

最新物业管理服务合同一般采用合同(大全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！

物业管理服务合同一般采用合同篇一

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 物业基本状况

物业名称：_____

物业类型：_____

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

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、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、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、_____。

第六条 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 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的公共场地停放车辆，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 协助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，但费用由当事人双方协商。

第十五条 对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，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 委托管理期限暂定为_____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:

(二) 设备设施的安_装、使用和维护保养技术资料;

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四) 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。

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、及时缴纳空置房的物业管理公共服务费; 依法提供物业维修专项资金;

14□ _____ □

第十九条 乙方权利义务

2、制定年度开支预算, 测算物业管理公共服务收费标准;

3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

5、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；

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。

16□_____□

第五章 物业管理服务质量

第二十条 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、养护；4、公共环境；5、绿化；6、交通秩序；7、公共秩序维护与协助消防；8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、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

第二十一条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

2、本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米_____元向乙方交纳；非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米_____元向乙方交纳，具体是_____。

3、本物业管理公共服务费每_____ [月]/[季]/[半年]) 交纳一次，每次交纳费用时间为_____。

4、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由_____按其拥有建筑面积每月每平方米_____元向乙方交纳。

5、本物业管理公共服务费标准的调整，按_____调整。

6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，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负连带缴纳责任。

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公共服务费；

_____年_____月_____日

物业管理服务合同一般采用合同篇二

各省、自治区、直辖市建委（建设厅、市政管委），直辖市房地局，计划单列市建委（房地局）：

为了规范物业管理市场行为，保障前期物业管理活动当事人的合法权益，减少物业管理纠纷，我部制订了《前期物业管理服务协议》（示范文本），现印发给你们。

此文本适用于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。在执行过程中，当事人可根据实际情况，对文本有关条款予以选择、调整。

本协议当事人

甲方：_____

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：

小 修

1□□□□□□□□□□□□□□□□

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：

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：_____ 乙方签章：_____

代表人：_____ 代表人：_____

年 月 日

物业管理服务合同一般采用合同篇三

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，就甲方选聘乙方对金湾·龙城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：金湾·龙城；物业类型：综合型物业；座落位置：合肥市屯溪路；建筑面积：约_____平方米。

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；
- 2、 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 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。

第三条乙方提供的前期物业管理服务按《合肥市住宅小区物业管理服务等级标准》____级执行(等级标准见附件)。

第四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特约服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第五条乙方在甲方的建设过程中，经常与甲方保持联系，利用自身所长积极为甲方提一些合理化建议，配合好施工，以使该物业交付后能顺利开展的工作。

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包干制方式：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：高层住宅：_____元月.平方米。

办公写字楼：_____元月.平方米，若整层办公楼的产权属于一个业主，且该层公共区域内不需要乙方派专人提供保洁服务，该业主与我在签订前期物业服务协议时，可按物管费的90%收取，即：_____元月.平方米。

商铺：_____元月.平方米。

在整幢商铺销售后或出租后，可根据实际服务内容和标准做相应调整。

第七条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)法定税费；(9)物业管理企业利润；(10)其他符合物业管理支出的费用；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。

第八条业主应于：_____之日起交纳物业服务费用。

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，其物业服务费用由甲方按_____支付。

物业服务费用(物业服务资金)交纳时间：_____。

首次物管费缴纳时间应在住房业主交房时(因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，物业服务费由甲方同时支付)。

第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费采取以下方式：

地上停车位

- 1、业主车辆无室内停车泊位，需按月向物业公司缴纳停车费后领取停车证并按指定地点停放。
- 2、未办理停车证的车辆严禁进入本小区。
- 3、费用按市物价局批准的收费标准执行。

地下停车位

- 1、已出售的地下停车位由甲方委托乙方进行管理，车位使用人应按_____元月的标准向乙方交纳停车管理费。

2、未出售地下停车位由甲方委托乙方按指定价位进行租赁管理，乙方收取每车位____元的管理费，乙方扣除税金、管理费用和其他相关维护费用后所得租金全部按季度_返还给甲方。

第十条本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方管理，本物业管理区域内的会所所有权归_____, 所得经营收入全部_____。

第五章物业的承接验收

第十一条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十二条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。

第十三条乙方承接物业时，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；
- 4、其他物业管理需要的资料。

第十四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

第十五条业主大会成立前，乙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。

第十六条对于业主、物业使用人违反业主临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，乙方有责任采取一切必要的合法措施进行制止，情况严重的应及时报告甲方及有关部门。

第十七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。

第十八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。

第十九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。

第二十条甲方应于交房前二个月，向乙方提供(占总建筑面积千分之三)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约_____平方米作为办公用房。

前期服务管理费用每月人民币：_____, 期限为乙方接甲方通知进驻之日开始到小区业主办理交房入住之日止。

开办费人民币：_____由甲方在交楼前二个月支付给乙方。

乙方利用开办费置办的办公用品、维修、保洁、安全、消防用品等应制表登记。

第二十一条物业管理用房由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途

第七章专项维修资金

第二十二条专项维修资金的缴存按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十三条专项维修资金的管理按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十四条专项维修资金的使用按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十五条专项维修资金的续筹按合肥市房屋主管部门的规定。

第八章违约责任

第二十六条甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同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。

第二十七条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同的服务内容和质量标准，应承担违约责任，并赔偿由此给业主、物业使用人和甲方造成的损失。

第二十八条甲方未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

第二十九条乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，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。

第三十条甲方违反本合同的约定，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。

甲方：

乙方：

年月日

物业管理服务合同一般采用合同篇四

合同编号：

甲方： ；

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： ；

物业类型号： ；

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）；

- 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 物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1□；

2□；

3□□

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；

(11) □

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;

(9) □

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 的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 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：

1□；2□□

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：

1□；

2□□

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：

1□；

2□□

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：

1□；

2□；

3□□

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：

1□；

2□；

3□ □

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1□ ；

2□ ；

3□ □

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；

4□ □

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 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。

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 准向乙方支付违约金。

第三十二条 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 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)

法定代表人 法定代表人

年 月 日 年 月 日

物业管理服务合同一般采用合同篇五

单位名称： _____

法定代表人： _____

注册地址： _____

联系电话： _____

受托方(以下简称乙方)： _____

企业名称： _____

法定代表人： _____

注册地址： _____

联系电话： _____

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与业主大会选定的物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效时止的物业管理。

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 物业基本状况

物业名称：_____

物业类型：_____

座落位置：_____区(市)县_____路(街道)_____号

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

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、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、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、_____。

第六条 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 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的公共场地停放车辆，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 协助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，但费用由当事人双方协商。

第十五条 对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，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 委托管理期限暂定为_____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：

(二) 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(四) 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。

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. 及时缴纳空置房的物业管理公共服务费；依法提供物业维修专项资金；

14._____□

第十九条 乙方权利义务

2. 制定年度开支预算，测算物业管理公共服务收费标准；

3. 对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

5. 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；

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。

16. _____ □

第五章 物业管理服务质量

第二十条 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、养护；4. 公共环境；5. 绿化；6. 交通秩序；7. 公共秩序维护与协助消防；8. 房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：_____。

上述1~8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1. 本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

2. 本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米_____元向乙方交纳；非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米_____元向乙方交纳，具体是_____。

3. 本物业管理公共服务费每_____ [月]/[季]/[半年]) 交纳一次，每次交纳费用时间为_____。

4. 空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由_____按其拥有建筑面积每月每平方米_____元向乙方交纳。

5. 本物业管理公共服务费标准的调整，按_____调整。

6. 业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，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负连带缴纳责任。

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公共服务费；

(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服务费之万分之_____交纳滞纳金；

(3)；

第二十二條 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：

第二十三條 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、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四條 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1. _____；

2. _____；

3. _____；

第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用，

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

第二十六条 甲方违反本合同第十八条的约定，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；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十七条 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合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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。

第二十八条 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；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 甲乙任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，对超过部分还应给予赔偿。

第三十条 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。

第三十一条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第八章 附则

第三十二条 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。

第三十三条 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，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。

第三十四条 甲乙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。

第三十五条 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。

第三十六条 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 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，

协商不成的’，双方同意按下列第_____方式解决：

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人法院起诉。

第三十九条 本合同自_____起生效。

甲方签章：_____

法定代表人：_____

_____年_____月____日

乙方签章：_____

法定代表人：_____

_____年_____月____日