

# 2023年前期物业管理服务合同(汇总9篇)

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

## 前期物业管理服务合同篇一

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、自用设施设备维修养护等有偿服务；

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。

## 前期物业管理服务合同篇二

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)： \_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)： \_\_\_\_\_

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。

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_万平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_万平方米

容积率：\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_

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，本物业的全体业主和物业使用人均应付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，包括承重结构部位(包括楼板、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)，户外墙面、楼梯间、直廊通道、门厅、楼内共用车库、\_\_\_\_\_。

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、落水管、住宅区道路、绿地沟渠、池、井、室外停车场、车库、游泳池、小区自管公厕、垃圾间、垃圾箱、\_\_\_\_\_。

第六条市政公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、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_。

第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条公建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、娱乐教育场所。

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维修公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_。

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。

第十三条组织开展社区文化娱乐活动。年\_\_\_\_\_次。

第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业管理服务费：月\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>；

2、代收代办费：\_\_\_\_\_。

3、特约服务费：\_\_\_\_\_。

第十五条业主和物业使用人房屋自用部位，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条对业主和物业使用人违反业主临时公约的行为、针对具体行为并根据情节轻重、采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_等措施。

第十七条其它委托事项。

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_□

### 第三章委托管理期限

第十八条委托管理期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_首届业主委员会正式签订物业管理合同时止。

首届业主大会召开后，本合同自行终止，首届业主大会可按照规定选聘或者续聘物业企业，并签订本住宅区的物业管理委托合同。

### 第四章双方权利义务

第十九条甲方权利义务(适用于房地产开发企业或产权单位)

- 3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；
- 4、审定乙方拟定的物业管理立案制度；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、账务预算及决算；
- 7、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1) 负责返修;

(2) 委托乙方返修, 支付全部费用;

(3) \_\_\_\_\_□

8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房, 由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_元租用, 其租金收入用于\_\_\_\_\_。

9、在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房, 由乙方按下列第\_\_\_\_\_项执行:

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元租用, 其租金收入用于\_\_\_\_\_。

10、在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供委托管理费\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>;合计\_\_\_\_\_元。

12、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时, 由乙方负责催交;

13、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题:

(1) \_\_\_\_\_□

(2) \_\_\_\_\_□

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

15□\_\_\_\_\_□

## 第二十条乙方权利义务

- 1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度；
- 2、与物业购买人签订前期物业管理服务协议；
- 3、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理；
- 4、按本合同第十六条的约定，对业主、物业使用人违反业主临时公约的行为进行处理；
- 8、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

12□\_\_\_\_\_□

## 第五章物业管理服务质量

- 1、房屋外观：\_\_\_\_\_
- 2、设备运行：\_\_\_\_\_
- 3、房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_
- 4、公共环境：\_\_\_\_\_
- 5、绿化：\_\_\_\_\_
- 6、交通秩序：\_\_\_\_\_
- 7、保安：\_\_\_\_\_
- 8、急修：\_\_\_\_\_



小修：\_\_\_\_\_

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_

第六章物业管理服务费用

## 前期物业管理服务合同篇三

乙方：\_\_\_\_\_

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

乙方是指：购房人(业主)。

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

本物业名称：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类型\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_

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

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

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

## 二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;
2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》;
4. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用;
5. 装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;
7. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

10. \_\_\_\_\_ □

## 第二条 物业管理服务内容

### 一、房屋共用部位的维护和管理

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

### 二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

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

### 三、环境卫生

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

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

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

### 四、保安

#### 1. 内容

(1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

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

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

## 2. 责任

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

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

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

## 五 交通秩序与车辆停放

### 1. 内容

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

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

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

### 2. 责任

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

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

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

## 六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

### 第三条 物业管理服务质量

#### 一、房屋外观：

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

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

#### 二、设备运行：

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

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

#### 三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

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

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

#### 四、环境卫生：

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

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

#### 五、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。

## 前期物业管理服务合同篇四

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。

## 前期物业管理服务合同篇五

### 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. \_\_\_\_\_

## 前期物业管理服务合同篇六

乙方： \_\_\_\_\_

甲方是指：

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

乙方是指： 购房人(业主)。

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

本物业名称： \_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号： \_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类型 \_\_\_\_\_

座落位置 \_\_\_\_\_

建筑面积 \_\_\_\_\_ 平方米

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

第一条双方的权利和义务

## 一、甲方的权利义务

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

## 二、乙方的权利义务

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

7. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；

8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

10. \_\_\_\_\_□

## 第二条 物业管理服务内容

### 一、房屋共用部位的维护和管理

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

### 二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

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

### 三、环境卫生

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

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

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

### 四、保安

## 1. 内容

(1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

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

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

## 2. 责任

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

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

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

## 五、交通秩序与车辆停放

### 1. 内容

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

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

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

### 2. 责任

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

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

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

## 六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

### 第三条物业管理服务质量

#### 一、房屋外观：

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

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

#### 二、设备运行：

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

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

#### 三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

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

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

#### 四、环境卫生：

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

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

#### 五、绿化：

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

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

## 六、交通秩序与车辆停放：

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

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

## 七、保安：

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

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

## 八、消防：

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

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

## 九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

### 1. 小修

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

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

### 2. 急修

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

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

十、\_\_\_\_\_

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)

一、乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_；

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：

1. 机动车

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

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

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(盖章)：\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_

代表人(签字)：\_\_\_\_\_代表人(签字)：\_\_\_\_\_

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

附件

1. 《物业使用守则》
2. 《房屋装饰装修管理协议》

## 前期物业管理服务合同篇七

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方): \_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方): \_\_\_\_\_

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)委托于乙方被告物来管理,订立本合同。

## 第二条 物业基本情况

物业类型: \_\_\_\_\_

四至: 东 \_\_\_\_\_ 南 \_\_\_\_\_

西 \_\_\_\_\_ 北 \_\_\_\_\_

占地面积: \_\_\_\_\_平方米

建筑面积: \_\_\_\_\_平方米

委托管理的的业构成细目见附件一。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人,本物业的全体业主和物来使用人均应对履行本合同承担相应责任。

## 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、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理,包括:共用的上下水管道、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施

设备、电梯、\_\_\_\_\_。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

第十条 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、\_\_\_\_\_。

第十二条 管理与物来相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理服务费；

2. \_\_\_\_\_；

3. \_\_\_\_\_□

第十五条 业主和物来使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 对业主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、\_\_\_\_\_等措施。

第十七条 其他委托事项

3. \_\_\_\_\_ □

### 第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。

### 第四章 双方权利、义务

#### 第十九条

##### a. 甲方权利、义务(适用于业主委员会)

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. 审定乙方拟定的物业管理年度计划、财务预算及决算;
4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
5. 审定乙方提出的物业管理年度计划、财务预算及决算;
7. 在合同生效日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方), 由乙方按下列第\_\_\_\_\_项执行:
  - (1) 无偿使用;
9. 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;
10. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(2) \_\_\_\_\_ □

11. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12. \_\_\_\_\_ □

b. 甲方权利、义务 (适用于房地产开发企业)

2. 审定乙方拟定的物业管理制度；

3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1) 负责返修；

(2) 委托乙方返修，支付全部费用；

(3) \_\_\_\_\_ □

7. 在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_项执行：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元租金，其租金收入用于\_\_\_\_\_。

9. 当业主和物来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；

10. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(2) \_\_\_\_\_ □

11. 协调乙方做好物来管理工作和宣传教育、文化活动；

12. \_\_\_\_\_ □

## 第二十条 乙方权利、义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度；

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. 按本合同第十六条的约定，对业主和物来违反业主公约的行为进行处理；

7. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

10. 合同终止时乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及全部档案资料；

11. \_\_\_\_\_ □

## 第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1. 房屋外观： \_\_\_\_\_。

2. 设备运行：\_\_\_\_\_。

3. 房屋及设施、设备的维修、维护：\_\_\_\_\_。

4. 公共环境：\_\_\_\_\_。

5. 绿化：\_\_\_\_\_。

6. 交通秩序：\_\_\_\_\_。

7. 保安：\_\_\_\_\_。

8. 急修：\_\_\_\_\_。

小修

\_\_\_\_\_。

9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_。

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

## 第六章 物业管理服务费用

### 第二十二条 物业管理服务费

1. 本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每平方米



米\_\_\_\_\_元向业主或物来使用人收取;非住宅房屋由乙方近建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2. 管理服务费标准的调整, 按\_\_\_\_\_调整。

3. 空置房屋的管理服务费, 由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

4. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的, 按以下第\_\_\_\_\_项处理:

(1) 从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

(2) 从逾期之日起按每天应交管理费的万分之\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

(3) \_\_\_\_\_ □

第二十三条 车位遇由乙方按下列标准向车位使用人收取:

2. 车库车位: \_\_\_\_\_。

第二十四条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连单位的维修、养护及其他特约服务, 由当事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 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下:

1. 高层楼房电梯运行费按实结算, 由乙方向业主或物业使用人收取;

3. \_\_\_\_\_ □

第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用：

1. 房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大、中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

2. 房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

3. 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大、中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

4. 公共绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_承担；改造、更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

5. 附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大、中修费用，由\_\_\_\_\_承担。

## 第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十九条的约定，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；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 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，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 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；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

## 第八章 附则

第三十一条 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。

第三十二条 合同期满后，乙方全部完合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

第三十三条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

第三十五条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式三份，甲、乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十六条 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。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条 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。

第三十八条 本合同在履行过程中发生的'争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(一)提交\_\_\_\_\_仲裁地仲裁；

(二)依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

第三十九条 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\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

## 前期物业管理服务合同篇八

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

第二条 物业基本状况

占地面积：\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。 第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人；乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续；本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

## 第二章委托管理服务事项

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_。

第七条共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_。

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

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理

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

第十一条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_。

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

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

第十三条根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委

托，但收费由当事双方协商。

第十五条对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止、\_\_\_\_\_等措施。

### 第十六条其它委托事项

1. 在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；

3. \_\_\_\_\_ □

### 第三章委托管理服务期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_年（不超过3年）。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。合同期满或业主委员会成立与业主大会所聘的物业管理公司签订物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

### 第四章双方权利义务

#### 第十八条甲方权利义务

2. 审定乙方拟定的物业管理方案；

4. 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；

5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；

在保修责任内，如存在质量问题，按以下第\_\_\_\_\_种方式处理：

- (1) 甲方负责返修;
- (2) 委托乙方返修, 支出全部费用;

□3□ \_\_\_\_\_ □

- (1) 无偿使用;

8. 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。

9. 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、使用人按规定缴纳外, 不足部分由甲方承担。

## 前期物业管理服务合同篇九

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、电梯机房、水泵间等。

### 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、供水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、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. 物业管理区域内的公共场所、公共设施及房屋共用部位保洁。

2. 垃圾的收集和清运。

#### 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) 门岗执勤。

(3) 巡逻检查。

(4) 安全监控。

##### 2. 责任

(1) 协助公安部门加强治安防范，协查各种违法案件。

(2) 检查、掌握物业管理区域内的各类情况。

(3) 及时发现各类事故苗头，协助有关部门力争把事故消灭在萌芽状态。

#### 五、交通秩序与车辆停放

##### 1. 内容

(1) 限速、限重。

(2) 禁鸣。

(3) 按规定停放。



(4) 车辆出入管理。

(5) 泊位管理。

## 2. 责任

(1) 指挥车辆遵章行驶，有序停放。

(2) 保持小区安静。

(3) 保持道路通畅。

## 六、房屋装饰装修管理

按照《\*\*\*\*\*别墅室内装修管理协议》对业主的房屋装饰装修行为实施管理。

## 七、消防管理

### 1. 内容

(1) 公共区域消防器材和易燃品管理。

(2) 消防监控。

(3) 义务消防。

### 2. 责任

(1) 消防器材和设施齐全、有效。

(2) 消防通道畅通。

(3) 发生火警，组织灭火或报警。

## 八、公共绿化

### 1. 内容

(1) 修剪、浇灌、施肥等绿化养护。

(2) 清洁公共绿地。

(3) 除虫和必要的补种。

### 2. 责任

(1) 保持花草树木的正常生长。

(2) 保持公共绿地整洁。

(3) 绿化植物茂盛、无缺株。