

# 最新物业前期介入合同和地产哪个部门(模板10篇)

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇一

随着法律观念的日渐普及，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同是企业发展中一个非常重要的因素。那么常见的合同书是什么样的呢？下面是小编为大家收集的前期物业服务合同范本，欢迎大家分享。

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将\_\_\_\_\_ (物业名称)委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

## 第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

座落：\_\_\_\_\_

四至：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；\_\_\_\_\_。

第四条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第五条 共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

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、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

等。

第七条 公共绿地的养护与管理。

第八条 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、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第九条 维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第十条 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条 消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_。

第十二条 电梯的运行和日常维护管理。

第十三条 房屋装饰装修管理服务。

第十四条 其他委托事项

1. \_\_\_\_\_;

2. \_\_\_\_\_;

3. \_\_\_\_\_□

第十五条 服务质量要求：

1. 房屋外观：\_\_\_\_\_；

2. 设备运行：\_\_\_\_\_；

3. 房屋及设施设备的维修养护：\_\_\_\_\_；

4. 急修：\_\_\_\_\_；

5. 小修：\_\_\_\_\_；

6. 绿化维护：\_\_\_\_\_；

7. 环境卫生：\_\_\_\_\_；

甲方(公章)：\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_

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

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇二

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)。

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。

本物业名称：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

坐落位置\_\_\_\_\_

建筑面积\_\_\_\_\_平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方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、甲方的权利义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；
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；
6. 依据本协议向乙方收取物业管理费用；
7. 编制物业管理服务及财务年度计划；
8. 每\_\_\_个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；

2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；
4. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用；
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；
10. \_\_\_\_\_□

## 第二条物业管理服务内容

### 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) 协助公安部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；

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

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、 \_\_\_\_\_

四、 \_\_\_\_\_

## 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

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

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

### 物业前期介入合同和地产哪个部门篇三

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：\_\_\_\_\_。

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)；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 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；
- 8、物业档案资料管理。

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□\_\_\_\_\_□

第四条乙方的前期物业管理服务标准按照《铜陵市住宅小区

物业管理服务分等定级标准》级提供服务。

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保养等服务，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) 物业服务企业固定资产折旧;
- (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) 物业服务企业的利润;
- (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) 物业服务企业固定资产折旧；

(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。

(2) 乙方(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转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。

第八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管理年度计划和物业服务资金年度预决算,并每年\_\_\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

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:

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_□

#### 第四章 物业的经营与管理服务

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。

第十一条本物业管理区域内的会所属(全体业主/甲方)所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1□\_\_\_\_\_；

2□\_\_\_\_\_□

第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1□\_\_\_\_\_；

## 第五章物业的承接验收

第十三条甲、乙双方应按照铜陵市住房和城乡建设委员会《关于加强新建物业承接查验工作的通知》（建政〔20\_\_〕190号）规定，开展承接查验。

第十四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

第十五条业主大会成立前，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。

第十六条乙方可采取规劝、等必要措施，制止业主、物业使用人违反本业主临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十七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。

第十八条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、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。

第十九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服务用房。

物业服务用房建筑面积\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_。

第二十一条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。

## 第七章专项维修资金

第二十二条专项维修资金的缴存\_\_\_\_\_。

第二十三条专项维修资金的管理\_\_\_\_\_。

第二十四条专项维修资金的使用\_\_\_\_\_。

第二十五条专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_。

## 第八章违约责任

第二十六条甲方违反本合同第十三条、第十四条的约定，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。

第二十七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。

第二十八条甲方、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。

第二十九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。

第三十条甲方违反本合同第十四条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十一条以下情况乙方不承担责任:

- 1、因不可抗力导致前期物业管理服务中断的;
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

5□\_\_\_\_\_□

## 第九章其他事项

第三十二条本合同期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止;但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十三条本合同期满前\_\_\_\_\_月，业主大会尚未成立的，

甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的,甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

第三十四条本合同终止时,乙方应将物业服务用房、物业管理相关资料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;业主委员会尚未成立的,移交给甲方或代管。

第三十五条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同,应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同,即为对接受本合同内容的承诺。

第三十六条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定,但物业使用人违反本合同约定的,业主应承担连带责任。

第三十七条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

第三十八条本合同未尽事宜,双方可另行以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同存在冲突的,以本合同为准。

第三十九条本合同在履行中发生争议,由双方协商解决,协商不成,双方可选择以下第\_\_\_\_\_种方式处理:

- 1、向仲裁委员会申请仲裁;
- 2、向人民法院提起诉讼。

第四十条本合同一式\_\_\_\_份,甲、乙双方各执\_\_\_\_份。

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇四

甲方(建设单位): \_\_\_\_\_



统一社会信用代码： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

乙方(物业管理企业)： \_\_\_\_\_

统一社会信用代码： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

根据《物业管理条例》《重庆市物业管理条例》规定，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就实施的物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第一章物业管理区域概况

### 第一条物业基本情况

物业名称： 荣升悦府(以下简称本物业)

物业类型： 商住

座落位置： 重庆市荣昌区昌州街道天正路7号

东至： 金科泽科美丽郡西至： 天正路

南至： 荣升路北至： 荣昌区残疾人职业培训学校

占地面积：29062.00平方米

第二条规划平面图、具体物业构成明细及所配置的共有设备设施明细详见附件一、附件二、附件三。

## 第二章物业服务事项

第三条乙方提供的物业服务包括但不限于以下内容，双方另有约定的从其约定：

(一) 物业共有部位和共有设施设备的日常维修、养护、运行、管理。

(二) 物业共有部位和公共区域的清洁卫生，化粪池清理，引导业主进行生活垃圾分类投放，对业主分类投放的生活垃圾进行分类收集清理。

(三) 共有绿地、景观、花草树木的养护管理。同时对非法破坏、占用配套绿地(公共绿地区域)的行为及时劝阻、制止并报告有关部门。

(四) 物业管理区域内交通秩序维护以及车辆停放管理。

(五) 采取合理措施做好物业管理区域内安全防范工作。

(六) 负责编制物业共有部位、共有设施设备、共有绿地的年度维修养护方案。

(七) 制定本物业区域内服务应急事件预案，定期组织应急演练。

(八) 物业档案资料的保管。

(九) 承接查验。

(十)依法使用物业专项维修资金，对物业管理区域共有部位、共有设施的维修、更新和改造。

(十一)装修管理。

(十二)法律法规规定应由乙方管理服务的其它事项。

提供特约服务，具体服务标准、服务内容和价格应当在物业管理区域显著位置进行公示。相关法律法规规定由供水、供电、供暖、供气、有线、宽带等由专业经营单位维护的除外。

### 第三章物业服务等级及费用

第四条乙方提供的前期物业服务为重庆市住宅物业服务四级标准(具体服务标准见附件四)。非住宅物业服务标准可参照执行或另行约定。

第五条本物业的物业服务费用选择以下第一种方式：

(一)包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

#### 1. 住宅

(1)有电梯高层：1.80元/月?平方米(建筑面积)

(2)有电梯洋房： /元/月?平方米(建筑面积)

#### 2. 非住宅：

(1)底商物业：3.50元/月?平方米(建筑面积)

(2)车库：60.00元/月/个

3. 住宅改为经营性用房：改为商业用途则按照住宅物业服务费用标准的2倍收取

4. 水表、电表、气表均未启用和使用的住宅物业按物业服务费用标准的全额收取。

(二) 酬金制(酬金制是指在应预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

1. 住宅：

(1) 有电梯住宅\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(2) 无电梯住宅\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

2. 非住宅：

(1) 写字楼：\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(2) 商业物业：\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(3) 其他物业：\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

3. 住宅改为经营性用房：\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

4. 水表、电表、气表均未启用和使用的住宅物业按\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)。

乙方选择以下第\_\_\_\_/\_\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

(1) 乙方每月/每年按\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元标准从物业服务资金中提取。

(2) 乙方每月/每年按应预收物业服务资金数额\_\_\_\_/\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务资金为所缴纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

### 1. 酬金

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. 支出

(1) 物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用。

(2) 物业管理区域清洁卫生费用。

(3) 物业管理区域绿化养护费用。

(4) 物业管理区域秩序维护费用。

(5) 办公费用。

(6) 物业管理企业固定资产折旧。

(7) 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用。

(8) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_其他费用。

预收的物业服务资金应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第六条商业物业收费或成本中未包含能源消耗的，应独立计量核算，据实向相关业主分摊计收。

第七条本合同生效之日至物业交付之日发生的物业服务费，由甲方承担。物业交付后，物业服务费由业主承担，自甲方物业交付通知书约定的交付之日起计收。

业主专有部分存在质量瑕疵需要整改的，由业主、乙方确认登记，并通知甲方进行整改，整改期物业服务费由甲方承担。整改完成后，物业服务费由业主收到整改完成通知书约定的交付之日起计收，若业主(使用人)对整改质量仍存异议未接房的，可通过协商或诉讼方式解决。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或相关资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主应承担交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应当告知乙方。

物业服务费按月收取，业主或物业使用人应在每月10日前履行交纳义务，当事人另有约定的从其约定。业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

业主(使用人)违反前期物业服务合同、小区临时管理规约的约定，未能按时足额地交纳物业服务费，乙方应当书面催交，业主逾期仍未交纳的，乙方可以向物业所在地人民法院起诉。

第八条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每半年1次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，业主或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用从物业管理费用中列支，若审计发现乙方收支存在问题的，审计费用由乙

方自行承担。

第九条小区室内规划停车位的物业服务费：60.00元/位·月。

第十条业主大会成立前，乙方利用物业共有部位、共有设施设备开展多种经营的，应当符合法律、法规和规定，并按照下列规定开展。

(一)本物业可以开展多种经营的场地范围是：公共部位(含架空层、总坪广场)、共用设施设备；上述范围内各类型、区域的场地有偿利用的最低收费标准是50.00-200.00元/天或50.00-200.00元/次。

(二)电梯、电梯外大堂等部位设置广告要符合相关的规定。

(三)公共收益属全体业主共有，应独立核算、专户存储，定期公示。

(四)乙方按所得收入提取管理服务费，提取比例是30%。(不得超过所得收入的30%)

(五)乙方要对所有与公共收益相关的合同、会计凭证进行建档保管。乙方每半年在本物业管理区域显著位置公布公共收益收支情况，公示时间不少于7天。

(六)本物业管理区域20%以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可以根据本合同或者业主临时管理规约约定或者经业主大会决定后，在街道办事处、乡(镇)人民政府的指导下进行查询，或委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

(七)本物业禁止开展可能影响业主公共利益的经营性活动，具体包括违反国家、地方政策法规规定和扰乱社会治安等活动。

第十一条乙方接受供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

#### 第四章装修管理及承接查验

第十二条本物业区域业主(使用人)装修由乙方统一管理。

(一)业主或物业使用人对物业装饰装修房屋的，应当提前3天到物业服务中心办理签订装饰装修管理服务协议，遵守乙方提示的合理注意事项，并交纳装修保证金(其金额由双方约定)。自装修完毕之日，业主自行查验并向乙方报备，3个月后经乙方二次复验合格后，乙方应在七个工作日内退还装修保证金。

(二)装修期间产生的建筑垃圾弃土应由业主或使用人自行负责清运至市政垃圾处置场所。委托乙方清运的，清运费用8.00元/平方米。

乙方对业主(使用人)违反装饰装修规定的行为，应当履行发现、劝阻、报告职责，并配合有关部门依法处理。

第十三条甲方在物业竣工验收后交付使用前，应当组织业主开展物业开放日或者参观日活动，并在交付使用十五日前，与乙方完成物业共有部位、共有设施设备的承接查验工作。物业承接查验的费用，由甲方承担。

甲、乙双方应当签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。物业承接查验协议应当作为前期物业服务合同的补充协议。

甲方交付的物业或设施设备存在特殊设计或特殊使用要求的，应告知乙方；因甲方未尽到告知义务导致乙方或业主、物业使用人人身、财产损失的应承担赔偿责任。



第十四条现场查验20日前，甲方应向乙方移交下列资料：

(一)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。

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料。

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(四)物业承接查验协议、查验记录、交接记录及备案证明。

(五)物业管理所必需的业主清册。

(六)其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第十五条物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决物业共有部位、共有设施设备存在的问题，导致第三人或乙方人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十六条对于分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。甲乙双方应当在承接最后一期物业时，办理物业整体交接手续。未移交乙方的，其维护管理责任由甲方承担。

第十七条甲方和乙方应当将物业承接查验情况通过在小区显著位置进行公示的方式告知业主。乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第十八条甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准，按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围履行保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

## 第五章物业管理用房

第十九条甲方应于乙方入驻提供服务时，按照不低于物业建筑总面积的3%的比例且不少于50平方米的标准在物业管理区域内向乙方无偿提供能够直接投入使用的物业管理用房，本物业的物业管理用房建筑面积299.81平方米。（物业服务用房平面图及说明见附件）

第二十条物业管理区域成立业主委员会的，乙方应按照不低于20平方米，不高于70平方米的要求从物业管理用房中为业主委员会配置办公用房。

## 第六章双方的权利义务

### 第二十一条甲方的权利义务

甲方的权利：

1. 审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划，并监督乙方组织实施。
2. 制订物业共用部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度。
3. 实行酬金制的，与乙方委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

甲方的义务：

1. 在销售物业时，制定《业主临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时管理规约》。

2. 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务。

3. 依据《重庆市物业管理条例》等相关法律法规规定，配合业主召开首次业主大会。选举产生业主委员会。

4. 协助乙方因维修物业或公共利益临时占用、挖掘道路、场地，配合做好相关业主工作，并协助乙方在约定或合理期限内恢复原状。

5. 配合乙方做好物业管理工作，开展公益宣传教育活动。

6. 配合乙方共同处理房屋及附属设施设备维修问题。

法律法规、本合同及管理规约等规定甲方享有和承担的其他权利和义务。

## 第二十二条乙方的权利义务

乙方的权利：

1. 按照合同约定向业主或使用人收取物业服务费和其他费用。

2. 根据业主或使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，并按约定收取报酬。

3. 按照合同约定开展各项经营管理活动，并按约定比例提取管理服务费。

4. 对业主违反法律法规及政策规定的行为或违反《临时管理规约》规定的行为进行劝阻、制止，制止无效的可依法上报相关部门。

乙方的义务：

1. 履行合同约定，提供物业服务。
2. 及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。
3. 在物业管理区域内以合理方式公示物业服务收费标准及向业主提供的特约服务内容和收费标准。
4. 编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，并组织实施。
5. 制定本物业管理区域内有关安全、环境、物业装饰装修和使用等规章制度，并监督实施。
6. 依法做好本物业管理区域内安全防范工作，根据物业服务项目实际制定有针对性的应急预案；发生安全事故时，采取合理措施，并及时向有关部门报告并协助处理。
7. 保安人员在维护本物业管理区域内公共秩序时，不得违法违规限制业主进出、限制人身自由等侵害公民的合法权益的行为。
8. 实行酬金制的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并每半年公布一次物业服务费用收支账目，与甲方共同委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。
9. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定。业主和物业使用人装修物业时，应当与其订立装饰装修协议，明确装饰装修的禁止行为和注意事项，并监督落实。对业主和物业使用人违反规定的，及时发现、劝阻、报告。情节严重的，要及时报请相关部门并配合依法处理。
10. 本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料

及时全部移交给业主委员会;未成立业主委员会的, 移交给物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)。

法律法规、本合同及管理规约等规定乙方享有和承担的其他权利和义务。

## 第二十三条物业的使用与维护

(一)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有部位和共有设施设备的使用、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协助并遵守履行。

(二)因维修物业或者为公益事宜, 甲、乙任一方确需临时占用、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。

(三)乙方发现共有设施设备存在性能故障或者其他安全隐患的, 应当立即采取措施。保修期内, 通知甲方和相关单位及时维修;保修期外, 乙方应当立即组织应急维修。

(四)对需要进入物业管理区域内的执行公务和救援等公共事务的公务车辆, 甲乙双方应当配合, 不得阻挠, 不得收费。

(五)对确需进入业主专有部位对小区公共设施设备进行维修、维护的, 应当协调业主予以配合。

## 第七章合同期限

第二十四条本合同期限自20\_\_年12月4日起至20\_\_年12月3日止。合同期未满, 业主大会授权业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时, 本合同终止。

业主大会决定提前解聘乙方的，应当提前60日书面通知乙方，因提前解聘给乙方造成损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

合同到期后，业主大会未作出选聘决定，乙方按照本合同约定继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或续聘决定为止。物业服务合同自动延续期间，乙方决定不再提供服务的，应当提前三个月书面告知甲方、物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)和居民委员会，并向业主公示。

第二十五条本合同终止时，乙方应依照法律规定履行以下义务，并办理交接手续：

1. 向业主委员会移交物业档案、有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养等物业服务相关资料，以及物业服务用房和其他物业共有部位、共有设施设备；无业主委员会的，向街道办事处、乡(镇)人民政府移交。
2. 撤出物业管理区域内的物业服务人员。
3. 结算物业服务费用和预收、代收的物业管理区域公共收益等费用。
4. 结算委托专业性服务企业对设施设备、清洁卫生、园林绿化等开展专项服务的费用。

## 第八章 违约责任

第二十六条因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

第二十七条甲方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失

的，由甲方负责承担相应的赔偿责任。

甲方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务事项的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

第二十八条乙方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失的，由乙方负责承担相应的赔偿责任。

乙方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，擅自扩大收费范围、提高物业服务费等收费标准或者重复收费的，业主、物业使用人就超额部分有权拒绝交纳。乙方已经收取的违规费用，业主、物业使用人有权要求乙方返还。

乙方违反本合同第十条的规定，擅自利用共有部位、共有设施盈利，或者存在将公共收益全部据为己有、挪用等侵害业主共同权益行为的，应当承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失，返还收益等民事责任，若构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条业主、物业使用人违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给乙方或者其他业主、物业使用人造成损失的，乙方应追究并配合其他业主、物业使用人追究违法违规的业主、物业使用人的责任，并要求其据实赔偿。

第三十条甲、乙双方和业主对物业服务是否达到服务标准存

在争议的，双方可以协商解决。协商无法解决的可以向人民法院提起诉讼。

第三十一条甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时足额支付物业管理服务等相关费用的，乙方有权要求甲方、业主限期交纳，逾期不交纳的，乙方可以向人民法院起诉，并要求其按每日万分之五承担相应违约金。

第三十二条双方约定，下列情形所致的损害，可以作为乙方减轻或免除责任的事由：

(一)因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

(二)因物业本身固有的瑕疵造成的损害。

(三)因维修、养护共有部位、共有设施设备需要，且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电或停止共有设施设备的使用等造成损失的(公共事务部门未通知的除外)。

(四)因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共有设施设备的障碍和损失。

(五)由于甲方、业主或物业使用人自身原因导致乙方的服务无法达到合同约定的。

(六)属于物业专项维修资金或共有资金列支范围，乙方已尽充分的说明告知义务，因业主未能就物业专项维修资金使用达成一致意见导致未能及时维修、更新、改造物业的共有部位、共用设施设备造成相关后果的。但乙方未依法或依约定及时组织使用物业专项维修资金导致损失或扩大损失的，应承担相应责任。

(七)乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不当行为，而甲方或业主未采



纳(包括但不限于违章装饰装修、未及时维修或改造等)造成损失的。但乙方未依法或依约定及时采取措施导致损失扩大的，应承担相应责任。

第三十三条为维护物业区域内的公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

## 第九章附则

第三十四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可监督本合同的实施。

第三十五条双方约定自本合同生效之日起日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十六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。签订补充协议的，乙方应当告知业主，补充协议与本合同具同等效力，且补充协议也应按规定与本合同一并备案。

第三十七条本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第三十八条本合同执行期间，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。

第三十九条本合同在履行中如发生争议双方可协商解决，协商不成的，

1. 向重庆仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第四十条本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及住房城乡建设主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

第四十一条本合同自签订之日起生效。

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇五

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

物业服务企业(乙方)：\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_资质等级：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

根据《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方以方式(公开招标方式、邀请招标方式、协议方式)选聘乙方对(物业名称)提供前期物业服务事宜, 订立本合同。

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_；

座落位置：合肥市区(县、市)街道(乡、镇)路(街、巷)号；

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_；

占地面积：平方米；

总建筑面积：平方米；其中住宅平方米，非住宅平方米；

物业构成明细见附件一，物业管理区域划分意见书见附件二。

第二条物业服务用房

甲方应于(具体时间)向乙方提供物业服务用房(物业服务用房应在项目首批交房15日前交付乙方)。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。

第三条物业专有部分的专有部位、专有设施设备损坏时，业主、物业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、物业使用人承担。

第四条乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(二)公共绿化的维护(详见附件六)；

(三)公共区域的环境卫生维护(详见附件七)；

(四)物业管理区域内的安全防范和秩序维护(详见附件八)；

(五)物业使用中禁止性行为的管理措施(详见附件九)；

(六)综合服务(详见附件十)；

(七)\_\_\_\_\_；

(八)\_\_\_\_\_；

(九)\_\_\_\_\_。

#### 第五条物业管理服务费

乙方根据下述约定，按建筑面积(不含附属间)向业主收取物业服务费，具体标准如下：

多层住宅：元/月·平方米，物业服务等级标准级；

高层住宅：元/月·平方米，物业服务等级标准级；

别墅：元/月·平方米；

酒店式公寓：元/月·平方米；

低密度联排高档住宅：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。

实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

(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、维护及公共能耗费用；

(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)物业服务企业固定资产折旧；

(8)物业共用部位、共用设施设备办理财产一切险及公众责任

保险费用；

(9) 经业主同意的其它费用。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。上述费用应通过专项维修资金予以列支，专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

## 第六条 物业承接查验

甲方将物业交付业主30日前，应会同乙方对物业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服务所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，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 自本合同生效之日起至物业出售并交付物业买受人之前发生的物业服务费(含车位管理费)，由甲方承担；自物业交付物业买受人之日起至本合同终止之日发生的物业服务费，由物业买受人承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未按时交付给物业买受人的物业，由甲方依照本合同第五条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，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。

第八条前期物业服务期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第五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。由乙方在本合同第五条约定预收的物业服务资金中按下述第种方式提取酬金，其余全部用于前期物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每(月/年)在应收的物业服务资金中按%的比例提取酬金；

2、每(月/年)在应收的物业服务资金中提取元的酬金；

(三)\_\_\_\_\_。

第九条物业服务费用属本合同第八条第二项或者第三项约定的，物业服务资金中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(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、直接纳入物业专项设施维修资金；

3□\_\_\_\_\_□

(二)年度结算不足部分，按以下第种方式处理：

1、由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足；

2□\_\_\_\_\_□

第十条物业服务费(物业服务资金)按(月、季度、半年、年度)进行交纳,业主应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。物业服务费也可预收,但预收期限不得超过6个月。空置房的物业费甲方按季度支付给乙方。

按(月、季度、半年、年度)缴纳物业服务费的,业主或物业使用人逾期缴纳物业管理费的,从逾期之日起按每日千分之收取滞纳金。

第十一条物业服务实行酬金制方式计费的,乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算,每年次于(公布的具体时间)向全体业主公布物业服务资金的收支情况,并接受专业机构审计监督。

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)\_\_\_\_\_。

## 第十二条停车场停车收费

1、停车服务费收费标准按价格部门规定执行。

2、场地使用费:在物业管理区域内公共场地停放车辆收取场地使用费的,由物业管理公司在管理区域公示后实施;属于甲方所有或业主私人所有用以出租的车位场地使用费收费标准,由车位所有者与承租人另行约定(不得违反合肥市指导价的规定)。

公安、消防、抢险、救护、环卫、邮递、执法等特种车辆在执行公务时免收停车服务费;业主搬家车辆、临时送货车辆不得收取停车服务费。

第十三条乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车服务协



议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。物业服务企业应当建立健全车辆停放服务及收费的内部管理制度，做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视(或监视)等服务，并对停车场所及设施设备进行维修养护，保障正常使用等工作。

第十四条本物业管理区域内按规划配建的停车场，由乙方进行

管理和维护；乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照规定

做好停车场的照明、消防、环境卫生等工作(具体内容详见附件十一)。

第十五条本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和筹集均依照相关的法律法规及合肥市相关政府部门的规定执行。

使用物业专项维修资金的，乙方应当按照相关规定提出物业专项维修资金使用方案。

乙方应当将物业专项维修资金使用方案、所需资金、列支范围、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布。

第十六条业主应按照规定向供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、通讯、有线电视等有关费用。

乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位的委托代收水、电、气、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第十七条乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好物业管理区域内装饰装修管理、治安、环境维护、计划生育、流动人口管理等工作;对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的,乙方、业主、物业使用人不得阻挠。

第十八条甲方相关的权利义务:

(一)负责制定和拟定《临时管理规约》和前期物业服务费收费标准,提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》,并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)向乙方提供符合规定面积的物业服务用房;

(六)在乙方承接物业时,应向乙方移交下列资料:

2、共用设施设备的安装、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;

(七)按照法定的保修期限、范围,承担物业的保修责任;

(八)审定乙方制定的物业服务方案,监督和协助乙方履行物业服务合同;

(九)当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费用时,协助乙方催收;

(十)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

(十一)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;

(十四)\_\_\_\_\_;

法律、法规规定的其他权利义务。

## 第十九条乙方相关的权利义务：

对业主或物业使用人违反管理规约的行为，针对具体情节并根据情节轻重采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制执行等措施。

(十三)\_\_\_\_\_；

(十四)法律、法规规定的其他权利义务。

## 第二十条违约责任

在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(七)甲方自己的行为造成损害的。

(八)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

\_\_\_\_\_□

第二十一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四条约定的`服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同服务剩余期限物业服务总费用为基数向乙方支付的违约金，并赔偿由此给乙方、业主、物业使用人造成的损失。

第二十二条乙方未按照本合同的约定做好公共区域的安全防范和秩序维护，造成业主、物业使用人人身、财产损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任(具体内容详见附件十二)。

第二十三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，业主和物业使用人有权拒绝支付。

第二十四条甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、物业使用人可以自行维修或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十五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四条约定的服务事项和质量的，甲方应依法解除本合同，乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相关业主、物业使用人；造成业主、物业使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，应当在合同终止九十日前书面告知乙方；乙方应当在合同终止之日起十日内退出本物业管理区域，并与甲方依法选聘或全体业主依法选聘新的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并按规定办理交接手续。

第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

(一)\_\_\_\_\_；

(二)\_\_\_\_\_；

(三)\_\_\_\_\_；

(四)\_\_\_\_\_；

(五)\_\_\_\_\_。

第二十八条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补

充协议。

第二十九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。

第三十条本合同正本连同附件共页，一式份，甲、乙双方各执份，并由物业服务企业持一份样本向物业所在地的区(县、市)人民政府物业行政主管部门备案。

第三十一条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时处理。

第三十二条本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第种方式处理：

(一)向仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院提起诉讼。

第三十三条本合同为期限年，自年月日起至年月日止(合同期建议不低于5年或业主大会与新的物业服务企业签订合同时止)。

本合同期限未满，若业主委员会代表业主与业主大会依法选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效的，本合同自动终止。

第三十四条本合同期限届满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后月内继续履行本合同，甲方或全体业主应在此期间依法选聘新的物业服务企业或其他管理人。

第三十五条本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业服

务相关资料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;业主委员会尚未选举产生的,移交给甲方或代管;并按照《物业承接查验办法》、《安徽省物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十六条本合同自\_\_\_\_\_起生效。

甲方签章: \_\_\_\_\_乙方签章: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_委托代理人: \_\_\_\_\_

年月日年月日

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇六

联系电话: \_\_\_\_\_委托代理人: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_通讯地址: \_\_\_\_\_

物业服务企业(乙方)\_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_委托代理人: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_通讯地址: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定,在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,甲方以[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供前期物业服务,订立本合同。

### 第一部分物业项目基本情况

名称：[地名核准名称][暂定名]\_\_\_\_\_.

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅][办公][商业]\_\_\_\_\_.

坐落位置：\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_  
路(街)\_\_\_\_\_.

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积]\_\_\_\_\_平方米。

区域四至

北  
至\_\_\_\_\_.

规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二(以实际验收清单为准)

## 第二部分物业服务内容

第二条甲乙双方应当就业主入住前的服务事宜签订书面协议，明确服务的范围、费用以及双方的权利义务等事项。业主入住前的服务范围一般包括：

1. 对已接收的物业进行维护。
2. 做好公共区域的清洁工作(施工垃圾的清理、施工场地和料场的清洁由甲方负责)
3. 协助甲方做好业主入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

以上发生的费用由甲方另行支付，不得摊入业主的物业服务费用。

第三条业主入住后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1. 制订物业服务工作计划并组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。
2. 物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。
3. 物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。
4. 公共绿地、景观的养护。
5. 清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。
6. 协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。
7. 协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。
8. 消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。
9. 负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。
10. 按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。
11. 发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。
12. 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥



善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

13. 设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

### 第三部分物业服务标准

第四条乙方按照双方约定的物业服务标准(见附件五)提供服务。

双方约定的住宅物业的服务标准不得低于《住宅物业服务等级规范(一级)(试行)》中规定的相应要求。

### 第四部分物业服务期限

第五条前期物业服务期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

### 第五部分物业服务费用

第六条本物业区域物业服务收费选择[包干制][酬金制]方式。

### 第七条包干制

1. 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/平方米/月；

[高层住宅]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[别墅]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[办公楼]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[商业物业]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[会所]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2. 实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3. 乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

## 第八条酬金制

1. 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/平方米/月；

[高层住宅]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[别墅]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[办公楼]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[商业物业]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[会所]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2. 物业服务资金为交纳的业主共同所有，由乙方代管，其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分

(1) 乙方员工的工资、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) 物业区域内清洁卫生费用；
- (4) 物业区域内绿化养护费用；
- (5) 物业区域内秩序维护费用；
- (6) 乙方办公费用；
- (7) 乙方企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 其他费用：\_\_\_\_\_.

3. 乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

(2) [每季][每半年][每年]\_\_\_\_\_，从预收的物业服务资金中按\_\_\_\_\_%的比例提取。

4. 物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

5. 乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年]\_\_\_\_\_向全体业主公布物业服务资金的使用情况。

第九条物业服务费应当从甲方通知的收房期限届满之日起计收。业主办理入住手续时预付[季度][半年]的物业服务费。此后按[季度][半年][一年]\_\_\_\_\_交纳，具体时间为\_\_\_\_\_.

第十条业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相

关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将押金全额退还。

第十一条停车服务费按露天停车场车位\_\_\_\_\_元/个/月、地下停车库、停车楼车位\_\_\_\_\_元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十二条乙方对业主自有物业提供维修保养或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十三条乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

## 第六部分权利与义务

### 第十四条甲方的权利义务

1. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
2. 在办理业主入住\_\_\_\_\_日前，提供符合办公要求的物业服

务用房，建筑面积约\_\_\_\_\_平方米，位置为\_\_\_\_\_。

3. 在办理业主入住后[3个月]\_\_\_\_\_月内，向乙方移交本物业的竣工总平面图；在办理业主入住[30日]\_\_\_\_\_日前，向乙方移交本物业的其他相关资料。资料清单见附件六。

4. 在双方委派专业人员办理完相关资料、图纸的移交后[5日]\_\_\_\_\_日内，负责与乙方一起对共用部位和共用设施设备逐项进行验收，登记列表，并经双方[签字][盖章]\_\_\_\_\_确认。

5. 提供物业共用部位、共用设施设备的工程验收资料，并按照质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任。

6. 按规划设计要求，为业主户内配置[电卡式计量表][燃气的输卡式计量表][远程抄送式水表]\_\_\_\_\_；各个分区[独立单独计量]\_\_\_\_\_，例如，[楼道照明][车库][庭院照明][动力用电][电梯][水泵]\_\_\_\_\_等单独计量的电表；使用临水、临电的，应当按物业的性质承担相应的费用差价。

7. 解决开发建设遗留问题。

8. 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

9. 按时缴纳物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及自有物业的服务费用。

10. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第十五条乙方的权利义务

1. 在办理业主入住手续30日前，向甲方提交本物业的入住工作计划。

2. 根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准

和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。

3. 可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

4. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

5. 及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

6. 对业主和物业使用人违反本合同和《临时管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

7. 不得擅自将业主所有的共用部位、共用设施设备用于经营活动；将其用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动的，应当在符合有关法律规定并征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，并每半年公布收益情况，接受业主监督；所得收益归相关业主所有，分配及使用由相关业主共同约定。

8. 不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

9. 本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方及相关业主协商解决。

10. 属于甲方保修的业主自有物业，业主提出修理申请的，乙方应当给予协助，并对施工现场提出管理要求。

11. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第十六条业主(包括仍有未售出房屋的甲方)的权利义务

1. 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

2. 对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3. 有权聘请专业机构对酬金制收费方式的物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计。

4. 有权监督本物业区域内共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况。

5. 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

6. 按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

7. 按照约定交纳物业服务费与特约服务费。

8. 有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

## 第七部分合同终止

第十七条甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在届满3个月前书面通知对方。

第十八条服务期限未满，但业主大会已选聘新的物业服务企业的，应当在新的物业服务合同生效3个月前书面通知甲、乙双方；新合同生效时，本合同自动终止；乙方应当在本合同终止前移交物业服务用房、物业服务的相关资料及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域，并按时撤出本物业

区域。

第十九条本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，在此期间的物业服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

第二十条本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方或业主大会、业主委员会做好物业服务的交接和善后工作。

## 第八部分违约责任

第二十一条由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照[服务剩余期限物业服务总费用]\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照[延迟撤出期间物业服务总费用]\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给甲方或业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照[逾期每日万分之五]\_\_\_\_\_的标准承担相应的滞纳金。

第二十二条除本合同第七部分规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给对方或业主造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。



任。

第二十三条除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十六条乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1. 由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。
2. 因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

## 第九部分 争议解决

第二十七条合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下方式解决：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼；
2. 向[北京仲裁委员会][中国国际经济贸易仲裁委员会]或\_\_\_\_\_申请仲裁。

## 第十部分附则

第二十八条双方约定自首户业主入住前[30日]\_\_\_\_\_日，乙方根据甲方的委托，办理承接验收手续。

第二十九条对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当配合，不得阻挠。

第三十条对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同和《临时管理规约》的内容相抵触。

第三十一条本合同正本连同附件一式\_\_\_\_\_份，甲方、乙方、\_\_\_\_\_各执一份，具有同等法律效力。以招投标方式选聘物业服务企业的，须在招投标备案时提交主管部门一份。

第三十二条本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效，并作为《商品房预售合同》或《商品房现房买卖合同》的附件。

第三十三条其他约定：\_\_\_\_\_。

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_授权代表：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

前期物业管理方案

前期物业管理方案范本

物业服务合同的完善

有关物业服务合同模板合集七篇

探究小区前期物业管理介入

小区前期物业管理介入研究

解析物业服务合同履行问题

## **物业前期介入合同和地产哪个部门篇七**

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

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）：

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

## 第二条 物业基本情况

物业类型：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业构成细目见附件一。

## 第二章 物业服务内容

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；\_\_\_\_\_。

第四条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第五条 共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

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、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第七条公共绿地的养护与管理。

第八条公共环境卫生，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、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_。

第十二条电梯的'运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1□\_\_\_\_\_□

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1. 房屋外观：\_\_\_\_\_；
2. 设备运行：\_\_\_\_\_；
3. 房屋及设施设备的维修养护：\_\_\_\_\_；
4. 急修：\_\_\_\_\_；
5. 小修：\_\_\_\_\_；
6. 绿化维护：\_\_\_\_\_；
7. 环境卫生：\_\_\_\_\_；
8. 公共秩序维护：\_\_\_\_\_；
9. 停车管理：\_\_\_\_\_；
10. 消防管理：\_\_\_\_\_；
11. 电梯运行维护：\_\_\_\_\_；
12. 装饰装修管理：\_\_\_\_\_；
13. 其他：\_\_\_\_\_。

#### 第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第十七条合同期限未满，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的物业服务合同生效时，本合同终止。

#### 第五章物业服务费用

## 第十八条物业服务费价格

物业服务费价格的调整，按政策规定 / \_\_\_\_\_ 调整。

2. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：\_\_\_\_\_

2. 车库车位：\_\_\_\_\_

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

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

## 第六章双方权利义务

### 第二十一条甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2. 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，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_；  
管理用房位置：\_\_\_\_\_；管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元的标准租用。

3. 甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

(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) 各专业部门验收资料；

(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) 物业管理所必须的其它资料。

4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题：

□1□\_\_\_\_\_□

□2□\_\_\_\_\_□

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：\_\_\_\_\_。

## 第二十二条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2. 向业主和物业使用人收取物业服务费。

3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；



4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理；

8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9. 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

10□\_\_\_\_\_□

## 第七章其他事项

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_；  
服务要求为\_\_\_\_\_。

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_，  
由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1. 委托乙方返修，甲方支付全部费用；

2. 甲方负责返修；

3□\_\_\_\_\_□

## 第八章合同变更、解除和终止的约定

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_日

内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_。

## 第九章违约责任

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_。

## 第十章附则

第三十三条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、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突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_方式解决。

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_起生效。

甲方乙方

签章签章

年月日年月日

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇八

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_物业管理公司

为加强\_\_\_\_\_小区(大厦)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据\_\_\_\_\_市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议，以便共同遵守。

1. 甲方将位于\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

## 2. 管理事项包括:

- (1) 房屋的使用、维修、养护;
- (3) 清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);
- (4) 公共生活秩序;
- (5) 文娱活动场所;
- (6) 便民服务网点及物业范围内所有营业场所;
- (7) 车辆行使及停泊;
- (8) 物业档案管理;
- (9) 授权由物业管理公司管理的其他事项。

承包经营、自负盈亏。

委托管理期限为\_\_\_\_\_年,自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

## 1. 甲方权利、义务:

- (1) 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;
- (2) 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用,并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。
- (5) 负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;
- (6) 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) 负责确定本住宅区管理服务收费收费标准；

(10) 协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系；

(11) 政策规定由甲方承担的其他责任。

## 2. 乙方责任、权利、义务：

(1) 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

(6) 乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区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；

(9) 有权依照甲方委托和业主公约的规定对业主公约和物业管理规章制度进行处理；

(11) 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

(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。

1. 各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_标准。

2. 确保年完成各项收费指标\_\_\_\_\_元，合理支出\_\_\_\_\_元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_\_%作为经营收入。

1. 乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民

币\_\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

2. 乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

3. 如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

4. 如由于乙方过错致使本合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

1. 在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额\_\_\_\_\_ %奖励乙方。

2. 如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币\_\_\_\_\_元(全国)、\_\_\_\_\_元(省)、\_\_\_\_\_元(市);获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订;如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

3. 如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

4. 如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

5. 由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

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。

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;附件1、2、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_为合同的有效组成部分。

3. 本合同正式一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

4. 双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_ 乙方(盖章)：\_\_\_\_\_

代表人(签字)：\_\_\_\_\_ 代表人(签字)：\_\_\_\_\_

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇九

1、本示范文本仅供建设单位与物业管理企业签订《前期物业服务合同》参考使用。

2、经协商确定，建设单位和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3、本示范文本第六条、第七条、第八条、第九条第二款和第三款、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十四条所称业主，是指拥有房屋所有权的建设单位和房屋买受人；其

他条款所称业主，是指拥有房屋所有权的房屋买受人。

甲方：

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）；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件四）；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 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；

## 8、物业档案资料管理。

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；

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。

(2) 乙方（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金  
%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转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。

第八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管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

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：

## 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。

第十一条本物业管理区域内的会所属（全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

2□

第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1□

2□

## 第五章物业的承接验收

第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1□

2□

3□

第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

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。

第二十一条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、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。

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的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

50

## 第九章其他事项

第三十五条本合同期限自年月日起至年月日止；但在本合同

期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条本合同期满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料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；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或代管。

第三十八条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第种方式处理：

- 1、向仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条本合同一式份，甲、乙双方各执份。

甲方（签章） 乙方（签章）

法定代表人法定代表人

年

月

日

## 物业前期介入合同和地产哪个部门篇十

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

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）：\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

## 第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

座落：\_\_\_\_\_

四至：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附件（略）。

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；\_\_\_\_\_。

第四条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第五条 共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

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、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第七条 公共绿地的养护与管理。

第八条公共环境卫生，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、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_。

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1□\_\_\_\_\_□

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

第十五条服务质量要求：

1、房屋外观：\_\_\_\_\_；

2、设备运行：\_\_\_\_\_；

3、房屋及设施设备的维修养护：\_\_\_\_\_；

4、急修：\_\_\_\_\_；

5、小修：\_\_\_\_\_；

- 6、绿化维护：\_\_\_\_\_；
- 7、环境卫生：\_\_\_\_\_；
- 8、公共秩序维护：\_\_\_\_\_；
- 9、停车管理：\_\_\_\_\_；
- 10、消防管理：\_\_\_\_\_；
- 11、电梯运行维护：\_\_\_\_\_；
- 12、装饰装修管理：\_\_\_\_\_；
- 13、其他：\_\_\_\_\_。

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_年。  
自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_  
月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_  
年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

第十七条合同期限未满，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的物业服务合同生效时，本合同终止。

### 第十八条物业服务费价格

1、物业服务费价格为\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_；由乙方按年 / 季向业主收取；物业服务费价格的调整，按政策规定\_\_\_\_\_调整。

2、业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：\_\_\_\_\_

2. 车库车位：\_\_\_\_\_

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

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第二十一条甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2. 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，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_；管理用房位置：\_\_\_\_\_；管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元的标准租用。

3. 甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

(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) 各专业部门验收资料；



(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) 物业管理所必须的其它资料。

4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题：

□1□\_\_\_\_\_□

□2□\_\_\_\_\_□

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：\_\_\_\_\_。

## 第二十二條 乙方權利義務

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2. 向业主和物业使用人收取物业服务费。

3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理；

8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9. 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

10□\_\_\_\_\_□

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_；服务要求为\_\_\_\_\_。

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_，由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1. 委托乙方返修，甲方支付全部费用；
2. 甲方负责返修；
3. \_\_\_\_\_。

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_。

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，

乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_。

第三十三条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、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突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_方式解决。

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_起生效。

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

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