

# 前期物业管理服务协议书(优质5篇)

在日常学习、工作或生活中，大家总少不了接触作文或者范文吧，通过文章可以把我们那些零零散散的思想，聚集在一块。写范文的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？接下来小编就给大家介绍一下优秀的范文该怎么写，我们一起来看一看吧。

## 前期物业管理服务协议书篇一

各省、自治区、直辖市建委(建设厅、市政管委)，直辖市房地局，计划单列市建委(房地局)：

为了规范物业管理市场行为，保障前期物业管理活动当事人的合法权益，减少物业管理纠纷，我部制订了《前期物业管理服务协议》(示范文本)，现印发给你们。

此文本适用于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。在执行过程中，当事人可根据实际情况，对文本有关条款予以选择、调整。

本协议当事人

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：

座落位置：

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；

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

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□

20

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

小修

10

20

急修

10

20

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

## 前期物业管理服务协议书篇二

### 前期物业管理服务协议

本协议当事人 甲方： 深圳市中航物业管理有限公司 乙方（购房人）： \_\_\_\_\_ 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《物业管理服务合同》生效时止的物业管理服务。本物业名称： \_\_中航格澜阳光花园\_\_ 乙方所购房屋销售（预售）合同编号： 深（宝）预买字（一）号 乙方所购房屋基本情况： 类型 \_\_\_\_\_ 房号、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：

5. 装饰装修房屋时，遵守《装修管理规定》和《装修管理责任书》； 6. 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿； 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； 8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《业主手册》等造成的损失、损害承担民事责任； 9. 按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益； 10. 国家法律法规规定的其他权利义务。

1. 外观整洁、完好； 2. 空调、防盗网安装统一有序，无违章搭建。

二、设备运行： 1. 各类设备运行正常，有专业人员管理、维护； 2. 管理制度健全、落实。

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理： 1. 共用部位完好，共用设施设备运行正常，有专业人员管理、维护； 2. 管理制度健全、落实。

四、环境卫生： 1. 整体环境及环卫设施保持清洁； 2. 垃圾日产日清。

五、绿化： 1. 绿化植物生长良好； 2. 修剪整齐、美观。

六、交通秩序与车辆停放： 1. 车辆停泊有序，交通秩序有序，24 小时管理； 2. 无安全隐患，管理制度健全、落实。

七、保安： 1. 安全保卫制度健全、落实，统一着装、管理有序； 2. 无因物业管理企业责任造成的刑事案件。

八、消防：

： 1. 消防设备设施运行良好，制度落实； 2. 小区内公共区域无重大火灾事故的发生。

### **前期物业管理服务协议书篇三**

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\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_

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；

8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

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：

1. 小修

□1□ \_\_\_\_\_

□2□ \_\_\_\_\_

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：

1. 机动车

□1□\_\_\_\_\_

□2□\_\_\_\_\_

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（盖章）：\_\_\_\_\_ 乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

代表人（签字）：\_\_\_\_\_ 代表人（签字）：\_\_\_\_\_

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

附件

1. 《物业使用守则》
2. 《房屋装饰装修管理协议》

## 前期物业管理服务协议书篇四

本协议当事人

甲方：\*\*市\*\*物业管理有限责任公司\*\*\*分公司

乙方：购房人（业主）：

根据建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的有关规定，乙方取得了由\*\*\*\*\*置业有限公司开发的“\*\*\*\*\*”住宅小区的前期物业管理服务权。现以与\*\*\*\*\*置业有限公司的《前期物业管理服务合同》为依据，制定本协议。

前期物业服务期限：自住宅交付使用之日起至小区业主大会成立并与其选定的物业服务企业签订《物业管理服务合同》，其选定的物业服务企业正式接管小区物业服务之日止。

本物业名称：\*\*\*\*\*

乙方所购房屋基本情况如下：

类型：

座落位置： 号

建筑面积： 平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等的基础上，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、甲方的权利和义务

3、建立健全本物业的物业服务档案资料；

6、依据本协议向乙方收取物业管理服务费用；

7、编制物业管理服务及财务计划；

8、每年底向乙方公布房屋设备运行费、维修费的收支帐目；

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；

二、乙方的权利义务

1、参加业主大会，享有选举权、被选举权和监督权；

- 2、监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见和建议；
- 3、遵守本物业的物业服务制度和《临时管理规约》；
- 4、依据本协议向甲方交纳物业管理服务费用；
- 5、装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》的各项规定；
- 7、转让房屋时，应事先通知甲方，安排受让方与甲方重新签订本协议；
- 9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

## 第二条 物业服务内容

### 一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指公共区域房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙、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排雨/排污管道、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、景观、湖泊、道路、路灯、文化体育场所和共用设施设备使用的房屋等。

### 三、环境卫生

- 1、公共设施、共用部位的保洁和生活垃圾的收集（不上门收集）等服务；

2、室外公共绿地养护。

#### 四、保安

协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，具体工作内容：

1、提供安全防范服务（包括门卫值勤、安全巡视、安全监控与消防管理）；

车辆管理服务（包括泊位管理、停车管理与交通秩序管理）；  
保安应急处

理服务（包括火警事故、治安事件、自然灾害事件）等；

2、不承担确保物业服务区域内业主的人身、财产免受不法侵害的义务。

#### 五、交通秩序

1、机动车及非机动车辆请停放于别墅车库内；

2、机动车辆凭证出入小区，按小区内指示标志行驶。

#### 六、房屋装修管理

按《房屋装饰装修管理协议》执行。

### 第三条 物业服务质量

#### 一、公用设施设备管理

1、设施设备运行、使用、维护有记录，无事故隐患；

2、严格遵守操作规程与保养规范，保持设施设备完好；

- 3、制定出现故障后的应急处理方案；
- 4、设备按设计要求正常运行，不自行降低设备运行指标。

## 二、共用部位管理

定期检查，及时维修、养护，保持完好。

## 三、环境卫生

- 1、道路等共用场地每天循环保洁；
- 2、生活垃圾实行分类收集，日产日清。

## 四、绿化

- 1、花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无斑秃；
- 2、保持绿地清洁。

## 五、保安、消防、车辆

- 1、保安实行24小时值班及巡逻，文明值勤，接警后10分钟内赶到现场；
- 2、消防设备设施完好无损，可随时起用；消防通道畅通，制定消防应急方

案；

- 3、机动车辆进出登记。

## 六、报修：

小修：接报后30分钟内到达现场，工作完毕做到工完料清。

急修：接报后15分钟内赶到现场，工作完毕做到工完料清。

七、小区照明系统的照明度保持交付使用时的形象，灯罩定期擦拭。

#### 第四条 物业管理服务费用

一、乙方交纳费用时间：自入伙通知单通知的交付次日起；

二、甲方向乙方收取物业管理服务费用：

三、物业管理服务收费标准：

别墅：物业管理服务费由甲方按建筑面积每月每平方米\*\*\*\*元向乙方收取（物价局申报核准价为每平方米\*\*\*\*元），该收费标准实行有效期为：年月日~年月日。年月日起物业管理服务费标准另定。

四、乙方交纳费用时间：按季度预先交纳，每季度首月20日前为交纳期限。

五、乙方房屋空置，需提前向物业公司书面申请，经确认后按70%交纳物业管理服务费。

六、乙方转让物业时，须交清转让前产生的所有物业管理服务费用及物业其它有关费用。

#### 第五条 其他有偿服务费用

一、甲方为方便业主和物业使用人而提供的其他有偿服务项目见《\*\*\*\*物业服务收费标准》。

二、乙方房屋自用部位、自用设备保修期已过的维修养护，由甲方参照政府规定进行收费。

## 第六条维修基金的管理与使用

二、乙方转让房屋所有权时，物业维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

三、维修基金续筹，维修基金的余额用至首期维修基金的30%时，维修基金暂缓使用，业主委员会或者物业服务企业应当向业主再次筹集，再次筹集后的维修基金余额不得少于首期维修基金数额。

## 第七条保险

一、房屋共用部分、公用设施设备的保险可由甲方代行办理，保险费用在物业管理服务费中包含。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

## 第八条违约责任

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

三、甲方违反协议，擅提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及退还利息。

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，甲方按有权要求乙方补交并从逾期之日起每日加收实际应交金额千分之五的滞纳金。

第九条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见

情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条本协议内空格部分填写的文字、数字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家和市有关法律、法规和规章执行。

第十二条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向无锡市物业行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向本物业所在地人民法院诉讼。

第十四条本协议正本连同附件共 六页，一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十五条本协议自双方签字之日起生效，小区业主大会成立后与其选定的物业服务企业签订物业服务合同，其选定的物业服务企业正式接管小区物业后失效。

本人已认真阅读并认可本《前期物业管理服务协议》上述条款。

甲方盖章： 乙方签字（盖章）：

年日

## 前期物业管理服务协议书篇五

合同编号：

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：；

物业类型号：；

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。
- (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：

10;200

#### 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用。

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用。

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用。

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□；

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。

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，应按准向乙方支付违约金。

第三十二条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；

500

## 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 年月日