

2023年前期物业管理服务合同协议书(汇总11篇)

和解协议是一种解决争端的方式，通过双方的协商和妥协达成一致。最后，希望以上范文能够对大家在居间合同的签订和执行过程中起到一定的指导作用。

前期物业管理服务合同协议书篇一

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

单位名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

受托方(以下简称乙方)：

单位名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

资质等级：

证书编号：

(前期物业管理：是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。)

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘用乙方为(注：物业名称)(以下简称“物业”或“本物业”或“物业管理区域”)提供物业服务，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：

物业类型：多层公寓、小高层公寓、高层公寓、商业用房、办公用房、车位(库)、库房、储藏室、地下层。(注：根据物业的实际情况填写)

座落位置：

四至东南西北

建筑面积：万平方米

其中：住宅平方米(可细分多层、小高层、排屋、别墅等)，办公用房平方米，商业用房平方米，地下车位个，其他物业平方米。(根据实际填写)委托管理的物业构成项目由委托人另附，并作为合同附件。(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

交付时间：年月日前。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和使用人。本管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。乙方本着对全体业主和使用人负责，参与前期介入，熟悉场地，掌握开发地块的管网、线路布置及设施

设备功能，对设计建设方案提出优化修改建议。本物业竣工后，乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，在办理物业承接验收手续时，对竣工验收资料、技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件与甲方进行书面交接。

第四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。

第二章委托管理服务事项

第五条房屋建筑本体共用部位的维修、使用、管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生，并承担费用。

第六条物业公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公用的上下水管道、落水管、油烟排气道、公共照明、高压泵房、楼内消防设施设备、中央监控设备、建筑物防雷设施。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据法律规定或合同约定乙方不需承担义务的设施设备或根据合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

第七条附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

第八条公用绿地、花木、建筑小品等的维护与管理等。

第九条附属配套建筑及其设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

第十条公共环境卫生，包括公共场所、房屋公用部位的清洁

卫生、垃圾的收集、清运。第十一条交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、车辆停放管理。

第十三条管理与物业相关的竣工总平面图，单位建筑、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，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件、临时管理规约、前期物业服务协议。

第十四条协助组织开展社区居委会文化体育娱乐活动。

第十五条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上接受委托，但收费由当事人双方协商。业主自用部位属保修范围的由甲方承担。

第十六条对业主和物业使用人违反临时管理规约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、向有关行政主管部门报告。

第十七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。

第十八条其他委托事项：

1. 在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；
2. 甲方要求乙方代为保修的，应另行签订委托维修协议，乙方收取相应管理费；3. ; (此条如有特殊约定的服务内容的应列明，反之应删除。)

第三章物业管理服务质量

第十九条乙方提供的服务应达到约定的质量目标：（前期物业管理服务质量标准见附件三）。

第四章物业管理服务费用

前期物业管理服务合同协议书篇二

- 2、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理
- 3、环境卫生
- 4、保安
- 5、交通秩序与车辆停放
- 6、房屋装饰装修管理
- 7、管家服务
- 8、委托经营服务

第三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)

- 2、住宅建筑面积：别墅：每月每平方米3.6元；
- 3、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；
- 4、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；
- 5、物业管理服务费用标准按市物价局批复调整；

第四条维修基金的管理与使用以《xx省物业管理条例》为参照，

按出台的《本市物业维修基金管理办法》执行。

第五条违约责任

4、乙方违反合约，不按本合约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齐并从逾期之日起按每天万分之五交纳滞纳金并承担违约责任。

第六条在本合约执行期间，如遇不可抗力，致使合约无法履行，双方按有关法律规定处理。

第七条本合约内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合约未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第八条本合约在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向黄山市有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条除本合同及补充协议约定条款外，任何口头承诺无效。

第十条本合约一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十一条本合约自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

年月日

前期物业管理服务合同协议书篇三

一、房屋外观：

1. _____

2. _____

二、设备运行：

1. _____

2. _____

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1. _____

2. _____

四、环境卫生：

1. _____

2. _____

五、绿化：

1. _____

2. _____

六、交通秩序与车辆停放：

1. _____

2. _____

七、保安：

1. _____

2. _____

八、消防：

1. _____

2. _____

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

1. 小修

(1) _____

(2) _____

2. 急修

(1) _____

(2) _____

十、 _____

第四条物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

一、乙方交纳费用时间：_____；

二、住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米_____元；

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

七、物业管理服务费用标准按_____调整；

八、每次交纳费用时间：_____。

第五条其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

1. 机动车

(1)_____

(2)_____

2. 非机动车

(1)_____

(2)_____

二、有线电视：

1. _____

2. _____

三、 _____

四、 _____

第六条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

第七条维修基金的管理与使用

一、根据_____规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向_____交纳维修基金_____元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、_____。

第八条保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，

保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、_____。

第九条广告牌设置及权益

一、_____

二、_____

三、_____

第十条其它约定事项

一、_____

二、_____

三、_____

第十一条违约责任

五、_____。

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

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

第十四条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等

效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向_____仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条本协议正本连同附件共_____页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____（物业管理行政主管部门）备案。

第十八条本协议自签字之日起生效。

甲方(盖章)：_____乙方(盖章)：_____

代表人(签字)：_____代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

附件

1. 《物业使用守则》
2. 《房屋装饰装修管理协议》

前期物业管理服务合同协议书篇四

甲方：

乙方：

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订的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：

乙方所购房房屋销售(预售)合同编号：

建筑面积：12856平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下合约：

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；
4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为；
6. 依据本合约向乙方收取物业管理费用；
7. 编制物业管理服务及财务年度计划；
8. 每叁个月向乙方公布物业管理费用收支帐目；
10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；
11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；
12. 自本合约终止时起5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，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；
2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；
4. 依据本合同向甲方交纳物业管理费用；
5. 雨润、御墅天筑区域以外的道路、酒店、商业休闲服务设施、基础配套设施为甲方单独投资建设，权属为甲方所有。
6. 别墅内配置的地源热泵中央空调设备、风管、风机不得在室内装饰时随意改动管线走向和位置，因随意改动所造成的设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。
7. 别墅内配置的智能化系统，不得在室内装饰时随意改动系统管线走向和位置，因随意改动所造成的设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。
8. 如地方政府要求甲方更改部分公共设施方案，并由地方政府统一建设部分公共设施，则乙方不得追究甲方违约责任。
11. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本合同；
14. 乙方自备车辆如需长期进入并停放小区内，必须在小区物业管理公司进行登记，办理出入证明，严格遵守物业管理的车辆行驶及停放规定，如经物业管理公司同意进入并需临时

停放的车辆，须按物业公司的规定停放在指定位置并交纳相关停车费用；非甲方或物业公司指定的地点(如道路、广场)一律不得停放，否则甲方及物业管理公司有权拒绝乙方车辆进入小区内。

前期物业管理服务合同协议书篇五

乙方：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：_____

房屋买卖(预售)合同、租赁合同编号为：_____

乙方所购买(租赁)物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。

- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、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《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
- 12、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。
- 13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。
- 14、自本协议终止之日起7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，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

(二) 乙方的权利和义务

- 1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。
- 2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。
- 4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 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。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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。
- 8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任。
- 9、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。
- 10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三)编制物业管理服务和财务年度计划。

(四)当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

(五)为业主、使用人办理入住手续。

(六)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、走廊通道、_____等。

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

(八)房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、_____。

(九)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一)公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共

用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二)经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三)维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、_____。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

(十五)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八)_____。

(十九)_____。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《物业管理办法》、《住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

(一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二) 共用设备管理

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
- 4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

- 5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
- 6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。
- 7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

(三) 共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四) 绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五) 环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□_____□

3□_____□

(八) 消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□_____□

5□_____□

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)_____。

第四条自乙方办理入住手续当月起，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)由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳：

(一)住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

(二)非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

(四)乙方交纳费用时间：_____；

(五)乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六)乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

(九)保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：_____。

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第七条违约责任

(一) 甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务

质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二)乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三)甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金_____元。

(四)乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的_____ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五)因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六)甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七)任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方_____元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八)_____。

第八条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲

方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的_____ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条为维护公众、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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十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。

第十一条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十二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，双方可采取以下措施：

(一)向当地仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院起诉。

第十三条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十五条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定

的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(签章)：_____乙方(签章)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

签订地点：_____签订地点：_____

附件

1、《物业使用守则》

2、《房屋装饰装修管理协议》

前期物业管理服务合同协议书篇六

乙方：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）。

乙方是指：购房人（产权人）或承租人。

本物业名称：_____

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为：_____

乙方所购买（租赁）物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，

在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、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《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12、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。

13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14、自本协议终止之日起7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，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

（二）乙方的权利和义务

1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。

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。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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任。

9、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。

10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

（一）按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

（二）制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

（三）编制物业管理服务和财务年度计划。

（四）当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

（五）为业主、使用人办理入住手续。

（六）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、走廊通道、_____等。

（七）房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

（八）房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱（房）、庭

院灯、停车场、_____。

（九）附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

（十）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

（十一）公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

（十二）经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

（十三）维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、_____。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

（十四）与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

（十五）物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

（十六）负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

（十七）接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

（十八）_____。

（十九）_____。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》制定，具体内容如下：

（一）房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
- 4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
- 5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
- 6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。
- 7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

（三）共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

（五）环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。
- 7、小区内无违章临时建筑。
- 8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
- 9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

- 1、小区内实行24小时值班巡逻制度。
- 2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

（七）停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□_____□

3□_____□

（八）消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□_____□

5□_____□

（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

（十）_____。

第四条自乙方办理入住手续当月起，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）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

（一）住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

（二）非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

（四）乙方交纳费用时间：_____；

（五）乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六) 乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

(九) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：_____。

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；

- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第六条违约责任

（一）甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（二）乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（三）甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金_____元。（四）乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的_____％按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

（五）因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

（六）甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七) 任何一方擅自提前终止本协议的, 违约方应赔偿对方_____元的违约金; 造成对方经济损失的, 应给予经济赔偿。

(八) _____。

第十条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用, 由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付, 按相关业主拥有的建筑面积比例分摊, 由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴, 逾期未缴纳的, 按应分摊金额的_____ %按日交纳滞纳金, 甲方也可向人民法院提起诉讼。

第十一条为维护公众、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, 甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的, 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。

第十三条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜, 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, 双方可采取以下措施:

(一) 向济南仲裁委员会申请仲裁;

(二) 向人民法院起诉。

第十五条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十六条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十七条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方（签章）：_____乙方（签章）：_____

_____年____月____日_____年____月____日

签订地点：_____签订地点：_____

前期物业管理服务合同协议书篇七

乙方□xx物业管理有限公司

经甲乙双方友好协商，就甲方委聘乙方为甲方开发建设的荆州市玉兰小区（以下称“本项目”）前期物业管理单位相关事宜、在双方已经签定的《前期物业管理服务合同》（以下称“合同”）基础之上，补充约定如下：

一、前期物业管理开办费用

1、甲方负责在合同签订之日起个工作日内将0.5万元通过转帐方式给付乙方，该款项作为本项目开办费中，用于物业服务员工招聘培训、办公用品采购、物业管理服务工具采购等，具体项目见本协议附件一《前期物业管理服务方案》；预算中的其余开办费共计4万元由甲方在通知乙方正式开始开展本项目的接管工作之日后3个日历日内通过转帐方式给付乙方，以保证项目的物业管理接管工作顺利开展。

2、开办费用由乙方按甲方财务流程使用报销，总额度控制在4.8万，甲方对列入预算的项目在合同期内如有超支不予另行补贴。乙方对开办费用的使用接受甲方监督，开办费采购的物品需经过甲方查验签点。

3、关于开办费所支出采购的物品的所有权问题，双方约定：乙方在合同签订后为甲方提供临时业主公约等文本的拟订和在房管局的备案协助工作；乙方在甲方项目正式交付使用前为甲方提供3次前期介入咨询，范围包括从物业管理角度对项目的设计施工和促进销售提供建议、对销售人员进行关于物业管理方面的培训；乙方在项目入住期间协助甲方提供客户入住的手续办理服务如验楼等；乙方在项目接管后协助甲方处理业主对房屋质量保修的报修，主要是接待业主咨询和投诉、填写报修联系单转给甲方处理、对客户进行安抚和回访解释以避免纠纷等；做为对甲方开办费用的交换，乙方不另收取甲方以上服务的费用，享有开办费用的使用和用开办费用所采购的物品的所有权。

4、合同期未满足之前，由乙方按开办费用预算总额采购的所有物品所有权为甲方所有，由乙方在合同期内无偿使用，其保管和维修由乙方负责，费用有乙方承担，但乙方不承担任何折旧成本，在正常使用中损毁消耗的，必须由甲方认可；合同期满后开办费所采购的物品由乙方无偿获得；合同非正常终止或解除时乙方按照合同执行期长的比例无偿获得部分开办费所采购物品，具体办法双方另行协商。

5、甲方负责在合同签订后 日内无偿提供临时办公用房供乙方使用，并在项目竣工验收合格正式交付使用前15日完成正式物业管理用房装修，无偿提供给乙方使用；物业管理用房的产权、维护责任和其他问题按照荆州市相关规定处理。

二、正式入驻前期介入服务与费用

1、为保证顺利交接,乙方应于正式入驻小区之前介入项目进

行员工招聘培训、工程介入等接管准备。

2、乙方前期介入人员的工资福利等由甲方负责按照确定的标准支付，最终以乙方实际介入人员情况为准支付。

3、本项目交付房屋买受人使用所需《住户手册》由乙方在正式接管本目前30个工作日内完成文字稿拟订，交甲方设计版式及印刷，费用由甲方承担；其他所有必须的物业管理入伙文件资料印制成本一律由乙方从开办费中列支。

三、前期物业管理服务费收取的补充约定

10日前给付乙方。

2、为保证本项目物业管理正常进行及方便业主，采取在办理入伙手续时预收业主一年物业服务费再移交钥匙的办法，甲方需予以配合；物业管理服务费按照预收一年处理，乙方对预收的物业服务费的帐目情况每个月公布一次，并接受业主和甲方的监督。

3、甲方给予房屋买受人物业管理费优惠的一律以甲方正式书面文件为准，房屋买受人持优惠文件乙方予以认可接受，并按月以优惠文件实际发生的当期金额向甲方报销。

4、对本项目收费标准，乙方不得擅自提高。

5、本项目机动车及非机动车位的使用和维护和外来车辆的临时停放管理按照荆州市相关规定处理；自本项目正式交付使用日起，乙方半年内不收取车位物业服务费（停车费），半年后按照《前期物业管理服务协议》收取业主车位物业服务费（停车费），具体价格不超过每车每月100元。

四、其他服务与费用

- 1、本项目绿化工程保活养护期内的用水费用由甲方承担，具体承担办法由双方另行协商。
- 2、本项目正式交付使用后的工程施工和维修保养等用水用电费用一律由施工维保单位自行承担，具体承担办法由当事双方另行协商。
- 3、本项目景观照明及水景由乙方承担普通开放和维护费用。如甲方另提出需增加开启天数或延长开启时间，由甲方预先书面通知乙方，按照实际延长的开启时间和功率成本由甲方按月与乙方结算。
- 4、甲方要求乙方提供对销售中心安全保卫等服务的，乙方应当按要求提供服务，甲方按照实际发生的成本承担费用。其他双方未明确的服务项目的费用承担一律按照实际发生的成本计算。

五、物业移交与接管

- 1、乙方按照荆州市关于前期物业服务的管理办法对本项目进行接管验收后，双方签定正式的物业移交文件，本项目正式移交乙方接管提供前期物业管理服务。甲方将本项目移交乙方接管时，应具备荆州市房管局荆房[20xx]43号通知中所列条件，本项目的移交与接管事项双方无明确约定的均按照此文件处理。
- 2、本项目移交物业管理前房屋套内、物业公共部位、物业共用设施设备的清洁卫生由甲方负责按照实际正常使用标准完成或督促施工单位完成；乙方不负责承担此类工作；如甲方委托乙方进行，由甲方承担实际发生的成本费用。
- 3、本项目公共部位及共用设施设备标识和生活垃圾收集等附属设施设备由甲方负责完善，但需征询乙方意见。

3、甲方在不迟于首个业主通知入住手续办理日期15个工作日前将已售房屋业主资料移交乙方，便于乙方做好业主入住手续办理准备工作。

4、办理物业移交时甲方需将本项目所有建筑房屋钥匙同时移交乙方保管；对已销售的房屋，甲方授权乙方负责协助其向业主移交房屋钥匙，业主在接收房屋钥匙前需按照乙方制定的前期物业管理服务办法办理相关手续；对未销售的房屋甲方借用钥匙需办理借用手续，其他任何第三方借用钥匙必须由甲方书面同意，否则乙方有权拒绝移交钥匙。

5、甲方授权乙方对业主房屋质量问题的报修投诉进行登记和中转，乙方负责协助甲方对业主报修问题进行预先复验及通知业主复验，并对业主进行回访。

6、对本项目保修期内的物业公共部位及共用设施设备等的质量问题，由乙方书面通知甲方处理，乙方不直接对第三方进行联系；甲方在退还工程保修单位质量保修金时知会乙方并征求乙方意见；其他关于本项目工程质量保修问题按照荆州市相关规定处理。

六、其他事项约定

制，甲方除按合同和本协议给付物业服务费外不另予以其他任何补贴；但合同期内因主要生产资料价格变动造成的乙方帐面亏损由双方另行协商处理。

2、甲方需给付乙方的费用到帐日期一律以当月10日前为最后期限；双方未明确的关于财务支付到帐期限一律按照本约定处理。甲方如不能按时按期给付费用，造成的一切后果由甲方自行负责，乙方在甲方欠费超过30个日历日的情况下，可以采取包括降低服务标准和终止合同等措施。

3、涉及本目前期物业管理各项政府行政手续办理由甲方负

责、乙方协助；甲方与任何第三方因本项目发生的任何纠纷与乙方无关，乙方不负责承担其任何连带责任。

4、本协议为双方签定的《前期物业管理服务合同》附件，与合同具有同等法律效力，与合同同时生效；其中内容如与合同有冲突的以协议约定为准；其他未尽事宜由双方另行协商解决。

5、本协议的附件为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

6、本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，由荆州市人民法院管辖；

7、本协议壹式贰份，双方各执壹份。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

前期物业管理服务合同协议书篇八

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）

乙方是指：购房人（产权人）或承租人

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为： _____

乙方所购买（租赁）物业基本情况： _____

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，

在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
2. 有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
3. 监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
4. 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《物业使用守则》并书面告知乙方。
5. 按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
6. 负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
7. 在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
8. 依据本协议向乙方收取物业管理费用。
9. 与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
10. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
11. 按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12. 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。

13. 甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14. 自本协议终止之日起7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，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

（二）乙方的权利和义务

1. 参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2. 监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4. 依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5. 装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。

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。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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7. 转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任。
9. 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。
10. 接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条?甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务

- (一) 按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。
- (二) 制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- (三) 编制物业管理服务和财务年度计划。
- (四) 当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。
- (五) 为业主、使用人办理入住手续。
- (六) 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、走廊通道、_____等。
- (七) 房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

- (八) 房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱（房）、庭

院灯、停车场、_____。

（九）附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

（十）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

（十一）公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

（十二）经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加_____损失_____、_____玻璃破碎_____、_____盗抢_____的，物业管理企业有权制止停放。

（十三）维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、_____。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

（十四）与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

（十五）物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

（十六）负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

（十七）接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

（十八）_____。

(十
九) _____。

(一) 房屋及维修管理

1. 房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
2. 房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
3. 封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
4. 一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
5. 房屋完好率98%以上。
6. 房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
7. 房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
8. 房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二) 共用设备管理

1. 设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
2. 专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3. 设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
4. 小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
5. 电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
6. 电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。
7. 负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

（三）共用设施管理

1. 小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
2. 公共照明设施设备齐全，运行正常。
3. 道路畅通，路面平坦无损坏。
4. 污水排放畅通，沟道无积水。
5. 危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

1. 公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
2. 绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、

清除枯叶。

（五）环境卫生管理

1. 小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
2. 小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
3. 楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
4. 道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
5. 雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
6. 小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。
7. 小区内无违章临时建筑。
8. 小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
9. 共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

1. 小区内实行24小时值班巡逻制度。
2. 值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

（七）停车场及_____停放管理

1. 甲方委托物业企业经营管理的停车场_____停放有序，场地

清洁卫生无污染、无破损，_____管理制度完善。

2. _____
_____□

3. _____
_____□

(八) 消防

1. 消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2. 配备专职或_____消防管理人员。

3. 消防通道畅通无阻。

4. _____□

5. _____□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十) _____。

第四条?自乙方办理入住手续当月起，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）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

(五) 乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六) 乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

(九) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2. 维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：_____。

1. 物业共用部位、共用设施设备维修；

2. 绿地养护；

3. 弥补减免的物业管理服务费；

4. 便民服务费用；

5. 业主委员会办公经费。

第五条?甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条?甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

1. 物业共用部位、共用设施设备维修；

2. 绿地养护;
3. 弥补减免的物业管理服务费;
4. 便民服务费用;
5. 业主委员会办公经费。

第七条?违约责任

(一) 甲方委托的物业管理企业违反本协议, 未达到管理服务质量约定目标的, 乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正, 逾期未改正给乙方造成损失的, 甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二) 乙方违反本协议, 使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的, 甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正, 逾期未改正造成损失的, 乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三) 甲方及其委托的物业管理企业违反本协议, 擅自提高_____标准或乱_____的, 乙方有权要求甲方清退所_____用及利息, 并向乙方支付违约金_____元。

(四) 乙方违反本协议, 不按本协议约定的_____标准和时间交纳有关费用的, 甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交, 并从逾期之日起按应交费用的_____ %按日交纳滞纳金, 或向人民法院起诉。

(五) 因未按规定交纳维修基金, 或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金, 造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的, 由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六) 甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七) 任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方_____元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八) _____。

第八条?本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的_____ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条?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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条?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。

第十二条?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，双方可采取以下措施：

(一) 向济南_____委员会申请_____；

(二) 向人民法院起诉。

第十三条?本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条?在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十五条?本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方（签章）：_____?乙方（签章）：_____

签订地点：_____?签订地点：_____

附件

1. 《物业使用守则》
2. 《房屋装饰装修管理协议》

前期物业管理服务合同协议书篇九

一、房屋外观：

1. _____

2. _____

二、设备运行：

1. _____

2. _____

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1. _____

2. _____

前期物业管理服务合同协议书篇十

受委托方（以下简称甲方）： _____

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将_____（物业名称）委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型： _____

坐落位置： _____

占地面积： _____

建筑面积： _____

第二条 物业管理内容

一、保洁

1、公共保洁

a 公共区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生

b 人员编制： _____人

c 保洁标准： _____

2、楼宇保洁

综合楼两侧楼梯、_____楼走廊卫生间及玻璃卫生

群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生

人员编制主楼_____人、综合楼及群楼_____人

保洁标准_____

二、绿化

1、绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理

2、人员编制：_____人

3、绿化标准：_____

三、保卫

1、保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序

2、人员编制：_____人

标准：_____

四、授权由物业管理公司管理的其他事项 。

第三条 物业管理服务质量（乙方按下列约定，实现目标管理）

1、室外保洁：_____

2、室外保洁：_____

3、交通秩序：_____

4、绿化：_____

5、保安：_____

6、物业使用人对乙方的满意率达到：_____

第四条 委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

费用包括：

1、工资及福利费、管理费用、税费

2、保洁工具、保洁用品及劳服用品

3、保安器械及劳服用品

4、绿化工具及劳服用品

第五条 物业管理期限

委托管理期限为_____年，自_____年_____月_____日起
到_____年_____月_____日止。

第六条 甲乙双方经协商一致，本物业的委托物业管理费用为
(大写) _____ (小写) _____。

第七条 委托物业管理费用及支付方式：_____

第八条 双方权利、义务

1、甲方权利、义务：

(1) 根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行

物业管理；

(2) 给乙方提供管理用房_____平方米（其中办公用房_____平方米，员工宿舍_____平方米）

(3) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

(6) 如有重大活动有权支配乙方人员，乙方人员必须服从安排；

(9) 对乙方人员有任免权，如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

(5) 协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门的关系；

(6) 政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方责任、权利、义务：

(1) 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本物业管理的各项规章制度；

(6) 乙方须本着高效、精干的原则在本物业设置管理机构和人员；

(7) 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

(11) 开展卓有成效的社区便民服务工作；

(12) 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第九条 合同更改、补充与终止

- 1、经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。
- 2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。
- 3、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十条 其他事项

- 1、本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害（台风、洪水、地震等），造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。
- 2、本合同自签订之日起生效；招标书为合同的有效组成部分。
- 3、本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律约束力。
- 4、双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部門调解，或诉至人民法院。

甲方（盖章）：_____ 乙方（盖章）：_____

代表（签名）：_____ 代表（签名）：_____

时间：_____

前期物业管理服务合同协议书篇十一

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，

在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条概述

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

第二条物业基本状况

2. 乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

3. 乙方所购房屋基本情况：

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1. 所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2. 共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

2. 甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料；

4. 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；

5. 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；

6. 自本协议终止时起5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，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1. 有权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. 有权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；

4. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；

5. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

6. 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。

第六条甲方对共用设备的管理

1. 设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2. 专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3. 设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4. 小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检

验合格。

5. 电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6. 电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7. 负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

第七条甲方对共用设施的管理

1. 小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2. 公共照明设施设备齐全，运行正常。

3. 道路畅通，路面平坦无损坏。

4. 污水排放畅通，沟道无积水。

5. 危险部位标志明显，有防范措施。

第八条甲方对绿化及养护的管理

1. 公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2. 绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

第九条甲方对环境卫生的管理

1. 由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部

位卫生进行保洁；

2. 公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清；
4. 雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；
5. 小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；
6. 小区内无违章临时建筑；
7. 小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；
8. 定期消杀“四害”。

第十条甲方应采取的保安措施

2. 小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件；
4. 甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1. 甲方应对车辆进出实行验证、登记制度；
2. 乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放；
3. 甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序；
4. 甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区；
5. 在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自

行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

1. 基本要求

(1) 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2) 承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

物业管理合同标准版

委托方(开发建设单位以下简称甲方)：

法定代表人：联系电话：

住所：邮政编码：

营业执照号码：

受托方(物业管理服务企业以下简称乙方)：

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《中华人民共和国合同法》、《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，甲方将(物业项目名称)委托乙方进行前期物业管理服务，订立本合同。

第一条委托物业的基本情况

物业类型：

坐落位置：市区(县)道(路、街)号

四至：东南

西北

占地面积：万平方米

建筑面积：万平方米

第二条物业管理服务事项

(四)共用绿地、水面、花木、建筑小品等的养护管理；

(六)车辆停放车位的服务与管理，特别是对未参加车辆保险的的车辆有效制止停放；

(七)维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等；

(八)物业管理有关的文件、资料和业主情况的管理，包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人档案、维修档案。

(九)乙方应当公示特约服务的内容、标准及收费标准，当业主提出上述委托服务要求时，乙方应当提供服务，业主应当按规定付费。