

2023年教师捐款表扬信(实用5篇)

计划是一种为了实现特定目标而制定的有条理的行动方案。相信许多人会觉得计划很难写？以下是小编为大家收集的计划范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

住宅物业年度工作计划篇一

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘(或续聘)乙方为_____ (物业名称)提供物业管理服务，订立本合同。

第一章总则

第一条本合同当事人

第二条物业管理区域基本情况

委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

第五条共用设施设备的日常维修、养护和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、_____。

第六条共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、_____。

第七条公共区域的绿化养护与管理，_____。

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、_____。

第九条维护公共秩序，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设备的维护管理，_____。

第十二条电梯、水泵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

第十五条乙方提供的物业服务质量按以下第_____项执行：

1. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20__]950号）规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准；_____。
2. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20__]950号）规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准；_____。
3. 执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：_____。

第四章物业服务费用

第十六条(适用于政府指导价)物业服务费用执行政府指导价。

1. 物业服务费由乙方按_____元/平方米/月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算,房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)其中,电梯、水泵运行维护费用价格为:_____ ;按房屋建筑面积比例分摊。

2. 如政府发布的指导价有调整,上述价格随之调整。

3. 共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用,按照乙方与保险公司签定的保险单和所缴纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时,应将保险单和保险费发票公示。

第十七条(适用于市场调节价)物业服务费用实行市场调节价。

1. 物业服务费由乙方按_____元/平方米/月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算,房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)其中,电梯、水泵运行维护费用价格为:_____ ;按房屋建筑面积比例分摊。

2. 物业服务支出包括以下部分:

(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、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化维护费用;

(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) 其它费用: _____。

3. (适用于包干制) 物业服务费如需调整, 由双方协商确定。

4. (适用于酬金制) 从预收的物业服务费中提取_____ %作为乙方的酬金。

5. (适用于酬金制) 物业服务费如有节余, 则转入下一年度物业服务费总额中; 如物业服务费不足使用, 乙方应提前告知甲方, 并告知物业服务费不足的数额、原因和建议的补足方案, 甲方应在合理的期限内对乙方提交的方案进行审查和作出决定。

6. (适用于酬金制) 双方约定聘请/不聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计; 聘请专业机构的费用由全体业主承担, 专业机构由双方协商选定/(甲方选定、乙方选定)。

第十八条 共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

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(租用): _____; 其中, 物业管理服务费为: _____; 车库车位(已出售): _____。

甲方(盖章): _____

乙方(盖章): _____

代表人(签字): _____

代表人(签字): _____

_____年____月____日

_____年____月____日

住宅物业年度工作计划篇二

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

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

法定代表人: _____

联系电话: _____

法定代表人(负责人): _____

资质等级: _____, 资质证书编号: _____

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。

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。

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: _____

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，由乙方方向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): _____

住宅物业年度工作计划篇三

甲方:

乙方(业主):

单元房号:

身份证号码:

商铺编号:

建筑面积:

本物业基本情况

物业名称:

位 置: 南宁市五象新区东风南路西侧 ;

建筑面积:

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,在乙方签订《商品房买卖合同》时,甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议:

第一章 双方的权利和义务

第一条 甲方的权利和义务：

- 1、对本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通、消防等项目进行维护、服务和管理。
- 2、根据相关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《临时管理规约》，并书面告知乙方。
- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 4、制止违反本物业管理制度和《临时管理规约》的行为。
- 5、甲方可委托专业公司承担物业的专项管理与服务业务，但不得将物业的整体管理责任转让给第三方。
- 6、甲方可聘请专业物业管理顾问服务公司提供物业管理顾问服务。
- 7、依据本协议向乙方收取物业服务费用。
- 8、提前将装修房屋的注意事项和限制行为书面告知乙方，并与乙方订立《装修管理服务协议》。
- 9、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能。
- 10、向乙方提供房屋专有部位、专有设施设备的维修保养等有偿服务。
- 11、负责共用物业设施、设备的管理和消防安全责任。
- 12、对本物业区域内的道路、车辆实行交通管理。

13、为本物业区域内的商业网点提供服务和管理的。

14、本协议终止时，与建设单位或业主委员会办理本物业的物业管理移交手续。

第二条 乙方的权利和义务：

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行为，就物业管理的有关问题向甲方提出建议和意见。

3、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》。

4、依据本协议按约定时间和收费标准向甲方交纳物业服务费用。

5、装饰装修房屋时，遵守国家相关法规和本物业管理区域内房屋装饰装修管理规定。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。如造成损坏、损失，负责赔偿。

7、乙方对其建筑物专有部分行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主或使用人的合法权益。

8、转让房屋时，事先书面通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

9、乙方如将其房屋以某种方式给他人使用，则应约定物业使用人须遵守《临时管理规约》和物业管理规定，乙方对其物业使用人违反本物业管理区域的物业管理规定所造成的损失、损害承担连带责任；乙方在出租物业时，应书面通知甲方登记备案，向甲方递交产权证和租赁合同复印件备案，告知承租

方遵守本协议，并对承租方违反本协议及《临时管理规约》的行为承担连带责任。

10、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

11、承担使用或租用物业的设施、设备的消防安全责任。

12、如因业主或使用人在物业管理区域内致他人损害的，应承担相应的法律责任；如业主或使用人所受伤害为他人所致，则应直接向致害人要求承担相应的法律责任。

13、委托并协助甲方按政府部门公布的有偿收费标准对物业管理区域内公共道路或其他非规划停车场地车辆停放进行管理。

第二章 物业管理服务内容

第三条 房屋共用部位的维护和管理：

户外墙面、楼梯间、公共走廊通道、园建、园林、水景池、共用设施设备房等。

第四条 房屋共用设施设备及其运行的养护和管理：

的房屋等。

第五条 公共区域的环境卫生：

- 1、 每日对公共区域进行环境卫生的保洁；
- 2、 每日收集、清运公共区域的垃圾；
- 3、 共用水景池定期清洗；

4、 定期进行除四害工作。

第六条 公共区域的安全防范：

- 1、 协助公安部门维护本物业区域的公共秩序；
- 2、 实行24小时值班、巡查。

第七条 公共区域的交通秩序与车辆停放管理：

- 1、 保持共用道路畅通；
- 2、 制止小区内违章停车。

第八条 房屋装饰装修管理

详见收楼时的《装修管理服务协议》。

第三章 物业管理服务质量

第九条 物业环境和共用房屋外观：

- 1、 保持整洁、定期清洗外墙；
- 2、 主出入口设有小区平面示意图；
- 3、 主要路口设路标，各项物业公共配套设施、场地有明显标志；
- 4、 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报有关主管部门处理。

第十条 设备运行：

- 1、 定期保养各类共用设备，确保正常运行；

2、水电设备每日巡查，保障设备正常运行；

第十一条 共用部位、共用设施维护：

1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)；

3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

第十二条 公共区域环境卫生：

1、物业区域内道路、广场、停车场、绿地等每日清扫、定期清洗；

2、每日收集、清运垃圾(不包括处理)；

3、共用雨、污水管道每半年疏通1次；雨、污水井每月检查1次；

4、共用生活水池每季度清洗1次，水质符合卫生要求；

5、每月进行三次灭虫除四害。

第十三条 公共区域绿化养护：

1、有专业人员实施绿化养护管理；

2、定期施肥、修剪、浇灌和松土，做好防涝、防冻；

3、保持绿化植物生长良好；

4、定期喷洒药物，预防病虫害。

第十四条 公共区域交通秩序与车辆停放：

1、主要道路、街道交通标志齐全、规范，有明显的车辆行走、停放标志；

3、劝喻违章违规停车。

第十五条 公共区域安全防范：

1、物业区域主出入口实行24小时站岗值勤；

2、重点部位和区域定时巡查，监控中心实施24小时监控；

3、定期进行消防培训和演练，维护保养消防设施正常使用，定期开展消防宣传活动；

4、对火灾、治安、公共卫生等突发事件拟定应急预案，事发时及时报告有关部门，并协助采取相应措施。

第十六条 房屋装饰装修：

按照住宅装饰装修管理有关规定和《临时管理规约》要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日不定时巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻、制止并报告有关主管部门。

第四章 物业管理服务费用

第十七条 物业服务费以《商品房买卖合同》约定的交房期限届满之日或发展商《收楼通知书》通知的收楼之日(二者以日期较前者为准)起计收，收楼当天预收六个月物业服务费用。

第十八条 乙方交纳物业服务费的时间：物业服务费按月结算，交费时间为每月的5日前缴交当月物业服务费。

第十九条 本物业服务费计算面积按乙方签订的《商品房买卖合同》约定的建筑面积;由甲方按双方约定的收费标准向乙方(或乙方委托的物业使用人)收取。

第二十条 物业服务费不包括房屋专有部分所有设施的维护,房屋共用部位、共用设施设备的大中修、更新、改造、有线电视等费用及楼宇内公共水电分摊费用。

第二十一条 物业管理服务费标准(按建筑面积计算):

1、 联排别墅、高层住宅与商铺

本协议一式叁份,甲乙双方、建设单位各执一份,具有同等法律效力。

本协议自签字之日起生效。

甲方:

乙方:

法定代表签字:

业主(物业买受人)签字:

地址:

地址:

日期:

日期:

住宅物业年度工作计划篇四

甲方(业主):

【法定代表人】 【负责人】: 国籍:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】:

出生日期: 年月日 性别:

通讯地址:

邮政编码: 联系电话:

【法定代理人】 【委托代理人】: 国籍:

【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:

房地产开发企业资质证书号:

组织机构代码:

【法定代表人】 【委托代理人】:

通讯地址:

邮政编码： 联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及□xx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。

【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。

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、【 】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、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：

委托代理人： 委托代理人：

年月日 年月日

住宅物业年度工作计划篇五

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《中华人民共和国民法典》、《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，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[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[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. 可以选聘专业性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[北京仲裁委员会][中国国际经济贸易仲裁委员会]或_____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[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：_____乙方：_____

授权代表：_____授权代表：_____

签订日期：_____年_____月_____日

住宅物业年度工作计划篇六

法定代表人：_____；

住所地：_____；

邮编：_____；

乙方：_____；

法定代表人：_____；

住所地：_____；

邮编：_____；

资质等级：_____；

证书编号：_____；

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对_____（物业名称）提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称_____；

物业类型_____；

座落位置_____；

建筑面积_____。

物业管理区域四至：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件三)；

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 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1□_____；

2□_____；

3□_____□

第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件五）。

第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第_____种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：_____元/月·平方米；

高层住宅：_____元/月·平方米；

别墅：_____元/月·平方米；

办公楼：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

物业：_____元/月·平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3)物业管理区域清洁卫生费用；

(4)物业管理区域绿化养护费用；

(5)物业管理区域秩序维护费用；

(6)办公费用；

(7)物业管理企业固定资产折旧；

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9)法定税费；

(10)物业管理企业的利润；

(11)_____□

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：_____元/月·平方米；

高层住宅：_____元/月·平方米；

别墅：_____元/月·平方米；

办公楼：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

_____物业：_____元/月·平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3)物业管理区域清洁卫生费用；

(4)物业管理区域绿化养护费用；

(5)物业管理区域秩序维护费用；

(6) 办公费用；

(7) 物业管理企业固定资产折旧；

(8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9) _____□

乙方采取以下第_____种方式提取酬金：

(1) 乙方按_____ (每月/每季/每年) _____元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2) 乙方_____ (每月/每季/每年) 按应收的物业服务资金_____ %的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

第七条 业主应于_____之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用(物业服务资金)由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

物业服务费用(物业服务资金)按_____ (年/季/月) 交纳，业主或物业使用人应在_____ (每次缴费的具体时间) 履行交纳义务。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

1□_____；

2□_____□

第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准提取停车管理服务费。

2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准提取停车管理服务费。

3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条 本物业管理区域内的会所属_____（全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1□_____；

2□_____□

第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1□_____；

2□_____□

第五章 物业的承接验收

第十三条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1□_____；

2□_____；

3□_____□

第十四条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施

设备存在以下问题：

1□_____；

2□_____；

3□_____□

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1□_____；

2□_____；

3□_____□

第十五条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4□_____□

第十七条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章 物业的使用与维护

第十八条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条 乙方可采取规劝、_____、_____等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条 甲方应于_____（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积_____平方米，其中：办公用房_____平方米，位于_____；住宿用房_____平方米，位于_____；_____用房_____平方米，位

于_____。

第二十四条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章 专项维修资金

第二十五条 专项维修资金的缴存_____。

第二十六条 专项维修资金的管理_____。

第二十七条 专项维修资金的使用_____。

第二十八条 专项维修资金的续筹_____。

第八章 违约责任

第二十九条 甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按_____的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按_____的标准向乙方支付违约金。

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 甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条 以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

5□_____□

第九章 其他事项

第三十五条 本合同期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条 本合同期满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或_____代管。

第三十八条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行

约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 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。

第四十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第_____种方式处理：

1、向_____仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条 本合同一式_____份，甲、乙双方各执_____份。

甲方签章：_____乙方签章：_____

住宅物业年度工作计划篇七

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《房屋进住通知单》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。

第二条 物业基本情况

本物业名称：_____市_____文化居住区_____区

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、自用设施设备维修保养等有偿服务；

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）

2. 装修管理费：_____元/套（由装修企业交纳）

3. 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；

住宅物业年度工作计划篇八

法定代表人： _____

地址： _____

联系电话： _____

乙方： _____

法定代表人： _____

资质等级： _____

证书编号： _____

地址： _____

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）的前期物业管理服务事宜，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： _____

物业类型： _____

四至范围(规划平面图)： _____

总建筑面积： _____平方米;其中住宅_____平方米。

物业构成见附件一， 物业规划平面图见附件二。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- (一) 物业共用部位的维护；
- (二) 物业共用设施设备的日常运行和维护；
- (三) 公共绿化养护服务；
- (四) 物业公共区域的清洁卫生服务；
- (五) 公共秩序的维护服务；
- (六) 物业使用禁止性行为的管理；
- (七) 物业其他公共事务的管理服务；
- (八) 业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条 甲方按规定向乙方提供位于_____路_____号_____室(建筑面积_____平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条 乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

- (一) 物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三
- (二) 公共绿化养护服务，详见附件四；

(三) 物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五；

(四) 公共秩序的维护服务，详见附件六；

(五) 物业使用禁止性行为的管理，详见附件七；

(六) 物业其他公共事务的管理服务，详见附件八；

第六条 甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

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。具体内容详见附件九。

第七条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一) 住宅：

高层_____元/月平方米；

多层_____元/月平方米；

别墅_____元/月平方米；

物业：_____元/月平方米；

(二) 办公楼：_____元/月平方米

(三) 商业用房：_____元/月平方米

(四) _____

(五)_____

(六)_____

上述物业服务收费分项标准(元/月平方米)如下:

一、住宅物业

1、综合管理服务费:

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用: _____

3、公共区域的清洁卫生服务费用: _____

4、公共区域绿化养护费用: _____

5、公共区域秩序维护服务费用: _____

6□_____

二、非住宅物业

1、综合管理服务费: _____

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用: _____

3、公共区域的清洁卫生服务费用: _____

4、公共区域绿化养护费用: _____

5、公共区域秩序维护服务费用: _____

6□_____

第八条 自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担；自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条 前期物业管理期间，乙方按下述第_____种收费形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。

2、每_____ (月/年)在预收的物业服务费用中提取_____元的酬金。

(三)_____

第十条 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。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：_____

第十一条 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)_____。

第十二条 停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，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停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位_____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/个月的标准提取停车管理服务费。

(二)停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位_____元/个月、车库车位_____元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位_____元/个月、车库车位_____元/个月的标准提取停车管理服务费。

(三)停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位_____元/个月、车库车位_____元/个月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十三条 业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条 本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

(一) 健身房：_____

(二) 棋牌室：_____

(三) 网球场：_____

(四) 游泳池：_____

(五) 其他：_____

上述经营管理收入按下列约定分配：

1□_____

2□_____

3□_____

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条 物业服务费属本合同第九条第二项或者第_____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、直接纳入专项维修资金；

3□_____□

(二)年度结算亏不足部分，按以下第_____种方式处理：

1、由业主追加补足；

2□_____□

第十六条 业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金；

(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；

(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

(六)_____。

第十八条 乙方相关的权利义务：

(六)_____。

第十九条 在物业管理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)_____；

(六)_____。

第二十条 甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十一条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，应以违约事项涉及并收取的服务费为基数向相应业主支付_____的违约金。

第二十二条 乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，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。

第二十三条 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十四条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十五条 经全体业主所持投票权（按首次业主大会会议的投票权计算规定确定）2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十六条 双方协商一致，可解除本合同，并在_____日内办理交接手续。

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 本合同中下列词语的定义是：

(一) 业主，是指物业的所有权人。

(二) 物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三) 物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四) 物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

(五) 共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、_____、_____、_____等部位。

(六) 共用设施设备，是指：

2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房)_____、_____、_____等设施。

(七) 公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由

全体业主、使用人共同使用的区域。

(八) 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。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条 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。

第三十一条 本合同正本连同附件共_____页，一式_____份，甲乙双方各执_____份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十二条 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协商处理。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，采取以下第_____种方式解决。

(一) 向_____仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向人民法院提起诉讼。

第三十四条 本合同为期_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

第三十五条 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，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第三十六条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或_____代管。

第三十七条 本合同经甲乙双方签字/_____后生效。

甲方签章：_____乙方签章：_____

附件一