

# 2023年住宅小区物业服务合同(大全7篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

## 住宅小区物业服务合同篇一

20\_\_年7月15日，\_\_业委会收到贵公司关于物业服务合同到期的告知函，鉴于贵物业公司的发展已决定不续签合同，在此\_\_业委会深表遗憾，同时也感谢贵物业一直兢兢业业的工作精神。希望贵公司能站好最后一班岗，一如既往地认真对待小区的管理工作，\_\_业委会也将尽快选聘新的物业公司进驻小区进行管理。

为了有序办理移交手续，请贵公司在8月15日前向业委会提交以下几方面的资料：

一、关于物业服务合同附件四(改造资金项目)中，请向业委会提供合同三年内整改资金的投入明细表、以及剩余改造项目资金的使用计划。

二、小区内公共区域的六年(20\_\_年-20\_\_年)广告费收益的分配方案和分配结果报告。

三、关于本体维修金帐户，合同规定每月15日前须准时将上月所收本体维修金打入共管帐户。从7月份开始，每月向业委会提供相应对帐单。

四、提供20\_\_年所有电梯检测报告。

五、提供20\_\_年小区消防检查合格报告。

六、将小区所有的图纸档案，编号后明细造册，上交业委会复印件。

七、提供\_\_小区客服中心20\_\_年1-7月的财务报表。

八、其他未详尽文件，请贵公司补充。

注：所有提供材料请加盖公章或财务章。

\_\_花园业委会

20\_\_年7月18日

## 住宅小区物业服务合同篇二

登记制度改革能否作为逾期办证的免责事由？（2021）川民申1701号

2013年6月27日，尧光强、安振香与宜宾市富华房地产开发有限责任公司（以下简称富华公司）签订了《商品房买卖合同》，约定富华公司向尧光强、安振香出售案涉房屋，交房日期为2014年12月31日前。出卖人应在2016年12月31日前取得该商品房所在楼栋的权属证明，完成初始登记。此后，虽然富华公司按期交付了房屋，但其主张因不动产登记政策变化导致办证不能。尧光强、安振香遂诉至法院，要求富华公司办理初始登记、协助办理转移登记并承担逾期办证违约责任。

富华公司作为房地产开发企业，在知晓国家即将实施不动产统一登记政策后，本应在合理时间内依约办理案涉房屋初始登记，但。

政策及法律法规的变动能否构成不可抗力不能一概而论，而

应当结合具体情况具体分析，从不能预见、不能避免、不能克服三个要素进行考量。开发商和买受人可从制度变革时间和对履约的影响等角度出发，主张免除责任或要求对方承担逾期办证的责任。

## 住宅小区物业服务合同篇三

房屋交付后出现质量问题，是否能一律要求重作？（2021）川民申3632号

2015年10月11日，秦丽容、任进与成都宇航资产管理有限公司（以下简称宇航公司）签订《商品房买卖合同（预售）》，约定秦丽容、任进购买宇航公司房屋，防渗漏保修期限为5年。秦丽容、任进入住后，房屋窗户存在渗漏水情况。宇航公司曾多次对案涉房屋的漏水、渗水情况进行维修，但未彻底解决渗漏水问题。秦丽容、任进请求法院判令宇航公司立即按原状重做案涉房屋的全部窗户。

秦丽容、任进主张宇航公司对案涉房屋“按原状重做全部窗户”请求，因人民法院判决一方当事人承担对渗漏的修复义务，系要求承担义务一方当事人采取有效措施将涉案的渗漏问题彻底解决、避免涉案的渗漏问题再次出现，。因此，原审法院判决宇航公司对案涉房屋渗漏水问题进行修复并无不当。

。当发生质量纠纷，对于开发商，首先需辨别质量问题。对非因买受人所致且在保修期内的质量问题应及时采取适当措施。对于买受人，可参照《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条之规定，根据质量问题的严重程度，采取解除合同、要求开发商赔偿损失、承担修复责任等措施。

2016年8月30日，潘宇与同汇房地产公司（以下简称同汇公司）签订《四川省商品房买卖合同》。2017年12月29日，该项目

完成竣工验收备案。2017年12月30日，同汇公司通知潘宇办理交房手续，潘宇前往收房时认为该房屋未安装污水提升设备，房屋存在质量问题，故拒绝接房。同汇公司整改后，交房已经逾期，潘宇起诉要求同汇公司承担逾期交房违约金。

尽管同汇公司提出房屋已竣工验收合格，但由于。同汇公司因房屋缺陷问题产生后续的整改维修行为，进而造成房屋延迟交付，应由同汇公司承担延迟交付房屋的违约责任。

当房屋出现质量问题，对于开发商而言，应积极整改并在整改完毕后及时通知买受人。在本案中，同汇公司整改后未再通知潘宇收房。直至2019年12月11日的一审庭审中，同汇公司才主张污水提升设备已安装完毕，故法院以2019年12月11日作为案涉房屋达到交房标准之日，公司的损失被扩大。对于买受人，在接房时可自行或聘请专业人员对房屋进行全面验收，及时提出问题。若因整改而逾期交房，还可向开发商主张逾期交房违约金。

## 住宅小区物业服务合同篇四

受托方的服务质量应达到下列要求：

- 1、房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。
- 2、保洁服务：居住区域的道路、楼梯每天清扫一次，垃圾每天清运一次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放物品、乱张贴的宣传品。
- 3、保安服务：24小时专人值守，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主

及其家属使用暴力，对来犯外人使用暴力时不得超出正当防卫限度。

4、绿化管理：绿地无杂物，基本无裸露土地，草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象。

5、消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定期巡查、检修消防设备，保证消防设备完好并有明显标志。

6、车辆管理：车辆停放有序，设有专人负责看管，对区内停放车辆的人为损伤与区内停放车辆的失窃负补充责任（就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责）

7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

8、档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。

9、急修：12小时内完成，及时率达95%以上；小修：72小时内完成，及时率达80%以上。

10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

## 住宅小区物业服务合同篇五

董淑华与广安荣新公司签订商品房买卖合同真实意思是以房抵债，签订商品房买卖合同系以房抵债的履行方式。。因广安荣新公司已被法院宣告破产，故本案应当适用债务人破产的相关法律规定进行审查。案涉房屋属于广安荣新公司的财产，对董淑华主张广安荣新公司交付案涉房屋并协助办理产权过户登记手续的请求不予支持。

以房抵债是债务清偿的常见方式，在开发商进入破产程序后，买受人亦不享有优先于普通债权的受偿权利。对于买受人而言，在达成以房抵债协议后，应积极办理房屋过户手续，实现物权转移。对于进入破产程序的开发商而言，管理人可将未办理过户登记的此类抵债房屋纳入破产财产范围。

## 住宅小区物业服务合同篇六

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_

根据《xxx经济合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《\_\_\_\_\_住宅区物业管理条例》及等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

座落位

置：\_\_\_\_\_。占地面积：\_\_\_\_\_平方米。建筑面积：\_\_\_\_\_平方米。其中地上建筑面积\_\_\_\_\_平方米，地下建筑面积\_\_\_\_\_平方米，绿化覆盖率为\_\_\_\_\_%。物业类型：\_\_\_\_\_。

(一)房屋建筑本体共用部位(外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

(二)房屋建筑本体共用设施设备(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、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

(三)本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等)的维修、养护和管理。

(五)公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁

卫生、垃圾的收集、清运。

(六) 车辆行驶及停泊。

(七) 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

(八) 社区文化娱乐活动。

(九) 物业及物业管理档案、资料。

(十) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

本合同期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

(一) 与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

(二) 对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同。

(三) 委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、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催缴催改措施。

(四) 甲方应按有关规定向乙方提供能够直...

## 住宅小区物业服务合同篇七

甲方：

法定代表人：

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，  
就\_\_\_\_\_（物业名称）的物业管理服务事宜，  
订立本合同。

## 第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

以上范围不包括

总建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；

其中：住宅面积\_\_\_\_\_平方米；

商业面积\_\_\_\_\_平方米，

其它物业类型面积\_\_\_\_\_平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条 本合同为期\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日  
起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。若合同期限未满，业主大会  
与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

本合同期限届满后，全体业主没有作出续聘或者另聘物业服务企业决定，乙方按照本合同继续提供服务的，本合同中甲方、业主、乙方各自的权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前三个月书面告知对方。

第三条 乙方根据下述约定按照建筑面积向业主收取物业服务费。

（一）住宅：



独栋别墅\_\_\_\_\_元/月·平方米；

(二) 办公楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(三) 商业用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(四) 其它物业类型\_\_\_\_\_元/月·平方米

(六) \_\_\_\_\_。

本条约定的物业服务费不含物业大修和专项维修费用，物业大修和专项维修费用按规定在维修资金中列支，并按规定分摊。

第四条本合同履行过程中，物业服务费标准按照下列第\_\_\_\_\_种方式按签约年度调整：

1、自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月起，每\_\_\_\_\_年按照\_\_\_\_\_（递增或减少）的调整，其中：

1住宅调整标准如下：

1办公楼：\_\_\_\_\_（%或元/平方米月）

1商业用房：\_\_\_\_\_（%或元/平方米月）

1其它物业类型\_\_\_\_\_（%或元/平方米月）

2、其它调整方式：

第五条业主的物业服务费用应按\_\_\_\_\_（年/季/月）交纳。

业主应在\_\_\_\_\_（每次缴费的具

体时间)履行交纳义务。

自本合同生效之日的当月至出售物业交付之日的当月发生的物业服务费用,由甲方承担;出售物业交付之日的次月至本合同终止之日的物业服务费用,由物业买受人按照本合同的约定承担;房屋销售合同未约定的,由甲方承担。已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业,由甲方依照本合同约定的标准向乙方交纳物业服务费。

业主延期支付物业服务费用、停车费或者本合同约定的其它应缴费用的,按照每日千分之\_\_\_\_\_计违约金。

业主拒缴物业服务费的,双方约定按照以下第\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_种方法处理:

第六条本项目物业服务费用的结算方式采用下列第\_\_\_\_\_种方式:

(一)包干制:乙方按包干制收费形式确定物业服务费用,盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制:乙方在本合同第三条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_\_种方式提取酬金,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担:

2、每\_\_\_\_\_ (月/年)在预收的物业服务资金中提取\_\_\_\_\_元的酬金。

第七条本项目采用酬金制结算方式的,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。甲乙双方可聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和收支情况进行审计,审计费用在物业服务资金中列支。

第八条采用酬金制结算方式的，物业服务资金年终结余或不足的处理方式：

（一）年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年度继续使用；

3□\_\_\_\_\_□

（二）年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、由业主一次性补缴相关费用；

2、由业主公共收益补足；

3□\_\_\_\_\_□

第九条物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第十条甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号室\_\_\_\_\_平方米建筑面积作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第十一条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

（一）物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

（二）物业公共区域绿化养护服务，详见附件四；

（三）物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五；

(四) 物业公共区域的秩序维护服务，详见附件六；

(五) 物业使用禁止性行为的管理，详见附件七；

(六) 物业其他公共事务的管理服务，详见附件八；

第十二条甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认，具体内容详见附件九。

第十三条停车场收费分别采取以下方式：

(一) 停车场属于全体业主共有的，车位使用人应向乙方交纳停车位租赁费，乙方可提取停车位物业服务费，停车位物业服务费可在乙方收取的停车位租赁费中提取，具体标准如下：

1、停车位租赁费

2、停车位物业服务费：

露天机动车车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库机动车车位\_\_\_\_\_元/个·月、

停车位租赁费扣除停车位物业服务费后的收益归全体业主共有，并按本合同第十八条第四款约定公布。

(二) 停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应向甲方交纳停车位租赁费；乙方应向甲方收取停车位物业服务费，具体标准如下：

1、停车位租赁费：

露天机动车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库机动车位\_\_\_\_\_元/  
个·月

2、停车位物业服务费：

露天机动车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库机动车位\_\_\_\_\_元/  
个·月

甲方委托乙方代为收取停车位租赁费的，应按照\_\_\_\_\_元/  
个·月的标准向乙方支付租赁管理服务费。

（三）停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车位物业服务费。

停车位租赁费、停车位物业服务费、租赁管理服务费的支付时间同本合同第五条的约定。

业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

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