

# 2023年前期物业管理服务协议(模板5篇)

每个人都曾试图在平淡的学习、工作和生活中写一篇文章。写作是培养人的观察、联想、想象、思维和记忆的重要手段。范文书写有哪些要求呢?我们怎样才能写好一篇范文呢?下面是小编为大家收集的优秀范文,供大家参考借鉴,希望可以帮助到有需要的朋友。

## 前期物业管理服务协议篇一

甲方(委托方): \_\_\_\_\_(业主管理委员会)

乙方(受托方): \_\_\_\_\_(物业管理公司)

为加强\_\_\_\_\_ (物业名称)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《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_ (物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

### 第一条物业管理内容

#### 1、物业基本情况

(1)物业类型: \_\_\_\_\_。

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

(3)四至: 东\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_。

(4) 占地面积：\_\_\_\_\_平方米。

(5) 建筑面积：\_\_\_\_\_平方米。

## 2、委托管理事项

(1) 房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

(2) 房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

(3) 本物业规划内附属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

(4) 本物业规划内的附属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

(5) 公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

(6) 交通、车辆行驶及停泊。

(7) 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

(8) 社区文化娱乐活动。

(9) 物业及物业管理档案、资料;

(10) 法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

## 第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

## 第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_项执行：

(3)由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元。

2、管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_\_项执行：

(1)按政府规定的标准调整；

(2)按每年\_\_\_\_\_%的幅度上调；

(3)按每年\_\_\_\_\_%的幅度下调；

(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_。

3、住宅共用部位共用设施设备维修基金

(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

(2)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物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，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。

4、乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_\_元，  
按下列第\_\_\_\_\_项执行：

(1)由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方支付；

(2)由乙方承担；

(3)在\_\_\_\_\_费用中支付。

5、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列  
第\_\_\_\_\_项执行：

#### 第四条其他有偿服务费用

1、车位及其使用管理服务费用：

(1)机动车：\_\_\_\_\_；

(2)非机动车：\_\_\_\_\_；

2、有线电视：\_\_\_\_\_；

3□\_\_\_\_\_□

#### 第五条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、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。

#### 第六条物业管理期限

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

## 第七条双方权利、义务

### 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费收费标准；
- (11) 政策规定由甲方承担的其他责任。

### 2、乙方权利义务：

- (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；
- (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。

## 第八条物业管理目标和经济指标

- 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。

## 第九条风险抵押

- 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。

## 第十条奖罚措施

- 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。
- 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\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_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。

## 第十一条 合同更改、补充与终止

1、经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，补充协议与本合同具有同等效力。

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，须于期满前的\_\_\_\_\_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。

## 前期物业管理服务协议篇二

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）

乙方是指：购房人（产权人）或承租人

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为：\_\_\_\_\_

乙方所购买（租赁）物业基本情况：\_\_\_\_\_

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，在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，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

1. 有权委托物业管理企业实施前期物业管理。

2. 有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
3. 监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
4. 根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
5. 按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
6. 负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
7. 在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
8. 依据本协议向乙方收取物业管理费用。
9. 与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
10. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
11. 按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
12. 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。
13. 甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。
14. 自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管

理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

## （二）乙方的权利和义务

1. 参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。
2. 监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。
4. 依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
5. 装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
7. 转让房屋时应事先通知甲方，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》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. 接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条?甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务

(一) 按《住宅质量保证书》的规定, 提供保修服务。

(二) 制定物业管理制度和《物业使用守则》, 制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三) 编制物业管理服务和财务年度计划。

(四) 当业主、使用人装修物业时, 与其签订《房屋装饰装修管理协议》, 并按有关规定进行管理。

(五) 为业主、使用人办理入住手续。

(六) 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、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

(七) 房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_。

(八) 房屋共用设施及其运行的维护和管理: 共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_。

(九) 附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括: 物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十) 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一) 公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二) 经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加\_\_\_\_\_损失\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_玻璃破碎\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_盗抢\_\_\_\_\_的，物业管理企业有权制止停放。

(十三) 维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四) 与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_等的管理。

(十五) 物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六) 负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_。

(十七) 接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八) \_\_\_\_\_。

(十九) \_\_\_\_\_。

## (一) 房屋及维修管理

1. 房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
2. 房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向

平面图。

3. 封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
4. 一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
5. 房屋完好率98%以上。
6. 房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
7. 房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
8. 房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

## （二）共用设备管理

1. 设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
2. 专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
3. 设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
4. 小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
5. 电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6. 电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7. 负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

### （三）共用设施管理

1. 小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2. 公共照明设施设备齐全，运行正常。

3. 道路畅通，路面平坦无损坏。

4. 污水排放畅通，沟道无积水。

5. 危险部位标志明显，有防范措施。

### （四）绿化及养护管理

1. 公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2. 绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

### （五）环境卫生管理

1. 小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2. 小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3. 楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰

尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4. 道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
5. 雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
6. 小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。
7. 小区内无违章临时建筑。
8. 小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
9. 共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

#### （六）社区秩序维护

1. 小区内实行24小时值班巡逻制度。
2. 值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

#### （七）停车场及\_\_\_\_\_停放管理

1. 甲方委托物业企业经营管理的停车场\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_管理制度完善。

2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_□

3. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_□

(八) 消防

1. 消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。
2. 配备专职或\_\_\_\_\_消防管理人员。
3. 消防通道畅通无阻。
4. \_\_\_\_\_ □
5. \_\_\_\_\_ □

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十) \_\_\_\_\_。

第四条?自乙方办理入住手续当月起，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）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(五) 乙方出租物业时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；

(九) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修保养更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2. 维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_。

1. 物业共用部位、共用设施设备维修；
2. 绿地养护；
3. 弥补减免的物业管理服务费；
4. 便民服务费用；
5. 业主委员会办公经费。

第五条?甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条?甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

1. 物业共用部位、共用设施设备维修；
2. 绿地养护；
3. 弥补减免的物业管理服务费；
4. 便民服务费用；
5. 业主委员会办公经费。

第七条?违约责任

(一) 甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二) 乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三) 甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高\_\_\_\_\_标准或乱\_\_\_\_\_的，乙方有权要求甲方清退所\_\_\_\_\_用及利息，并向乙方支付违约金\_\_\_\_\_元。

(四) 乙方违反本协议，不按本协议约定的\_\_\_\_\_标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的\_\_\_\_\_ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五) 因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六) 甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七) 任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八) \_\_\_\_\_。

第八条?本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的\_\_\_\_\_ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，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。

第十二条?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，双方可采取以下措施：

(一) 向济南\_\_\_\_\_委员会申请\_\_\_\_\_；

(二) 向人民法院起诉。

第十三条?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。

第十四条?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。

第十五条?本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方（签章）： \_\_\_\_\_?乙方（签章）： \_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_?签订地点：\_\_\_\_\_

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篇三

乙方：\_\_\_\_\_

甲方通过(招投标, 协议选聘)方式将\_\_\_\_\_ (物业名称)委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行, 为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境, 根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定, 在自愿、平等、协商一致的基础上, 双方达成以下合同条款。

### 第一条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_。

座落位置：\_\_\_\_\_。

管理界限：东至\_\_\_\_\_；南至：\_\_\_\_\_；西至\_\_\_\_\_；北至：\_\_\_\_\_。

占地面积：\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米。

容积率：\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附表。

## 第二条 委托管理服务期限

物业管理服务期限为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月(不超过整个物业管理区域房屋交付使用后\_\_\_\_\_年)，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。合同期未满，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物业服务合同生效时，本合同终止。

## 第三条 物业服务内容

乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

- 1、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；\_\_\_\_\_。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。

- 5、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。
- 6、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、污水管道的疏通、垃圾的收集、\_\_\_\_\_。
- 7、维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_。
- 8、维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。
- 9、消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_。
- 10、电梯的运行和日常维护管理。
- 11、房屋装饰装修管理服务。
- 12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。
- 13、其他委托事项\_\_\_\_\_。

#### 第四条 物业服务质量要求

##### (一)房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率\_\_\_\_\_ %以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率\_\_\_\_\_ %以上，合格率达\_\_\_\_\_ %，险情排除及时率达\_\_\_\_\_ %，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

## (二) 共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

### (三) 共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

### (四) 绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

### (五) 环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

#### (六) 社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

#### (七) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

#### (八) 消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□\_\_\_\_\_□

5□\_\_\_\_\_□

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)\_\_\_\_\_。

## 第五条 专有部分的维修

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，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。

## 第六条 物业办公用房

1、甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_室(建筑面积\_\_\_\_\_平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

2、物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_；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。

## 第七条 物业服务费用

本物业管理区域的物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_种方式：

1、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)根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

写字楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在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)：

住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

写字楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第\_\_\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

3、乙方每月/每年按\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取；

4、乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_%的比例提取。预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，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) 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) \_\_\_\_\_□

预收的物业服务支出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。

## 第八条 费用的支付

- 1、业主应于\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。
- 2、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。
- 3、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。

4、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。

## 第九条 费用争议的解决

1、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。

2、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) \_\_\_\_\_ □

## 第十条 停车收费

3、业主自行购置车位的, 应按露天车位\_\_\_\_\_ 元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_ 元/个·月标准向乙方交纳停车管理服务费用。

4、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 维修基金

业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

- 1、业主应当按照规定交纳专项维修资金；
- 2、专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；
- 4、按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

## 第十三条 甲方其他权利义务

- 1、委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；
- 3、在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：
  - (2) 设施设备安装、使用说明、产品合格证明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) 各专业部门验收材料；
  - (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) 物业管理所必需的其他资料。
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- 7、负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

- 8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
- 9、及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；
- 10、不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；
- 12、法规政策规定由甲方承担的其他责任；
- 13□\_\_\_\_\_□

#### 第十四条 乙方其他权利义务

- 1、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；
- 12、法规政策规定由乙方承担的其他责任；
- 13□\_\_\_\_\_□

#### 第十五条 违约责任

- 1、甲方违反本合同约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。
- 2、乙方违反本合同有关约定，未尽职责、未履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的，甲方有权终止合同，造成经济损失的，乙方应予赔偿。
- 3、乙方违反本合同约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。
- 4、物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请

政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

5、因业主、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的业主、使用人承担。

6、影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限解决。影响相邻房屋安全问题，由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

7、甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金；造成对方经济损失的，应给予赔偿。

## 第十六条 乙方的免责事由

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；

5□\_\_\_\_\_□

## 第十七条 合同期限的延长

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。

## 第十八条 合同终止后的交接

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。

## 第十九条 声明及保证

甲方：

- 1、甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。
- 2、甲方签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。
- 3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。
- 4、甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

乙方：

- 1、乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。
- 2、乙方签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。
- 3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

## 第二十条 保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_年。

## 第二十一条 通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_ (书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_。

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

## 第二十二条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此

造成对方的经济损失，由责任方承担。

## 第二十三条 合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

## 第二十四条 争议的处理

- 1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。
- 2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(1) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向人民法院起诉。

## 第二十五条 不可抗力

- 1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
- 2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

## 第二十六条 合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

## 第二十七条 补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同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。

## 第二十八条 合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本合同正本一式\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

## 前期物业管理服务协议篇四

地 址：

联系电话：

乙 方：广信物业管理有限责任公司

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达家园社区提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

### 第一条：物业基本情况

物业名称：

坐落位置： 市县 区路 总用地面积： 平方米

建筑面积：

电梯数量： 部

车位数量： 个

绿化率： %

物业类型：

以上各项指标如有变更，甲方应于变更后一个月内书面告知乙方。

## 第二条：乙方管理服务事项

(一) 房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

(二) 本物业规划内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房、停车场。

(三) 本物业规划内共有的附属配套服务设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、本物业配套会所。

(四) 本物业公共园艺景观(绿地、花木、水景、建筑小品等)的养护与管理及公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括公共场地、房屋建筑物共用部位。

(五) 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

(六) 组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

(七) 物业档案、资料的管理，包括工程建设竣工资料、住用户资料及法律规规定应由物业管理企业负责管理的资料。

(八) 在当事人提出委托时，乙方可接受委托对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备进行维修、养护并合理收费。

(九)属于乙方管理维护范围的位于业主专有部位的共用设施、设备，业主或物业使用人在该部分设施、设备出现损坏或故障时有义务通知乙方维修的义务，因未及时通知造成的损失乙方不负责任。

(十)负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费等合同规定或政府规定的各项费用。(十一)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

### 第三条：合同期限

(一)本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。服务期限自工程竣工并经市政府有关部门验收合格，本物业正式入伙之日起计。业主委员会成立，在其权属范围内合法选定物业管理公司，业主委员会与新选定的物业管理企业签订的物业管理合同生效后，则本合同自动终止，具体终止时间以与新选定的物业管理企业正式移交之日为准。

### 第四条：管理服务费用

#### (一) 物业管理服务费

办法。

主或物业使用人收取，具体标准如下：

双拼别墅： 元/月\*平方米 联排别墅： 元/月\*平方米

叠加别墅： 元/月\*平方米 九层复式： 元/月\*平方米

如本物业未实现水电费抄表到户，则由乙方负责代为抄表，代收水电费、排污费、垃圾处理费，收费标准按照水电部门及城管部门统一标准执行，并根据水电部门及城管部门的调整作相应调整。

(二)甲方未达到预期全部售出的销售目标而造成空置房的物业服务费用由甲方承担，空置物业服务费收费标准及支付时间与前款物业管理费收费标准及支付时间相同。已出售但产权单位(人)超过期限仍未办理入伙手续的空置房，物业管理费用由产权单位(人)承担。

(三)管理服务费标准可根据政府公布的物价指数和行业指导标准每年进行检讨，经双方协商一致后进行调整。业主委员会成立后，由业主委员会与乙方协商确定。

(四)业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按日加收滞纳金。物业使用人拖欠管理费用的，业主承担连带责任。

(五)房屋建筑及附属设施、设备，房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方负责编制方案，经双方议定并经业主大会批准后实施，所需经费按规定在房屋本体维修资金中支付。房屋专项维修资金的收取执行政府物业管理主管部门的有关规定。甲方有义务督促业主交纳上述资金并配合维护工作。

(六)乙方在接管本物业成立相应管理机构时发生的启动经费人民币 元整，由甲方在本项目物业入伙前三个月内一次性支付给乙方。前期服务期间乙方所需物品及装备在经过甲方批准后可先行购置，费用由甲方支付，并从上述启动经费中扣减。

(七)若因甲方原因(如未符合政府及本合同有关规定强行入伙、产权纠纷等)，致使乙方在本项目入伙后服务费收入无保障而导致乙方管理机构亏损的，则甲方需承担亏损至乙方能收到正常的管理费为止。

第五条：甲方的权利和义务

(一) 考察监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

(二) 依据甲方与业主签订的《房地产买卖合同》的约定、建设部(91)年zbp30001—90之《房屋接管验收标准》的规定和乙方办理物业承接验收手续，由乙方针对物业实际情况协助甲方顺利完成入伙过程。其中包括：

1本物业竣工后，政府有关部门验收全部合格，消防系统须经消防局验收合格。 2依本合同提供管理用房，达到使用功能。

3本物业内应保证水、电、煤气“三通”，即拧开室内水龙头有水，排水管道能正常使用，排水畅通无阻，打开电闸有电，电视、电话、煤气管线到户。

4本物业二次供水水质经防疫部门检疫合格。

5物业应采用通透式围栏与外界隔离，实现封闭式物业环境。

6完成物业内园林绿化。

7入伙前十五天向乙方办理物业接管验收，设备接管验收前须向乙方移交物业相关资料(移交清单于物业入伙前交付乙方)。

(三) 保证移交乙方管理的房屋、设施、设备为按照国家验收标准经有关部门验收的合格产品;如存在质量问题，则甲方负责返修或委托乙方返修，甲方支付相应费用。

(四) 甲方须在本物业入伙后指定专人或部门负责处理物业保修期内在保修范围所发生的各类问题，并承担相应费用及相关责任。

(五) 本物业内设置安装摄像监控系统、住户对讲系统、机动车停车场自动管理系统、楼宇自动化管理系统等技防设施，以利本物业的治安防范;与物业公共区域内安置环保配套设施

如：感应开关、自闭式水喉、分类垃圾房(箱)。

(六)甲方按政府规定在本物业入伙前一个月内向乙方无偿提供具备一定使用条件的、地面以上独套管理用房。

(七)办理物业承接手续时，向乙方移交下列资料：

1物业的报建、批准文件，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。

2设施设备的订货合同及安装、使用和维护保养等技术资料(含随机资料)。 3物业质量保修文件和物业使用说明文件。

4物业管理区域内各类建筑物、场所、设施设备的清单。

5物业及配套设施的产权清单。、

6物业的使用、维护、管理所必须的其他资料。

(八)不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的管理和经营活动。

(九)负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷，及法规政策规定由甲方承担的其它责任。

## 第六条：乙方的权利和义务

(一)乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并代表乙方履行本合同的权利与义务。

(二)根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业服务的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等。

(三)在不影响业主正常使用共有部分的情况下，充分利用小区资源，自主开展各项服务经营活动，为业主的生活提供方便，所得收益应用于补充管理经费，不得损害业主或物业使用人的合法权益以获取不当利益。

(四)参照当地物价主管部门、物业管理主管部门关于物业服务收费指导标准等有关规定，按物业服务项目、服务内容、服务深度，制定物业服务收费标准。

(五)建立本物业的服务档案并负责及时记载有关变更情况。

(六)负责制定本物业《房屋装修管理规定》，要求业主或物业使用人遵守，并进行监督。

(七)根据甲方要求，乙方提供本项目销售期间样板物业管理服务及其相应服务计划，甲方应承担相应费用。

(八)在早期介入阶段，根据物业服务的其他实际需要，向甲方提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

(九)本合同终止时，乙方必须向甲方或业主委员会移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案、资料。

(十)不承担对业主及物业使用人的人身、财产的保管保险义务，不承担非乙方原因造成的损失，包括高空抛物及其他不可预见的意外事故和不可抗力造成的损失。

## 第七条：服务目标

(一)执行政府有关法律及市、区物业管理主管政府部门规定的各项标准并接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方和业主的监督。

(二) 本物业一经入伙即按照iso9001:20xx国际质量管理体系进行管理，完全入伙后一年达到该物业管理标准，符合iso9001:20xx国际质量管理体系标准要求。

(三) 乙方承诺：在物业符合政府要求的参评自然条件、甲乙双方严格履行政府及本合同规定的有关责任、义务，同时政府有关部门组织下评比的情况下，与合同期内依次达到区级、市级、省级和国家级物业服务优秀小区管理标准。

## 第八条：违约责任

(一) 本合同生效后，甲、乙双方任何一方公司内部出现的股权转让、股东变更、法定代表人变更或甲方将本物业整体或部分转卖第三方及双方其它单方面的原因均不构成单方修改或终止本合同的理由，否则违约方须自违约行为发生之日三十内一次性向对方支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(二) 甲乙双方任何一方违反本合同有关条款或因自身其他原因而致使未能达到合同规定的服务目标或直接造成对方名誉或经济损失的，非违约方有权要求违约方限期整改或解决，限期整改或解决不了的，非违约方有权终止本合同，同时违约方须支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(三) 本物业预计入伙时间为 年 月 日，甲方应至少提前三个月书面通知乙方，因乙方原因致使物业不能按时入伙而给甲方造成名誉或经济损失的，甲方有权单方终止合同，同时乙方须给予甲方赔偿。因甲方原因使物业未能达到规划设计要求，政府有关规定及本合同约定的有关入伙条件，致使推迟入伙或强行入伙而给乙方造成名誉或经济损失的，乙方有权单方终止合同，同时甲方须给予乙方赔偿。

(四) 本合同违约金金额为人民币 元整

(五) 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行或造成名誉、经济损失的，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

## 第九条：争议的解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意向当地人民法院提起诉讼。

本合同共 页，原件一式两份，甲乙双方各执一份

甲方签章： 乙方签章：

甲方代表： 乙方代表：

## 前期物业管理服务协议篇五

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：

### 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；

## 二、乙方的权利义务

1、参加业主(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；

4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用；

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；

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

#### 四、绿化的日常维修与管理

#### 五、安全防范

##### 1、内容

(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

##### 2、责任

#### 六、交通秩序与车辆停放

##### 1、内容

##### 2、责任

七、房屋装饰装修管理见附件：《房屋室内装饰装修管理协议》。

### 第三条 物业管理服务质量

一、房屋外观：

二、设备运行：

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

四、环境卫生：

五、绿化：

六、交通秩序与车辆停放：

七、安全防范

八、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

一、乙方交纳费用起始时间：  
。

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、业主委员会建立后，物业管理服务费用标准按业主委员会与物业管理公司签定的协议调整。

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

2、非机动车

第六条 其它约定事项

第七条 违约责任

## 五

第八条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，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。

第九条 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。

第十一条 乙方家庭个人财产和人身安全，由乙方自行负责。与乙方另有协议约定的除外。

第十二条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的按下列第种方式解决：

一、 提交 仲裁委员会仲裁；

二、 依法向人民法院起诉。

第十三条 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。

第十四条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送扬州市房产管理局备案。

第十五条 本协议自签字之日起生效。