

前期物业服务合同 前期物业服务合同 书(精选10篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

前期物业服务合同篇一

物业产权所有人：

国 籍：

身 份 证：

地 址：

邮 政 编 码：

联 系 电 话：

物业服务提供人：

法人代表：

住所地：

邮编：

资质等级：

证书编号：

根据《广西壮族自治区物业管理条例》、《物业管理条例》及《广西壮族自治区物业管理条例》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，就甲乙双方对“长融·人和春天”_____区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：

坐落位置：

物业管理区域四至：

东至富民路；南至坭兴街；西至扬帆大道；北至子材大街。

第二条 甲方所购“长融·人和春天”商品房，房屋销售合同编号_____，商品房位于：_____区第_____栋_____号房，该商品房的用途为_____，属_____结构，层高_____该商品房建筑面积共_____平方米。（最终以产权登记的建筑面积为准）

第二章 服务内容与质量

第三条 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；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；

- 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、安全防范等事项协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第四条 物业服务质量标准为按照《广西壮族自治区物业管理服务等级标准》一级标准执行。乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准。

第五条 甲方可委托乙方对其产权范围内物业专有部分提供维修保养等服务，服务内容和费用由甲方与乙方另行商定。

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包干制方式；

物业服务费用以甲方拥有的产权物业的建筑面积为基础，并按如下收费标准计算：

本物业管理区域物业服务收费实行市场调节价格，具体收费标准如下：

1、住宅：

2、商业物业：

(2) 物业共用部位(含物业管理用房)、公共设施设备的日常运

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；

(8) 法定税费；

(9) 物业管理企业的利润；

(10) 其他物业服务费用开支。

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。

第七条 物业服务费缴纳起始日按以下约定□a□甲方在开发商(广西长融置业有限公司)公告的期限内接房的，物业服务费自接房之日起全额计收；b□甲方未在开发商公告的期限内接房的，物业服务费从公告中规定的接房最后期限的次日起全额计收。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发商原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由开发商全额交纳。因甲方本身原因导致物业未能按时完成交付使用的，其物业服务费应从《商品房买卖合同》约定的接房之日起至实际交付使用之日的物业服务费由甲方全额交纳。

甲方与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，甲方应将其与物业使用人之间的约定，书面告知乙方。但是甲方与物业使用人之间的约定，不能免除甲方交纳物业服务

费的责任，在物业使用人违约的情况下，乙方追索物业服务费的第一对象仍为甲方。

物业服务费用按季度交纳。甲方或物业使用人首次应一次性预缴六个月物业服务费，以后自首次交费期满之日起按季度收取，业主或物业使用人应在每季度物业服务费到期之日前5天缴纳下期物业服务费用。逾期不交的应视为甲方违约。

第八条 本合同约定物业服务收费为包干制，并每年一次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

本物业的物业服务费用中不包括房屋共用部位、共用设施设备保险费用以及乙方对甲方人身安全和家庭财产负责保护和保管的费用。

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：协商或仲裁。同时，在本合同约定采取其他物业服务费收取方式时，乙方不受本条款约束。

第四章 物业的经营与管理

第九条 小区停车收费包括车位租赁费和车辆停放服务费。

车辆停放服务费用于车位(车库)的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护等。

停车场收费分别采取以下方式：

(一)、非机动车停车场停车停放服务费的标准：

本期物业管理范围内不允许在未经规划批准的非机动车停车位(地下室)停放非机动车及摩托车。

(二)、机动车停车场停车停放服务费标准：

(三)、小区规划停车位产权、收益权、处分权属于开发商所有，并委托乙方进行管理。

(四)、商业配套停车场所有权、收益权、处分权属于开发商所有，其停车收费另行规定。

4、对本物业区域内交通秩序及车辆停放、行驶方向等乙方有指引管理与提供有偿使用停泊场地的义务，但不承担甲方及物业使用人的车辆(含随车物品保管)保险、责任。

第十条 本物业管理区域内的会馆属开发商所有。

开发商委托乙方对会馆全部(或部分)经营管理，乙方在委托范围内按下列标准向使用会所的甲方或其授权的物业使用人收取费用：

- 1、当时挂牌收费标准；
- 2、开发商承诺优惠的收费标准。

第五章 物业的承接验收

第十一条 甲方承接物业时，乙方应配合甲方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：公共绿化、配电、安防系统、机动车智能管理系统、康乐设施、公共路面及排水系统等；若甲方对查验结果无书面提出异议，甲方认可乙方的查验结果，应予以同意接收。

第十二条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题的，开发商应及时解决处理。

第六章 物业的装饰装修管理

第十三条 甲方(或授权使用人)对物业装饰装修的，应与乙方就装饰装修施工时限、废弃建筑物清运费用、装修管理服务

费用、装修施工中的禁止行为和注意事项等进行约定。但甲方与乙方就装修施工的有关约定，并不免除甲方因其过失行为或蓄意行为对另外第三方造成损失的赔偿责任。

第十四条 甲方(或授权使用人)因在装饰装修中产生的废弃建筑垃圾(甲方袋装密封，按规定时间运至本物业指定清运点)，应按约定的收费标准向乙方交纳装饰装修垃圾清运费。

第七章 物业的使用与维护

第十五条 业主大会成立前，甲方应配合执行乙方制定的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，甲方和物业使用人应给予必要的配合，并按乙方通知予以纠正，否则应视为甲方违约。

第十六条 乙方可采取规劝、警告、按合同约定要求甲方承担违约责任、上诉法院等措施，制止甲方或其授权的物业使用人违反《人和春天业主临时公约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，以便保障多数业主的权利。

第十七条 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理甲方或其授权物业使用人的投诉，并接受其监督。

第十八条 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内通道、场地的，应事先予以公示，公示期间大多数业主未向乙方提交书面异议的，公示期间结束后，乙方可按公示方案开挖，并在约定期限内予以恢复。

第十九条 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。

第八章 专项维修资金

第二十条 专项维修资金的缴存按钦州市政府主管部门的相关要求执行。在尚未缴存专项维修资金的情况下，小区公共设施设备(消防、电梯、变压器、门禁监控系统、二次供水)等年检费由业主缴纳，中、大型维修费(一次性维修费用在壹仟元以上(含壹仟元))由相关利益的业主共同承担，物业公司在进行维修前告知相关利益业主维修费用并收取维修费用。

第九章 违约责任

第二十一条 甲方违反本合同第十五条、第十六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第三条、第四条、第五条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿乙方乃至第三方损失。

第二十二条 甲方或其授权的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的，除应如实补缴所欠服务费，从欠款之日起，还将按欠款总额每日3%的标准向乙方交纳违约金。情节恶劣者，乙方有权请求有关部门采取停水、停电的措施进行催交，逾期3个月仍不交纳的，乙方可向人民法院对甲方提起诉讼。

第二十三条 乙方违反本合同第六条、第七条约定，擅自提高物业服务费用标准的，甲方或其授权物业使用人有权就超额部分拒绝交纳。

第二十四条 以下情况乙方不承担违约责任：

- 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、甲方或其授权物业使用人无故拒交物业服务费，造成中断正常物业服务的；

第十章 其他事项

第二十五条 本合同自开发商公告接房期限结束之日起生效。

第二十六条 合同期限自 年 月 日起至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。

第二十七条 甲方与其授权物业使用人之间的约定，不能违反本合同；甲方授权的物业使用人违反本合同约定时，甲方承担全部违约责任。

第二十八条 本合同的附件《人和春天业主临时公约》、《广西壮族自治区物业管理服务等级标准》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。

第二十九条 如甲方不在所购买的物业居住生活时，以

作为接收乙方所发各项通知的指定地址；指定地址发生变更的应在变更后3日内书面告知乙方，否则相关通知等一经邮寄该地址即视为送达。本合同未尽事宜，双方可以书面形式另行签订补充协议。

第三十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方选择以下方式处理：

向乙方所在地人民法院提起诉讼，并由违约方承担诉讼费、财产保全保险费、律师代理费等相关费用。

第三十一条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执壹份，其余送相关部门存档。

甲方(签章)

乙方(签章)

年 月 日

年 月 日

前期物业服务合同篇二

营业执照注册号: _____

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) _____

营业执照注册号: _____

联系电话: _____ 委托代理人: _____

联系电话: _____ 通讯地址: _____

根据有关法律、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养护或其他特约服务的，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。

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_____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：_____

授权代表：_____

乙方：_____

授权代表：_____

____年____月____日

前期物业服务合同篇三

第十三条 甲方的权利及义务：

一、甲方的权利：

- 1、代表和维护业主、物业使用人的合法权益；
- 2、审定乙方拟定的物业相关管理制度；
- 3、审定乙方服务年度计划、财务预算及决算；
- 4、监督和协助物业公司履行服务合同；
- 5、根据业主大会的决定选聘、解聘物业企业；
- 6、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料、并于合同生效之日起30日内向乙方移交。

二、甲方的义务

- 1、协助乙方监督业主遵守《业主公约》；
- 2、协调、处理本合同生效前所发生的本小区物业管理方面的遗留问题；
- 3、当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催缴或按相关规定处置。
- 4、协助乙方与社区、街道、公安派出所搞好小区物业工作；
- 5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第十四条乙方的权利和义务

一、乙方的权利

- 1、根据《物业管理条例》和相关的法律、法规及合同的约定，制定小区物业管理制度；
- 2、对违反《业主公约》和小区物业管理制度的业主，有权提

请有关部门处理；

5、负责编制该小区物业管理年度计划、资金使用计划及决算报告；

6、每一年向该小区全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

8、按约定向业主和物业使用人收取服务费用；

9、乙方没有对业主专属物品进行保管的义务，不负责小区业主及物业使用人的各种物品的丢失、损坏、碰撞、乱划等。

二、乙方的义务

1、按合同约定的服务项目、服务质量，为小区业主和物业使用人服务；

2、接受业主和业主委员会、物业行政主管部门、物价等部门的监督、检查和指导；

4、对小区内违反《业主公约》、治安、环保、物业装饰、装修和使用等方面的法律、法规规定的行为，及时向有关行政管理部门报告，在确保自身权益不受侵害的条件下有义务及时劝告；对业主安装太阳能热水器等设备、设施要严格限制、管理、指导，以免对共用部位造成损坏。

7、本合同终止时，必须向甲方移交全部档案资料。

第六章物业服务质量

第十五条经甲、乙双方约定，小区物业按照《延边州住宅小区物业服务等级标准》为四级服务：

一、房屋外观：完好、整洁、外墙面砖、涂料等装饰材料无

脱落、无污迹，每4年对小区楼道进行一次刮大白。

二、设备运行：

- 1、供水、供电、通讯、照明等设备设施齐全，设备运行正常，无事故隐患；
- 3、设备运行操作人员严格遵守操作规程及保养规范；
- 4、消防系统设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；
- 5、道路畅通，路面平坦；
- 6、路灯、楼道灯等公共照明设备完好率达到90%以上，按规定时间定时开关；
- 7、设备设施保养、检修制度完备，对设备故障及重大事件有处理记录。
- 8、保持设备设施场所整洁卫生，制定设备设施管理制度；
- 9、危及人身安全隐患处有明显标志和防范措施。
- 10、公用照明灯天黑开灯，24时前关灯。

三、房屋及设施、设备的维修、养护：

- 1、按政策规定和《业主公约》约定对房屋进行管理服务；
- 3、空调安装无安全隐患；
- 4、房屋装修符合规定，不能发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。
- 5、小区硬覆盖发现小部位损坏应及时修复。

四、公共环境：

- 1、小区公共场所、楼道、楼梯、主次干道，每天清扫一次；楼道、楼梯每周拖一次，发现污染，随脏随拖。
- 2、及时清扫积水、积雪；
- 3、楼道玻璃每半年擦试一次；
- 4、垃圾每日收集一次，运送至小区外的垃圾箱。垃圾做到日产日清；
- 5、小区内要根据需要进行消杀害虫，有效控制蝇、虫孳生；
- 6、小区内公共排放雨水、污水管道定期疏通，保证排放管道畅通；
- 7、对雨水、污水排放井、化粪池定时清掏，保证排放井通畅。

五、绿化管理及养护：

- 1、花草树木无枯死，发现死树，及时清除，并适时按需要补种。
- 2、根据气候状况和季节，适时组织浇灌，施肥和松土；
- 3、适时组织防冻保暖，预防病虫害；
- 4、草坪应及时进行修剪，及时清除废弃物。

六、交通秩序：

- 1、小区内谢绝与业主无关的机动车辆长时间滞留、过夜。
- 2、保持小区内、大门处消防、急救通道畅通。

七、安全防范：

小区主出入口24小时设两名接待员轮流提供接待服务，对小区内重点部位每4小时巡查一次，谢绝商贩随意进入小区。设一名管理人员，八小时工作。

八、急修：接到报告后，白天1小时内或按双方约定时间到达现场，并及时处理，做好维修记录。

九、小修：24小时之内到达现场并及时进行维修，做好维修记录。

十、小区档案资料的管理：

建立档案管理制度，共用设施设备档案、业主档案、维修记录等，建档成册，妥善保管。

十一、业主和物业使用人对乙方的基本满意率达到75%。

第七章违约责任

第十六条乙方违反本合同，未达到服务质量约定目标时，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失时，乙方应承担相应的法律责任。

第十七条甲方违反本合同，造成乙方未能完成合同内容时，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，全体业主承担相应的法律责任。

第十八条乙方违反合同，擅自提高收费标准时，甲方有权要求乙方说明情况，小区内60%以上的业主不同意时，乙方要将多收的部分予以清退，情节严重的要承担赔偿责任。

第十九条甲乙双方的任何一方无正当理由提前终止合同时，应向对方支付本小区年物业管理费用总额的150%的违约金，

给对方造成损失超过违约金的还应给予赔偿。

第八章其他事宜

第二十条利用物业管理区域内共用部位、设施设备的经营收入在乙方提留合理收入外，其他部分须用于小区的公益性投资，物业公司未经业主大会同意不得擅自利用共用部位经营。

化粪池设施，共有的供暖设施，共有的主体结构，共有墙体修缮，共有楼盖修缮等，其物业服务费的交纳按照相关文件执行。

第二十二条对于居民住宅楼内至马葫芦之间下水管道堵塞，乙方应及时给予协调修缮，但服务所需费用应由相关业主自行承担，维修费用双方应事先商定方可维修。

第九章附则

第二十三条为维护全体业主、物业使用人的切身利益，减少公共财产损失，在不可预见的情况下，如发生火灾、煤气泄漏、漏电、跑水、救助人命，协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因为采取紧急措施造成甲方必要的财产损失时，双方按有关法律规定处理。

第二十四条在本合同有效期间，如遇战争或类似战争行为、自然灾害等不可抗力因素，致使合同无法履行时，双方按国家相关法律处理。

第二十五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，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十六条本合同未尽事宜，按《延边州住宅小区物业服务等级标准》、国家法律法规、政策执行。

第二十七条本合同在履行过程中发生争议时，由双方当事人协商解决，协商不成时，可向申请延边仲裁委员会仲裁或依法向人民法院起诉。

第二十八条本合同共8页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份。

第二十九条本合同自双方签字之日起生效。

甲方： 乙方：

代表人代表人：

年月日年月日

文档为doc格式

前期物业服务合同篇四

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： _____

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) 物业使用中对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 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

前期物业服务合同篇五

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养护或其他特约服务的，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。

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_____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：_____

授权代表：_____

乙方：_____

授权代表：_____

_____年_____月_____日

前期物业服务合同篇六

7、小区内发生财物被盗、损毁、灭失(不包括自然损毁、灭失)等事故的责任明确如下：

(3)小区内发生火灾、盗窃等安全事故，乙方积极协助消防、公安等部门的工作；

9、合同争议的解决：协商解决；协商未果，双方一致同意由项目所在地的人民法院管辖；

10、乙方已按本合同的约定提供物业服务，因其他原因导致乙方的物业服务不能正常进行时，乙方可以终止本合同。

11、本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。

合同签署地：绵阳市

甲方： 乙方：

代表人： 代表人：

年月日 年月日

最新前期物业服务合同范文二

第一章总则

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。

第二章物业服务内容

_____□

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

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：_____

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_____元为标准租用。

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：

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；
6. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；
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；

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；

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：_____

签章：_____

_____年_____月_____日

前期物业服务合同篇七

_____（以下简称甲方）与_____（以下简称乙方），经友好协商，在平等互利的原则下，就为x项目提供物业顾问服务事宜达成一致意见，并签订本合同共同遵守。

1. 甲方：

地址：

电话： 传真：

2. 乙方：

地址：

电话： 传真：

第一章：注 释

1. 除合同内容或文义需要另外解释外，下列用语将具有如下意义：

1. 3“本合同”指本物业顾问服务合同及其附件。

2. 本合同内之标题是为方便阅读而写，并不影响本合同之结构和含义。

第二章：提供顾问服务之目的

1. 乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段，从物业管理角度提供顾问建议及服务，同时协助甲方进行本物业的销售及市场宣传活动。

2. 在乙方为本物业提供物业顾问服务期内及甲方足额支付预付费用后，甲方有权在本物业的售楼书、对外宣传资料和各种媒体宣传中使用乙方的名称及标识的文字和图案，声明本物业由乙方提供物业顾问服务。如甲方使用乙方公开对外宣传以外的资料必须事先经乙方确认后方可印刷或公布。惟甲方此项权利须严格限于乙方为本物业提供物业顾问服务期间内行使，且需按照乙方提供的标识样本使用乙方标识，否则乙方将保留所有权利追讨任何非授权使用乙方或其相关机构名称或标识之行为的法律责任及有形、无形的经济损失。

第三章：顾问服务及后期管理

在本合同有效期内，乙方依据双方约定的服务内容(详见附件《物业顾问服务内容》)为甲方提供顾问服务。

第四章：合同期限

本合同的服务期限自___年___月___日至本物业交付使用日止。

第五章：物业顾问人员工作执行

1. 本物业的物业顾问服务由乙方委派具有丰富实际操作和管理经验的工程经理和区域经理担任顾问组负责人，其余人员配合该两名人员共同在本物业的顾问服务中提供服务。乙方将向甲方提供顾问人员名单，经甲方认可后开展工作。

2. 在顾问期内，乙方顾问人员于本合同签订后根据合同附件的顾问服务内容或应甲方要求到本物业现场提供服务，其余时间通过电话、传真、电子邮件等方式提供顾问服务。

3. 乙方顾问人员需配合甲方施工进度按合同附件内容完成各阶段顾问工作，并每月依据合同附件及内容向甲方提交顾问工作报告□

第六章：顾问服务费用

1. 顾问酬金

乙方为甲方提供物业顾问服务的酬金为人民币xx万元整(rmb)□
甲方分x期支付给乙方：

第一期：于签订合同后十五个工作日内支付人民币xx万元整(rmb);

第二期:

第三期:

第四期:

第五期:

第六期:

2. 在乙方正常按本合同履行其应负责任之前提下, 甲方应按期向乙方付款。若甲方未能按本章第1条的约定按时支付乙方酬金逾期超过7日, 乙方有权暂停服务, 且不承担违约责任。

3. 若因乙方原因未能按合同履行其所承担的责任与义务, 甲方有权减缓支付下一期酬金, 且不承担违约责任。若因甲方原因造成乙方无法得到相应的资料或工作配合而导致乙方不能正常履约完成顾问工作, 乙方不承担违约责任。

4. 甲乙双方应各自负责缴付有关顾问酬金之税项及独立处理其财政状况, 互不干涉。

5. 顾问费用支付方式

甲方按本合同约定之顾问酬金以支票支付方式或以电汇方式汇付至乙方账户。乙方开具正式发票。

收款单位:

开户银行:

账 号:

第七章: 双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

1.1 有权依据本合同相关条款之约定，对乙方各阶段的顾问管理工作质量做出评价。

1.2 应向乙方提供本物业相关资料，如设计方案、设计图纸、设备图纸、设备说明等，供乙方制订物业管理规划时参考。

1.3 有权要求乙方根据约定之顾问事项提交专题书面报告，乙方应及时提交。

1.4 配合乙方协调项目内各部门工作关系。

1.5 在本合同终止后，有权要求乙方返还所有自甲方借出的关于本物业的图纸、文字资料等文件。

1.6 如因项目工程延误，导致本合同在期满时全部或部分内容仍然未能履行，甲方如需乙方提供延期服务，甲乙双方应就延期服务另行协商。

1.7 本合同终止，甲方须及时停止使用乙方的名称及标识(包括文字和图案)。但甲方在其销售渠道有权要乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段注明曾经由乙方提供物业顾问服务的事实，且甲方已制作完成并正在使用的印刷宣传制品除外。

1.8 本合同规定之顾问服务属乙方商业秘密，未经乙方许可，不得将顾问服务涉及的资料、图纸、数据等提供或披露给无关的第三方，如由此造成乙方损失，甲方需承担赔偿责任。但专为履行本合同有关的业务时除外。

2. 乙方的权利和义务

2.1 严格按照本合同约定向甲方提供物业顾问服务，主动、优

质地在合同期内完成顾问工作事项内的各项工作内容。

2.2依据本合同，定时委派指定顾问人员至甲方现场开展工作。如甲方认为乙方顾问人员不能胜任工作，乙方需进行人员调整，但此人员调整并不影响本合同继续履行。

2.3积极主动与甲方联络，随时以各种适当的方式(如到场、电话、传真、电子邮件)履行顾问工作事项之内容。

2.4向甲方提供专业及针对性顾问服务，体现在各种建议、制度、预算等。

2.5如甲方对乙方提供的顾问服务发出书面整改通知，应积极主动与甲方沟通，达成一致意见后确定并实施整改措施。

2.6如甲方因工程延期，导致本合同不能按时完成，可与甲方协商合同延期事宜。

2.7妥善保管甲方移交的本物业资料，在合同终止时，交还甲方。

2.8保守甲方商业秘密，未经甲方允许，不得向无关的第三方透露，如有违反，造成甲方损失，乙方需承担赔偿责任。

第八章：终止合同

1. 在履行本合同期间，甲乙双方中任何一方严重违约或者有其它违约行为致使不能实现合同目标，在接到对方书面通知十五日内仍未能达成改善或按本合同继续履行，守约方可再给予违约方一个月的宽限期，宽限期满，违约方仍未履行合同义务的，则守约方有权书面通知违约方终止本合同，并有权要求违约方按本合同约定酬金总额的%一次性赔偿经济损失。

2. 在本合同履行期间，甲乙双方在并无出现违约行为的情况

下，甲乙双方中任何一方有权提出提前终止本合同，提出终止合同的一方，必须提前三个月给予守约方书面通知，并另外支付守约方补偿金人民币x万元整(rmb)□一次性补偿守约方因合同提前终止的损失。守约方自接到通知之日起十五日内以书面形式复函，逾期未复的视为同意提出终止本合同一方的决定。

第九章：不可抗力

如遇火灾、地震、洪水、台风或动乱、战争、足以使物业停止正常运营的政府行为等不可抗力因素，致使本合同无法履行，甲、乙双方互不承担责任。

第十章：其它

1. 转让

本合同应约束合同双方当事人，如双方单位发生变更，其权利和义务的承继人应确保继续履行合同，任何一方合同当事人都不可在未得到其他合同当事人书面同意前转让本合同之一切或部分权益或责任。

2. 通知

任何与本合同有关之通知或通讯应以中文简体书写，并以传真、快递、邮寄或专人送交方式送至本合同内所注明各当事人之地址。会议通知则必须于二天前送达上述地址。

3. 完整合同

本合同已包括所有合同当事人之协议，并取代所有先前合同当事人之间关于为物业提供物业顾问管理服务的协议或沟通。若本合同任何条文于任何法律下成为无效、非法或不能执行，本合同其余的条文之有效性、合法性及可执行性并不因此而

受损。

4. 争议之解决

本合同各方在阐释或履行本合同时如发生争议，应首先通过友好协商解决。如果协商不能解决，各方同意向物业所在地人民法院提起诉讼。

5. 修改合同

本合同之一切条文，必须经过合同当事人共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改，删减和增加，并签订补充协议。

6. 合同附件

本合同所有附件是本合同不可分割的组成部分，本合同中所定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同意义。

7. 本合同以中文简体书写，一式四份；甲乙双方各持二份，具有同等法律效力。

甲方：

签署： _____

公司盖章： _____

乙方：

签署： _____

公司盖章： _____

_____年_____月_____日于签订

1. 本合同为示范文本(试行), 适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本(试行)的内容。

2. 本示范文本(试行)中下列词语的定义是:

(1) 业主, 是指不动产登记簿上记载的所有权人。

(2) 使用人, 是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

(3) 物业买受人, 是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

(4) 物业首次交付使用日, 是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

(5) 共有部分, 包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分, 是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、____、____、____、____等。相关业主共有部分, 是指一幢建筑物内部, 由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、____、____、____、____、____等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、____、____、____、____等设施设备。

(6) 公共区域, 是指一幢建筑物内部, 由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内, 由全体业主、使用人共同使用的区域。

(7) 专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

(8) 预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

(9) 物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

3. 为体现合同双方的自愿原则，本示范文本(试行)中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4. 本示范文本(试行)所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经市或区(市)县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5. 本示范文本(试行)中所指建筑区划类型分为：住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型。当建筑区划内(整体、单体)，非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计；非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大的物业类型计。

6. 根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定，本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7. 在签订合同前，合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

8. 本示范文本(试行)条款由成都市房产管理局负责解释。 前期物业服务合同

甲方：_____

法定代表人：_____

住所：_____

联系电话：_____

乙方：_____

法定代表人(负责人)：_____

资质等级：_____, 资质证书编号：_____

住所：_____

公司联系电话：_____

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，
就_____ (物
业名称)的前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本
情况

建筑区划名称：

建筑区划类型：_____ (住宅、别墅、商务写
字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他
物业类型)

四至范围(规划平面图)：

占地面积：_____平方米；

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

第三条甲方应于_____（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。

第四条建筑物专有部分损坏时，业主、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、使用人承担。

第五条乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

（一）建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四；

（二）公共绿化的维护，详见附件五；

（三）公共区域环境卫生的维护，详见附件六；

（四）公共区域的秩序维护，详见附件七；

（五）物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八；

（六）物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九；

（七）物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十；

（八）_____。

第六条乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物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档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方对查验、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。

第七条乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

1. 住宅建筑区划内：

住宅用房：_____元/月?平方米；其中：绿化养护费用：_____元/月?平方米；环境卫生维护费用：_____元/月?平方米；秩序维护费用：_____元/月?平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：_____元/月?平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用_____元/月?平方米；管理人员费用：_____元/月?平方米；办公费用：_____元/月?平方米；固定资产折旧费：_____元/月?平方米；费用：_____元/月?平方米；费用：_____元/月?平方米。

非住宅用房：_____元/月?平方米；其中：绿化养护费用：_____元/月?平方米；环境卫生维护费用：_____元/月?平方米；秩序维护费用：_____元/月?平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：_____元/月?平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用_____元/月?平方米；管理人员费用：_____元/月?平方米；办公费用：_____元/月?平方米；固定资产折旧费：_____元/月?平方米；费用：_____元/月?平方米；费用：_____元/月?平方米；费用：_____元/月?平方米；费用：_____元/月?平方米。

月?平方米;费用: _____元/月?平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用,依据其实际支出,由业主在上述物业服务费用外合理分摊,具体费用标准由相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内,业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的,该房屋应分摊的物业公共服务费用为_____元/月?平方米。

2. 别墅建筑区划内:

住宅用房: _____元/月?平方米;其中:绿化养护费用: _____元/月?平方米;环境卫生维护费用: _____元/月?平方米;秩序维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用_____元/月?平方米;管理人员费用: _____元/月?平方米;办公费用: _____元/月?平方米;固定资产折旧费: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米。

非住宅用房: _____元/月?平方米;其中:绿化养护费用: _____元/月?平方米;环境卫生维护费用: _____元/月?平方米;秩序维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用_____元/月?平方米;管理人员费用: _____元/月?平方米;办公费用: _____元/月?平方米;固定资产折旧费: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米。

月?平方米;费用: _____元/月?平方米。

在本合同期内, 业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的, 该房屋应分摊的物业公共服务费用为_____元/月?平方米。

3. 建筑区划内:

非住宅用房: _____元/月?平方米;其中: 绿化养护费用: _____元/月?平方米;环境卫生维护费用: _____元/月?平方米;秩序维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用_____元/月?平方米;管理人员费用: _____元/月?平方米;办公费用: _____元/月?平方米;固定资产折旧费: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米。

住宅(别墅除外)用房: _____元/月?平方米;其中: 绿化养护费用: _____元/月?平方米;环境卫生维护费用: _____元/月?平方米;秩序维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用: _____元/月?平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用_____元/月?平方米;管理人员费用: _____元/月?平方米;办公费用: _____元/月?平方米;固定资产折旧费: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米;费用: _____元/月?平方米。

在本合同期内, 业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的, 该房屋应分摊的物业公共服务费用为_____元/月?平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附

属设施维修、更新、改造的费用，建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条 物业买受人自物业首次交付使用之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用，首次交付使用之日前的物业服务费用由甲方缴纳。

第九条 按照价格法相关规定，依据上年度成都市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况，物业服务收费标准可以相应上浮或下调；具体调整比例由业主与乙方另行约定。

第十条 本合同有效期间，乙方按下述第_____种计费方式确定物业服务费用：

(一) 包干制。由业主向乙方支付本合同第七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。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第_____种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

2. 每_____ (月/年) 在应收的物业服务费用中提取_____元的酬金。

(三) _____。

第十一条 物业服务费用(物业服务资金)按_____ (年/季/月) 交纳，业主应在_____ (每次缴费的具体时间) 履行交纳义务。业主逾期交纳物业服务费用的，违约金的支付约定如下：_____。

第十二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服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年_____月_____日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受_____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) _____
_____。

第十三条本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条停车场(库)收费分别采取以下方式：

(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，车位使用人应按露天机动车车位_____元/个?月、车库机动车车位_____元/个?月、露天非机动车车位_____元/个?月、车库非机动车车位_____元/个?月的标准向乙方交纳费用。

乙方按以下第种方式提取报酬：

1. 按_____元/月；

2. 按费用收入_____%/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二)机动车停车场(库)属于甲方所有的，应当首先满足本建

筑区划内的业主、使用人停车需要;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费用。

委托乙方管理的,乙方按以下第_____种方式提取报酬:

1. 按_____元/月;

2. 按费用收入_____%/月。

(三) 机动车停车场(库)的车位所有权或使用权由业主购置的,车位承租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费用。

第十五条 停车人对车辆停放有保管要求的,由停车人与乙方另行约定。

第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的,其经营收费约定如下:

(一) 网球场: _____

(二) 游泳池: _____

(三) 电梯轿厢: _____

(四) _____: _____

(五) _____: _____

(六) _____: _____

上述经营收入扣除乙方经营成本后,收益按下列约定分配:

3. _____□

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐，并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后，其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

第十七条物业服务费计费方式采用本合同第十条第二项或者第三项约定的，物业服务费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. 直接纳入建筑物及其附属设施维修资金；
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. _____□

第十八条使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定提出建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

乙方应当将建筑物及其附属设施维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每_____个月定期向全体业主或者相关业主公布建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条本建筑区划内，乙方、业主应按照规定向供水、供

电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的，由上述专业单位向业主收取；乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取；部分业主共同使用的，由相关业主分摊；全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条甲方相关的权利义务：

(一)负责制定《临时管理规约》和提供《房屋使用说明书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)按照《成都市物业管理条例》的规定，交存、补存新建住宅物业保修金，缴存建筑物及其附属设施维修资金。

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；

(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(九)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；

(十一)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条乙方相关的权利义务：

(四)按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费

项目和标准”等信息公开制度。

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

(九)将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主,并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十二)_____;

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条本合同期限_____年,自_____年_____月_____日_____时起至_____年_____月_____日_____时止。

本合同期限未满,但业主委员会代表业主与业主大会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时,本合同终止。

第二十四条本合同期限届满前_____日,业主大会尚未设立的,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_____日内继续履行本合同。

第二十五条本合同自解除之日起_____日内,甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条本合同终止、解除时,乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册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,移交给物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或社区居民委员会代管;并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方全体业主每日支付违约金_____元，并从本合同第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。

第二十七条在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的；

(六)_____。
_____。

第二十八条除前条乙方的物业服务达不到本合同第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同第七条第_____项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付_____元的违约金，并赔偿由此给甲方、业主造成的损失。

第二十九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，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方_____倍返还。

第三十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五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应业主、使用人；造成业主、使用人经济损失的，乙方应予以经济赔偿。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的_____日内与甲方作为招标人选聘或全体业主共同决定选聘的新物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任；赔偿金可从本合同第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

第三十二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五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同第七条第_____项约定的物业服务费用为基数向乙方支付_____元的违约金，造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第三十三条甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、使用人可以自行或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条乙方应在本建筑区划内的物业首次交付使用之日起，向甲方交纳履约保证金_____元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起15日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起30日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同第二十八条约定的违约金_____元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十五条本合同其他相关违约责任的约定：

(一)_____；

(二)_____;

(三)_____;

(四)_____;

(五)_____。

第三十六条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

第三十七条本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

(一)双方协商解决；

(二)申请调解；

(三)调解不成的，采取以下第_____种方式解决：

1. 向成都仲裁委员会申请仲裁；

2. 向人民法院提起诉讼。

第三十八条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十九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。

第四十条本合同正本连同附件共_____页，一式_____份，甲乙双方各执_____份；由甲方或乙方抄送一份样本向房产

管理部门备案;物业在五城区(含高新区)的,向市房产管理部门备案;物业在五城区(含高新区)外的,向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

第四十一条本合同

自

起生效。

法定代表人: _____ 法定代表人(负责人): _____

附件一: 物业构成

附件二: 建筑区划划分意见书

附件三: 物业服务力量情况

甲方: 昆山市xx物业管理有限责任公司

住所: 昆山市xxxxx 资质证书号码: 苏(昆山)xxx号

营业执照号码□xxxxxxxxxxxxx 联系电话:

法定代表人□xxxx 传真:

乙方(购房人):

国籍: 性别: 出生年月:

住所(址):

身份证/护照/营业执照号码: 联系电话:

委托代理人:

住所(址): 联系电话:

乙方所购房屋基本情况:

物业名称: ;地 址: ;乙方所购房屋为: (住宅、商业用房),
坐落在 幢 室, 建筑面积平方米, 购房合同编号为 。

根据有关法律、法规的规定, 在自愿、平等、协商一致的基础上, 就前期物业管理服务达成本协议。

第一条 在本物业区域业主委员会成立前, 物业管理服务期限为2年(但不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年)。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。前期物业管理费为:

(1) 商 业 \square x.00元/月·平方米;

(2) 多层住宅 \square x 元/月·平方米;

(3) 高层住宅 \square x 元/月·平方米;

前期物业管理费自开发建设单位通知乙方入伙之日起计算, 如乙方未入伙或未入住期间的物业管理费由乙方全额承担(本条所称入伙, 是指业主或使用人收到书面入伙通知并办理完结相应手续, 业主或使用人收到入伙通知后在限定期限内不办理相应手续的, 视为入伙)。

甲方向乙方收取如下费用:

1、结构保证金 \square x元/户;

2、垃圾清运费 \square x 元/平方米;

第二条 本物业管理区域内车位使用费及管理服务费由物业管理公司收取，收费标准如下：

按昆山市人民政府文件昆政规[20xx]16号《市政府关于印发昆山市物业服务收费管理实施细则的通知》的通知执行收费标准。

物业管理公司收取上述停车场(库)使用(管理)服务费后，对车辆及车内物品不承担保管责任。如物业管理公司受业主、物业使用人的委托对车辆及车内物品进行保管的，其保管责任由当事人另行约定。

第三条 开发建设单位及所选聘物业管理企业的权利义务：

(三) 监督检查物业管理企业组织实施物业管理方案和物业管理公共规章制度的执行情况；

(七) 制止违反本物业的物业管理公共规章制度和《临时管理规约》的行为；

(八) 依据政府有关法规政策和本协议向乙方收取物业管理各项费用，每半年向乙方公布物业管理费用收支帐目。

第四条 乙方的权利义务：

(一) 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；

(四) 依据协议向物业管理企业交纳物业管理各项费用；

第五条 物业管理服务事项(范围)：

在物业交付使用后，开发建设单位所委托的物业管理企业提供的物业管理服务事项(根据开发建设单位分期实施情况)，

其受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

第六条 物业管理服务质量

物业管理企业提供的物业管理服务质量(具体可参考《江苏省住宅物业管理服务标准》)。物业管理企业提供的物业管理服务应达到所约定的目标;对达标的理解有异议的,由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付,最终结算。

第七条 免责条款:

在管理过程中,因下列事由所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对开发建设单位和其委托的物业管理企业的免责事由,开发建设单位和其委托的物业管理企业均不负赔偿之责:

(一)天灾、地震等不可抗力事由所致的损害;

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

(四)因乙方或第三者之故意、过失所致的损害;

(五)乙方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

(六)业主延迟交付物业服务费用所致的损害;

(九)除上述各款外,其它不可归责于开发建设单位和其委托的物业管理企业。

第八条 违约责任:

(四)物业管理企业违反本合同的约定,擅自收费或擅自提高收费标准的,对擅自收费部分或超出标准的部分,业主有权要求返还。

第九条 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情况，甲方和其委托的物业管理企业因采取紧急避险措施造成乙方财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条 在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过物业管理企业支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由物业管理企业据实赔偿；物业管理企业的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第十一条 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。

第十二条 本合同正本连同附件4页，一式贰份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十三条 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。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第2方式解决：

(一) 提交仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向昆山市人民法院起诉。

第十五条 本合同经双方签字后生效，至本物业业主委员会与物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效之日止。

第十六条 本合同由苏州市房产管理局解释。

甲方单位签章：代表人：

乙方：幢室代表人：

签订日期：年月日

前期物业服务合同篇八

第一条

本合同当事人

甲方：

乙方：

甲乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《_____市商品房买卖合同》(编号：_____)内的有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、友好协商的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

前期物业服务时间是指：从乙方接到售房单位开出的《房屋入住通知单》之日起至业主大会委托业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

座落位置：_____区_____楼_____单元_____室

建筑面积：_____平方米

第三条甲方提供服务的收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协议承担相应的责任。

第二章双方的权利和义务

第四条甲方的权利义务

- 二、在本物业设立服务机构，对本物业进行专业化物业管理；
- 三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度；
- 四、建立健全本物业的物业管理档案资料；
- 五、制止违反《物业管理业主临时公约》、《住户手册》和本物业的管理规定的行为；
- 七、依据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用；
- 八、编制物业服务及财务年度计划；
- 九、每六个月向乙方公布物业服务费用收支账目；
- 十一、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；
- 十二、法律法规规定的其他权利义务。

第五条乙方的权利及义务

- 一、享有并履行《物业管理条例》中规定的业主在物业管理活动中的权利及义务；
- 二、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
- 三、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；
- 五、依据政府有关规定和购房合同规定，办理入住手续时，乙方应交纳公共维修基金；

六、装饰装修时，必须办理装修手续，并遵守物业在房屋装饰装修方面的管理规定；

七、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及其他费用；

八、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；

九、支持并协助甲方依法所进行的物业管理和经营活动；

十三、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的采暖管线；

十四、法律、法规规定的其他权利义务。

第三章物业管理服务内容

第六条房屋建筑共用部位的维护、养护和管理共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基穿内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道等。

第七条房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道(自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道)、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

第八条园艺及环境卫生

一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护；

二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运(不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运)。

第九条安全及消防

二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

第十条交通秩序与车辆停放

对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅(不承担人身、财产保险、保管责任)。

第十一条档案资料

一、对本物业的房屋竣工、设施设备及接管验收档案、图纸、资料进行管理；

二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

第十二条房屋装饰装修管理

二、按_____文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

三、收费标准：

1装修押金：_____元(业主交纳_____元，装修企业交纳_____元)

1装修管理费：_____元/套(由装修企业交纳)

l装修垃圾清运费：_____元/自然间(由业主交纳)

第十三条其他管理服务事项

- 一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护；
- 二、向业主和使用人提供各类特约有偿服务；
- 三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区服务及商务服务；
- 四、法律政策及协议规定的其他事项。

第十四条协议期限本协议自_____年_____月_____日起
至本小区业主大会选举产生的业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

第四章物业服务标准

物业服务标准会执行《_____市住宅物业管理服务标准》京国土房管物[xx]950号文件规定的经济适用房物业管理服务标准以及本合同的有关规定。

第五章物业服务费用和其他费用

第十五条物业服务费(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)

三、物业服务费用标准将按_____市法规、政策调整；

四、交纳费用时间：每年_____月_____日前交纳下一年度的物业服务费。

第十六条其他有偿服务费用(此项费用不属于物业服务费用,收费标准执行政府规定,并根据政策进行相应调整)

一、车位及其使用管理服务费:按市物价部门批准的《停车场(库)车辆收费标准》收取;

1、大型机动车位地面停车位:_____元/辆月

2、小型机动车位地面停车位:_____元/辆月

3、露天停车场临时停放机动车收费标准:(第一小时不收费)

三、符合相关法规、政策的其他有偿服务费用。

第十七条代收代缴费用(此项费用不属于物业服务费用,收费标准执行政府规定,并根据政策进行相应调整)

如受有关部门或单位的委托,甲方可提供水费、电费、燃气费等费用的代收代缴服务。

1、公共楼道灯电费(含楼宇对讲):_____元/度,由本单元全体业主均摊;

2、生活垃圾清运费:_____元/户年;

3、有线电视收视费:_____元/户月;

4、自来水:_____元/吨;

5燃气:_____元/立方米;

6、交费时间:按月/年交纳。

第十八条公共部位、公共设施、设备维修基金

一、按照《关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知》(京房地物字[1999]第1088号)的规定,各产权人在其购买房屋时,须按购房款_____%的比例缴纳共用部位共用设施设备维修基金。

二、共用部位共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

三、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业委会研究决定,按建筑面积比例向产权人续筹。

四、产权人在出售、转让、抵押或馈赠其单元时,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。

第六章违约责任

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,甲方有权要求乙方补交,并从逾期之日起每日加收应缴费用千分之三的滞纳金。

第七章附则

第十九条为维护公众、业主、使用人的切身利益,在不可预见情况下,如发生燃气泄露、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,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。

第二十条在本协议执行期间,如遇国家政策调整及其他不可抗力,致使协议无法履行,双方按有关法律规定处理。

第二十一条本协议在履行中如发生争执,由双方友好协商解决,或向物业管理行政主管部门申请调解,若协商无效,可

向仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第二十二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，《房屋使用说明书》、《质量保证书》、《住户手册》、遵守《业主临时公约》承诺书、顶层平台使用《承诺书》和供暖系统(采暖炉)运行《承诺书》为本协议的附件。

第二十三条本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第二十四条本协议自签字之日起生效。本协议中未规定事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

甲方签章：_____物业管理经营公司乙方签章：

法定代表人：业主签字：

经办人：委托人：

签订日期：年月日

前期物业服务合同篇九

执行机构：_____业主委员会

负责人：_____

乙方：_____

法定代表人：_____

住所地：_____

资质等级：_____

证书编号：_____

根据有关法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方为_____（物业名称）提供物业管理服务事宜，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_____；

坐落位置_____；

建筑面积_____。

物业管理区域四至：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____。

（物业构成明细见附件1）。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

(一) 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2)；

(二) 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3)；

(三) 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；

(四) 公共绿化的养护和管理；

(五) 车辆行驶、停放管理；

(六) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

(七) 装饰装修管理服务；

(八) 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内容：

(一) _____；

(二) _____；

(三) _____。

第四条乙方提供的物业服务执行以下第_____项质量标准：

(一) 乙方提供的服务质量按《__市物业服务等级标准》_____级执行。(服务等级标准见市价[_____]69号《__市物业服务收费管理实施办法》)。

(二) 乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，

具体
为：_____。

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：

(一)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、法定税费；
- 9、物业管理企业的利润；
- 10□_____□

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。

(二) 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□_____□

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。

第七条物业服务费用(物业服务资金)由乙方按_____ (年/季/月) 向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

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。

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:

(一)_____;

(二)_____。

第九条乙方应将物业服务(包括专业部门的委托服务、对业主物业的专有部分维修养护及其他特约服务)收费价格和标准,在物业管理区域内公示。

第四章双方权利义务

第十条甲方权利义务:

(一)审定乙方制定的物业管理服务工作计划,听取物业管理情况报告;

(三)决定专项维修资金的使用、续筹方案,并监督实施;

(四)(适用于酬金制)审查乙方提出的财务预算和决算;

(五)协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作

(六)协调、处理本合同生效前发生的遗留问题:

(七)其他：_____。

第十一条甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

(一)根据业主大会的授权代表业主大会签定本合同。

(二)检查、监督和协助乙方履行物业服务合同；

(三)督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；

(四)督促业主和交费义务人按规定交纳物业服务费；

第十二条乙方权利义务

(二)有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

(三)向业主和交费义务人收取物业服务费；

(六)每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

(八)根据甲方的决定，申请和使用专项维修基金；

(九)本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业管理区域，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目。

(十)其他：_____。

第五章物业的经营与管理

第十三

条机动车和非机动车停放服务收费，按照市价[_____]70号《关于规范我市住宅区车辆停放服务费标准的通知》执行。

第十四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。

第十五条会所由乙方经营管理的，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：

(一)_____；

(二)_____。

第十六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：

(一)_____；

(二)_____。

第六章 物业的承接验收

第十七条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

(一)_____；

(二)_____；

(三)_____。

第十八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：

- (一) _____;
- (二) _____;
- (三) _____。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

- (一) _____;
- (二) _____;
- (三) _____。

第十九条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- (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) _____。

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_____。

第二十一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 物业的使用与维护

第二十二条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。

第二十三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，接受业主委员会、业主和物业使用人的监督。

第二十四条因维修物业或者公共利益，乙方确需占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主、业主委员会、业主大会的同意；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。

第二十五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。

第八章合同解除和终止

第二十六条本合同期限未满，因乙方未按规定履行合同或严重侵害甲方利益，甲方经三分之二以上投票权的业主通过后可以解除合同。

第二十七条本合同期限未满，因甲方、业主或使用人严重违约，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求责任人在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同。

第二十八条本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

第二十九条本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第三十条本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方可应甲方的要求暂时(一般不超过三个月)提供物业管理服务，业主应继续交纳相应的物业服务费用。

第九章违约责任

第三十一条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_____标准向甲方、业主支付违约金。

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。

第三十三条乙方未能按照约定提供相应服务，造成甲方单个业主经济损失的，乙方应给予业主经济赔偿。

第三十四条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_____标准向乙方支付违约金。

第三十五条任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金_____ ;由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十六条在合同终止时，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;乙方不移交物业资料、物业管理用房，占用物业共用部位、共用设施设备的，每逾期一日应向甲方支付委托期

限内平均物业管理年度费用_____的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十七条以下情况乙方不承担责任：

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(二)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；

(五)_____。

第三十八条本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向辖区物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向__市仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十章其他事项

第三十九条本合同期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第四十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。

第四十一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。

第四十二条本合同未尽事宜，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。

第四十三条本合同一式_____份，甲、乙双方各执_____份。

甲方：_____乙方：(签章)_____

执行机构：_____ (签章)法定代表人：_____

负责人：_____

_____年____月____日

前期物业服务合同篇十

甲方（业主）：_____法定代表人负责人：_____

性别_____通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

身份证护照：_____出生日期：____年____月____日

性别_____通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

乙方（建设单位）：_____营业执照注册
号：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供前期物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章

物业项目基本情况

第一条本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：
名称：地名核准名称暂定名_____。类型：住宅办公商业_____。坐落位置：_____区

(县) _____路(街) _____。规划建筑面积：
_____平方米。

第二条物业管理区域四至：东至_____；南至_____；西至_____；北至_____。规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

第三条物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。物业服务用房建筑面积为_____平方米，其中地上建筑面积为_____平方米，位于_____号楼幢座_____层_____单元_____号；地下建筑面积为_____平方米，位于_____号楼幢座_____层_____单元_____号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，位于_____号楼幢座_____层_____单元_____号。（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

第二章

物业服务事项、标准及有关约定

第四条乙方指定物业服务项目负责人为：_____，联系电话：_____。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

第五条乙方提供的前期物业服务包括以下主要内容：

4. 负责共有绿地、景观的养护和管理；
5. 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等；

6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

7. 其他服务事项：_____。

第六条乙方按以下第_____种方式提供住宅的前期物业服务：

1. 《住宅物业服务标准》中的_____级物业服务标准，详见附件五；

2. 选择《住宅物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五；非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《住宅物业服务标准》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第七条经乙方委托的物业服务评估监理机构评估测算，本物业管理区域内的物业服务费标准为：住宅元/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。物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

第八条交付房屋前，乙方应当向甲方发放该套房屋的“业主一卡通”。甲方入住前，甲、乙双方与_____银行签订前期物业服务费托收协议，甲方按第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存_____个月（不超过12个月）的物业服务费。

第九条在完成物业共用部分交接前，乙方不得向甲方收取物业服务费。但发生下列情形之一的，甲方应当缴纳物业服务费：

1. 筹备组成立满3个月未召开首次业主大会会议的；

2. 首次业主大会会议未决定解除前期物业服务合同且未确定

物业管理方式的；

4. 物业共用部分经查验符合相关标准，乙方向全体业主发出书面交接通知之日起30日内未完成交接的。

第十条发生第九条约定情形之一的，自该情形出现之次日起，乙方可按前期物业服务费托收协议的约定，通过银行从“业主一卡通”中划转相应的物业服务费。但除非发生第九条约定的情形，否则任何一方均不得从该账户中划转任何款项。

第十一条乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应当签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。甲方或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，乙方可按照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条乙方接受供水、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，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方或物业使用人购买或使用。

第十三条物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取装修管理费_____元、装修保证金_____元、装修垃圾清运费_____元外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将装修保证金全额退还甲方。

第十四条在前期物业管理期间，甲方转让或出租其物业时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或出租情况告知乙方。甲方转让物业前，

应当与乙方结清相关费用。

第三章

权利与义务

第十五条甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务；
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；
5. 按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金；
6. 根据本合同的约定缴纳物业服务费和特约服务费；
7. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；
8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条乙方的权利义务：

1. 可自行或选聘物业服务企业提供物业服务，并承担物业服务责任；
2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务；
8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第四章

合同终止

第十七条业主大会成立并确定物业管理方式后，与乙方完成物业共用部分查验交接的，自完成查验交接之日起，本合同终止。

第十八条本合同终止时，甲、乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件八。

第五章

违约责任

第十九条甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理单位就乙方的物业服务质量是否符合本合同第六条约定的服务标准进行评估；乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十条乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高物业服务费标准，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按_____的标准向甲方支付违约金。

第二十一条如果乙方违反本合同第十六条第3款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按_____的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十二条甲方违反第十一条的约定，或在“业主一卡通”中预存的费用不足以支付物业服务费，经乙方书面催缴后甲方仍未续缴的，甲方应当按_____的标准向乙方支付违约金。

甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十三条除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充，见附件九。任何一方的违约行为给对方造成损失的，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、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，应当按有关规定处理。

第二十六条乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
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。

第六章

争议解决

第二十七条合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按以下方式解决：

1. 向_____人民法院提起诉讼；
2. 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第七章

附则

第二十八条本合同经双方签字（盖章）后生效。第二十九条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。

第三十条其他约定：_____

甲方：_____乙方：_____

北京市住房和城乡建设委员会/北京市工商行政管理局二〇一〇年十月