

最新办公物业服务合同(模板5篇)

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

办公物业服务合同篇一

乙方：_____

根据《民法典》等有关规定，经甲乙双方协商同意签订此合同。

1. 甲方向乙方提供营业执照、质量证书、墙体广告样稿。
2. 甲方必须承认每条广告位置的不确定性(大体区域确定)，并且有被别人破坏的可能，验收以后乙方不负责保护。
3. 乙方按照甲方的样稿制作墙体广告，在制作过程中乙方向甲方提供照片和方位记录，可供甲方验收，如有发现字样和质量问题，应及时提出，尽快纠正。
4. 广告完工后，甲方必须在____日内验收完毕，若不按时验收则视为验收。
5. 广告的规格：单条为(_____米²15;_____米_____平方米)，总条数为_____条，总数面积为_____平方米，每平方米为_____元，总计金额为_____元。
6. 本合同签定当日甲方付给乙方总金额的_____%，即_____元;工程完成_____ %时甲方付给乙方总金额

的_____%，即_____元；全部完工后甲方付给乙方全部金额的_____%，即_____元。

7. 广告制作工期为_____年___月___日至_____年___月___日完成，如遇自然灾害、恶劣天气，工期可推延。

8. 合同签订当日起有效，如有一方违约可向法院起诉。

甲方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日

乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日

办公物业服务合同篇二

出租方(以下简称甲方)

中文：_____

英文：_____

营业执照/注册号码：_____

电话：_____

传真：_____

承租方(以下简称乙方)

中文：_____

英文：_____

营业执照/注册号码：_____

电话：_____

传真：_____

第一条 物业名称、地址、面积

大厦是由甲方兴建_____坐落_____市_____区_____街_____号的_____结构大厦。

乙方承租该大厦第_____层_____型_____单位(以下简称该物业)。

该物业建筑面积为_____平方米，详见平面图。

第二条

甲方同意根据下列条款将该物业出租给乙方使用。

乙方愿意承租。

第三条 该物业内部之所有物

该物业内部之所有物于租赁期开始之日起，一并交付乙方使用，租金已包括内部所有物的租赁费用，该物业内部所有物包括全部固定装置、地板、墙壁、天花板、楔柱、窗户及设备(清单见本合同附件)。

第四条租金及租赁期限

1. 甲乙双方议定该物业每月租金为人民币_____元;租赁期自甲方向乙方发出该物业的交付使用通知书之日起第十四天开始, 共计_____年。

甲方须于_____年_____月_____日或之前向乙方发出该物业的交付使用通知书, 如甲方遇下列特殊原因, 可延期交付该物业, 而不用承担任何违约责任。

但甲方应将延期原因书面通知乙方。

- (1) 人力不可抗拒的自然灾害或其他事故;
- (2) 施工过程中遇到不能及时解决的异常困难及重大技术问题;
- (3) 其他非甲方所能控制的因素;
- (4) 承建商的延误;
- (5) 市政项目配套设施批准及安装延误;
- (6) 政府部门延迟批准有关文件;
- (7) 图纸更改;
- (8) 无法预见的意外事件;
- (9) 为执行当地政府的法规而致的延误;
- (10) 自来水、电力、煤气、热电部门未能按时接通。

2. 租金不包括管理费、市政设施使用费、电话费及其他费用。

3. 租金每月缴付一次。

首月租金于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起_____天内缴付;以后于每月的第一日缴付。

逾期缴付租金, 每逾期一日, 乙方应按月租金的百分之_____向甲方缴付违约金。

第五条 管理费

1. 租金不包括有关该物业的管理费。

管理费由乙方按该物业管理公约的规定, 向甲方或甲方聘任的管理公司缴付。

管理费每月缴付一次, 首月管理费于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起_____天内缴付, 以后于每月的第一天缴付。

逾期缴付管理费, 每逾期一日, 乙方应当按月管理费的百分之_____向甲方或甲方聘任的管理公司缴付违约金。

2. 甲方及/或其聘任的管理公司有权根据该物业管理公约在租赁期间内调整管理费, 乙方应按时缴付新调整的管理费, 不得异议。

3. 若因不可抗力、罢工、政府行为或其他非甲方所能控制的原因导致管理服务终止或受影响, 乙方不得拒交管理费。

第六条

市政设施使用费、水、电、煤气费、电话费及其他市政设施使用费用由乙方承担。

因乙方逾期缴付而造成被有关部门停水、电、煤气、停止电

话，后果由乙方自负。

第七条保证金

1. 乙方应于签署本合同时向甲方支付人民币_____元的定金。

乙方还应在甲方向乙方发出交付使用通知书之日起_____天内向甲方缴付下列保证金：

- (1) 三个月租金保证金；
- (2) 三个月管理费保证金；
- (3) 水费保证金；
- (4) 电费保证金；
- (5) 电话费保证金。

甲方有全权决定以上(2)至(5)项保证金的金额及增收其他甲方认为需要的保证金项目。

在乙方交付上述保证金时，定金将自动转为乙方应缴保证金的一部分。

2. 若甲方调整管理费，保证金额将作出相应调整，乙方应在收到甲方书面通知七日内向甲方支付原保证金与新保证全的差额。

3. 定金及以上保证金用作保证乙方履行本合同的所有条款。

乙方违反其中任何条款，甲方可于定金及/或保证金中扣除其因此而遭受的一切损失及所支付的开支。

若定金及/或保证金不足补偿甲方损失及所支付的开支，乙方应支付差额给甲方。

4. 在乙方全面履行本合同全部条款及政府规章的条件下，甲方应当于租凭期满或于本合同提前解除及乙方将该物业以空置状态交还甲方或于甲方计清及扣除乙方拖欠甲方款项之日(以后者为准)三十天内，将保证金或其余款无息返还给乙方。

第八条该物业用途

乙方不得将该物业用于本合同规定以外的任何用途。

乙方保证不改变该物业用途。

第九条不得分租等

未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租、转让、分租、转借给任何第三者或与其互换房屋使用。

第十条装修及改建

1. 未经甲方书面同意，乙方不得对该物业进行任何扩建或改建、装修及/或改变该物业的外观及结构，或改变及/或增加固定设备。

乙方获准进行装修及改建时，应事先将设计图纸交甲方审批同意，遵照大厦装修指南的规定施工。

一切费用(包括但不限于甲方审批设计图纸的费用)由乙方负担。

租赁期满后，乙方须将装修及改建后的设施无偿归甲方所有或按甲方的要求恢复该物业的原状，所有费用由乙方负担。

2. 若乙方对该物业作出的改动、扩建或拆除，因违反政府法规，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时，不论事先是否已获得甲方同意，均由乙方承担责任。

甲方因此所受的任何损失由乙方全额赔偿。

第十一条 保险

乙方必须于收到甲方交付使用通知书之日起十四日内自费向甲方认可的保险公司为该物业购买有关的保险，险种及保额由甲方确定。

第十二条 正常使用及维修该物业

1. 乙方应爱护和正常使用该物业及其设备，如发现该物业及其设备自然损坏，应及时通知甲方，否则甲方无须上门维修。

乙方应积极配合甲方检查和维修该物业，因延误该物业维修而造成甲方或第三者的人身、财产遭受损害的，乙方负责赔偿。

2. 因使用不当或人为造成该物业或设备损坏的，乙方应负责赔偿或修复，并负责下列涉及该物业维修项目的费用：

(1) 排水管、厕所、化粪池的清理疏通；

(2) 饮用水池清洗及垃圾池清理；

(4) 室内墙面的粉刷和天花板等的粉饰；

(5) 因使用安装超水、电表容量需增容的增容费。

3. 除以上规定外，乙方亦须自费负责保护及维修该物业内部及其内部之所有物(包括但不限于本合同附件列出之所有物)。

乙方如违反本条或因使用不当或人为造成损坏，应负责修复并赔偿甲方的一切损失。

4. 甲方有权根据需要于发给乙方事先通知后，于任何时候进入及视察该物业，记录该物业内的所有物品及进行任何检查、测量、维修及施工。

若乙方不按照甲方的通知立即对该物业进行本合同约定应由乙方负责的维修或其他工程，甲方可单方面强制维修或进行施工，乙方必须充分合作，有关施工费用由乙方承担。

第十三条 保护该物业

1. 乙方应在租赁期内自费负责将该物业及其内部之所有物保持完好状态，要爱护和正常使用该物业及其内部之所有物，并于租赁期满或本合同提前解除时将该物业及其内部之所有物以完好状态交还甲方。

2. 乙方不得损害该物业的任何部分。

如该物业因乙方或乙方的访客、雇员、代理人、借用者的行为受到任何损害，致使甲方遭受损失，乙方应全额赔偿。

3. 因乙方的行为或过失或因该物业爆炸或溢出水、烟、火或气体而导致大厦任何部分损毁，应由乙方负责修理及恢复原状，有关赔偿、费用及开支应由乙方负责。

4. 乙方应采取一切防范措施，使该物业免于受火灾、水浸、风暴、台风等或其他类似的破坏。

第十四条 甲方紧急进入该物业

如遇火警或其他紧急情况，甲方及其代表有权未经乙方批准进入该物业灭火及保护财物。

第十五条服从法规及管理公约

1. 甲乙双方应共同遵守国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，接受当地房地产管理机关的监督、管理。
2. 乙方须遵守及服从该物业管理公约或根据管理公约制订的管理规则(以下一并简称“管理公约”)。

乙方应全额赔偿甲方因乙方违反以上规定而遭受的任何损失。

第十六条乙方赔偿损失

1. 如因乙方违反本合同任何条款造成或引起甲方或第三者的任何损失(不论是财物或人身，故意或过失)，均由乙方赔偿。
2. 所有乙方的访客、雇员、借用人、代理人的过错及行为，均视为乙方的过错及行为，乙方应负全责。

第十七条甲方有权招租等

在租赁期满前三个月内，甲方有权在该物业的外墙张挂把该物业招租或出售的告示及其他甲方认为需要张挂的资料，乙方不得提出异议或干涉。

第十八条合同解除

1. 如发生下列任何情况：

(2) 乙方违反本合同的任何条款，经甲方指出后_____天未改正的；

(3) 乙方破产或清盘或无力偿还其债务；

甲方有权重新占有该物业或其部分及单方面以书面形式解除本合同，本合同的解除将不影响甲方所有在本合同项下向乙

方请求赔偿的权利。

甲方并可从乙方按本合同支付的保证金内扣除甲方因上述情况所受的所有损失及开支。

2. 如发生上述情况的(1)或(2)，甲方有权终止向乙方提供管理服务及市政设施如水、电、煤气等，直至上述情况完全纠正为止。

3. 租赁期内，如乙方未征得甲方同意而单方面解除本合同，乙方除赔偿甲方的损失外，还应向甲方支付相当于_____个月租金的违约金。

第十九条交还该物业

1. 如甲方根据本合同条款解除本合同，乙方应于收到甲方解除通知时搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方(除本合同另有规定外)，一切有关费用由乙方负担。

2. 如甲方因任何理由无法将解除本合同的通知送达乙方，或乙方接到通知后拒绝迁出该物业及/或未能将该物业恢复至原有空置状态交还甲方，或不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权依法律规定的程序重新占有该物业并清理家具及其他所有物品并将该物业恢复原状，甲方无须对此作出任何赔偿。

乙方应向甲方支付清理该物业及将该物业恢复原状及有关的所有费用。

3. 甲方可全权处理按上述规定清理的物品。

如甲方将其依法变卖，所得收益在扣除乙方拖欠甲方的所有欠款后，将余额退还乙方。

甲方并不因本条而有任何责任将有关物品进行变卖。

乙方不得对甲方变卖物品所得款项提出异议。

4. 租赁期满后，乙方应自费搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方，若乙方拒绝迁出该物业，及不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权按本条处理。

5. 租赁期届满或本合同解除之日，双方应共同检查交接该物业及其所有物和设备，如发现有损坏的，应在乙方保证金中扣除，不足部分，由乙方负责赔偿。

6. 甲乙双方在此同意和声明，在租赁期满或本合同解除时，甲方无任何义务向乙方提供任何另觅居处的援助。

第二十条支付违约金等

本合同项下的违约金及其他赔偿金额应在确定责任后_____日内付清，否则按逾期付租金的条款处理。

第二十一条不可抗力

如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，甲、乙双方互免承担责任。

第二十二条税费

甲、乙双方应按政府规定支付各自所应承担的登记费、印花税及/或其他费用及税项。

乙方还应负责租期内其他一切按中华人民共和国有关规定应由租户缴纳的费用及税项。

第二十三条通知

1. 甲方根据本合同发出任何通知给乙方，应以甲方有记录的乙方最后的通讯地址为乙方地址，经邮局将通知书寄出48小时后，视为送达。

如乙方更改通讯地址，必须书面通知甲方。

2. 所有乙方根据本合同发出给甲方的通知，必须以甲方实际收到通知方视为送达。

第二十四条适用法律及争议解决

1. 本合同的订立、变更、解除、终止、争议解决均依照中华人民共和国法律、法规和地方政府有关规定，并受其制约。

2. 甲、乙双方如在履行本合同中发生争议，应及时协商解决，协商不成时，双方可按下列第()项方式解决：

(1) 申请_____仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向人民法院起诉。

第二十五条其他

1. 甲、乙双方在签订本合同时，双方均具有完全行为能力，对各自的权利、义务清楚、明白，并愿意按本合同规定处罚违反本合同的一方，违约的一方愿意接受。

2. 本合同的附件为本合同的组成部分，本合同以中文为法定文字，本合同书写与印刷文字均具有同等效力。

3. 本合同于双方签字之日起生效。

4. 本合同一式五份，甲乙双方各执两份，送一份给房地产管理机关登记。

甲方(盖章): _____ 乙方(盖章): _____

第一章 总则

第一条: 根据有关法律、法规、委托方同大厦业主方签订的《租赁及物业管理合同》, 在自愿、平等、协商一致的基础上, 甲方将荆州投资广场委托乙方实行物业管理, 订立本合同, 供双方共同信守。

第二条: 物业基本情况:

物业类型: ;

坐落位置:

占地面积: 约xx平方米;

建筑面积: 约xxx平方米, 地下x层、地上x层。

委托管理的物业构成□xx大厦。

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, 本物业全体业主和物业使用人均应分别同受托方签订本合同, 并履行本合同, 承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条: 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。

包括: 楼盖、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院等。

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、下水道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、楼内消防设施设备、电梯、电信、监控系统、供电系统等。

第六条： 市政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、室外上、下水管道、化粪池、泵房、自行车棚、停车场等。

第七条： 公共绿地、花木、建筑小区等的养护与管理。

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、文化体育场所等。

第九条： 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、清运。

第十条： 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条： 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

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： 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业管理费： _____

2、保洁费： _____

3、保安费： _____

4、房屋设备运行费： _____

5、维修养护费： _____

第十四条：业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

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，采取批评、规劝、警告、制止、要求恢复等措施。

第三章 委托管理期限

第十七条： 委托管理期限为__年。

自__年__月__时起至__年__月__日__时止。

第四章 甲、乙双方权利义务

第十八条： 甲方权利、义务：

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；
- 3、审定乙方拟订的物业管理方案；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况；
- 5、审议乙方物业管理服务年度计划、资金使用计划及决算报告；
- 7、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付；
- 8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。
- 9、本合同终止时，甲方必须向乙方移交全部管理用房及物业

管理的全部档案资料。

第十九条： 乙方权利、义务：

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；
- 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，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理；
- 7、负责编制物业管理年度计划、资金使用计划及决算报告；
- 8、严格遵守国家的价格法规和政策，执行规定的收费办法和收费标准，努力提高服务质量，向业主及物业使用人提供质价相称的服务。
- 9、每六个月向全体业主和物业使用人公布一次收费收支使用账目。
- 10、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。
- 11、在合同生效之日起两天内向甲方提供____平方米建筑面积的管理用房(产权仍属乙方)，由甲方按建筑面积每月每平方米____元租用。

第五章 物业服务内容

第二十条 环境卫生服务

- 一、实行规范化清扫保洁，垃圾日产日清。

二、房屋的公共楼梯、扶栏、走道等部位和领导办公室保持清洁。

三、发现公共环境受到污染要及时清洗。

第二十一条 共用设施设备的运行和养护服务。

一、供电设备、给排水设备、通风设备、空调设备、电梯设备、防盗监控系统、消防系统设备的日常清洁、润滑、调试运行服务及制订月度、年度维修方案。

二、各种水管闸门渗漏和损坏，室内外上下水道堵塞不畅，以及卫生洁具的使用护理。

三、各种插座、插头、开关、灯座的故障维修和更换等，但材料及大中修工料费用由甲方承担。

第十条 治安维护防范服务

一、实行24小时门岗值班和楼宇巡逻制度。

二、停车场车辆出入和停放秩序的调度服务。

其他具体详细内容、范围、要求，详见附件《办公楼物业服务方案》。

第六章 物业管理服务费用

第二十一条：物业管理服务费

1、物业管理费已包括在大厦业主同租户签订的《租赁及物业管理合同》所确定的价格中，双方约定按该合同所确定的价格执行，本合同中不再约定该事项。

3、保洁费由乙方按建筑面积每平方米___元向业主或物业使

用人收取；

4、保安费由乙方按建筑面积每平方米___元向业主或物业使用人收取；

5、本体维修基金按每月0.35元/平米收取，根据合同中所确定的租赁面积 平方米，每月维修基金总额为 元，甲方应于每月30日前向乙方交清本月本体维修基金费用。

本广场实行一次性收取水电押金，收取标准按每平方米 元计收。

6、甲方有权依照法律、法规政策及业主公约，本广场各项物业管理规定，对违反物业管理法规的行为进行处理，包括责令违章行为，要求赔偿经济损失及支付违约金，对无故不缴有关费用，或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电、停止空调供应等，直至由法律途径解决等催缴、催改措施。

7、物业管理费不含业主与非业主使用人的人生保险、财产保管、保险费用等。

8、本广场实行一次性收取水电押金，收取标准按每平方米10元计收。

代水电部门收取水电费。

9、高层住宅电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

10、管理服务费标准的调整，按荆州市市场价格调整；

11、业主或物业使用人应于每月10号前到物业公司交清上月的各项费用。

12、对业主和物业使用人逾期交纳物业管理及其他费用的，

乙方可以从逾期之日起按每天应缴费用的千分之一加收滞纳金。

逾期15天以上的，物业公司有权停止为其提供物业管理服务、并追讨逾期款项。

第二十三条：乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条：房屋共用部位、共用设备、设施、公共场所的维修、养护费用由物业管理区域内的业主或物业使用人按照各自拥有的租赁区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主或物业使用人收取。

第七章 违约责任

第二十六条：甲方违反本合同第十八条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

第二十七条：乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；但经政府主管部门批准的情况除外。

第二十八条：甲、乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应向对方支付千分之五的违约金。

第三十四条：本合同一式三份，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。

第三十五条：本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方按有关法律规定及时协商处理。

第三十六条：本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可以依法向人民法院起诉。

第三十七条：合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满一个月前向对方提出书面意见。

第三十八条：本合同自签订之日起生效。

甲 方(盖章) 乙 方(盖章)

法定代表人(或被授权人) 法定代表人(或被授权人)

日 期： 日 期：

办公物业服务合同篇三

物业服务企业（乙方）：_____

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，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第一条本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：_____

类型：_____

坐落位置：_____号院内

占地面积：_____平方米

建筑面积：_____平方米

区域四至：

东至：_____路；

南至：_____路；

西至：_____号路；

北至：_____路。

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）。

第二条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；管理相关的工程竣工图纸、档案与竣工验收资料等，住用户档案；根据法律、法规和《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。公用部位包括楼盖、屋顶、梁、柱内外墙体和基础、外墙面、楼梯间、门厅、走廊通道、地下室等。
- 3、物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，保证其正常运行。共用设施设备明细见附件四。
- 4、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、雨水管道、污水井、自行车棚、小区围墙及栏杆、室外体育运动场地等。
- 5、公共区域的绿地、景观的养护与管理，保证小区内的树木、花草、绿地等的良好生长，景观的正常使用。
- 6、公共环境卫生的维护和管理，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集、清运及门前三包工作等。

- 7、停车场的维护和管理，包括小区地下停车场和地上停车场（包括自行车）的车辆出入、停放、安全、卫生等，协助维护秩序。
- 8、协助做好安全防范工作。发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。
- 9、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。
- 10、安保监控及公共秩序的维护和管理，包括安保监控设备的正常维护养护、门岗对来人来访进行登记、查验服务、物业区域内巡查，做好安全保卫和防盗工作等。
- 11、依据北京市养犬管理办法相关规定，规范小区内宠物饲养行为。
- 12、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。
- 13、按照法律、法规和有关约定对房屋装饰装修提供管理服务，保证装修噪声、气味、遗撒等符合国家规定，保证装修外墙、窗面符合小区统一格局。
- 14、对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。
- 15、为住户套内面积中的水、电、暖气、窗门、卫生洁具等提供维修服务。
- 16、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。

17、在业主委员会授权范围内，对合同期内小区工程施工过程中给予配合、并提供现场管理和全过程监督，及完工后的维护和管理。

18、设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

第三部分物业服务标准

第三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（三级）（试行）》中规定的相应要求。

第四条甲方按季度或定期对乙方的服务状况进行考评，考评的结果作为甲方对乙方年度服务质量评估的依据之一。（考评细则）业主满意率一年后应达到80%以上。

第五条物业服务期限为叁年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。其中第一年为试用期，试用期的考核和处置按如下条款执行。

1、合同签订后满_____天，甲方对乙方履行合同约定情况进行检查和考核，若乙方未达到合同约定要求，甲方有权要求乙方_____日内整改并给予相应处罚，若乙方逾期未整改，则甲方可以直接解除合同。

2、试用期满前_____天，甲方组织开展业主满意度调查，业主综合满意度需达到_____%（含）以上，如未达到，则甲方可以直接解除合同；达到_____%（含）以上时，不满意的，乙方在十日内提供明确的改善措施计划并得到甲方认可的，经甲方同意，可以继续履行合同，否则甲方有权解除合同。

第六条合同到期，如果业主大会决定另行选聘新的物业服务企业的，乙方应当与业主大会选聘的新物业服务企业办好交接工作。乙方决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知甲方。

第七条物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘决定，乙方自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同的期限自动延续至业主大会作出续聘决定或者新的物业服务企业接任为止。

第八条本合同终止后，甲乙双方应当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的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第九条乙方未按照本合同执行或在物业服务过程中无法达到本合同第三部分规定的服务标准且不及时整改的，甲方有权召开业主大会讨论是否解除本物业服务合同。

第十条本物业区域物业服务收费方式为：包干制，物业服务收费实行市场调节价，收费标准由甲乙双方协商确定。

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；

[底商]：_____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项目。

3、乙方应当每个季度向业主公布公共服务收支情况。

4、物业管理服务企业在物业服务中应该遵守国家的价格法律标准，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。业主应该按照物业服务合同的约定按时足额缴纳物业服务费用。业主违反物业服务合同约定逾期不缴纳服务费用的，经业主委员会或物业管理企业催缴后仍不缴纳的，物业管理企业可以依法追缴。

第十一条业主应当按季度交纳物业服务费。

第十二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，并且按时足额缴纳装修押金，并严格遵守装修管理合同约定条款，物业管理企业有权终止违反装修管理的装修行为，并且对拆改承重结构的业主依法告知相关主管部门。

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30日内将押金全额退还，如果违反了装饰装修服务协议的应该依据签订协议约定条款执行。

第十三条地下停车库的管理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。

第十四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，并受甲方监督。

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。

第十五条物业区域内，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。

第十六条本物业管理区域内的物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备等，委托乙方代为经营或管理服务的，具体收费及管理费约定如下：

（一）物业经营用房

物业经营用房的出租标准不得不合理低于周边同期同类出租标准。乙方收取其总收入额的详见补充协议管理费用。

（二）规划内的停车场（库）

- 1、车库（位）属于全体业主共有的，其收益归全体业主所有。
- 2、委托乙方代为经营的，乙方收取管理费。
- 3、车库（位）属于建设单位或其他业主所有，委托乙方代为经营的，由所有人与乙方自行约定经营管理事项。

（三）占用其他场地用于停放车辆的车位，属于业主共有，其停放、收费等由业主大会、业委会制定，收益归全体业主所有。

- 1、具体收费标准为：详见补充协议。
- 2、乙方提取的管理费为：详见补充协议。

（四）利用共用部位、公共设施设备进行广告或相关场地进行摆摊设点等经营活动的，具体收费金额由甲乙双方商定，乙方从该收费中提取其收入额为管理费。

- 1、其他经营活动约定：详见补充协议。

（五）按照上述约定比例提取的管理费归乙方支配，与管理费相关的税费由乙方承担。

第十七条属于全体业主所有的物业经营性收益按下列约定分配：

- 1、物业经营性收益属于全体业主共有，具体分配方式详见补充协议。
- 2、全体业主共有的物业经营性收益收支情况应当每半年公布一次，接受全体业主监督。

第十八条甲方的权利义务

- 1、有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- 4、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。
- 5、有权组织物业服务满意度调查。
- 6、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 7、监督乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 8、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。
- 9、按照约定交纳物业服务费与特约服务费；对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主或物业使用人，督促其交纳。

10、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

1、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。

2、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（需取得甲方书面同意），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。

3、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。

4、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。

5、对业主和物业使用人违反本合同和《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。

6、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、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。

7、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

8、积极协调物业服务过程中与小区相关的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位及行政主管部门的关系。

9、每月向甲方报告物业管理服务实施情况。每年向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算情况，并每季度不少于一次公布公共收益收支情况。当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和公共收益收支情况提出质询时，应及时答复（对代表甲方的业主委员会须提供书面答复）。

10、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的，应按附件七《物业服务违约处罚细则》的约定向甲方支付相应的违约金。甲方同时有权要求乙方对其服务进行整改，若经整改仍无法达到合同约定的质量标准，甲方有权依法解除本合同。

甲乙双方对物业服务是否达到质量标准存在争议且无法解决的，由上级物业主管部门、社区或有资质的第三方机构进行评判。

第二十一条乙方未按法律规定和本合同约定移交相关资料并办理交接手续的，应向甲方支付人民币壹拾万元整（_____元）的违约金。违约金不足以弥补损失，甲方还有权要求乙方赔偿相应损失。

乙方未能履行或者未适当履行本合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第二十二条业主或物业使用人违反本合同约定，逾期支付物业服务费及相关费用的，乙方有权要求业主或物业使用人支付，并在未付金额的基础上按日加收千分之一的滞纳金。

业主、物业使用人不得以未享受或者无需接受相关物业服务为由拒绝缴纳物业服务费及相关费用。

第二十三条乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，业

主、物业使用人有权要求乙方返还；并在多收金额的基础上按日加收千分之一的违约金。

第二十三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）因不可抗力因素导致物业管理服务中断的；

（四）乙方已适当履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵所造成的损失；

（五）乙方有证据证明其已适当履行本合同约定义务的其他情形。

第二十四条本合同自双方签字或盖章之日起生效。合同的附件与合同具有同等法律效力。

第二十五条履约保证金

1、乙方应当在合同签订之日起_____个工作日内向甲方交纳人民币伍万元整（_____元）的履约保证金，履约保证金被扣除后，乙方应当在_____个工作日内补足，确保物业服务合同履行保证金的完整性。保证金没有按时足额到账的，甲方有权单方面提前解除合同。该保证金在甲方的规定存续期间不计息。

2、甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设施、设备、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应当在接到扣除履约保证金通知后_____个工作日内补足扣除差额，保证物业服务合同履行保证金的完整性。

3、甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为，甲方在服务期满后或提前终止合同后一个月内全额退还履约保证金；甲方认为乙方在服务期内有涉及甲方

的应付而未付金额或有违约行为，甲方将扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

- 4、每个服务年度业委会组织人员对物业管理和服务进行考评。
- 5、乙方应每月向甲方上报各项收费情况及其他公共收益情况，同时在小区公示（并必须在甲方指定的平台上向全体业主公开）。乙方必须严格按照国家相关规定及物业服务合同约定履行服务，服务半年度和一年度向业主公告一次财务收支情况，提交年度工作总结报告（并必须在甲方指定的平台上向全体业主公开）。超期不公开的，甲方有权扣除履约保证金人民币贰万元。
- 6、甲方每季度定期根据物业管理服务合同内容对物业各项服务工作进行抽查和巡查，如有未达到合同约定要求的事项，甲方可发函督促乙方限期整改。
- 7、未经甲方同意乙方不得将物业服务整体或者块转包给其他公司或个人，否则甲方有权立即终止合同并扣除全部履约保证金。
- 8、乙方变更法人代表、股东发生变化或者股东出资额比例发生变化的，需在两个星期内书面告知甲方，发现有甲方成员直接或间接持有乙方股份的（包括乙方本级以及乙方下属公司、下属项目部等），甲方有权立即终止合同并扣除全部履约保证金。

第二十六条经营制约

- 1、未经甲方同意，乙方无权在物业管理区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作。

2、乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第二十七条物业管理服务质量要求

1、甲方严格按合同规定的综合管理服务标准对乙方进行考核，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确。

2、急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在半个工作日内修复。

3、应由乙方负责的，属于小修的，应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；属于大修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和物业专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织实施。

第二十八条乙方对甲方作出如下承诺：

1、乙方应允许甲方或其授权的人员对管理区域内各项服务质量控制进行检查。

2、在管理区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天_____小时工作。

3、乙方必须聘请（或指定）一位经理（负责人），全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证管理区域管理服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在_____个工作日内更换经理（负责人）、相关骨干人员。

4、为确保管理区域的管理和服务工作，乙方承诺按照双方约

定的物业服务人员编制（见附件八）为嘉铭园a区配置物业服务人员，提供物业服务，乙方需向甲方备案。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。否则视为违约处理，甲方有权单方面解除合同并扣除全部物业服务合同履行保证金，不承担任何责任。

5、在合同期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

6、对乙方所选聘的第三方专业服务企业所承包的专项物业外包项目的服务质量，甲方经三次要求改进仍不能达到本合同约定的服务标准，甲方有权要求乙方通过招标方式重新选聘专业服务企业。乙方重新选聘的第三方专业服务企业所承包的专项物业外包项目的服务质量还是达不到要求时，甲方有权自行组织选聘第三方专业服务企业承包专项物业项目，服务费用从综合服务费中支取（费用参考乙方付给第三方的额度）。乙方不得以任何形式拒绝和阻拦。

7、乙方必须出具或办妥法律甲方规定的与管理区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定，自行缴纳有关税费。

8、乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动中。

9、在服务合同期内乙方应保证管理区域的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权（第三方监理）人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面

通知下达一周后，仍未按要求修复或整改的，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同15%附加费全部由乙方承担。

10、乙方须在合同签订后15天内，提供绿化管理维护制度、车辆管理方案。

11、乙方须在合同签订后一个月内，确定电梯维保单位并与维保单位签订电梯维保合同。该合同签订前需与甲方或其授权人员进行充分沟通协商，征得甲方同意方可签订合同并出示合同原件及定期财务凭证向甲方备案。合同中应明确奖惩、配件的采购途径以及配件的采购主体等（详见补充协议）。每年向甲方提供电梯的检测报告。

12、乙方在合同履行期间须制定切实可行的消防设施设备管理维护制度，并提供甲方备案，确保消防设施设备处于正常工作状态。

13、乙方须在合同签订后三个月内，建立并备齐所有档案，包括业主档案、污水管线、自来水管线、粪便管线、消防管线、电线管线、视频监控设备及线路图等。如因甲方原因未能完成的，应以书面形式说明。

14、乙方负责小区内所有的机房、设备用房的维修（定额小修的费用由乙方承担）、维护等，并要求在各个机房、设备房室内醒目位置张贴相关制度、操作规程、责任人等，管理人员须执证上岗。所有机房、设备用房应配置温、湿度计和加热制冷除湿等设备，确保房间温度和湿度在规定的范围内。二次供水房配备杀菌设施，确保水源不受二次污染。

15、禁止事项

1、乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，免收或打折收取物业费等，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

2、不得在管理区域从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在管理区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

3、除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁管理区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

4、未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在管理区域存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

16、保险

1、第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责（如乙方应投保第三者责任险），在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

2、员工人身意外

在合同期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责（如乙方应对其员工投保人身意外险），以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

3、其他保险及费用乙方须按《劳动合同法》和政府有关部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

17、乙方及其员工遵守物业管理区域内的一切管理、消防安全等规定和制度，保证管理区域消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

18、为保障乙方及时快速处置应对小区突发事件等，甲方要求乙方安排秩序维护员、负责人等相关人员在小区值班驻点，遇到突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

19、乙方保证在合同期满当天撤离现场。

20、乙方须积极配合甲方或甲方授权的人员对其进行的物业服务综合考评。

21、乙方已经知道明确小区的《管理规约》和《议事规则》及业主大会作出的各项决定，同时遵守，而且对甲乙双方具有法律上约束力。本条款为优先条款，在本合同中优先适用。

第二十九条甲方对乙方作出如下承诺：

- 1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
- 2、保证乙方的员工按规定正常进入管理区域开展管理服务工作。

第三十条本合同未约定或约定不明的事宜，双方可另行签订补充协议。

双方另行签订的补充协议不得不合理减轻或免除本合同中约定应当由乙方承担的责任，或者不合理加重甲方、业主方责任。

三十一条若乙方的物业服务有以下突出表现时，甲方可召开业主大会对乙方进行奖励，资金从小区公共收益中支取：

- 1、小区获得市优、国优小区称号。
- 2、乙方在服务小区业主方面有突出表现时。如防盗、防火、救人等。

3、乙方为甲方或业主挽回重大经济损失时。

4、物业服务满意率调查超过85%时。

第三十三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。

第三十四条本合同之附件（专项协议、乙方的投标文件及澄清、说明、补正等）均为合同的组成部分。本合同及其附件和补充协议未规定的事宜，由甲乙双方以补充协议的方式另行约定上。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。

第三十五条本合同正本连同附件一式陆份，甲方、乙方各执叁份，具有同等法律效力。

第三十六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。

甲方：_____

授权代表：_____

_____年_____月_____日

乙方：_____

授权代表：_____

_____年_____月_____日

办公物业服务合同篇四

style="color:#125b86">办公物业服务合同范本1

乙方：含山县富祥物业管理有限公司

经甲乙双方友好协商，就甲方委聘乙方为甲方开发建设的百合花园小区(以下称“本项目”)前期物业管理工作相关事宜、在双方已经签定的《前期物业管理服务合同》(以下称“合同”)基础之上，为保障物业管理企业的正常运营及合理利润，补充约定如下：

一、前期物业管理开办费用

1、甲方负责在合同签订之日起个工作日内将开办费通过转帐或者现金方式给付乙方，该款项作为本项目开办费中，用于物业服务员工招聘培训、办公用品采购、物业管理服务工具采购等。

2、甲方负责在合同签订后 日内无偿提供临时办公用房供乙方使用，并在项目竣工验收合格正式交付使用前10日完成正式物业管理用房装修，无偿提供给乙方使用；物业管理用房的产权、维护责任和其他问题按相关规定处理。

二、正式入驻前期介入服务与费用

1、为保证顺利交接，乙方应于正式入驻小区前两个月对介入本项目人员进行招聘培训、工程介入等接管准备。

2、乙方前期介入人员的工资福利等由甲方负责按照乙方确定的标准支付

三、前期物业管理服务费结算的约定

1、按照《安徽省物业管理条例》、《中华人民共和国物权法》等规定，业主从领取钥匙之日起开始承担物业服务费，所收取的物业服务费归乙方所有。

支付给乙方。甲、乙双方每月月底审核、结算一次，乙方需提供每月支出的账目和有效凭证，在次月10日前甲方将亏损及利润部分支付给乙方。

3、甲方给予房屋买受人物业管理费优惠的一律以甲方正式书面文件为准，房屋买受人持优惠文件乙方予以认可接受，并按月以优惠文件实际发生的当期金额向甲方报销。

4、对本项目收费标准，乙方按物价局核准的标准执行。

四、其他服务与费用

1、在合同有效期内本项目所有公共设施的运行保养维修费、绿化养护费、水电费(物业办公用水电、公共照明、绿化用水)等一切费用由甲方承担。

2、甲方要求乙方提供对销售中心安全保卫等服务的，乙方应当按要求提供服务，甲方按照实际发生的成本承担费用。其他双方未明确的服务项目的费用承担一律按照实际发生的成本计算。

五、物业移交与接管

1、乙方按照地方关于前期物业服务的管理办法对本项目进行接管验收后，双方签定正式的物业移交文件，本项目正式移交乙方接管提供前期物业管理服务。甲方将本项目移交乙方接管时，应具备国家及地方有关规定的条件方可移交，否则乙方拒绝接管。

2、本项目移交物业管理前房屋套内、物业公共部位、物业共用设施的清洁卫生由甲方负责按照实际正常使用标准完成或督促施工单位完成；乙方不负责承担此类工作；如甲方委托乙方进行，由甲方承担实际发生的成本费用。

3、本项目公共部位及共用设施设备标识和生活垃圾收集等附属设施设备由甲方负责完善，但需征询乙方意见。

4、甲方在不迟于首个业主通知入住手续办理日期15个工作日前将已售房屋业主资料移交乙方，便于乙方做好业主入住手续办理准备工作。

屋钥匙前需按照乙方制定的前期物业管理服务办法办理相关手续;对未销售的房屋甲方借用钥匙需办理借用手续，其他任何第三方借用钥匙必须由甲方书面同意，否则乙方有权拒绝移交钥匙。

6、甲方授权乙方对业主房屋质量问题的报修投诉进行登记和中转，乙方负责协助甲方对业主报修问题进行预先复验及通知业主复验，并对业主进行回访。

7、对本项目保修期内的各种维修，由乙方书面通知甲方处理并约定处理时间，乙方不直接对第三方进行联系;如在约定期限内甲方未处理或者处理不到位，乙方有权自行处理，处理所发生的一切费用由甲方承担。

六、其他事项约定

1、乙方负责按照合同、本协议约定的内容和标准提供本项目前期物业管理服务，接受甲方及政府主管部门和其他业主代表的监督指导。

2、甲方需给付乙方的费用到帐日期一律以当月10日前为最后期限;双方未明确的关于财务支付到帐期限一律按照本约定处理。甲方如不能按时按期给付费用，造成的一切后果由甲方自行负责，乙方在甲方欠费超过30个日历日的情况下，可以采取包括降低服务标准和终止合同等措施。

3、本协议为双方签定的《前期物业管理服务合同》附件，与

合同具有同等法律效力，与合同同时生效；其中内容如与合同有冲突的以协议约定为准；其他未尽事宜由双方另行协商解决。

4、本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，由含山县人民法院管辖；

5、本协议壹式贰份，双方各执壹份。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

办公物业服务合同篇五

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）；

2、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四)；

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：

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；

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;

乙方采取以下第___种方式提取酬金:

(1) 乙方按_____ (每月/每季/每年) _____元为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：

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：

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：

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：

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：

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

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；

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；

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)：_____

签订地点：_____签订地点：_____

_____年__月__日_____年__月__日