

前期物业服务合同标准 前期物业服务合同 (精选8篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

前期物业服务合同标准篇一

第一条本合同当事人甲方：

法定代表人(或负责人)： 住所地：)

邮编：

乙方：

法定代表人(或项目负责人)： 住所地：

邮编： 资质等级： 证书编号：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将遵义市东欣彩虹城e区e01商场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： 建筑面积： 。

第二章物业服务内容

第三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：

物业交付前：

1、本合同签订生效后，乙方应前期介入，对工程进行适时跟踪，乙方提出的合理意见，

甲方应及时进行解决。

2、甲方在施工过程中如与原设计有变动的，应及时告知乙方。

3、物业交付使用时、配合甲方进行开业前的拓荒。物业交付后：

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；

第四条在物业管理区域内，乙方提供的其他增值服务包括以下事项：1、商铺代租、代转有偿服务。2、其他便民有偿服务。

第五条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准；

第六条质保期已过的单个商铺业主(租户)可委托乙方对其物业的专有部位提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

物业共用部位明细

1、绿地平方米；2、道路平方米；

第三章岗位设置及管理方法

第七条本物业管理项目部由以下几部门组成：1、客服部2、秩序维护部3、工程维修部

4、环境卫生部

财务、行政由东欣物业公司统一管理

岗位设置及职责计

物业管理质量标准

物业服务标准

第四章物业服务费用

第八条服务费用由以下几个方面组成：

1、管理服务人员的工资、社会保险和按照规定提取的福利费；

5、物业管理企业固定资产折旧费用、企业税费；6、物业公共部位、公共设施设备及公众责任保险费用。

物业服务费用支出测算

第五章物业的使用与维护

第九条在委托管理期间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、业主和承租户应给予必要配合。

第十条乙方可采取规劝、书面通知、制止等必要措施，制止业主、承租户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。

第十一条乙方应及时向全体业主(承租户)通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和承租户的投诉，接受甲方、业主和承租户的监督。

第十二条乙方与装饰装修房屋的业主或承租户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，并事先告知业主或承租户装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第十三条甲方应于年月日按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业办公室。(暂定d1区)

第六章其他事项

第十四条本合同期限自年8月30日起至8月30日止;但在本协议期限内，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，本协议自动终止。

第十五条本协议满前1个月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方依据相关规定，续延合同。

第十六条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

第十七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。第十八条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第十九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2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。

第二十条本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方(签章) 乙方(签章)

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

联系电话： 年月日

联系电话：

年月日

前期物业服务合同标准篇二

3、甲方所有的停车场地的车库车位，不委托乙方经营管理的，包括但不限于甲方自行使用、保留、空置或自行出租，均按本合同第二十条的标准向乙方支付前期物业服务费。第二十七条乙方将本合同第二十四条述及的各项物业的经营管理收支帐目单独列帐，每6个月将详细情况报告甲方并在物业管理区域内公告。乙方应每个月将本合同第二十六条述及的物业的经营管理收支帐目的详细情况报告甲方。(注：如甲方所有的车库车位分成比例未作约定的，此条款则不需要。)

第二十八条乙方根据物业服务的需要，有权将本合同第二十四条述及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益，乙方将各项物业出租或委托上述公司进行经营管理的期限可以约定为本合同期满或终止后的一个合理期限。

第二十九条对于甲方已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施，在业主委员会成立之前，乙方从有利于全体业主利益考虑，可以决定该等财产、设施的使用、经营和管理等事项，而无需再行征得全体业主同意，但乙方应在该决定作出之日起10日内将该决定在本物业管理区域内予以公示。

第三十条乙方对本合同条款下的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理，并不承担对车辆的保管义务。

第三十一条乙方不提供对业主、物业使用人、访客代为泊车的服务，乙方禁止乙方员工代为泊车。

第六章 物业维修经费

第三十二条本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和统筹均依照相关的法律规定及当地相关政府部门的有关规定执行。物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造费用在专项维修资金中列支。

第七章 物业承接验收

第三十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应承担解决查验时发现问题的责任。

第三十四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承担责任的依据。

第三十五条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 2、物业管理用房、共用设施设备清单；
- 4、已购房业主姓名和联系电话、所购房屋位置和面积；
- 5、物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- 6、物业管理所必需的其他资料。

第三十六条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保养期限和保修范围承担物业的保修责

任。

第八章物业的使用与维护

第三十七条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，由乙方制定，经甲方确认后生效。乙方根据规章制度提供管理服务时，业主和物业使用人应给予配合。

第三十八条乙方可采取劝告等必要措施，制止业主、物业使用人违反本合同和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第三十九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。

第四十条因维修物业或者公共利益，甲方、业主确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得乙方的同意并在本物业管理区域内公告；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在本物业管理区域内公告。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，造成损失的，应予以赔偿。

第四十一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。

第四十二条物业管理用房产权属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用为提供物业服务方便由乙方使用的物业管理用房，乙方不得改变其用途。

第九章双方权利义务

第四十三条甲方权利义务

- 2、审定乙方制定的物业管理方案；
- 3、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4、承担保修期内由于设施设备质量问题产生的损失费用。
- 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；
- 7、甲方不得有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方作出补偿。
- 8、在综合竣工验收合格后并在交付使用前日(一般为90日，具体根据项目前期介入时间而定)向乙方按规定提供房屋总建筑面积千分之几平方米建筑面积的商业用房，由乙方按规定进行经营，其经营收入用于物业管理经费及小区公共设施的维修保养。
- 9、在综合竣工验收合格后并在交付使用前日(一般为90日，具体根据项目前期介入时间而定)向乙方按规定提供房屋总建筑面积千分之几平方米建筑面积的物业管理办公用房和公共活动用房，和员工宿舍平方米及员工食堂平方米(宿舍和食堂根据与开发公司洽谈内容而定)，由乙方无偿使用;有些项目不提供宿舍，可由开发商直接补贴费用，若面积等无法确定的，则可删除。(以上管理用房比例可各地区规定填写)
- 10、在物业管理交接验收前日(一般为30日，需根据项目实际来定)，负责向乙方移交下列资料：
 - (2)物业管理用房、共用设施设备清单；
 - (4)已购房业主姓名和联系电话、所购房屋位置和面积；
 - (5)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(6) 物业管理所必需的其他资料。

11、完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等。

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文体活动；

16、负责协助乙方办理前期物业服务费审批或备案手续。如果经物价部门认可的前期物业服务费收费标准低于本合同约定标准的，差额部分由甲方补足，直至本合同期满。（此条款主要针对外接楼盘，可放在补充协议。）

17、补偿乙方前期开办费，标准为按建筑面积元/平方米计算，（浙江一般为6-12元/平方米，各地区根据地方行情拟定）合计金额为_____元。支付办法为业主交房前一月内一次性支付给乙方。

18、为了保证物业服务企业和楼盘的品质的形象，小区物业管理用房由甲方进行装修后交付给乙方使用。（如是外接楼盘，可由双方进行协商。）

19、不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业管理服务和经营活动。

20、在物业交付使用前日，甲、乙双方应共同对物业的共用部位、共用设施设备检查验收，甲方应保证交付使用的物业竣工验收合格。

21、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，由甲方承担保修责任。

22、指定专人负责跟踪、协调、处理房地产开发建设中的遗留问题。

23、物业管理区域外的设施设备的管理，管理费用另行支付。

24、甲方单独所有的配套设施(如会所)或其他单个业主所有的配套设施由乙方管理的，物业服务费用经甲乙双方另行协商后确定。

25、甲方开发建设的市政配套设施应按相关规定移交给市政管理部门或其他部门。

26、如果物业交付期间甲方尚有建设行为的，甲方应当向乙方另行支付管理费用，直到建设完成，如果因此产生的业主投诉由甲方负责处理。(注:如果不存在这种情况，可删除)

27、根据政府规定需乙方协助参与前期分户验收的相关费用由甲方承担。(注:此条内容根据项目当地规定填写或修改,如当地未要求物业公司参与一房一验,可删除)

28、本物业具备成立业主大会条件后，甲方应当及时向物业所在地的区房地产行政主管部门或街道办事处提出成立业主大会的申请。

29、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第四十四条乙方权利义务

1、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。

2、根据有关法律法规、招标书或协议方案及本合同的约定，制定本物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动;但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

3、结合本物业情况，制定年度开支预算，测算物业管理服务

收费标准;

4、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

6、对业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》的行为,进行劝阻、制止、在物业管理区域内公示、报告甲方或业委会、提请有关部门处理以及其他合法方式进行处理。

8、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

保修期满期后的大修、中修、更新、改造方案,经双方议定后由乙方组织实施;9、以《业主手册》或其他适当方式向业主和物业使用人提示物业使用的有关事项,当业主和物业使用人装修物业时,订立书面装修管理协议,告知有关注意事项和禁止行为,并负责监督。

15、开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作,发现安全隐患应及时予以整改。

16、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时,乙方在采取应急措施的同时,应当及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。

17、对于甲方明确约定给单个业主专用的绿地、露台及其他单个业主享有专用权的部位,告知有关保养、维护、清洁事宜,并负责监督。

18、本合同终止时且业主大会未成立前,乙方必须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全部档案资料;移交时已成立业主委员会的,则向业主委员会移交。

19、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第十章委托管理服务期限

第四十五条委托管理期限定为年。(20年月日至20年月日)但是,期限未满,业主委员会与物业管理公司签订的物业服务合同已生效的,本合同自然终止。(或前期物业服务期限自年月日(或物业交付之日)起至第一届业主委员会成立,并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同之日止。)(注:杭州市的项目必须签此合同期限,否则房管局合同备案不能通过。))

本合同期限届满,本物业已具备成立业主大会条件的,甲方应当促使本物业成立业主大会、产生业主委员会。自本合同期限届满之日起,乙方有权终止本合同,并按有关规定办理移交,乙方终止本合同的,应提前三个月通知甲方。

本合同期限届满,但本物业尚不具备成立业主大会条件的,本合同自动延续至本物业具备成立业主大会条件之日。此后,乙方有权终止本合同,乙方终止本合同的,应提前三个月通知甲方。

第十一章违约责任

第四十六条甲乙双方任何一方无法律依据提前解除合同的,违约方应支付对方人民币万元的违约金;造成对方经济损失的,应给予经济赔偿。

第四十七条甲方违反本合同约定,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。

第四十八条乙方违反本合同第三章的约定,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。

第四十九条业主或物业使用人违反本合同约定，逾期支付前期物业服务费的，乙方有权要求业主或物业使用人支付，并按应付金额每日千分之支付违约金(注：违约金具体支付比例，应结合当地相关规定填写!)。对于欠费不缴纳的，乙方可向物业所在地人民法院起诉。业主或物业使用人迟延交纳物业服务费的，乙方有权直接在属于业主共有的经营性收入中支取;乙方直接在属于业主共有的经营性收入中支取的，业主委员会或其他业主可以向迟延交纳的业主或物业使用人追偿。

第五十条乙方违反本合同第四章的约定，擅自提高收费标准的，甲方和业主有权督促和要求乙方清退所有费用，并按多收金额每日千分之(注：同第四十九条!)支付违约金。第五十一条甲方、业主或物业使用人损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

第五十二条因房屋建筑质量、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。

第五十三条甲方不得因有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方作出补偿。

第五十四条双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

- 1、因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。
- 2、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、

破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限。

3、因甲方、业主或第三者之故意或过失所致，或业主、使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

4、非因乙方违反本合同义务，业主专有及约定专用部分之火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。

5、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。

6、因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

7、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的，如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。8、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所导致的损害。

9、自业主迟延给付服务费用至清偿日期间(含票据未兑现部分)产生的任何损害。10、因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因乙方违反本合同义务而导致以上事故者除外。

11、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)。物业管理区域内发生的车辆毁损、灭失，财物被盗等财产损失，或人身伤亡事件的，由责任方承担刑事或民事责任，乙方不承担责任;但是，如果该损失是因乙方及其工作人员故意或重大过失造成的，乙方应承担相应的赔偿责任。乙方承担的赔偿责

任以当年物业服务费总额的1%为限;单户赔偿不超过该户当年应缴物业服务费的10%。(比例仅作参考)

第十二章附则

第五十五条在物业交付使用前日内,甲方应按照乙方制定的共用设施设备系统接管验收规程配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验,查验中发现的问题甲方应及时予以解决。对于查验中的问题(含工程遗留问题等)及解决办法等,甲乙双方在《物业承接验收确认书》予以明确。

第五十六条为维护公众、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、业主、物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

第五十七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。

第五十八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。

第五十九条本合同正本共页,一式五份,甲乙双方各执二份,报辖区物业管理主管部门(备案)一份,具有同等法律效力。

第六十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。

第六十一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，可提请本物业所在地人民法院裁决。

第六十二条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满天(一般为30天)前向对方提出书面意见。

第六十三条小区交房后纳入乙方管理，未尽事宜由双方协商解决。第六十四条本合同自甲乙双方盖章并经授权代表签字之日起生效。

甲方签章：

代表人：

乙方签章：

代表人：

年月日

看过最新前期物业服务合同的人还看了：

3. 小区物业管理承包合同范本

5. 物业委托服务合同范本

9. 物业管理委托协议范本

10. 新房屋买卖合同模板

前期物业服务合同标准篇三

联系电话：_____委托代理人：_____

联系电话：_____通讯地址：_____

物业服务企业(乙方)_____

联系电话：_____委托代理人：_____

联系电话：_____通讯地址：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方以[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供前期物业服务，订立本合同。

第一部分物业项目基本情况

名称：[地名核准名称][暂定名]_____。

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅][办公][商业]_____。

坐落位置：_____区(县)_____路(街)_____。

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积]_____平方米。

区域四至

北
至_____。

规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二(以实际验收清单为准)

第二部分物业服务内容

第二条甲乙双方应当就业主入住前的服务事宜签订书面协议，明确服务的范围、费用以及双方的权利义务等事项。业主入住前的服务范围一般包括：

1. 对已接收的物业进行维护。
2. 做好公共区域的清洁工作(施工垃圾的清理、施工场地和料场的清洁由甲方负责)
3. 协助甲方做好业主入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

以上发生的费用由甲方另行支付，不得摊入业主的物业服务费用。

第三条业主入住后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1. 制订物业服务工作计划并组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。
2. 物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。
3. 物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。
4. 公共绿地、景观的养护。
5. 清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。
6. 协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。
7. 协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关

部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

8. 消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。

9. 负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

10. 按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

11. 发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

12. 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

13. 设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

第三部分物业服务标准

第四条乙方按照双方约定的物业服务标准(见附件五)提供服务。

双方约定的住宅物业的服务标准不得低于《住宅物业服务等级规范(一级)(试行)》中规定的相应要求。

第四部分物业服务期限

第五条前期物业服务期限为____年，自____年____月____日至____年____月____日。

第五部分物业服务费用

第六条本物业区域物业服务收费选择[包干制][酬金制]方式。

第七条包干制

1. 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/平方米/月；

[高层住宅]：_____元/平方米/月；

[别墅]：_____元/平方米/月；

[办公楼]：_____元/平方米/月；

[商业物业]：_____元/平方米/月；

[会所]：_____元/平方米/月；

_____物业：_____元/平方米/月。

2. 实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3. 乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

第八条酬金制

1. 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/平方米/月；

[高层住宅]：_____元/平方米/月；

[别墅]：_____元/平方米/月；

[办公楼]：_____元/平方米/月；

[商业物业]：_____元/平方米/月；

[会所]：_____元/平方米/月；

_____物业：_____元/平方米/月。

2. 物业服务资金为交纳的业主共同所有，由乙方代管，其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分

- (1) 乙方员工的工资、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) 物业区域内清洁卫生费用；
- (4) 物业区域内绿化养护费用；
- (5) 物业区域内秩序维护费用；
- (6) 乙方办公费用；
- (7) 乙方企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 其他费用：_____。

3. 乙方采取以下第_____种方式提取酬金：

(2) [每季][每半年][每年]_____，从预收的物业服务资金中按_____%的比例提取。

4. 物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

5. 乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年]_____向全体业主公布物业服务资金的使用情况。

第九条物业服务费应当从甲方通知的收房期限届满之日起计收。业主办理入住手续时预付[季度][半年]的物业服务费。此后按[季度][半年][一年]_____交纳，具体时间为_____。

第十条业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将押金全额退还。

第十一条停车服务费按露天停车场车位_____元/个/月、地下停车库、停车楼车位_____元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十二条乙方对业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应

的物业服务费。

第十三条乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

第六部分权利与义务

第十四条甲方的权利义务

1. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
2. 在办理业主入住_____日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约_____平方米，位置为_____。
3. 在办理业主入住后[3个月]_____月内，向乙方移交本物业的竣工总平面图；在办理业主入住[30日]_____日前，向乙方移交本物业的其他相关资料。资料清单见附件六。
4. 在双方委派专业人员办理完相关资料、图纸的移交后[5日]_____日内，负责与乙方一起对共用部位和共用设施设备逐项进行验收，登记列表，并经双方[签字][盖章]_____确认。
5. 提供物业共用部位、共用设施设备的工程验收资料，并按照质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任。
6. 按规划设计要求，为业主户内配置[电卡式计量表][燃气的输卡式计量表][远程抄送式水表]_____；各个分区[独立单独计量]_____，例如，[楼道照明][车库][庭院照明][动力用电][电梯][水泵]_____等单独计量的电表；使用临水、临电的，应当按物业的性质承担相应的费用差价。

7. 解决开发建设遗留问题。
8. 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。
9. 按时缴纳物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及自有物业的服务费用。
10. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十五条乙方的权利义务

1. 在办理业主入住手续30日前，向甲方提交本物业的入住工作计划。
2. 根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。
3. 可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。
4. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。
5. 及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。
6. 对业主和物业使用人违反本合同和《临时管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。
7. 不得擅自将业主所有的共用部位、共用设施设备用于经营

活动;将其用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动的,应当在符合有关法律规定并征得相关业主同意后,按照规定办理有关手续,并每半年公布收益情况,接受业主监督;所得收益归相关业主所有,分配及使用由相关业主共同约定。

8. 不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备或改变用途,不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的,应当按规定办理相关手续,制定施工方案,开工前要在物业区域内公示,施工过程中尽可能减少对业主的影响,并及时恢复原状。

9. 本物业区域内需另行配备相关设施设备的,应当与甲方及相关业主协商解决。

10. 属于甲方保修的业主自有物业,业主提出修理申请的,乙方应当给予协助,并对施工现场提出管理要求。

11. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条业主(包括仍有未售出房屋的甲方)的权利义务

1. 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

2. 对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3. 有权聘请专业机构对酬金制收费方式的物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计。

4. 有权监督本物业区域内共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况。

5. 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

6. 按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

7. 按照约定交纳物业服务费与特约服务费。

8. 有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

第七部分合同终止

第十七条甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在届满3个月前书面通知对方。

第十八条服务期限未满，但业主大会已选聘新的物业服务企业的，应当在新的物业服务合同生效3个月前书面通知甲、乙双方；新合同生效时，本合同自动终止；乙方应当在本合同终止前移交物业服务用房、物业服务的相关资料及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域，并按时撤出本物业区域。

第十九条本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，在此期间的物业服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

第二十条本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方或业主大会、业主委员会做好物业服务的交接和善后工作。

第八部分违约责任

第二十一条由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照[服务剩余期限物业服务总费用]_____的标准向业主支付违约金；乙方在

本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照[延迟撤出期间物业服务总费用]_____的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给甲方或业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照[逾期每日万分之五]_____的标准承担相应的滞纳金。

第二十二條除本合同第七部分规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给对方或业主造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

第二十三條除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四條因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五條为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、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损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十六條乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1. 由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2. 因维修保养本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九部分争议解决

第二十七条合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下方式解决：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

2. 向[北京仲裁委员会][中国国际经济贸易仲裁委员会]或_____申请仲裁。

第十部分附则

第二十八条双方约定自首户业主入住前[30日]_____日，乙方根据甲方的委托，办理承接验收手续。

第二十九条对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当配合，不得阻挠。

第三十条对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同和《临时管理规约》的内容相抵触。

第三十一条本合同正本连同附件一式_____份，甲方、乙方、_____各执一份，具有同等法律效力。以招投标方式选聘物业服务企业的，须在招投标备案时提交主管部门一份。

第三十二条本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效，并作为《商品房预售合同》或《商品房现房买卖合同》的附件。

第三十三条其他约定：_____。

甲方：_____乙方：_____

授权代表：_____授权代表：_____

签订日期：_____年_____月_____日

前期物业管理方案

前期物业管理方案范本

物业服务合同的完善

有关物业服务合同模板合集七篇

探究小区前期物业管理介入

小区前期物业管理介入研究

解析物业服务合同履行问题

前期物业服务合同标准篇四

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

物业服务企业(乙方)：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____资质等级：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

根据《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，甲方以方式(公开招标方式、邀请招标方式、协议方式)选聘乙方对(物业名称)提供前期物业服务事宜, 订立本合同。

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：_____；

座落位置：合肥市区(县、市)街道(乡、镇)路(街、巷)号；

物业管理区域四至：

东至_____；

南至_____；

西至_____;

北至_____;

占地面积：平方米;

总建筑面积：平方米;其中住宅平方米，非住宅平方米;

物业构成明细见附件一，物业管理区域划分意见书见附件二。

第二条物业服务用房

甲方应于(具体时间)向乙方提供物业服务用房(物业服务用房应在项目首批交房15日前交付乙方)。物业服务用房建筑面积平方米，位于。

物业服务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。

第三条物业专有部分的专有部位、专有设施设备损坏时，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。

第四条乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(二)公共绿化的维护(详见附件六);

(三)公共区域的环境卫生维护(详见附件七);

(四)物业管理区域内的安全防范和秩序维护(详见附件八);

(五)物业使用中禁止性行为的管理措施(详见附件九);

(六)综合服务(详见附件十);

(七)_____;

(八)_____;

(九)_____。

第五条物业管理服务费

乙方根据下述约定，按建筑面积(不含附属间)向业主收取物业服务费，具体标准如下：

多层住宅：元/月·平方米，物业服务等级标准级；

高层住宅：元/月·平方米，物业服务等级标准级；

别墅：元/月·平方米；

酒店式公寓：元/月·平方米；

低密度联排高档住宅：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。

实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

- (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、维护及公共能耗费用；
- (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) 物业服务企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备办理财产一切险及公众责任保险费用；
- (9) 经业主同意的其它费用。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。上述费用应通过专项维修资金予以列支，专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

第六条 物业承接查验

甲方将物业交付业主30日前，应会同乙方对物业共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业服务所必需的相关资料。

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(具体内容详见附件十三)。

第七条自本合同生效之日起至物业出售并交付物业买受人之前发生的物业服务费(含车位管理费),由甲方承担;自物业交付物业买受人之日起至本合同终止之日发生的物业服务费,由物业买受人承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售,或者因甲方原因未按时交付给物业买受人的物业,由甲方依照本合同第五条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的,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。

第八条前期物业服务期间,乙方按下述第种收费形式确定物业服务费。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第五条约定的物业服务费用,盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。由乙方在本合同第五条约定预收的物业服务资金中按下述第种方式提取酬金,其余全部用于前期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。

1、每(月/年)在应收的物业服务资金中按%的比例提取酬金;

2、每(月/年)在应收的物业服务资金中提取元的酬金;

(三)_____。

第九条物业服务费用属本合同第八条第二项或者第三项约定的,物业服务资金中按实结算的部分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、转入下年继续使用；
- 2、直接纳入物业专项设施维修资金；
- 3□_____□

(二)年度结算不足部分，按以下第种方式处理：

- 1、由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足；
- 2□_____□

第十条物业服务费(物业服务资金)按(月、季度、半年、年度)进行交纳，业主应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。物业服务费也可预收，但预收期限不得超过6个月。空置房的物业费甲方按季度支付给乙方。

按(月、季度、半年、年度)缴纳物业服务费的，业主或物业使用人逾期缴纳物业管理费的，从逾期之日起按每日千分之收取滞纳金。

第十一条物业服务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，每年次于(公布的具体时间)向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受专业机构审计监督。

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：

(二)_____。

第十二条 停车场停车收费

1、停车服务费收费标准按价格部门规定执行。

2、场地使用费：在物业管理区域内公共场地停放车辆收取场地使用费的，由物业管理公司在管理区域公示后实施；属于甲方所有或业主私人所有用以出租的车位场地使用费收费标准，由车位所有者与承租人另行约定（不得违反合肥市指导价的规定）。

公安、消防、抢险、救护、环卫、邮递、执法等特种车辆在执行公务时免收停车服务费；业主搬家车辆、临时送货车辆不得收取停车服务费。

第十三条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。物业服务企业应当建立健全车辆停放服务及收费的内部管理制度，做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视（或监视）等服务，并对停车场所及设施设备进行维修养护，保障正常使用等工作。

第十四条 本物业管理区域内按规划配建的停车场，由乙方进行

管理和维护；乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照规定

做好停车场的照明、消防、环境卫生等工作（具体内容详见附件十一）。

第十五条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和筹集均依照相关的法律法规及合肥市相关政府部门的规定执行。

使用物业专项维修资金的，乙方应当按照相关规定提出物业

专项维修资金使用方案。

乙方应当将物业专项维修资金使用方案、所需资金、列支范围、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布。

第十六条业主应按照规定向供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、通讯、有线电视等有关费用。

乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位的委托代收水、电、气、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第十七条乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好物业管理区域内装饰装修管理、治安、环境维护、计划生育、流动人口管理等工作；对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的，乙方、业主、物业使用人不得阻挠。

第十八条甲方相关的权利义务：

(一)负责制定和拟定《临时管理规约》和前期物业服务费收费标准，提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)向乙方提供符合规定面积的物业服务用房；

(六)在乙方承接物业时，应向乙方移交下列资料：

2、共用设施设备的安装、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；

(七)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；

(八) 审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同；

(九) 当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收；

(十) 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(十一) 不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动；

(十四) _____；

法律、法规规定的其他权利义务。

第十九条 乙方相关的权利义务：

对业主或物业使用人违反管理规约的行为，针对具体情节并根据情节轻重采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制执行等措施。

(十三) _____；

(十四) 法律、法规规定的其他权利义务。

第二十条 违约责任

在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

(一) 因不可抗力导致物业服务中断的；

(七) 甲方自己的行为造成损害的。

(八) 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。

第二十一条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同服务剩余期限物业服务总费用为基数向乙方支付的违约金，并赔偿由此给乙方、业主、物业使用人造成的损失。

第二十二条乙方未按照本合同的约定做好公共区域的安全防范和秩序维护，造成业主、物业使用人人身、财产损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任(具体内容详见附件十二)。

第二十三条乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主和物业使用人有权拒绝支付。

第二十四条甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、物业使用人可以自行维修或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十五条乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，甲方应依法解除本合同，乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相关业主、物业使用人；造成业主、物业使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，应当在合同终止九十日前书面告知乙方；乙方应当在合同终止之日起十日内退出本物业管理区域，并与甲方依法选聘或全体业主依法选聘新的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并按规定办理交接手续。

第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

(一)_____；

(二)_____；

(三)_____；

(四)_____；

(五)_____。

第二十八条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第二十九条补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十条本合同正本连同附件共页，一式份，甲、乙双方各执份，并由物业服务企业持一份样本向物业所在地的区(县、市)人民政府物业行政主管部门备案。

第三十一条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时处理。

第三十二条本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第种方式处理：

(一)向仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院提起诉讼。

第三十三条本合同为期年，自年月日起至年月日止(合同期建议不低于5年或业主大会与新的物业服务企业签订合同时止)。

本合同期限未满，若业主委员会代表业主与业主大会依法选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效的，本合同自动终止。

第三十四条本合同期限届满前月，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，乙方应在本合同期限届满后月内继续履行本合同，甲方或全体业主应在此期间依法选聘新的物业服务企业或其他管理人。

第三十五条本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未选举产生的，移交给甲方或代管；并按照《物业承接查验办法》、《安徽省物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十六条本合同自_____起生效。

甲方签章：_____乙方签章：_____

法定代表人：_____法定代表人：_____

委托代理人：_____委托代理人：_____

年月日年月日

前期物业服务合同标准篇五

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：_____。

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_____；

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。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1□_____；

2□_____；

3□_____□

第四条乙方的前期物业管理服务标准按照《铜陵市住宅小区物业管理服务分等定级标准》级提供服务。

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) 物业服务企业固定资产折旧;
- (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) 物业服务企业的利润;
- (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)物业服务企业固定资产折旧；

(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。

第八条物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 物业的经营与管理服务

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□_____；

第五章物业的承接验收

第十三条甲、乙双方应按照铜陵市住房和城乡建设委员会《关于加强新建物业承接查验工作的通知》（建政〔20__〕190号）规定，开展承接查验。

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。

第十六条乙方可采取规劝、等必要措施，制止业主、物业使用人违反本业主临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

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(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服务用房。

物业服务用房建筑面积_____平方米，其中：办公用房_____平方米，位于_____；住宿用房_____平方米，位于_____；用房_____平方米，位于_____。

第二十一条物业服务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

第二十二条专项维修资金的缴存_____。

第二十三条专项维修资金的管理_____。

第二十四条专项维修资金的使用_____。

第二十五条专项维修资金的续筹_____。

第八章违约责任

第二十六条甲方违反本合同第十三条、第十四条的约定，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。

第二十八条甲方、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，应按的标准向乙方支付违约金。

第二十九条乙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。

第三十条甲方违反本合同第十四条的约定，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。

第三十一条以下情况乙方不承担责任:

- 1、因不可抗力导致前期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;

5□_____□

第九章其他事项

第三十二条本合同期限自_____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服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十三条本合同期满前_____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服务企业。

第三十四条本合同终止时,乙方应将物业服务用房、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,移交给甲方或代管。

第三十五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。

第三十六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。

第三十七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。

第三十八条本合同未尽事宜,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。

第三十九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。

第四十条本合同一式____份,甲、乙双方各执____份。

____年____月____日

前期物业服务合同标准篇六

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受委托方（以下简称乙方）：

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将_____（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

第三条制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；_____。

第四条房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、_____、_____、_____、_____等。

第五条共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、_____、_____、_____、_____等。

第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）、_____、_____、_____、_____等。

第七条公共绿地的养护与管理。

第八条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、_____、_____、_____。

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查_____、_____、_____。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，_____。

第十二条电梯的'运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1□_____□

2□_____□

3□_____□

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1. 房屋外观：_____；

2. 设备运行：_____；

3. 房屋及设施设备的维修养护：_____；

4. 急修：_____；

5. 小修：_____；

6. 绿化维护：_____；

7. 环境卫生：_____；

8. 公共秩序维护：_____；

9. 停车管理：_____；

10. 消防管理：_____；

11. 电梯运行维护：_____；

12. 装饰装修管理：_____；

13. 其他：_____。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为_____年。自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第十七条合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

物业服务费价格的调整，按政策规定 / _____调整。

2. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之_____。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：_____

2. 车库车位：_____

3. _____

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2. 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，物业管理用房所有权属于：_____；管理用房位置：_____；管理用房由乙方按下列第_____项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米_____元为标准租用。

3. 甲方应在合同生效之日起_____日内向乙方移交以下资料：

(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) 各专业部门验收资料；

(5) 房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

(6) 物业管理所必须的其它资料。

4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题：

□1□_____□

□2□_____□

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：_____。

第二十二條 乙方權利義務

1. 根據有關法律、法規及本合同的約定，在本物業區域內提供物業服務；

2. 向業主和物業使用人收取物業服務費。

3. 有權要求甲方和業主及物業使用人配合乙方的管理服務行為；

4. 對業主和物業使用人違反法規、規章的行為，有權提請有關部門處理；

8. 向業主和物業使用人告知物業的使用有關規定；

9. 每年會同甲方進行一次物業服務滿意率調查；

10□_____□

第七章 其他事項

第二十三條 物業入住前的物業服務內容為：_____；
服務要求為_____。

第二十四條 物業入住前的物業服務費用為：_____，

由甲方向乙方支付。

第二十五条 保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1. 委托乙方返修，甲方支付全部费用；

2. 甲方负责返修；

3. _____

第八章 合同变更、解除和终止的约定

第二十六条 本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条 业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起_____日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条 其他条款_____。

第九章 违约责任

第三十条 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应

经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款_____。

第十章附则

第三十三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，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共_____页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六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，甲、乙双方同意按下列第_____方式解决。

1. 提交_____仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自_____起生效。

甲方乙方

签章签章

年月日年月日

前期物业服务合同标准篇七

甲方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ， 证书编号：

地址：

联系电话：

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

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称： _____

物业类型： _____

四至范围（规划平面图）：总建筑面积：_____平方米；
其中住宅_____平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- （一）物业共用部位的维护；
- （二）物业共用设施设备的日常运行和维护；
- （三）公共绿化养护服务；
- （四）物业公共区域的清洁卫生服务；
- （五）公共秩序的维护服务；
- （六）物业使用禁止性行为的管理；
- （七）物业其他公共事务的管理服务；
- （八）业主委托的其他物业管理服务事项。

第三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。

第四条甲方按规定向乙方提供位于路号室（建筑面积平方米）的房屋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。

第五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) 公共绿化养护服务，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) 公共秩序的维护服务，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；

第六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。

第七条乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一) 住宅：

高层_____元/月平方米； 多层_____元/月平方米；

别墅_____元/月平方米； 物业： _____元/月平方米；

(二) 办公楼： _____元/月平方米

(三) 商业用房： _____元/月 平方米

上述物业服务收费分项标准（元/月平方米）如下：

一、住宅物业

- 1、综合管理服务费：
- 2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：
- 3、公共区域的清洁卫生服务费用：
- 4、公共区域绿化养护费用：
- 5、公共区域秩序维护服务费用：

二、非住宅物业

- 1、综合管理服务费：
- 2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：
- 3、公共区域的清洁卫生服务费用：
- 4、公共区域绿化养护费用：
- 5、公共区域秩序维护服务费用：

第八条自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担；自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，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，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

（一）包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

（二）酬金制。在本合同第七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。

1、每（月/年）在预收的物业服务费用中按____%的比例提取酬金；

2、每（月/年）在预收的物业服务费用中提取_____元的酬金。

第十条物业服务费用（物业服务资金）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。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

第十一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：

第十二条停车场收费分别采取以下方式：

（一）停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位元/个月、车库机动车车位元/个月、露天非机动车车位元/个月、车库非机动车车位元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位元/个月、车库机动车车位元/个月、露天非机动车车位元/个月、车库非机动车车

位元/个 月的标准提取停车管理服务费用。

(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用。

(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管理服务费用。

第十三条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的全体业主所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：

(一) 健身房：

(二) 棋1牌室：

(三) 网球场：

(四) 游泳池：

(五) 其他：

上述经营管理收入按下列约定分配：

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理费用由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条物业服务费属本合同第九条第二项或者第____项约

定的，物业服务费中按实结算的部分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、转入下年继续使用；
- 2、直接纳入专项维修资金；

（二）年度结算亏不足部分，按以下第____种方式处理：

- 1、由业主追加补足；

第十六条业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

- （一）业主应当按照规定交纳专项维修资金；
- （二）专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；
- （四）按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条甲方相关的权利义务：

第十八条乙方相关的权利义务：

（一）设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同；

第十九条在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

- （一）因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- （二）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；

第二十条甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十一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、第五条约定的服务内容和标准的，应以违约事项涉及并收取的服务费为基数向相应业主支付的违约金。

第二十二条乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方倍返还。

第二十三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，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十四条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十五条经全体业主所持投票权（按首次业主大会会议的投票权计算规定确定）2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

第二十八条本合同中下列词语的定义是：

（一）业主，是指物业的所有权人。

（二）物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

（三）物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

（四）物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

（五）共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、 、 、 等部位。

（六）共用设施设备，是指：

2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）、 、 等设施。

（七）公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

（八）专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

第二十九条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十一条本合同正本连同附件共页，一式____份，甲乙双方各执____份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十二条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，采取以下第种方式解决。

（一）向____仲裁委员会申请仲裁；

（二）向____人民法院提起诉讼。

第三十四条本合同为期____年，自____年____月____日起至____年____月____日止。

本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

第三十五条本合同期限届满前月，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，乙方应在本合同期限届满后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。

第三十六条本合同终止时，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，移交给甲方或代管。

第三十七条本合同经甲乙双方签字/后生效。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人：

年月日年 月 日

附件一： 物业构成（略）

附件二： 物业规划平面图（略）

附件三： 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、保养和维修服务（略）

附件四： 公共区域绿化养护服务（略）

附件五： 物业公共区域的清洁卫生服务（略）

附件六： 公共区域秩序的维护服务（略）

附件七： 物业使用禁止性行为的管理（略）

附件八： 综合管理服务（略）

附件九： 物业承接验收确认书（略）

甲方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级：

证书编号：

地址：

联系电话：

根据《物业管理条例》第二十八条、第二十九条的规定及其他相关规定，甲、乙双方就乙方承接（物业名称）（座落位置：_____区/县_____乡/镇路_____弄_____号）的前期物业管理服务，办理物业验收手续等事宜，共同确认如下：

一、物业共用部位、共用设施设备的查验内容

甲方已于年 月日会同乙方对物业下述共用部位、共用设施设备进行了查验：

二、物业共用部位、共用设施设备的查验结论（查验结论在下属中选择）

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备完好，乙方同意承接验收。

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备中存在的问题如下：

经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

三、物业资料的移交

甲方已于年 月日，向乙方提供和移交了下列物业资料（具体清单另附）：

2、设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

3、物业质量保证文件和物业使用说明文件；

甲方签章：

乙方签章：

法定代表人：

法定代表人：

年 月 日 年 月 日

前期物业服务合同标准篇八

营业执照注册号： _____

企业资质证书号： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____ 联系电话： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

物业服务企业(乙方)： _____

营业执照注册号： _____

企业资质证书号： _____ 资质等级： _____

法定代表人： _____ 联系电话： _____

委托代理人： _____ 联系电话： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

根据《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，甲方以 _____ 方式（公开招标方式、邀请招标方式、协议方式）选聘乙方对 _____（物业名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称： _____ ；

座落位置： 合肥市 _____ 区(县、市) _____ 街道(乡、镇) _____ 路(街、巷) _____ 号；

物业管理区域四至：

东至 _____ ；

南至 _____ ；

西至 _____ ；

北至 _____ ；

占地面积： _____ 平方米；

总建筑面积： _____ 平方米；其中住宅 _____ 平方米，非住宅 _____ 平方米；

物业构成明细见附件一，物业管理区域划分意见书见附件二。

第二条 物业服务用房

甲方应于（具体时间）向乙方提供物业服务用房（物业服务用房应在项目首批交房15日前交付乙方）。物业服务用房建筑面积 平方米，位于 。

物业服务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。

第三条 物业专有部分的专有部位、专有设施设备损坏时，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。

第四条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(二) 公共绿化的维护(详见附件六)；

(三) 公共区域的环境卫生维护(详见附件七)；

(四) 物业管理区域内的安全防范和秩序维护(详见附件八)；

(五) 物业使用中禁止性行为的管理措施(详见附件九)；

(六) 综合服务(详见附件十)；

(七) _____ ；

(八) _____ ；

(九) _____ 。

第五条 物业管理服务费

乙方根据下述约定，按建筑面积(不含附属间)向业主收取物业服务费，具体标准如下：

多层住宅： 元/月·平方米，物业服务等级标准 级；

高层住宅： 元/月·平方米，物业服务等级标准 级；

别 墅： 元/月·平方米；

酒店式公寓： 元/月·平方米；

低密度联排高档住宅： 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。

实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

(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、维护及公共能耗费用；

(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) 物业服务企业固定资产折旧;

(8) 物业共用部位、共用设施设备办理财产一切险及公众责任保险费用;

(9) 经业主同意的其它费用。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。上述费用应通过专项维修资金予以列支，专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

第六条 物业承接查验

甲方将物业交付业主30日前，应会同乙方对物业共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业服务所必需的相关资料。

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(具体内容详见附件十三)。

第七条 自本合同生效之日起至物业出售并交付物业买受人之前发生的物业服务费(含车位管理费)，由甲方承担;自物业交付物业买受人之日起至本合同终止之日发生的物业服务费，由物业买受人承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未按时交付给物业买受人的物业，由甲方依照本合同第五条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，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。

第八条 前期物业服务期间，乙方按下述第 种收费形式确定物业服务费。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第五条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。由乙方在本合同第五条约定预收的物业服务资金中按下述第 种方式提取酬金，其余全部用于前期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。

1、每 (月/年)在应收的物业服务资金中按 %的比例提取酬金；

2、每 (月/年)在应收的物业服务资金中提取 元的酬金；

(三)_____。

第九条 物业服务费用属本合同第八条第二项或者第三项约定的，物业服务资金中按实结算的部分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、转入下年继续使用；

2、直接纳入物业专项设施维修资金；

3□ _____ □

(二)年度结算不足部分，按以下第 种方式处理：

1、由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足；

2□_____□

第十条 物业服务费(物业服务资金)按(月、季度、半年、年度)进行交纳，业主应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。物业服务费也可预收，但预收期限不得超过6个月。空置房的物业费甲方按季度支付给乙方。

按(月、季度、半年、年度)缴纳物业服务费的，业主或物业使用人逾期缴纳物业管理费的，从逾期之日起按每日千分之收取滞纳金。

第十一条 物业服务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，每年次于(公布的具体时间)向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受专业机构审计监督。

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：

(二) _____。

第十二条 停车场停车收费

1、停车服务费收费标准按价格部门规定执行。

2、场地使用费：在物业管理区域内公共场地停放车辆收取场地使用费的，由物业管理公司在管理区域公示后实施；属于甲方所有或业主私人所有用以出租的车位场地使用费收费标准，由车位所有者与承租人另行约定(不得违反合肥市指导价的规定)。

公安、消防、抢险、救护、环卫、邮递、执法等特种车辆在执行公务时免收停车服务费;业主搬家车辆、临时送货车辆不得收取停车服务费。

第十三条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议,明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。物业服务企业应当建立健全车辆停放服务及收费的内部管理制度,做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视(或监视)等服务,并对停车场所及设施设备进行维修养护,保障正常使用等工作。

第十四条 本物业管理区域内按规划配建的停车场,由乙方进行

管理和维护;乙方应当按照有关规范设置相关标识,并按照规定

做好停车场的照明、消防、环境卫生等工作(具体内容详见附件十一)。

第十五条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和筹集均依照相关的法律法规及合肥市相关政府部门的规定执行。

使用物业专项维修资金的,乙方应当按照相关规定提出物业专项维修资金使用方案。

乙方应当将物业专项维修资金使用方案、所需资金、列支范围、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布。

第十六条 业主应按照规定向供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、通讯、有线电视等有关费用。

乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位的委托代收水、电、气、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第十七条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好物业管理区域内装饰装修管理、治安、环境维护、计划生育、流动人口管理等工作；对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的，乙方、业主、物业使用人不得阻挠。

第十八条 甲方相关的权利义务：

(一)负责制定和拟定《临时管理规约》和前期物业服务费收费标准，提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)向乙方提供符合规定面积的物业服务用房；

(六)在乙方承接物业时，应向乙方移交下列资料：

2、共用设施设备的安装、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；

(七)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；

(八)审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同；

(九)当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收；

(十)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(十一)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业

服务活动；

(十四) _____ ；

法律、法规规定的其他权利义务。

第十九条 乙方相关的权利义务：

对业主或物业使用人违反管理规约的行为，针对具体情节并根据情节轻重采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制执行等措施。

(十三) _____ ；

(十四)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十条 违约责任

在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(七)甲方自己的行为造成损害的。

(八)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。

_____ □

第二十一条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同服务剩余期限物业服务总费用为基数向乙方支付 的违约金，并赔偿由此给乙方、业主、物业使用人造成的损失。

第二十二条 乙方未按照本合同的约定做好公共区域的安全防范和秩序维护，造成业主、物业使用人人身、财产损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任（具体内容详见附件十二）。

第二十三条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主和物业使用人有权拒绝支付。

第二十四条 甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、物业使用人可以自行维修或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十五条 乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，甲方应依法解除本合同，乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相关业主、物业使用人；造成业主、物业使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，应当在合同终止九十日前书面告知乙方；乙方应当在合同终止之日起十日内退出本物业管理区域，并与甲方依法选聘或全体业主依法选聘新的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第二十六条 双方协商一致，可解除本合同，并按规定办理交接手续。

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一) _____ ；

(二) _____ ；

(三) _____ ；

(四)_____；

(五)_____。

第二十八条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第二十九条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲、乙双方各执 份，并由物业服务企业持一份样本向物业所在地的区(县、市)人民政府物业行政主管部门备案。

第三十一条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时处理。

第三十二条 本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

(一)向 仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院提起诉讼。

第三十三条 本合同为期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止(合同期建议不低于5年或业主大会与新的物业服务企业签订合同时止)。

本合同期限未满，若业主委员会代表业主与业主大会依法选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效的，本合同自动终止。

第三十四条 本合同期限届满前 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，乙方应在本合同期限届满后 月内继续履行本合同，甲方或全体业主应在此期间依法选聘新的物业服务企业或其他管理人。

第三十五条 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未选举产生的，移交给甲方或 代管；并按照《物业承接查验办法》、《安徽省物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十六条 本合同自 _____ 起生效。

甲方签章： _____ 乙方签章： _____

法定代表人： _____ 法定代表人： _____

委托代理人： _____ 委托代理人： _____

年 月 日 年 月 日