# 2024年前期物业服务项目合同书 前期物业服务合同协议(3篇)

来源：网络 作者：情深意重 更新时间：2024-08-20

*随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。前期物业服务项目合同书 前期物业服务...*

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

**前期物业服务项目合同书 前期物业服务合同协议篇一**

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

**前期物业服务项目合同书 前期物业服务合同协议篇二**

目 录

第一条 定义. 3

第二条 双方的权利和义务. 3

第四条 物业服务质量. 9

第五条 物业服务费. 11

第六条 物业的经营与管理. 13

第七条 其他有偿服务费用. 14

第八条 专项维修资金的管理与使用. 14

第九条 其他约定事项. 15

第十条 违约责任. 15

第十一至十七条 15

本协议当事人

甲方： (受托方)

乙方： (委托方)

甲方是指：建设单位选聘的物业服务企业

乙方是指：物业买受人(业主)

物业名称：

乙方所购商品房买卖合同编号：

乙方所购商品房基本情况：

类 型：

座落位置：

建筑面积： 平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《商品房买卖合同》时，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一条 定义

本协议所称“前期物业服务”是指：建设单位选聘的物业服务企业签订前期物业管理合同至小区正式成立“业主委员会”并签署本小区新的《物业服务委托合同》之日止，在此期间所提供的物业服务。

第二条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务(包括但不限于)

1、对房屋共用部位、共用设施设备等进行维护、维修、管理，并维护公共区域的绿化、环境卫生、公共秩序、交通秩序等。

2、根据有关法规和政策，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服务档案资料。

4、制止违反《物业管理条例》、《 省物业管理条例》等有关物业管理法律法规及本物业有关物业管理制度的行为。

5、物业服务企业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。

6、依据本协议以及甲方与开发商签订的《前期物业服务合同》的相关规定，向乙方收取物业服务费用。

7、编制物业服务工作计划，物业共用部位、共用设施设备维修资金的使用计划。

8、每6个月向乙方公布物业维修、更新费用的收支账目和物业管理经营用房及其它共用设施设备和场地的经营性收入。

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、依法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，并合理收取费用。

12、甲方向乙方提供各种有偿服务，接受乙方的监督。

13、自本协议终止时起30日内，与业主委员会选聘的物业服务企业办理本物业的物业服务移交手续，物业服务移交手续须经业主委员会确认。

14、甲方可采取规劝、公示、纠正等必要措施，制止业主、物业使用人违反《业主临时管理规约》和物业服务区域内物业管理规章制度的行为。

二、乙方的权利义务

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权。

2、按照本协议的约定，享受物业服务企业提供的服务。

3、监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见和建议。

4、遵守本物业的物业管理制度、《业主临时管理规约》。

5、依据本协议以及甲方与开发商签订的《前期物业服务合同》的相关规定，向甲方缴纳物业服务费用。

6、装饰装修房屋时，遵守甲方制订的装饰装修房屋的注意事项和限制条件及《房屋装饰装修管理协议》。

7、不得擅自安装防盗栅栏、防盗窗、卫星天线、太阳能热水器、搭建阳光房、花架、阳光板等。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。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，应事先征得甲方同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，承担赔偿责任。

8、乙方转让本物业，应事先以书面形式通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议及《业主临时管理规约》，并结清本物业所有费用，包括：物业服务费用、水电费用等。

9、乙方出租本物业，应事先将本物业服务协议告知承租人或使用人，对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》等造成的损失、损害承担连带责任。

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、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人和公共的合法权益。

11、因甲方维护修缮共用部位、共用设施设备需要通过或临时占用乙方自用部位、自用设施设备的，乙方应予以配合。

12、根据本物业原有设计方案及《商品房买卖合同》中规定的用途使用所购房屋，不得擅自改变房屋的结构和用途。

第三条 物业服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指物业管理区域内属全体业主或单幢物业的业主、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。

二、房屋共用设施设备的维护和管理

共用设施设备是指物业管理区域内，属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的供水箱(池)、水泵、排水管道、化粪池、垃圾箱(房)、电梯、照明灯具、建筑智能系统、避雷装置、消防器具、防盗门、邮政信箱、娱乐设施等设施设备。

三、物业服务区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修养护，由相关企事业单位负责。

四、环境卫生的维护和管理

1、本物业服务区域内房屋共用部位的清洁卫生;

2、公共场所清扫、道路保洁;

3、共用设施设备保洁;

4、生活垃圾收集、清运;

5、卫生消杀。

五、公共秩序的维护、管理

1、内容

(1)协助公安部门维护本物业区域内公共秩序;

(2)24小时保安门岗执勤;

(3)巡逻检查;

(4)周界报警监控;

(5)礼仪安保服务。

2、责任

(1)协助公安部门做好物业服务区域内的安全防范工作。发生安全事故，甲方在采取应急措施的同时，应及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

(2)协助公安部门维护物业管理公共区域内的秩序，尽到安全防范责任。

六、交通秩序与车辆停放维护和管理

1、内容

(1)限速、限重、限高;

(2)禁鸣;

(3)业主车辆停放管理;

(4)外来车辆进出管理、泊位管理。

2、责任

(1)指挥车辆遵章行驶，有序停放;

(2)保持物业区域内安静;

(3)确保出入口畅通;

(4)维护交通秩序。

七、房屋装饰装修管理

1、乙方在对房屋进行装修前，应与甲方另行签订《装饰装修管理协议》。

2、甲方要履行宣传、告知政府有关装修管理规定的义务。

3、甲方对乙方的违章装修采取劝阻、制止措施，劝阻无效的报政府有关行政主管部门依法处理。

4、乙方装修应符合国家建设部《住宅室内装饰装修管理办法》、等有关房屋装饰装修的法律法规以及本物业有关房屋装饰装修制度的规定。

八、消防管理

1、内容

(1)公共区域消防设施设备和易燃物品的管理;

(2)消防安全知识宣传;

(3)定期组织消防演习。

2、责任

(1)消防器材无缺少、不失效;

(2)消防通道畅通;

(3)发现火灾及时报警，并积极组织灭火。

九、公共绿化维护和管理

1、内容

(1)修剪、浇灌、施肥等绿化养护;

(2)清理公共绿地;

(3)除虫和必要的补种。

(4)节日绿化布置。

2、责任

(1)及时养护，促使花草树木的正常生长;

(2)保持公共绿地整洁;

(3)绿化少虫害、无枯死。

第四条 物业服务质量

一、房屋外观

1、保持外立面整洁、统一;

2、维护小区建筑设计上统一美观的风格。

二、共用部位、共用设施设备的维护与管理

1、共用部位无破损，共用设施设备运行正常;

2、定期维护保养;

3、专人维护保养。

三、环境卫生

1、环境整洁、无污染;

2、生活垃圾日产日清;

3、卫生消杀及时、规范。

四、公共绿化

1、养护得当，定期修剪;

2、美观协调。

3、重大节日(春节、五一、十一)在园区公共部位进行绿化布置。

五、交通秩序与车辆停放

1、道路畅通;

2、车辆按规定停放。

六、秩序维护员

1、统一服务，文明执勤;

2、维护物业服务区域内的安全秩序。

3、对进出车辆进行登记，对访客应礼貌注视，来访人员应实行询问、登记制度。

4、礼仪安保服务

1)公共区域日间设保安进行秩序维护，提供细心、周到的礼仪安保服务;

2)公寓内白天巡逻次数不少于4次，夜间巡逻次数不少于5次;

3)重点部位和部分时段以及有特殊情况时，每小时巡逻1次，并有签字记录、存档;

4)巡逻人员应按巡逻路线规范巡逻，发现建筑物设施、行人、车辆等安全有异常情况时，应及时处理或报告，注意处理不安全的隐患，并接受业主或非业主使用人的求助和询问;

5)在遇到安全突发事件时，应及时按照应急程序处理或向相关主管部门报告，同时采取措施尽量减少损失，并协助保护现场。

七、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

1、小修：及时修理，两天内完成、并建立登记、回访制度;

2、急修：20分钟内到现场，24小时内采取必要措施，并建立登记、回访制度。

3、乙方或使用人报修及时率达 100%，维修质量合格率达 98% 以上。

八、酒店式管家服务

设立12小时客服服务专线，业主来电应100%给予答复：对业主或使用人的报修要20分钟赶到现场，其他咨询等应予以具体回复;对业主或使用人的投诉在24小时内答复。管家在受理业主、非业主使用人报修、求助、咨询、投诉时，回答应礼貌、记录要清晰，并尽快处理，应填写相关记录表格存档。除业主提出的需求和问题以外，客服管家必须做好以下服务工作：

九、业主和物业使用人对甲方的服务满意率达90%。甲方如对满意率有异议，则以《 住宅物业管理服务等级标准(试行)一 级》的相关服务内容与服务标准来评价甲方的服务质量。

第五条 物业服务费

一、物业服务费用

1、本小区的前期物业服务各项费用采用酬金制形式(酬金制是指在预收的物业服务费用中按约定比例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)，每月按本物业管理区域理论可收取的全额月度前期物业管理服务费的10%比例和所有其他全体业主权益收入的10%比例提取酬金。

? 电梯住宅： 元/月·平方米;

? 室内停车位服务费: 元/月·个;

2、物业服务费主要用于以下开支：

(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)物业共用部位、共用设施设备的公共能耗分摊;

(4)物业服务区域清洁卫生费用;

(5)物业服务区域绿化养护费用;

(6)物业服务区域秩序维护费用;

(7)办公费用;

(8)物业服务企业固定资产折旧;

(9)物业共用部位、共用设施设备及购买公众责任保险及相关保险费用;

(10)法定税费;

(11)物业服务企业的利润;

(12)其它属于物业服务支出范围的费用。

3、计费时间：自房屋交付使用、乙方可以领取钥匙之日次月起开始计收，如乙方无正当理由拒绝领取钥匙，自开发商发出书面通知约定领房日期的次月起计收。

4、物业服务费首次预交3个月，以后乙方于每月5日前按月或季度、年向甲方交纳物业服务费。

5、停车场车位服务费按每月或季度、年交纳，业主或车位使用人应在每月5日前向甲方交纳当期车位服务费，履行交纳义务。

6、双方约定的交费方式：

委托银行定期自动扣费(代扣手续费由业主自付)

现金交费

转账交费

三、乙方出租物业时，物业服务费由乙方缴纳，乙方与承租人约定由承租人缴纳的，从其约定，乙方负连带缴纳责任。

四、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费、单元水电费用等。

五、物业服务费用标准按 优质优价之收费标准 调整。

六、物业服务收费按法定产权面积计收

第六条 物业的经营与管理

一、停车场收费分别采取以下方式：

停车场车位供来访客人、送货车辆等临时停放使用，不作为固定停车用途，收费标准按照《 市机动车停放服务收费管理办法》办法执行。

二、甲方对物业经营用房及其它共用设施设备和场地进行经营的，其收入应当专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作他用。

第七条 其他有偿服务费用

甲方受乙方的委托对其房屋专有部位、专有设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由双方自行约定。

第八条 广告牌设置及权益

一、甲方享有广告牌(品)布设权，但不得有损物业整体观瞻和侵害业主权益。

二、收益(除成本外)专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作它用。

三、乙方不得擅自在物业内设置任何形式的广告(包括门牌、标识)，但乙方在本物业所属商铺内合法经营广告内容符合广告法并经政府相关部门批准且不损害物业整体观瞻和业主合法权益的除外。

第九条 专项维修资金的管理与使用

一、根据《 市物业专项维修资金管理办法》的规定，本物业建立由乙方交存的专项用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造的维修资金。

二、维修资金由 市物业维修基金管理中心代为监管，本息归业主共有。

三、物业维修资金应当专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修、更新，不得挪作他用。

四、维修资金不足时，根据政府规定和业主大会决议，业主委员会应当向小区各业主按乙方占有房屋建筑面积再次筹集维修资金，具体筹集工作由业主委员会或者委托的业主小组实施。

五、乙方转让房屋所有权时，结余维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第十条 其他约定事项

一、物业服务费须经物价部门批准。

二、其他收费按物价管理部门的规定执行。

第十一条 违约责任

一、甲方违反协议，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，使甲方无法达到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，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退多收费用，退还利息并按多收费用每日2‰支付违约金。

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，自逾期之日起，乙方每日按应交金额3‰的标准向甲方支付违约金，甲方有权采取法律赋予的权利予以追收。

第十二条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施。造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十五条 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。

第十六条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向当地物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，按下列 种方式处理：

1、提交 委员会仲裁;

2、依法向 人民法院起诉。

第十七条 本协议连同附件一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十八条 本协议自双方签字(盖章)之日起生效。

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

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年 月 日 年 月 日

**前期物业服务项目合同书 前期物业服务合同协议篇三**

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《xx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&a

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、【 】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

附件一：规划平面图(略)

附件二：

物业构成明细

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