

最新物业封闭式管理方案(优秀7篇)

为了确保我们的努力取得实效，就不得不需要事先制定方案，方案是书面计划，具有内容条理清楚、步骤清晰的特点。方案对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇方案。以下是我给大家收集整理方案策划范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

物业封闭式管理方案篇一

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方):

受委托方(以下简称乙方):

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将红星小区委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条物业基本情况

物业类型: 有限责任公司

坐落位置□xx市xx区xx街道xx街

委托管理的物业构成细目附后

第三条乙方提供服务的受益人为本物业的小区全体业主和物业使用人，本物业的小区全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章委托管理事项

第四条公共环境卫生，包括公共场所、道路、楼道、院内的

清洁卫生、垃圾的收集、清运及保洁。

第五条市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，主次道路的共用照明、包括道路、垃圾箱、沉淀池、污水管道等。

第六条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第七条便民摊点棚、广场文化体育娱乐设施及场所等的养护与管理。

第八条维持公共秩序，交通与车辆停放秩序的管理，包括安全监控、巡视。

第九条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理服务费；
2. 业主室内有偿服务费；
3. 便民摊点棚经营管理费；
4. 门面经营管理费；
5. 特约服务费；

第十条协调处理上级各部门安排的其它工作。

第十一条对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、赔偿损失等措施。

第三章委托管理期限

第十二条委托管理期限为两年(自4月16日起至年4月日止)。

第四章双方权利义务

第十三条甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；
- 3、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 5、审议乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- 6、甲方向乙方提供经营商业用房(产权仍属甲方)，每月元租用；
- 7、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政策、法制、文化宣传教育活动；
- 9、本合同终止时，退还乙方余下的管理保证金；

第十四条乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定制定物业管理制度；
- 2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
- 3、按本合同第十四条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

7、乙方对业主或物业使用人的特约服务，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准须经业主或物业使用人同意。

8、每年向甲方管理费元，交纳管理保证金

10、每6个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

12、拥政爱民，遵纪守法。

第五章物业管理服务质量

第十五条乙方须按下列约定，实现目标管理。

1、公共环境：全天保洁、无垃圾暴露、日产日清、卫生环境达标(六净六无)；

2、小区市场：经营管理有序、入室经营、无露天经营；

3、绿化：修剪养护及时；

4、交通秩序：交通便利、车辆行驶畅通、停放有序；

5、业主和物业使用人对乙方的服务满意率达到80%以上；

具体的物业管理服务质量要求附后。

第六章物业管理服务费用

第十六条物业管理服务费

1、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方每月元向业主或物业使用人收取，每季度的第一个月为缴费时间，最多预交壹年；非住宅房屋由乙方和业主或物业使用人协商收取，最多预交壹年；便民摊点棚经营管理费由乙方和经营者协商收取，最

多预交壹年;其它特约服务费协商收取。

2、管理服务费标准的调整，按市场及业主委员会协商调整。

第十七条公用设施的小修、养护费用

1、道路市政公用设施和小区广场的小修、养护费用，有乙方承担；

2、公共绿地、树木的养护费用，由乙方承担；

3、便民摊点棚及其它设施的小修、养护费用，有乙方承担；

第七章违约责任

第十八条甲方未按规定交接物业的管理收费权利，使乙方未完成规定管理目标，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，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十九条乙方违反本合同第五章的约定及合同附件，未能达到约定的管理目标，甲方有权按期考核，一次不达标的罚款1000元，二次不达标的罚款元，三次不达标的罚款未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。第二十条乙方违反合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十一条甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方10000元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予经济赔偿。

第八章附则

第二十二条自本合同生效之日起天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十三条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

第二十四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，补充协议与合同具有同等效力。

第二十五条本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十六条本合同及附件和补充协议中规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十七条本合同正本连同附件共5页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第二十八条本合同执行期间，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。

第二十九条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决；协商或调解无效的依法向人民法院起诉。

第三十条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

第三十一条本合同自签订之日起生效

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年____月____日_____年____月____日

物业封闭式管理方案篇二

受托方（以下简称乙方）：_____根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将（物业名称）委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：

占地面积：_____平方米

第二条 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应对履行本合同承担相应的责任。

第三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理服务费；

2. _____
_____.

第四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第五条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、等措施。

第六条 其它委托事项

1. _____
_____.

第七条委托管理期限为_____年。自____年____月____日____时起至____年____月____日____时止。

第八条a□甲方权利义务（适用于业主委员会）

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
2. 制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；
3. 审定乙方拟定的物业管理制度；
4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
5. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

b□甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

2. 审定乙方拟定的物业管理制度；
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

- （1）负责返修；
- （2）委托乙方返修，支出全部费用；

□3□_____.

第九条乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；
2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
3. 按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；
7. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；
8. 每个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

第十条乙方须按下列约定，实现目标管理

6. 交通秩序：_____.

第十一条物业管理服务费

2. 管理服务费标准的调整，按___调整；
3. 空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米___元向___收取；
4. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第___项处理：
 - (1) 从逾期之日起按每天___元交纳滞纳金；

(2) 从逾期之日起按每天应交管理费的万分之___交纳滞纳金;

□3□_____.

第十二条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取

3. _____.

付, 收费标准须经甲方同意。

第十四条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下:

1. 高层楼房电梯运行费按实结算, 由乙方向业主或物业使用人收取;

2. _____.

第十五条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用

5. 附属配套建筑和设施的小修、养护引用, 由_____承担; 大中修费用, 由_____承担; 更新费用, 由_____承担。

第十六条甲方违反合同第十九条的约定, 使乙方未完成规定管理目标, 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, 甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条乙方违反本合同第五章的约定, 未能达到约定的管理目标, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的, 甲方有权终止合同; 造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方经济赔偿。

第十八条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十九条甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十条本合同执行期间，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。

第二十一条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由_____仲裁委员会仲裁（当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第二十二条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满_____天前向对方提出书面意见。

第二十三条本合同自签字之日起生效。

甲方签章：_____乙方签章：_____

日期：_____日期：_____

物业封闭式管理方案篇三

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《_____》、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、_____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、_____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_____费用

1、车位及其使用管理服务费用：

- (1) 机动车：_____；
- (2) 非机动车：_____；
- (3) 有线电视：_____；

第五条代收代缴_____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_____服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），_____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辦法拨付给乙方。
- (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_____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_____、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_____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_____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_____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。

第十二条声明及保证

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、_____机构、_____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的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、_____机构、_____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的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。

第十三条 保密

双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密

（技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该商业秘密的原提供方同意，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。

第十四条不可抗力

本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、_____、政府行为等。

如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在_____天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

第十五条通知

根据本合同需要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。

各方通讯地址如下：_____。

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应责任。

第十六条争议的处理

1、本合同受_____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_____委员会_____；

(2) 依法向人民法院起诉。

第十七条解释

本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

第十八条补充与附件

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协议。本合同的附件和补充协议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。

第十九条合同效力

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公章之日起生效。有效期为_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。本合同正本一式_____份，双方各执_____份，具有同等法律效力；合同副本_____份，送_____留存一份。

甲方（盖章）：_____?乙方（盖章）：_____

代表（签字）：_____?代表（签字）：_____

签订地点：_?签订地点：

物业封闭式管理方案篇四

甲方：

代表人：

乙方：深圳xx发展公司

法人代表□xx

经xx住宅区业主大会年月日投票表决同意：直接聘请xx发展公司为xx住宅区(以下简称“本住宅区”)提供物业管理服务。为保障管理服务正常运行、规范双方的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，本合同的甲、乙双方达成以下合同条款。

第一条 物业基本情况

- 1、住宅区位置：深圳市罗湖区_____。
- 2、占地面积：_____平方米。
- 3、建筑面积：_____平方米。其中：住宅面积：_____平方米(分别为别墅_____平方米、复式别墅_____平方米、高层_____平方米、多层_____平方米);商业面积：_____平方米;服务楼面积：_____平方米(含首层停车库);其它面积(配电房、地下室等)_____平方米。
- 4、住宅户数：_____户(截止_____年_____月_____日止，业主入伙户数_____户，_____户未入伙)。
- 5、物业类型：混合住宅小区。

第二条委托管理服务事项

- 1、本住宅区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、设备机房等)的维修、养护和管理。
- 2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。
- 3、本住宅区规划红线内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、停车场等)的维修、养护和管理。
- 4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。
- 5、本住宅区公共环境(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;小区消杀;公共区域绿化等。
- 6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。
- 7、本住宅区的安全管理,实行24小时封闭式管理,对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视,实行外来人员检查登记出入制度,配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。
- 8、本住宅区的社区文化的开展建设。
- 9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。
- 10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条合同期限

本合同管理服务期限为3年。自201__年__月__日起至__年__月__日止。

第四条甲方的权利和义务

- 1、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。
- 2、对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定，如聘请专业公司需要支付费用的，则该费用从物业收费中支出。如未达标或因乙方管理不善，造成本住宅区业主公共利益的重大经济损失的，甲方有权提前单方终止合同。
- 3、聘请独立审计机构每年对有关账目进行审计，审计费用在物业收费中列支。如乙方提供虚假或失实的账册、传票等致使甲方利益严重受损的，甲方有权提前单方终止合同。
- 4、支持乙方向不按合同规定缴纳物业管理服务费的业主催缴物业管理服务费；不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费；反对业主无理拖欠物业管理服务费，致使其他缴费业主的合法权益受到侵害的行为。乙方应作好对欠费业主的催缴、统计、记账工作，确保本住宅区物业管理服务费的收缴率不低于总应收费的98%，如无故达不到该收缴率，则低于的部分以乙方的佣金抵扣。
- 5、业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费超过1个月的业主进行公示通报；对欠费超过3个月的业主，可提起诉讼追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。
- 6、不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。

- 7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
- 8、有关法规政策规定的应由甲方承担的其他权利和义务。

第五条乙方的权利和义务

- 1、全面执行本合同附件《深圳市罗湖区xxx住宅区物业管理服务方案》(以下简称“服务方案”)。
- 2、完善并制订与“服务方案”相匹配的管理办法和操作规程以履行本合同。如超出业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的,以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的,应事先报告并获得业主大会批准。
- 3、有权选聘有资质的专业公司承担本住宅区的单项管理业务并支付费用、但不得将本合同项下的整体管理权利和义务转让给第三人,不得将任何单项业务承包给个人。
- 4、遵照国家、地方物业管理服务收费规定,乙方应在本住宅区显著位置长期公示物业管理服务项目、服务内容、服务标准、收费标准等内容。
- 5、负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案,经甲方审定后组织实施。
- 6、购买本住宅区的公共财产及公众责任险。
- 7、作为提供物业管理和服务的对价,乙方每年年度终了时按年度物业管理总支出的10%计提物业管理服务佣金(以下简称“佣金”)一次。
- 8、本住宅区物业管理服务费所有收支账目,按政府规定由乙方每3个月向业主公布一次,张贴时间不少于15天,账目公布前送交甲方审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日

以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知甲方。

9、鉴于乙方一直是本住宅区的事实物业管理人，乙方有权力追缴历年来业主欠缴的物业管理费用。

10、对本住宅区的公共或共用设备、设施和相关场地，乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本住宅区内改、扩建或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

11、为使本住宅区物业的保值、升值，乙方应采取积极有效的措施，阻止业主或物业使用人擅自改变本住宅区既定的使用用途及功能。尤其阻止将住宅用作商业、办公、集体宿舍或其他非一般住宅的用途。

12、建立本住宅区的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况并及时书面通知甲方。

13、开展积极向上、健康的社区文化活动和便民服务工作。

14、本合同终止时，及时向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本住宅区的公共财产，包括物业管理费结余、公共收入积累形成的资产等。

15、有关法律法规规定的应由乙方承担的其他权利、义务和责任。

第六条物业管理服务标准

本住宅区定位为高档次的住宅区，乙方应执行与之相匹配的物业管理服务标准。具体按《深圳市罗湖区xxx住宅区物业管理服务方案》中的相关条款执行。

第七条物业管理服务费收取标准及管理

1、本住宅区物业管理服务费按如下标准收取：别墅物业每平方米5.20元/月；复式别墅每平方米3.55元/月；高层物业每平方米3.60元/月；多层物业每平方米2.30元/月；商业物业每平方米5.00元/月-6.00元/月；服务楼每平方米2.50元/月(以上物业面积均按建筑面积计算)。

2、本住宅区物业管理服务费由乙方按月直接向业主或物业使用人收取；乙方应在每月10号前，向已缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须按政府规定和程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

3、物业管理服务费的结余部分归全体业主所有，用于弥补以后物业管理费的不足，未经业主大会同意，乙方不可支配使用。

第八条专项本体维修基金的收支管理

1、本住宅区专项本体维修基金按政府收费标准收取：高层每平方米建筑面积0.25元/月；多层每平方米建筑面积0.15元/月(别墅除外)。随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，管理处对本体基金以房屋本体每栋为单位进行专(记)帐管理，并设立专用账号存储本物业的本体基金。

2、本住宅区专项本体维修基金的使用，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用，乙方先立项报价，甲方审核签字后实施的程序进行运作。

3、本住宅区专项本体维修基金的收支、使用账目，每3个月由甲方向业主公布一次，张贴时间不少于15天，接受全体业主的监督，账目公布前由甲方送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前。

4、业主拖欠专项本体维修基金的，由乙方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行处理。

5、本住宅区公用设施专用基金的交纳、使用、续筹、管理等，按《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》执行。

第九条公共设施及业主共有物业收入及管理

1、本住宅区属业主私家车位以外的所有室内、室外停车位实行统筹使用，暂定每车每月车位使用费(含车场管理费)为220元。

2、本住宅区的业主私家车位，每月每个车位需缴纳车场管理费30元，与物业管理费合并使用。

3、本住宅区产权属于乙方的室内停车位(除已出售的部分)共计76个，由乙方有偿提供给全体业主使用，每月由乙方按每个车位每月200元(不含车场管理费)的固定标准净提取76个车位使用费。

4. 本住宅区的临时停车的收费按市政府指导价执行。

5、本住宅区严格控制外来车辆的停放，除极其特殊的情况外，禁止外来车辆停泊过夜。

6、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修保养，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

7、本住宅区公共区域的电梯广告及相关收入、除乙方权属之外的停车场收入、特约服务收入等，归全体业主所有，和物业管理费合并使用。

第十条合同的终止、续约与交接

1、本住宅区物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。

乙方应提前30天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、住宅区资料等交接清单，送甲方审核。住宅区物业收费财务账目，应于合同终止后的10日之内，送交甲方审核，由甲方聘请专业财务公司进行审计。

2、乙方愿意续约的，应在合同到期前60天，书面通知甲方。由甲方在合同到期前30天召开业主大会决定续约与否。如本住宅区全体业主所持投票权2/3同意续约的，将直接与乙方续签合同。

3、本住宅区业主大会表决结果达不到全体业主所持投票权2/3以上的，原合同到期后自行终止。由甲方另行招聘物业管理服务公司。

4、新老物业管理公司的交接过渡期最长为2个月，乙方应提供过渡期物业管理服务；2个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成服务标准或损害物业共同利益的，乙方应给予甲方相应补偿。给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得物业管理服务权或致使对方失去物业管理服务权，或造成对方经济损失的，应当承担相应的责任。

5、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，

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。

6、甲乙双方以及业主因物业服务发生争议的，应尽量平等协商解决，协商不成的，任何一方均可向罗湖区人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

7、合同期未满，乙方擅自提前停止物业管理服务的；乙方不按时交接、撤离的，均应向甲方赔偿实际损失。

第十二条其他事项

1、本合同未尽事宜，双方可以进一步协商并签订补充协议约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同附件《深圳市罗湖区xxx住宅区物业管理服务方案》是本合同有效组成部分，与本合同具同等法律效力。

3、本合同(含附件)正本一式三份，甲乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

4、本合同自甲乙双方签字盖章后生效，对甲乙双方及本住宅区全体业主均具约束力。

甲方：深圳市罗湖区xxx住宅

乙方：深圳xx发展公司

区业主委员会

负责人：

负责人：

签署日期：年月日

签署日期：年月日

物业封闭式管理方案篇五

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《中华人民共和国合同法》、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。

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。

承包经营，自负盈亏。

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

物业封闭式管理方案篇六

协议双方:

物业管理方(以下简称甲方):

用户方(以下简称乙方):

乙方系一期小区商业街号用户(房屋座落图详见附件1), 甲方系该小区商业街的物业管理及服务单位。

根据《中华人民共和国合同法》及《武汉市住宅区物业管理条例》等法律法规之规定, 双方在平等、自愿和协商一致的基础上, 就其物业管理及服务的相关事宜, 达成如下协议:

甲方提供物业管理服务项目

负责提供小区商业街所有公共区域(走廊及休息亭)的卫生保洁。

负责保障小区商业街每日二十四小时供电、供水(如遇供电局停电，自来水公司停水及设备维修保养除外)。

负责小区所有公共区域的花卉及植物摆放。

请用户于每日20：30将室内垃圾用塑料袋封好，放置指定位置。乙方若需要丢诶其房屋室内进行保洁，可向甲方办理有偿服务的相关手续。

为给乙方提供各种需要和方便，甲方将提供室内保修服务、商业服务和其他有偿服务，本着“服务为主，适当收费”的原则，其收费标准以在甲方管理服务部的公榜为准。如乙方的室内保修事项为原装设备质量问题，则不收取任何费用。

为便于乙方与甲方公司联系有关事宜，物业管理公司的服务咨询电话：

甲方应承担的管理事项

1、负责本小区公共次序的维护和管理，乙方房屋室内的自有财产等，由乙方自行保管并投保，如遗失或被盗，甲方管理公司将配合公安部门进行调查和处理。负责办理乙方经营及管理人員出入本小区的有效证件。

2、凡乙方大件办公室用品，如：办公桌椅、复印机、电脑、保险柜及其他贵重物品等，如需搬出商业街或大型搬迁，应由乙方详细填写物品清单，并由乙方负责人签名，然后到甲方管理服务部办理审核批准手续，否则，甲方管理公司保安員有权拒绝放行。

三、乙方承担的物业管理费的缴纳及付款方式

1、乙方的用房面积为平方米，乙方每月的物业管理综合服务费用为元/平方米，每月总计元，由乙方从签定本协议，按先收费原则，每壹年缴纳一次。

2、乙方房屋的室内用水、用电费用甲方收取押金1000元，甲方一方双方于每月20日抄录该房屋电表、水表实际读数后，由乙方按实际使用读数，于当月10日前向甲方缴纳。本物业定于20xx年10月30日正式移交，此时间以前甲方原则上同意乙方先行使用，但甲方不承担乙方在未正式移交前进行使用而可能带来的任何责任(无论物业方是否许可)，乙方提前使用则应先征得物业管理公司认可并正常缴纳物业管理费用。

3、乙方在小区停车场停车，应缴纳车位使用费，甲方依照市物价局批准的收费标准进行收费。为方便用户，甲方可以按月、季度、年度办理车位使用证。

4、乙方所有对甲方的应缴纳费用，可用现金、支票等方式的缴纳。以支票的方式的付款，应以其付款到达甲方帐户的时间为准。

用户的配合事项

1、为了维护商业街的整体形象，乙方未经物业公司许可不得在店外经营及电外摆放物品。如确有需要则应在物业公司许可的情况下有偿限时使用。店门一律内开，同时，本小区商业街内实行招牌的统一管理，乙方设立招牌应在指定区域，并征得物业公司同意，否则物业公司有权制止。

2、乙方应注意爱护本小区商业街公共区域的清洁和卫生，不得随意吐痰，扔烟头、纸等杂物，并严禁发出影响其他用户的.噪音，如装修噪音、高声喧哗、播放音乐等，否则，将视情况进行处理或处罚。

3、若乙方需对房屋室内进行二次装修，乙方应将装修方案及

图纸报甲方审批，如无大的修改，甲方应在接到装修方案及图纸后三个工作日内审批完毕。二次装修施工单位，不论是甲方推荐还是乙自带(选)，进场施工前，均须与甲方签定《二次装修管理服务协议》(另见)，并交纳一定数额的二次装修管理服务费。所有装修施工材料及施工人员，一律按甲方指定的时间及路线出入小区商业街。

为配合管理，乙方应将紧急联系方式提供甲方，以便非正常办公时间异常情况的紧急联络。

根据《消防法》的规定和本小区商业街辖区消防主管单位的要求，

乙方应明确本单位的消防负责人，并签定《武汉金色港湾商业街防火安全责任书》。

其他事项

1、本协议涉及的店面系小区内经营店面，在经营范围上将会受到限制，乙方对此有充分的认识，原则上以提供社区服务为主，甲方鼓励经营休闲类经营项目(无污染项目)，各店面经营应遵守国家相关法律法规并服从工商、城管等部门的管理。本小区商业街详细地址为：武汉市龙阳大道236号。

2、乙方所购店面中有部分店面系甲方提前出租，并签有出租合同，

乙方同意保持该合同之延续性，依据原出租合同2x年x月xx日以后的租金收入权益将由乙方拥有，原出租合同中租赁期满时间为2x年x月xx日，原租户的权益应得到保证(原出租合同见附件2)。

为便于联系，乙方应指定本单位一联系人，专门负责办理有偿服务的有关事宜。

本协议于甲方和乙方双方签字盖章之日起生效。

本协议未尽事宜，甲方和乙方应尽量协商解决，协商不成时，可向本小区商业街所在地人民法院起诉解决。

本协议一式两份，甲方和乙方双方各执一份，均具有同等效力。

乙方(盖章)： 甲方(盖章)：

代表(签字)： 代表(签字)：

日期： 年月日

物业封闭式管理方案篇七

随着时间的推移，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能平衡双方当事人的平等地位。那么常见的合同书是什么样的呢？下面是小编为大家整理的小区前期物业管理合同，欢迎大家借鉴与参考，希望对大家有所帮助。

委托方(以下简称甲方)： _____

受托方(以下简称乙方)： _____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将(物业名称)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：

占地面积： _____ 平方米

第二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应对履行本合同承担相应的责任。

第三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理服务费；

2. _____
_____.

第四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第五条对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、等措施。

第六条其它委托事项

1. _____
_____.

第七条委托管理期限为_____年。自___年___月___日___时
起至___年___月___日___时止。

第八条a□甲方权利义务(适用于业主委员会)

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2. 制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；

3. 审定乙方拟定的物业管理制度；

4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
5. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

b□甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

2. 审定乙方拟定的物业管理制度；
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

- (1) 负责返修；
- (2) 委托乙方返修，支出全部费用；
- (3) _____.

第九条乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；
2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
3. 按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；
7. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

8. 每个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

第十条乙方须按下列约定，实现目标管理

6. 交通秩序：_____。

第十一条物业管理服务费

2. 管理服务费标准的调整，按___调整；

3. 空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米___元向___收取；

4. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第___项处理：

(1) 从逾期之日起按每天___元交纳滞纳金；

(2) 从逾期之日起按每天应交管理费的万分之___交纳滞纳金；

(3)_____。

第十二条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取

3._____。

第十三条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第十四条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1. 高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

2. _____.

第十五条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用

5. 附属配套建筑和设施的小修、养护引用，由_____承担；大中修费用，由_____承担；更新费用，由_____承担。

第十六条甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，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，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十八条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十九条甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十条本合同执行期间，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。

第二十一条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，

双方同意由_____仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构, 事后又未达成仲裁协议的, 可以向人民法院起诉)。

第二十二条合同期满本合同自然终止, 双方如续订合同, 应在该合同期满_____天前向对方提出书面意见。

第二十三条本合同自签字之日起生效。

甲方签章: _____ 乙方签章: _____

日期: _____ 日期: _____