# 2024年商品房委托物业协议书(三篇)

来源：网络 作者：落花成痕 更新时间：2024-06-21

*在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？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。商品房委托物业协议书篇一买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_根据《中华人民共和国民法典》、《...*

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？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。

**商品房委托物业协议书篇一**

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条项目建设依据

1、出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的国有土地使用权。

2、该地块【国有土地使用证号】【城镇建设用地批准书号】为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权面积为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用年限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

3、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建设工程规划许可证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑工程施工许可证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建设工程施工合同约定的开工日期为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建设工程施工合同约定的竣工日期为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条商品房情况

该商品房销售许可证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

商品房座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_\_\_\_\_路、道、街。

设计用途\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

建筑结构\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

建筑层数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

第三条计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单位为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

第四条付款方式及期限

买受人采取下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式付款。

1、一次性付款，自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元)

2、分期付款。

(1)第一次付款自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

(2)第二次付款自签约日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付全部价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

(3)其余部分在移交房屋前一天付清\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;\_\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)

3、贷款方式付款。

买受人可以首期支付购房总价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，其余价款可以向\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行或住房公积金管理机构借款支付。

第五条房产交付

1、房产实物状况、权利状况，符合有关规定和双方约定的，方可交付;

不符合有关规定和双方约定的，不得交付。

2、出卖人须于\_\_\_\_\_\_\_\_\_前，将该房产及相关证明交付买受人。

如遇不可抗力，双方约定处理方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3、上述相关证明包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第六条产权转移登记及其他相关设施登记

1、协议订立后，买卖双方应在30日内，到房屋所有权登记机关办理房屋所有权转移登记手续。

2、按照有关规定，其他相关设施应办理登记的，应在规定期限内办理。

3、如因一方原因造成另一方未能及时办理房屋所有权转移登记、其他相关设施登记造成损失的，应依法承担违约责任。

第七条出卖人逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外，出卖人如未按本合同约定日期交付商品房，逾期在\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内的，买受人有权向出卖人追究已付款利息，利息自合同约定出卖人应支付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，买受人有权按照下述的第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种约定，追究出卖人违约责任：

1、合同继续履行。

出卖人应支付买受人已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，出卖人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向买受人支付违约金。

2、解除合同。

出卖人应退还买受人已付款、支付已付款利息，利息自合同约定出卖人应交付商品房之日次日起至出卖人退还买受人已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，出卖人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向买受人支付违约金。

买受人的实际损失超过出卖人支付的违约金时，出卖人还应承担赔偿责任。

第八条买受人逾期付款的处理

买受人如未按本合同约定的日期付款，逾期在\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内的，出卖人有权追究买受人逾期付款及其利息，利息自合同约定买受人应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，出卖人有权按照下述的第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种约定，追究买受人违约责任：

1、合同继续履行。

买受人应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定买受人应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

此外，买受人还应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向出卖人支付违约金。

2、解除合同。

买受人应每日按商品房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰向出卖人支付违约金。

第九条面积确认及面积差异处理。

(一)根据当事人选择的计价方式，本条规定以\_\_\_\_\_\_\_\_\_(建筑面积/套内建筑面积)(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

(二)当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

(三)合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

(四)商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式进行处理：

1、双方自行约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2、双方同意按以下原则处理：

(1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款;

(2)面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

(五)买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。

(六)买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;

超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。

产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;

绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=——\_100%

合同约定面积

(七)因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第十条出卖人关于房屋产权状况的承诺

出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。

因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

若出售的商品房设有他项权利的，出卖人应当在出售前征得他项权人的书面同意，并以书面形式公示和明确告知买受人。

第十一条出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。

达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

第十二条出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

本项目物业管理用房为\_\_\_\_\_\_\_\_\_㎡，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_房号\_\_\_\_\_\_\_\_\_，轴线范围\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

出卖人承诺与该商品房直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1、于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前通水;

2、于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前通电;

3、于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前通气;

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十三条风险责任的转移

该商品房的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人。

如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。

买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则自催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任转移由买受人承担。

第十四条保修责任

自买受人实际接收该商品房之日起，出卖人对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任，保修期内的保修费用由出卖人承担：

1、墙面，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

2、地面，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

3、顶棚，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

4、门窗，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

5、上水，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

6、下水，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

7、暖气，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

8、煤气，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

9、电路，保修\_\_\_\_\_\_\_\_\_月;

保修期内，因不可抗力的因素，或其他非出卖人原因造成的损坏，出卖人无须承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

第十五条质量争议的处理

买受人对该商品房提出有重大质量问题，买卖双方产生争议时，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_出具的书面工程质量评定意见作出处理争议的依据。

第十六条双方可以就下列事项约定

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权。

第十七条房屋的用途

1、买受人的房屋仅作\_\_\_\_\_\_\_\_\_使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。

除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

2、出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十八条物业管理

该商品房移交后，买受人承诺遵守小区(楼宇)管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定;

在小区(楼宇)管理委员会未选定物业管理机构之前，出卖人指定\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司负责物业管理，买受人遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第十九条声明及保证

出卖人：

1、出卖人有权签署并有能力履行本合同。

2、出卖人签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对出卖人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、出卖人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是出卖人法定代表人或授权代表人。

本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

买受人：

1、买受人有权签署并有能力履行本合同。

2、买受人签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对买受人履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、买受人为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是买受人法定代表人或授权代表人。

本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第二十条保密

买卖双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。

未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。

但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二十一条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。

以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;

否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十二条合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，买卖任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。

未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十三条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。

任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十四条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;

协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第二十五条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。

声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。

不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。

如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。

当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。

此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十六条合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。

该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十七条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，买卖双方可以达成书面补充合同。

本合同的附件和补充合同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。

第二十八条合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，出卖人、买受人各\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

3、本合同的附件和补充合同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。

出卖人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_买受人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**商品房委托物业协议书篇二**

为了规范物业管理市场行为，加强对本物业的物业管理，保障前期物业管理活动当事人(全体业主)的合法权益，保障小区正常生活秩序，减少物业管理纠纷，根据国务院令第379号《物业管理条例》、建设部(建住房[1999]246号)文件等，及有关物业管理法律、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：

甲方所购物业基本情况：物业名称：甲方所购房屋：类 型： 商品房坐落位置：建筑面积： m2

房屋用途:

第一条 双方的权利和义务

1、协议当事人双方

1.1本协议当事人甲方为物业所有人，即买受人。

1.1.1甲方(买受人)：姓名： 身份证号：地址：电话 邮政编码

1.2本协议当事人乙方为：资质证号为 ，资质等级： 。地址： 电话：传真： 邮政编码：

2、本协议依据法律和文件

2.1《中华人民共和国民法典》

2.2《中华人民共和国民法典》

2.3《中华人民共和国消防法》

2.4《住宅室内装饰装修管理办法》

2.5《物业管理条例》

2.6《物业管理收费管理办法》

2.7他现行有效的法律法规

3.本协议一致性确认

协议双方对本协议条款已知悉并已理解一致，在自愿、平等、协商一致的基础上，签订本协议。

4.本协议所指物业概况

4.1物业概况物业名称为：启美尊府本协议所指物业类型为：商住物业位置为：南宁市良庆区金象三区景华路6-2号本物业包括：住宅楼、商铺及相关配套设施

4.2物业主要设备设施物业主要设备设施见甲方与发展商签订的《商品房买卖合同》。

4.3本协议甲方所拥有的房屋位于南宁市良庆区金象三区景华路6-2号启美尊府 栋 单元 层 号房

5.物业管理范围

5.1乙方管理启美尊府小区楼宇公用部位、地下停车场、物业公用设施设备及物业环境等。

5.2本协议乙方提供物业管理服务受益人为本协议所确定住宅单位业主(甲方)或该住宅单位使用人。业主应按本协议规定承担起责任和义务。

5.3业主转让或出租物业时，本协议对受让人、承租人具有同等约束力。

5.4业主委员会成立后，业主委员会与乙方以外的物业管理公司重新签订《启美尊府物业管理委托合同》之日起，本协议自动失效。

6 本协议明确物业管理服务项目

6.1 房屋建筑

6.1.1 对楼宇公共部分的外饰面，包括地面、墙身表面、石材、瓷片、油漆、涂料、外墙装饰板、天花板等如出现损坏、污染情况，及时进行维修;

6.1.2 对楼宇公共建筑设施，包括大门、楼梯、公共照明设施、园林设施等进行维修管理。

6.2 设备设施

6.2.1 供电配电系统

6.2.1.1 备用发电机的定期检查、维修、保养和试运行;

6.2.1.2 供电和配电高、低压端设备由市政供电部门维修、养护、运行;

6.2.1.3 物业公共部位用电线路(不包括业主进户接线已内部分)的维修、养护;

6.2.1.4 物业公共照明、包括大堂、走廊、走火通道、电梯厅、电梯轿厢及室外照明等的检查、维修和更换。

6.2.2 供水、排水系统

6.2.2.1 物业供水系统(管、阀、表等)由市政供水部门维修、养护、运行;

6.2.2.2 物业内共用部分下水管道的检修;

6.2.2.3 物业内共用排水管道、物业公用沟渠、池、井等的维修管理;

6.2.2.4 物业内化粪池清疏;

6.2.3 电梯

6.2.3.1. 电梯的日常保养和维护;

6.2.3.2 电梯定期检修;

6.2.3.3 电梯按法规文件规定申报年检;

6.2.3.4 电梯使用的运行管理，包括制定管理规定和监督管理。

6.2.4 保安监控系统

6.2.4.1 保安监控系统的检视，保养和运行监控管理。

6.2.5 消防系统

6.2.5.1 消防水泵的保养，检修和运行管理。

6.2.6 其他设备设施

6.2.6.1 公共场所的通风设备设施的保养，维修和运行管理;

6.2.6.2 与市政，电讯，有线电视等单层保持沟通联系。

6.3 环境清洁

6.3.1 物业内共用的大堂，走廊，走火通道，电梯厅及电梯轿厢的保洁;

6.3.2 楼外广场，道路及设施的清洁;

6.3.3 化粪池清疏;

6.3.4 生活垃圾收集和清运;

6.3.5 甲方因执行而产生的建筑垃圾由甲方负责清运。

6.3.6 甲方遗弃的大件物品由甲方负责清运。

6.4 绿化，园林小品

6.4.1 公共绿地，花木，建筑小品的养护与管理;

6.4.2 甲方入户花园内(含私家花园)各种植物养护管理由甲方自行负责，但应符合小区的管理规定，不得妨碍他人安全和有碍统一观瞻。

6.5 二次装修管理

6.5.1 制订物业二次装修管理规定，并进行监督执行;

6.5.2 对甲方进行二次装修施工图审核，主要从保护主体结构，消防要求方面的审核，如按政府规定需要经消防部门审批的，甲方必须按照规定办理;

6.5.3 对装修施工人员出入和装修施工材料进出进行管理;

6.5.4 施工人员和运送材料需要使用电梯的，按二次装修管理规定进行管理并做好电梯的防护工作;

6.5.5 对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定;

6.5.6 甲方应配合乙方管理，并对甲方聘请的施工单位或人员违反规定造成他人人身安全，他人财产以及公共财产损失负最终责任;

6.5.7 甲方自行负责将装修施工产生的建筑垃圾清运出小区。

6.6 公共安全管理

6.6.1 监控中心负责24小时值班;

6.6.2 建立快速反应的消防，救护机制，协助政府消防及救护工作;

6.6.3 对公共安全，消防及其他突发事件协助紧急处理和救助;

6.6.4 为维护小区公共利益，制订小区管理规定，负责小区公共秩序的管理。

6.7 车辆交通管理

6.7.1 负责按小区交通，停车场管理规定管理车辆停放和交通;

6.7.2 负责小区停车场交通标志的建立和管理;

6.7.3 负责保持停车场道路通畅;

6.7.4 甲方应遵守车辆交通管理规定。

6.8 节日布置及社区文化

6.8.1 负责根据节日特点进行小区环境布置，展现小区节日喜庆欢乐气氛;

6.8.2 负责组织社区文化活动，营造健康，活泼向上的社区文化氛围;

6.8.3 负责宣传消防，安全等知识，指导甲方和物业使用人使用物业的公建配套设施。

6.9 图纸 资料管理

6.9.1 管理本物业有关的工程图纸;

6.9.2 管理竣工资料;

6.9.3 管理设备档案，并按设备设施维修，更新，改造等进行资料更新;

6.9.4 管理住户档案;

6.9.5 甲方如变更联系地址和电话号码，必须通知乙方，以便及时更新联系资料，确保联系方式有效。

6.10 接待 咨询服务

6.10.1 以多种方式与甲方沟通，接待甲方的咨询，投诉以及求助。

7. 物业管理综合服务费

7.1物业管理服务费收取标准：

7.1.1乙方向甲方收取物业管理服务费：计费面积按甲方与发展商签订的《商品房买卖合同》中注明的建筑面积并经过房产局实测的面积为准(含套内建筑面积及公用面积分摊部分)，具体标准如下：

●住宅按建筑面积：0.99元/平方米·月(乙方可根据政府政策及市场调节因素调整物业服务费用标准)。

●商业物业按建筑面积： 元/平方米·月(乙方可根据政府政策及市场调节因素调整物业服务费用标准)。

●地下停车场已售车位停放收费标准：自购车库或车位的物业服务费按建筑面积每月每平方米0.50元/月·㎡的标准收取，车位物业服务费不包含停车场的公摊水电费、相关设施维修费和车位租赁费(产生的公摊水电费和相关设施设备维修费由车位业主据实按位分摊)。

7.2其他各项收费

7.2.1公共水电分摊费(按实际使用量按建筑面积分摊)包括：

公共区域照明及电梯使用电费：

差额电费：(如高、低压供电设备变损等形成)

水泵电费：如二次加压电费等,

二次加压费用标准: 由乙方按建筑面积比例向配套工程二次加压设施的业主及使用人分摊收取：计算方式为：分摊费用=用水量×分摊费用系数，分摊费用系数=总费用÷总用水量

园景水、电费;

智能化设施电费;

公共水电费用收取标准: 按建筑面积比例向业主及使用人分摊收取：计算公式为：分摊费用=建筑面积×分摊费用系数，分摊费用系数=总费用÷总建筑面积。

7.2.2其他公摊费用

电梯设施设备维护及年检费：(住宅)30元/户·月

7.2.3代收费用

生活垃圾清运费：(住宅)8元/户·月;

住宅物业专项维修基金：77元/平方米/户;

以上代收费用具体以相关部门公布的收费标准为准。

7.2.4水电周转金

办理入伙手续时按(住宅)200元/户计收(该费用设立独立账户，专款专用)

7.3物业管理服务费主要用于以下开支

7.3.1乙方与甲方采取包干制形式约定物业管理服务费的收取和使用;

7.3.2物业管理服务费由以下部分构成：

人员工资、福利费;

人员劳动保护用品和社会劳动保险费和按规定提取的福利费等;

行政办公费用;

用于物业管理的固定资产折旧;

雇佣聘请审计、律师咨询费用;

环境保洁费

公共绿地的养护和管理费用;

节日布置费，社区文化活动、宣传费;

物业共用部位和物业共用设备设施的日常维护和保养费用，但不包括更换配件和委托第三方的有偿维修费用;

法定税费;

乙方的利润;

其他经营过程中产生的费用等;

法律法规规定的其他费用组成。

以上费用构成项目中不包括物业共用部位和公用设施设备的维修、更新、改造所产生的所有费用，包括但不限于材料费、人工费以及委托第三方有偿保养、维护、维修所花费的费用。

7.3.3在本物业管理区域内，绿化、环境清洁、路灯、园林景观、二次供水、公共安防系统以及电梯运行等公共设备设施和公共性服务所发生的水、电等“公共能耗费”，不属于物业服务费列支范围，由受益业主或使用人共同按实际用量据实按户分摊由乙方代为收取。

7.3.4小区配置有太阳能集中热水供应系统的，使用热水所产生的费用按实际使用量据实由业主负担，太阳能集中热水供应系统维修、更新、改造所发生的费用按照专项维修资金管理办法和相关法律法规执行。

7.4物业管理服务费和其他各项收费收取日期

以开发商发出的入伙通知书上确定的办理入伙手续之日起(如未发出入伙通知书的则以商品房买卖合同约定的交付日期为办理入伙手续之日起)，甲方开始履行缴费的义务，计收甲方的全额物业管理服务费和其他各项收费(甲方原因不按时办理房屋交接手续的也应按前述起始时间缴纳100%费用)，空置房屋按100%计收费用;

7.5物业管理服务费及其他定期收取或代收费用的收取方式

7.5.1物业管理服务费及其他由物业公司定期收取或代收费用，采取现金或银行转账方式收取，每月15日前收取当月物业管理服务费和其他各项费用，首次入伙时应预交半年的物业管理费;

7.5.2物业管理服务费及其他由物业公司定期收取或代收费用，由甲方缴交或甲方委托代理人缴交;

7.5.3如因甲方或甲方委托代理人原因导致费用缴交失败或延迟，甲方将承担相应的违约责任。

7.6特别约定

7.6.1在质量保修期内，甲方房屋出现任何质量问题，乙方应协助甲方与开发商及施工单位联系，促使问题尽快解决，但不能以房屋质量等问题为由拒缴物业服务费。

7.6.2对小区内属于全体业主所有的公共场地(所)和公共配套设施使用、经营、出租的所得收入全部用于补贴物业公司的管理成本。

8.停车场

8.1开发商为小区配套建造的停车场，其产权归开发商所有。甲方若需租用或购买，均应与开发商签订租售协议，或由开发商委托后与乙方签订租赁车位协议。

8.2停车场所发生的通风、照明、保安、清洁、系统维护等费用，不从物业综合管理服务费中承担，乙方对每个车位收取一定的服务费，用以维持停车场的正常运行。

8.3业主和物业使用人未按本合同约定按时足额交纳物业服务费用的，从逾期之日起按每天所欠费用的3‰标准向乙方支付违约金;业主和物业使用人逾期未交纳水电公摊费及自用部分水费的，也应从逾期之日起按每天所欠费用的3‰标准收取违约金;

9.文函的有效送达

本物业正式入伙后，物业管理相关的通知、函件等文函，乙方以下列送达方式之一送达给甲方的均为有效送达：投送到甲方住宅单位内、或投送到甲方房号的邮箱内、或发送到甲方《商品房买卖合同》附件六约定的电子邮箱、或发短信到甲方商品房买卖合同中预留的手机。若甲方要求改投送到甲方指定的其他地方，甲方须填写相应委托书，并支付邮递费、服务费。

10.甲方权利和义务

10.1甲方享有以下权利：

10.1.1选举和被选举为业主代表，参加业主或业主代表大会会议，享有表决权;

10.1.2业主委员会主任、副主任及委员的选举权和被选举权;

10.1.3监督业主委员会的工作;

10.1.4参加政府组织的业主委员会培训;

10.1.5通过参加业主或业主代表大会表决，修订业主公约和小区物业管理规章制度;

10.1.6通过参加业主或业主代表大会表决，做出对小区重大问题处理规定;

10.1.7通过业主委员会或业主代表大会选聘确定物业服务公司;

10.1.8法律、法规规定享有的权利。

10.2甲方应当履行以下义务：

10.2.1遵守物业管理法律、法规;

10.2.2遵守《启美尊府前期物业管理服务协议》、《启美尊府业主临时公约》、《启美尊府管理公约》及启美尊府相关物业管理规章;

10.2.3按时交纳物业管理服务费和其他各项费用

10.2.4及时交纳有偿服务费

10.2.5配合乙方的管理服务活动;

10.2.6转让房屋时，事先通知乙方，告知受让方须与乙方签订《启美尊府前期物业管理服务协议》;

10.2.7甲方如将其房屋以某种方式给其他人使用，则应约定物业使用人必须遵守《启美尊府业主临时公约》、《启美尊府管理公约》及启美尊府相关物业管理规章，甲方对其住宅单位的承租人或物业使用人等违反本小区物业管理规章造成的损失、损害承担连带民事责任;

10.2.8甲方应保证其预留的联系地址和通讯方式有效，如发生变更，应及时知会乙方。

10.2.9 甲方不得占用、损坏本物业的公共部位、公共设施设备或改变其使用功能，电梯内不得搭乘除儿童、老人、残疾人推车以外的其他车辆(如自行车、摩托车、电动车等)。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用公用部位、公用设施设备的，应事先通知乙方，并立即恢复原状，造成损失的，予以赔偿。

10.2.10 对房屋承租人、使用人、小孩、宠物及访客在小区内的行为承担连带责任并对其违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》等相关规定等造成的损失、损害承担连带责任。

10.2.11 按照安全、公平、合理的原则，甲方应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。

10.2.12 甲方必须配合、服从乙方的车辆管理工作，车辆必须停放于车位(库)，自行检查门、窗关闭上锁情况，切勿将贵重物品或钱物放于车内。不得改变车位(库)的使用功能和性质，放置除车辆以外的其他物品。甲方不得将车辆放置在车位以外的位置，特别不得将车辆停放于影响通行的道路或出入口等位置，否则甲方同意乙方有权委托第三方将车辆拖至允许停放车辆的位置，由此造成的损失和费用由甲方自行承担。

10.2.13 甲方未经南宁市城管、工商部门书面批准，不得在物业的任何位置包括自家阳台、楼顶、小区广场或门口悬挂、或协助悬挂条幅或其他文字、图片宣传，否则甲方无条件同意乙方进行拆除。

11.乙方权利和义务

11.1乙方的权利

11.1.1根据法律、法规及本协议规定，制订物业管理规章，依协议管理物业;

11.1.2收取物业管理服务费用和其他各项费用;

11.1.3有权选择专营公司承担本物业的专项管理服务，如电梯的维护、保养、维修和申报年检等及其他公共部位或公共设施的维修、专业保养维护等;

11.1.4制止违反《启美尊府前期物业管理服务协议》、《启美尊府业主临时公约》、《启美尊府管理公约》及启美尊府区相关物业管理规章的行为;

11.1.5 依法申请使用专项维修资金用于房屋共用部位、共用设备、设施、属业主共用的公用设施、附属建筑物、构筑物及设施除日常维修保养以外的大中修、更新、改造费用开支。

11.1.6专项维修资金的筹集，按国家和当地相关法律法规和规章执行，如遇到国家或当地法律法规和规章变更时，乙方有权直接按照最新实施的法律法规和规章执行。

11.2乙方的义务

11.2.1认真履行本协议，向甲方提供物业管理服务;

11.2.2接受甲方监督;

11.2.3不擅自占用或改变本物业公用、公共设施及其使用功能;

12.特约专项服务

12.1本协议中‘特约专项服务’是指甲方临时委托乙方对本属甲方负责的住宅内部或其他甲方个人事项提供服务;

12.2特约专项服务实行明码标价、自愿选用、有偿服务原则;

12.3乙方根据自己的技术、自愿、人员及时间安排情况，与甲方商定服务项目具体实施;

12.4甲方应在服务工作完成确认乙方服务质量合格后，对该服务项目支付费用。

13.法律责任

13.1违约责任

13.1.1甲方须按本协议规定交纳物业管理服务费，每延迟一天，按拖欠额的千分之三支付违约金，对于超过三个月不交纳物业管理费用，乙方可向人民法院起诉要求限期缴纳，并可申请禁止甲方转让、出租和抵押该物业直至拍卖该物业;

13.1.2甲方违反装修规定的，乙方可要求甲方限期恢复或改正，使其符合规定要求;对已造成物业或其他业主损害的，甲方负责赔偿;乙方并根据相关法律法规的规定，申请有关行政主管部门予以处罚;

13.1.3甲方应确保其预留给乙方的联系方式有效，如甲方通讯、联系地址有变更，应及时通知到乙方;因通信联络方式失效造成的损失和责任由甲方负责承担;

13.1.4甲方如违反《启美尊府前期物业管理服务协议》、《启美尊府 业主临时公约》、《启美尊府管理公约》及启美尊府相关物业管理规章，将承担相应责任;

13.1.5如因甲方的过错(如水侵、火灾等)造成对公共利益及他人的损害，甲方需自行承担相应责任。

14.其他事项

14.1本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方可免予承担责任;

14.2本协议空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力;

14.3本协议未规定的事宜，按本协议指明法律、法规和文件执行，本协议指明法律、法规和文件未有规定的，双方协商解决;

14.4如乙方与甲方因本协议规定的事宜发生法律纠纷，应协商解决，协商不成的，由甲方房屋所在地法院管辖诉讼，所产生的律师费用、法律诉讼费用及其他相关费用均由败诉方承担。

14.5本协议甲、乙双方签字盖章后生效，对双方具有同等约束力。

甲方： 乙方：

身份证号码：

联系电话：

代表人： 代表人：

签字日期： 年 月 日 签字日期： 年 月 日

**商品房委托物业协议书篇三**

出卖人：四川省鑫开源矿业有限公司

邮政编码：611300 营业执照注册号：510129000002946 企业资质证书号：510129du4432737z 法定代表人：何鑫 联系电话：028-88282277

委托销售代理机构：成都中驰房地产营销策划有限公司 注册地址： 成都市人民南路四段53号嘉云台

邮政编码：610041 营业执照注册号：510107000153286

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 买受人户口(护照或单位)所在地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

【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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 共同买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 份 额：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;【层高】【净高】为：3.0\_\_\_米,【坡屋顶净高】最低为：

装修标准是× 元/每平方米。

该商品房为住宅的，出卖人与买受人约定按照下列第1种方式计算该商品房价款。其中，该商品房为经济适用住房的，出卖人与买受人约定同时按照下列第1种方式和第2种方式分别计算该商品房价款。品房价款。

佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整(大写)。

所购商品房总价款合计 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(大写)。

具体约定见附件四。

第五条 付款方式及期限

买受人采取下列第 种方式付款。

1、一次性付款。

2、分期付款。 3、贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款的×\_\_\_%，其余价款可以向×\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行或住房公积金管理机构借款支付。

4、其他方式。

具体付款方式及期限的约定见附件五。

第二十七条 本合同及附件共\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_肆 陆\_ 捌\_\_ 份，具有同等法律效力，其中出卖人 \_叁 伍 柒 \_份，买受人\_\_\_份。

甲方：乙方：日期：

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