

2023年别墅区物业服务方案(优质9篇)

为了保障事情或工作顺利、圆满进行，就不得不需要事先制定方案，方案是在案前得出的方法计划。优秀的方案都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？以下是我给大家收集整理方案策划范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

别墅区物业服务方案篇一

乙方：_____

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

乙方是指：购房人(业主)。

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

本物业名称：_____

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

乙方所购房屋基本情况：

类型_____

座落位置_____

建筑面积_____平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物

业管理服务达成如下协议：

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

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

二、乙方的权利义务

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

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

别墅区物业服务方案篇二

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

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

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

三、环境卫生

1. _____

2. _____

3. _____

四、保安

1. 内容

(1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

(2) _____

(3) _____

2. 责任

(1) _____

(2) _____

(3) _____

五、交通秩序与车辆停放

1. 内容

(1) _____

(2) _____

(3) _____

2. 责任

(1) _____

(2) _____

(3) _____

六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观：

1. _____

2. _____

二、设备运行：

1. _____

2. _____

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1. _____

2. _____

四、环境卫生：

1. _____

2. _____

五、绿化：

1. _____

2. _____

六、交通秩序与车辆停放：

1. _____

2. _____

七、保安：

1. _____

2. _____

八、消防：

1. _____

2. _____

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

小修

1. _____

2. _____

急修

1. _____

2. _____

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

二、住宅按建筑面积每月每平方米_____元;

三、非住宅按建筑面积每月每平方米_____元;

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米_____元;

五、乙方出租物业的,物业管理服务费用由乙方交纳;

六、乙方转让物业时,须交清转让之前的物业管理服务费用;

七、物业管理服务费用标准按_____调整;

八、每次交纳费用时间:_____。

第五条其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用:

机动车

1. _____

2. _____

非机动车

1. _____

2. _____

二、有线电视：

1. _____

2. _____

三、 _____

四、 _____

第六条代收代缴收费服务

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

第七条维修基金的管理与使用

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

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

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

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、_____。

第八条保险

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

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、_____。

第九条广告牌设置及权益

一、_____

二、_____

三、_____

第十条其它约定事项

一、_____

二、_____

三、_____

第十一条违约责任

五、_____。

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

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

第十四条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

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

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

第十八条本协议自签字之日起生效。

甲方签章：_____

代表人：_____

_____年___月___日

乙方签章：_____

代表人：_____

_____年___月___日

别墅区物业服务方案篇三

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

廊通道、_____等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

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

三、环境卫生

1. _____

2. _____

3. _____

四、保安

1. 内容

(1) 协助公安bu门维护本物业区域内的公共秩序；

(2) _____

(3) _____

2. 责任

(1) _____

(2) _____

(3) _____

五、交通秩序与车辆停放

1. 内容

(1) _____

(2) _____

(3) _____

2. 责任

(1) _____

(2) _____

(3) _____

六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》

别墅区物业服务方案篇四

1. 本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服务费用的相关规定。

2. 本物业管理服务费，住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳；非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用： .

3. 本物业管理服务费每〔月〕 / 〔季〕 / 〔半年〕) 交纳一次, 每次交纳费用时间为.
4. 空置房屋的物业管理服务费, 分别由xx按其拥有建筑面积每月每平方米x元向乙方交纳。
5. 本物业管理服务费标准的调整, 按xx调整。
6. 业主出租其拥有的物业, 其应承担的物业管理服务费由业主交纳, 业主与承租人另有约定的, 从其约定, 但业主应将此约定送乙方备案并就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。
7. 业主转让物业时, 须交清转让之前该业主应承担的物业管理服务费。
8. 物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用, 按x〔该幢〕 / 〔该物业〕 住户实际用量共同分摊。
9. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的, 按以下第x项方式处理:
 - (1) 从逾期之日起按每天x元交纳滞纳金;
 - (2) 从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之x交纳滞纳金;
 - (3).

第二十四条车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准, 由车位使用人按下列标准向乙方交纳:

1. 露天车位: 每日元, 每月元, 每年元;
2. 车库: 每日元, 每月元, 每年元;

3. 摩托车：每日元，每月元，每年元；

4. 自行车：每日元，每月元，每年元；

5..

第二十五条乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十六条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下：

1.;

2.;

3..

第二十七条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1. 保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担。

2. 不属保修范围内的xx□xx□维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或xx承担。

3. 保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章违约责任

第二十八条甲方违反本合同第二十条的约定，使乙方未完成

约定管理目标，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；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到本合同约定的标准；逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同；由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按支付违约金；由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条甲、乙双方任何一方无正当理由不得提前终止本合同，否则应向对方支付元的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十三条甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方

应在本合同终止之日起日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章附则

第三十六条自本合同生效之日起天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十七条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏；漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条甲、乙双方经协商一致，可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十九条本合同之附件均为本合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第四十条本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第四十一条本合同正本连同附件共x页，一式三份，甲、乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第四十二条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第x方式解决：

(1) 提交xx仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条本合同自xx起生效。

第四十五条本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人

授权代表： 授权代表：

日期： 年月日 日期： 年月日

合同签订地：

附件：

一、本物业构成细目

二、本物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

别墅区物业服务方案篇五

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保养更新费用，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，逾期未交纳的，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）：_____

_____年___月___日_____年___月___日

签订地点：_____签订地点：_____

别墅区物业服务方案篇六

乙方□xx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荆

州市玉兰小区（以下称“本项目”）前期物业管理单位相关事宜、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，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0.5万元通过转帐方式给付乙方，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，具体项目见本协议附件一《前期物业管理服务方案》；预算中的其余开办费共计4万元由甲方在通知乙方正式开始开展本项目的接管工作之日后3个日历日内通过转帐方式给付乙方，以保证项目的物业管理接管工作顺利开展。

2、开办费用由乙方按甲方财务流程使用报销，总额度控制在4.8万，甲方对列入预算的项目在合同期内如有超支不予另行补贴。乙方对开办费用的使用接受甲方监督，开办费采购的物品需经过甲方查验签点。

3、关于开办费所支出采购的物品的所有权问题，双方约定：乙方在合同签订后为甲方提供临时业主公约等文本的拟订和在房管局的备案协助工作；乙方在甲方项目正式交付使用前为甲方提供3次前期介入咨询，范围包括从物业管理角度对项目的设计施工和促进销售提供建议、对销售人员进行关于物业管理方面的培训；乙方在项目入住期间协助甲方提供客户入住的手续办理服务如验楼等；乙方在项目接管后协助甲方处理业主对房屋质量保修的报修，主要是接待业主咨询和投诉、填写报修联系单转给甲方处理、对客户进行安抚和回访解释以避免纠纷等；做为对甲方开办费用的交换，乙方不另收取甲方以上服务的费用，享有开办费用的使用和用开办费用所采购的物品的所有权。

4、合同期未满之前，由乙方按开办费用预算总额采购的所有物品所有权为甲方所有，由乙方在合同期内无偿使用，其保

管和维修由乙方负责，费用有乙方承担，但乙方不承担任何折旧成本，在正常使用中损毁消耗的，必须由甲方认可；合同期满后开办费所采购的物品由乙方无偿获得；合同非正常终止或解除时乙方按照合同执行期长的比例无偿获得部分开办费所采购物品，具体办法双方另行协商。

5、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15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照荆州市相关规定处理。

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之前介入项目进行员工招聘培训、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确定的标准支付，最终以乙方实际介入人员情况为准支付。

3、本项目交付房屋买受人使用所需《住户手册》由乙方在正式接管本项目前30个工作日内完成文字稿拟订，交甲方设计版式及印刷，费用由甲方承担；其他所有必须的物业管理入伙文件资料印制成本一律由乙方从开办费中列支。

三、前期物业管理服务费收取的补充约定

10日前给付乙方。

2、为保证本项目物业管理正常进行及方便业主，采取在办理入伙手续时预收业主一年物业服务费再移交钥匙的办法，甲方需予以配合；物业管理服务费按照预收一年处理，乙方对预收的物业服务费的帐目情况每个月公布一次，并接受业主和甲方的监督。

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，乙方不得擅自提高。

5、本项目机动车及非机动车位的使用和维护和外来车辆的临时停放管理按照荆州市相关规定处理；自本项目正式交付使用日起，乙方半年内不收取车位物业服务费（停车费），半年后按照《前期物业管理服务协议》收取业主车位物业服务费（停车费），具体价格不超过每车每月100元。

四、其他服务与费用

1、本项目绿化工程保活养护期内的用水费用由甲方承担，具体承担办法由双方另行协商。

2、本项目正式交付使用后的工程施工和维修保养等用水用电费用一律由施工维保单位自行承担，具体承担办法由当事双方另行协商。

3、本项目景观照明及水景由乙方承担普通开放和维护费用。如甲方另提出需增加开启天数或延长开启时间，由甲方预先书面通知乙方，按照实际延长的开启时间和功率成本由甲方按月与乙方结算。

4、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、乙方按照荆州市关于前期物业服务的管理办法对本项目进行

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，应具备荆州市房管局荆房[20xx]43号通知中所列条件，本项目的移交与接管事项双方无明确约定的均按照此文件处理。

2、本项目移交物业管理前房屋套内、物业公共部位、物业共用设施设备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。

3、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。

4、办理物业移交时甲方需将本项目所有建筑房屋钥匙同时移交乙方保管；对已销售的房屋，甲方授权乙方负责协助其向业主移交房屋钥匙，业主在接收房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。

5、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。

6、对本项目保修期内的物业公共部位及共用设施设备等的质量问题，由乙方书面通知甲方处理，乙方不直接对第三方进行联系；甲方在退还工程保修单位质量保修金时知会乙方并征求乙方意见；其他关于本项目工程质量保修问题按照荆州市相关规定处理。

六、其他事项约定

制，甲方除按合同和本协议给付物业服务费外不另予以其他任何补贴；但合同期内因主要生产资料价格变动造成的乙方帐面亏损由双方另行协商处理。

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、涉及本项目前期物业管理各项政府行政手续办理由甲方负责、乙方协助；甲方与任何第三方因本项目发生的任何纠纷与乙方无关，乙方不负责承担其任何连带责任。

4、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。

5、本协议的附件为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

6、本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，由荆州市人民法院管辖；

7、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

别墅区物业服务方案篇七

受委托方（以下简称甲方）：_____

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将_____（物业名称）委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：_____

坐落位置：_____

占地面积：_____

建筑面积：_____

第二条 物业管理内容

一、保洁

1、公共保洁

a 公共区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生

b 人员编制：_____人

c 保洁标准：_____

2、楼宇保洁

综合楼两侧楼梯、_____楼走廊卫生间及玻璃卫生

群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生

人员编制主楼_____人、综合楼及群楼_____人

保洁标准_____

二、绿化

1、绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理

2、人员编制：_____人

3、绿化标准：_____

三、保卫

1、保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序

2、人员编制：_____人

标准：_____

四、授权由物业管理公司管理的其他事项 。

第三条 物业管理服务质量（乙方按下列约定，实现目标管理）

1、室外保洁：_____

2、室外保洁：_____

3、交通秩序：_____

4、绿化：_____

5、保安：_____

6、物业使用人对乙方的满意率达到：_____

第四条 委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

费用包括：

- 1、工资及福利费、管理费用、税费
- 2、保洁工具、保洁用品及劳服用品
- 3、保安器械及劳服用品
- 4、绿化工具及劳服用品

第五条 物业管理期限

委托管理期限为_____年，自_____年_____月_____日起
到_____年_____月_____日止。

第六条 甲乙双方经协商一致，本物业的委托物业管理费用为
(大写) _____ (小写) _____。

第七条 委托物业管理费用及支付方式：_____

第八条 双方权利、义务

1、甲方权利、义务：

(1) 根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行
物业管理；

(2) 给乙方提供管理用房_____平方米（其中办公用房_____
平方米，员工宿舍_____平方米）

(3) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

(6) 如有重大活动有权支配乙方人员,乙方人员必须服从安排;

(9) 对乙方人员有任免权,如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

(5) 协助乙方做好宣传教育、文化活动,协调乙方与行政管理部门的关系;

(6) 政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方责任、权利、义务:

(1) 根据有关法律、法规,结合实际情况,制订本物业管理的各项规章制度;

(6) 乙方须本着高效、精干的原则在本物业设置管理机构和人员;

(7) 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

(11) 开展卓有成效的社区便民服务工作;

(12) 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用,但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第九条 合同更改、补充与终止

1、经双方协商一致,可对本合同条款进行修订更改或补充,以书面合同为准。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

3、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十条 其他事项

1、本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害（台风、洪水、地震等），造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

2、本合同自签订之日起生效；招标书为合同的有效组成部分。

3、本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律约束力。

4、双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部門调解，或诉至人民法院。

甲方（盖章）：_____ 乙方（盖章）：_____

代表（签名）：_____ 代表（签名）：_____

时间：_____

別墅区物业服务方案篇八

第二章委托管理服务事项

第三章委托管理服务期限

第四章甲、乙双方的权利和义务

第五章物业管理服务质量标准

第六章物业管理服务费用

第七章违约责任

第八章附则

委托方(以下简称甲方)名称：法定代表人：注册地：住所地：
邮编：联系电话：

受托方(以下简称乙方)名称：法定代表人：注册地：住所地：
邮编：联系电话：

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将(物业名称)委托乙方实行物业管理有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

第一条 物业基本状况

物业名称：

物业类型：

坐落位置：(市)区

四至：东南西北

占地面积：平方米

建筑面积：平方米

委托管理的物业构成细目详见本合同附件一。

第二条 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。

第三条乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

第二章委托管理服务事项

乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

第八条共用绿地、花木的养护与管理

第九条附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、

第十条公共环境卫生：包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清运、

第十一条交通与车辆停放秩序的管理

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、；前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料

第十四条协助组织开展本物业管理区域内的文化娱乐活动；

第十七条其他委托事项：

1.;

2.;

3..

第三章委托管理服务期限

第十八条本合同规定的物业管理委托期限暂定为年，自本合同生效之日起至年月日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章甲、乙双方的权利和义务

第二十条甲方的权利和义务

1. 应当在销售物业之前，制定《业主临时公约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。
2. 应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。
3. 在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。
4. 审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理

方案之日起日内出具书面审定意见。

5. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定;并将管理情况报物业管理主管部门备案。

6. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告并在乙方提交上述材料之日起日内出具书面审定意见。

7. 保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内,如存在质量问题,按以下第x种方式处理:

(1) 甲方负责返修;

(2) 委托乙方返修,由甲方支出全部费用;

(3).

8. 在本合同生效之日起x日内向乙方提供经营性商业用房(指非住宅房屋),由乙方按每月每平方米x元的标准租用,其租金收入仅用于.

9. 在本合同生效之日起x日内向乙方提供x平方米建筑面积的物业管理用房,由乙方按下列第x项方式使用:

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米x元的标准租用,其租金收入仅用于.

10. 在物业管理交接验收时,负责向乙方移交下列资料:

(2) 设备设施的安 装、使用和维护保养技术资料;

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 物业管理所必需的其他资料。

11. 为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、物业使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

12. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项：

(1)；

(2).

13. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14. 及时缴纳空置房屋的物业管理服务费；依法提供物业维修专项资金。

15. 甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理服务费用收支状况进行审计。

16..

第二十一条乙方的权利和义务

1. 据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；自主开展物业经营管理服务活动。

2. 对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。

3. 配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。

4. 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。
5. 按本合同的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。
6. 可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使用人承担。
7. 负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施。
8. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督。
9. 负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，并最迟于每年x月之前以xx方式向甲方提出上述计划和报告；经甲方审定后组织实施。
10. 负责每个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目；并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。
11. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12. 不得擅自 在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动;不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13. 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案, 并负责及时记载有关变更情况。

14. 本合同终止时, 乙方必须在本合同终止之日起x日内向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料。

15. 接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督, 不断完善物业管理服务, 定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16..

第五章 物业管理服务质量标准

第二十二条 乙方须按下列标准, 完成本合同约定的物业管理事项:

2. 设备运行: 电梯按规定时间xx运行;水泵、发电机等设备x检查x次;

3. 房屋及设施、设备的维修、养护: 屋面及房屋渗漏x日修好;

4. 公共环境: 道路□x;室内外排水x;沙井x清理一次;

5. 清洁卫生:

(1) 公共场地每天以x标准清扫x次;

(2) 电梯卫生每天清扫、保洁x次；

(3) 定期组织实施化粪池清掏(费用由业主承担)；

(4).

6. 绿化：绿地完好率达到%以上；

7. 交通秩序：室内(外)停车场一天小时保管；

8. 保安：实行x小时保安制度，岗位设置x个，x小时轮流值守；

10. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到□x%.

有关上述物业管理服务质量的约定详见本合同附件二。

第六章 物业管理服务费用

别墅区物业服务方案篇九

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 概述

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

第二条 物业基本状况

2. 乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

3. 乙方所购房屋基本情况：

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1. 所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。
2. 共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

2. 甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料；
4. 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；
5. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；
6. 自本协议终止时起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。

第五条乙方的监督与保证

1. 有权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. 有权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；

4. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
5. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。
6. 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。

第六条甲方对共用设备的管理

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℃。

第七条甲方对共用设施的管理

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。

第八条甲方对绿化及养护的管理

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。

第九条甲方对环境卫生的管理

1. 由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁；
2. 公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清；
4. 雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；
5. 小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；
6. 小区内无违章临时建筑；
7. 小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；

8. 定期消杀“四害”。

第十条甲方应采取的保安措施

2. 小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件；

4. 甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1. 甲方应对车辆进出实行验证、登记制度；

2. 乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放；

3. 甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序；

4. 甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区；

5. 在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

1. 基本要求

(1) 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

物业管理合同标准版

委托方(开发建设单位以下简称甲方)：

法定代表人：联系电话：

住所：邮政编码：

营业执照号码：

受托方(物业管理服务企业以下简称乙方)：

法定代表人：联系电话：

住所：邮政编码：

营业执照号码：企业资质证号：资质等级：

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲方将(物业项目名称)委托乙方进行前期物业管理服务，订立本合同。

第一条委托物业的基本情况

物业类型：

坐落位置：市区(县)道(路、街)号

四至：东南

西北

占地面积：万平方米

建筑面积：万平方米

第二条物业管理服务事项

(四) 共用绿地、水面、花木、建筑小品等的养护管理；

(六) 车辆停放车位的服务与管理，特别是对未参加车辆保险的
的车辆有效制止停放；

(七) 维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等；

(八) 物业管理有关的文件、资料和业主情况的管理，包括物
业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人
档案、维修档案。

(九) 乙方应当公示特约服务的内容、标准及收费标准，当业
主提出上述委托服务要求时，乙方应当提供服务，业主应当
按规定付费。