

2023年物业劳务合同书(优秀5篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

物业劳务合同书篇一

第一章

总则

第一条

为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条

本条例适用于本省行政区域内物业管理活动。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条

各级人民政府应当规范物业管理工作，保障业主对物业依法享有的管理权，促进物业管理向专业化、市场化发展，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

第四条

省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

市、县(区)人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

各级人民政府有关行政管理部门在各自职责范围内，做好物业管理区域内的有关工作。

第五条

街道办事处、乡镇人民政府会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，协调处理物业管理中的纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。

第六条

物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，建立物业服务企业及其从业人员诚信档案，督促其依法、诚信经营和服务，对违反法律法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责，促进行业健康发展。

第二章

物业管理区域

第七条

物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但其

设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的，由街道办事处、乡镇人民政府征求相关业主意见后，确定物业管理区域。

对物业管理区域划定有争议的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、居民委员会的意见后确定。

第八条

新建物业出售前，建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案，并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

已经实施物业管理的区域，由物业服务企业向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

街道办事处、乡镇人民政府确定的物业管理区域，由街道办事处、乡镇人民政府向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

第九条

一个物业管理区域成立一个业主大会，由一个物业服务企业提供物业管理服务。

第三章

业主、业主大会及业主委员会

第十条

房屋的所有权人为业主。

尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。

第十一条

业主依法成立业主大会，选举业主委员会。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法履行职责。

一个物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

第十二条

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十的，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府，并在物业管理区域的显著位置公告。

第十三条

百分之二十以上业主可以联名向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上的，业主可以向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

符合前两款情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管

部门指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位以及街道办事处、乡镇人民政府代表七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置公告。

第十四条

建设单位和物业服务企业应当协助业主大会筹备组工作，向业主大会筹备组提供业主清册、物业建筑的基本资料(包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等)、已筹集的专项维修资金清册等文件资料，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持。

业主大会筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料用于与业主大会筹备无关的活动。

第十五条

业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内，组织召开首次业主大会会议。

业主大会筹备组履行下列职责：

- (一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (二)拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- (三)确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；
- (四)确定业主委员会委员候选人产生办法及名单；

(五) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款(一)至(四)项的内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域的显著位置公告并书面通知全体业主。

第十六条

首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则进行表决，并选举业主委员会。

第十七条

管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约对全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序，业主委员会的组成、成员任期及职务终止等事项作出约定。

第十八条

业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。

经业主委员会决定，或者百分之二十以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主委员会不按照前两款规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当协调组织召开。

第十九条

召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告，并书面通知全体业主。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见等形式。采用书面征求意见形式的，应将书面征求意见的结果在物业管理区域内公示三十日以上，业主有权查阅相关资料。

第二十条

业主可以幢、单元或者楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

第二十一条

业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托他人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

第二十二条

业主大会决定筹集和使用专项维修资金、改建或者重建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他有关共有和共同管理权利重大事项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。面积和业主人数按照下列方式确定：

(一) 专有部分面积，按照建筑面积计算；建筑物总面积，按专有部分面积之和计算。

(二) 建设单位已经出售的专有部分的业主人数，一户按一人计算；建设单位未出售的专有部分按一人计算；总人数，按照两者之和计算。

第二十三条

业主大会会议表决采用记名投票的方式。

任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。

第二十四条

业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

(一) 召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

(二) 代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

(四) 督促业主、物业使用人遵守管理规约，协调处理物业管理活动中的相关问题；

(五) 配合街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；

(六) 法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

业主委员会对全体业主负责，接受业主监督。

第二十五条

业主委员会委员应当从具备以下条件的业主中选举产生：

(一)具有完全民事行为能力；

(二)遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；

(四)本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

第二十六条

业主委员会一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会委员候选人由业主联名推荐、业主自荐等方式产生。

业主委员会是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则约定。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员且得票数达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员人数由业主大会议事规则约定。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第二十七条

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。备案时应提交以下材料：

(一)管理规约、业主大会议事规则；

(二) 业主大会的会议记录和会议决定；

(三) 业主委员会委员(候补委员)名单及其基本情况。

物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当在收到上述材料后五日内发出备案回执。

业主委员会收到备案回执后，应将备案情况告知物业服务企业，并在物业管理区域的显著位置公告。

备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第二十八条

业主委员会凭物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的备案回执，向公安机关申请刻制印章，按照业主大会议事规则的规定和业主大会的决定使用。

第二十九条

业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定定期召开。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，可以召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意，并在物业管理区域的显著位置公布。

第三十条

业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

(一) 挪用、侵占业主共有财产；

(二)索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利关系业主提供的利益或者报酬；

(三)利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；

(四)违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用；

(五)泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

(六)其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

第三十一条

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

(一)因物业转让等原因不再是业主的；

(二)因疾病等原因丧失履行职责能力的；

(三)任职期间被依法追究刑事责任的；

(四)本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(五)业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十二条

业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置公告。

职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起三日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。

第三十三条

业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足五人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

业主委员会委员集体辞职的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会。业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

第三十四条

业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

业主委员会应当在任期届满三日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

第三十五条

业主委员会日常工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主委员会应当按季度在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况，接受业主监督。

第四章

前期物业管理

第三十六条

前期物业管理阶段的住宅物业，建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业进行前期物业管理服务，并签订书面的前期物业服务合同。投标人少于三个或者总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，应当由同一物业服务企业提供服务。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将前期物业服务合同报物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三十七条

建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，载明由物业买受人交纳的前期物业服务费的时间、标准和方式。

实行政府指导价的前期物业服务费标准，应当按照政府指导价的有关规定执行。

第三十八条

建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二

的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米，最高不超过三百平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于十平方米，最高不超过六十平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二比例配置物业服务用房。

物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，不得挪作他用。

第三十九条

县级以上人民政府城乡规划行政主管部门应当在审批建设工程规划许可证时，按前条规定明确物业服务用房的位置和面积。建设单位应当在商品房预售时予以公布。

县级以上人民政府房地产行政主管部门应当在办理所有权初始登记时，在房地产登记簿中注明物业服务用房面积和房号以及物业的其他共有部分。业主有权查询。

第四十条

建设单位在交付物业前，应当对物业服务用房、共用场地、共用设施设备配置独立的水电气计量器具。

第四十一条

物业买受人应当在建设单位交付物业后按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费用。

物业管理区域尚未出售或者已出售但尚未交付给物业买受人

的物业，其物业服务费用由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

建设单位出售物业时，不得承诺或者约定减免物业服务费用。建设单位已经承诺或者约定减免的物业服务费用，由建设单位承担。

第四十二条

物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

(二) 设施设备买卖合同复印件及安装、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) 物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

(五) 物业及配套设施的产权清单；

(六) 物业服务用房的清单；

(七) 物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

建设单位、物业服务企业不得泄露业主资料，物业服务企业不得将业主资料用于与物业管理服务无关的活动。在前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将前款资料移交给业主委员会。

第四十三条

物业服务企业应当听取业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，及时处理业主投诉，改进物业管理服务。

物业服务企业不及时处理业主的投诉的，居民委员会、街道办事处、乡镇人民政府、物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当及时协调处理；对物业服务企业损害业主、物业使用人合法权益的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当责令其限期整改，物业服务企业应当按期整改。

第五章

物业管理服务

第四十四条

业主大会成立后，业主委员会应当与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。签订合同时，业主委员会应当出具业主大会选聘或者续聘物业服务企业的决定和业主委员会的合法有效证明。

物业服务合同应当对物业管理范围、物业管理服务事项、服务标准、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业服务用房的使用、共用部位和共用设施设备的管理使用、合同期限、物业服务企业的退出、资料的移交、违约责任等内容进行约定。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将物业服务合同报物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第四十五条

物业服务企业应当按照法律法规的规定和物业服务合同的约

定，为业主提供服务，并配合政府有关部门、街道办事处、乡镇人民政府开展社区服务和社区文化活动。

第四十六条

物业服务企业应当明码标价，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域的显著位置进行公示。

物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方协商确定。

第四十七条

业主应当按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费用；物业产权转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

第四十八条

物业管理区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等单位应当服务到最终用户，并向最终用户收取有关费用。

第四十九条

物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主委员会可以聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

物业服务企业应当定期公布共用场地、共用设施设备产生的水电用量、单价、金额，按照实际费用和约定的方式向全体业主合理分摊。没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况，以及共用场地、共用设施设备产生的水电费的分摊情况提出异议时，物业服务企业应当及时答复。

第五十条

物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业，并将决定书面告知物业服务企业；物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会。业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，原物业服务企业自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

第五十一条

物业服务企业退出时，应当向业主委员会移交其合法占有的下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

(一) 第四十二条规定的资料；

(二) 物业服务用房；

(三) 物业管理服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；

(四) 物业管理服务期间配置的固定设施设备；

(五)其他应当移交的财物、资料。

第五十二条

业主委员会应当督促物业服务企业按照物业服务合同的约定做好物业管理服务，协调、处理业主、物业使用人对物业管理服务的投诉。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对于物业管理服务有争议的，可以向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会申请协调处理。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对有关物业服务收费有争议的，可以向物业所在地价格行政主管部门申请协调处理。

第六章

物业的使用和维护

第五十三条

物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

任何人不得擅自占用、挖掘物业管理区域的道路、场地，损害业主的共同利益。

利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场地作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主和业主大会的同意，并依法办理相关手续。所得收益依法归全体业主共有。

第五十四条

物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域业主的需要。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，建设单位应当首先出租给本区域业主、物业使用人。在满足本区域业主、物业使用人需要后，建设单位将车位、车库出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的，其租赁合同期限不得超过六个月。

建设单位依法取得车位、车库权属登记后方可出售车位、车库。建设单位应当在出售车位、车库一个月前，以书面形式告知本区域全体业主，并在物业管理区域的显著位置公示拟出售车位、车库的产权证明文件和出售价格。拟出售车位、车库数量少于本区域房屋套数时，每户业主只能购买一个车位、车库。

第五十五条

物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- (二) 违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；
- (四) 破坏或者擅自改变房屋外观；
- (五) 违法搭建建筑物、构筑物；
- (六) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；
- (七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- (八) 损毁树木、园林；

(十)乱丢垃圾，高空抛物；

(十一)发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风；

(十二)法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

第五十六条

物业共用部位、共用设施设备维修、更新时，相关业主、物业使用人应当予以配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修、更新，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

因物业共用部位、共用设施设备维修、更新等原因，造成房屋、设施设备等损害的，责任人应当予以恢复原状或者赔偿。

第五十七条

业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。

第五十八条

住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家规定交存住宅专项

维修资金。

住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

住宅专项维修资金专户以物业管理区域为单位设账，并按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第五十九条

业主转让物业时，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，一并转让给新业主。

第六十条

共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第六十一条

物业保修期内发生的维修费用，由建设单位承担，不得从住宅专项维修资金中列支。

物业管理区域内依法应当由供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位承担的相关管线和设施设备的维修、养护费用，不得从住宅专项维修资金中列支。

第七章

法律责任

第六十二条

建设单位未按照本条例第十二条规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报告并在物业管理区域公告的，或者未按照本条例第十四条规定向业主大会筹备组提供相关文件资料的，由物业所在地县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可以处五万元以下的罚款。

建设单位未按照本条例第三十八条规定提供物业服务用房的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期提供；逾期不提供的，责令向业主大会交纳相应价款，用于解决物业服务用房，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第六十三条

物业服务企业有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门按照以下规定予以处罚：

(二) 损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物和共用设施设备的，可处五万元以上二十万元以下的罚款。

物业服务企业违反本条例第三十七条第二款规定，擅自提高收费标准，增加收费项目的，由县级以上人民政府价格行政主管部门根据有关法律法规的规定予以处罚。

第六十四条

物业服务企业人员对业主或者物业使用人采取人身、财产侵害等行为的，应当依法承担民事责任；对违反治安管理的行为，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十五条

业主委员会作出的决定违反法律法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担民事责任。

业主委员会违反法律法规规定，严重侵害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，由政府有关部门依法追究法律责任。

第六十六条

业主委员会委员违反本条例第三十条规定的，由县级以上人民政府相关行政主管部门依法处理，并在其物业管理区域内予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会委员职务终止后未将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会，业主委员会任期届满后未及时将有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并给予警告。

第六十七条

违反本条例规定，泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理服务无关的活动的，依法追究法律责任。

第六十八条

违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一)违反第一项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

(二)违反第二项、第四项、第五项规定的，由县级以上人民

政府城乡规划行政主管部门依照有关法律法规的规定查处。

(三)违反第三项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，县级以上人民政府建设行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

(四)违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款。

(五)违反第八项、第九项、第十项、第十一项、第十二项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

第六十九条

县级以上人民政府房地产行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府以及其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，尚未构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章

附则

第七十条

本条例所称共用部位，是指属于业主共有共用的房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等)、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房，以及房屋外墙面等。

本条例所称共用设施设备，是指物业区域内供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气(天然气)管道、消防设施、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备。

第七十一条

本条例自20xx年3月1日起施行。

广州市物业管理暂行办法

第一章总则

第一条为了规范本市物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条本市行政区域内的物业管理活动适用本办法。

本办法所称的物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

业主通过选聘其他管理人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式，对物业管理区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动，参照本办法执行。

第三条对配套设施不齐全、环境较差的旧住宅小区，区、县级市人民政府应当结合城市环境综合整治和更新改造工作，完善配套城乡基础设施和公共服务设施，逐步改善旧住宅小区综合环境。旧住宅小区的范围由区、县级市人民政府确定。

未实施物业管理的旧住宅小区需要实施物业管理的，由物业所在地的街道办事处、镇人民政府征求相关业主意见后，合理确定物业管理区域，并指导和协助业主成立业主大会，选举产生业主委员会，选聘物业服务企业。

第四条市、区(县级市)人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区管理体系;建立和完善社会化、市场化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。

第五条市房地产行政主管部门组织实施本办法，负责全市物业管理活动的监督管理工作。市房地产行政主管部门各区分局(以下简称区分局)、县级市房地产行政主管部门负责本辖区物业管理活动的监督管理工作。

街道办事处、镇人民政府会同区分局、县级市房地产行政主管部门指导、协助本辖区业主大会成立和业主委员会选举工作，监督业主大会、业主委员会和物业服务企业日常活动，调解处理物业管理纠纷。

居民委员会、村民委员会建立业主、业主委员会和物业服务企业协调机制，协助街道办事处、镇人民政府指导和监督社区内物业管理活动。

第六条房地产行政主管部门和街道办事处、镇人民政府应当组织开展物业管理法律、法规、规章的宣传、教育工作，增强业主实施自我管理的能力和意识。

区分局、县级市房地产行政主管部门应当定期组织街道办事处、镇人民政府、居民委员会、村民委员会的相关工作人员以及业主委员会委员、业主监事会监事进行物业管理法律知识培训，所需经费列入同级人民政府财政预算。

第七条房地产行政主管部门和街道办事处、镇人民政府应当

加强对社区物业服务情况的监督检查，对物业服务企业资质等级、房地产行政主管部门对物业服务企业实施行政处罚等情况，应当及时向社会公布。

房地产行政主管部门和街道办事处、镇人民政府应当对物业管理备案、物业服务企业的信用、处罚等物业管理信息进行共享。

第八条房地产、价格、公安、城市管理、交通、工商、环保、质量监督等行政管理部门和城市管理综合执法机关应当按照法定职责加强物业管理区域内房屋安全、物业收费、治安消防、公共秩序、环境卫生、房屋和设施设备使用等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，依法处理物业管理区域内的违法行为。

供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等专营服务单位应当按照相关规定和合同约定，做好物业管理区域内的专项服务。

第九条物业管理行业协会应当加强物业服务企业从业人员培训，协助政府有关部门调解处理物业管理纠纷，建立物业服务企业及其从业人员诚信档案，对违反法律、法规和行业规范的行为给予公开批评，加强行业自律管理，促进行业健康发展。

第十条建设单位、物业服务企业、业主大会及其筹备组、业主委员会、业主监事会或者街道办事处、镇人民政府按照有关规定应当向全体业主公告、公布、通告或者公示的事项，可以通过书面通知、在物业管理区域内显著位置公告、业主决策电子投票系统发布或者管理规约、议事规则约定的其他方式告知全体业主；发布人应当选择一种或者几种便于业主查阅的告知方式。

第二章物业管理区域

第十一条建设单位、物业服务企业以及街道办事处、镇人民政府应当根据《广东省物业管理条例》第七条的规定划定或者确定物业管理区域，并按照本办法第十二条至第十五条的规定向物业所在地的区分局、县级市房地产行政主管部门申请办理物业管理区域备案手续。报送资料齐全、符合法定要求的，区分局、县级市房地产行政主管部门应当当场出具加盖公章的书面回执。

建设单位、物业服务企业以及街道办事处、镇人民政府划定或者确定物业管理区域不合理的，区分局、县级市房地产行政主管部门应当自收到备案资料之日起5个工作日内提出意见。

第十二条建设单位在开始前期物业管理招标工作之前，应当提交下列资料办理物业管理区域备案手续：

- (一) 物业管理区域备案申报表；
- (二) 建设单位营业执照；
- (三) 《建设用地规划许可证》及附图；
- (四) 建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图；
- (五) 物业管理区域内配置的物业管理用房预测绘或者实测绘报告；
- (六) 地名批复文件。

第十三条已经实施物业管理但未办理物业管理区域备案手续的建成居住区，物业服务企业应当提交下列资料办理：

- (一) 物业管理区域备案申报表；
- (二) 物业服务合同；

(三)物业服务企业资质证书;

(四)《建设用地规划许可证》及附图;

(五)建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图;

(六)物业管理用房坐落位置、建筑面积;

(七)地名批复文件。

物业服务企业因客观原因无法提供前款第(四)项至第(七)项资料的,物业服务企业应当书面报告已实施物业管理的区域四至范围、物业的共用设施设备、社区建设等情况。

第十四条没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的,街道办事处、镇人民政府在确定物业管理区域后,应当提交下列资料办理物业管理区域备案手续:

(一)物业管理区域备案申报表;

(二)物业管理区域四至范围说明及附图;

(三)确定物业管理区域的理由和依据。

前款第(三)项规定的确定物业管理区域的理由和依据应当包括物业管理区域内物业的共用设施设备、社区建设情况等。

第十五条已备案且已实施物业管理的一个物业管理区域需要划分为若干物业管理区域的,应当对原物业管理区域内的共有道路、绿地和物业服务用房等共用部位和共用设施设备的使用、维护等形成分割方案,且分割方案应当经拟分割的各物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

依照前款规定分割后的若干物业管理区域，由物业服务企业提交以下资料办理物业管理区域备案手续：

(一) 物业管理区域备案申报表；

(二) 分割后各物业管理区域四至范围说明及附图；

(三) 分割方案；

(四) 已分割各物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意分割方案的证明材料。

第十六条新建物业出售时，建设单位应当将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

物业服务企业或者街道办事处、镇人民政府应当将经备案的物业管理区域公告全体业主。

前两款所规定明示或者公告的内容包括：

(一) 物业管理区域的四至范围说明及附图；

(二) 公共场所、公共绿地的面积和位置；

(三) 公共车位数量和位置；

(四) 地下室、底层架空层、天台的面积及其权属；

(五) 物业服务用房和业主委员会用房的面积和位置；

(六) 共用设施设备名称及权属；

(七) 其他需要明示的场所和设施设备。

第三章 业主大会与业主委员会

第一节 一般规定

第十七条 业主可以成立业主大会，选举业主委员会。

业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。

一个物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

第十八条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权利，依法履行职责。

业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

业主大会可以设立业主监事会，履行业主大会赋予的职责，代表全体业主监督业主委员会的工作。

业主大会、业主委员会、业主监事会的工作经费以及业主委员会委员、业主监事会监事的工作补贴经业主大会决定后由全体业主承担。

第十九条 本市建立业主决策电子投票系统，法律、法规、规章和规范性文件规定以及管理规约约定需要业主共同决定的事项，提倡业主通过电子投票系统进行决策。

市房地产行政主管部门负责业主决策电子投票系统的统筹建设和维护，制定电子投票具体操作细则，为业主参与物业管理区域内的公共事务提供方便、快捷的决策方式。

业主决策电子投票系统建设、维护经费由相关部门分年度列

入部门预算。

第二节业主大会筹备组

第二十条物业管理区域内，符合下列情形之一的，业主可以联名向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求：

(一) 占已交付使用物业业主总人数20%以上业主联名的；

(二) 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域或者先期开发部分建筑面积50%以上的。

符合前款规定的，街道办事处、镇人民政府应当在收到书面申请后7日内会同联名业主将组建首次业主大会筹备组(以下简称筹备组)的事项公告全体业主，公告时间不少于15日，公告内容应当包括筹备组的组成、业主代表的条件、产生方式以及业主提交资料的方式和期限等。

第二十一条筹备组由业主代表5人至13人的单数、物业所在地街道办事处或者镇人民政府代表1人以及建设单位代表1人组成。

筹备组业主代表由业主联名推荐产生，根据联名推荐人数多少的顺序确定；联名推荐人数相同的，可以抽签确定排名顺序。

街道办事处、镇人民政府应当书面通知建设单位委派1名代表参加筹备组工作，建设单位不参加筹备组工作的，视为弃权。

第二十二条筹备组成员应当符合下列条件：

(一) 具有完全民事行为能力；

(二) 本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其关联企业任职；

(三)不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为;

(四)不存在泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关活动的行为。

除前款规定条件外,筹备组成员中的业主代表还应当是物业管理区域内的业主,街道办事处、镇人民政府代表还应当经过房地产行政主管部门组织的物业管理法律知识培训。

筹备组业主代表不符合本条第一、二款规定的,经1/2以上筹备组成员签字确认,由筹备组取消其业主代表资格并公告全体业主。

街道办事处、镇人民政府代表不符合本条第一、二款规定条件,以及因工作变动等原因不能履行职责的,街道办事处、镇人民政府应当更换。

第二十三条街道办事处、镇人民政府应当将拟定的筹备组成员名单、基本情况、联名推荐人数等情况向全体业主公示,公示时间不少于15日。

拟定的筹备组成员名单公示期满,业主无异议或者异议不成立的,街道办事处、镇人民政府应当向全体业主发布筹备组成立的公告并附具筹备组成员名单。

第二十四条拟定的筹备组成员名单公示期间,业主对拟定人选有异议的,应当以书面形式向街道办事处、镇人民政府提出。街道办事处、镇人民政府应当自收到书面意见之日起7日内进行核查,被核查人员应当回避核查工作。

经核实,拟定的街道办事处、镇人民政府代表不符合本办法第二十二条第一款、第二款规定的,街道办事处、镇人民政府应当予以更换;拟定的业主代表不符合本办法第二十二条第

一款、第二款规定的，街道办事处、镇人民政府应当取消其业主代表资格并公告全体业主。

更换筹备组成员的，应当按照本办法第二十三条第一款的规定重新公示。

第二十五条筹备组成立后，街道办事处、镇人民政府应当通知建设单位和物业服务企业在物业管理区域内为筹备组和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持，并在规定期限内向街道办事处、镇人民政府提交下列资料：

- (一) 物业管理区域备案回执；
- (二) 房屋及建筑物面积清册；
- (三) 业主清册；
- (四) 修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图；
- (五) 物业管理区域内配置的物业管理用房测绘报告；
- (六) 已筹集的物业专项维修资金清册。

建设单位和物业服务企业未在规定期限内提供业主清册等相关文件资料，经房地产行政主管部门责令限期提供，逾期仍拒不提供的，街道办事处、镇人民政府应当向房屋登记机构查询业主姓名和房屋面积，房屋登记机构应当提供并不得收取费用。

第二十六条筹备组应当自成立之日起3日内由成员中的街道办事处、镇人民政府代表召集、主持首次会议推选筹备组组长，集体学习筹备成立业主大会和选举业主委员会的相关规则。

筹备组组长由街道办事处、镇人民政府在筹备组成员中提名，经过半数筹备组成员同意后产生。

筹备组组长不履行或者不适当履行职责的，按前款规定程序重新确定。

第二十七条筹备组会议由筹备组组长召集和主持，也可以由筹备组组长委托筹备组其他成员召集和主持。筹备组组长不召集筹备组会议的，经1/3以上筹备组成员同意，可以由会议发起人组织召开筹备组会议。

筹备组成员不能委托代理人参加会议，但法人或者其他组织除外。筹备组会议应当有过半数筹备组成员出席，作出的决定必须经全体筹备组成员半数以上同意。

筹备组会议应当制作书面记录并存档。筹备组会议作出的决定，参会成员应当签字确认，并自作出决定之日起3日内向全体业主公告。

第二十八条筹备组可以持街道办事处、镇人民政府出具的证明向公安机关申请刻制筹备组印章，印章由筹备组组长或者筹备组组长指定的筹备组成员保管。筹备组印章应当根据筹备组会议的决定，用于筹备组公示、公告等筹备文书的发布。

筹备组解散后，其印章由保管人交回街道办事处、镇人民政府废止。

第二十九条筹备组应当做好以下筹备工作：

- (一) 确认并公示业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- (二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- (四) 确定首次业主大会会议表决规则；
- (六) 制定首届业主委员会选举规则；

(七)完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开20日前公示，公示时间不少于10日。

首届业主委员会委员候选人产生规则和首届业主委员会选举规则不得与拟提交表决的业主大会管理规约和议事规则抵触和冲突。

第三十条业主对公示的管理规约、业主大会议事规则草案有异议的，应当在公示期间以书面署名形式向筹备组提出书面意见。筹备组应当自收到书面意见之日起7日内集体讨论决定是否采纳并书面答复。

需要修改管理规约、业主大会议事规则草案的，应当及时修改，修改后的草案应当按照本办法第二十九条第二款的规定公示。

第三十一条候选人由业主自荐或者业主联名推荐等方式向筹备组提出。筹备组应当按照《广东省物业管理条例》第二十五条的规定核查候选人的资格，并保证物业管理区域内的各类型物业至少有1名候选人。

第三十二条筹备组应当将拟定的候选人名单向全体业主公示，公示时间不少于7日。

公示期间，业主认为候选人不符合《广东省物业管理条例》第二十五条规定条件的，应当以书面署名形式向筹备组提出；经筹备组核查确认的，不再列入候选人名单，并告知全体业主。

第三十三条筹备组应当自成立之日起6个月内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

筹备组自成立之日起6个月内，组织召开首次业主大会会议但未形成决议的，其工作期限延长6个月；逾期仍未召开业主大会表决通过管理规约和业主大会议事规则、选举产生首届业主委员会的，由物业所在地的居民委员会、村民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织召开业主大会表决通过管理规约和业主大会议事规则并选举产生首届业主委员会。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生首届业主委员会之日起成立。业主大会成立之日起，筹备组自行解散。

筹备组自成立之日起6个月内，未能组织召开首次业主大会会议的，筹备组自行解散。业主可以按照本办法第二十条的规定，重新向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求，再次成立筹备组。

第三节 业主大会

第三十四条 业主共同决定以下事项：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会委员；
- (四) 决定是否设立业主监事会；
- (五) 制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (六) 选聘和解聘物业服务企业；
- (七) 筹集和使用物业专项维修资金，制定物业专项维修资金管理制度；

(八) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(九) 改变共用部位、共用设施设备的用途；

(十一) 听取和审查业主委员会的工作报告和收支预算结算报告、业主监事会的工作报告；

(十三) 法律、法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

决定前款第(七)项和第(八)项，应当经专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意；决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第三十五条管理规约应当对下列主要事项作出约定：

(一) 物业的使用、维护、管理；

(二) 物业专项维修资金的筹集、管理和使用；

(三) 物业共用部位、共用设施设备的经营与收益分配；

(四) 业主共同利益的维护；

(五) 业主共同管理权的行使；

(六) 业主应当履行的义务；

(七) 违反管理规约应当承担的责任。

第三十六条业主大会议事规则应当对下列主要事项作出约定：

(一) 业主大会名称；

(二) 业主委员会的职责；

(三) 业主委员会议事规则；

(四) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；

(五) 业主投票权数的确定方法；

(六) 业主代表的产生方式；

(七) 业主大会会议的表决程序；

(八) 业主委员会委员、候补委员的资格、人数、任期和职务终止等；

(九) 业主委员会换届程序、业主委员会委员补选规则等；

(十一) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；

(十二) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

业主大会设立业主监事会的，业主大会议事规则还应当对业主监事会职责、议事规则和工作经费，监事的选举规则、监事的资格、人数、任期等事项进行约定。

第三十七条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开，每年至少召开1次。

业主大会定期会议召开前，业主委员会应当向业主公告以下内容：

(一) 上一年度物业管理情况报告；

(二) 上一年度业主委员会工作情况报告；

(三) 上一年度业主大会收支情况报告；

(四) 物业管理的其他有关事项。

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议，并于10日内发布召开临时会议的公告：

(一) 经已交付使用物业业主总人数20%以上业主提议；

(二) 经业主委员会决定；

(三) 经业主监事会提议；

(四) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理；

(五) 管理规约或者业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十八条业主委员会未按照本办法第三十七条的规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，由物业所在地的街道办事处、镇人民政府责令业主委员会限期召开，并公告全体业主；逾期仍不召开的，由业主监事会组织召开；未设立业主监事会的，由物业所在地的居民委员会、村民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织召开。

20%以上业主或者业主监事会提议召开业主大会临时会议的，业主委员会应当在5日内作出召开业主大会临时会议的决定；业主委员会逾期未作出决定的，业主可以向物业所在地的街道办事处、镇人民政府书面申诉，街道办事处、镇人民政府应当在15日内核查。经核查符合召开业主大会临时会议条件的，由街道办事处、镇人民政府按照前款规定予以处理。

第三十九条召开业主大会会议，应当于会议召开20日前将会议时间、地点、议题、议程形式及表决规则向全体业主公示，

公示时间不少于10日，并同时告知物业所在地的居民委员会、村民委员会，但因发生重大事故或者紧急事件决定召开业主大会临时会议的除外。

公示期间，业主可以对业主大会会议拟表决事项提出建议和意见。组织召开业主大会会议的机构对业主提出的建议和意见应当受理并予以说明，并可以对拟表决事项的具体内容进行修改。拟表决事项经修改后应当重新公示，公示时间不少于10日。

第四十条业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见和电子投票等形式，但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当公告，公告时间不少于7日。需要投票表决的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名。

采用电子投票形式的，应当通过业主决策电子投票系统表决。

第四十一条业主大会会议投票期限应当根据具体情况决定。因故需要延长投票期限的，应当按照业主大会会议召开方案或者业主大会议事规则的约定公告全体业主，延长期限最长不得超过15日。

第四十二条采用书面征求意见形式的，业主大会会议投票期限届满，应当按照公正、公开、透明的原则，统计和查验业主的表决意见，并及时公布表决结果。采用集体讨论形式的，应当当场公布表决结果，可以邀请业主对计票全过程进行监督。

表决结果应当向全体业主公示。采用书面征求意见形式产生的表决结果应当公示30日以上，采用集体讨论形式产生的表

决结果应当公示7日以上。公示内容应当包括房号和专有部分面积，业主对表决事项赞同、反对、弃权的意见，全体业主对表决事项赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。

业主大会会议的选票、表决票和书面委托书由业主委员会妥善保管，保管期限不少于5年。

未按照本条第二款的规定公示业主大会会议表决结果的，物业所在地的街道办事处、镇人民政府可以责令限期公示并通告全体业主。

第四十三条业主大会会议表决结果公示期间，业主对表决结果有异议的，组织召开业主大会会议的机构应当记录并及时答复。公示期满，业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，应当公告业主大会决定。

采用书面征求意见形式，业主对表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，组织召开业主大会会议的机构应当及时提供业主本人表决意见以供查验。查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，应当重新统计、公示表决结果。

业主查验本人意见，应当提供本人有效身份证明和有效房产证明；业主委托他人查验表决意见，还应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

第四十四条业主可以幢、单元、楼层为单位，共同决定本单位范围内的物业维修资金使用等物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章、规范性文件及业主大会议事规则、管理规约，不得与业主大会的决定相抵触。

第四十五条业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

(一) 专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未登

记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

(二) 建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第四十六条业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定业主人数和总人数：

(一) 业主人数按照专有部分的数量计算，1个专有部分按1人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有1个以上专有部分的，按1

物业劳务合同书篇二

地址：_____

电话：_____

乙方：_____

地址：_____

电话：_____

为保障甲方的工作需要，经甲乙双方友好协商，根据《中华人民共和国合同法》有关规定，结合保安工作具体情况，达成如下协议：

(一) 根据甲方工作需要，甲方将不定期向乙方申请派遣保安员到甲方工作，在甲方指定范围和时间内执行秩序维护、车辆管理、消防管理等安全防范任务，并接受甲方相关秩序维护（保安）工作制度的管理，维护甲方正常工作、生活秩序。

（一）甲方有权决定执勤范围和乙方的人员调配，合理安排使用乙方派驻的保安人员。有权根据甲方工作需要增加乙方的保安队员，但须提前_____个工作日告知乙方。如果需要人员在_____人以上，甲方提前_____个工作日告知乙方，如果甲方需要减少保安人员，须提前_____个工作日告知乙方。

（二）甲方在使用乙方派驻保安员期间，指定专人负责管理、安排乙方保安人员的工作。乙方不参与甲方对乙方保安人员的管理，发生的治安案件全权由甲方处理，若乙方队员有严重失职行为，造成严重后果，甲方有权按甲方员工管理规定（员工手册）进行处罚，乙方应予以配合。

（三）甲方负责向乙方派遣的在岗人员免费提供_____餐（不分上班和休息日），提供宿舍并独立安装水、电表，宿舍的水电费按月计算确定。

（四）甲方有权对乙方所派驻的保安人员的执勤情况进行监督、检查。发现保安员不能尽职尽责或有违反岗位职责的行为，有权按甲方有关管理规定对乙方队员进行处罚，经教育不改者，可提前_____个工作日向乙方提出更换。

（五）甲方不得指令乙方派驻的保安员从事违反法律，法规的活动。

（一）乙方应按甲方要求及时向甲方派驻保安人员。

（二）乙方派驻的保安人员必须服从甲方的管理和安排（必须是在安保职责范围内的工作）。如果乙方保安员有不服从甲方的管理和安排的现象，甲方有权要求乙方及时更换。

（三）乙方派驻甲方的保安人员五官端正，必须能写字，会记录，有政审证明，保证身体健康，无传染病，无纹身，无不良记录等。

（四）乙方派驻甲方的保安队员，由甲方按工作需要配置安保护范器材：如服装、对讲机、电警棍、雨衣、雨鞋、电筒、岗位各类登记表、笔等执勤用具。服装及器材的费用由甲方承担，但如乙方队员损坏或遗失，由乙方照价赔偿。

（五）乙方委派的保安员与甲方不存在劳务关系，乙方派遣的人员各类保险由乙方负责。乙方保安员一切劳资纠纷及内部伤残事故，均由乙方负责，甲方配合处理。

（六）乙方保安员必须按甲方确定的物业管理模式、服务理念和各类工作手册执行物业保安服务，并服从甲方小区服务中心和组团服务专管员的正常工作调度，自觉接受各级物业工作人员监督和指示，主动配合搞好对业主服务、公共安全、装修管理、车辆管理、消防管理等服务工作。

（七）乙方保安员应积极协助甲方组织各类突发事件和消防实操的预演，增强处置各种突发事件的能力。积极参加小区组织的各类社区文化活动等。

（八）乙方保安员必须参加甲方制定的业务知识培训计划，技能考核评比，并与甲方同岗位的队员一样受公司和部门奖惩制度的约束。乙方应按甲方的要求，定员定岗，队员照片上墙，不得任意调换，确需调换，须提前____天书面通知甲方并取得同意。

（一）费用：每名队员标准____元/月。乙方向甲方[xx管理处]派驻保安员共计____名（12小时工作制，每周工作6天，轮休1天），每月月底由管理处将实际考勤（扣除当月奖罚及水电费）与管理处核对后，经理签字报公司结算。注：如需增加人员，另行协商，可签订补充协议。

（二）费用支付时间：为次月____日前（遇双休日、节假日支付时间顺延）。乙方每月____日前根据管理处实际考勤，开具实际支付金额有效劳务发票到甲方财务部结算。

(一) 由于甲方的原因(不可抗拒的自然因素除外), 不能继续履行合同条款或造成合同终止, 甲方除按保安实际执勤时间付足实际费用外, 另按当月保安费的_____%补偿乙方。

(二) 由于乙方的原因(不可抗拒的自然因素除外), 不能继续履行合同条款造成合同终止, 由乙方按当月保安费的_____%补偿甲方。

本合同期限为____个月, 自____年____月____日至____年____月____日止, , 如因特殊情况需终止本合同, 双方可提前____月告知对方, 协商中止合同。

甲、乙双方因履行本合同发生争议, 应本着友好、诚实信用的原则协商解决, 协商不成, 可以向xx人民法院提起诉讼。

(一) 本合同终止时, 甲方如需继续使用保安人员, 在同等条件下, 优先考虑乙方。

(二) 合同期满后, 甲、乙双方应及时续签。若其中一方无意继续合作, 可在合同终止前____日书面通报对方。

(三) 本合同一式____份, 甲方执____份, 乙方执____份, 双方签字盖章后生效, 共同具有法律效力。未尽事宜, 由双方协商解决。

甲方单位: _____

日期: ____年____月____日

乙方单位: _____

日期: ____年____月____日

物业劳务合同书篇三

依据《中华人民共和国劳动法》及其相关法律、法规、规章的规定，甲乙双方按照平等、

本合同有效期____年____月____日至____年____月____日止。

(一)、工作内容：

(二)、工作职责及要求：

在本劳动合同中用工期限内，甲方以现金的形式，每月应向乙方支付不低于____元(人民币)的劳动报酬；按照相关劳动法规的规定，甲方还应向乙方支付不低于____元(人民币)的劳动(养老)保险费用(由乙方自行到有关保险机构办理保险手续)。甲方每月共计向乙方支付人民币____元。乙方当月的劳动报酬，甲方最迟应在当月末后的五日内支付，遇法定节假日顺延。

乙方在甲方上班劳动期间，甲方应向乙方提供必要的劳动及保护条件。乙方在上班劳动时间，如由于甲方原因造成的工伤，按国家工伤法规由甲方承担责任。如由于乙方违反劳动纪律或劳动操作规程及自身、自然因素发生的伤、病，由乙方自行承担。

乙方必须遵守国家的法规、法纪和职业道德及甲方的各项管理规章制度，服从甲方的工作安排和日常管理，接受甲方安全教育。

(一)、甲乙双方在本合同的有效期内，可以遵循平等自愿，协商一致的原则，依法变更劳动合同中的部分条款或解除终止劳动合同。

(二)、乙方有下列情形之一的，甲方可以随时解除或终止劳

动合同：

- 1、严重违反劳动纪律或严重违反甲方依法建立的各项规章制度的；
- 2、在工作中，未能履行岗位职责，严重失职，给甲方造成重大损失的；
- 3、有连续旷工行为的；
- 4、被劳动教养或判刑等依法追究刑事责任的。

(三)、甲方有下列情形之一的，乙方可以随时提出解除或终止劳动合同：

- 1、甲方以暴力、威胁或非法限制人身自由的手段强迫其劳动的；
- 2、甲方未按劳动合同约定支付其劳动报酬的；
- 3、甲方未按劳动合同约定、另行强加工作任务和未能提供劳动条件的。

凡有以上条款情形之一的，无论甲乙双方中的一方提出解除或终止劳动合同，都必须以书面的形式，提前十五天，通知对方。

(一)、甲方的违约责任

- 2、甲方无故解除劳动合同，除全额支付当月劳动报酬外，应另全额支付一个月的劳动报酬(不含保险费用)的违约补偿金。

(二)、乙方的违约责任

- 1、在合同期间，乙方未遵守甲方的各项规章制度，在工作中

未按规定程序操作，恪尽职守，给甲方造成经济损失的，乙方应负责全部赔偿(可在当月劳动报酬中抵扣)。

2、未按合同要求认真履行岗位职责，在工作中，未能达到甲方要求的，甲方应根据乙方劳动的实际情况扣减当月的劳动报酬。

3、乙方单方无故解除劳动合同，甲方除不支付当月劳动报酬待遇外，乙方应另按一个月的劳动报酬标准(不含保险费用)向甲方赔偿违约金。

本合同一式四份，甲乙双方各一份，人事部门一份，财务部门一份，均具有同等的法律效力。

_____年_____月_____日

物业劳务合同书篇四

乙方：_____

经甲乙双方协商同意签订本劳动用工合同，双方共同遵守执行。

本合同有效期限从____年____月____日起至____年____月____日止。合同期满后经双方同意，可以续签合同。

根据甲方工作需要，聘用乙方从事____工作，工作内容及要求见岗位职责。乙方应按照甲方的要求，按时完成甲方规定的工作数量，达到规定的质量标准。

在聘用期间，甲方按月以货币形式支付乙方劳动工资_____元_____月。合同期满甲方不再支付给乙方任何费用。

1、劳动合同变更：在聘用期间，甲乙双方可通过协商变更合

同内容；

2、劳动合同终止：乙方死亡或被除名、开除、劳动教养以及被处刑罚的，本合同自行终止。

3、劳动合同解除：乙方有以下情况的甲方可以单方面解除劳动合同：

(1) 乙方严重违反甲方规章制度或不服从合理的工作安排；

(2) 无故不能完成甲方安排的工作任务；

(3) 患病或者非因工负伤，医疗期间不能从事原工作的；

(4) 对在试用期内被证明不符合本岗位要求者。

1、乙方应自觉遵守甲方制定的规章制度和劳动纪律，若有违反，甲方有权根据国家及本单位的有关规定进行处理。

2、甲乙双方无正当理由终止合同或发生争议，双方有权向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

3、本合同在执行过程中，如发现有未尽事宜，经双方协商同意后，可变更合同的相关内容。

4、乙方自愿放弃参加养老保险等各种保险。

甲方：_____（盖章）

乙方：_____（签字）

____年____月____日

物业劳务合同书篇五

甲方：

乙方：

甲方因工作需要,需求乙方输送本单位员工赴甲方从事劳务工作,本着诚实信用、平等互利的原则,甲、乙双方经过友好协商达成本合同,以兹共同遵守。

第一章合同期限

第一条协议期限自年月日起至年月日止。

第二章权利和义务

第二条甲方享有下列权利：

（一）甲方可对乙方派遣的员工进行筛选,如不符合甲方的用人标准或条件,甲方须及时书面通知乙方,解除与乙方之间该员工的派遣关系。

（二）对严重违反法律法规和甲方规章制度（此规章制度须事前已向乙方派遣员工公开）的派遣员工,及对失职或营私舞弊,使甲方利益蒙受重大损失的派遣员工,甲方可以解除与乙方之间该员工的派遣关系,但须及时书面通知乙方。

（三）乙方有任何违约行为,甲方有权提出书面意见要求乙方改正。乙方应在收到甲方的书面意见后5个工作日内以书面形式将改进措施回复甲方。

（四）因乙方或其职员（乙方的派遣员工除外）、代理人的职务行为给甲方造成损失的,甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

第三条甲方承担下列义务：

（一）甲方应尊重派遣员工的民族习惯和宗教信仰，严禁种族和性别歧视。

（二）甲方应根据法律及政府有关规定，严格遵守法定工时制度，甲方安排乙方的派遣员工加班的，应按照法律、法规和规定安排补休或支付加班费。保证派遣员工合法的带薪假期，对因病或非因工负伤的乙方派遣员工给予医疗期的相关待遇，保障符合计划生育政策的派遣员工（女性）在孕期、产期和哺乳期间的合法权益，为乙方的派遣员工提供国家规定标准的工作场所、工作条件、卫生设施、卫生条件等。

（三）甲方应为乙方员工提供相应的员工宿舍。

（四）每月按时、足额地将服务费划入乙方指定银行帐户。

第四条乙方享有下列权利：

（一）据法律、法规和本合同有关规定，乙方有权要求甲方依据本合同规定保障乙方的派遣员工合法权益，若发现甲方有侵害乙方的派遣员工合法权益的行为，乙方可以提出书面意见和要求，甲方应在收到乙方的书面意见后5个工作日内以书面形式回复乙方。

（二）乙方或乙方派遣员工有权拒绝甲方的违规操作要求，如因该违规操作造成乙方或乙方派遣员工损害，乙方有权要求甲方承担责任并赔偿经济损失。

（三）甲方或其职员、代理人等的原因或行为给乙方造成损失的，乙方有权要求甲方承担赔偿责任。

第五条乙方承担下列义务：

（一）乙方应根据甲方要求对派遣人员进行初步筛选、组织面试。

（二）乙方应对派遣人员进行工作岗位所必须的培训。

（三）乙方应督促和监督被派遣的乙方员工自觉遵守法律、法规、政府部门相关规定和甲方的规章制度，维护甲方的合法权益。

（四）乙方负责派遣员工的工伤申报及认定、鉴定、赔付等有关工伤事项的善后处理，甲方给予积极协助，非因工发生的伤亡事故，乙方负责事故的处理，对发生的事故及对派遣员工的经济补偿等需由用人单位负担的费用由甲方承担。

第三章派遣员工的权益保障

第六条除本合同中约定已包括派遣员工权益外，本章约定派遣员工其它的权益。

第七条有下列情况之一的，甲方不得退派遣员工：

（一）派遣员工在被派遣至甲方用工期间因甲方用工原因患职业病或因工负伤并被确认丧失或部分丧失劳动能力的。

（二）派遣员工患病或非因工负伤，在规定的医疗期的。

（三）派遣员工在孕期、产期、哺乳期内的。

第八条在合同有效期内，派遣员工有下列情况之一的，甲方可退派遣员工或要求乙方更换派遣员工，但应当向乙方提供相关书面证明材料：

（一）在试用期间被证明不符合录用条件的。

（二）严重违反甲方单位规章制度、业务规程或劳动纪律的。

(三) 严重失职，营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的。

(四) 有违法犯罪行为被追究刑事责任的。

第九条有下列情况之一的，甲方可以退派遣员工，但是应当提前四十日书面通知乙方和员工本人：

(二) 派遣员工不能胜任工作，经过培训或调整岗位，仍不能胜任工作的；

(三) 派遣员工违反其与乙方签订的劳动合同，而引致乙方与其的劳动合同解除或终止的。

第十条在本协议有效期内，因甲方将派遣员工退回乙方，如符合劳动法和相关法规规定的关于辞退员工规定的情形，需要进行经济补偿、补助的，甲方应支付相应的经济补偿金和补助金，发放金额标准按相关法律法规计算。

第四章 工作时间

第十一条应甲方要求，乙方派遣员工工作时间如下：

周一至周五17：00至次日8:00

周六、周日24小时

甲方确因工作需要延长乙方派遣员工工作时间，应按照国家有关规定支付劳务人员加班费或调休。

第五章 费用及其结算

第十二条甲方按双方确认的实际额度每月向乙方支付服务费，服务费标准参见附表。

第十三条每年当地最低工资标准和社会平均工资标准调整，

因此需调整派遣员工的工资（仅在派遣员工的工资低于当地最低工资标准时才进行调整）和社会保险缴费基数和计发标准，甲方应相应调整劳动服务费标准。

第十四条服务费结算流程：

完成确认工作，自确认之日起2天内乙方向甲方提供发票。甲方在收到发票后，于每月15日前将发票列示金额存入乙方账户。

（二）乙方帐户信息：帐户名称：

帐户号码：

开户行：

第十五条派遣员工享受国家规定的假期福利和休假待遇，假期和休假期间的工资由甲方按照当地工资支付条例支付给乙方。

第十六条女性派遣员工享有特殊的劳动保护权益，女工在孕期、产期、哺乳期内的甲方无须另行支付服务管理费用。

第二十条派遣员工在甲方工作期间因工伤残、死亡的，相关赔付按乙方注册地社会工伤保险条例及有关规定执行，事件处理由乙方负责。规定由单位负责的经济补偿由甲方负责。

第六章合同变更、终止和展期

第二十一条本合同的条件如对特殊情况未作规定，双方可根据具体情况及有关的规定订立补充条款，经双方审查同意后作为本合同补充条款，双方须共同遵守。

第二十二条本合同期满双方不再续约或者因一方违约而提前解除合同，则本合同终止。但合同的解除不得损害第三方的

利益，双方应为此做出合理安排。

第二十三条甲、乙双方如欲终止或解除合同应期满前40日以书面形式通知对方，否则应承担由此给对方造成的损失及违约责任。

第七章 风险承担、违约责任及争议解决方式

第二十四条双方合作期间发生风险由甲乙双方协商解决，需要支付经济补偿金、加班费、补办社保、交纳残疾人就业保障金等按法律规定需要用人单位负担的部分由甲方承担，但因乙方原因导致风险发生的以及本合同其它条款约定由乙方承担的除外。

本条风险包括但不限于：员工退换机制、劳动合同管理风险、劳动纠纷处理与应诉主体、残疾人保障金、职工权益保护（包含但不限于工伤、医疗、生育、重大疾病），因甲方费用支付时间约定原因导致乙方为员工购买工伤保险前发生工伤事故等。

第二十五条任何一方违反或擅自变更本合同约定，应当承担由此给对方造成的法律责任和经济损失的相关责任。

甲方：

乙方：

日期：