

# 最新物业管理服务合同(实用8篇)

转让合同的违约责任由违约方承担，合同是维护交易公平和正常进行的重要依据。小编为您提供的范文仅供参考，具体需要根据实际情况进行适当修改。

## 物业管理服务合同篇一

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)： \_\_\_\_\_

名称： \_\_\_\_\_

主任： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)： \_\_\_\_\_

企业名称： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

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。

## 第二条 物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_

四至：东\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_北

占地面积：\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三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；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

## 第二章 委托管理服务事项

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：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、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_。

第六条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_。

第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_.

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_.

第九条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_.

第十条 交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_.

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_.

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_.

第十三条 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

第十五条 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报告规劝、制止、\_\_\_\_\_等措施。

第十六条 其它委托事项

1□\_\_\_\_\_;

2□\_\_\_\_\_;

3□\_\_\_\_\_.

### 第三章 委托管理期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_年(不超过3年)。

自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起  
至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。

### 第四章 双方权利义务

#### 第十八条 甲方权利义务

3、审定乙方拟定的物业管理方案;

4、检查监督乙方物业管理方案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、维修养护计划和财务预算及决算报告;

(1)无偿使用;

9、与乙方办理物业管理验收手续时,应向乙方移交下列资料:

(2)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)物业管理所必需的其他资料。

并于合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_；

(2)\_\_\_\_\_；

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标；

12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

14□\_\_\_\_\_.

## 第十九条 乙方权利义务

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、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理；

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；并于每年\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

13□\_\_\_\_\_.

## 第五章 物业管理公共服务质量

第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

- 1、房屋外观；
- 2、设备运行；
- 3、共用部位、共用设施设备的维护和管理；
- 4、公共环境卫生；
- 5、绿化；
- 6、交通秩序与车辆停放；
- 7、公共秩序维护与协助消防；
- 8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；
- 9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_.

上述1~8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

## 第六章 物业管理服务费用

### 第二十一条 物业管理服务费

- 1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；
- 3、本物业管理公共服务费每\_\_\_\_\_〔月〕/〔季〕/〔半年〕) 交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_.
- 4、本物业管理公共服务费标准的调整〔由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整〕/〔甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整〕.

5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费；

9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，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服务费的千分之\_\_\_\_\_交纳滞纳金；

(3)\_\_\_\_\_.

第二十二条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

5□\_\_\_\_\_.

第二十三条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1□\_\_\_\_\_；

2□\_\_\_\_\_；

3□\_\_\_\_\_；

第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。

第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

第二十七条乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理；

\_\_\_\_\_。

## 第七章 违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_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。

第三十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，并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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。

第三十一条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按\_\_\_\_\_支付违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_。

第三十三条甲乙双方中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，对超过部分还应给予赔偿。

第三十四条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十五条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第三十六条因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机

构确认解除合同的效力。

## 第八章 附则

第三十七条 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。

第三十八条为维护公众、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，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十九条 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效力。

第四十条 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。

本合同及其附件和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。

第四十一条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_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。

第四十二条 本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

第四十三条 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。

第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，

协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_方式解决：

(一) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人法院起诉。

第四十五条甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件；业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

第四十六条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十七条 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：\_\_\_\_\_

## 物业管理服务合同篇二

委托方（以下简称甲方）：

受托方（以下简称乙方）：

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方将（物业名称）委托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； 座落位路； 建筑面积。 容积率： %绿地

占有率：%物业用房面积：平方米。

物业管理区域四至：东至；南至；西至；北至。

（物业构成明细）

## 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：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；房屋共用部位包括：房屋承重结构、房屋主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、内天井、户外墙面、屋面、传达室、上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、落水管、住宅区道路、绿地沟渠、池、井、室外停车场、车库、小区自管公厕、垃圾间、垃圾箱、。
- 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、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第三条乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准：

## 一、房屋、共用设施、设备维修与管理

- 1、房屋外观整齐统一，标志明显；
- 2、设备运行正常及安全；
- 3、房屋及设施、设备的维修、养护及时到位，达到规定的运行及使用安全标准；

## 二、清洁管理

- 1、整齐干净、无卫生死角，垃圾日产日清、8小时保洁；

## 三、园林绿化养护与管理

- 1、按时修剪、养护和管理；

## 四、安全防范

- 1、交通指挥有序、车辆停放整齐；
- 2、24小时定岗和巡逻；
- 3、对外来人员和车辆进行登记制度、确保小区安全；

## 五、档案资料

- 1摆放整齐有序、管理不遗失；

## 六、其他服务

第四条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

第五条物业的公共部位和专有部位如出现质量问题由甲方负责。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：高层住宅：元

/月。平方米；商业物业：元/月。平方米；

物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业管理企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 法定税费；
- (10) 物业管理企业的利润；

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。

第七条业主应于之日起交纳物业服务费用（物业管理服务费），物业服务费用按年交纳，业主或物业使用人应在领取钥匙前履行交纳义务。甲方在与物业买受人签订的买卖合同应当包含此项约定。

第八条：对物业服务费有异议的甲乙双方同意协商解决。

第九条纳入物业管理范围内已竣工但尚未售出的物业服务费由开发建设单位按全额的百分之七十交纳。

#### 第四章物业的使用与管理

第十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。

第十一条乙方可采取规劝、批评、警告、制止、起诉等必要措施，制止业主、物业使用人违反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。

第十二条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第十三条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第十四条甲方应于合同生效之日起7日内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50平方米。

第十五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。

## 第五章双方权利与义务

### 第十六条甲方权利义务

- 2、将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明；
- 3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含物业服务合同约定的内容；
- 4、审定乙方拟定的物业管理方案制度；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、帐务预算及决算；
- 7、按照政府部门相关规定与乙方办理物业移交接管验收手续；

### 第十七条乙方权利义务

- 1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度；
- 2、与物业购买人签订物业管理服务协议；
- 3、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理；

4、按本合同的规定，对业主、物业使用人违反业主临时公约的行为进行处理；

8、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；

9、向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

11、按照政府部门相关规定与甲方办理物业移交接管验收手续；

## 第六章违约责任

第十八条甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，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，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十九条为保证合同的履行，乙方按的标准向甲方缴纳履约保证金，并自觉接受物业管理行政主管部门的监督管理。甲方应在在合同期满后10天内退还履约保证金本金及其利息，利息按照的标准计算。

除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，将按照的标准向甲方支付违约金。

第二十条甲方违反本合同约定，未能按时足额支付相关费用的，按的标准向乙方支付违约金。

第二十一条乙方违反本合同约定，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。

第二十二条甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对

方支付五万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十三条以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

## 物业管理服务合同篇三

授权人：业主大会

业主委员会主任(姓名)：身份证号码：

联系电话：

业主委员会地址：

业主委员会联系电话：

物业服务企业(乙方)：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

组织机构代码：

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《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，以及年月日召开的业主大会会议上，专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意聘请乙方的表决，甲方委托乙方对(物业名称)实行物业管理服务。双方在自愿、平等、协商一致的基础上订立本合同。

## 第一部分 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]。

类型：[多层住宅][高层住宅][别墅][办公][商业]。

坐落位置：[通讯地址]太原市区(县、市)街道(乡、镇)路(街、巷)号；

物业服务区域四至范围：

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，其他。

## 第二部分 物业服务内容

第二条 经甲乙双方协商，乙方承接本物业时，按以下第\*项方式执行：

(一)在甲方的监督、协助下，由乙方与原物业服务企业进行本物业的交接工作：

(二)甲乙双方进行本物业的交接工作：

[因承接涉及的事项较多，甲乙双方协商聘请无利害关系人见证或公证机关公证]

第三条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

(二)物业共用部位的日常维修、养护和管理；

(三)物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理；

(四)公共绿地、景观的养护；

(五)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。

(六)协助维护秩序，对车辆(包括非机动车辆)停放进行管理；

(八)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；

(九)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；

(十)按照法律、法规和有关约定签订的协议对物业装饰装修提供服务；

(十三)设立服务监督电话，并在物业区域内公示；

(十四) 其他服务事项： 。

### 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(见附件二)提供服务。

双方约定的物业服务标准不得低于《太原市住宅小区物业管理服务等级标准》中相应等级规定的要求。

### 第四部分 物业服务期限

第五条 物业服务期限为年，自\*年\*月\*日至\*年\*月\*日。

### 第五部分 物业服务相关费用

第六条 乙方物业服务费用收取参照国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定，按下述约定，以建筑面积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；

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；

二次供水加压费\*元/月·吨；

电梯运行费\*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) 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) 甲方同意的其他费用： 。

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。

第七条 自本合同生效之日起发生的物业服务费用，由业主承担；业主应依照本合同第六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。

物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，乙方应当按照相关规定向开发建设单位收取物业服务费。

第八条 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六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。由乙方在本合同第六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][每季][每半年][每年]在应收的物业服务资金中按%的比例提取酬金；

2、[每月][每季][每半年][每年]在应收的物业服务资金中提取元的酬金；

第九条 物业服务费用属本合同第八条第二项约定的，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、直接纳入物业专项维修资金；

(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；

200

第十条 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，每半年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。

第十一条 业主应当在(每次交费的具体时间)按[每月][每季][每半年][每年](预)交纳物业服务费用(资金)。业主未在规定时间内交纳物业服务费用(资金)的，业主委员会应当督促其按时交纳。

第十二条 本物业服务区域内车位使用费收费标准，参照物价部门规定的标准结合本物业实际情况由业主大会决定执行。

停车位属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位\*元/月·个、室内车位\*元/月·个的标准交纳车位使用费，由乙方代收。

车位使用费按下列用途使用：

(一)%转入物业专项维修资金帐户；

(二)%用作物业服务费用(资金)；

(三)。

第十三条 乙方应与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。乙方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 乙方对业主自有物业提供维修养护或其他有偿服务的，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。

第十五条 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、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。

第十六条 物业共用部位、共用设施设备经营收益归全体业主共有。

所得收益按照下列用途使用：

- (一)%转入物业专项维修资金帐户；
- (二)%用作物业服务费用(包括成本及酬金)；
- (三)。

第十七条 本物业服务区域内，共用部位、共用设施设备需要大修、中修和更新、改造，但未建立专项维修资金或专项维修资金帐面金额不足的，需经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，按以下第项方式筹集专项维修资金。

(二)属于全体业主共有的停车位经营收益的%用作专项维修资金；

(三)物业共用部位、共用设施设备经营收益%用作专项维修资金；

第十八条 本物业管理区域建立专项维修资金的，需使用维修资金时，需经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，按照相关规定使用物业专项维修资金。

甲方应当将物业专项维修资金使用方案、所需资金预算、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。

## 第六部分 双方权利与义务

### 第十九条 甲方的权利义务

- (一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (二) 对本物业区域内的物业服务事项有知情权；
- (三) 对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；
- (五) 有权组织物业服务满意度调查；
- (六) 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作；
- (八) 审议乙方提出的物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的报告；
- (九) 有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况；
- (十四) 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；
- (十五) 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；
- (十六) 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第二十条 乙方的权利义务

(十二)本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续。

(十三)有关法律、法规规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第七部分 合同解除和终止

第二十一条 本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等。

第二十二条 本合同终止后，乙方应在合同终止之日起\*日内，向[甲方][新的物业服务企业]移交属于本物业管理区域业主大会的财务、相关资料、及附件1所交接的事项。

第二十三条 出现下列情形之一的，可以提前解除本合同：

- 1、物业项目因拆迁等原因灭失的；
- 2、因不可抗力，致使本合同无法正常履行的；
- 3、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的，经业主大会决定解除合同的；
- 4、专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主不履行本合同约定的义务，致使物业管理活动无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

第二十四条 本物业管理区域出现本合同约定的提前解除合同的情形，解除合同的一方应及时书面通知对方，合同自书面通知送达对方日后解除。合同提前解除的，甲乙双方应在合同解除之日起日内交接完毕本合同第二十一条、第二十二条

规定的事项。在办理交接期间，乙方应维护本物业管理区域正常的生活秩序，甲方应督促业主和物业使用人向乙方支付交接期间的服务费用。

第二十五条 其他条款。

## 第八部分 违约责任

第二十六条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十七条 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方经业主大会持专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主通过后有权解除合同。乙方承担的违约金，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退所收费用、支付利息，并按支付违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用万分之加收违约金。

第三十条 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。

第三十一条 乙方在被解聘或合同终止后，应自收到解聘通知书或合同终止之日起的日与业主委员会或新的物业服务企业办理物业的交接验收手续；乙方不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，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。

第三十二条 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，如发生煤气泄漏、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，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，不承担责任，当事人应当按有关法律规定处理。

第三十三条 其他条款。

## 第九部分 争议解决

第三十四条 合同履行过程中发生争议的，可以按照以下方式解决：

(一) 向物业所在地的人民法院提起诉讼；

(二) 向仲裁委员会申请仲裁。

## 第十部分 附则

第三十五条 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。

第三十六条 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文本和《管理规约》的内容相抵触。

第三十七条 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。

第三十八条 本合同经甲乙双方签字并签章后生效，效力同时及于本物业区域的全体业主。

第三十九条 其他约定： 。

甲方签章： 乙方签章：

业主委员会主任签字： 法定代表人签字：

年月日年月日

## 物业管理服务合同篇四

乙方： \_\_\_\_\_

甲方是指： 1. 房地产开发单位或其委托的物业管理企业；2. 公房出售单位或其委托的物业管理企业。

乙方是指： 购房人(业主)。

前期物业管理是指： 自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称： \_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号： \_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类型 \_\_\_\_\_

座落位置 \_\_\_\_\_

建筑面积 \_\_\_\_\_ 平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

## 第一条 双方的权利和义务

### 一、甲方的权利义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；
4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为；
6. 依据本协议向乙方收取物业管理费用；
7. 编制物业管理服务及财务年度计划；
8. 每\_\_\_\_\_个月向乙方公布物业管理费用收支帐目；
10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；
11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；
13. \_\_\_\_\_□

### 二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；
2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；
4. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用；

5. 装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》；
7. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。
10. \_\_\_\_\_ □

## 第二条 物业管理服务内容

### 一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

### 二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_等。

### 三、环境卫生

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

## 四、保安

### 1. 内容

(1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

### 2. 责任

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

## 五、交通秩序与车辆停放

### 1. 内容

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

### 2. 责任

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

## 六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

### 第三条 物业管理服务质量

#### 一、房屋外观：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 二、设备运行：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 四、环境卫生：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 五、绿化：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 六、交通秩序与车辆停放：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 七、保安：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 八、消防：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### 九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

##### 小修

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

##### 急修

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

第四条 物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元;

三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元;

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元;

五、乙方出租物业的,物业管理服务费用由乙方交纳;

六、乙方转让物业时,须交清转让之前的物业管理服务费用;

七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_调整;

八、每次交纳费用时间:\_\_\_\_\_。

第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用:

机动车

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

非机动车

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

二、有线电视：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

三、 \_\_\_\_\_

四、 \_\_\_\_\_

## 第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

## 第七条 维修基金的管理与使用

一、根据\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、\_\_\_\_\_。

## 第八条 保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、\_\_\_\_\_。

## 第九条 广告牌设置及权益

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_

## 第十条 其它约定事项

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_

## 第十一条 违约责任

五、\_\_\_\_\_。

第十二条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条 本协议内空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条 本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_（物业管理行政主管部门）备案。

第十八条 本协议自签之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 物业管理服务合同篇五

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□xx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。乙方若需要丢诿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□xx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2xxx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2xxx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

## 物业管理服务合同篇六

甲方：深圳市罗湖区\_\_x住宅区业主委员会（代表本住宅区全体业主）

代表人：\_\_

乙方：深圳\_\_发展公司

法人代表□\_\_x

经\_\_x住宅区业主大会年月日投票表决同意：直接聘请深圳康发发展公司为\_\_x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《中华人民共和国民法典》、《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200\_\_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用的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\_\_x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\_x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、自用设备的维修养护，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。

4、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。

5、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。

6、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\_\_x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\_\_x住宅

乙方：深圳\_\_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

# 物业管理服务合同篇七

一、本合同当事人：

委托方（以下简称甲方）：

受托方（以下简称乙方）：马鞍山市建华物业有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》及其实施细则等国家、地方法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上订立本物业管理服务合同。

二、物业基本情况

物业类型：综合小区

座落位置：

四至：东

西

占地面积：35600平方米

建筑面积：95600平方米

其中住宅房屋建筑面积：68078.66平方米

非住宅房屋建筑面积：12568.71平方米

三、乙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合同承担相应的责任。

第二章委托管理事项

四、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。包括楼盖、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。

五、共用设施、设备的维修、养护、管理和运行服务。包括共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾库、抽风排烟道、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）。

六、住宅小区规划红线内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、化粪池、沟渠、池、井、室外泵房、路灯、自行车库、停车库及地面停车位等。

八、公共区域绿地、花木、建筑小品、水系的养护、维修和管理。

九、公共环境卫生，包括公共场所、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。

十、小区交通与车辆停放秩序的管理。

十一、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗值勤登记等。对大地豪庭住宅小区实行24小时封闭式管理，对大地豪庭住宅小区规划红线内范围进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关做好小区保安工作。

十二、建立、保存、管理好与物业有关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料等。

十三、为小区业主提供社区文化娱乐服务。

十四、业主或物业使用人自用部位和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。收费标准应公布。

十五、负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费，停车费用等；并负责按照国家规定和双方约定代收代缴有关水电费用。

十六、在甲方的授权和配合下，对违反业主公约的行为及时采取规劝、批评、制止，直至诉讼等措施。

十七、做好政府法规和行业政策所规定的应由物业管理公司承担的其它事项

### 第三章委托管理期限

十八、委托管理期限为三年。自20xx年10月28日起至20xx年10月28日止。

### 第四章双方权利义务

#### 十九、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、核准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；
- 6、向乙方提供必要的物业管理用房（产权归甲方）由乙方无偿使用；物业管理用房建筑面积根据具体情势另行协商。

- 8、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，甲方负责协助催交；
- 9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；
- 10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

## 二十、乙方权利义务

- 1、积极履行物业管理服务职责；
  - 2、根据有关法律法规及本合同的约定，制订符合本物业管理区域特性的物业管理制度；
  - 3、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；
  - 4、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和物业管理制度的行为进行处理。
  - 8、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。
  - 10、对小区共用部位的经营性活动应当经过甲方的书面许可；
  - 11、物业管理用房水电及维护费用由乙方承担；
  - 13、按照国家规定和相关程序收取或代收代缴有关费用，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明，并接受甲方和业主监督。
- 公摊费用应在收费前公布，并接受甲方审核。同时业主有权查阅公摊水电费用数据的相关凭证。
- 小区公共收入应每季度公布，并接受甲方审核。

14、乙方物业管理服务工作，接受甲方及业主检查与监督。

(1) 乙方每月工作计划，应当公布，并报甲方备案；

(2) 业主的投诉记录及解决办法，乙方应每个月向甲方报告一次；

15、乙方的行为除受本合同约束外，还应符合国家及本地物业管理的相关规定。

## 第五章物业管理服务质量标准与目标管理

二十一、物业管理服务质量标准按照《住宅小区物业管理服务标准》（详见附件

一）执行

二十二、乙方须按照下列约定及本合同附件二确定的要求，实行目标管理：

1、房屋外观：外观完好、整洁；

2、设备运行：正常，规范操作，完善保养，保证设备的正常运行；

## 物业管理服务合同篇八

广东省美的集团股份有限公司房产公司（以下简称甲方），乃中国顺德美的的海岸花园之发展商。甲方在广东省顺德市登记注册，其法定地址。

法人代表：。

（一）顺德美的的海岸花园位于顺德北滘镇南部，该发展项目

首期工程预计约于1999年8月开始交付使用。甲方在业主委员会成立前拥有顺德美的海岸花园的物业管理权，可独立行使美的海岸花园物业管理的职责。

（二）立约双方根据中华人民共和国（中国）的有关法律和条例，并本着平等互利，共同做好顺德美的海岸花园物业管理工作的原则，经友好协商，特订立本合同。

（三）甲方根据以下条款，聘用并委任乙方为顺德美的海岸花园的物业管理顾问，协助甲方管理该物业之住宅、商场、住客会所及车库，总建筑面积共约245000平方米（以下简称托管物业）。

甲方需向乙方支付管理顾问酬金及其他有关费用。

乙方根据以下条款，接受甲方的聘用，推动托管物业之维修及物业管理工作，并对该项工作负责。

乙方乃怡高物业顾问集团之附属机构，因此，在日后托的管物业管理事宜之对外宣传上，将可沿用怡高物业顾问集团之形象及有关标记。

#### （一）甲方的职责

根据本合同的条款，甲方同意聘用乙方为物业管理顾问并协助甲方推动托管物业之管理工作，在履行合约期内，为保障乙方能有效地协助管理托管物业，甲方同意履行下列的职责：

- 2) 协助乙方调派及招聘专业人员加入物业管理公司，推动托管物业的物业管理工作；
- 3) 在履行合约期内，监督乙方的工作表现；
- 4) 保证托管物业按时按质按量通过有关政府部门之正式竣工

验收并移交物业管理公司，然后使物业管理公司能顺利履行其既定的管理职责；并须负责相关遗留工程之跟进工作及承担相应发生的费用。

5) 在履行合约期内应按甲、乙双方同意的财务预算，由甲方预先垫付一笔可供管理公司初始运作的开办费。

## （二）乙方的职责

根据本合约的条款，乙方同意接受甲方的聘用，负责向托管物业提供物业管理顾问服务。在合约期内，乙方同意履行下列的职责：

托管物业交付使用前

3) 对管理公司的设立及公司形象、自身建设、管理等提供建议；

4) 制定各部门管理及运作制度，包括保安、财务、采购、人事、行政等制度；

7) 协助甲方或管理公司拟定托管物业日后有偿服务及无偿服务方案；