- 3、严重失职、营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的。
- 4、乙方被依法追究刑事责任的。
- 5、甲方歇业、停业、濒临破产处于法定整顿期间或者生产经营状况发生严重困难的。
- 6、乙方患病或非因工负伤，医疗期满后不能从事本合同约定的工作，也不能从事由甲方另行安排的工作的。
- 7、乙方不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的。
- 8、本合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，致使本合同无法履行，经当事人协商不能就变更本合同达成协议的。
- 9、本合同约定的解除条件出现的。

甲方按照第5、6、7、8、9项规定解除本合同的，需提前三十日书面通知乙方，并按规定向乙方支付经济补偿金，其中按第6项解除本合同并符合有关规定的还需支付乙方医疗补助费。

(三)乙方解除本合同，应当提前三十日以书面形式通知甲方。

但属下列情形之一的，乙方可以随时解除本合同：

- 1、在试用期内的。
- 2、甲方以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动的。
- 3、甲方不按本合同规定支付劳动报酬，克扣或无故拖欠工资的。
- 4、经国家有关部门确认，甲方劳动安全卫生条件恶劣，严重

危害乙方身体健康的。

(四)有下列情形之一的，甲方不得解除本合同：

- 1、乙方患病或非因工负伤，在规定的医疗期内的。
- 2、乙方患有职业病或因工负伤，并经劳动能力鉴定委员会确认，丧失或部分丧失劳动能力的。
- 3、女职工在孕期、产期、哺乳期内的。
- 4、法律、法规规定的其他情形。

(五)解除本合同后，甲乙双方在七日内办理解除劳动合同有关手续。

十、本合同的终止

本合同期满或甲、乙双方约定的本合同终止条件出现，本合同即行终止。

本合同期满前一个月，甲方应向乙方提出终止或续订劳动合同的书面意向，并及时办理有关手续。

十一、违约情形及责任

(一)甲方的违约情形及违约责任：

(二)乙方的违约情形及违约责任：

十二、调解与仲裁

双方履行本合同如发生争议，可先协商解决。不愿协商或协商不成的，可以向本企业劳动争议调解委员会申请调解。调解无效，可在争议发生之日起六十日内向当地劳动争议仲裁

委员会申请仲裁。也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决不服的，可在十五日内向人民法院提起诉讼。

十三、其他

(一) 本合同未尽事宜，按国家和地方有关政策规定办理。在合同期内，如本合同条款与国家、省有关劳动管理新规定相抵触的，按新规定执行。

(二) 下列文件规定为本合同附件，与本合同具有同等效力：

1□

2□

3□

甲方：（盖章） 乙方：（签名或盖章）

法定代表人：

（或委托代理人）

年 月 日 年 月 日

鉴证机构（盖章）：

鉴证人：

鉴证日期 年 月 日

变更劳动合同协议书

甲、乙双方经平等协商，一致同意对本合同作以下变更：

甲方：（盖章） 乙方：（签名或盖章）

法定代表人：

（或委托代理人）

年 月 日 年 月 日