# 南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容(十九篇)

来源：网络 作者：倾听心灵 更新时间：2024-06-27

*无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？下面是小编帮大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇一乙方(业...*

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？下面是小编帮大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇一**

乙方(业主)：

单元房号：

身份证号码：

商铺编号：

建筑面积：

本物业基本情况

物业名称：

位 置： 南宁市五象新区东风南路西侧 ;

建筑面积：

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，在乙方签订《商品房买卖合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一章 双方的权利和义务

第一条 甲方的权利和义务：

1、对本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通、消防等项目进行维护、服务和管理。

2、根据相关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《临时管理规约》，并书面告知乙方。

3、建立健全本物业的物业管理档案资料。

4、制止违反本物业管理制度和《临时管理规约》的行为。

5、甲方可委托专业公司承担物业的专项管理与服务业务，但不得将物业的整体管理责任转让给第三方。

6、甲方可聘请专业物业管理顾问服务公司提供物业管理顾问服务。

7、依据本协议向乙方收取物业服务费用。

8、提前将装修房屋的注意事项和限制行为书面告知乙方，并与乙方订立《装修管理服务协议》。

9、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能。

10、向乙方提供房屋专有部位、专有设施设备的维修养护等有偿服务。

11、负责共用物业设施、设备的管理和消防安全责任。

12、对本物业区域内的道路、车辆实行交通管理。

13、为本物业区域内的商业网点提供服务和管理。

14、本协议终止时，与建设单位或业主委员会办理本物业的物业管理移交手续。

第二条 乙方的权利和义务：

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行为，就物业管理的有关问题向甲方提出建议和意见。

3、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》。

4、依据本协议按约定时间和收费标准向甲方交纳物业服务费用。

5、装饰装修房屋时，遵守国家相关法规和本物业管理区域内房屋装饰装修管理规定。

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。如造成损坏、损失，负责赔偿。

7、乙方对其建筑物专有部分行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主或使用人的合法权益。

8、转让房屋时，事先书面通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

9、乙方如将其房屋以某种方式给他人使用，则应约定物业使用人须遵守《临时管理规约》和物业管理规定，乙方对其物业使用人违反本物业管理区域的物业管理制度所造成的损失、损害承担连带责任;乙方在出租物业时，应书面通知甲方登记备案，向甲方递交产权证和租赁合同复印件备案，告知承租方遵守本协议，并对承租方违反本协议及《临时管理规约》的行为承担连带责任。

10、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、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法利益。

11、承担使用或租用物业的设施、设备的消防安全责任。

12、如因业主或使用人在物业管理区域内致他人损害的，应承担相应的法律责任;如业主或使用人所受伤害为他人所致，则应直接向致害人要求承担相应的法律责任。

13、委托并协助甲方按政府部门公布的有偿收费标准对物业管理区域内公共道路或其他非规划停车场地车辆停放进行管理。

第二章 物业管理服务内容

第三条 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、公共走廊通道、园建、园林、水景池、共用设施设备房等。

第四条 房屋共用设施设备及其运行的养护和管理：

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、公共供电线路、照明、

消防设施、闭路电视监控系统、绿地、道路、沟渠、池、公益性文体设施和共用设备设施使用

的房屋等。

第五条 公共区域的环境卫生：

1、 每日对公共区域进行环境卫生的保洁;

2、 每日收集、清运公共区域的垃圾;

3、 共用水景池定期清洗;

4、 定期进行除四害工作。

第六条 公共区域的安全防范：

1、 协助公安部门维护本物业区域的公共秩序;

2、 实行24小时值班、巡查。

第七条 公共区域的交通秩序与车辆停放管理：

1、 保持共用道路畅通;

2、 制止小区内违章停车。

第八条 房屋装饰装修管理

详见收楼时的《装修管理服务协议》。

第三章 物业管理服务质量

第九条 物业环境和共用房屋外观：

1、 保持整洁、定期清洗外墙;

2、 主出入口设有小区平面示意图;

3、 主要路口设路标，各项物业公共配套设施、场地有明显标志;

4、 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报有关主管部门处理。

第十条 设备运行：

1、 定期保养各类共用设备，确保正常运行;

2、 水电设备每日巡查，保障设备正常运行;

第十一条 共用部位、共用设施维护：

1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外);

2、建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全;

3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确;操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;设施设备运行正常。

第十二条 公共区域环境卫生：

1、物业区域内道路、广场、停车场、绿地等每日清扫、定期清洗;

2、每日收集、清运垃圾(不包括处理);

3、共用雨、污水管道每半年疏通1次;雨、污水井每月检查1次;

4、共用生活水池每季度清洗1次，水质符合卫生要求;

5、每月进行三次灭虫除四害。

第十三条 公共区域绿化养护：

1、有专业人员实施绿化养护管理;

2、定期施肥、修剪、浇灌和松土，做好防涝、防冻;

3、保持绿化植物生长良好;

4、定期喷洒药物，预防病虫害。

第十四条 公共区域交通秩序与车辆停放：

1、主要道路、街道交通标志齐全、规范，有明显的车辆行走、停放标志;

2、对进出物业区域的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放，维护区内道路畅通;

3、劝喻违章违规停车。

第十五条 公共区域安全防范：

1、物业区域主出入口实行24小时站岗值勤;

2、重点部位和区域定时巡查，监控中心实施24小时监控;

3、定期进行消防培训和演练，维护保障消防设施正常使用，定期开展消防宣传活动;

4、对火灾、治安、公共卫生等突发事件拟定应急预案，事发时及时报告有关部门，并协助采取相应措施。

第十六条 房屋装饰装修：

按照住宅装饰装修管理有关规定和《临时管理规约》要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日不定时巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻、制止并报告有关主管部门。

第四章 物业管理服务费用

第十七条 物业服务费以《商品房买卖合同》约定的交房期限届满之日或发展商《收楼通知书》通知的收楼之日(二者以日期较前者为准)起计收，收楼当天预收六个月物业服务费用。

第十八条 乙方交纳物业服务费的时间：物业服务费按月结算，交费时间为每月的5日前缴交当月物业服务费。

第十九条 本物业服务费计算面积按乙方签订的《商品房买卖合同》约定的建筑面积;由甲方按双方约定的收费标准向乙方(或乙方委托的物业使用人)收取。

第二十条 物业服务费不包括房屋专有部分所有设施设备的维护，房屋共用部位、共用设施设备的大中修、更新、改造、有线电视等费用及楼宇内公共水电分摊费用。

第二十一条 物业管理服务费标准(按建筑面积计算)：

1、 联排别墅、高层住宅与商铺

本协议一式叁份，甲乙双方、建设单位各执一份，具有同等法律效力。

本协议自签字之日起生效。

乙方:

法定代表签字：

业主(物业买受人)签字：

地址：

地址：

日期：

日期：

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇二**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

说明

1.本合同文本为示范文本，由北京市建设委员会和北京市工商行政管理局共同制定，供开发建设单位选聘物业服务企业时使用。

2.本合同文本中所称前期物业服务，是指开发建设单位通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照前期物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

3.本合同文本[?]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。[?]中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打\_\_\_\_\_\_\_\_\_，以示删除。

4.双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订时认真核对合同内容。

开发建设单位（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业服务企业（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《\_\_\_\_\_》、《中华人民共和国\_\_\_\_\_》、《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

第一条?本物业项目（以下简称\'本物业\'）基本情况如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

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\_\_\_\_\_（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。

14.其他服务事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_费用；

（9）其他费用：?\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.乙方采取以下第?\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

（1）[每季][每半年][每年]?\_\_\_\_\_\_\_\_,计?\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取；

（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\_\_\_\_\_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[\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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。

第二十二条?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。

第二十三条?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。

第二十四条?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。

第二十五条?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。

第二十六条?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.因维修养护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\_\_\_\_\_委员会][中国国际经济贸易\_\_\_\_\_委员会]或\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_申请\_\_\_\_\_。

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

北京市工商行政管理局北京市建设委员会监制?\_\_\_\_\_\_\_\_\_年四月

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇三**

甲方(开发建设单位)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(物业服务企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 资质证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目管理负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等有关法律法规的规定，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)提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称\"本物业\")基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：□多层住宅 □高层住宅 □独立式住宅 □办公楼

□厂房 □其他

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市 区/县 乡/镇 路 号

四至范围(物业规划总平面图)

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米

其中：多层住宅面积 平方米

高层住宅面积 平方米

独立式住宅(别墅)面积 平方米

其他 平方米

(物业规划总平面图见附件一，物业构成细目见附件二)。

第二条 物业服务用房

物业服务用房建筑面积为 平方米，其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于本物业 。

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并负责维护管理，但不得改变其用途。

(物业服务用房明细表及测绘图见附件三)

第二章 物业服务事项

第三条 乙方确定的本物业服务项目负责人为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

(项目负责人及主要专业技术与管理人员基本情况见附件四)。

第四条 乙方提供的前期物业服务为以下内容：

1.负责制定本物业服务工作计划并组织实施;保管与本物业相关的工程建设等档案资料;根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制定本物业有关管理服务制度。年度、季度服务工作计划应在本物业管理区域内进行公示;

2.负责本物业共用部位的维修、养护、管理，包括但不限于：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等;

3.负责本物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括但不限于：共用的上下水管道、落水管、排污管道、化粪池、沟渠、道路、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、电子监控设备、建筑物防雷设施及自行车棚、停车场等。

属于水、电、气、通讯、有线电视等专业单位管理、维护的设施设备，以及纳入市政管理的道路除外;

4.负责本物业共用绿地、花木、景观小品、体育文化设施等的维护与管理 ;

5.负责本物业管理区域内公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运等;

6.负责对本物业管理区域内的交通与车辆停放秩序的管理及相关设施的维护;

7.协助做好本物业管理区域内公共秩序维护和安全防范工作，包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

前款约定的事项不含业主财产保险和财产保管责任;

8.对物业使用中禁止行为进行监督管理;

9.协助社区居委会等单位组织开展社区文化活动等;

10. ;

11. 。

第五条 乙方提供服务的受益人为本物业的业主及物业使用人。本物业的业主(物业使用人)均应履行本合同，享有相应的权利，承担相应的义务。

第六条 其它事项：

1.在本物业保修期内甲方委托乙方代为保修的，费用由甲方承担。

2.会所、幼儿园、商业中心等物业服务内容及费用由相关单位与乙方另行商定。

3. 。

第三章 物业服务质量标准

第七条 乙方应按甲方招标文件、乙方投标文件及本合同约定提供前期物业服务。

乙方提供的前期物业服务标准不得低于物业所在地物业管理主管部门公布的相应等级服务标准。

本物业物业服务等级标准为 级。(具体标准见附件五)。

第八条 乙方应加强对物业使用中禁止行为的监管，对业主(物业使用人)违反《临时管理规约》以及物业管理等相关法律、法规规定的行为及时进行告知、劝阻、制止，对违法行为劝阻无效的应及时向有关行政主管部门报告并协助处理。

第四章 物业服务费用

第九条 物业服务收费实行下述第 种方式：

(一)包干制。乙方按照本合同第十条约定收取物业服务费用后，无论盈亏均自行承担。

(二)酬金制。乙方按照本合同第十条约定预收物业服务费，在按照下述第 种方式先提取酬金后，应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，不足部分由全体业主承担。

1.每 (月/季/半年)按应收的物业服务费 %的比例提取;

2.每 (月/季/半年)按 元的标准从预收的物业服务费中提取;

3. 。

第十条 物业服务费按房屋建筑面积向业主收取，具体标准约定如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

独立式住宅(别墅)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

厂 房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

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。

第十一条 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，预收的物业服务费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、维修、养护费用;

(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)经业主同意的其它费用。

第十二条 物业服务费按 (月、季度、半年)交纳，业主应在 (每月、季度、半年的第 日前)履行交纳义务。业主或物业使用人逾期缴纳物业服务费的，从逾期之日起按欠缴费用的每日千分之

收取滞纳金。

如单个业主与乙方另有约定的的，从其约定。

物业服务费可以预收，但预收期限不得超过6个月。

第十三条 物业管理区域内已竣工但尚未售出，或者因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业，其物业服务费由甲方承担，按 支付给乙方。

第十四条 业主和物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。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。业主在转让物业时，须交清转让之前的物业服务费用。

第十五条 本物业共用设施设备(包括但不限于电梯、水泵、中央空调、公共照明等)的运行费用未计入物业服务费的，根据实际发生额，由业主按所拥有的专有面积比例分摊，未出售面积分摊费用由甲方承担。

第十六条 乙方应于(每半年、每年) 月 日向全体业主公布物业服务费用收支明细情况。

物业服务收费实行酬金制方式的，乙方应制定物业服务费用年度预决算，并向全体业主公示。

对物业服务费用收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(一) ;

(二) 。

第十七条 乙方在本物业收取的停车服务费不超过价格主管部门规定标准。

1.地面车位

(1)中型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(2)小型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(3)摩托车(含燃油车) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(4)电动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(5)三轮车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(6)自行车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(7)其他 。

2.车库(含地面、地下车库)

(1)中型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(2)小型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(3)摩托车(含燃油车) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(4)电动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(5)三轮车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(6)自行车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(7)其他 。

3.其他 。

(停车服务费以本物业所在地价格主管部门最终核定标准为准。)

4. 乙方收取车辆停放服务费，应建立健全车辆停放服务的内部管理制度，做好车辆进出管理以及停车场所的保洁、照明、巡视和日常维护等服务工作。

第十八条 乙方受甲方、业主(物业使用人)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事项与费用，由当事人与乙方自行约定。

第五章 物业承接查验

第十九条 物业承接查验内容和标准

1.甲、乙双方按住房和城乡建设部《物业承接查验办法》规定进行物业承接查验;

2. 甲方应当在物业交付使用15日前，与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。现场检查和验收时甲、乙双方共同参与，共同确认查验结果，并签订物业承接查验协议。建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。

3.物业承接查验费用由甲方承担。

4.现场查验20日前，甲方应向乙方移交下列资料：

(1)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(2)共用设施设备清单及安装、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)供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等准许使用文件;

(5)承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

5.查验中发现的问题、相应解决办法及时限，甲、乙双方应以书面方式予以确认。

第二十条 甲方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。乙方有权就房屋本体、共用部位及共用设施设备等质量问题要求甲方承担相关责任。

在保修责任期限内，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，甲方支付全部费用;

(3) 。

业主房屋专有部分房屋质量问题，业主根据相关法律法规及购房合同向甲方要求承担相应责任，乙方应积极协调甲方及时履行维修责任。

第六章 双方权利义务

第二十一条 甲方权利义务

1.应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业;

2.负责在物业销(预)售时将本合同的内容向购房人进行明示，并在与购房人签订的销售合同中包含本合同内容;

3.制定《临时管理规约》，在物业销售前将《临时管理规约》向物业买受人明示，并予以说明，要求物业买受人对《临时管理规约》予以书面承诺;

4.在首次业主大会成立并选举产生业主委员会前，代表全体业主审定乙方制定的前期物业管理服务方案及物业服务年度、季度工作计划。监督、检查乙方物业服务工作开展情况;

5.甲方不得为了有利于物业销售而向物业买受人做出减免物业服务费用等相关承诺;

6.支持配合乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动，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;

7.按时足额向乙方支付本合同约定的应由甲方承担的各项费用;

8.向乙方移交符合规定面积和标准，可直接投入使用，并与物业管理主管部门备案在册一致的物业服务用房;

9. 按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任，负责处理开发建设遗留问题引发的纠纷;

10. 按规定向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出成立业主大会的书面报告，并提供业主产权清册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料;

11. ;

12. 法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方权利义务

1.设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并按投标承诺委派相应专业要求的管理与技术人员履行本合同;

2.按照物业管理相关法律法规规定及本合同的约定独立开展物业服务活动，接受业主、甲方的监督，每半年向全体业主或甲方报告一次本合同履行及物业服务工作开展情况;

3.依法和本合同的约定，向业主(物业使用人)收取物业服务费;

4.在首次业主大会成立并选举产生业主委员会前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业管理相关规章制度，获得甲方同意后实施。乙方根据规章制度提供物业服务时，甲方、业主(物业使用人)应积极给予配合;

5.在甲方首期房屋交付前，乙方应安排主要管理人员和工程技术人员进驻现场，配合甲方做好房屋验收、承接查验及房屋交付、业主入住等服务工作;

6.对业主或物业使用人违反物业管理相关规定及《临时管理规约》的行为，应采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制执行等措施;

7.可选聘专业公司承担本物业的专项服务业务，但不得将全部管理事项转让给第三方;

8.结合本物业的实际情况，编制物业服务方案、年度季度服务计划、年度维修养护计划、年度费用预算和决算报告;保修期满后，乙方应根据物业实际情况制定本物业的年度大修、中修和更新、改造方案，并按规定程序办理;

9.在业主办理交房手续时，应将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与装饰装修房屋的业主签订房屋装饰装修管理服务协议;

10.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;

11.因物业维修或者公共利益需要确需临时占用、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，应征得甲方或相关业主的同意。

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;

12.建立、妥善保管和正确使用本物业的管理服务档案，并负责及时记载有关变更情况，不得泄露业主个人信息资料;

13.本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续;

14. ;

15.法律、法规规定的其他权利义务。

第七章 物业管理服务期限

第二十三条 本合同为期 年，自 年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月 日起至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

本合同期限未满，若业主委员会代表业主与业主大会依法选聘的物业服务企业签订《物业服务合同》生效的，本合同自动终止。

第二十四条 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。

第八章 违约责任

第二十五条 因甲方原因导致乙方未完成本合同约定的物业管理服务目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决或造成乙方经济损失的，乙方有权依法解除本合同，并要求甲方给予乙方经济赔偿。

第二十六条 因乙方原因未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改;逾期未整改或整改不符合合同约定，造成甲方经济损失或一定后果的，甲方有权依法解除本合同，并要求乙方给予甲方经济赔偿。

第二十七条 甲方、业主违反本合同的约定，未能按时足额支付乙方物业管理服务等相关费用的，乙方有权要求甲方、业主限期交纳。逾期仍不缴纳的，乙方可以向人民法院起诉。

乙方违反本合同约定，擅自提高物业管理服务收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方清退多收费用。

第二十八条 因房屋、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。产生事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第二十九条 以下情况乙方不承担责任：

1.由于房屋本体及配套设施设备重大质量问题，以及甲方、业主等原因导致乙方的物业管理服务无法达到合同要求的;

2.因不可抗力导致物业管理服务中断而给甲方、业主造成损失的;

3.因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已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;

4.非乙方原因出现供水、供电、供气、供热、通讯、电梯、消防、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

5.在本物业管理区域内发生治安或刑事案件包括但不限于伤害、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等事由造成损害的，如因乙方故意或存在过失的除外;

6.其他法律、法规规定或与甲方、业主另有约定的情形。

第九章 附则

第三十条 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的移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，应移交给甲方或 代管;并按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》、《山东省物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十一条 为维护甲方、业主的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助生命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方、业主应积极配合乙方对上述情形发生时所采取的紧急避险措施。乙方不承担由此造成的责任和损失。

第三十二条 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。

第三十三条 合同有效期内，如价格主管部门批准调整相关物业服务收费标准，从批准执行之日起，乙方可按照调整后的标准向甲方、业主、物业使用人收取。

第三十四条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成的，采取下列第 种方式解决：

1.提交 仲裁委员会仲裁;

2.依法向本物业所在地人民法院提起诉讼。

第三十五条 本合同连同附件共 页，一式 份，甲乙双方各执 份，报市(县)、区物业管理行业主管部门备案各一份，具有同等法律效力。

第三六条 本合同经双方签字(盖章)后生效。

甲方盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方盖章：

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：

授权委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 授权委托人：

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

附件一：

物业规划总平面图

附件二 ：

物业构成细目

(一)面积

净用地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

道路广场面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

地上建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

地下建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

建筑基底面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

总栋数：1.多层 ;2.高层 ;

3.商业 ;4.配套用房 ;

建筑高度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.多层 ;2.高层 ;

3.商业 ;4.配套用房 ;

建筑结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

抗震设防烈度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

建筑密度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

绿地率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

机动车停车位：地上( 个)，地下( 个);

非机动车停车库(位)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

(二)共用部位

房屋承重结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

房屋主体结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共门厅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共走廊：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共楼梯间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

内天井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

户外墙面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

屋面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

扶手护栏：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

电梯井道：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

架空层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

设备间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

(三)共用设施设备

消防设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

监控设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

避雷设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

人防设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

垃圾转运设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

电梯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 部;

污水处理站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 座;

单元路灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

单元电表箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

栋号配电箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

单元对讲防盗门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

主干道路(5米以上)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 米;

六角砖路面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

公共路灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

建筑小品：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

共用架空层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 栋共约 平方米;

围墙：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

大门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共卫生间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 处;

休息设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

文体设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 处;

宣传栏：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

信报箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

给排水管线：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

雨水井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

污水井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

化粪池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

垃圾箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 个;

会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 个;

幼儿园：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 所;

商业中心：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 个;

高压配电设备：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

箱式变电站 套;

二次供水设备：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

污水处理设备：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套。

(四)植株、绿地

绿地总面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

草坪面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

灌木花丛：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 丛;

乔木：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 株。

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇四**

成都市工商行政管理局监制

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

1.本合同为示范文本（试行），适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本（试行）的内容。

2.本示范文本（试行）中下列词语的定义是：

（1）业主，是指不动产登记簿上记载的所有权人。

（2）使用人，是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

（3）物业买受人，是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

（4）物业首次交付使用日，是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

（5）共有部分，包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分，是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。相关业主共有部分，是指一幢建筑物内部，由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位（基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等设施设备。

（6）公共区域，是指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

（7）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。

（8）预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

（9）物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

3.为体现合同双方的自愿原则，本示范文本（试行）中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4.本示范文本（试行）所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经市或区（市）县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5.本示范文本（试行）中所指建筑区划类型分为：住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型。当建筑区划内（整体、单体），非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计；非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大的物业类型计。

6.根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定，本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7.在签订合同前，合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

8.本示范文本（试行）条款由成都市房产管理局负责解释。前期物业服务合同

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人（负责人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，资质证书编号：\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条本合同所涉及的建筑区划（以下简称本建筑区划）基本情况

建筑区划名称：

建筑区划类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型）

座落位置：成都市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区（市、县）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_段（巷）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号附\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；

四至范围（规划平面图）：

东\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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；

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

第三条甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（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。

第四条建筑物专有部分损坏时，业主、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、使用人承担。

第五条乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

（一）建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四；

（二）公共绿化的维护，详见附件五；

（三）公共区域环境卫生的维护，详见附件六；

（四）公共区域的秩序维护，详见附件七；

（五）物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八；

（六）物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九；

（七）物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十；

（八）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物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档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方对查验、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。

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇五**

甲方：

法定代表人： 联系电话：

住 所： 邮政编码：

营业执照号码：

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：

根据国务院《物业管理条例》和《天津市物业管理条例》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，甲方根据招标备案号 将

(物业项目名称)委托乙方进行前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 委托物业的基本情况

物业类型(多层住宅、高层住宅、别墅等)：

座落位置： 市 区(县) 道(路、街) 号

四 至：东 南

西 北

本物业分 期开发建设，总占地面积： 万平方米

总建筑面积： 万平方米。其中：

多层住宅 万平方米 高层住宅 万平方米

别墅 万平方米 商业 万平方米

配套公建 万平方米

委托管理的物业构成细目见附表一、二、三、四。

该项目是通过 (招投标、协议)方式选聘物业服务企业的。

第二条 物业服务内容及标准

(一)房屋共用部位和共用设施设备的维修、养护和管理：

(二)电梯、水泵、智能系统等设备的运行管理与服务：

(三)共有区域内环境卫生清扫保洁和绿地、树木、绿化设施的养护、管理：

(四)物业装饰装修的管理：

(五)车辆行驶和停放秩序的服务、管理：

(六)物业管理区域内公共秩序的服务、管理：

(七)物业档案的建立、保管和使用：

(八)其他委托事项：

1、

2、

3、

第三条 前期物业服务合同期限

前期物业服务合同自 年 月 日开始，至业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日终止。

第四条 甲方权利义务

(一)在销售物业时，应当向购房人明示本合同的内容，并组织购房人对本合同的内容和临时管理规约予以书面确认;

(二)审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度;

(三)监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行;

(四)听取乙方提出的合理化建议;

(五)在向房屋权属登记部门申请办理房屋所有权初始登记时，应当将物业管理用房一并申请登记;

(六)按照有关规定向乙方办理物业管理交接手续;

(七)交纳已竣工但尚未出售或者尚未交给购房人物业的物业管理服务费;

(八)按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业保修责任;

(九)其他：

第五条 乙方权利义务

(一)依照国家、本市有关规定和本合同约定，制定物业管理服务方案和制度，对物业及其环境卫生、公共秩序进行管理服务;

(二)在本物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示;

(三)依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费;

(四)建立物业项目的管理档案;

(五)对业主违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及临时管理规约的行为，进行劝阻、制止，并向有关部门报告;

(六)对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状;

(七)不得将物业项目整体转让给其他方管理，但可以将专项服务委托专业公司承担;

(八)负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施;

(九)提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知业主，当业主装饰装修房屋时，对不符合安全要求和影响公共利益的，进行劝阻制止，责令改正;劝阻无效时向有关行政管理部门报告;

(十)负责编制物业服务年度计划;

(十一)实行酬金制收费方式的，每季度向全体业主公布一次物业管理服务费的收支情况;

(十二)本合同终止乙方不再管理本物业时，在合同终止之日起十日内，除向甲方或业主委员会移交本合同第十条第一项规定的资料外，还必须办理下列移交事项：

1、预收的物业管理服务费、场地占用费和收取的利用物业共用部位、设施和场地经营所得的收益余额;

2、物业管理项目的档案资料;

3、物业管理用房和属于业主共同的场地、设施设备;

4、实行酬金制收费方式的，应移交管理服务期间的财务资料。

(十三)应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。

(十四)接受甲方和全体业主的监督;

(十五)其他：

第六条 物业管理服务费用

经协商，本物业管理区域内的物业管理服务费采取的形式。(包干制或酬金制)

(一)物业管理服务费收费标准

1、包干制

物业管理服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)多层住宅： 元/月·平方米

(2)高层住宅： 元/月·平方米

(3)别 墅： 元/月·平方米

(4)商 业： 元/月·平方米

(5)配套公建： 元/月·平方米

(6) ： 元/月·平方米

(7) ： 元/月·平方米

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 元的标准由业主交纳。

业主、开发建设单位向物业服务企业交纳物业管理服务费后，物业服务企业按照本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由物业服务企业享有或承担。

2、酬金制

本物业管理区域物业服务资金的预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)多层住宅： 元/月·平方米

(2)高层住宅： 元/月·平方米

(3)别 墅： 元/月·平方米

(4)商 业： 元/月·平方米

(5)配套公建： 元/月·平方米

(6) ： 元/月·平方米

(7) ： 元/月·平方米

物业服务企业选择以下第 种方式从预收的物业服务资金中提取酬金：

(1)物业服务企业每月/季/年按 元的标准从物业服务资金中提取;

(2)物业服务企业每月/季/年按应收物业服务资金数额%的比例提取。

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 元的标准由业主交纳。

物业服务企业应向全体业主公布物业服务资金年度预决算并于每季度公布一次物业服务资金的收支情况。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

(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)经业主同意的 费用。

(二)竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方向乙方支付。

(三)竣工验收合格交付业主后的物业管理服务费由业主纳;

(四)甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费的，由甲方交纳。

(五)已竣工但尚未出售或者尚未交给购房人的物业，物业管理服务费用由建设单位交纳。

(六)交纳费用时间：

(1)甲方于 交纳;

(2)业主于 交纳。

(七)甲方或者业主逾期交纳物业管理服务费的，从逾期之日起按应交物业管理服务费的一比例交纳违约金。

(八)业主应当根据前期物业服务合同的约定交纳物业管理服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业管理服务费用的，从其约定，业主负连带责任。

第七条 车位使用费收费分别采取以下方式

(一)机动车辆：

1、占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位，按照

元/个·月的标准向乙方交纳场地占用费。

场地占用费用于养护维修本物业管理区域内的道路和停车设施、改善共用设施设备、 等。

甲乙双方可就机动车停放管理服务的有关事宜协商如下：

1、

2、

3、

场地占用费的收支情况于每 个月公布一次。

2、规划用于停放机动车辆的车位，应当委托乙方管理服务，车位使用人按露天车位 元/个·月;车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车服务费。

3、业主对机动车辆有保管要求的，另行与乙方签订机动车辆保管合同。

(二)非机动车辆收费标准：

第八条 代办服务和特约服务费

(一)代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、 等有关部门或者甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳;

2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

(二)特约服务费

业主委托乙方提供物业服务合同约定以外特约服务的，其费用由双方约定;乙方应当将服务项目、收费标准进行公布。

第九条 物业管理用房

在物业竣工验收合格后三十日内，甲方向乙方无偿提供并移交不少于本项目规划出售部分总建筑面积的千分之三至千分之四 建筑平方米的物业管理用房，用于物业管理服务和业主活动。乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押;任何单位和个人不得占用或者改作他用。

甲方应当按照规划、设计的要求和标准建设物业管理用房，并向业上进行公示。

第十条 物业验收交接

(一)甲方在物业竣工验收合格后交付业主使用前，应当与乙方办理接管验收手续，并自新建物业竣工验收合格之日起六十日内，向乙方提供下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料;

2、物业竣工验收资料;

3、共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料;

4、物业质量保证书和使用说明书;

5、 。

(二)乙方在承接新建物业项目时，甲方应当配合乙方对物业管理区域内的房屋及其附属设施设备的共有部分进行查验，发现问题应当书面告知甲方，甲方应当及时进行整改。

(三)甲方未能及时整改的遗留问题，双方约定按以下方式解决：

第十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当遵守国家和本市有关规定

业主、物业使用人和装饰装修企业应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十二条 专项维修资金归集和使用按照本市有关规定执行。

第十三条 符合成立业主大会条件时，甲乙双方均有义务书面告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。

第十四条 违约责任

(一)甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任;造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

(二)乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在 日内整改，逾期未整改的，乙方承担违约责任;造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

(三)乙方违反本合同第六、七、八条约定，擅自提高收费标准的，甲方及业主有权要求乙方清退;造成甲方、业主经济损失的，乙方应当给予甲方、业主经济赔偿。

(四)甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向对方支付

元的违约金;违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

(五)其他：

第十五条 质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设备设施质量或者安装技术等原因，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，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十六条 不可抗力的约定

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应当按有关法律规定及时协商处理。

第十七条 免责条款

以下情况乙方不承担责任：

1、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;

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已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;

3、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;

4、 。

第十八条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应当协商解决或者报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或者调解不成的，按下列第种方式处理：

1、向 仲裁委员会申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼。

第十九条 合同附件

(一)双方可以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。

(二)本合同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，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第二十条 合同备案

(一)本合同正本连同补充协议及附件共 页，一式五份，甲乙双方及市、区(县)物业管理行政主管部门(备案)各执一份，售房现场公示一份，具有同等法律效力。

(二)本合同签订之日起三十日内，甲方持本合同到市物业管理行政主管部门办理备案。

第二十一条 其他约定事项

(一)

(二)

(三)

(四)

(五)

第二十二条 合同责任及生效

(一)乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主，本物业的全体业主应当对履行本合同承担相应的责任。

(二)本合同自签订之日起生效。

甲方(开发建设单位)： 乙方(物业服务企业)：

住所： 住所：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

邮政编码： 邮政编码：

电话： 电话：

传真： 传真：

年 月 日 年 月 日

附表一

物业构成细目

一、房屋建筑细目

楼 号建筑面积

(平方米)结 构总层数备 注

总计：楼 幢 门 个

附表二

二、设施细目

项目内容型 号单 位数 量备 注

附表三

三、设施细目

项目内容型 号单 位数 量备 注

附表四

四、其他

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇六**

开发建设单位(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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《中华人民共和国民法典》、《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

第一条本物业项目(以下简称\"本物业\")基本情况如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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。

14.其他服务事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：

(1)[每季][每半年][每年]\_\_\_\_\_\_\_\_,计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取;

(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[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[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。

第二十二条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。

第二十三条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。

第二十四条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。

第二十五条为维护公共利益，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。

第二十六条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.因维修养护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[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

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇七**

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\_\_\_\_\_\_\_\_;

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);

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件四);

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：

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;

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;

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：

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：

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：

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：

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：

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

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：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

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;

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。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

第三十二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;

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已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;

4、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;

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，移交给甲方或\_\_\_\_\_\_\_\_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)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇八**

甲方：

乙方：

前期物业服务是指，自房屋出售之日起至业主大会与物业服务企业签订的《物业服务合同》生效之日止的物业服务。

根据国家《民法典》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就物业服务达成如下条款：

第一条 物业的坐落、面积

1、坐落位置： (项目名称) 栋 层 号铺面 ,建筑面积为 ㎡。

第二条 双方的权利和义务

一、 甲方的权利义务

1、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议;

2、遵守本物业的物业管理制度和双方所签订的服务合同及相关协议;

3、不得在居民休息时间(中午12时至15时、晚上22时至翌日7时)制造发出过大的声响(如敲击、高音响、按喇叭等);

4、依据本协议向乙方交纳物业管理服务费用和垃圾处理费;

5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

6、遵守《水电代收代缴协议》，按时向翡翠园小区业主服务中心缴纳水电费用;

7、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。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，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

8、转让商铺时，应事先通知乙方，告之受让方与乙方签订物业服务合同;

9、违反本物业的物业管理制度和签订的租赁合同等造成的损失、损害承担民事责任。

10、商铺的招牌安装，应取得按开发建设单位规定的统一标准安装。

11、服从乙方的日常管理，实行门前“三包”，讲究卫生，保持门前及周围清洁。

二、乙方的权利义务

1、对共用部位、公共设施设备、绿化、环境卫生、治安、交通等项目进行维修、服务与管理。

2、建立建全本物业的物业管理档案资料;

3、制止违反本物业的物业管理制度和签订的本合同行为;

4、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理和服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

5、依据本合同向甲方收取物业服务费用及垃圾处理费;

6、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件告之甲方，并与甲方订立《房屋装饰装修管理协议》;

7、与甲方签订水电代收代缴协议;

8、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。

第三条 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、天线、供电线路、通讯线路、照明、消防设施、监控系统、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、和共用设施设备使用的房屋等。

三、环境卫生管理，具体包括以下内容：

1、楼宇的公共部位，包括楼梯、大厅、楼宇外墙等部位环境卫生管理;

2、物业区域的公共场所，包括小区内的道路、绿化地带、公共停车场、公共娱乐场所等所有公共场所的环境卫生管理;

3、生活废弃物的清理。

四、秩序维护管理，具体包括以下内容：

1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

2、治安协管员实行24小时巡逻制度，定时定路线巡查;

3、对本物业区域内的车辆管理;

4、与甲方签订《消防责任书》

五、交通秩序与车辆停放管理，具体包括以下内容：

1、对小区的机动车停放与出入实行统一管理。

2、维护小区的交通秩序。

六、房屋装饰装修管理

1、消防要求： 商铺的消防施工方案须报消防主管部门审批，消防设施(喷淋、温感、烟感)等由业主在装修时自理，必须接入小区喷淋管网和消防报警系统，并符合消防管理部门验收要求后方可投入使用。

2、根据开发商文件要求，因商铺未安装排烟管道不允许经营餐饮店。

3、特殊行业要求：经营特殊行业的，需要按特殊行业相关要求并办理好相关手续后方可投入使用。

4、签订《商铺装饰装修管理协议》。

七、用水用电管理：双方另签订《水电代收代缴协议》。

第四条 物业管理服务质量

一、房屋外观：

1、房屋外观(包括屋面、天台)完好、整洁;外墙、公共楼梯间面砖、扶手等无明显污迹、无破损、无乱张乱贴、乱涂乱画、乱悬挂现象;

2、对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋结构或用途及时劝说、阻止，并报告有关部门依法处理;

3、空调安装位置统一有序，支架及固定螺丝等用不锈钢材料、无锈蚀，冷凝水集中排放;

二、设备运行：

1、设备运行正常，维护良好，无事故隐患;

2、定时对设备进行检查，应设有设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录;

3、对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录;

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1、路灯等公用照明设备完好率在98%以上;

2、各设备及公共场所、场地、危及人身安全处有明显标志和防范措施。

四、环境卫生：

1、小区公共部位干净、整洁、无杂物垃圾、无异味、无乱张贴、无乱堆放、扶手无尘，清洁率95%以上;

2、小区内的道路完好、无积水、泥沙、公共场所无杂物垃圾，环卫设施设备完好无损;

3、实行垃圾分类收集，做到日产日清，垃圾桶、果皮箱无溢满现象;

4、垃圾中转站、垃圾桶、果皮箱定期清洗，保持干净无异味;

5、实行定期消杀，有效控制蝇、蚊、鼠等害虫孽生。

五、 绿化：

1、草坪应及时修剪，保持平整，并清除杂草，控制杂草孽生;

2、花草树木长势良好，无枯死，适时组织灌溉、施肥、松土，预防虫害;

3、根据树木品种科和生长情况，及时修剪整形、观赏效果良好;

4、绿化地设爱护绿化温馨提示牌。

六、交通秩序与车辆停放：

1、商铺前道路畅通、交通秩序良好，无乱停车现象。行人、车辆各行其道;

2、室内停车场二十四小时定时巡逻。

七、消防：

1、消防设施、设备完好率在98%以上。

2、小区火灾发生率在1%以下。

八、房屋共用部位、公用设备设施小修和急修：

㈠小修

1、做到水、电、气等公用设施小修不过夜。

2、房屋共用部位的土建小修三日内有结果。

㈡急修

3、房屋共用部位、公用设施的急修要求维修人员三十分钟内到达现场，并开始组织抢修。

第五条 物业管理服务费用

一、乙方收取服务费标准为：

(一)、物业服务费按2.00元/平方米/月计收;

(二)、城市垃圾处理费收费标准：

1、餐饮娱乐业以外的商业网点按经营面积收取

(1)、面积30平方米以下(含30平方米)按20元/店.月收取;

(2)、面积30平方米以上按0.65元/平方米.月收取;

2、餐饮娱乐业商业网点按经营面积收取

(1)、面积30平方米以下(含30平方米)按100元/店.月收取;

(2)、面积30-50平方米(含50平方米) 按200元/店.月收取;

(3)、面积50平方米以上参照以上标准方双方协商;

(三)、缴纳水电周转金

1、面积30平方米以下(含30平方米)按500元/间一次性收取;

2、面积30-50平方米(含50平方米) 按800元/间一次性收取;

3、经营面积50平方米以上按15元/平方米一次性收取;

商铺前露天停放车辆场地占用收费标准按政府相关部门执行。

二、如甲方不能按合同约定时间向乙方支付物业物业服务费的，以欠费金额的2﹪支付每月利息，直至全部清偿欠费时止。

三、甲方必须按时缴纳当月的物业服务费和垃圾处理费。

四、每月水电费由甲方按乙方规定缴费期限内自行到翡翠园小区业主服务中心交纳，如逾期缴纳所产生的违约金及相关责任由甲方承担。乙方保留停止供水供电权利。

第六条 水电费用

甲乙每月实际使用的水电度数由乙方双方派代表共同确认，且在规定期限内自行到翡翠园小区业主服务中心缴纳。

水电费按如下方法计算：

水费收取方法：每月水费=(每月实际使用度数+公摊+损耗)×水费单价

电费收取方法：每月电费=(每月实际使用度数+公摊+损耗)×电费单价

以上水电费单价按市供电局、自来水公司核定经营性收费标准收取。

第七条 违约责任

一、乙方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任;

二、甲方违反协议，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任;

三、乙方违反协议的，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方清退所收费用。

四、甲方违反协议的，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用，乙方有权要求甲方补交，并从逾期之日起按每天5‰向甲方交纳违约金，逾期超过一个月的，乙方将停止向甲方提供服务。

第八条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，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，乙方采取紧急措施造成甲方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第九条 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。

第十条 本协议内容各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。

第十一条 本协议在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解;如协商或调解无效，可向所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 本合同正本共7页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十三条 本协议自签字之日起生效。

乙 方：

甲 方：

法定代表人：

法定代表人：

委托代表人：

委托代表人：

身份证号：

身份证号：

联系电话：

联系电话：

日 期： 年 月 日

日 期： 年 月 日

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇九**

合同当事人

甲方(建设单位)：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方(物业管理企业)：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《物业管理条例》《重庆市物业管理条例》规定，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就实施的物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业基本情况

物业名称：中海·璟悦

物业类型：住宅、商业

座落位置：

东至：现状道路 西至：规划道路

南至： 盘西五支路 北至：现状道路

占地面积：\_\_平方米

总建筑面积： 平方米(其中住宅20198.12平方米，非住宅14121.67平方米);

第二条 规划平面图、具体物业构成明细及所配置的共有设备设施明细详见附件一、附件二、附件三。

第二章 物业服务事项

第三条 乙方提供的物业服务包括但不限于以下内容，双方另有约定的从其约定：

(一)物业共有部位和共有设施设备的日常维修、养护、运行、管理。

(二)物业共有部位和公共区域的清洁卫生，化粪池清理，引导业主进行生活垃圾分类投放，对业主分类投放的生活垃圾进行分类收集清理。

(三)共有绿地、景观、花草树木的养护管理。同时对非法破坏、占用配套绿地(公共绿地区域)的行为及时劝阻、制止并报告有关部门。

(四)物业管理区域内交通秩序维护以及车辆停放管理。

(五)采取合理措施做好物业管理区域内安全防范工作。

(六)负责编制物业共有部位、共有设施设备、共有绿地的年度维修养护方案。

(七)制定本物业区域内服务应急事件预案，定期组织应急演练。

(八)物业档案资料的保管。

(九)承接查验。

(十)依法使用物业专项维修资金，对物业管理区域共有部位、共有设施的维修、更新和改造。

(十一)装修管理。

(十二)法律法规规定应由乙方管理服务的其它事项。

提供特约服务，具体服务标准、服务内容和服务价格应当在物业管理区域显著位置进行公示。相关法律法规规定由供水、供电、供暖、供气、有线、宽带等由专业经营单位维护的除外。

第三章 物业服务等级及费用

第四条 乙方提供的前期物业服务为重庆市住宅物业服务\_超四\_\_\_ 级标准(具体服务标准见附件四)。非住宅物业服务标准可参照执行或另行约定。

第五条本物业的物业服务费用选择以下第一种方式：

(一)包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

1.住宅

(1)有电梯住宅：高层/小高层3.60元/月?平方米(建筑面积)

(2)无电梯住宅：/元/月?平方米(建筑面积)

2.非住宅：

(1)写 字 楼：\_\_\_/\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(2)商业物业：\_\_\_10\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(3)其他物业：\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

3.住宅改为经营性用房：\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

4.水表、电表、气表均未启用和使用的住宅物业按\_\_\_\_/\_\_元/月?平方米(建筑面积)。

预收的物业服务资金为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

1.酬金

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.支出

(1)物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用。

(2)物业管理区域清洁卫生费用。

(3)物业管理区域绿化养护费用。

(4)物业管理区域秩序维护费用。

(5)办公费用。

(6)物业管理企业固定资产折旧。

(7)物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用。

(8)\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_其他费用。

预收的物业服务资金应当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，由业主承担。

第六条 商业物业收费或成本中未包含能源消耗的，应独立计量核算，据实向相关业主分摊计收。

第七条 本合同生效之日至物业交付之日发生的物业服务费，由甲方承担。物业交付后，物业服务费由业主承担，自甲方物业交付通知书约定的交付之日起计收。

业主专有部分存在质量瑕疵需要整改的，由业主、乙方确认登记，并通知甲方进行整改，整改期物业服务费由甲方承担。整改完成后，物业服务费由业主收到整改完成通知书约定的交付之日起计收，若业主(使用人)对整改质量仍存异议未接房的，可通过协商或诉讼方式解决。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或相关资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主应承担交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应当告知乙方。

物业服务费按月收取，业主或物业使用人应在每月10日前履行交纳义务，当事人另有约定的从其约定。业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

业主(使用人)违反前期物业服务合同、小区临时管理规约的约定，未能按时足额地交纳物业服务费，乙方应当书面催交，业主逾期仍未交纳的，乙方可以向物业所在地人民法院起诉。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每半年1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，业主或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用从物业管理费用中列支，若审计发现乙方收支存在问题的，审计费用由乙方自行承担。

第九条 小区室内规划停车位的物业服务费： 80元/位·月。

第十条 业主大会成立前，乙方利用物业共有部位、共有设施设备开展多种经营的，应当符合法律、法规和规定，并按照下列规定开展。

(一)本物业可以开展多种经营的场地范围是全体共有部分、部分共有部分的公共场地;上述范围内各类型、区域的场地有偿利用的最低收费标准是市场价格。

(二)电梯、电梯外大堂等部位设置广告要符合相关的规定。

(三)公共收益属全体业主共有，应独立核算、专户存储，定期公示。

(四)乙方按所得收入提取管理服务费，提取比例是\_30%\_。(不得超过所得收入的30%)

(五)乙方要对所有与公共收益相关的合同、会计凭证进行建档保管。乙方每半年在本物业管理区域显著位置公布公共收益收支情况，公示时间不少于7天。

(六)本物业管理区域20%以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可以根据本合同或者业主临时管理规约约定或者经业主大会决定后，在街道办事处、乡(镇)人民政府的指导下进行查询，或委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

(七)本物业禁止开展可能影响业主公共利益的经营性活动，具体包括含有影响业主权益、具有安全隐患、无正规许可的经营内容等活动。

第十一条 乙方接受供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四章 装修管理及承接查验

第十二条 本物业区域业主(使用人)装修由乙方统一管理。

(一)业主或物业使用人对物业装饰装修房屋的，应当提前3天到物业服务中心办理签订装饰装修管理服务协议，遵守乙方提示的合理注意事项，并交纳装修保证金(其金额由双方约定)。自装修完毕之日，业主自行查验并向乙方报备，3个月后经乙方二次复验合格后，乙方应在七个工作日内退还装修保证金。

(二)装修期间产生的建筑垃圾弃土应由业主或使用人自行负责清运至市政垃圾处置场所。委托乙方清运的，清运费用\_10\_\_。

乙方对业主(使用人)违反装饰装修规定的行为，应当履行发现、劝阻、报告职责，并配合有关部门依法处理。

第十三条 甲方在物业竣工验收后交付使用前，应当组织业主开展物业开放日或者参观日活动，并在交付使用十五日前，与乙方完成物业共有部位、共有设施设备的承接查验工作。物业承接查验的费用，由甲方承担。

甲、乙双方应当签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。物业承接查验协议应当作为前期物业服务合同的补充协议。

甲方交付的物业或设施设备存在特殊设计或特殊使用要求的，应告知乙方;因甲方未尽到告知义务导致乙方或业主、物业使用人人身、财产损失的应承担赔偿责任。

第十四条 现场查验20日前，甲方应向乙方移交下列资料：

(一)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料。

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(四)物业承接查验协议、查验记录、交接记录及备案证明。

(五)物业管理所必需的业主清册。

(六)其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第十五条物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决物业共有部位、共有设施设备存在的问题，导致第三人或乙方人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十六条对于分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。甲乙双方应当在承接最后一期物业时，办理物业整体交接手续。未移交乙方的，其维护管理责任由甲方承担。

第十七条 甲方和乙方应当将物业承接查验情况通过在小区显著位置进行公示的方式告知业主。乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第十八条甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准，按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围履行保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第五章 物业管理用房

第十九条 甲方应于乙方入驻提供服务时，按照不低于物业建筑总面积的3‰的比例且不少于50平方米的标准在物业管理区域内向乙方无偿提供能够直接投入使用的物业管理用房，本物业的物业管理用房建筑面积为 109.95平方米。(物业服务用房平面图及说明见附件)

第二十条 物业管理区域成立业主委员会的，乙方应按照不低于20平方米，不高于70平方米的要求从物业管理用房中为业主委员会配置办公用房。

第六章 双方的权利义务

第二十一条甲方的权利义务

甲方的权利：

1.审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划，并监督乙方组织实施。

2.制订物业共用部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度。

3.实行酬金制的，与乙方委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

甲方的义务：

1.在销售物业时，制定《业主临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时管理规约》。

2.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，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务。

3.依据《重庆市物业管理条例》等相关法律法规规定，配合业主召开首次业主大会。选举产生业主委员会。

4.协助乙方因维修物业或公共利益临时占用、挖掘道路、场地，配合做好相关业主工作，并协助乙方在约定或合理期限内恢复原状。

5.配合乙方做好物业管理工作，开展公益宣传教育活动。

6.配合乙方共同处理房屋及附属设施设备维修问题。

法律法规、本合同及管理规约等规定甲方享有和承担的其他权利和义务。

第二十二条 乙方的权利义务

乙方的权利：

1.按照合同约定向业主或使用人收取物业服务费和其他费用。

2.根据业主或使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，并按约定收取报酬。

3.按照合同约定开展各项经营管理活动，并按约定比例提取管理服务费。

4.对业主违反法律法规及政策规定的行为或违反《临时管理规约》规定的行为进行劝阻、制止，制止无效的可依法上报相关部门。

乙方的义务：

1.履行合同约定，提供物业服务。

2.及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

3.在物业管理区域内以合理方式公示物业服务收费标准及向业主提供的特约服务内容和收费标准。

4.编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，并组织实施。

5.制定本物业管理区域内有关安全、环境、物业装饰装修和使用等规章制度，并监督实施。

6.依法做好本物业管理区域内安全防范工作，根据物业服务项目实际制定有针对性的应急预案;发生安全事故时，采取合理措施，并及时向有关部门报告并协助处理。

7.保安人员在维护本物业管理区域内公共秩序时，不得违法违规限制业主进出、限制人身自由等侵害公民的合法权益的行为。

8.实行酬金制的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并每半年公布一次物业服务费用收支账目，与甲方共同委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

9.向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定。业主和物业使用人装修物业时，应当与其订立装饰装修协议，明确装饰装修的禁止行为和注意事项，并监督落实。对业主和物业使用人违反规定的，及时发现、劝阻、报告。情节严重的，要及时报请相关部门并配合依法处理。

10.本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时全部移交给业主委员会;未成立业主委员会的，移交给物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)。

法律法规、本合同及管理规约等规定乙方享有和承担的其他权利和义务。

第二十三条 物业的使用与维护

(一)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有部位和共有设施设备的使用、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协助并遵守履行。

(二)因维修物业或者为公益事宜，甲、乙任一方确需临时占用、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。

(三)乙方发现共有设施设备存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施。保修期内，通知甲方和相关单位及时维修;保修期外，乙方应当立即组织应急维修。

(四)对需要进入物业管理区域内的执行公务和救援等公共事务的公务车辆，甲乙双方应当配合，不得阻挠，不得收费。

(五)对确需进入业主专有部位对小区公共设施设备进行维修、维护的，应当协调业主予以配合。

第七章 合同期限

第二十四条 本合同期限自\_20\_\_\_\_年\_03\_\_月\_01\_\_日起至\_\_20\_\_\_\_年\_\_03\_\_月\_\_01\_日止。合同期未满，业主大会授权业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

业主大会决定提前解聘乙方的，应当提前60日书面通知乙方，因提前解聘给乙方造成损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

合同到期后，业主大会未作出选聘决定，乙方按照本合同约定继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或续聘决定为止。物业服务合同自动延续期间，乙方决定不再提供服务的，应当提前三个月书面告知甲方、物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)和居民委员会，并向业主公示。

第二十五条 本合同终止时，乙方应依照法律规定履行以下义务，并办理交接手续：

1.向业主委员会移交物业档案、有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养等物业服务相关资料，以及物业服务用房和其他物业共有部位、共有设施设备;无业主委员会的，向街道办事处、乡(镇)人民政府移交。

2.撤出物业管理区域内的物业服务人员。

3.结算物业服务费用和预收、代收的物业管理区域公共收益等费用。

4.结算委托专业性服务企业对设施设备、清洁卫生、园林绿化等开展专项服务的费用。

第八章 违约责任

第二十六条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

第二十七条 甲方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失的，由甲方负责承担相应的赔偿责任。

甲方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，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。

由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务事项的，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。

第二十八条 乙方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失的，由乙方负责承担相应的赔偿责任。

乙方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，擅自扩大收费范围、提高物业服务费等收费标准或者重复收费的，业主、物业使用人就超额部分有权拒绝交纳。乙方已经收取的违规费用，业主、物业使用人有权要求乙方返还。

乙方违反本合同第十条的规定，擅自利用共有部位、共有设施盈利，或者存在将公共收益全部据为己有、挪用等侵害业主共同权益行为的，应当承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失，返还收益等民事责任，若构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 业主、物业使用人违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给乙方或者其他业主、物业使用人造成损失的，乙方应追究并配合其他业主、物业使用人追究违法违规的业主、物业使用人的责任，并要求其据实赔偿。

第三十条甲、乙双方和业主对物业服务是否达到服务标准存在争议的，双方可以协商解决。协商无法解决的可以向人民法院提起诉讼。

第三十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时足额支付物业管理服务等相关费用的，乙方有权要求甲方、业主限期交纳，逾期不交纳的，乙方可以向人民法院起诉，并要求其按每日万分之3承担相应违约金。

第三十二条 双方约定，下列情形所致的损害，可以作为乙方减轻或免除责任的事由：

(一)因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

(二)因物业本身固有的瑕疵造成的损害。

(三) 因维修、养护共有部位、共有设施设备需要，且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电或停止共有设施设备的使用等造成损失的(公共事务部门未通知的除外)。

(四)因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共有设施设备的障碍和损失。

(五)由于甲方、业主或物业使用人自身原因导致乙方的服务无法达到合同约定的。

(六)属于物业专项维修资金或共有资金列支范围，乙方已尽充分的说明告知义务，因业主未能就物业专项维修资金使用达成一致意见导致未能及时维修、更新、改造物业的共有部位、共用设施设备造成相关后果的。但乙方未依法或依约定及时组织使用物业专项维修资金导致损失或扩大损失的，应承担相应责任。

(七)乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不当行为，而甲方或业主未采纳(包括但不限于违章装饰装修、未及时维修或改造等)造成损失的。但乙方未依法或依约定及时采取措施导致损失扩大的，应承担相应责任。

第三十三条 为维护物业区域内的公共利益，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损失的，当事人应当按有关规定处理。

第九章 附则

第三十四条 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可监督本合同的实施。

第三十五条 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，办理接管验收手续。

第三十六条 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。签订补充协议的，乙方应当告知业主，补充协议与本合同具同等效力，且补充协议也应按规定与本合同一并备案。

第三十七条本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第三十八条 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。

第三十九条 本合同在履行中如发生争议双方可协商解决，协商不成的，

1. 向重庆仲裁委员会仲裁;

2.依法向人民法院起诉。

第四十条本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及住房城乡建设主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

第四十一条本合同自签订之日起生效。

甲方：

乙方：

日期：

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十**

甲方： 乙方：

根据《中华人民共和国民法典》、国家《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规，为维护绿地集团·保税中心四期业主和物业服务企业合法权益,促进“绿地集团·保税中心四期”(以下简称本小区)的物业服务健康发展，甲、乙双方经充分协商，同意共同遵守本协议和《绿地集团·保税中心四期临时管理规约》，享受相关权利、承担相应责任和义务。

物业基本情况：绿地集团·保税中心四期由重庆绿地申港房地产开发有限公司开发建设。

项目地址：位于重庆市江北区寸滩路两江新区南部。四至：东：海尔路龙禹加油站;南：海尔路寸滩立交;西：金渝大道;北：渝怀铁路。

甲方同意提供、乙方同意接受甲方对“绿地集团﹒保税中心(四期)”实施物业服务。

一、 本协议对双方权利、义务有约定的适用本协议，本协议无约定的，适用《绿地集团·保税中心(四期)临时管理规约》。

二、 甲方权利、义务和责任

甲方一经签约后即被授权进行绿地集团·保税中心(四期)物业辖区的服务、组织和维护工作。主要包括以下事项：

1. 服务工作

1.1 根据本协议制订绿地集团·保税中心(四期)《业主(使用人)手册》及其它必要的规章制度，以各种形式督促业主和用户遵守规约。

1.2 雇佣、培训、解雇职员并对其工作进行管理。

1.3 甲方办公场所、工作服、工具、器具、材料或其他必要设备材料的采买和管理。

1.4 处理本协议约定工作范围内的投诉及各项维修，业主委员会成立后，协助业主委员会调解业主或用户之间因小区服务而引起的纠纷与争执。

1.5 负责物业和业主等资料的收集、整理和管理工作。

1.6 适时聘请、撤换及付酬予律师、建筑师、会计师及其他专业顾问和合作单位。

1.7 与小区有关的政府职能部门、新闻媒体等相关单位的接洽工作。

1.8 按规定向业主大会、业主委员会报告物业服务协议履行情况和物业专项维修资金使用情况。

1.9 以物业公司名义投保，投保项目包括公众责任等险种，乙方应对其属下的单元内利益自行投保。

1.10 受所有权人委托，对小区配套设施如康体设施场地、停车场(库)等场所进行管理。

1.11 对小区公共区域及开发商保留地方(受开发商委托)进行管理。

2. 公共秩序维护工作

2.1 建立预防性安全防范体系并设立应急机制，配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作,但不包含乙方人身财产的保险、保证和保管责任。

2.2 维护小区的交通秩序。

2.3 地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作。

2.4 定期或不定期巡视、检查小区，并可采取必要措施以防止任何人未经甲方同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备。

3. 工程维修与维护工作

3.1 检查、巡视小区。

3.2 业主或使用人应严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理规定》、《重庆市消防条例》、《重庆市城市容貌管理条例》、《重庆市户外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定，完成其所属单元的装修工程，停车(场)库不能进行任何形式的改装、改造、修建构筑物、装饰和装修。

3.3 对乙方的装修进行必要时的检查。装修期间，甲方及其授权的工作人员有权进入正在装修的单元，以检查并确定装修规定是否得到遵守。如甲方发现乙方聘用的装修单位及其工人违反装修规定，甲方有权拒绝其进入小区，或要求其做出相应的赔偿，或在认为有必要的情况下，将其请出小区或相关单元。所有直接或间接因装修工程引起的诉讼、索赔、要求及费用完全由乙方负责。甲方有权在适当时候对装修规定进行修改。

3.4 小区公共区域之水、电、气、通讯、数字电视线路、机电设备、消防装置、路灯、道路、排污、排水系统在发生损坏或故障时及时修复或积极协调相关职能、专业部门进行修复。

3.5 建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对乙方所有单元内发生的墙体、水、电、气、通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑体系保修;保修期后实施有偿服务或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

3.6 对配套系统设备进行日常维护维修。

4. 环境工作

4.1 保持小区内公共区域和停车(场)库的清洁卫生，定时收取生活垃圾并清运至市政中转站，保障小区清洁处于良好状态。

4.2 业主或使用人应自行将生活垃圾袋装或密闭后清运到物业服务公司的指定场地。

4.3 按照政府有关部门的要求对公共绿化区域予以养护，使之处于良好状态。

4.4 甲方在交房文书确定的交房日期起对乙方私家庭院进行统一养护，按交房文书标注及现场公示标准向乙方收取特约服务费用。若乙方以书面形式向甲方提出取消养护，甲方在收到申请次月停止养护。

5. 社区交流组织

5.1 加强业主间的沟通和文化交流。

5.2 设立小区信息发布栏，加强与业主的联系和消息发布。

5.3 举办不定期的社区文化活动，促进小区内外文化交流。

5.4 适时举办消防培训与其它各类培训。

6. 特约服务工作

适时设立以下服务项目(并可根据需要设立新的服务项目)，合理收费：房屋代租、代售;代办电话安装、宽带安装服务;室内清洁服务;室内工程维修;代养护花木以及与乙方商议其它服务内容。

7. 财务工作

7.1 定期向乙方收取物业服务费及其它相关费用。

7.2 就甲方为履行本协议规定的职责而支付的一切款项，制定明确的账目记录。

7.3 甲方有权指定专业金融机构进行物业服务费及其他费用等。

8. 其他工作

甲方有权在不违背业主整体权益基础上制定、修改管理规则，并利用小区告示栏、网站、小区内部刊物(如有)等各种信息渠道予以公布，对各业主均有约束力。

三、 乙方权利、义务和责任

除由本小区业主大会决定外，乙方无权在甲方任期内提出解约。乙方在享有并行使下述权利和使用其所拥有的单元时，须同时承担并履行本协议约定的责任和义务。

1. 乙方应遵守物业服务法律、法规、业主大会的决定和业主规约。遵守物业服务制度，并配合物业服务企业的正当管理服务活动。

2. 乙方不得在本小区和停车(场)库外墙、外立面玻璃、屋顶上安装任何形式的广告、字牌、横幅、灯饰等固定设施或标识。乙方不得变更本小区停车(场)库车位用途，在车位上建造任何形式的隔墙、停车(场)库门等建筑物、构筑物和设施、设备。

3. 乙方对其产权所属的单元具有法定的所有权，但所有异动(如出租、出售等)须在一个月前书面通知甲方。房产出售后，乙方须督促受让人与甲方重新签订本协议，在协议未签订前，视为乙方已将本协议的权利与义务一并转让予受让人。房产出租后，乙方须保证该承租人遵守并履行本协议和规约所制定的条款。房产异动后，如乙方未履行本条之义务应承担连带责任。

4. 建议乙方为其拥有的单元购买有关保险，并保持其连续有效性。

5. 乙方可参加业主大会行使表决权，根据本协议维护自身的合法权益，并通过业主大会或业主委员会行使对小区管理的决策权。

6. 根据本协议，乙方对甲方及其员工的工作有监督建议权及投诉权。

7. 乙方须按期付清相关的各种费用。

8. 乙方应于每季度第1个月的15日前缴纳物业服务费，而无论该单元是否空置或被占用(由专业职能部门自行收取的除外)。特别指明：物业服务费收取起始是以交房通知文书确定的交房日期为准，乙方应按此交房时间办理交房手续，并开始向甲方支付物业服务费等相关费用。

9. 乙方应按规定交纳物业专项维修资金，并在需续筹时补足续筹部分。

10. 乙方有告知其雇员和亲友在物业服务区域内，遵守小区管理规定的义务，并对他们违反本协议和规约的行为负连带责任。

11. 乙方有协助甲方维护小区公共秩序的义务，当发现异常情况时，应及时告知甲方。

12. 乙方所属单元需要维修的，乙方应当及时进行维修。乙方未及时维修，给甲方或其他业主造成损失的，应当承担赔偿责任。

13. 乙方所属的车位和停车场公共区域道路不能以任何形式堆放或放置任何物品、货品，严禁在停车(场)库修理和清洗车辆。

四、 乙方承担的费用及缴纳方法

1. 乙方应根据本协议和《绿地集团·保税中心(四期)业主临时管理规约》及其附件的有关条款向甲方按时交纳物业服务等费用，并承担逾期未付的责任。

费用构成如下：

1.1 物业服务费主要构成

1.1.1 小区公共秩序维护费;

1.1.2 小区公共区域清洁、保洁服务费;(但政府另行征收的如垃圾处置费等费用均未包含其中)

1.1.3 小区公共区域绿化养护服务费;

1.1.4 小区房屋共用部位日常维修及保养费;

1.1.5 小区共用设施设备日常运行、日常维护及保养费;

1.1.6 小区公共区域四害防治费用;

1.1.7 摊销的公司管理费，甲方的办公管理费;

1.1.8 甲方员工的薪酬、社会保险、福利、制服及相关器具、耗材等费用;

1.1.9 甲方用于为业主服务的固定资产折旧费;

1.1.10 甲方为小区公共区域所投保的公众责任险等保险费用;

1.1.11 甲方用于上缴有关部门的各项零星费用;

1.1.12 甲方用于上缴有关部门管理费、税费;

1.1.13 甲方的合理利润;

1.1.14 甲方用于为业主公共利益服务而发生的其他费用。

1.2 物业专项维修资金

物业专项维修资金按政府有关规定维持在一定数额，不足部分由业主续缴，专项用于物业共有部位和共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的资金。

1.2.1 小区房屋共用部位维修、更新或改造;

1.2.2 小区共用设施设备(如防盗监控、消防设施等)维修及更新、改造;

1.2.3 小区环境配套设施(如小区道路、康乐设施等)维修及更新、改造;

1.2.4 小区公共区域绿化(如草坪、乔灌木等)更新、改造;

1.2.5 小区公共建筑(如小区大门、单元大堂、楼层及其装饰等)、道路的更新、改造;

1.2.6 用于小区非盈利性设施的维修及更新、改造;

1.2.7 停车(场)库共用设备设施(如监控、车管系统、风机、水泵、消防设施等)维修及更新、改造;

1.2.8 其它不在上列内但需由物业专维修资金支付的费用，如国家法律法规规定的须由物业专维修资金支付的费用。

1.3 水、电、气费按照政府相关标准计收。若小区采用二次供水系统供水的，水费收费标准按照能源供应部门颁布的二次供水收费标准执行。

2. 费用标准的核定

2.1物业服务费标准(根据核算从简原则，涉及物业服务费均含电梯使用费和公摊水电费)：

高层住宅：从本组团约定集中交付之日起，按建筑面积 ￥3.20 元/㎡·月计收;

社区商业：从本组团约定集中交付之日起，按建筑面积 ￥6.00 元/㎡·月计收;

车位：按 ￥80.00 元/个·月计收;(如遇2.3条款不一致时，以2.3条款为准)。

2.2物业专项维修资金按国家的有关法律、法规规定缴纳。

2.3停车(场)库物业服务费须符合重庆市物价局批复文件标准并执行。

2.4特约服务实行明码实价、双方自愿的原则。

3. 缴费办法

3.1 物业服务费(含住宅、商业、车位)

3.1.1 绿地集团·保税中心(四期)的物业服务费按建筑面积计收，在产权部门核定面积批复下达之前以销售协议注明的建筑面积计算;批复之后，以产权部门核定的建筑面积为准。面积核定前后甲方收取的物业服务费差额不作退补。停车(场)库车位物业服务费以个为单位计收。

3.1.2 物业服务费按季足额缴纳。乙方在每季首月的15日之前将涉及费用金额缴清。逾期将按日向乙方加收应交纳费用3‰的合同违约金。

3.1.3 首次物业服务费收取以交房通知文书确定的交房日期为准，交房日期在15日之前(含15日)的收取当月全月的物业服务费，交房日期在15日之后的收取当月半个月的物业服务费。乙方在交房当月需交纳本季度物业服务费。

3.2 特约服务费用

按月缴纳。乙方在当月15日之前缴清上月发生的特约服务费用，逾期将按日向乙方加收应交纳费用3‰的协议违约金。

3.3 物业专项维修资金

乙方应按国家的相关规定缴纳物业专项维修资金。

3.4 乙方可以现金或支票等合法方式缴纳各项费用。

4. 各项费用的调整

甲方应当就物业服务费使用制定独立账目管理，并可按照实际支出合理调整物业服务费，甲方提前三十天以书面方式通知乙方后，乙方应按照调整后的费用支付。

五、 甲方服务期限

绿地集团·保税中心(四期)由甲方根据本协议内容进行服务，为期三年(自“绿地集团·保税中心(四期)”整体合法交付之日起开始计算)。期满后本协议自动顺延至本小区业主大会选聘或续聘产生新物业公司，并由业主委员会与新物业服务企业签订服务协议生效时自动终止。

六、若本协议任何条文因国家或地方法规的变更而无效、非法或不能执行时，将按照新的法律法规的要求执行，但本协议其余条文的有效性、合法性及可执行性并不因此而改变。

七、甲、乙双方一致同意在履行本协议时，若发生任何争议应首先进行协商解决，协商不成的，向小区所在地人民法院提起诉讼。

八、 本协议一式贰份，甲、乙双方各执一份。本协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲 方： 乙方：

(签章) 委托代理人：

年 月 日 年 月 日

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十一**

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

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

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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。

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。

(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。

(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。

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，其经营管理收费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;

(三)业主在转让其物业时，其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造;

(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

(一)在物业销售前，应在其制定的《业主临时公约》中向业主明示物业管理服务收费的标准及物业装饰装修管理要求等事项;甲方未尽此义务而给乙方或业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任;

(二)督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费用;对业主或物业使用人违反《业主临时公约》的行为予以劝阻、制止;

(三)授权乙方对业主、物业使用人违反《业主临时公约》的行为，依照《业主临时公约》的约定进行劝阻、制止;

(四)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;

(五)审查和批准物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告，监督、检查乙方各项方案和计划的实施;

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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;

(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，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;

(三)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题;

(四)及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每个月公布一次专项维修资金和按实结算项目的费用收支帐目;

(五)结合本物业的实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算和决算报告;

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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;

(三)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已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;

(四)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;

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：

1.一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等设备;

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

附件一物业构成

附件二物业规划平面图

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

项目

服务内容

运行、保养、维修服务标准

公共部位

房屋结构

门窗

楼内墙面、顶面、地面

管道、排水沟、屋顶

围墙

道路、场地等

休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品

室外健身设施、儿童乐园等

安全标志等

供水系统

普通水泵

变频水泵

排水系统

二次生化处理

公共照明

公灯

公共电气柜

景观灯、节日彩灯、大堂吊灯等

大堂空调

升降系统

电梯

消防系统

消防设施、设备

避雷系统

避雷设施

弱电系统

电子防盗门

监控系统

周界报警

楼宇对讲(可视)

住户报警

电子巡更

水景

水景(动力)

其它

附件四公共区域绿化养护服务

项目

服务内容

养护标准

草坪

修剪

清杂草

施肥

灌、排水

病虫害防治

其它

树木

修剪

中耕除草、松土

施肥

病虫害防治

扶正加固

其它

花坛花景

布置

灌、排水

补种

修剪、施肥

病虫害防治

其它

附件五物业公共区域的清洁卫生服务

项目

服务内容

服务标准

楼内公共区域

地面和墙面

楼梯扶手、栏杆、窗台

消防栓、指示牌等公共设施

天花板、公共灯具

天台、屋顶

门窗等玻璃

垃圾收集

电梯轿厢

楼外公共区域

道路地面、绿地、明沟

公共灯具、宣传栏小品等

水景

垃圾厢(房)

果皮箱、垃圾桶

消毒灭害

其它

附件六公共区域秩序的维护服务

服务内容

服务标准

人员要求

门岗

巡逻岗

技防设施和救助(监控岗)

车辆管理

其它

附件七物业使用禁止性行为的管理

附件八综合管理服务

服务内容

服务要求

管理处设置

管理人员要求

服务时间

日常管理与服务

其它

附件九物业承接验收确认书

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)：

1.规划图、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

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

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十二**

成都市工商行政管理局监制

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

1.本合同为示范文本(试行)，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本(试行)的内容。

2.本示范文本(试行)中下列词语的定义是：

(1)业主，是指不动产登记簿上记载的所有权人。

(2)使用人，是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

(3)物业买受人，是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

(4)物业首次交付使用日，是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

(5)共有部分，包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分，是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。相关业主共有部分，是指一幢建筑物内部，由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等设施设备。

(6)公共区域，是指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

(7)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。

(8)预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

(9)物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

3.为体现合同双方的自愿原则，本示范文本(试行)中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4.本示范文本(试行)所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经市或区(市)县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5.本示范文本(试行)中所指建筑区划类型分为：住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型。当建筑区划内(整体、单体)，非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计;非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大的物业类型计。

6.根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定，本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7.在签订合同前，合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

8.本示范文本(试行)条款由成都市房产管理局负责解释。 前期物业服务合同

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(负责人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，资质证书编号：\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

建筑区划名称：

建筑区划类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型)

座落位置：成都市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(市、县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_段(巷)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号附\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号;

四至范围(规划平面图)：

东\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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;

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

第三条甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(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。

第四条建筑物专有部分损坏时，业主、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、使用人承担。

第五条乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

(二)公共绿化的维护，详见附件五;

(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

(八)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物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档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方对查验、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。

第七条乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

1.住宅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用，依据其实际支出，由业主在上述物业服务费用外合理分摊，具体费用标准由相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

2.别墅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

3.建筑区划内：

非住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

住宅(别墅除外)用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用，建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条物业买受人自物业首次交付使用之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用，首次交付使用之日前的物业服务费用由甲方缴纳。

第九条按照价格法相关规定，依据上年度成都市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况，物业服务收费标准可以相应上浮或下调;具体调整比例由业主与乙方另行约定。

第十条本合同有效期间，乙方按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种计费方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，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(月/年)在应收的物业服务费用中按\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取酬金;

2.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(月/年)在应收的物业服务费用中提取\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的酬金。

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条物业服务费用(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。业主逾期交纳物业服务费用的，违约金的支付约定如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二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服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条停车场(库)收费分别采取以下方式：

(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，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费用。

乙方按以下第种方式提取报酬：

1.按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月;

2.按费用收入\_\_\_\_\_\_\_%/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二)机动车停车场(库)属于甲方所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要;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费用。

委托乙方管理的，乙方按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取报酬：

1.按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月;

2.按费用收入\_\_\_\_\_\_\_%/月。

(三)机动车停车场(库)的车位所有权或使用权由业主购置的，车位承租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费用。

第十五条停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

第十六条本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

(一)网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)电梯轿厢：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

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

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

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

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐，并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后，其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

第十七条物业服务费计费方式采用本合同第十条第二项或者第三项约定的，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.直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定提出建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

乙方应当将建筑物及其附属设施维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月定期向全体业主或者相关业主公布建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条本建筑区划内，乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的，由上述专业单位向业主收取;乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取;部分业主共同使用的，由相关业主分摊;全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条甲方相关的权利义务：

(一)负责制定《临时管理规约》和提供《房屋使用说明书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(二)在销售物业前，应在其制定的《临时管理规约》中向业主明示物业装饰装修中的注意事项、禁止事项等事项;

(三)授权乙方对业主、使用人违反《临时管理规约》的行为，依照《临时管理规约》的约定进行劝阻、制止;

(四)保证本建筑区划内的附属设施设备符合《成都市物业管理条例》规定的交付使用条件;并完善本建筑区划内的其他配套设施设备，包括物业的安全防范和消防设施、标识系统、环卫处理系统等;

(五)按照《成都市物业管理条例》的规定，交存、补存新建住宅物业保修金，缴存建筑物及其附属设施维修资金。

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任;

(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

(九)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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(十一)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条乙方相关的权利义务：

(一)负责本建筑区划内的日常物业服务工作，并配备本合同第二条所列物业服务力量履行本合同;

(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、使用人及他人的合法权益;

(三)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题;

(四)按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度。

(五)接受业主的监督，定期向业主报告物业服务合同履行情况，及时向业主公告本建筑区划内的重大物业服务事项;采取酬金制计费方式的，应当每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月在本建筑区划内公布一次按实结算项目的物业服务资金收支帐目;

(六)结合本建筑区划的实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等;

(七)可选聘专业公司承担本建筑区划内的\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_的专项服务，但不得将本建筑区划内的整体服务责任转让给第三方，并对专业公司的服务行为承担连带责任;

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

(九)将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十)不得擅自占用和改变本建筑区划内共有部分的用途;如需在本建筑区划内改、扩建或完善配套项目，应与甲方协商并经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，报有关部门批准方可实施;

(十一)本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本建筑区划的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续;

(十二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条本合同期限\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

本合同期限未满，但业主委员会代表业主与业主大会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时，本合同终止。

第二十四条本合同期限届满前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，业主大会尚未设立的，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内继续履行本合同。

第二十五条本合同自解除之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册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，移交给物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或社区居民委员会代管;并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方向全体业主每日支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，并从本合同第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。

第二十七条在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

(三)因维修养护建筑物共有部分需要且事先已告知业主、使用人，暂时停水、停电、停止附属设施设备使用等造成损失的;

(四)因非乙方责任出现供水、供电、供气、信息、通讯、有线电视及其他附属设施设备运行障碍造成损失的;

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十八条除前条乙方的物业服务达不到本合同第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同第七条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，并赔偿由此给甲方、业主造成的损失。

第二十九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，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍返还。

第三十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五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应业主、使用人;造成业主、使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内与甲方作为招标人选聘或全体业主共同决定选聘的新物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任;赔偿金可从本合同第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

第三十二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五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同;甲方应以本合同第七条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项约定的物业服务费用为基数向乙方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第三十三条甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、使用人可以自行或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条乙方应在本建筑区划内的物业首次交付使用之日起，向甲方交纳履约保证金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起15日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起30日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同第二十八条约定的违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十五条本合同其他相关违约责任的约定：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十六条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

第三十七条本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

(一)双方协商解决;

(二)申请调解;

(三)调解不成的，采取以下第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

1.向成都仲裁委员会申请仲裁;

2.向人民法院提起诉讼。

第三十八条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十九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。

第四十条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_份;由甲方或乙方抄送一份样本向房产管理部门备案;物业在五城区(含高新区)的，向市房产管理部门备案;物业在五城区(含高新区)外的，向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

第四十一条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(负责人)：\_\_\_\_\_\_\_

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

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十三**

本协议当事人

甲方：

乙方：

甲方是指：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《物业服务合同》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：多层、小高层、别墅住宅区。

坐落位置： (项目名称) 栋 单元 房

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，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条 双方的权利与义务

一、 甲方的权利义务

1、共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维修、修缮、服务与管理;

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业管理制度和《临时管理规约》并书面告知乙方;

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《临时管理规约》的行为;

5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与范围业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

6、按照《南宁市普通住宅小区管理服务等级标准》里的一级服务标准向业主提供有偿服务;

7、编制物业管理服务及财务年度计划;

8、至少每六个月向乙方公布物业服务费用收支帐目;

9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

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、根据本合同向乙方收取与甲方提供的服务等级标准相应的物业服务费用;

12、自本协议终止时起十五个工作日内，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，物业管理移交手续经业主委员会确认。

二、 乙方的权利义务

1、参加业主大会或业主代表大会，享有举权、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、监督业主委员会的工作;

4、监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用;

5、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》;

6、依据本协议向甲方交纳与甲方提供服务等级标准相适应的物业服务费用及相关费用;

7、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

8、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。

9、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，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

10、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》等造成的损失;损害承担民事责任;

11、 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;

12、 按照有关规定交纳专项维修资金。

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、电梯间、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、发电机组、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、监控系统、远程抄表设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和公用设施设备使用的房屋等。

三、 环境卫生管理、具体包括以下内容;

1、 楼宇的公共部位，包括楼梯、大厅、电梯间、公用卫生间、楼宇外墙等部位环境卫生管理;

2、 物业区域内的公共场所，包括小区内的道路、绿化地带、中央水体、花园、公共停车场、公共娱乐地方等所有公共场所的环境卫生管理;

3、 生活废弃物的清运。

四、 秩序管理，具体包括以下内容：

1、 内容

(1) 协助公安部门维护物业区域内的公共秩序;

(2) 秩序协管员实行二十四小时巡逻制度，定时定路线巡逻;

(3) 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理;

(4) 消防管理服务，即公共区域消防设施的维护。

2、 责任

(1) 选聘秩序协管员，并实施培训、管理;健全、落实各项治安服务管理制度。

(2) 减少住宅小区的安全隐患，落实安全防范措施。

五、交通秩序与车辆停放管理，具体内容包括以下内容：

1、 内容

(1) 小区的机动车停放与出入实行统一管理。

(2) 维护小区的交通秩序。

2、 责任

(1) 保证小区的道路畅通，交通秩序良好。

(2) 规范小区的停车管理，统一管理，为业主提供安全、有序的服务。

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、 房屋外观(包括屋面、天台)完好、整洁;外墙、公共楼梯间面砖、玻璃等无明显污迹、无破损、无乱张帖、乱涂乱画、乱悬挂、公共设施及通道无随意占用现象。

2、 对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋结构或用途及时劝告、阻止，并报告有关部门依法处理;

3、 空调安装位置统一有序，支架及固定螺丝等用不锈钢材料、无锈蚀，冷凝水集中排放。

二、设备运行：

1、设备运行正常，维护良好，无事故隐患;

2、定时对设备进行检查、应设有台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录;

3、对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录;

三、 共用部位、共用设施设备的维护和管理;

1、 小区内道路、停车场完好率在90%以上，道路畅通无损坏，平坦整洁;排水畅通，无随意占道改变使用功能;

2、 路灯、楼道灯管等公共照明设备完好率在95%以上;

3、 各设备及公共场所、场地、危及人身安全处有明显标志和防范措施。

四、 环境卫生：

1、 楼宇的公共部位干净、整洁、无杂物垃圾、无异味、无乱张贴、无乱堆放、扶手无尘、清洁率99%以上;

2、 小区内的道路完好，无积水、泥沙、公共场所无杂物垃圾，环卫设施设备完好率无损;

3、 实行垃圾分类收集，做到日产日清，垃圾桶、果皮箱无溢满现象;

4、 垃圾中转站、垃圾桶、果皮箱定期清洗。保持干净无异味;

5、 实行定期消毒，有效控制蝇、蚊、鼠等害虫孽生。

五、 绿化;

1、 草坪应及时修剪，保持平整，并清除杂草，控制杂草孽生;

2、 花草树木长势良好，无枯死，适时组织浇灌、施肥、松土，预防病虫害，绿化完好率在95%以上;

3、 根据树木品种种科和生长情况，即使修剪整形、观赏效果良好;

4、 绿化地设提示牌，提示人们爱护绿化。

六、 交通秩序与车辆停放：

1、 小区内道路畅通、交通秩序良好。行人、车辆各行其道;

2、 室内停车场二十四小时管理。

七、 治安协助

小区治安案件年发案率在2%以下。

八、 消防：

1、 消防设施、设备完好率在98%以上。

2、 无因管理不善而引起的重大火灾，小区火灾年发生率在1%以下。

九、 房屋共用部位、公用设施设备小修和急修;

1、 房屋零修、急修及时率达99%以上。

2、 小修

(1)做到水、电、气等公用设施小修不过夜。

(2)房屋公用部位、公用设施的急修要求维修人员十五分内到达现场，并开始组织抢修。

十、 业主满意程度

业主对物业服务满意率达95%以上。

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)(暂定)

物业管理服务费用收取

1、甲方收取服务费收费标准分三个阶段进行收取。第一阶段工程前期阶段，各项配套设施刚刚启动。在目前各项配套设施尚未齐全的条件下，服务费收取标准：多层、小高层住宅每月每户每平方米0.80元，别墅每月每户每平方米1.3元。第二阶段工程中期阶段，各项配套设施已完成50%以上，服务费收取标准：多层住宅每月每平方米1.1元，小高层住宅每月每户每平方米1.5元，别墅每月每户每平方米1.3元。第三阶段为全面投入使用，整个小区已全部建成，各项配套设施已全面投入使用，服务费收费标准：多层住宅每月每户每平方米1.3元;小高层住宅每月每户每平方米1.7元;别墅每月每户每平方米1.5元。(以上第二、第三个阶段的服务费收费标准经小区公示、充分征求业主意见或业主大会意见并报有关部门批准后实施。)

2、因乙方原因空置房屋按建筑面积原收费标准的100%收取。

3、乙方不按时交纳物业服务费用，每逾期一天将收取5‰的违约金。

4、乙方出租物业的，物业服务费由乙方交纳。

5、乙方转让物业时须交清转让之前的物业服务费用。

6、乙方须在每月20日前缴纳下月的物业服务费。

第五条 电梯费的收取

每月每户 元收取电梯费分两个阶段收取：第一阶段为小区前期建设阶段，电梯起始层不收取, 电梯起始层第二层按50%收取。第二阶段为小区建设已基本完成，业主入住率达70%以上后,为使电梯费收取更趋合理,将采用按楼层不同进行收取,详细收取办法见《业主手册》。第二阶段电梯费的收取经业主大会同意后,方可执行。

第六条 共用设施设备专项维修资金的收取

共用设施设备专项维修资金的收取标准：

1、 多层建筑：每月每户每平方米0.10元

2、 小高层建筑：每月每户每平方米0.15元

3、 别墅：每月每户每平方米0.20元

4、 商业建筑：每月每户每平方米0.20元

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，该资金每月随同物业服务费一同交纳。专项维修资金的使用、管理详见《翡翠园小区共用设施设备专项维修资金管理办法》。

第七条 城市垃圾处理费的收取

城市垃圾处理费按8元/月收取，该费用由物业公司代收。

第八条 停车场车辆保管服务费的收取

停车场车辆保管服务费的收取按照物价部门的有关批文执行。

第九条 代缴收费服务

受有关部门或乙方的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、房租等代收代缴费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)

第十条 违约责任

一、甲方违反协议，未到达管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任;

二、乙方违反协议，使用甲方未到达管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任;

三、甲方违反协议的，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。

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天5‰交纳违约金，逾期超过两个月的，甲方将停止向乙方提供服务。

第十一条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，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，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 本协议中末规定的事宜，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，向人民法院起诉。

第十五条 本合同共8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 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 年 月 日

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十四**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

使用说明

1.本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会与北京市工商行政管理局共同制定，供建设单位与业主签订前期物业服务合同时使用。

2.本合同文本中所称前期物业服务，是指建设单位承担前期物业服务责任，按合同的约定，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

3.本合同文本中的选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。中选择内容，以划“√”方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位划“×”，以示删除。

4.双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签署，对双方均有法律约束力。

甲方（业主）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日 性别\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日 性别\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（建设单位）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

房地产开发企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供前期物业服务的有关事宜,协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称: 【地名核准名称】【暂定名】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

类型: 【住宅】【办公】【商业】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

坐落位置:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区（县）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

规划建筑面积:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

第二条 物业管理区域四至:

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中地上建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【号楼】【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；地下建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【号楼】【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_【号楼】【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

第五条 乙方提供的前期物业服务包括以下主要内容：

1.制订物业服务工作计划并组织实施；保管相关的工程图纸、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.负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理。物业共用部位明细见附件三；

3.负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。物业共用设施设备明细见附件四；

4.负责共有绿地、景观的养护和管理；

5.负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等；

6.负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

7.其他服务事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条 乙方按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提供住宅的前期物业服务：

1.《住宅物业服务标准》中的\_\_\_\_\_\_\_\_-级物业服务标准，详见附件五；

2.选择《住宅物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五；

非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《住宅物业服务标准》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第七条 经乙方委托的物业服务评估监理机构评估测算，本物业管理区域内的物业服务费标准为：【住宅】 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。物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

第八条 交付房屋前，乙方应当向甲方发放该套房屋的“业主一卡通”。甲方入住前，甲、乙双方与\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行签订前期物业服务费托收协议，甲方按第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月（不超过12个月）的物业服务费。

第九条 在完成物业共用部分交接前，乙方不得向甲方收取物业服务费。但发生下列情形之一的，甲方应当缴纳物业服务费：

1.筹备组成立满3个月未召开首次业主大会会议的；

2.首次业主大会会议未决定解除前期物业服务合同且未确定物业管理方式的；

3.首次业主大会会议结束后，乙方向全体业主发出书面查验通知之日起30日内未开始查验的；

4.物业共用部分经查验符合相关标准，乙方向全体业主发出书面交接通知之日起30日内未完成交接的。

第十条 发生第九条约定情形之一的，自该情形出现之次日起，乙方可按前期物业服务费托收协议的约定，通过银行从“业主一卡通”中划转相应的物业服务费。但除非发生第九条约定的情形，否则任何一方均不得从该账户中划转任何款项。

第十一条 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应当签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

甲方或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，乙方可按照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条 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，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方或物业使用人购买或使用。

第十三条 物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取【装修管理费】\_\_\_\_\_\_\_\_元、【装修保证金】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、【装修垃圾清运费】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将装修保证金全额退还甲方。

第十四条 在前期物业管理期间，甲方转让或出租其物业时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章 权利与义务

第十五条 甲方的权利义务：

1.有权要求乙方按合同约定提供物业服务；

2.监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；

3.对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部分的经营收益和使用情况，享有知情权和监督权；

4.遵守临时管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

5.按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金；

6.根据本合同的约定缴纳物业服务费和特约服务费；

7.对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条 乙方的权利义务：

1.可自行或选聘物业服务企业提供物业服务，并承担物业服务责任；

2.按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务；

3.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，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

4.及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督；

5.对甲方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、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正；

6.不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将业主所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状；

7.乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任；

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第四章 合同终止

第十七条 业主大会成立并确定物业管理方式后，与乙方完成物业共用部分查验交接的，自完成查验交接之日起，本合同终止。

第十八条 本合同终止时，甲、乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件八。

第五章 违约责任

第十九条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同第六条约定的服务标准进行评估；乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十条 乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高物业服务费标准，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金。

第二十一条 如果乙方违反本合同第十六条第3款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十二条 甲方违反第十一条的约定，或在“业主一卡通”中预存的费用不足以支付物业服务费，经乙方书面催缴后甲方仍未续缴的，甲方应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十三条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充，见附件九。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 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。

第二十五条 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、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，应当按有关规定处理。

第二十六条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1.由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

2.因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，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。

第六章 争议解决

第二十七条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按以下方式解决：

1.向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼；

2.向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁。

第七章 附 则

第二十八条 本合同经双方签字（盖章）后生效。

第二十九条 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。

第三十条 其他约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

附件：一、规划平面图

二、物业构成明细

三、物业共用部位明细

四、物业共用设施设备明细

五、物业服务事项和标准

六、其他服务事项和标准

七、物业服务费用评估报告摘要

八、移交资料清单

九、违约责任约定

北京市住房和城乡建设委员会/北京市工商行政管理局 二〇一〇年十月

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十五**

第一章总则

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

1.物业服务费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;由乙方按年/季向业主收取;

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

3.甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

(1)竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务;

2.向业主和物业使用人收取物业服务费。

3.有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

4.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理;

5.对业主和使用人违反《业主临时公约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施;

6.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方;

7.负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施;

8.向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定;

9.每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查;

10.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七章其他事项

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;服务要求为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十六**

附件二：

物业共用部位明细

1、房屋承重结构；

2、房屋主体结构；

3、公共门厅；

4、公共走廊；

5、公共楼梯间；

6、内天井;

7、户外墙面；

8、屋面；

9、传达室；

10、          ；

11、          。

附件三：

物业共用设施设备明细

1、绿地          平方米；

2、道路          平方米；

3、化粪池      个；

4、污水井      个；

5、雨水井      个；

6、垃圾中转站      个；

7、水泵      个；

8、水箱      个；

9、电梯      部；

10、信报箱      个；

11、消防设施      ；

12、公共照明设施      ；

13、监控设施      ；

14、避雷设施      ；

15、共用天线      ；

16、机动车库      个       平方米；

17、露天停车场      个      平方米；

18、非机动车库      个      平方米；

19、共用设施设备用房      平方米；

20、物业管理用房       平方米；

21、                         ；

22、                         。

附件四：

前期物业管理服务质量标准

一、    物业共用部位的维修、养护和管理

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

二、    物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

三、    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

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

四、    公共绿化的养护和管理

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十七**

第一章总则

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

一、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、公共秩序、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；

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；

六、可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

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、提前将房屋装饰装修的注意事项和限期条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理服务协议》；

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；

四、遵守《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《业主临时公约》、《住户手册》、本协议以及本物业的管理规定；

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、转让物业时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议和遵守《业主临时公约》承诺书的内容，交清转让前的物业服务费用及其他费用；

十一、在使用独立采暖炉时必须按照《使用说明书》的要求操作，遵守供暖系统（采暖炉）运行《承诺书》的内容，以免发生人身危害；

十二、顶层平台不得搭建阳光屋、遮阳蓬、铁架、藤架等任何封闭或半封闭式建筑；平台内种植灌木、花卉不得超过女儿墙高度；不得堆放易燃易爆物品；保持平台的环境卫生；

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。

第三章物业管理服务内容

第六条房屋建筑共用部位的维护、养护和管理

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

第七条房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道（自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道）、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

第八条园艺及环境卫生

一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护；

二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运（不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运）。

第九条安全及消防

一、协助公安部门维护本物业公共区域内的（即小区规划红线以内，业主户门以外）公共秩序（不承担人身、财产的保险、保管责任）；

二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

第十条交通秩序与车辆停放

对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅（不承担人身、财产的保险、保管责任）。

第十一条档案资料

一、对本物业的房屋竣工、设施设备及接管验收档案、图纸、资料进行管理；

二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

第十二条房屋装饰装修管理

一、依照相关法律法规及物业管理部门装饰装修管理有关规定，对本物业装饰装修进行管理；

二、按\_\_\_\_\_\_\_文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

三、收费标准：

1.装修押金：\_\_\_\_\_\_\_元（业主交纳\_\_\_\_\_\_\_元，装修企业交纳\_\_\_\_\_\_\_元）

2.装修管理费：\_\_\_\_\_\_\_元/套（由装修企业交纳）

3.装修垃圾清运费：\_\_\_\_\_\_\_元/自然间（由业主交纳）

第十三条其他管理服务事项

一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护；

二、向业主和使用人提供各类特约有偿服务；

三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区服务及商务服务；

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十八**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

说明

1.本合同文本为示范文本，由北京市建设委员会和北京市工商行政管理局共同制定，供开发建设单位选聘物业服务企业时使用。

2.本合同文本中所称前期物业服务，是指开发建设单位通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照前期物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

3.本合同文本[ ]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。[ ]中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

4.双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订时认真核对合同内容。

开发建设单位（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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《中华人民共和国民法典》、《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

第一条本物业项目（以下简称\"本物业\"）基本情况如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

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。

14.其他服务事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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。

**南宁前期物业服务协议书 前期物业服务协议内容篇十九**

合同登记编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方（建设单位）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（物业管理企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《\_\_\_\_\_》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，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）实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一章?物业管理区域概况

第一条?物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条?具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章?物业服务事项

第三条?乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构（包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等），非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置。

2、物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、\_\_\_\_\_空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、市政共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、水池、井、停车场、路灯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7、交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

8、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤。前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产\_\_\_\_\_和财产保管责任。双方另行签订人身、财产\_\_\_\_\_和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9、物业档案资料管理。

10、物业专项维修资金的使用。

11、装修管理。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护（服务价格由双方另行商定）。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条?在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第三章?物业服务质量

第五条?乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准（具体服务标准见附件三）。

第四章?物业服务费用

第六条?本物业管理区域的物业服务\_\_\_\_\_

物业服务\_\_\_\_\_选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1、包干制（物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润）根据本物业管理区域物业服务\_\_\_\_\_指导价格，双方约定物业服务费用标准如下（按建筑面积计算）：

（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制（酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，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的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金）本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下（按建筑面积计算）：

（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

乙方选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

（1）乙方每月/每年按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取；

（2）乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

a、管理服务人员的工资、社会\_\_\_\_\_和按规定提取的福利费等；

b、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

c、物业管理区域清洁卫生费用；

d、物业管理区域绿化养护费用；

e、物业管理区域秩序维护费用；

f、办公费用；

g、物业管理企业固定资产折旧；

h、物业共用部位、共用设施设备及公众责任\_\_\_\_\_费用；

i、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

预收的物业服务支出应当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，由业主承担。

第七条?共用的专项设备运行的能源消耗，应\_\_\_\_\_计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条?业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。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，其物业服务费用或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或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。物业服务费用或者物业服务资金按（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在（每年/每季/每月）前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

第九条?物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告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，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由承担。

第十条?停车\_\_\_\_\_分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主的，使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月；车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主大会的决定用于业主委员会的办公经费支出或纳入维修资金管理；

2、停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月；车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月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/个月标准提取停车管理服务费；

3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条?乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十二条?本物业管理区域内的会所属全体业主/甲方所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十三条?乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费；乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费；乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条?乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营（如：设置商业广告招牌），应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条?乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条?其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章?双方的权利义务

第十七条?甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施；

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3、制订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方面的规章制度。

4、实行酬金制物业服务\_\_\_\_\_方式的，有权与乙方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计；

5、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

2、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，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务；

3、乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

（1）所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

（2）物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求；

（3）机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

（4）供水、供电、供热、供冷、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、等设施能保证供应或正常使用；

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方应就以上内容与乙方签订确认书，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。甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（1）竣工总平面图，绿化图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工资料；

（2）规划设计资料；

（3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（5）物业管理所必需的其他资料。

6、保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，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；

7、本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在地的\_\_\_\_\_\_\_\_\_区、\_\_\_\_\_\_\_\_\_县（自治县、市）房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

（1）新建物业建筑面积出售达50％以上的；

（2）物业自首次出售之日起已满两年的。

8、交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用；

9、督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费；

10、因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状；

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

13、法律、法规规定的其他义务。

第十八条?乙方的权利义务

乙方享有的权利：

1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；

4、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业\_\_\_\_\_企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

5、自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益；

6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

2、及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督；

3、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；

4、在物业管理区域内公示物业服务合同约定的\_\_\_\_\_项目和标准以及向业主提供特约服务的\_\_\_\_\_项目和标准；

5、结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告（仅适用酬金制\_\_\_\_\_方式），经依法议定后组织实施；

6、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告；

7、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

8、实行酬金制\_\_\_\_\_方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计；

9、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，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

10、非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

11、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

13、新建物业交付使用时，除政府规定、物业销售合同和本合同另有约定外，不得向业主乱\_\_\_\_\_；

14、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

15、法律、法规规定的其他义务。

第十九条?根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

1、制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；

2、采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主临时公约》及公众管理制度的行为；

3、在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

4、对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。

第六章?专项维修资金的管理和使用

第二十条?专项维修资金的缴交\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十一条?专项维修资金的管理\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条?专项维修资金的使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条?专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七章?物业管理用房

第二十四条?甲方应于首位业主入住前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中包括：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（含物业管理企业和业主委员会的办公用房）、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他用房平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十五条

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找