

# 2023年物业前期服务协议(模板5篇)

每个人都曾试图在平淡的学习、工作和生活中写一篇文章。写作是培养人的观察、联想、想象、思维和记忆的重要手段。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？下面是小编帮大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

## 物业前期服务协议篇一

甲方：

乙方：

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订的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：

乙方所购房房屋销售(预售)合同编号：

建筑面积：12856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合约：

### 第一条双方的权利和义务

#### 一、甲方的权利和义务

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. 依据本合约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. 每叁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、自用设施设备维修保养等有偿服务；
12. 自本合约终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

## 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. 依据本合约向甲方交纳物业管理费用；
5. 雨润、御墅天筑区域以外的道路、酒店、商业休闲服务设施、基础配套设施为甲方单独投资建设，权属为甲方所有。
6. 别墅内配置的地源热泵中央空调设备、风管、风机不得在室内装饰时随意改动管线走向和位置，因随意改动所造成的

设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。

7. 别墅内配置的智能化系统，不得在室内装饰时随意改动系统管线走向和位置，因随意改动所造成的设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。

8. 如地方政府要求甲方更改部分公共设施方案，并由地方政府统一建设部分公共设施，则乙方不得追究甲方违约责任。

11. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本合同；

14. 乙方自备车辆如需长期进入并停放小区内，必须在小区物业管理公司进行登记，办理出入证明，严格遵守物业管理的车辆行驶及停放规定，如经物业管理公司同意进入并需临时停放的车辆，须按物业公司的规定停放在指定位置并交纳相关停车费用；非甲方或物业公司指定的地点(如道路、广场)一律不得停放，否则甲方及物业管理公司有权拒绝乙方车辆进入小区内。

## 物业前期服务协议篇二

企业地址：\_\_\_\_\_ 乙方身份证：\_\_\_\_\_

根据《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，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) 实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

### 第一章物业管理区域概况

第一条 物业基本情况 物业名称：\_\_\_\_\_；物业类型：\_\_\_\_\_；座落位置：\_\_\_\_\_；占地面积：\_\_\_\_\_

平方米;建筑面积: \_\_\_\_\_平方米;四至: 东  
至: \_\_\_\_\_南至: \_\_\_\_\_西至: \_\_\_\_\_北  
至: \_\_\_\_\_;其他: \_\_\_\_\_。

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细。

## 第二章物业服务事项

第三条 乙方提供的公共性物业服务的主要内容为:

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括: 房屋的承重结构(包括: 基础、承重墙体、梁柱、楼盖等), 非承重结构的分户墙外墙面, 屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置。

2、物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括: 共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

3、市政共用设施和附属建筑物、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、沟渠、水池、井、停车场、路灯、\_\_\_\_\_。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5、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、\_\_\_\_\_。

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生, 垃圾的收集、清运, 排水管道、污水管道的疏通。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤。前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。

双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9、物业档案资料管理。

10、物业专项维修资金的使用。

11、装修管理。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1□\_\_\_\_\_

2□\_\_\_\_\_

3□\_\_\_\_\_

### 第三章 物业服务质量

第五条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准)。

## 第四章物业服务费用

第六条 本物业管理区域的物业服务收费物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_种方式：

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，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的物业服务计费方式。

物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4) 其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第\_\_\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

(1) 乙方每月/每年按\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取；

(2) 乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；物业管理区域清洁卫生费用；物业管理区域绿化养护费用；物业管理区域秩序维护费用；办公费用；物业管理企业固定资产折旧；物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；\_\_\_\_\_。  
预收的物业服务支出应当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，由业主承担。

第七条 共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条 业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。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，其物业服务费用或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或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

物业服务费用或者物业服务资金按(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

第九条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告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，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由承担。

第十条 停车收费分别采取以下方式：

3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_元/个·月标准向乙方交纳停车管理服务费用。

第十一条 乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十二条 本物业管理区域内的会所属全体业主/甲方所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

1□\_\_\_\_\_

2□\_\_\_\_\_

3□\_\_\_\_\_

第十三条 乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费；乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费；乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条 乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条 乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条 其他约定\_\_\_\_\_。

## 第五章双方的权利义务

第十七条 甲方的权利义务甲方享有的权利：

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3、制订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方面的规章制度。

5、依据法律、法规规定享有的其他权利。甲方应履行的义务：

1、在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

3、乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

(1)\_\_\_\_\_；

(2)\_\_\_\_\_；

(3)\_\_\_\_\_□

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

(1)\_\_\_\_\_；

(2)\_\_\_\_\_；

(3)\_\_\_\_\_□

甲方应就以上内容与乙方签订确认书，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。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(2)规划设计资料；

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(5)物业管理所必需的其他资料。

7、本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在

地的\_\_\_\_\_区、\_\_\_\_\_县(自治县、市)房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

(1)新建物业建筑面积出售达50%以上的；

(2)物业自首次出售之日起已满两年的。

8、交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用；

9、督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费；

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

13、法律、法规规定的其他义务。

## 第十八条 乙方的权利义务

乙方享有的权利：

2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

11、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

14、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

15、法律、法规规定的其他义务。

第十九条 根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

1、制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；

3、在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

4、对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。

## 第六章专项维修资金的管理和使用

第二十条专 项维修资金的缴交\_\_\_\_\_。

第二十一条 专项维修资金的管理\_\_\_\_\_。

第二十二条 专项维修资金的使用\_\_\_\_\_。

第二十三条 专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_。

## 第七章物业管理用房

第二十四条 甲方应于首位业主入住前\_\_\_\_\_日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，其中包括：办公用房\_\_\_\_\_平方米(含物业管理企业和业主委员会的办公用房)、位于\_\_\_\_\_，住宿用房\_\_\_\_\_平方米、位于\_\_\_\_\_，

其他用房平方米\_\_\_\_\_，位于\_\_\_\_\_。

第二十五条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

## 第八章 合同期限

第二十六条 本合同期限为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

合同期未届满，业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十七条 本合同期限届满前一个月，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；双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个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，重新签订前期物业服务合同。

## 第九章 违约责任

第二十八条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第二十九条 甲方违反第十七条甲方应履行的义务中第2项，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行

本合同的约定，同时由甲方承担相应的责任。

第三十条 乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退；造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

第三十一条 甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失；甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业管理事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

第三十二条 乙方管理服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业管理事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

第三十三条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之的标准向乙方支付违约金。

第三十四条 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，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十五条 双方约定，以下条件所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

- 1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；
- 2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；
- 4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有

线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第三十六条 违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

## 第十章附则

第三十七条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。

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，有关业主应当承担连带责任。

第三十八条 甲方在销售物业时，本合同有关物业管理的约定随之转移。

第三十九条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

第四十条 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，办理接管验收手续。

第四十一条 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，补充协议与本合同具同等效力。

第四十二条 本合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第四十三条 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，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下方式解决：

- 1、重庆市仲裁委员会仲裁；
- 2、\_\_\_\_\_人民法院诉讼。

第四十五条 本合同正本一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

第四十六条 本合同自\_\_\_\_\_起生效。

### 物业前期服务协议篇三

乙方：\_\_\_\_\_

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：\_\_\_\_\_

房屋买卖(预售)合同、租赁合同编号为：\_\_\_\_\_

乙方所购买(租赁)物业基本情况：\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

座落位置：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，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) 甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
- 12、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。
- 13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专

项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

## (二) 乙方的权利和义务

1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。

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。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7、转让房屋时应事先通知甲方，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》造成的损失、损害承担民事责任。

9、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、环保等方面的相邻关系，

不得侵害他人的合法权益。

10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三)编制物业管理服务和财务年度计划。

(四)当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

(五)为业主、使用人办理入住手续。

(六)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、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_。

(八)房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_。

(九)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一)公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二)经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三)维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_等的管理。

(十五)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八)\_\_\_\_\_。

(十九)\_\_\_\_\_。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《物业管理办法》、《住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

## (一)房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

## (二)共用设备管理

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

### (三) 共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

### (四) 绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

### (五) 环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。
- 7、小区内无违章临时建筑。
- 8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
- 9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

#### (六) 社区秩序维护

- 1、小区内实行24小时值班巡逻制度。
- 2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

#### (七) 停车场及车辆停放管理

- 1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

(八) 消防

- 1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。
- 2、配备专职或兼职消防管理人员。
- 3、消防通道畅通无阻。

4□\_\_\_\_\_□

5□\_\_\_\_\_□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)\_\_\_\_\_。

第四条自乙方办理入住手续当月起，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)由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳：

(一)住宅按套内建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(二)非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(四)乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_；

(五)乙方出租物业时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；

(九)保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_。

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

## 第七条违约责任

(一)甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二)乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三)甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金\_\_\_\_\_元。

(四)乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的\_\_\_\_\_ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五)因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六)甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七)任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八)\_\_\_\_\_。

第八条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的\_\_\_\_\_ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条为维护公众、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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十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。

第十一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。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十二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，双方可采取以下措施：

(一)向当地仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院起诉。

第十三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。

第十四条在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_物

业管理行政主管部门备案。

第十五条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_乙方(签章)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_

附件

1、《物业使用守则》

2、《房屋装饰装修管理协议》

## 物业前期服务协议篇四

乙方：\_\_\_\_\_

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）。

乙方是指：购房人（产权人）或承租人。

本物业名称：\_\_\_\_\_

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为：\_\_\_\_\_

乙方所购买（租赁）物业基本情况：\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

座落位置：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，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）甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的

行为。

11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12、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。

13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

## （二）乙方的权利和义务

1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。

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。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7、转让房屋时应事先通知甲方，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》造成的损失、损害承担民事责任。

9、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、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

（一）按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

（二）制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

（三）编制物业管理服务和财务年度计划。

（四）当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

（五）为业主、使用人办理入住手续。

（六）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、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

（七）房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_。

（八）房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱（房）、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_。

（九）附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

（十）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

（十一）公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

（十二）经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

（十三）维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

（十四）与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_等的管理。

（十五）物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

（十六）负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_。

（十七）接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

（十八）\_\_\_\_\_。

(十九) \_\_\_\_\_。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》制定，具体内容如下：

#### (一) 房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

#### (二) 共用设备管理

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
- 4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
- 5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
- 6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。
- 7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

### （三）共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

### （四）绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

#### （五）环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

#### （六）社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严

谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

(八) 消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□\_\_\_\_\_□

5□\_\_\_\_\_□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十) \_\_\_\_\_。

第四条自乙方办理入住手续当月起，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）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(四) 乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_；

(五) 乙方出租物业时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；

(九) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_。

1、物业共用部位、共用设施设备维修；

2、绿地养护；

3、弥补减免的物业管理服务费；

4、便民服务费用；

5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

## 第六条违约责任

（一）甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（二）乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（三）甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金\_\_\_\_\_元。（四）乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的\_\_\_\_\_％按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

（五）因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六) 甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息, 或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养, 甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七) 任何一方擅自提前终止本协议的, 违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金; 造成对方经济损失的, 应给予经济赔偿。

(八) \_\_\_\_\_。

第十条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用, 由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付, 按相关业主拥有的建筑面积比例分摊, 由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴, 逾期未缴纳的, 按应分摊金额的\_\_\_\_\_ %按日交纳滞纳金, 甲方也可向人民法院提起诉讼。

第十一条为维护公众、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, 甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的, 按有关法律规定处理。

第十二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。

第十三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。本协议中未尽的事宜, 均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十四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, 双方可采取以下措施:

(一) 向济南仲裁委员会申请仲裁;

(二) 向人民法院起诉。

第十五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。

第十六条在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_物业管理行政主管部门备案。

第十七条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_乙方（签章）：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_

## 物业前期服务协议篇五

甲方：（建设单位）：

组织名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方（物业服务企业）：

企业名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对x项目(小区)实施前期物业服务的事宜，订立本合同。建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同对全体业主具有约束力。

## 第一章物业服务区域概况

### 第一条

#### 物业基本情况

物业名称：（以下简称本物业）

坐落位置：

物业类型：

占地面积： 平方米

总建筑面积： 平方米

### 第二条

#### 物业承接查验

具体物业构成明细及设备设施明细见附件一。

## 第二章物业服务事项

### 第三条

乙方提供物业服务的主要内容为：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共用部位具体包括：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、屋面、大堂、公共门厅、各出入口、走廊、过道、楼梯间、公共卫生间、清洁间、电表房、化粪池、应急发电机房、消防给水系统泵房、消防设备控制室、储水箱(池)、电梯房(含电梯井)及其它地方或范围，但任何业主拥有独立使用权的地方及开发商保留地方除外。
- 2、物业共用设施、设备的运行、维修、养护管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、中央空调系统、共用照明、光彩照明、水泵、发电机、楼内消防设施设备、卫生间设备、电梯、电视监控系统、门禁系统、停车管理系统、巡更系统、有线电视系统、通讯系统、电线、电缆、公用通告板及其它卫生设备等。以上所列的各类设备，不论是设置于公共地方或保留地方内，均属公共设施的一部分，但任何只供个别业主或租户使用的设施则不包括在内。
- 3、物业共用设施和附属建筑物、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、沟渠、水池、井、路灯。
- 4、共有绿地、花木、建筑小品、休闲设施、健身设施等的养护与管理。
- 5、房屋共用部位、共用区域的清洁卫生，垃圾的收集、清运，共用排污管道及设施的疏浚。
- 6、交通与车辆停放秩序的管理。
- 7、公共秩序协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

前款约定的事项不含业主、物业使用人的人身、财产保险和财产保管保险责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

8、物业管理区域内公共消防安全管理。包括建立义务消防组织、建立消防管理制度、制定火灾突发事件处置预案，开展日常消防监控设备运行管理，开展日常公共区域及经营办公场所内的消防巡检，处置消防突发事件和违章事件。

前款不包含专有区域内业主及使用人应承担的消防管理责任。

9、物业档案资料管理

10、物业专项维修资金的使用。

11、装饰装修管理服务。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

#### 第四条 装修管理

装修期间产生的建筑垃圾弃土原则上应由业主或使用人自行负责清运至市政垃圾处置场所。委托物业公司清运的，高层(含小高层)由业主或使用人按 元/平方米(建筑面积)标准(一费制)向物业公司支付清运费(除渣费)，业主或使用人应将产生的建筑垃圾自行清理(清扫)收堆于室内，物业公司负责入户清运(除渣)。其他业态(洋房、别墅、商业)的建筑垃圾弃土如需委托物业公司清运的，清运方式及清运费(除渣费)标准由业主或使用人与物业公司自行协商，协商不成，由

业主或使用人自行清运至市政垃圾处置场所。物业公司应明确告知业主或使用人装修期间产生的建筑垃圾弃土的清运方式(除渣方式)，业主在装修时自行选择除渣方式并在与业主签订的装修协议中予以明确。

建筑垃圾弃土清(转)运费(除渣费)在办理装修手续时缴纳。

若业主实施违规装修、不遵守小区临时管理规约(装修协议)约定或危及房屋结构安全行为及重庆市市政府282号文件有关规定的，可对其共同管理权的行使及装修保证金退还和业主在申报开通水电气网络等手续方面不配合。以保障整栋房屋安全，维护其他业主合法权益，并及时报告有关部门。

2、业主应按照规定的房屋用途使用房屋，不得改变房屋用途。确需改变房屋用途的(仅可改为办公)，业主应当在征得相邻业主同意后报有关行政主管部门审批，经相邻业主同意、行政主管部门审批后，该房屋的物业服务费收费标准按物业服务合同约定商业收费标准执行。

3、业主或使用人应在指定地点放置装饰装修材料及垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所，业主应严格遵守装修施工时间：

上午： 时至 时

下午： 时至 时

周末静音施工。其他时间以及法定节假日不得施工，以免噪音扰民。

4、业主、使用人使用物业，应当自觉遵守法律、法规、管理规约的规定和业主大会、业主委员会的决定，不得损害公共利益和他人合法权益。物业管理区域内，禁止下列行为：

2. 破坏或者擅自改变房屋外观；
3. 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
4. 损坏或者擅自占用、改建物业共用部分；
5. 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
6. 将卫生间、厨房改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房的上方；
7. 存放、铺设超负荷物品；
8. 发出超过规定标准的噪音；
9. 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；
10. 违反法律法规及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；
11. 乱丢垃圾，高空抛物；
12. 损毁树木、园林绿化；
13. 法律法规和管理规约禁止的其他行为。物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者本项目临时管理规约及时予以劝阻、制止，报告。对违章装修情况制止无效的，基于小区物业服务系维护全体业主合法权益的公共服务行为，就业主或使用人单一侵权违规行为，物业服务企业可以采取以下措施：

- 1、禁止施工人员进入物业区域；

2、禁止施工材料进入物业区域；

3、禁止施工工具进入物业区域；

4、在维护小区业主共同利益和确保房屋安全前提下，采取必要措施以保障整栋房屋安全，维护其他业主合法权益，并及时报告有关部门。

第五条 在物业服务区域内，本合同特别约定的物业服务事项为：

1、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)，包括但不限于：

(1)户内有偿维修服务；

(2)根据业主需求提供有偿户内服务、待办服务、特约服务；

2、适时开展以下服务项目，合理收费，包括但不限于：

(1)房屋代管、代租、代售；

(2)传真、打字、复印、电信服务；

(3)商务会谈、会议安排，会议设备出租服务；

(4)邮件、邮包、快递及报刊、杂志订阅等邮政服务；

(5)电话、宽带等电信设备代办、代装服务；

(6)代订机票、酒店服务(市内三星级和三星级以上各大酒店)；

(7)秘书服务，包括各种文件处理等。

### 第三章物业服务质量

#### 第六条

一、本物业服务为政府指导价。乙方服务标准为《重庆市住宅物业服务等级标准》规定的 级服务。

二、本物业服务为市场调节价。乙方服务标准以《重庆市住宅物业服务等级标准》规定的四级标准内容为基础，增加《住宅前期物业服务超过重庆市住宅物业服务等级标准的服务标准(试行)》规定的超等级服务。

(具体服务标准见附件)

### 第四章物业服务费用

#### 第七条

小区物业服务系以物业服务企业为主体实施的市场化运作有偿服务行为，本物业管理区域的物业服务收费采取政府指导价或市场调节价方式，实行一费制。(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业合理的利润)。业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。物业服务费由业主按前期物业服务合同(前期物业服务协议、临时管理规约)中的约定标准缴纳。双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

序号 费项名称 物业服务费标准 起计时间 缴费时间 备注

1 洋房/平方米/月； 通知接房之日起 (含电梯和公摊水电费)

2 高层元/平方米/月；通知接房之日起 (含电梯和公摊水电费)

3 底商元/平方米/月； 通知接房之日起 (含公摊水电费)

4车库 元/月/个。通知接房之日起（含公摊水电费）

### 3 通知接房之日起

说明：

1、上述费用标准不含业主财产保险费用、设备设施大中修等费用。

2、本物业区域业主或使用人自开发建设单位交(接)房通知之日起缴纳物业服务费(接房本月按实际天数收取物业服务费)。接房时业主预交三个月物业服务费(其他情形除外)，超出预交期后物业服务费用按月缴纳，业主或物业使用人应在每月10日前履行缴纳当月物业服务费义务。业主不得以房屋存在质量瑕疵或质量问题无法解决以及未接房等理由拒交物业服务费，业主未在开发建设单位(开发商)书面交(接)房通知时限内接房的，物业服务费自开发建设单位(开发商)发出书面交(接)房通知之日起计缴。

业主、使用人违反前期物业服务合同、小区临时管理规约、前期物业服务协议的约定，未能按时足额地交纳物业服务费，物业服务企业应当督促其限期交纳，逾期超过三个月仍不缴纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉或者按约定申请仲裁。逾期的按应缴费用千分之三的标准按日加收违约金。

3、经政府相关职能部门综合竣工验收后，业主应在开发建设单位(开发商)书面交(接)房通知时限内接房，交付物业(房屋)涉及整改的由业主、物业企业确认登记，并通知开发建设单位(开发商)进行整改，整改期物业服务费由开发建设单位(开发商)承担。整改后由小区物业公司进行查验，物业公司验收后书面通知业主查验并接房，业主应自通知之日起7个自然日内接房，物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。未在小区物业公司书面通知时限内接房的，物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。经整改后若业主或使用人接房仍

存异议未接房的，物业服务费自物业公司书面通知之日计缴。业主或使用人可通过协商或诉讼方式解决争议期的物业服务费。

4. 经政府相关职能部门综合验收竣工交付的房屋涉及整改的，不属于开发建设单位(开发商)延期交房范畴。

5. 前期物业服务合同生效之日至物业交付之日的物业服务费用由建设单位(开发商)承担。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

6. 本物业区域内业主的空置房物业服务费标准按照 于通知接房之日的次日进行计缴。

7、业主装修需停工的应到物业客户中心办理备案手续，停工期间产生的物业服务费按全额缴纳。

8、商品房自项目竣工验收合格交付使用，经建设单位(开发商)与物业服务企业完成承接查验手续，在正常使用和维护的情况下由开发建设单位(开发商)按照《重庆市新建商品房屋质量保证书》或《重庆市房屋建筑工程质量保修规程》的规定承担保修维修责任。未涉及《重庆市新建商品房屋质量保证书》规定内容的，由开发建设单位(开发商)与业主另行约定;若《重庆市新建商品房屋质量保证书》保修内容有调整则按照政府相关文件要求执行。

二、本物业的公共服务收费主要用于以下开支：

1、服务人员的工资和按国家政策规定的费用；

2、房屋共用部位、共用设施设备日常运行、维护(小修)及保养费；

- 3、管理费分摊;
- 4、物业管理区域绿化管理费;
- 5、物业管理区域清洁卫生费;
- 6、物业管理区域秩序维护费用;
- 7、办公费;
- 8、物业服务企业用于为业主服务的固定资产折旧费;
- 9、法定税费;
- 10、合理利润。

## 第八条

物业服务企业在小区成立业主委员会(业主大会)前,若利用物业共用部位、共用设施设备开展多种经营的(经营公共部位、共用设施设备涉及能耗费用的由租(使)用人承担)应单独记账入册,列出经营明细,定期予以公示,其经营所得收益扣除税金后由物业企业与全体业主按比例提取管理服务费,业主分成收益部分应纳入物业专项维修资金,若用于其他合理用途的,在使用时应征求业主意见。账目收益在小区成立业主委员会后在街道或居委会的参与下与业委会进行移交。期间,若小区业委会未成立,根据管理需要或特殊情形,亦可在有业主的参与下与辖区街道(居委会)进行移交。

## 第九条

乙方接受业主委托,提供专项服务的,专项服务的内容和费用按其约定执行。

## 第十条

停车收费分别采取以下方式：

1、小区室内(车库车位)由乙方(物业服务企业)统一管理。小区室内(车库车位)规划停车位 个，小区内室外(露天)规划停车位 个。为维护有车业主和无车业主的共同权益，业主使用停车场地(室内、室外)，应缴纳停车使用费用及停车管理服务费用。

2、为保障小区业主人身财产及休闲娱乐安全，在小区停车库(室内停车位)能满足本小区业主车辆停放时，小区内室外(露天)规划停车位(场地)暂不启用，仅用于小区消防、应急、出警、医疗急救及其他公益性工作车辆临时停放，待小区停车库(室内停车位)车位不能满足本小区业主车辆停放需求时，则有偿启用小区内室外(露天)停车位(场地)，其经营采取室外停车位服务费 元/个/月标准(最终以物价备案为准)或按车位经营收益分成管理方式实施，具体实施方案征求业主意见后进行单独建账管理。

4. 业主自行购置室内停车位的，无论是否空置均按 元/个/月的标准(最终以物价备案为准)于车库(室内停车场)手续办理完善启用之日起向管理者(物业服务企业)缴纳停车场物业服务费。

5、由物业企业收取的停车管理服务费用主要包括车场公共设施设施维修养护，清扫保洁、照明及车场管理服务费用，所收费用构成中不含车辆的盗损保险费和保管费用。无论是室外(露天)车位及车库(室内)，管理者负责提供停车位场地及相关设备设施的维护和清洁服务，故入库或室外停放车辆，车主须自行向保险公司投保，若有损坏或丢失，由公安机关勘察出具证明。管理者不承担车辆丢失、损坏的赔偿责任。

上述停车场(车库)、室外停车的临时停车车位使用费(次票)按发改委核定的标准执行，

其他约定

## 第五章双方的权利义务

### 第十一条

#### 甲方的权利义务

甲方享有的权利：

- 2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 3、制订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方面的规章制度。
- 4、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

- 1、在销售物业之前，制定《临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《临时管理规约》。
- 2、甲方在销售物业时，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，物业买受人应当对遵守和履行前期物业服务合同予以书面承诺，且本合同有关物业服务的约定随之转移。
- 3、建设单位(开发商)在满足《房屋接管验收标准》等有关规定的移交条件后，应当在物业交付使用15日前，与选聘的物业服务企业，按照《物业承接查验办法》等有关规定，完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并移交重庆市物业管理条例第四十四条规定的资料，甲方应保证本物业服务区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

(3)机动车停车场、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在的问题予以确认，并签订确认书，同时明确解决方案，作为界定各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(2)规划设计资料；

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(5)物业管理所必需的其他资料。

7、一个物业管理区域内，若成立业主委员会，甲方应按照重庆市物业管理条例规定，在街道的指导下，协助成立筹备组，报送物业管理区域证明、房屋及建筑物面积清册、建筑规划总平面图、交付使用共用共有设备的证明(说明书、合格证、维护保养协议)、物管用房证明等。

9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

10、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

11、法律、法规规定的其他义务。

## 第十二条

### 乙方的权利义务

#### 乙方享有的权利：

2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取前期物业服务费用和其他费用；

6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

#### 乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

10、不得在处理物业服务事务的活动中侵犯业主的合法权益；

12、本合同终止时，应当将物业服务用房和物业服务相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给街道或居委会代管。

13、法律、法规规定的其他义务。

## 第十三条

#### 以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

6、甲方、业主及物业使用人因意外事件、治安突发事件或刑事案件而受到的人身、财产损失，乙方已经尽到相应的项目巡视义务但任然未能避免的。

7、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方员工提供服务所导致的任何损害(如代为泊车等)。

## 第六章专项维修资金的管理和使用

### 第十四条

专项维修资金的缴交、管理、使用、续筹，严格按相关文件规定执行。

## 第七章物业服务用房

### 第十五条

甲方应按照规定向乙方提供能够满足法规要求的物业服务用房，建筑面积约 平方米，位置分别位于（以有关部门明确位置及测绘面积为准）。

### 第十六条

物业服务用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

## 第八章合同期限

### 第十七条

本合同期限自 年 月 日起,至小区召开首次业主大会选举成立业主委员会并代表全体业主选聘或续聘物业服务企业与其签订的物业服务合同生效时止或自治时为止。期间，若经业主大会表决与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

小区业委会成立或本合同终止时，乙方应当将物业服务用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移

交给业主委员会;未成立业主委员会的,向辖区街道居委会移交。

## 第九章 违约责任

### 第十八条

因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以法定机构的鉴定为准。若因甲方原因导致物业未能达到本合同及法律法规约定的交付条件导致本合同约定的全部或部分物业服务内容(即乙方的义务)无法履行的,乙方有权迟延履行本合同约定的全部或部分物业服务内容(即乙方的义务),并要求甲方在合理期限内整改完毕,因此导致乙方、物业买受人或任何第三方损失的,由甲方负责处理并承担责任。物业交接后,因隐蔽部位、隐蔽工程、结构安全等存在质量问题而影响正常使用的,不视为乙方在物业承接查验中存在过错,由甲方负责修复,由此给业主造成损失的,甲方承担赔偿责任。

### 第十九条

甲方违反第十一条甲方应履行的义务,致使业主不履行本合同约定,乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定,同时由甲方承担相应的责任。

### 第二十条

乙方违反合同的约定,擅自提高收费标准的,甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退;造成甲方、业主、物业使用人损失的,乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

### 第二十一条

甲方违反本合同约定，致使乙方的服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失；甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业服务事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

## 第二十二条

乙方服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业服务事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

## 第二十三条

甲方、业主、使用人违反临时管理规约或前期物业服务合同的约定，未按时如数缴纳物业服务费的，乙方应当督促其限期交纳，逾期超过三个月仍不缴纳的，乙方可以向本物业项目所在地人民法院起诉，或者按约定申请仲裁。逾期缴纳的应按逾期金额每日千分之三的标准向乙方支付违约金。

## 第二十四条

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，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

## 第二十五条

违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

## 第十章附则

### 第二十六条

本合同的效力及于本物业服务区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

### 第二十七条

乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

### 第二十八条

双方约定自本合同生效后，根据甲方委托服务事项，自房屋竣工验收后分项目、分阶段办理接管验收手续。

### 第二十九条

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同等效力。

### 第三十条

本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

### 第三十一条

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。

### 第三十二条

本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下方式解决：

- 1、重庆市仲裁委员会仲裁；
- 2、向本物业项目所在地人民法院提起诉讼。

### 第三十三条

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，具同等法律效力。

### 第三十四条

本合同自签订之日起生效。

附件： 1、物业构成明细

甲方：

甲方代表人：

年 月 日

乙方(签章)：

乙方代表人：

年 月 日甲方：(建设单位)：

组织名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方(物业服务企业)：

企业名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对x项目(小区)实施前期物业服务的事宜，订立本合同。建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同对全体业主具有约束力。

## 第一章物业服务区域概况

### 第一条

#### 物业基本情况

物业名称：（以下简称本物业）

坐落位置：

物业类型：

占地面积： 平方米

总建筑面积： 平方米

### 第二条

## 物业承接查验

具体物业构成明细及设备设施明细见附件一。

## 第二章物业服务事项

### 第三条

乙方提供物业服务的主要内容为：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共用部位具体包括：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、屋面、大堂、公共门厅、各出入口、走廊、过道、楼梯间、公共卫生间、清洁间、电表房、化粪池、应急发电机房、消防给水系统泵房、消防设备控制室、储水箱(池)、电梯房(含电梯井)及其它地方或范围，但任何业主拥有独立使用权的地方及开发商保留地方除外。
- 2、物业共用设施、设备的运行、维修、养护管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、中央空调系统、共用照明、光彩照明、水泵、发电机、楼内消防设施设备、卫生间设备、电梯、电视监控系统、门禁系统、停车管理系统、巡更系统、有线电视系统、通讯系统、电线、电缆、公用通告板及其它卫生设备等。以上所列的各类设备，不论是设置于公共地方或保留地方内，均属公共设施的一部分，但任何只供个别业主或租户使用的设施则不包括在内。
- 3、物业共用设施和附属建筑物、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、沟渠、水池、井、路灯。
- 4、共有绿地、花木、建筑小品、休闲设施、健身设施等的养护与管理。

5、房屋共用部位、共用区域的清洁卫生，垃圾的收集、清运，共用排污管道及设施的疏浚。

6、交通与车辆停放秩序的管理。

7、公共秩序协助管理和服務，包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

前款约定的事项不含业主、物业使用人的人身、财产保险和财产保管保险责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

8、物业管理区域内公共消防安全管理。包括建立义务消防组织、建立消防管理制度、制定火灾突发事件处置预案，开展日常消防监控设备运行管理，开展日常公共区域及经营办公场所内的消防巡检，处置消防突发事件和违章事件。

前款不包含专有区域内业主及使用人应承担的消防管理责任。

9、物业档案资料管理

10、物业专项维修资金的使用。

11、装饰装修管理服务。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

#### 第四条 装修管理

装修期间产生的建筑垃圾弃土原则上应由业主或使用人自行

负责清运至市政垃圾处置场所。委托物业公司清运的，高层(含小高层)由业主或使用人按 元/平方米(建筑面积)标准(一费制)向物业公司支付清运费(除渣费)，业主或使用人应将产生的建筑垃圾自行清理(清扫)收堆于室内，物业公司负责入户清运(除渣)。其他业态(洋房、别墅、商业)的建筑垃圾弃土如需委托物业公司清运的，清运方式及清运费(除渣费)标准由业主或使用人与物业公司自行协商，协商不成，由业主或使用人自行清运至市政垃圾处置场所。物业公司应明确告知业主或使用人装修期间产生的建筑垃圾弃土的清运方式(除渣方式)，业主在装修时自行选择除渣方式并在与业主签订的装修协议中予以明确。

建筑垃圾弃土清(转)运费(除渣费)在办理装修手续时缴纳。

若业主实施违规装修、不遵守小区临时管理规约(装修协议)约定或危及房屋结构安全行为及重庆市市政府282号文件有关规定的，可对其共同管理权的行使及装修保证金退还和业主在申报开通水电气网络等手续方面不配合。以保障整栋房屋安全，维护其他业主合法权益，并及时报告有关部门。

2、业主应按照规定的房屋用途使用房屋，不得改变房屋用途。确需改变房屋用途的(仅可改为办公)，业主应当在征得相邻业主同意后报有关行政主管部门审批，经相邻业主同意、行政主管部门审批后，该房屋的物业服务费收费标准按物业服务合同约定商业收费标准执行。

3、业主或使用人应在指定地点放置装饰装修材料及垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所，业主应严格遵守装修施工时间：

上午： 时至 时

下午： 时至 时

周末静音施工。其他时间以及法定节假日不得施工，以免噪音扰民。

4、 业主、使用人使用物业，应当自觉遵守法律、法规、管理规约的规定和业主大会、业主委员会的决定,不得损害公共利益和他人合法权益 。物业管理区域内，禁止下列行为：

2. 破坏或者擅自改变房屋外观；

3. 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

4. 损坏或者擅自占用、改建物业共用部分；

5. 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

6. 将卫生间、 厨房改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房的上方；

7. 存放、铺设超负荷物品；

8. 发出超过规定标准的噪音；

9. 存放不符合安全标准的易燃、 易爆 、 剧毒 、 放射性等危险物品；

10. 违反法律法规及管理规约，改变房屋用途， 将住宅改变为经营性用房；

11. 乱丢垃圾， 高空抛物；

12. 损毁树木、 园林绿化；

13. 法律法规和管理规约禁止的其他行为。物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者本项目临时

管理规约及时予以劝阻、制止，报告。对违章装修情况制止无效的，基于小区物业服务系维护全体业主合法权益的公共服务行为，就业主或使用人单一侵权违规行为，物业服务企业可以采取以下措施：

- 1、禁止施工人员进入物业区域；
- 2、禁止施工材料进入物业区域；
- 3、禁止施工工具进入物业区域；
- 4、在维护小区业主共同利益和确保房屋安全前提下，采取必要措施以保障整栋房屋安全，维护其他业主合法权益，并及时报告有关部门。

第五条 在物业服务区域内，本合同特别约定的物业服务事项为：

1、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)，包括但不限于：

(1)户内有偿维修服务；

(2)根据业主需求提供有偿户内服务、代办服务、特约服务；

2、适时开展以下服务项目，合理收费，包括但不限于：

(1)房屋代管、代租、代售；

(2)传真、打字、复印、电信服务；

(3)商务会谈、会议安排，会议设备出租服务；

(4)邮件、邮包、快递及报刊、杂志订阅等邮政服务；

(5) 电话、宽带等电信设备代办、代装服务；

(6) 代订机票、酒店服务(市内三星级和三星级以上各大酒店)；

(7) 秘书服务，包括各种文件处理等。

### 第三章 物业服务质量

#### 第六条

一、本物业服务为政府指导价。乙方服务标准为《重庆市住宅物业服务等级标准》规定的 级服务。

二、本物业服务为市场调节价。乙方服务标准以《重庆市住宅物业服务等级标准》规定的四级标准内容为基础，增加《住宅前期物业服务超过重庆市住宅物业服务等级标准的服务标准(试行)》规定的超等级服务。

(具体服务标准见附件)

### 第四章 物业服务费用

#### 第七条

小区物业服务系以物业服务企业为主体实施的市场化运作有偿服务行为，本物业管理区域的物业服务收费采取政府指导价或市场调节价方式，实行一费制。(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业合理的利润)。业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。物业服务费由业主按前期物业服务合同(前期物业服务协议、临时管理规约)中的约定标准缴纳。双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

序号 费项名称 物业服务费标准 起计时间 缴费时间 备注

1 洋房/平方米/月；通知接房之日起（含电梯和公摊水电费）

2 高层元/平方米/月；通知接房之日起（含电梯和公摊水电费）

3 底商元/平方米/月；通知接房之日起（含公摊水电费）

4 车库 元/月/个。通知接房之日起（含公摊水电费）

3 通知接房之日起

说明：

1、上述费用标准不含业主财产保险费用、设备设施大中修等费用。

2、本物业区域业主或使用人自开发建设单位交(接)房通知之日起缴纳物业服务费(接房本月按实际天数收取物业服务费)。接房时业主预交三个月物业服务费(其他情形除外)，超出预交期后物业服务费用按月缴纳，业主或物业使用人应在每月10日前履行缴纳当月物业服务费义务。业主不得以房屋存在质量瑕疵或质量问题无法解决以及未接房等理由拒交物业服务费，业主未在开发建设单位(开发商)书面交(接)房通知时限内接房的，物业服务费自开发建设单位(开发商)发出书面交(接)房通知之日起计缴。

业主、使用人违反前期物业服务合同、小区临时管理规约、前期物业服务协议的约定，未能按时足额地交纳物业服务费，物业服务企业应当督促其限期交纳，逾期超过三个月仍不缴纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉或者按约定申请仲裁。逾期的按应缴费用千分之三的标准按日加收违约金。

3、经政府相关职能部门综合竣工验收后，业主应在开发建设

单位(开发商)书面交(接)房通知时限内接房,交付物业(房屋)涉及整改的由业主、物业服务企业确认登记,并通知开发建设单位(开发商)进行整改,整改期物业服务费由开发建设单位(开发商)承担。整改后由小区物业公司进行查验,物业公司验收后书面通知业主查验并接房,业主应自通知之日起7个自然日内接房,物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。未在小区物业公司书面通知时限内接房的,物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。经整改后若业主或使用人接房仍存异议未接房的,物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。业主或使用人可通过协商或诉讼方式解决争议期的物业服务费。

4. 经政府相关职能部门综合验收竣工交付的房屋涉及整改的,不属于开发建设单位(开发商)延期交房范畴。

5. 前期物业服务合同生效之日起至物业交付之日的物业服务费用由建设单位(开发商)承担。业主与物业服务使用人约定由物业服务使用人交纳物业服务费用的,从其约定,物业服务使用人不按照约定交纳的,业主负连带交纳责任。业主与物业服务使用人之间的缴费约定,业主应当自约定之日起告知乙方。

6. 本物业区域内业主的空置房物业服务费标准按照 于通知接房之日的次日进行计缴。

7、业主装修需停工的应到物业客户中心办理备案手续,停工期间产生的物业服务费按全额缴纳。

8、商品房自项目竣工验收合格交付使用,经建设单位(开发商)与物业服务企业完成承接查验手续,在正常使用和维护的情况下由开发建设单位(开发商)按照《重庆市新建商品房屋质量保证书》或《重庆市房屋建筑工程质量保修规程》的规定承担保修维修责任。未涉及《重庆市新建商品房屋质量保证书》规定内容的,由开发建设单位(开发商)与业主另行约定;若《重庆市新建商品房屋质量保证书》保修内容有调整则

按照政府相关文件要求执行。

二、本物业的公共服务收费主要用于以下开支：

- 1、服务人员的工资和按国家政策规定的费用；
- 2、房屋共用部位、共用设施设备日常运行、维护(小修)及保养费；
- 3、管理费分摊；
- 4、物业管理区域绿化管理费；
- 5、物业管理区域清洁卫生费；
- 6、物业管理区域秩序维护费用；
- 7、办公费；
- 8、物业服务企业用于为业主服务的固定资产折旧费；
- 9、法定税费；
- 10、合理利润。

## 第八条

物业服务企业在小区成立业主委员会(业主大会)前，若利用物业共用部位、共用设施设备开展多种经营的(经营公共部位、共用设施设备涉及能耗费用的由租(使)用人承担)应单独记账入册，列出经营明细，定期予以公示，其经营所得收益扣除税金后由物业企业与全体业主按比例提取管理服务费，业主分成收益部分应纳入物业专项维修资金，若用于其他合理用途的，在使用时应征求业主意见。账目收益在小区成立业主委员会后在街道或居委会的参与下与业委会进行移交。期间，

若小区业委会未成立，根据管理需要或特殊情形，亦可在有业主的参与下与辖区街道(居委会)进行移交。

## 第九条

乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

## 第十条

停车收费分别采取以下方式：

1、小区室内(车库车位)由乙方(物业服务企业)统一管理。小区室内(车库车位)规划停车位 个，小区内室外(露天)规划停车位 个。为维护有车业主和无车业主的共同权益，业主使用停车场地(室内、室外)，应缴纳停车使用费用及停车管理服务费用。

2、为保障小区业主人身财产及休闲娱乐安全，在小区停车库(室内停车位)能满足本小区业主车辆停放时，小区内室外(露天)规划停车位(场地)暂不启用，仅用于小区消防、应急、出警、医疗急救及其他公益性工作车辆临时停放，待小区停车库(室内停车位)车位不能满足本小区业主车辆停放需求时，则有偿启用小区内室外(露天)停车位(场地)，其经营采取室外停车位服务费 元/个/月标准(最终以物价备案为准)或按车位经营收益分成管理方式实施，具体实施方案征求业主意见后进行单独建账管理。

4. 业主自行购置室内停车位的，无论是否空置均按 元/个/月的标准(最终以物价备案为准)于车库(室内停车场)手续办理完善启用之日起向管理者(物业服务企业)缴纳停车场物业服务费。

5、由物业企业收取的停车管理服务费用主要包括车场公共设备

设施维修养护，清扫保洁、照明及车场管理服务等费用，所收费用构成中不含车辆的盗损保险费和保管费用。无论是室外(露天)车位及车库(室内)，管理者负责提供停车位场地及相关设备设施的维护和清洁服务，故入库或室外停放车辆，车主须自行向保险公司投保，若有损坏或丢失，由公安机关勘察出具证明。管理者不承担车辆丢失、损坏的赔偿责任。

上述停车场(车库)、室外停车的临时停车车位使用费(次票)按发改委核定的标准执行，

其他约定

第五章双方的权利义务

第十一条

甲方的权利义务

甲方享有的权利：

- 2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 3、制订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方面的规章制度。
- 4、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

- 1、在销售物业之前，制定《临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《临时管理规约》。
- 2、甲方在销售物业时，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，物业买受人应当对遵守和履

行前期物业服务合同予以书面承诺，且本合同有关物业服务的约定随之转移。

3、建设单位(开发商)在满足《房屋接管验收标准》等有关规定的移交条件后，应当在物业交付使用15日前，与选聘的物业服务企业，按照《物业承接查验办法》等有关规定，完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并移交重庆市物业管理条例第四十四条规定的资料，甲方应保证本物业服务区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

(3)机动车停车场、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在的问题予以确认，并签订确认书，同时明确解决方案，作为界定各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(2)规划设计资料；

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(5)物业管理所必需的其他资料。

7、一个物业管理区域内，若成立业主委员会，甲方应按照重庆市物业管理条例规定，在街道的指导下，协助成立筹备组，

报送物业管理区域证明、房屋及建筑物面积清册、建筑规划总平图、交付使用共用共有设备的证明(说明书、合格证、维护保养协议)、物管用房证明等。

9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

10、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

11、法律、法规规定的其他义务。

## 第十二条

### 乙方的权利义务

乙方享有的权利:

2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取前期物业服务费用和其他费用;

6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务:

1、履行合同、提供物业服务;

10、不得在处理物业服务事务的活动中侵犯业主的合法权益;

12、本合同终止时,应当将物业服务用房和物业服务相关资料及时如数地移交给业主委员会,业主委员会尚未成立的,移交给街道或居委会代管。

13、法律、法规规定的其他义务。

## 第十三条

以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 6、甲方、业主及物业使用人因意外事件、治安突发事件或刑事案件而受到的人身、财产损失，乙方已经尽到相应的项目巡视义务但任然未能避免的。
- 7、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方员工提供服务所导致的任何损害(如代为泊车等)。

## 第六章专项维修资金的管理和使用

### 第十四条

专项维修资金的缴交、管理、使用、续筹，严格按相关文件规定执行。

## 第七章物业服务用房

### 第十五条

甲方应按照国家有关规定向乙方提供能够满足法规要求的物业服务用房，建筑面积约 平方米，位置分别位于（以有关部门明确位置及测绘面积为准）。

### 第十六条

物业服务用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

## 第八章合同期限

## 第十七条

本合同期限自 年 月 日起,至小区召开首次业主大会选举成立业主委员会并代表全体业主选聘或续聘物业服务企业与其签订的物业服务合同生效时止或自治时为止。期间,若经业主大会表决与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时,本合同终止。

小区业委会成立或本合同终止时,乙方应当将物业服务用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会;未成立业主委员会的,向辖区街道居委会移交。

## 第九章 违约责任

### 第十八条

因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以法定机构的鉴定为准。若因甲方原因导致物业未能达到本合同及法律法规约定的交付条件导致本合同约定的全部或部分物业服务内容(即乙方的义务)无法履行的,乙方有权迟延履行本合同约定的全部或部分物业服务内容(即乙方的义务),并要求甲方在合理期限内整改完毕,因此导致乙方、物业买受人或任何第三方损失的,由甲方负责处理并承担责任。物业交接后,因隐蔽部位、隐蔽工程、结构安全等存在质量问题而影响正常使用的,不视为乙方在物业承接查验中存在过错,由甲方负责修复,由此给业主造成损失的,甲方承担赔偿责任。

### 第十九条

甲方违反第十一条甲方应履行的义务,致使业主不履行本合同约定,乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定,同时

由甲方承担相应的责任。

## 第二十条

乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退；造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

## 第二十一条

甲方违反本合同约定，致使乙方的服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失；甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业服务事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

## 第二十二条

乙方服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业服务事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

## 第二十三条

甲方、业主、使用人违反临时管理规约或前期物业服务合同的约定，未按时如数缴纳物业服务费的，乙方应当督促其限期交纳，逾期超过三个月仍不缴纳的，乙方可以向本物业项目所在地人民法院起诉，或者按约定申请仲裁。逾期缴纳的应按逾期金额每日千分之三的标准向乙方支付违约金。

## 第二十四条

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，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

## 第二十五条

违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

## 第十章附则

### 第二十六条

本合同的效力及于本物业服务区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

### 第二十七条

乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

### 第二十八条

双方约定自本合同生效后，根据甲方委托服务事项，自房屋竣工验收后分项目、分阶段办理接管验收手续。

### 第二十九条

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同等效力。

### 第三十条

本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

### 第三十一条

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。

### 第三十二条

本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下方式解决：

- 1、重庆市仲裁委员会仲裁；
- 2、向本物业项目所在地人民法院提起诉讼。

### 第三十三条

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，具同等法律效力。

### 第三十四条

本合同自签订之日起生效。

附件： 1、物业构成明细

甲方：

甲方代表人：

年 月 日

乙方(签章)：

乙方代表人：

年 月 日