# 深圳市物业管理服务合同

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2024-12-26

*深圳市物业管理服务合同（精选33篇）深圳市物业管理服务合同 篇1　　甲方：深圳市业主委员会　　乙方：物业管理有限公司　　经深圳业主大会年月日投票表决，物业管理有限公司获得深圳物业管理服务权。管理服务期限为，从年月日起，至年月日截止。为保障物*

深圳市物业管理服务合同（精选33篇）

**深圳市物业管理服务合同 篇1**

　　甲方：深圳市业主委员会

　　乙方：物业管理有限公司

　　经深圳业主大会年月日投票表决，物业管理有限公司获得深圳物业管理服务权。管理服务期限为，从年月日起，至年月日截止。为保障物业管理服务正常运行，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方法律、法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

　　第一条物业基本情况

　　小区位置：深圳市

　　占地面积：平方米

　　建筑面积：平方米

　　管理及服务面积：平方米(其中管理用房平方米，服务用房平方米，独立、包括室内车库个，计平方米，管理人员宿舍平方米)

　　住宅面积：平方米

　　住宅户数：户

　　(截止年月日，业主入伙户数户)

　　第二条物业管理服务项目

　　1.承担房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。别墅围墙外墙体的维修、养护和管理。

　　2.承担房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、雨水排放系统，垃圾库、抽风排烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

　　3.承担小区内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场等)的维修、养护和管理。

　　4.承担小区内的属配套服务设施的维修、养护和管理。

　　5.承担公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括别墅墙内屋外小区消杀，公共区域(包括红线外边缘)的绿化等。

　　6.承担交通、车辆行驶、停泊及管理。

　　7.对实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关做好小区保安工作。

　　8.为业主提供社区文化娱乐服务。

　　9.做好物业及物业管理档案、资料的建立、保存,并在乙方管理期满时移交甲方。

　　10.做好政府法规和行业政策所规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

　　第三条物业管理服务标准和目标。

　　乙方提供的物业管理服务按深圳市优秀住宅小区考评标准执行，详见深圳市住宅局文件(深住[1997]13号)。

　　乙方根据甲方要求制定的《深圳物业管理服务方案》，作为本合同的必须附件。

　　第四条物业管理服务费及其管理

　　1.经甲乙双方协商决定，物业管理服务费按如下标准收取：物业和物业每平方米元/月(不包括本体维修基金)

　　2.物业管理服务费由乙方直接向业主收取;乙方应在每月10日前，向缴费业主提供上月物业服务收费明细帐单并接受业主查询。乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

　　3.业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费期超过1个月的业主进行公示通报;对欠费期超过3个月以上的业主，可提起讼诉进行追讨，败诉方除补缴纳物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

　　4.对故意拖欠物业管理服务费及水费，拒不改正者，经业主委员会同意或水务部门授权，乙方有权停止供水服务。

　　5.乙方对业主、使用人的房屋自用部份，自用设备的维修养护，及其他特约的服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

　　6.甲方应协助乙方催缴物业管理服务费，甲方承诺不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费，反对“吃霸王餐”无理拖欠物业管理服务费，侵害其他缴费业主的合法权益。乙方应作好欠费业主的催缴、统计、记账工作，物业管理服务费的欠缴户数(仅限空置、拍卖问题房)在一个管理年度期间最多不得超过15户，否则，超过部分的管理费以佣金抵扣。

　　7.乙方应按规定购买车场保险、小区公共设备、设施等财产保险，按规定为其员工办理普通社会保险(按深圳相关标准)和人身意外保险(每人100元/年)。保险费列入物业管理服务成本费开支。

　　8.乙方应按政府、行业法规，如实列支物业管理服务成本费用，按政府规定提取10%的物业管理服务佣金，不得隐瞒物管收入，虚报多报支出费用。乙方弄虚作假，乱收费，做假账，一经发现甲方有权单方解除双方合同关系。

　　9.物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每3个月向业主公布一次(张贴时间不少于1个月)，账目公布前送交业主委员会审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知业主委员会。乙方不公布账目，业主有权暂停支付物业管理服务费。

　　10.甲方有权聘请独立会计审计机构每年对上述帐目进行查验审核一次，审计费用在物业收费中支出。乙方提供的帐务虚假或严重失实的，将构成甲方解除合同的合理理由。

　　第五条专项本体维修基金的收支管理

　　1专项本体维修基金按政府收费标准，每平方米0.25元，随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，然后以业主委员会名称单独建帐列项，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用。

　　2.专项本体维修基金的使用，按物管公司先立项报价，业主委员会审核签字后才实施的程序进行运作。

　　3.专项本体维修基金的收支、使用账目，每3个月由业主委员会向业主公布一次(张贴时间不少于1个月)，接受全体业主的监督，账目公布时间为每季度后的次月15日以前。账目公布前由业主委员会送交物业管理公司核查等因备存。

　　4.业主拖欠专项本体维修基金的，由乙方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行处理。

　　第六条业主共有物业收入及其管理

　　1.游泳池、网球场、服务楼、宿舍、管理楼、停车场、库属配套的公共设施，其产权属业主共同所有。停车场及公共场地出租的所有税后收入归业主所有，以业主委员会的名称单独建帐列项。

　　2.停车场及业主共有物业，甲方委托乙方代为管理(出租)，并参照政府物业管理服务规定，按收入的10%提取车场管理服务费。第七条业主委员会经费的收支管理

　　1.业主委员会按政府有关规定“每年每100M2按8元”的标准或者业主大会核准的标准，在物业管理费中，提取业主委员会活动经费。业主委员会活动经费的收支情况，由业主委员会按季向业主公布，接受全体业主的监督。

　　2.业主委员会主任每月领取X元职务津贴和秘书每月1800元的职务津贴在物业管理服务费中立项列支。

　　第八条甲方的权利和义务

　　1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

　　2.对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经超过三分之二的业主书面表决形式，有权终止合同。

　　3.委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施。

　　4.业委会全体成员不得利用监督权以权谋私，不得在本小区物管队伍中安插亲友。

　　5.业委会全体成员不得免交、少交物管服务费、停车费，不得无理煽动业主不交物管服务费。

　　6.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，但是对于业主连续有效投诉三次以上的乙方工作人员，甲方有权要求立即进行更换。

　　7.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

　　8.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　9.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第九条乙方的权利和义务

　　1.根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，获取不当利益。

　　2.遵守国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

　　3.负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

　　4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理。

　　5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

　　6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

　　7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支帐目，不作假帐、不乱收费。

　　8.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准方可实施。

　　9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

　　10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

　　11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

　　12.不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有专门合同规定除外)。

　　第十条违约责任

　　1.如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

　　2.如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿;甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

　　3.因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方和承建商承担责任并负责善后处理。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，以政府有关部门的鉴定结论为准)

　　4.甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

　　5.因乙方原因未按约公布相关帐目或者提供虚假帐目的，甲方有权随时撤销委托终止合同并要求乙方承担由此产生的全部损失。

　　第十一条合同的终止、续约与交接

　　1.物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前10天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、XX小区资料等交接清单，送业主委员会审核。物业收费财务帐目，应于合同终止后的10日之内，送交业主委员会审核，由业主委员会聘请专业财务公司进行审计。

　　2.乙方愿意续签合同，应在合同到期前60天，书面通知业主委员会。由业主委员会召开业主大会(合同到期前30天召开)进行表决确认。管理服务期间无重大失职过失，无账务弄虚作假，表决结果业主满意率达到法定三分之二的，由业主委员会直接同乙方续签合同。

　　3.业主大会表决，业主满意率达不到三分之二，原合同到期后自行终止。由业主委员会另行招聘物业管理服务公司。

　　4.新老物业管理公司的交接过渡期最长为2个月，原物业管理公司应提供过渡期物业管理服务;2个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

　　第十二条双方争端与解决方式

　　1.一方单方解除合同的理由不充分的，另一方有权请求赔偿损失。

　　2.乙方未给予甲方交接过渡期而擅自停止物业管理服务的，应向甲方赔偿损失，损失难以计算的，按照全体业主一个月物业管理服务费总额计算。

　　3.乙方服务未达到服务标准，给物业共同利益造成损害的，应向甲方赔偿损失;给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。

　　4.甲方、乙方以及业主因物业服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，均应提交华南国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

　　第十三条其他事项

　　1.本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

　　2.乙方可制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

　　3.本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份交政府主管部门备案，三份合同具同等效力。本合同自甲乙双方签字并盖章起生效，对甲乙双方及全体业主具有约束力。

　　甲方签章：　　　　　　　　　　　　　　　　乙方签章：

　　法人代表：　　　　　　　　　　　　　　　　法人代表：

　　二OO　　年　　　月　　日

**深圳市物业管理服务合同 篇2**

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　第二条 物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(市)县\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

　　四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三条 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;甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

　　第二章 委托管理服务事项

　　第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

　　第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十三条 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条 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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

　　第十五条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条 其它委托事项

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章 委托管理期限

　　第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年(不超过3年)。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1、代表和维护业主、使用人的合法权益;经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方;协调业主、使用人、乙方之间的关系;

　　2、监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度;采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用;

　　3、审定乙方拟定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况;

　　5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告;

　　6、审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收;审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告;

　　7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行;

　　(1)无偿使用;

　　(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　9、与乙方办理物业管理验收手续时，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)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

　　(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(4)物业管理所必需的其他资料。

　　并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标;

　　12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金;

　　13、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计;

　　14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十九条 乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动;

　　2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　3、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理;

　　4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

　　5、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

　　6、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，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督;按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除;

　　7、负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告;并于每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

　　8、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目和物业维修专项资金使用情况，将物业管理服务项目、收费标准在物业管理区域内公示;

　　9、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与相邻业主协商同意并征得业主大会同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途;

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料;

　　11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况;

　　12、接受业主、使用人、甲方、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况;

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章 物业管理公共服务质量

　　第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

　　1、房屋外观;

　　2、设备运行;

　　3、共用部位、共用设施设备的维护和管理;

　　4、公共环境卫生;

　　5、绿化;

　　6、交通秩序与车辆停放;

　　7、公共秩序维护与协助消防;

　　8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修;

　　9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定;

　　2、本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳;非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、本物业管理公共服务费每\_\_\_\_\_\_\_\_\_[月]/[季]/[半年])交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　4、本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整]。

　　5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

　　6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任;

　　7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费;

　　8、物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_[该幢]/[该物业]住户实际用量共同分摊;

　　9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项处理;

　　(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

　　(2)从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十二条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

　　1、露天车位：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　2、车库：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　3、摩托车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　4、自行车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十三条 乙方受业主、物业使用人的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费用，由当事人自行约定。

　　第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。

　　第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

　　第二十七条 乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

　　第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，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。

　　业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理;

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七章 违约责任

　　第二十九条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第三十条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定;逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十一条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_支付违约金;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十二条 甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三十三条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

　　第三十四条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

　　因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

　　第三十五条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

　　第三十六条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

　　第八章 附则

　　第三十七条 自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第三十八条 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，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　第三十九条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第四十条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第四十一条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第四十二条 本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

　　第四十三条 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。

　　第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

　　(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　(二)依法向人法院起诉。

　　第四十五条 甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件;业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

　　第四十六条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第四十七条 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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　附件

　　一、本物业构成细目

　　二、本物业管理质量目标

　　三、本物业的管理方案

　　四、物业管理服务合同备案表

　　合同备案号：(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**深圳市物业管理服务合同 篇3**

　　编号：

　　甲方：主委员会

　　地址：

　　乙方：物业管理有限公司

　　法定代表人：

　　资质等级：

　　地址：

　　联系电话：

　　根据《民法典》、《物业管理条例》、中洋水景园管理规约等相关规

　　定，甲乙双方就的物业管理服务事宜，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

　　第一条物业的基本情况

　　物业名称：

　　物业类型：

　　座落位置：

　　四至范围：

　　东至：、西至、

　　南至：、北至：。

　　管理面积：住宅

　　第二条甲方权利义务：

　　1、审查物业管理服务方案、年度服务计划、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;

　　2、对乙方的管理实施监督，每年进行一次考核评定，如因乙方管

　　理不善，造成重大经济损失或管理失误，经物业管理主管部门认定，有权终止合同;

　　3、委托乙方对违反物业管理法规政策及业主规约的行为进行处

　　理：包括责令停止违章行为、拆除违章建筑、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴纳有关费用或拒不改正违章行为的责任人，采取有效措施催缴催改;

　　4、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;

　　5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　6、协助乙方开展物业管理服务、相关宣传教育和文化活动;

　　7、全力支持乙方对拒缴物业费的业主采取的有效措施;

　　8、按照相关政策、法律法规，筹集、使用、管理专项维修资金。

　　9、法规政策约定由甲方承担的其他事项和责任。

　　第三条乙方权利和义务：

　　1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全秩序、交通等实施管理与服务。

　　2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定完善物业管理制度;

　　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行为;

　　5、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，进行来访人员登记控制，安全巡逻。

　　6、汽车、两轮车停车位无偿提供全体业主停放车辆，乙方负责场地清理、车辆整理，不负保管责任

　　7、对交通秩序、车辆停放、出入登记进行管理。

　　8、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;

　　9、向业主收取物业管理服务费用;

　　10、编制物业管理服务及财务年度计划;

　　11、提前将装修房屋的注意事项和限制条件书面告知业主，并与业主订立《装修管理协议书》，每日对装修现场不少于2次的巡查监管;

　　12、向业主提供房屋自有部位、设施设备维修养护等有偿服务;

　　13、开展有效的便民服务工作;

　　14、不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务;

　　15、适时向甲方报告本管理区域内重大物业服务事项;

　　第四条维护物业及业主安全和美好环境的规则

　　业主在使用物业时，以下为禁止条款：

　　1、损坏房屋承重结构、主体结构，改变住宅入户门、外立面等部位设施的颜色、形状、规格、功能和布局，改变房屋设计用途。

　　2、在外墙面安装各种设备设施，影响整体建筑美观。

　　3、更改阳台布局、功能及外观颜色，随意打孔、改变排烟、排污、排气管道，改变安装空调位置等。

　　4、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，移动物业共用设施设备。

　　5、在区内道路、活动广场等公共区域，搭建、晾晒、私设摊点。

　　6、改变房屋使用功能，即家教、麻将馆、生产加工场所，或产生噪声、污染等经营性活动。

　　7、安装卫星接收器、外置防盗栅栏、雨棚、搭建阳光房、封闭晾晒阳台、外置花盆架等，在非预留的平台或墙面上安装其它物品等。

　　8、破坏住宅围墙灯光、景观照明。

　　9、入户门厅、楼道、楼梯间摆放车辆及杂物。

　　10、封闭排气、排水口;不配合物业公共部位、设备设施维护。

　　11、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物。

　　12、汽车、两轮车在道路公共区域乱停放。

　　13、车库、小车库单独出售出租区外停车、储物、住宿、经营等。

　　14、不按规定饲养宠物。

　　15、高空抛撒物品。

　　16、践踏损坏绿化。

　　17、在区内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声。

　　18、在区内燃放烟花爆竹、焚烧纸钱、敬斗香、做佛事等。

　　19、在大树、共用部位和相关场所悬挂物品、张贴广告、涂改宣传文字、画面或随意刻画等。

　　20、利用物业窝藏犯罪人员、赃物或其他从事危害共有利益、侵害他人合法权益的活动。

　　第五条物业管理服务费用

　　管理服务费构成主要有公共物业维护保养费，包括物业的外墙、地面道路、共用活动区域、楼梯、消防系统、智能化系统、灯光照明系统、给排水系统等;共用水电费，包括共用照明、保洁绿化等;聘用的管理服务人员工资、福利;小区公共秩序维护、环境保洁维护、绿化维护费;物管企业固定资产折旧、办公及法定税费等。

　　甲方：

　　乙方：

　　时间：

**深圳市物业管理服务合同 篇4**

　　第一章?总则

　　第一条?本合同当事人

　　委托方（以下简称甲方）：

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二条?受委托方（以下简称乙方）：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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）委托乙方实行物业管理，订立本合同。

　　第二条?物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_座落位置：\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_号四至：\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米（委托管理的物业构成细目见附件）

　　第三条?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应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章?委托管理事项

　　第三条?房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院…

　　第五条?共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、\_\_\_\_\_空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场…

　　第七条?公共绿地的养护与管理。

　　第八条?附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育场所\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第九条?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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条?交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

　　第十一条?维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条?管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第四条?第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理费：\_\_\_\_?2.保洁费：\_\_\_\_?3.保安费：\_\_\_\_?4.房屋设备运行费：\_\_\_\_?5.维修养护费：\_\_\_\_

　　第十四条?业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理\_\_\_\_\_。

　　第十五条?对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条?其他委托事项

　　第三章?委托管理期限

　　第十七条?委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。

　　第四章?双方权利义务

　　第十八条?甲方权利义务

　　1.代表和维护产权人、使用人的合法权益；

　　2.制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；

　　3.审定乙方制定的物业管理方案；

　　4.检查监督乙方管理工作的执行情况；

　　5.审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

　　6、.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房（产权仍属甲方），由乙方按下列第\_\_\_\_项执行；

　　（1）?无偿使用；（2）?按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_。

　　7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供；

　　8.当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_\_\_\_\_方式偿付；

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；（1）\_\_\_\_?（2）\_\_\_\_

　　10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活；

　　第十九条?乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安；

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理；

　　4.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

　　5.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，?经双方议定后由乙方组织实施；

　　6.向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督；

　　7.每\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况；

　　8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

　　9.本合同终止时，乙方必须向甲全部管理用房及物业管理的全部档案资料；

　　第五章?物业管理服务要求标准

　　第二十条?乙方须按下列约定实现管理目标即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　1.房屋外观：\_\_\_\_?2.设备运行：\_\_\_\_?3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_?4.公共环境：\_\_\_\_?5.绿化：\_\_\_\_?6.交通秩序：\_\_\_\_?7.保安：\_\_\_\_?8.急修：\_\_\_\_?小修：\_\_\_\_

　　第六章?物业管理服务费用

　　第二十一条?物业管理服务费

　　1.管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_元向业主收取；

　　2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取；

　　3.保安费由乙方按建筑面积生平方米\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取；

　　4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取；

　　5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_调整；

　　6.对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

　　第二十二条?住宅区域的非居住用房管理服务费按居住\_\_\_\_\_标准的\_\_\_\_\_\_倍收取。

　　第二十三条?车位和使用管理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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十四条?乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

　　第二十五条?乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

　　1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十六条?房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

　　第七章?违约责任

　　第二十七条?甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十八条?乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十九条?乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高\_\_\_\_\_标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十条?甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同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。

　　第八章?附则

　　第三十一条?双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

　　第三十二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，补充协议与合同具有相同等效力。

　　第三十三条?本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第三十四条?本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十五条?因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十六条?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。

　　第三十七条?本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_委员会裁决（当事人双方没有达成书面\_\_\_\_\_协议的，可以向人民法院起诉）。

　　第三十八条?合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_前向对方提出书面意见。

　　第三十九条?本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　附

　　业主公约

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

　　一、?在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

　　二、?执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

　　三、?委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

　　四、?全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

　　五、?业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

　　六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

　　七、?业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门\_\_\_\_\_处理。

　　八、业主对委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

　　九、?凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

　　十、?与其他非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

　　十一、?在本物业范围内，不得有下列行为：

　　（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

　　（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

　　（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

　　（4）损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

　　（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

　　（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

　　（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品；

　　（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

　　（9）影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

　　（10）随意停放\_\_\_\_\_；

　　（11）聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为；

　　（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

　　（13）法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

　　十二、?人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

　　十三、?按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

　　十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

　　十五、?自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

　　十六、?加强精神文明建设，弘扬\_\_\_\_\_道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**深圳市物业管理服务合同 篇5**

　　第一章

　　第一条本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_号

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

　　第三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，本物业全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章委托管理事项

　　第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_。

　　第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

　　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、外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

　　第七条公共绿地的养护与管理。

　　第八条附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体场所\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

　　第九条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫、垃圾的收集、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_、\_\_\_、\_\_\_。

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

　　第十五条对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_等措施。

　　第十六条其他委托事项

　　第三章委托管理期限

　　第十七条委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。

　　第四章双方权利义务

　　第十八条甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

　　6、在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_项执行;

　　(1)无偿使用;

　　(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_。

　　7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供;

　　8.当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_方式偿付;

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

　　第十九条乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　3.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　4.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

　　5.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，经双方议定后由乙方组织实施;

　　6.向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督;

　　7.每\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;

　　8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

　　9.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;

　　第五章物业管理服务要求标准

　　第二十条乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方管理满意率达到\_\_\_%

　　1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_

　　2.设备运行：\_\_\_\_\_\_

　　3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

　　4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十一条物业管理服务费

　　1.管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主收取;

　　2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

　　3.保安费由乙方按建筑面积生平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

　　4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

　　5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

　　6.对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

　　第二十二条住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_倍取。

　　第二十三条车位和使用管理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：\_\_\_\_\_\_

　　第二十四条乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

　　第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定下：

　　1.\_\_\_\_\_\_

　　2.\_\_\_\_\_\_

　　第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

　　第七章违约责任

　　第二十七条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_款的约定，使乙方未完成规管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十八条乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十九条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十条甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同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。

　　第八章附则

　　第三十一条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_天内，根据甲方委托管理项，办理接管验收手续。

　　第三十二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，充协议与合同具有相同等效力。

　　第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第三十四条本合同正本连同附件\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十六条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十七条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，请\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

　　第三十八条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第三十九条本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章：乙方签章：

　　代表人：代表人：

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

**深圳市物业管理服务合同 篇6**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一条 物业名称、地址、面积

　　大厦是由甲方兴建\_\_\_\_\_\_\_\_\_坐落\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号的\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构大厦。乙方承租该大厦第\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_型\_\_\_\_\_\_\_\_\_单位(以下简称该物业)。该物业建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，详见平面图。

　　第二条 甲方同意根据下列条款将该物业出租给乙方使用。乙方愿意承租。

　　第三条 该物业内部之所有物

　　该物业内部之所有物于租赁期开始之日起，一并交付乙方使用，租金已包括内部所有物的租赁费用，该物业内部所有物包括全部固定装置、地板、墙壁、天花板、楔柱、窗户及设备(清单见本合同附件)。

　　第四条 租金及租赁期限

　　1.甲乙双方议定该物业每月租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;租赁期自甲方向乙方发出该物业的交付使用通知书之日起第十四天开始，共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。甲方须于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日或之前向乙方发出该物业的交付使用通知书，如甲方遇下列特殊原因，可延期交付该物业，而不用承担任何违约责任。但甲方应将延期原因书面通知乙方。

　　(1)人力不可抗拒的自然灾害或其他事故;

　　(2)施工过程当中遇到不能及时解决的异常困难及重大技术问题;

　　(3)其他非甲方所能控制的因素;

　　(4)承建商的延误;

　　(5)市政项目配套设施批准及安装延误;

　　(6)政府部门延迟批准有关文件;

　　(7)图纸更改;

　　(8)无法预见的意外事件;

　　(9)为执行当地政府的法规而致的延误;

　　(10)自来水、电力、煤气、热电部门未能按时接通。

　　2.租金不包括管理费、市政设施使用费、电话费及其他费用。

　　3.租金每月缴付一次。首月租金于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内缴付;以后于每月的第一日缴付。逾期缴付租金，每逾期一日，乙方应按月租金的百分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_向甲方缴付违约金。

　　第五条 管理费

　　1.租金不包括有关该物业的管理费。管理费由乙方按该物业管理公约的规定，向甲方或甲方聘任的管理公司缴付。管理费每月缴付一次，首月管理费于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内缴付，以后于每月的第一天缴付。逾期缴付管理费，每逾期一日，乙方应当按月管理费的百分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_向甲方或甲方聘任的管理公司缴付违约金。

　　2.甲方及/或其聘任的管理公司有权根据该物业管理公约在租赁期间内调整管理费，乙方应按时缴付新调整的管理费，不得异议。

　　3.若因不可抗力、罢工、政府行为或其他非甲方所能控制的原因导致管理服务终止或受影响，乙方不得拒交管理费。

　　第六条

　　市政设施使用费、水、电、煤气费、电话费及其他市政设施使用费用由乙方承担。因乙方逾期缴付而造成被有关部门停水、电、煤气、停止电话，后果由乙方自负。

　　第七条 保证金

　　1.乙方应于签署本合同时向甲方支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的定金。乙方还应在甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内向甲方缴付下列保证金：

　　(1)三个月租金保证金;

　　(2)三个月管理费保证金;

　　(3)水费保证金;

　　(4)电费保证金;

　　(5)电话费保证金。

　　甲方有全权决定以上(2)至(5)项保证金的金额及增收其他甲方认为需要的保证金项目。在乙方交付上述保证金时，定金将自动转为乙方应缴保证金的一部分。

　　2.若甲方调整管理费，保证金额将作出相应调整，乙方应在收到甲方书面通知七日内向甲方支付原保证金与新保证全的差额。

　　3.定金及以上保证金用作保证乙方履行本合同的所有条款。乙方违反其中任何条款，甲方可于定金及/或保证金中扣除其因此而遭受的一切损失及所支付的开支。若定金及/或保证金不足补偿甲方损失及所支付的开支，乙方应支付差额给甲方。

　　4.在乙方全面履行本合同全部条款及政府规章的条件下，甲方应当于租凭期满或于本合同提前解除及乙方将该物业以空置状态交还甲方或于甲方计清及扣除乙方拖欠甲方款项之日(以后者为准)三十天内，将保证金或其余款无息返还给乙方。

　　第八条 该物业用途

　　乙方不得将该物业用于本合同规定以外的任何用途。乙方保证不改变该物业用途。

　　第九条 不得分租等

　　未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租、转让、分租、转借给任何第三者或与其互换房屋使用。

　　第十条 装修及改建

　　1.未经甲方书面同意，乙方不得对该物业进行任何扩建或改建、装修及/或改变该物业的外观及结构，或改变及/或增加固定设备。乙方获准进行装修及改建时，应事先将设计图纸交甲方审批同意，遵照大厦装修指南的规定施工。一切费用(包括但不限于甲方审批设计图纸的费用)由乙方负担。租赁期满后，乙方须将装修及改建后的设施无偿归甲方所有或按甲方的要求恢复该物业的原状，所有费用由乙方负担。

　　2.若乙方对该物业作出的改动、扩建或拆除，因违反政府法规，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时，不论事先是否已获得甲方同意，均由乙方承担责任。甲方因此所受的任何损失由乙方全额赔偿。

　　第十一条 保险

　　乙方必须于收到甲方交付使用通知书之日起十四日内自费向甲方认可的保险公司为该物业购买有关的保险，险种及保额由甲方确定。

　　第十二条 正常使用及维修该物业

　　1.乙方应爱护和正常使用该物业及其设备，如发现该物业及其设备自然损坏，应及时通知甲方，否则甲方无须上门维修。乙方应积极配合甲方检查和维修该物业，因延误该物业维修而造成甲方或第三者的人身、财产遭受损害的，乙方负责赔偿。

　　2.因使用不当或人为造成该物业或设备损坏的，乙方应负责赔偿或修复，并负责下列涉及该物业维修项目的费用：

　　(1)排水管、厕所、化粪池的清理疏通;

　　(2)饮用水池清洗及垃圾池清理;

　　(3)门窗玻璃及小五金的更换，分电表或无分电表的表内电线、电闸、灯头、插座等更换和分水表以内水管、龙头更换;

　　(4)室内墙面的粉刷和天花板等的粉饰;

　　(5)因使用安装超水、电表容量需增容的增容费。

　　3.除以上规定外，乙方亦须自费负责保护及维修该物业内部及其内部之所有物(包括但不限于本合同附件列出之所有物)。

　　乙方如违反本条或因使用不当或人为造成损坏，应负责修复并赔偿甲方的一切损失。

　　4.甲方有权根据需要于发给乙方事先通知后，于任何时候进入及视察该物业，记录该物业内的所有物品及进行任何检查、测量、维修及施工。若乙方不按照甲方的通知立即对该物业进行本合同约定应由乙方负责的维修或其他工程，甲方可单方面强制维修或进行施工，乙方必须充分合作，有关施工费用由乙方承担。

　　第十三条 保护该物业

　　1.乙方应在租赁期内自费负责将该物业及其内部之所有物保持完好状态，要爱护和正常使用该物业及其内部之所有物，并于租赁期满或本合同提前解除时将该物业及其内部之所有物以完好状态交还甲方。

　　2.乙方不得损害该物业的任何部分。如该物业因乙方或乙方的访客、雇员、代理人、借用者的行为受到任何损害，致使甲方遭受损失，乙方应全额赔偿。

　　3.因乙方的行为或过失或因该物业爆炸或溢出水、烟、火或气体而导致大厦任何部分损毁，应由乙方负责修理及恢复原状，有关赔偿、费用及开支应由乙方负责。

　　4.乙方应采取一切防范措施，使该物业免于受火灾、水浸、风暴、台风等或其他类似的破坏。

　　第十四条 甲方紧急进入该物业

　　如遇火警或其他紧急情况，甲方及其代表有权未经乙方批准进入该物业灭火及保护财物。

　　第十五条 服从法规及管理公约

　　1.甲乙双方应共同遵守国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，接受当地房地产管理机关的监督、管理。

　　2.乙方须遵守及服从该物业管理公约或根据管理公约制订的管理规则(以下一并简称“管理公约”)。乙方应全额赔偿甲方因乙方违反以上规定而遭受的任何损失。

　　第十六条 乙方赔偿损失

　　1.如因乙方违反本合同任何条款造成或引起甲方或第三者的任何损失(不论是财物或人身，故意或过失)，均由乙方赔偿。

　　2.所有乙方的访客、雇员、借用人、代理人的过错及行为，均视为乙方的过错及行为，乙方应负全责。

　　第十七条 甲方有权招租等

　　在租赁期满前三个月内，甲方有权在该物业的外墙张挂把该物业招租或出售的告示及其他甲方认为需要张挂的资料，乙方不得提出异议或干涉。

　　第十八条 合同解除

　　1.如发生下列任何情况：

　　(1)乙方逾期\_\_\_\_\_\_\_\_\_天仍未缴付(不论甲方曾否催交)租金及/或管理费及/或其他本合同项下乙方应缴费用;

　　(2)乙方违反本合同的任何条款，经甲方指出后\_\_\_\_\_\_\_\_\_天未改正的;

　　(3)乙方破产或清盘或无力偿还其债务;

　　甲方有权重新占有该物业或其部分及单方面以书面形式解除本合同，本合同的解除将不影响甲方所有在本合同项下向乙方请求赔偿的权利。甲方并可从乙方按本合同支付的保证金内扣除甲方因上述情况所受的所有损失及开支。

　　2.如发生上述情况的(1)或(2)，甲方有权终止向乙方提供管理服务及市政设施如水、电、煤气等，直至上述情况完全纠正为止。

　　3.租赁期内，如乙方未征得甲方同意而单方面解除本合同，乙方除赔偿甲方的损失外，还应向甲方支付相当于\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月租金的违约金。

　　第十九条 交还该物业

　　1.如甲方根据本合同条款解除本合同，乙方应于收到甲方解除通知时搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方(除本合同另有规定外)，一切有关费用由乙方负担。

　　2.如甲方因任何理由无法将解除本合同的通知送达乙方，或乙方接到通知后拒绝迁出该物业及/或未能将该物业恢复至原有空置状态交还甲方，或不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权依法律规定的程序重新占有该物业并清理家具及其他所有物品并将该物业恢复原状，甲方无须对此作出任何赔偿。乙方应向甲方支付清理该物业及将该物业恢复原状及有关的所有费用。

　　3.甲方可全权处理按上述规定清理的物品。如甲方将其依法变卖，所得收益在扣除乙方拖欠甲方的所有欠款后，将余额退还乙方。

　　甲方并不因本条而有任何责任将有关物品进行变卖。乙方不得对甲方变卖物品所得款项提出异议。

　　4.租赁期满后，乙方应自费搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方，若乙方拒绝迁出该物业，及不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权按本条处理。

　　5.租赁期届满或本合同解除之日，双方应共同检查交接该物业及其所有物和设备，如发现有损坏的，应在乙方保证金中扣除，不足部分，由乙方负责赔偿。

　　6.甲乙双方在此同意和声明，在租赁期满或本合同解除时，甲方无任何义务向乙方提供任何另觅居处的援助。

　　第二十条 支付违约金等

　　本合同项下的违约金及其他赔偿金额应在确定责任后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付清，否则按逾期付租金的条款处理。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**深圳市物业管理服务合同 篇7**

　　甲方：

　　乙方:

　　大厦(以下简称“\_\_\_\_\_\_大厦”)是由\_\_\_\_\_\_投资开发公司投资兴建、物业管理公司承接物业管理的一个新型综合楼宇，一期工程由二座层欧式建筑及裙楼组成，优越的地理位置以及区域结构、区域环境为乙方企业、企业产品宣传构筑了一个全新的媒体平台。

　　根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就商业广告位租赁事宜达成以下协议：

　　第一条物业的基本情况

　　大厦位于大街8号，楼高层，设客运电梯台，为商、办、住宅综合楼宇。

　　第二条商业广告位租赁项位于大厦北楼与北裙楼过道路灯杆，数量根，尺寸为：(米)。

　　第三条商业广告位租赁期限自年月日起，至年月日止，计三个月。

　　第四条合同期间费用支付广告位租赁费计人民币元(大写：)。

　　第五条甲方工作协助乙方进行广告体安装;协助乙方负责广告体的日常检查工作;

　　第六条乙方工作将广告内容制作效果图，报甲方审核;将公司营业执照复印件、经办人身份证复印件提供给甲方备案;负责广告体的安装、及日常维护;负责广告发布期间载体安全工作;广告内容应符合国家相关法律之规定，因广告内容失实或违法、违规行为而引发的法律纠纷，乙方自行承担一切直接和间接责任。

　　第七条关子影响原状及补救措施的约定广告体安装会对所在物业的原状造成一定影响，乙方应在施工前将方案报送甲方审批备案：合同期满后如双方不再续约，应将物业恢复原样：如不能恢复，应另行制定装修方案报请甲方同意，并按方案实施，以上所有费用均由乙方承担。

　　第八条合同期满合约期满后，本合同即行终止，届时，乙方按第七条之相关规定完成有关善后工作后撤场;如乙方需继续租用，则需提前一个月向甲方提出申请，经甲方同意后，重新签订有关合约，费用另行约定。

　　第九条提前终止合同的约定合同执行期间，任何一方不得随意提前终止本合同;如因城建、规划以及甲方商业经营等需要必须终止合同时，甲方需提前15天通知乙方;乙方在广告发布期间如有违法或违反本合约的行为，甲方有权终止合同的执行。

　　第十条违约责任

　　合同执行期间，双方必须信守合同;如在合同履行中发生争议，由甲乙双方协商解决;协商不成，双方同意由南通市仲裁委员会仲裁。

　　第十一条其它

　　本合约未尽事宜，由甲乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

　　第十二条本合同共二页，一式二份，双方各执一份。

　　甲方：乙方：

　　代表：代表：

　　年月日

**深圳市物业管理服务合同 篇8**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

　　为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。

　　一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

　　（一）全院的供电供水服务管理。

　　（二）绿化，美化，保洁服务管理。

　　（三）高职中心楼住宿学生的服务管理。

　　（四）向学院交纳管理费用。

　　（五）医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

　　（六）水电，校产维修服务管理。

　　（七）文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

　　二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

　　（一）服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到师生满意。此项总费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括劳务费及卫生工具费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元垃圾清运费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元管道疏通费及化粪池窨井清污）。

　　甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内予以奖惩。

　　（二）院内现有绿地，草坪，树木等的日常维护，花木的调整移栽，节日及要求时，院内集中摆放盆景等，现有绿化面积约\_\_\_\_\_\_\_万平方米，种植树木约\_\_\_\_\_\_\_\_\_株，管护费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括全部劳务费，工具费等）。院内花草树木成活率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，及时浇水灭虫修剪、整治，因管理不善，出现死亡，按面积大小、树木棵数，除重新载植外，另给予成本费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍以内罚款。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

　　（三）收发室服务全院师生，保证发送及时无差错，假期中，每周不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次发送报纸信件等，总费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。满意率为 \_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

　　（四）医务室，保证为师生24小时值班服务，做好学生的体检工作，重病号的转送工作，办理公疗人员的有关手续，全院的卫生宣传，防疫工作等。服务费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元/年，学生体检另付费用。要求医务室建立正规财务帐。

　　（五）宇通车接送教工子女上学，每天必须按时，不丢不掉学生。接送保证每天不少于\_\_\_\_\_次，服务费共\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括司机工资，汽油费，养路费，保险费，车辆维修费等全部费用。如遇国家政策作重大调整，则其费用作相应增减。现里程为\_\_\_\_\_\_公里）。每学期向学生家长征求一次综合意见，测评，满意率低于\_\_\_\_\_％者，给予\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；满意率高于\_\_\_\_\_％者，给予\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。其它方面按《南阳理工学院车辆管理办法》执行。

　　（六）学院仓库保管。应按学院关于《仓库管理办法》执行，按照学院下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　（七）供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。

　　具体要求：事先未接到通知条件下，外电停半小时后，应立即启动自备电源，院内早上\_\_\_\_\_\_\_点半至晚\_\_\_\_\_\_\_点之间，一般情况连续停电不得超过\_\_\_\_\_\_\_小时，原则上全天24小时供水。有特殊情况，需提前通知。若达不到上述要求，每次扣减费用\_\_\_\_\_\_\_元以内。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。学院内：电价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/度，水价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/吨（承包单位除外）。电费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（如遇国家政策作重大变化，由甲乙双方作相应调整；对于实验室，微机房，多媒体教室等本年度新增的用户，由乙方装表计量，由甲方核定用电计划，计划内部分由学院另行拨付，超计划部分由乙方向用电单位收取电费；对于在承担正常教学，科研任务之外，开展有偿服务的，由学院下达用电计划，超计划部分由乙方向使用单位收取）。水费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（含绿化用水）。高压 修及水电运行，劳务及小件工具等费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　（八）做好高职中心楼住宿学生管理服务工作（住宿人数由甲乙双方共同核定），每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，实习不住校而留有床位的学生，每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　（九）学生管理

　　1.加强学生日常基本道德行为规范的教育和管理。

　　（1）严格按照《南阳理工学院学生操行成绩评定细则》修订稿的要求，抓好学生操行评定工作。

　　（2）采取有效措施，使学生不文明率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以内。

　　2.加强学生纪律教育，严肃处理违纪学生。

　　（1）要采取有力措施，使违纪率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以内。

　　（2）对违纪学生的处理，要及时准确地做好原始材料的调查取证，坚持在事实清楚，证据确凿，定性准确，处理恰当，手续完备（本人检查，证言等）的基础上，写出书面处理意见（含错误事实，性质，参加研究人员和处理结果等）。

　　（3）严禁对违纪事件隐瞒真情，弄虚作假，不及时处理或不上报。

　　（4）每幢宿舍楼每晚要有专人值班，保证新生报到，每学期开学和系一起安排学生住宿，定期检查学生晚归和外宿，将晚归和外宿学生名单一式两份报学生工作部及学生所在系，并协助查处和处理。

　　（5）谨防重大恶性事件发生，若发生重大恶性事故，除承担相应的责任外，每次处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下的罚款，并予以通报批评。

　　3.狠抓学生干部队伍的教育和管理，每学期对所有学生干部进行一次集中培训和一次考评，及时清除不合格，违法乱纪的学生干部。

　　4.服务热情，态度和蔼。若服务人员与学生谩骂，打架，视情节轻重一次罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　5.保持学生公寓内务整洁，环境干净，培养学生讲卫生的良好习惯，保持学生公寓的卫生状况良好。检查不合格，每次每栋处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下罚款。学生测评满意率在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，不奖不罚；每低于一个百点罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每高一个百分点奖励\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　（十）及时足额向学院交纳管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（酒楼以后的改造，装修等费用由乙方负担）。

**深圳市物业管理服务合同 篇9**

　　一、合同双方当事人：

　　委托方(以下简称甲方)：

　　(签章)

　　联系人：

　　联系电话：

　　受托方(以下简称乙方)：

　　(签章)

　　物业管理负责人：

　　联系电话：

　　二、物业基本状况：

　　物业名称：

　　物业类型：

　　物业座落：

　　物业总建筑面积：\_\_\_\_\_\_方米，其中：已竣工建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，尚在建的\_\_\_\_\_\_平方米;按物业类型划分，具体是：

　　①住宅建筑面积，总计\_\_\_\_\_\_平方米;独立式住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米;多层住宅\_\_\_\_\_\_ 幢\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米;8～9层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米;10～20层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米;21～30层住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米;31层以上住宅\_\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_\_套，计\_\_\_\_\_\_平方米;

　　②商务办公用房\_\_\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_\_\_，套(间)数\_\_\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米;

　　③商业用房\_\_\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_\_\_，套(间)数\_\_\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米;

　　④工业用房\_\_\_\_\_\_幢，建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米;

　　⑤机动车场(库)建筑面积总计\_\_\_\_\_\_平方米，停车位\_\_\_\_\_\_个;地面停车库\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，地面停车位\_\_\_\_\_\_个;

　　⑥其他用房\_\_\_\_\_\_处，建筑面积计\_\_\_\_\_\_平方米。

　　三、物业管理公共服务费标准(请分类填写)：

　　四、物业管理期限：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时

　　五、乙方向甲方出示的证件：

　　1、企业的营业执照，编号：

　　2、企业的物业管理资质证书，编号：

　　3、其他有关业绩证明文件：

　　六、备案时间与备案机关：

　　备案机关：

　　(盖章)

　　备案时间：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

　　说明：

　　1、乙方持本合同备案表和合同原件及相关证件到物业所在地物业管理主管部门进行合同备案。

　　2、经备案机关备案的本合同备案表由乙方收执，在进行企业资质年审、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并(均为复印件)向物业管理主管部门提交。

　　3、本合同备案表与合同文本的相关内容应保持一致。

　　4、业主可向物业管理主管部门查询合同备案信息。

　　甲方：

　　乙方：

　　时间：

**深圳市物业管理服务合同 篇10**

　　第一章　　　总　则

　　本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

　　地址：

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　地址：

　　根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及广西有关物业管理法规和政策，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对 生产场区，提供物业管理服务达成协议，特订立本合同。

　　物业基本情况

　　座落位置：

　　物业类型：经营性营业商业铺面和办公场地。

　　物业管理服务区域: (如附件)。

　　服务面积: 平方米。

　　第二章　　合作形式及管理服务期限

　　甲、乙双方合作形式：甲方委托乙方管理 ，业务上接受甲方的监督和检查。

　　委托管理期限为： 1 年。即自20\_\_年7月1日起至20\_\_年6月30日止。

　　第三章　　服务事项

　　共用部位(楼盖、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、设备房等)的日常养护和管理。

　　，共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、沟渠等)的养护、运行服务。

　　大院内公共区域清洁卫生、垃圾的收集。

　　车辆出入及停放服务，提供用邮和邮政生产车辆的停放。

　　维持公共秩序、保安服务;包括门岗服务(含集邮票品市场)、大院安全巡查及治安管理，外来人员出入管理等。

　　按甲方要求，提供合同中未尽的物业管理服务项目。

　　第四章　　双方权利义务

　　甲方权利义务

　　1、审查同意乙方拟订的物业服务制度。

　　2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

　　3、委托乙方管理的设施、设备应达到国家验收标准要求。

　　4、负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

　　5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育活动。

　　6、维护乙方合法权利，保障乙方正常开展工作，不得向第三方提供与物业管理有关的资料。

　　7、协调乙方在涉及物业管理上的各种关系。

　　8、甲方向乙方提供与物业服务相关资料复印件。

　　乙方权利义务

　　1、根据有关法律、法规政策及合同的规定，结合实际情况，协助甲方制订物业管理制度、管理办法。

　　2、按本合同第三章服务事项进行日常养护、服务与管理。

　　3、乙方不得将所辖物业的整体管理责任转让给第三方，若乙方需要委托专业公司承担所辖物业的专项管理与服务业务的，应事先征得甲方的同意。

　　4、协助编制构筑物、设施、设备、绿化等的养护计划，经双方议定后，由甲方决定组织实施。

　　5、不得占用所辖物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

　　6、接受物业管理行政主管部门及甲方的监督和指导。

　　7、不承担对物业使用人的人身保险、财产保险义务。

　　8、如因甲方原因引起所辖物业产权、工程质量与第三方的纠纷，与乙方无关。

　　9、未经甲方同意，乙方不得将甲方物业的有关资料提供给第三方，对甲方提供的保密信息有保密义务。

　　10、维持大院的公共秩序，保安服务(包括大门门岗服务、营业楼二楼集邮票品市场)、物业区域内巡查、车辆出入及停放管理、管理物业区域内的治安管理、大院安全检查及巡逻、大院交通管理、外来人员出入管理等安全管理。

　　11、 做好大院消防管理服务，包括公共区域消防设施的清洁和巡查。

　　12、做好大院公共环境卫生，包括建筑共用部位的清洁卫生，公共场地、通道、楼道、扶手、站台、天台、厕所、电梯轿厢及商定其它场地的清扫与保洁，灭蚁、除蜘蛛网、除四害，下水道、排水管、化粪池的疏通与清淤，清洁玻璃、门窗、窗台，定期清洁水池、公共通道及商定场地的灯具(含应急灯)、风扇，娱乐、运动场、休息室保洁、卧具清洗。垃圾的收集清运，上门收集垃圾及其它与卫生有关的工作。

　　第五章　　物业服务质量

　　乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　1、房屋外观

　　外观完好、整洁，发现外墙装饰脱落及时报修。

　　2、设备运行

　　(1)水、电、空调等设备日常运行正常;

　　(2)及时排除故障。

　　3、设施、设备的维修、养护，建立设施设备日常养护制度。

　　4、公共环境

　　(1)垃圾日产日清，定期进行卫生消毒;

　　(2)公共场地按标准保洁。

　　5、绿化

　　(1)绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象;

　　(2)花草树木长势良好、无明显病虫害。

　　6、车辆停放服务

　　车辆停放管理有序，公共通道和消防通道保持畅通。

　　7、甲方对乙方的满意率达到：≥85%。

　　8、若无特殊情况，急修要求三十分钟内到位，小修要求1个小时内到位。

　　第六章　　物业服务费用

　　物业服务费标准

　　一年物业服务费(含税)： (￥ 元)。

　　物业服务费的支付方式

　　1、甲方按月支付以上费用给乙方(每月10日前支付上个月的服务费用);乙方在收到款项后3个工作日内开具增值税普通发票给甲方。

　　2、甲方逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按每天应交费用的万分之五交纳滞纳金。

　　邮政所房屋共用部位、共用设施设备、公共场地、附属配套建筑和设施的维修、养护更新及费用承担方如下：

　　1、大修范围

　　(1)房屋大面积渗漏。

　　(2)修补、粉刷、清洗外墙面及楼道内墙面。

　　(3)拆砌挖补局部墙体，拆换或加固樑柱。

　　(4)室内外、上下水管道断裂。

　　(5)供电设备、给排水设备、空调设备、防盗监控系统设备、消防设备重要部件的严重损坏或整机损坏。

　　(6)照明设备电路及电力装置的局部和全部修复。

　　2、中修范围

　　(1)所有门窗、五金器具的局部损坏及整体修复。

　　(2)室内外、上下水管道水闸损坏。

　　(3)照明线路的局部和全部修复。

　　(4)墙壁、地板、天花板局部损坏。

　　3、公共部位日常维修及养护范围

　　(1)房屋熔断丝、插座、插头、空气开关、漏电开关、电源插座、各种灯头、灯座的故障维修。

　　(2)房屋水龙头失灵故障，各种水闸渗漏和损坏，室内外上下水道日常堵塞不畅，各种零配件失灵故障，水表故障的维修，卫生洁具的维修。

　　(3)处理被锈蚀的窗框、栏杆、扶手及其它设施设备。

　　(4)供电设备、给排水设备、空调设备、防盗监控系统设备、消防设备的清洁、润滑及调试加固。

　　(5)公共绿地的浇水、施肥、除虫等养护。

　　以上的大中修项目费用由甲方承担。公共部位日常维修及养护范围费用，如需更换配件的费用由甲方承担。室内日常维修费用由使用部门自行承担。

　　服务所需物资装备和物业服务工作人员的劳保用品及费用均由乙方负责。

　　因国家政策变化引起的物业服务成本的上升，双方另行协商。

　　第七章　　违约责任

　　如因甲方的原因，造成乙方未能完成双方约定的服务标准的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应赔偿乙方因此遭受的经济损失。

　　如因乙方的原因未能达到约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，合同期内超三次书面形式逾期未整改的，甲方有权终止合同。

　　甲、乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方壹万元整(￥10000.00元 )的违约金;造成对方经济损失的，应赔偿对方因此遭受的经济损失。

　　第八章　　附　则

　　合同期满后，在同等条件下，甲方优先考虑与乙方续签合同。

　　未尽事宜，由双方友好协商解决。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法律效力。

　　本合同内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

　　本合同及其补充协议中未尽事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成事故的由甲方承担责任并作善后处理。

　　本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时友好协商处理。

　　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由南宁市仲裁委员会仲裁。

　　如双方在合同期限届满前30天未书面提出异议的,合同自动续签一年。

　　本合同共捌页、壹式肆份，甲、乙双方各持贰份，具有同等法律效力。

　　本合同起经双方签字盖章生效。

　　甲方签章：　　　　　　　　　　乙方签章：

　　代表人：　　　　　　　　　　　代表人：

　　年　月　日　　　　　　　　　　年　月　日

**深圳市物业管理服务合同 篇11**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

　　为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。

　　一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

　　(一)全院的供电供水服务管理。

　　(二)绿化，美化，保洁服务管理。

　　(三)高职中心楼住宿学生的服务管理。

　　(四)向学院交纳管理费用。

　　(五)医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

　　(六)水电，校产维修服务管理。

　　(七)文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

　　二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

　　(一)服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到师生满意。此项总费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括劳务费及卫生工具费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元垃圾清运费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元管道疏通费及化粪池窨井清污)。

　　甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内予以奖惩。

　　(二)院内现有绿地，草坪，树木等的日常维护，花木的调整移栽，节日及要求时，院内集中摆放盆景等，现有绿化面积约\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米，种植树木约\_\_\_\_\_\_\_\_\_株，管护费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括全部劳务费，工具费等)。院内花草树木成活率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，及时浇水灭虫修剪、整治，因管理不善，出现死亡，按面积大小、树木棵数，除重新载植外，另给予成本费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍以内罚款。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

　　(三)收发室服务全院师生，保证发送及时无差错，假期中，每周不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次发送报纸信件等，总费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

　　(四)医务室，保证为师生24小时值班服务，做好学生的体检工作，重病号的转送工作，办理公疗人员的有关手续，全院的卫生宣传，防疫工作等。服务费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元/年，学生体检另付费用。要求医务室建立正规财务帐。

　　(五)宇通车接送教工子女上学，每天必须按时，不丢不掉学生。接送保证每天不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次，服务费共\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括司机工资，汽油费，养路费，保险费，车辆维修费等全部费用。如遇国家政策作重大调整，则其费用作相应增减。现里程为\_\_\_\_\_\_\_\_\_公里)。每学期向学生家长征求一次综合意见，测评，满意率低于\_\_\_\_\_\_\_\_\_%者，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;满意率高于\_\_\_\_\_\_\_\_\_%者，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。其它方面按《南阳理工学院车辆管理办法》执行。

　　(六)学院仓库保管。应按学院关于《仓库管理办法》执行，按照学院下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　(七)供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。

　　具体要求：事先未接到通知条件下，外电停半小时后，应立即启动自备电源，院内早上\_\_\_\_\_\_\_\_\_点半至晚\_\_\_\_\_\_\_\_\_点之间，一般情况连续停电不得超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_小时，原则上全天24小时供水。有特殊情况，需提前通知。若达不到上述要求，每次扣减费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。学院内：电价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/度，水价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/吨(承包单位除外)。电费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(如遇国家政策作重大变化，由甲乙双方作相应调整;对于实验室，微机房，多媒体教室等本年度新增的用户，由乙方装表计量，由甲方核定用电计划，计划内部分由学院另行拨付，超计划部分由乙方向用电单位收取电费;对于在承担正常教学，科研任务之外，开展有偿服务的，由学院下达用电计划，超计划部分由乙方向使用单位收取)。水费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(含绿化用水)。高压检修及水电运行，劳务及小件工具等费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

　　签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日 签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**深圳市物业管理服务合同 篇12**

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

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

　　根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议。

　　第一条 物业基本情况

　　物业名称(以下简称本物业)

　　物业类型

　　坐落位置

　　建筑面积

　　其他说明。

　　第二条 物业管理范围

　　乙方所接受的物业管理范围是物业建筑产权标注及周边区域、设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

　　(一)建筑物的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□屋顶□外墙面□承重墙体□楼面□门厅□各类通道

　　□电梯厅□车库□广场道路□室外管道□窨井□其他

　　(二)设施、设备的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□中央空调□变配电室□照明□电梯□弱电□监控设备

　　□给排水系统□泵房□消防设施□备用电源□其他

　　(三)公共秩序的管理(请在选择项中打“√”)：

　　□治安□消防□车辆□其他

　　(四)公共绿地的养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□公共绿地□花木□建筑小品□其他

　　(五)其他约定(请在选择项中打“√”)：

　　□会务接待□后勤保障□其他

　　第三条 日常管理服务职责和要求

　　(一)建筑物管理

　　做好建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

　　(二)设备设施管理

　　按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

　　(三)公共秩序管理

　　物业区域内24小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理等。

　　(四)公共环境管理

　　物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

　　(五)交通秩序维护

　　物业区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序。

　　(六)消防防灾管理

　　落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

　　(七)能源管理

　　定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

　　(八)会务及接待服务

　　按甲方要求提供日常会务服务和重要活动、重大会议的接待服务，配合做好安全保卫工作。

　　(九)其他后勤保障服务

　　根据合同约定为甲方提供餐饮、咖吧、送水、洗衣、洗车、废弃物处理、物品搬移等服务及甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

　　以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

　　第四条 管理服务期限

　　管理服务的期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第五条 管理服务的质量标准

　　乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。

　　第六条 管理服务费用及支付方式

　　(一)本物业的管理服务费用按□酬金制，酬金为每月\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币/□包干制的方式约定,合计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元，大写人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。按每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_元/每月计算。

　　(二)支付方式(请在选择项中打“√”)：

　　双方约定物业管理服务费按□每月/□每季/□每半年/□其他方式支付\_\_\_\_\_\_\_\_，支付日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(三)结算方式(请在选择项中打“√”)：

　　□国库直拨□支票□转账□其他

　　在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升，甲乙双方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

　　第七条 双方的权利义务

　　(一)甲方的权利义务

　　1.有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制、费用预算。

　　2.有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。

　　3.为乙方的管理服务提供必要的工作条 件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房(含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等设施和涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。

　　4.按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。

　　5.按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

　　(二)乙方的权利义务

　　1.应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定。

　　2.保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。

　　3.对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

　　4.合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料;所有移交的内容都应有清单并由双方签收;全部手续完成后签署物业移交确认书。

　　5.按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

　　第八条 违约责任

　　(一)乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方逾期支付管理服务费用的，每逾期一天按未付物业费用金额的\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

　　(二)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用。

　　(三)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿;因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

　　(四)因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

　　(五)其他违约责任

　　第九条 争议解决方式

　　双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解;也可提请上海仲裁委员会仲裁(不愿意仲裁而选择向法院提起诉讼的，请双方在签署合同时将此仲裁条 款划去)。

　　其他约定

　　合同附件

　　(一)本项目招投标过程中的有关文件作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。如招投标文件内容同本合同条 款有不一致处，以本合同条 款为准。

　　(二)对本合同的未尽事宜，可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。(详见补充协议)

　　第十二条 合同生效

　　本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_份。

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

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

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

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

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**深圳市物业管理服务合同 篇13**

　　第一部分 合同协议书

　　甲方(党政机关) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(物业企业)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (物业名称)物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

　　第1条 物业基本情况

　　物业名称 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (以下简称本物业)

　　物业类型 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　坐落位置 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　建筑面积 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业管理服务区域四至：

　　东至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　南至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　西至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　北至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第2条 物业管理服务范围

　　乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

　　物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件，物业构成明细以甲乙双方实际验收交接清单为准。

　　第3条 服务质量标准

　　依据相关法律规定以及本合同的约定。

　　第4条 合同期限

　　本合同的期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

　　第5条 合同价款

　　合同价款为人民币 元(大写: )。

　　除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

　　第6条 物业管理用房

　　甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房建筑面积为 平方米，位于 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。 物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

　　第7条 合同生效

　　本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式 份，双方各执 份。

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

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(公章或合同专用章) (公章或合同专用章)

　　法定代表人或其授权代表： 法定代表人或其授权代表：

　　(签字) (签字)

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

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　单位代码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 单位代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　电话： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电话： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 传真： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　账号： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签约时间： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签约地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二部分 通用条款

　　第1条 一般规定

　　1.1 合同文件的组成

　　合同文件相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

　　(1)本合同协议书

　　(2)中标通知书

　　(3)投标书及其附件

　　(4)本合同专用条款

　　(5)本合同通用条款

　　(6)国家和地方标准、规范及有关技术文件

　　(7)构成合同组成部分的其他文件

　　双方在履行合同过程中形成的补充约定等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

　　1.2 标准、规范

　　本合同适用于有关物业管理服务的各类国家及地方标准规范或行业标准规范或企业标准规范，合同双方需强调遵照执行的标准规范可在专用条款中约定。

　　1.3 遵守法律

　　1.3.1 甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得。

　　1.3.2 乙方应按时向所雇用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

　　1.4 保密事项

　　甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任，双方签订的保密协议作为合同附件。

　　1.5 廉政责任

　　甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

　　第2条 物业交接

　　甲乙双方应在本合同生效之前，就物业交接办法、时间、内容、程序、查验要求、责任等，按国家相关文件要求进行约定，具体内容和要求详见专用条款。

　　第3条 业户(业户代表)、大楼管理委员会及其会议

　　3.1 对于党政机关非集中办公点，具有物业使用权的党政机关即为业户，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利义务。

　　3.2 对于党政机关集中办公点，入驻党政机关集中办公点的党政机关即为业户，应按照相关规定，成立大楼管理委员会(以下简称大楼管委会)，成员由入驻党政机关组成。大楼管委会依管理规约取得授权后，委托一家党政机关作为业户代表，与物业管理服务单位签订合同并行使和履行合同的权利义务;也可由各党政机关作为业户与物业管理服务单位分别签订合同，并行使和履行合同的权利义务。大楼管委会应定期召开大楼管委会会议，加强与物业管理服务单位的沟通协调，共同推进物业管理服务质量的提高。

　　第4条 物业管理服务内容和要求

　　根据双方约定，乙方为本物业管理区域的甲方提供以下物业管理服务内容(具体标准要求详见专用条款)。

　　4.1 综合管理。根据本物业的特点和甲方授权的服务要求，组织协调专业服务单位做好物业管理服务工作，管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

　　4.2 建筑物管理。做好物业管理区域建筑物及其附属设施的检查和维修养护工作，使建筑物及其附属设施处于完好状态。

　　4.3 设施设备管理。针对设施设备特点，制定科学、严密、切实可行的操作规程，做好日常运行、维修、养护和管理工作;对操作人员进行相关培训，国家规定需持证上岗的工种必须持证上岗;加强维护保养工作;定期校验设备中的仪表和安全附件，确保设备灵敏可靠;科学检测、诊断故障，确保设施设备安全运行;做好设备事故预防和处理工作。

　　4.4 保洁服务。做好物业管理区域公共部位和相应场所的清洁卫生、消杀灭害、垃圾收集分类和清运等工作。

　　4.5 绿化养护和管理。做好物业管理区域的公共绿地、树木、灌木、景观及室内公共场所植物等养护、管理工作。

　　4.6 节能管理。在甲方的指导下开展公共机构节能工作，做好物业管理服务区域的电、水、燃气等能源资源消耗的统计、分析工作，配合做好能源分项计量、办公建筑能源审计、节能技术改造等节能工作，不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

　　4.7 公共秩序管理。维护物业管理区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出入管理、安全巡视、24小时物业监控和突发事件处理等。

　　4.8 交通秩序维护与车辆停放管理。维护物业管理区域各类车辆进出秩序，引导车辆有序停放，加强停车场所的安全使用管理。

　　4.9 消防防灾管理。完善各类消防管理制度，落实消防工作责任制，负责物业管理服务区域的消防监控值班和巡查，消除火灾等安全隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门及甲方做好处置应对。

　　4.10 会务及接待服务。按甲方要求提供日常会务服务和重要政务活动保障，并配合甲方做好安全保卫工作。

　　第5条 延伸服务

　　除约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供的其他物业管理服务(通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、各类废弃物处理、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务)，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用约定详见专用条款。

　　第6条 物业管理服务项目分包

　　对绿化、保洁、安保、通信服务等涉及专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包，专业分包项目由甲乙双方协商后在专用条款中明确。

　　6.1 乙方选择的专业分包单位，须经甲方同意后方可签约实施。

　　6.2 乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

　　6.3 分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

　　第7条 甲方的权利义务

　　7.1 审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

　　7.2 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

　　7.3 制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

　　7.4 对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

　　7.5 为乙方的管理服务提供必要的工作条件，包括办公用房、设备工具库房(包含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等，以及物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

　　7.6 对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。

　　7.7 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

　　7.8 定期召开大楼管委会会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

　　7.9 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

　　第8条 乙方的权利义务

　　8.1 在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验,并做好书面确认工作;对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

　　8.2 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

　　8.3 根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和相关费用预算，报送甲方审定。

　　8.4 保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

　　8.5 非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途;不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地;确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

　　8.6 对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

　　8.7 协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

　　8.8 乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训;遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

　　8.9 按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

　　8.10 投保物业公众责任险。

　　8.11 乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告;合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告;合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收;全部手续完成后签署物业移交确认书。

　　第9条 物业维修养护

　　9.1 甲方所支付物业费用中已包含物业维修日常小修费用，该费用按物业总价百分比计算，相关约定详见专用条款。超过物业维修日常小修费用标准的维修项目，乙方需按维修申报程序向甲方申请，列入物业维修日常小修费用的单项单件维修费用(含物件更换费用)标准约定详见专用条款。

　　9.2 物业大中修和应急专项维修费用由甲方按照大中修维修申报程序向有关部门申请，物业大中修和应急专项维修约定详见专用条款。

　　9.3 甲方应创造条件，指导、协助乙方推进物业维修信息化管理，提高物业管理水平。

　　第10条 节能管理

　　10.1 甲方对乙方节能工作进行指导，配合乙方做好行为节能、管理节能、技术节能等工作。

　　10.2 乙方应重视物业节能工作，配备专门人员从事节能管理，建立能源资源消耗统计台账和主要用能设施设备台账，积极实施用电需求侧平衡管理，完成市节能监察部门布置的各项节能监察工作，相关约定详见专用条款。

　　第11条 物业管理服务质量评估

　　甲方按照相关规定要求，对乙方服务管理质量进行监督评价，并邀请社会专业机构对物业管理服务进行服务满意度第三方测评，相关约定详见专用条款。

　　第12条 物业管理服务收费计价方式和支付方式

　　12.1 本物业管理服务费采取包干制或酬金制的方式，具体收费形式在专用条款中约定。

　　12.2 物业管理服务费用由以下项目构成：

　　(1)管理服务人员费用;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行及维护费用;

　　(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)公众责任保险费用;

　　(8)其他。

　　各类能耗费用收费计价方式在专用条款中约定。

　　12.3 乙方按照包干制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，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，具体收费标准详见专用条款。

　　12.4 乙方按照酬金制标准收取物业管理服务费用的，应向甲方公布物业管理服务年度计划、物业管理服务资金年度预决算和物业管理服务资金收支情况，具体收费标准详见专用条款。

　　12.5 在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目等情况，甲乙双方可通过协商，对物业管理服务费作相应调整。

　　12.6 甲方付款时间以财政拨付时间为准，相关约定详见专用条款。

　　第13条 履约保证金

　　13.1 为保证乙方按合同约定的服务质量履行合同，乙方需向甲方提交履约保证金。乙方在合同正式签约并收到甲方首次付款后，按合同总价一定比例的金额向甲方提交履约保证金，相关约定详见专用条款。

　　13.2 按合同约定考核验收合格后，甲方一次性将履约保证金无息退还乙方，无正当理由逾期不退的，甲方应承担由此而造成的乙方直接经济损失，相关约定详见专用条款。

　　13.3 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需费用均由乙方负担。

　　第14条 违约责任

　　14.1 乙方违约，甲方可扣除相应的履约保证金。

　　14.2 乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用的，甲方应向乙方支付违约金，相关约定详见专用条款。

　　14.3 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用;乙方延迟履行超过30日的，甲方有权解除本合同。

　　14.4 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿;因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同。

　　14.5 因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

　　14.6 其他违约责任在专用条款中约定。

　　第15条 争议解决方式

　　双方发生争议的，争议解决方式在专用条款中约定。

　　第16条 附则

　　16.1 本合同未尽事宜，可经双方协商一致后另行签订补充协议。补充协议作为本合同的组成部分。补充协议内容与本合同不一致的，从补充协议。

　　16.2 文件送达。甲乙双方应在专用条款中明确双方在履行合同过程中发生文件往来时的送达地址，任何一方的送达地址发生变更时，应及时以书面形式通知另一方。

　　第三部分 专用条款

　　第1条 一般规定

　　1.2 适用于本合同的有关物业管理服务的各类文件规定，包括但不仅限于以下各项：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　1.4 保密事项

　　签订 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 保密协议作为本合同附件。

　　1.5 廉政责任

　　签订 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 廉政责任书作为本合同附件。

　　第2条 物业交接

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第4条 物业管理服务内容和要求

　　4.1 综合管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.2 建筑物管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.3 设施设备管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.4 保洁服务标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.5 绿化养护和管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.6 节能管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.7 公共秩序管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.8 交通秩序维护与车辆停放管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.9 消防防灾管理标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4.10 会务及接待服务标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第5条 延伸服务

　　5.1 延伸服务内容：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　5.2 延伸服务标准要求：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第6条 物业管理服务项目分包

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第9条 物业维修保养

　　9.1 物业维修日常小修费用。该费用按物业总价 %计算，共计费用 元。单项单件维修费用(含物件更换费用)低于人民币 元，列入物业维修日常小修费用;超过 元的维修项目，列入物业大中修或应急维修，乙方需通过年度维修申报程序向甲方申请。日常小修应做好财务和账目登记，乙方在每个季度第3个月末向甲方出具物业维修日常小修费用使用情况明细表。当年内未使用完的小修费用，纳入次年小修费用继续专项使用。

　　9.2 物业大中修和应急专项维修：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第10条 节能管理

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第11条 物业管理服务质量评估

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第12条 物业管理服务收费计价方式

　　12.1 甲乙双方协商一致采用□包干制□酬金制方式计费收费。

　　12.2 物业管理服务费用构成和收费标准：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　12.6 支付方式：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第13条 履约保证金

　　13.1 合同正式签约并收到甲方付款的 个工作日内，乙方出具合同总价的 %作为银行履约保函。

　　13.2 甲方无正当理由逾期未退银行履约保函的：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第14条 违约责任

　　14.2 甲方无正常理由逾期未支付管理服务费用的，每逾期1天按未付物业费用金额 ‰向乙方支付违约金。

　　14.6 其他违约责任：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第15条 争议解决方式

　　双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解;也可提请上海仲裁委员会仲裁(不愿意仲裁而选择向法院提起诉讼的，请双方在签署合同时将此仲裁条款划去)。

　　第16条 附则

　　16.2 文件送达地址

　　文件送达甲方的地址和邮政编码：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　文件送达乙方的地址和邮政编码：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　附件：

**深圳市物业管理服务合同 篇14**

　　委托物业管理服务合同范文

　　第一章总则

　　第一条本合同当事人

　　委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二条物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

　　四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第三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应付履行本合同承担相应的责任。

　　第二章委托管理事项

　　第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括承重结构部位，户外墙面、楼梯间、直廊通道、门厅、楼内共用存车库、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、落水管、住宅区道路、绿地沟渠、池、井、室外停车场、车库、游泳池、小区自管公厕、垃圾间、垃圾箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条市政公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、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第八条公建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、娱乐教育场所。

　　第九条公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条维修公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

　　年\_\_\_\_\_\_\_\_\_次。

　　第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理服务费：月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　2、代收代办费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3、特约服务费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十六条对业主和物业使用人违反业主临时公约的行为、针对具体行为并根据情节轻重、采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十七条其它委托事项。

　　第三章委托管理期限

　　第十八条委托管理期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_首届业主委员会正式签订物业管理合同时止。

　　首届业主大会召开后，本合同自行终止，首届业主大会可按照规定选聘或者续聘物业企业，并签订本住宅区的物业管理委托合同。

　　第四章双方权利义务

　　第十九条甲方权利义务

　　1、在销售物业之前，制定业主临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定并要求业主和物业使用人遵守;

　　2、在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明;

　　在与物业买受人签订物业买卖合同时，应当要求物业买受人对遵守业主临时公约予以书面承诺;

　　3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容;

　　4、审定乙方拟定的物业管理立案制度;

　　5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、账务预算及决算;

　　7、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

　　如存在质量问题，按以下方式处理：

　　负责返修;

　　委托乙方返修，支付全部费用;

　　8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　9、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　无偿使用;

　　按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　10、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供委托管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/2;

　　合计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　11、

　　负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供;

　　12、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时，由乙方负责催交;

　　13、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　15、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十条乙方权利义务

　　1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　2、与物业购买人签订前期物业管理服务协议;

　　3、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理;

　　4、按本合同第十六条的约定，对业主、物业使用人违反业主临时公约的行为进行处理;

　　5、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

　　6、负责编制房屋、公用部位公用设施设备年度养护计划和维修方案，经双方议定后由乙方组织实施，维修经费来源\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　7、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　8、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

　　9、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费收支帐目;

　　10、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

　　11、

　　本合同终止或业主大会决议解聘乙方时，乙方必须在合同终止日或在接到解聘通知后7日内，退出该物业管理区域并向甲方或业主委员会移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

　　12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章物业管理服务质量

　　第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　1、房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3、房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4、公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5、绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6、交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7、保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8、急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十二条物业管理服务费

　　1、本物业的物业管理服务费，住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/2及非住宅房屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/2由乙方按有关规定向业主或物业使用人收取;

　　2、空置房屋的物业管理服务费，由乙方按约定的收费标准向产权人收取;

　　3、业主或使用人逾期未交纳物业管理服务费的，按业主临时公约中的有关约定，加收滞纳金。

　　第二十三条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1、露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十四条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按约定支付费用。

　　第二十五条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十六条房屋保修期满后的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1、房屋共用部位的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;

　　维修、更新费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　2、房屋共用设施、设备的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;

　　维修、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　3、房屋共用部位、共用设施、设备的维修资金，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_负责筹集;

　　维修资金用于保修期满后住宅共用部位共用设施设备的维修。

　　未设立维修资金的维修费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　4、维修资金的其他约定

　　第七章违约责任

　　第二十七条甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;

　　造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十八条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;

　　造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十九条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;

　　造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十条甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，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。

　　第三十一条甲乙双方的其他约定

　　第八章附则

　　第三十二条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完接管验收手续。

　　第三十三条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，经业主大会同意后，可续订合同。

　　第三十四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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第三十五条本合同之附件均为合同有效组成部分。

　　本合同及其附件内，空格部门填写的文字与印刷文字具有同等效力。

　　第三十六条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲方双方及房地产行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十七条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

　　产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　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，双方应协商解决或报请房地产行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

　　第四十条合同期满合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第四十一条本合同经房地产行政主管部门备案后生效。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**深圳市物业管理服务合同 篇15**

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　第二条物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区（市）县\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

　　四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三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；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

　　第二章委托管理服务事项

　　第四条房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第六条附属建筑物、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第七条共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第八条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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第九条公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

　　第十一条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第十三条根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

　　第十五条对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条其它委托事项

　　第三章委托管理期限

　　第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年（不超过3年）。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

　　第四章双方权利义务

　　第十八条甲方权利义务

　　1、代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

　　2、监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

　　3、审定乙方拟定的物业管理方案；

　　4、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

　　5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告；

　　6、审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告；

　　7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行；

　　（1）无偿使用；

　　（2）按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　9、与乙方办理物业管理验收手续时，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）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

　　（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

　　（4）物业管理所必需的其他资料。

　　并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标；

　　12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

　　13、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计；

　　第十九条乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；

　　2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理；

　　4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

**深圳市物业管理服务合同 篇16**

　　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：1、;2、;3、。

　　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。

　　第七条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：1、;2、。

　　第四章物业的经营与管理

　　第八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。

　　第九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。

　　第十条本物业管理区域内的会所属(全体业主/甲方)所有。会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：1、;2、。

　　第十一条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：1、;2、。

　　第五章物业的承接验收

　　第十二条乙方承接物业时，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：1、;2、;3、。

　　第十三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：1、;2、;3、。甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：1、;2、;3、。

　　第十四条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应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。

　　第十五条乙方承接物业时，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;4、。

　　第十六条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保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

　　第十七条业主大会成立前，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。

　　第十八条乙方可采取规劝、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。

　　第十九条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

　　第二十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。

　　第二十一条乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

　　第二十二条甲方应于(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。

　　第二十三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

　　第二十四条专项维修资金的缴存。

　　第二十五条专项维修资金的管理。

　　第二十六条专项维修资金的使用。

　　第二十七条专项维修资金的续筹。

　　第八章违约责任

　　第二十八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。

　　第二十九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。

　　第三十一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。

　　第三十二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。

　　第三十三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;5、。

　　第九章其他事项

　　第三十四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。

　　第三十五条本合同期满前月，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。

　　第三十八条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

　　第三十九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。

　　第四十一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。

　　第四十二条本合同一式份，甲、乙双方各执份。

　　甲方(签章)乙方(签章)

　　法定代表人法定代表人年月日

**深圳市物业管理服务合同 篇17**

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

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　根据《民法典》、《物业管理条例》、中洋水景园管理规约等相关规定，甲乙双方就的物业管理服务事宜，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

　　第一条物业的基本情况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四至范围：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　管理面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二条甲方权利义务：

　　1、审查物业管理服务方案、年度服务计划、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;

　　2、对乙方的管理实施监督，每年进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经物业管理主管部门认定，有权终止合同;

　　3、委托乙方对违反物业管理法规政策及业主规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、拆除违章建筑、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴纳有关费用或拒不改正违章行为的责任人，采取有效措施催缴催改;

　　4、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;

　　5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　6、协助乙方开展物业管理服务、相关宣传教育和文化活动;

　　7、全力支持乙方对拒缴物业费的业主采取的有效措施;

　　8、按照相关政策、法律法规，筹集、使用、管理专项维修资金。

　　9、法规政策约定由甲方承担的其他事项和责任。

　　第三条乙方权利和义务：

　　1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全秩序、交通等实施管理与服务。

　　2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定完善物业管理制度;

　　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行为;

　　5、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，进行来访人员登记控制，安全巡逻。

　　6、汽车、两轮车停车位无偿提供全体业主停放车辆，乙方负责场地清理、车辆整理，不负保管责任。

　　7、对交通秩序、车辆停放、出入登记进行管理。

　　8、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;

　　9、向业主收取物业管理服务费用;

　　10、编制物业管理服务及财务年度计划;

　　11、提前将装修房屋的注意事项和限制条件书面告知业主，并与业主订立《装修管理协议书》，每日对装修现场不少于2次的巡查监管;

　　12、向业主提供房屋自有部位、设施设备维修养护等有偿服务;

　　13、开展有效的便民服务工作;

　　14、不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务;

　　15、适时向甲方报告本管理区域内重大物业服务事项;

　　第四条维护物业及业主安全和美好环境的规则

　　业主在使用物业时，以下为禁止条款：

　　1、损坏房屋承重结构、主体结构，改变住宅入户门、外立面等部位设施的颜色、形状、规格、功能和布局，改变房屋设计用途。

　　2、在外墙面安装各种设备设施，影响整体建筑美观。

　　3、更改阳台布局、功能及外观颜色，随意打孔、改变排烟、排污、排气管道，改变安装空调位置等。

　　4、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，移动物业共用设施设备。

　　5、在区内道路、活动广场等公共区域，搭建、晾晒、私设摊点。

　　6、改变房屋使用功能，即家教、麻将馆、生产加工场所，或产生噪声、污染等经营性活动。

　　7、安装卫星接收器、外置防盗栅栏、雨棚、搭建阳光房、封闭晾晒阳台、外置花盆架等，在非预留的平台或墙面上安装其它物品等。

　　8、破坏住宅围墙灯光、景观照明。

　　9、入户门厅、楼道、楼梯间摆放车辆及杂物。

　　10、封闭排气、排水口;不配合物业公共部位、设备设施维护。

　　11、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物。

　　12、汽车、两轮车在道路公共区域乱停放。

　　13、车库、小车库单独出售出租区外停车、储物、住宿、经营等。

　　14、不按规定饲养宠物。

　　15、高空抛撒物品。

　　16、践踏损坏绿化。

　　17、在区内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声。

　　18、在区内燃放烟花爆竹、焚烧纸钱、敬斗香、做佛事等。

　　19、在大树、共用部位和相关场所悬挂物品、张贴广告、涂改宣传文字、画面或随意刻画等。

　　20、利用物业窝藏犯罪人员、赃物或其他从事危害共有利益、侵害他人合法权益的活动。

　　第五条物业管理服务费用

　　1、管理服务费构成主要有公共物业维护保养费，包括物业的外墙、地面道路、共用活动区域、楼梯、消防系统、智能化系统、灯光照明系统、给排水系统等;共用水电费，包括共用照明、保洁绿化等;聘用的管理服务人员工资、福利;小区公共秩序维护、环境保洁维护、绿化维护费;物管企业固定资产折旧、办公及法定税费等。

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

　　年 月 日年 月 日

**深圳市物业管理服务合同 篇18**

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

　　主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　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。

　　第二条　物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区（市）县\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_号

　　四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北

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

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

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三条　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；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

　　第二章　委托管理服务事项

　　第四条　房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_

　　第五条　共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条　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。

　　第七条　共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条　交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

　　第十一条　维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

　　第十二条　管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十三条　根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条　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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

　　第十五条　对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条　其它委托事项

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

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

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

　　第三章　委托管理期限

　　第十七条　委托管理期限为\_\_\_\_\_年（不超过3年）。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止

　　第四章　双方权利义务

　　第十八条　甲方权利义务

　　1.代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

　　2.监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

　　3.审定乙方拟定的物业管理方案；

　　4.检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

　　5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告；

　　6.审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告；

　　7.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　8.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行；

　　（1）无偿使用；

　　（2）按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　9.与乙方办理物业管理验收手续时，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）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

　　（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

　　（4）物业管理所必需的其他资料。

　　并于合同生效之日起\_\_\_\_\_ \_\_日内向乙方移交；

　　10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标；

　　12.负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

　　13.甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计；

**深圳市物业管理服务合同 篇19**

　　甲方：

　　住址：

　　法人代表：

　　身份证号：

　　乙方：

　　住址：

　　身份证号：

　　风险提示：

　　合作的方式多种多样，如合作设立公司、合作开发软件、合作购销产品等等，不同合作方式涉及到不同的项目内容，相应的协议条款可能大不相同。

　　本协议的条款设置建立在特定项目的基础上，仅供参考。实践中，需要根据双方实际的合作方式、项目内容、权利义务等，修改或重新拟定条款。

　　为了扩大市场，提高经济效益，塑造物业品牌，实现共同发展之目标。甲乙双方经坦诚、友好协商，就物业管理服务事宜达成如下合作协议：

　　一、甲方同意乙方以甲方名义对外承接\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理服务业务。业务范围包括物业项目全委管理服务、单项物业服务及基于物业项目管理开展的多种活动。

　　二、甲方全力配合乙方基于业务开展而进行的参观调研、投标活动、发票开具、劳动合同办理等企业业务。

　　三、甲方同意条件具备的情况下设立分公司，自主经营管理乙方开展的物业相关业务。

　　四、双方协商同意由甲方指派\_\_\_\_\_\_\_\_\_为乙方开展物业业务总协调人，授权其决策和处理乙方物业业务有关的全部事务。双方同意根据业务需要由甲方派驻项目经理及财务人员，所派驻人员由甲方指派总负责人协调安排。

　　五、甲方负责分公司工商注册、协助收费审批及行政部门手续办理，办理手续的相关费用由乙方支付。

　　六、在协议有效期内，乙方：

　　1、负责所开展物业服务(分公司业务)的收支经营并自负盈亏。

　　2、负责支付所开展业务(分公司业务)向税务、工商等各类部门缴纳的税费和其他各类费用。

　　3、负责处理并承担所开展业务(分公司业务)物业服务有关的全部经济纠纷、员工劳动纠纷和其他所有纠纷导致的经济责任。

　　4、甲方指派总负责人费用由甲方自行承担，甲方派驻参与乙方管理人员及财务人员的工资等费用由乙方直接支付。

　　七、本合同签订后乙方自行承接本合同所述物业项目，乙方就具体物业项目服务内容及标的额自行决策，前期运作所需费用由乙方自行承担。

　　八、投标后签署《物业服务合同》所约定期限内，乙方每年向甲方支付物业服务管理服务费\_\_\_\_\_\_\_\_\_，支付方式：《物业服务合同》签订之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内乙方向甲方支付管理服务费用，甲方开具内部收据。

　　九、甲方为乙方服务项目独立设立财务账目，物业服务方将物业服务费支付甲方账户后，乙方需持与物业服务相关的正式发票向甲方支取其账户费用。

　　十、本合同双方严格按合同内容承担相应权利义务，不得擅自违约。本合同未尽事宜双方协商解决。本合同双方业务存续期间除以甲方名义同第三方签署的合同废止原因外任何一方不得随意解除，擅自解除本合同方需向另一方支付物业服务费总额\_\_\_\_\_\_\_\_\_违约金。

　　十一、本协议的生效日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，双方业务存续期间有效。

　　十二、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各持\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具同等法律效力。

　　甲方：(签章)

　　地址：

　　联系方式：

　　签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

　　乙方：(签章)

　　地址：

　　联系方式：

　　签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**深圳市物业管理服务合同 篇20**

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业管理资质等级证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘(或续聘)乙方为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)提供物业管理服务，订立本合同。

　　第一章　总则

　　第一条　本合同当事人

　　第二条　物业管理区域基本情况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业用途：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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、\_\_\_\_\_

　　第五条　共用设施设备的日常维修、养护和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条　共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条　公共区域的绿化养护与管理，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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　维护公共秩序，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设备的维护管理，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条　电梯、水泵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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章　物业服务质量

　　第十五条　乙方提供的物业服务质量按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　1.执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》(京国土房管物字[20\_\_]950号)规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2.执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》(京国土房管物字[20\_\_]950号)规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四章　物业服务费用

　　第十六条　(适用于政府指导价)物业服务费用执行政府指导价。

　　1.物业服务费由乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;按房屋建筑面积比例分摊。

　　2.如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

　　3.共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所交纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

　　第十七条　(适用于市场调节价)物业服务费用实行市场调节价。

　　1.物业服务费由乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;按房屋建筑面积比例分摊。

　　2.物业服务支出包括以下部分：

　　(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业管理区域清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域绿化维护费用;

　　(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)其它费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.(适用于包干制)物业服务费如需调整，由双方协商确定。

　　4.(适用于酬金制)从预收的物业服务费中提取\_\_\_\_\_\_\_\_\_%作为乙方的酬金。

　　5.(适用于酬金制)物业服务费如有节余，则转入下一年度物业服务费总额中;如物业服务费不足使用，乙方应提前告知甲方，并告知物业服务费不足的数额、原因和建议的补足方案，甲方应在合理的期限内对乙方提交的方案进行审查和作出决定。

　　6.(适用于酬金制)双方约定聘请/不聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计;聘请专业机构的费用由全体业主承担，专业机构由双方协商选定/(甲方选定、乙方选定)。

　　第十八条　共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

　　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(租用)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;其中，物业管理服务费为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;车库车位(已出售)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**深圳市物业管理服务合同 篇21**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

　　为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。

　　一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

　　（一）全院的供电供水服务管理。

　　（二）绿化，美化，保洁服务管理。

　　（三）高职中心楼住宿学生的服务管理。

　　（四）向学院交纳管理费用。

　　（五）医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

　　（六）水电，校产维修服务管理。

　　（七）文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

　　二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

　　（一）服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到师生满意。此项总费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括劳务费及卫生工具费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元垃圾清运费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元管道疏通费及化粪池窨井清污）。

　　甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内予以奖惩。

　　（二）院内现有绿地，草坪，树木等的日常维护，花木的调整移栽，节日及要求时，院内集中摆放盆景等，现有绿化面积约\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米，种植树木约\_\_\_\_\_\_\_\_\_株，管护费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括全部劳务费，工具费等）。院内花草树木成活率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，及时浇水灭虫修剪、整治，因管理不善，出现死亡，按面积大小、树木棵数，除重新载植外，另给予成本费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍以内罚款。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

　　（三）收发室服务全院师生，保证发送及时无差错，假期中，每周不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次发送报纸信件等，总费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，?给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

　　（四）医务室，保证为师生24小时值班服务，做好学生的体检工作，重病号的转送工作，办理公疗人员的有关手续，全院的卫生宣传，防疫工作等。服务费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元/年，学生体检另付费用。要求医务室建立正规财务帐。

　　（五）宇通车接送教工子女上学，每天必须按时，不丢不掉学生。接送保证每天不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次，服务费共\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括司机工资，汽油费，养路费，\_\_\_\_\_费，\_\_\_\_\_维修费等全部费用。如遇国家政策作重大调整，则其费用作相应增减。现里程为\_\_\_\_\_\_\_\_\_公里）。每学期向学生家长征求一次综合意见，测评，满意率低于\_\_\_\_\_\_\_\_\_％者，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；满意率高于\_\_\_\_\_\_\_\_\_％者，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。其它方面按《南阳理工学院\_\_\_\_\_管理办法》执行。

　　（六）学院仓库保管。应按学院关于《仓库管理办法》执行，按照学院下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　（七）供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。

　　（八）做好高职中心楼住宿学生管理服务工作（住宿人数由甲乙双方共同核定），每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，实习不住校而留有床位的学生，每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　（九）学生管理

　　1.加强学生日常基本道德行为规范的教育和管理。

　　（1）严格按照《南阳理工学院学生操行成绩评定细则》修订稿的要求，抓好学生操行评定工作。

　　（2）采取有效措施，使学生不文明率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以内。

　　2.加强学生纪律教育，严肃处理\_\_\_\_\_学生。

　　（1）要采取有力措施，使\_\_\_\_\_率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以内。

　　（2）对\_\_\_\_\_学生的处理，要及时准确地做好原始材料的调查取证，坚持在事实清楚，证据确凿，定性准确，处理恰当，手续完备（本人检查，证言等）的基础上，写出书面处理意见（含错误事实，性质，参加研究人员和处理结果等）。

　　（3）严禁对\_\_\_\_\_事件隐瞒真情，弄虚作假，不及时处理或不上报。

　　（4）每幢宿舍楼每晚要有专人值班，保证新生报到，每学期开学和系一起安排学生住宿，定期检查学生晚归和外宿，将晚归和外宿学生名单一式两份报学生工作部及学生所在系，并协助查处和处理。

　　（5）谨防重大恶性事件发生，若发生重大恶性事故，除承担相应的责任外，每次处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下的罚款，并予以通报批评。

　　3.狠抓学生干部队伍的教育和管理，每学期对所有学生干部进行一次集中培训和一次考评，及时清除不合格，\_\_\_\_\_的学生干部。

　　4.服务热情，态度和蔼。若服务人员与学生谩骂，打架，视情节轻重一次罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　5.保持学生公寓内务整洁，环境干净，培养学生讲卫生的良好习惯，保持学生公寓的卫生状况良好。检查不合格，每次每栋处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下罚款。学生测评满意率在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，不奖不罚；每低于一个百点罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每高一个百分点奖励\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　（十）及时足额向学院交纳管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（酒楼以后的改造，装修等费用由乙方负担）。

　　（十一）关于校产，水电等维修工作：全年水电及校产维修费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元按月拨付（含液化气站维护，运行费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下现有设施的维修，单项\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下的新建和改造）。若不能及时维修或维修质量较差，视检查情况，每次给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内处罚。（维修范围另行界定）满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚，否则给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖罚。

　　（十三）若乙方出现重大责任，安全事故，除给予经济处罚外，还要追究相应责任。

　　三、甲方的责任、权利、义务：

　　（一）为乙方开展服务管理提供必要的设施，条件。

　　（二）固定性的劳务费，每月按时拨付。

　　（三）对于大宗购置，甲方应监督乙方的招标工作。

　　（四）对于物资采购等事宜，甲方应及时督查。

　　（五）甲方有权从拨付的劳务费中扣缴应缴的费用。

　　四、乙方的责任、权利、义务

　　（一）对于双方认定的目标要求，乙方应全力组织实施。

　　（二）乙方有责任更新学生食堂的餐厨具，以改善卫生状况。

　　（三）经甲方同意，乙方有权利用学院的名义，在院内外依法进行经营活动，但一切责任由乙方负责。乙方自筹资金所建房屋，自购设备，乙方具有其所有权和处置权。

　　（四）乙方在力所能及的条件下，参加院内维修等项目的竞标。

　　（五）上级有关部门到乙方检查工作等事宜，乙方应承担相应的责任和义务。

　　五、违约责任

　　合同条款甲乙双方共同遵守，除人力不可抗拒外，不得单方解除合同，否则视为违约，则应追究违约责任。

　　六、其它

　　（一）甲方对乙方各项管理服务工作进行经常性监督检查，并严格兑现奖惩。年终综合考评，结果优秀者，再给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内的奖励。

　　（二）合同有效期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日?\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。

　　（三）本合同一式四份。

　　甲方（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**深圳市物业管理服务合同 篇22**

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

　　主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　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。

　　第二条 物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区（市）县\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_号

　　四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北

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

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

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三条 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；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

　　第二章 委托管理服务事项

　　第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、\_\_\_\_\_空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条 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。

　　第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条 交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放\_\_\_\_\_，停放人应与乙方签订专项合同。

　　第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产\_\_\_\_\_和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十三条 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条 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，乙方原则上应接受委托，但\_\_\_\_\_由当事双方协商。

　　第十五条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条 其它委托事项

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

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

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

　　第三章 委托管理期限

　　第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_\_年（不超过3年）。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1.代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

　　2.监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

　　3.审定乙方拟定的物业管理方案；

　　4.检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

　　5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告；

　　6.审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告；

　　7.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　8.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行；

　　（1）无偿使用；

　　（2）按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　9.与乙方办理物业管理验收手续时，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）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

　　（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

　　（4）物业管理所必需的其他资料。

　　并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标；

　　12.负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

　　13.甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计；

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

　　第十九条 乙方权利义务

　　1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3.按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理；

　　4.可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

　　5.负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

　　6.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，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除；

　　7.负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告；并于每年\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告

　　8.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目和物业维修专项资金使用情况，将物业管理服务项目、\_\_\_\_\_标准在物业管理区域内公示；

　　9.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与相邻业主协商同意并征得业主大会同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

　　10.本合同终止时，乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料；

　　11.建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

　　12.接受业主、使用人、甲方、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

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

　　第五章 物业管理公共服务质量

　　第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理

　　1.房屋外观；

　　2.设备运行；

　　3.共用部位、共用设施设备的维护和管理；

　　4.公共环境卫生；

　　5.绿化；

　　6.交通秩序与\_\_\_\_\_停放；

　　7.公共秩序维护与协助消防；

　　8.房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；

　　9.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

　　1.本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

　　2.本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳；非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3.本物业管理公共服务费每\_\_\_\_\_\_\_\_\_[月]/[季]/[半年]）交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　4.本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整]。

　　5.空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

　　6.业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任；

　　7.业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费；

　　8.物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_[该幢]/[该物业]住户实际用量共同分摊；

　　9.业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项处理；

　　（1）从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金；

　　（2）从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金；

　　（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十二条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

　　1.露天车位：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　2.车库：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　3.摩托车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　4.自行车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

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

　　第二十三条 乙方受业主、物业使用人的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费用，由当事人自行约定。

　　第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和\_\_\_\_\_标准如下：

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

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

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设\_\_\_\_\_计量表核算，据实际用量合理分摊计\_\_\_\_\_用。

　　第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

　　第二十七条 乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

　　第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的\_\_\_\_\_由乙方代行办理，\_\_\_\_\_费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

　　业主、使用人的家庭财产与人身安全的\_\_\_\_\_由业主、使用人自行办理；

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七章 违约责任

　　第二十九条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第三十条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十一条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高\_\_\_\_\_标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所\_\_\_\_\_用，退还利息并按\_\_\_\_\_\_支付违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十二条 甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三十三条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

　　第三十四条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

　　因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

　　第三十五条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

　　第三十六条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或\_\_\_\_\_机构确认解除合同的效力。

　　第八章 附则

　　第三十七条 自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第三十八条 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，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　第三十九条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第四十条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第四十一条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力

　　第四十二条 本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

　　第四十三条 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。

　　第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

　　（一）提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_；

　　（二）依法向人法院起诉。

　　第四十五条 甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件；业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

　　第四十六条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第四十七条 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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　附件

　　一、本物业构成细目

　　二、本物业管理质量目标

　　三、本物业的管理方案

　　四、物业管理服务合同备案表

　　合同备案号：（\_\_\_\_\_\_\_\_\_）

　　一、合同双方当事人

　　委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）

　　联系人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签章）

　　物业管理负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业总建筑面积：\_\_\_\_平方米，其中：已竣工建筑面积\_\_\_\_平方米，尚在建的\_\_\_平方米；按物业类型划分，具体是：①住宅建筑面积，总计\_\_\_\_平方米；\_\_\_\_\_式住宅\_\_\_\_幢\_\_\_\_套，计\_\_\_\_平方米；多层住宅\_\_\_\_幢\_\_\_\_单元\_\_\_\_套，计\_\_\_\_平方米；8～9层住宅\_\_\_\_幢\_\_\_\_套，计\_\_\_\_平方米；10～20层住宅\_\_\_\_幢\_\_\_\_套，计\_\_\_\_平方米；21～30层住宅\_\_\_\_幢\_\_\_\_套，计\_\_\_\_平方米；31层以上住宅\_\_\_\_幢\_\_\_\_套，计\_\_\_\_平方米；②商务办公用房\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_，套（间）数\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_平方米；③商业用房\_\_\_\_幢，层数\_\_\_\_，套（间）数\_\_\_\_，建筑面积总计\_\_\_\_平方米；④工业用房\_\_\_\_幢，建筑面积总计\_\_\_\_平方米；⑤机动车场（库）建筑面积总计\_\_\_\_平方米，停车位\_\_\_\_个；地面停车库\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_平方米，地面停车位\_\_\_\_个；⑥其他用房\_\_\_\_处，建筑面积计\_\_\_\_平方米。

　　三、物业管理公共服务费标准（请分类填写）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、物业管理期限：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时

　　五、乙方向甲方出示的证件

　　1.企业的营业执照，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.企业的物业管理资质证书，编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.其他有关业绩证明文件，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　六、备案时间与备案机关

　　备案机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （盖章）

　　备案时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

　　说明：

　　1.乙方持本合同备案表和合同原件及相关证件到物业所在地物业管理主管部门进行合同备案。

　　2.经备案机关备案的本合同备案表由乙方收执，在进行企业资质年审、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并（均为复印件）向物业管理主管部门提交。

**深圳市物业管理服务合同 篇23**

　　甲方(行政机关)

　　乙方(物业企业)

　　根据、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议。

　　第一条 物业基本情况

　　物业名称 (以下简称本物业)

　　物业类型

　　坐落位置

　　建筑面积

　　其他说明 。

　　第二条 物业管理范围

　　乙方所接受的物业管理范围是物业建筑产权标注及周边区域、设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

　　(一)建筑物的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□屋顶 □外墙面 □承重墙体 □楼面 □门厅 □各类通道

　　□电梯厅 □车库 □广场道路 □室外管道 □窨井 □其他

　　(二)设施、设备的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□中央空调 □变配电室 □照明 □电梯 □弱电 □监控设备

　　□给排水系统 □泵房 □消防设施 □备用电源 □其他

　　(三)公共秩序的管理(请在选择项中打“√”)：

　　□治安 □消防 □车辆 □其他

　　(四)公共绿地的养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□公共绿地 □花木 □建筑小品 □其他

　　(五)其他约定(请在选择项中打“√”)：

　　□会务接待 □后勤保障 □其他

　　第三条 日常管理服务职责和要求

　　(一)建筑物管理 做好建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

　　(二)设备设施管理 按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

　　(三)公共秩序管理 物业区域内24小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理等。

　　(四)公共环境管理　物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

　　(五)交通秩序维护 物业区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序。

　　(六)消防防灾管理　落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

　　(七)能源管理　定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

　　(八)会务及接待服务　按甲方要求提供日常会务服务和重要活动、重大会议的接待服务，配合做好安全保卫工作。

　　(九)其他后勤保障服务　根据合同约定为甲方提供餐饮、咖吧、送水、洗衣、洗车、废弃物处理、物品搬移等服务及甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

　　以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

　　第四条 管理服务期限

　　管理服务的期限为\_ 年，自\_\_年\_月\_日起至\_\_年\_ 月\_ 日止。

　　第五条 管理服务的质量标准

　　乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。(详见附件)

　　第六条 管理服务费用及支付方式

　　(一) 本物业的管理服务费用按□酬金制，酬金为每月 元人民币/□包干制的方式约定, 合计人民币 元，大写人民币 元。按每平方米建筑面积 元/每月计算。

　　(二)支付方式(请在选择项中打“√”)：

　　双方约定物业管理服务费按□每月/□每季/□每半年/□其他方式支付 ，支付日期为 。

　　(三)结算方式(请在选择项中打“√”)：

　　□国库直拨 □支票 □转账 □其他

　　在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升，甲乙双方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

　　第七条 双方的权利义务

　　(一)甲方的权利义务

　　1.有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制、费用预算。

　　2.有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。

　　3.为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房(含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等设施和涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。

　　4.按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。

　　5.按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

　　(二)乙方的权利义务

　　1.应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定。

　　2.保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。

　　3.对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

　　4.合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料;所有移交的内容都应有清单并由双方签收;全部手续完成后签署物业移交确认书。

　　5.按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

　　第八条 违约责任

　　(一)乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方逾期支付管理服务费用的，每逾期一天按未付物业费用金额的 %向乙方支付违约金。

　　(二)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用。

　　(三)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿;因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

　　(四)因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

　　(五)其他违约责任

　　第九条 争议解决方式

　　双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解;也可提请上海仲裁委员会仲裁(不愿意仲裁而选择向法院提起诉讼的，请双方在签署合同时将此仲裁条款划去)。

　　第十条 其他约定

　　第十一条 合同附件

　　(一)本项目招投标过程中的有关文件作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。如招投标文件内容同本合同条款有不一致处，以本合同条款为准。(详见附件)

　　(二)对本合同的未尽事宜，可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。(详见补充协议)

　　第十二条 合同生效

　　本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式 份，双方各执 份。

　　甲 方： 乙 方：

　　住 所： 住 所：

　　法定代表人： 法定代表人：

　　委托代理人： 委托代理人：

　　电 话： 电 话：

　　开户银行： 开户银行：

　　账 号： 账 号：

　　邮政编码： 邮政编码：

　　签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

**深圳市物业管理服务合同 篇24**

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据我国现行法律、《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业基本情况

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中地上建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，地下建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，绿化覆盖率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第二条委托管理事项

　　(一)房屋建筑本体共用部位(外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理;

　　(二)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务;

　　(三)本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等)的维修、养护和管理;

　　(四)本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理;

　　(五)公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运;

　　(六)车辆行驶及停泊;

　　(七)配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任);

　　(八)社区文化娱乐活动;

　　(九)物业及物业管理档案、资料;

　　(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　第三条合同期限

　　本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第四条甲方的权利和义务

　　(一)与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

　　(二)对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同;

　　(三)委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施;

　　(四)甲方应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(不含设施设备用房面积)。物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　(五)甲方在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用房资料等)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　(六)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;

　　(七)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(九)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条乙方的权利和义务

　　(一)根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害业主(住用户)的合法权益，获取不当利益;

　　(二)遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务;

　　(三)负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

　　(四)有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

　　(五)有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人;

　　(六)接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

　　(七)至少每\_\_\_\_\_个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目;

　　(八)对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

　　(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

　　(十一)本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计;

　　(十二)不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有专门合同规定除外)。

　　第六条管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)。

　　第七条管理服务费用

　　(一)本物业的管理服务费按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;如业主或物业使用人将宿舍改为商业用途，物业管理服务费将按商业用途收取。

　　(四)本物业的公用设施专用基金由甲方负责按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

　　第八条奖惩措施

　　(一)乙方未完成合同规定的各项管理目标，或出现重大事故，经市政府物业管理主管部门确认需由乙方承担责任的，甲方有权解除与乙方所签物业服务合同。

　　(二)合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续约\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

　　第九条违约责任

　　(一)如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同;

　　(二)如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同;

　　(三)因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。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，以政府有关部门的鉴定结论为准);

　　(四)甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

　　第十条其他事项

　　(一)双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力;

　　(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_个月前向对方提出书面意见;

　　(三)本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理;

　　(四)本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳仲裁委员会依法裁决;

　　(五)本合同正本连同附件共陆页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力;

　　(六)本合同自签订之日起生效。

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

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**深圳市物业管理服务合同 篇25**

　　委托方(房地产开发企业，以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(物业管理企业，以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方通过(□招投标，□协议选聘)方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

　　四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，商场\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，工业厂房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车场(库)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

　　第二条 委托管理服务期限：物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月(不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年)，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。合同期未满，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物业服务合同生效时，本合同终止。

　　第三条 甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

　　甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

　　甲方(□需要，□不需要)乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务合同另行签定。

　　第四条 乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续。

　　第五条 本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

　　本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

　　(一)甲方负责返修;

　　(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;

　　(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

　　在物业专有部分(包括自用设备、毗连部位等)保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

　　(一)甲方负责返修;

　　(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;

　　(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

　　第六条 在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项(采取招投标的以中标文件为准)，其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

　　(一)□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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外);

　　(二)□包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)，供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理;

　　(三)□公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等;

　　(四)□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

　　(五)□安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等;

　　(六)□交通和车辆停放秩序的管理;

　　(七)□物业使用禁止性行为的管理;

　　(八)□物业维修和养护费用的帐务管理;

　　(九)□物业档案资料的保管;

　　(十)□物业其他共同事务的管理服务;

　　(十一)□业主委托的其他物业管理服务事项;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条 乙方提供的物业管理服务质量(采取招投标的以中标文件为准)见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标;对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

　　第八条 甲方在物业交付使用前向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，其中由乙方无偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方有偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

　　由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用(□需要，□不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

　　第九条 在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费(业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定)，住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;商业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收取。甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

　　上述物业服务费中(□包括，□未包括)物业管理责任险。如物业服务费中未包括上述保险费用，除乙方未尽管理责任外，所造成的损害责任由甲方承担。物业服务费中包括上述保险费用的，而乙方未及时投保所造成的损害责任由乙方承担。

　　第十条 本物业区域内停车库的停车位使用费归停车位的权利人所有。甲方未出售的停车库(□委托，□不委托)乙方出租。停车位的权利人应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个向乙方交纳停车位管理服务费，甲方未出售的且未出租的按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个缴交。停车位管理服务费由甲方在销售车位过程中与购买车位者书面约定，由乙方向停车位的权利人收取。

　　本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

　　本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

　　乙方收取上述停车位使用(管理)服务费，对车辆及车内物品的保管责任，甲方与业主在售房时作的约定需征得乙方书面同意;乙方与业主另有约定的按约定处理。

　　第十一条 本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套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)乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(四)网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(五)篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(六)游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(七)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　该部分物业服务费用(□需要，□不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条 甲方提供本物业管理区域内经物业主管部门确认的属全体业主所有的经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方(□按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_)出租经营，其收入(□用于补贴本物业维护管理费用，□用于补充专项维修资金，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。该部分物业服务费用(□需要，□不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十三条 乙方可以依照下述约定，在委托其物业经营的收入中提取费用，并专项用于管理该项物业的成本支出：

　　(一)乙方受托经营停车场(库)的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(二)乙方受托经营相关配套设施的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(三)乙方受托经营商业用房的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十四条 物业共用部分共用照明、水电、高层住宅电梯水泵运行费全部纳入物业服务成本，平均分摊。

　　第十五条 双方约定(□聘请，□不聘请)专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

　　双方约定审计的，进行年度例行审计时，聘请专业机构的费用，在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计，聘请专业机构的费用，由甲方承担，另行开支。

　　专业机构由(□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定)。

　　第十六条 前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

　　第十七条 甲方相关的权利义务：

　　(一)委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求;

　　(二)在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时公约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件;物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书;

　　(三)在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

　　(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)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(4)各专业部门验收材料;

　　(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)物业管理所必需的其他资料。

　　(四)授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理;

　　(五)审定乙方拟定的各项物业管理制度;检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　(六)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　(七)负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(九)及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

　　(十)不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

　　(十一)在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员会;

　　(十二)法规政策规定由甲方承担的其他责任;

　　(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十八条 乙方相关的权利义务：

　　(一)对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

　　(二)在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同;

　　(三)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，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督;

　　(四)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，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;

　　(五)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，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题;

　　(六)建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月公布一次物业服务费用收支账目;

　　(七)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、决算报告;

　　(八)本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续;

　　(九)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;

　　(十)接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况;

　　(十一)与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合星夜主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会;

　　(十二)法规政策规定由乙方承担的其他责任;

　　(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十九条 在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

　　(一)天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害;

　　(二)暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限;

　　(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

　　(四)因甲方或第三者之故意、过失所致的损害;

　　(五)甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

　　(六)因乙方书面建议甲方改善共用部分(含共用部位、共用设备设施)或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害;

　　(七)因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害;

　　(八)因甲方(包括业主委员会)或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害;

　　(九)本合同标的物之共用部分(含共用部位、共用设备设施)自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限;

　　(十)停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害;但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限;

　　(十一)除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

　　第二十条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

　　第二十一条 甲方在购房者购房时明确购房者除前期物业管理费、电梯水泵运行费外应缴纳的涉及物业管理的有关费用如下：

　　如乙方违反甲方与购房者的约定，擅自收费或擅自提高收费标准，甲方承诺双倍返还购房者擅自收费部分或超出标准的部分的款项由乙方承担。

　　第二十二条 包括但不限于30%以上业主延迟交付物业服务费用等违反本合同约定的义务，导致乙方不能完成本合同第六条约定的管理目标，责任由违约方承担，造成乙方经济损失的，违约方应给予乙方经济赔偿。同时，乙方有权解除本合同。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**深圳市物业管理服务合同 篇26**

　　第一条 本合同当事人

　　委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　受委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_号

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

　　第三条 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应履行本合同，承担相应的责任。

　　第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　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、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第七条 公共绿地的养护与管理。

　　第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育场所\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第九条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_.

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

　　第十五条 对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条 其他委托事项

　　第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止。

　　第十八条 甲方权利义务

　　1.代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2.制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3.审定乙方制定的物业管理方案;

　　4.检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5.审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

　　6.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_项执行;

　　(1)无偿使用;

　　(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供。

　　委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**深圳市物业管理服务合同 篇27**

　　甲方：

　　乙方： 小区 栋 单元 房业主

　　依据甲方与本小区物业开发建设单位签订的《前期物业管理服务合同》及《物业管理条例》等相关法律、法规，在公平、公正、互惠互利的原则基础上，结合本小区特点，制定本《物业服务协议》，以明确甲乙双方在物业管理服务活动中各自的权利及应承担的义务，甲乙双方必须共同遵守。协议如下：

　　第一条 双方的权利和义务

　　一、甲方的权利和义务

　　1、对房屋共用部位、公用设施设备、绿化、环境卫生、公共秩序、交通等进行日常维护、养护、管理与服务;

　　2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业服务制度和《业主手册》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、制止违反本物业的物业服务制度和《业主手册》的违规行为;

　　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义务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

　　6、依据本协议向乙方收取物业服务费用;

　　7、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《装修管理协议》;

　　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;

　　9、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。

　　10、甲方负责向乙方提供停车场使用，不负车辆保管责任。

　　11、自本协议终止起15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。

　　二、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、监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出合理化的意见和建议;

　　3、遵守本物业的物业服务制度和《业主手册》的相关规定;

　　4、依据本协议向甲方交纳物业服务费、停车费及公摊费用等：

　　①物业服务费：

　　A、多层住宅物业： 元/月·平方米;B、高层住宅物业： 元/月·平方米;

　　C、商业、办公物业 元/月·平方米;(备注：应开发建设单位要求暂向乙方高层住宅物业按 元/月·平方米的标准收取，商业、办公物业按 元/月·平方米的标准收取。)

　　②停车服务费：

　　A、地上停车费：小汽车： 元/月·辆;

　　B、地下停车费：小汽车： 元/月·辆;

　　C、地上摩托车服务费： 元/月·辆;D、地下摩托车服务费： 元/月·辆;

　　E、地上电动车服务费： 元/月·辆(含充电费);F、地下电动车服务费： 元/月·辆(含充电费);H、自行车： 元/月·辆

　　③专项维修资金：专项维修资金收费标准为 元/㎡·年

　　④电梯维护费 元/月·户;

　　⑤其它运作费用：

　　A、水电周转金：住宅 元/户、商铺 元/户(公共部位用水、用电费用公摊);B、楼道二次装修费： 元/户;C、电梯运行电费：以实际发生额为准由业主(物业使用人)据实按户分摊。

　　⑥其它费用分摊：

　　A、供水、供电损耗费以实际发生额为准由业主(物业使用人)据实按户分摊。

　　B、公共照明等公共设施设备能源消耗电费，以实际发生额为准由业主(物业使用人)据实按户分摊。

　　C、公共绿化、保洁、水系景观用水等水费设独立计量表核算，费用由业主(物业使用人)据实按户分摊。

　　D、高层二次加压耗损电费由享受二次加压用水的高层业主(物业使用人)按用水量比例分摊。

　　E、生活垃圾清运、处理费用按政府部门相关规定标准向业主(物业使用人)据实收取;

　　F、绿化垃圾清运费每月据实向业主(物业使用人)按户收取;

　　G、公共设施设备的中修、大修、更新、改造所需费用从公共维修资金中支付;

　　5、装饰装修房屋时，遵守《装修管理协议》的约定;

　　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。因搬迁、装修装饰等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应先报甲方审批后再施工，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，由乙方给予赔偿;

　　7、转让房屋时，事先通知甲方且受让方无条件接受本协议，并愿意遵守;

　　8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业服务制度和《业主手册》的相关规定等造成的损失、损害承担民事赔偿责任;

　　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、不得擅自改变名下物业的用途，不可将名下物业做非法不道德或与规划相违之用途;

　　11、乙方有权享受甲方所提供的停车场服务，自觉接受并遵守物业服务企业对小区车辆管理，如需甲方提供保管责任则须另行签订《保管协议》并交纳相关费用。

　　第二条 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)、户外墙外、门厅、楼梯间、走廊楼道、其他共用部位等。

　　二、房屋共用设施设备及其运行的维护管理

　　共用设施设备是指(包括但不限于)共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、有线电视天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、保安设施、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、附属市政设施等。

　　三、环境卫生

　　1、公用绿地、花木、建筑小品、水系等的养护与管理;

　　2、公共场所、房屋共用部位的日常保洁、垃圾收集、清运;

　　3、小区内沟、井及化粪池清理、生活水池的清洁及消毒;

　　4、公共场所灭虫、灭鼠;

　　四、保安

　　1、内容

　　(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

　　(2)24小时治安、消防防范服务;

　　2、责任

　　(1)协助做好本物业内治安、消防防范工作。发现安全事故时，在采取应急措施的同时及时向有关行政管理部门报告;

　　(2)消防监控、辖区内治安巡视、门岗值勤、责任到人;

　　(3)保安、消防监控设备设施完好，维护、保养制度健全，防范措施完善。

　　五、房屋装饰装修管理

　　第三条 服务期限

　　以甲方与本小区物业开发建设单位签订的《前期物业管理服务合同》约定期限为准，即至本小区业主委员成立并新选聘物业企业之日止。

　　第四条 公共维修资金的管理与使用

　　一、专项维修资金属业主所有，保修期内物业的维修由建设单位承担;人为原因造成的房屋共用部位、共用设施设备损坏的维修费用由责任人承担，不得使用专项维修资金。

　　二、共用部位和共用设施设备维修费用的分摊遵守“谁受益，谁负责”的原则。物业公司在前期物业管理服务活动中确需动用专项维修资金，须经项目开发建设单位审核同意并公告取得法定比例业主赞成后方可使用专项维修资金。

　　三、乙方转让房屋所有权时，结余专项维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。第五条 保险分类及办理

　　一、房屋共用部位，共用设施设备的保险及第三者保险由甲方选择性代为办理，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。

　　第六条 广告牌设置及利益

　　一、广告牌设置不得违反北海市招牌广告设置管理规定。

　　二、商用单元招牌、指示水牌设置应报“小区服务中心”统一安排，申报人应按规定缴纳相关费用，所收费用归全体业主所有，补充专项维修资金的不足。

　　第七条 违约责任

　　一、甲方违反协议，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;

　　二、乙方违反协议，使甲方未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，乙方承担相应的赔偿及相关法律责任;

　　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所乱收费用，退还利息并支付违约金;

　　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，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天0.3%交纳违约金，或中止部分或全部物业服务直至其缴清应缴费用。拖欠代收代缴水、电费按供水供电部门规定交纳滞纳金或根据甲方与市自来水公司及市供电局代收代缴费用协议规定，停止供水供电。

　　第八条 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，甲方应采取紧急措施，若造成乙方不必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

　　第九条 在本协议执行期间，如遇不可抗力因素致使本协议无法履行，双方按有关法律法规处理。

　　第十条 本协议内空格部分填写文字与印刷文字具同等效力。

　　第十一条 本协议在履行中发生争议，双方协商解决或向物业行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向北海市人民法院起诉。

　　第十二条 如需另行约定条款，经双方签署确认，与本协议具同等的法律效力。

　　第十三条 在签订本协议前，甲方已将与本小区物业开发建设单位签订的《前期物业管理服务合同》样本送北海市房管局备案。

　　第十四条 本协议条款如有与甲方同本小区物业开发建设单位签订的《前期物业管理服务合同》相冲突，则以甲方同本小区物业开发建设单位签订的《前期物业管理服务合同》相关条款约定为准。

　　第十五条 本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

　　本协议中规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

　　甲方： 乙方：

　　代表： 房号：

　　时间：

**深圳市物业管理服务合同 篇28**

　　物业管理服务合同范本【专业版】　　委托方：　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会房地产开发公司(以下简称甲方)　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司(以下简称乙方)　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　风险告识：签订物业管理合同的主体，一方为物业管理公司，另一方可以是物业管理委员会，也可以是房地产开发公司。在签约之前应该注意：

　　①《前期物业管理服务协议》的基本内容是否与开发商和物业管理企业所签订的《前期物业管理服务合同》相一致;

　　②协议的内容是否对所有的买房人都一致。　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境。根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_\_\_市物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条 物业基本情况

　　1、物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他低层、高层、超高层或混合);

　　3、座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市 \_\_\_\_\_\_\_\_\_区 \_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道) \_\_\_\_\_\_\_\_\_号;

　　4、占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　5、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：住宅面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(分别为别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米);商业面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;服务楼面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含首层停车库);其它面积(配电房、地下室等)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　6、住宅户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_户(截止\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_\_\_\_\_户未入伙)。

　　第二条 委托管理事项

　　1、本住宅区房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

　　2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

　　3、本住宅区规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等)的维修、养护和管理。

　　4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。

　　5、本住宅区公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运;小区消杀;公共区域绿化等。

　　6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

　　7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

　　8、本住宅区的社区文化的开展建设。

　　9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

　　10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

　　第三条 合同期限　　本合同委托管理期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_年。　　自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第四条 双方的权利义务

　　1、甲方的权利和义务

　　(1)代表和维护业主、使用人的合法权益;经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方;协调业主、使用人、乙方之间的关系;

　　(2)监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度;采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用;

　　(3)审定乙方拟定的物业管理方案;

　　(4)检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况;

　　(5)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告;

　　(6)审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收;审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告;

　　(7)在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(8)在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_项执行;

　　a、无偿使用;

　　b、按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(9)与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下列资料：

　　a、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;

　　b、设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

　　c、物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　d、物业管理所必需的其他资料。　　并于合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　(10)协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;　　(1

　　1)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标;　　(1

　　2)负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金;　　(1

　　3)甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计;　　(1

　　4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、乙方的权利和义务

　　(1)根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动;

　　(2)对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　(3)可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给

　　第三方;

　　(4)负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

　　(5)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，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督;按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除;

　　(6)负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告;并于每年\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

　　(7)每\_\_\_\_月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目和物业维修专项资金使用情况，将物业管理服务项目、收费标准在物业管\_\_\_\_区域内公示;

　　(8)对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与相邻业主协商同意并征得业主大会同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途;

　　(9)本合同终止时，乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料;

　　(10)建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况;　　(1

　　1)接受业主、使用人、甲方、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况;　　(1

　　2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条 管理目标　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

　　第六条 管理服务费用

　　1、物业管理服务费

　　(1)管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主收取;

　　(2)保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

　　(3)保安费由乙方按建筑面积生平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

　　(4)高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_\_\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

　　(5)管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整;

　　(6)对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

　　2、住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍收取。

　　3、车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

　　(1)露天车位：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　(2)车库：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　(3)摩托车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　(4)自行车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　(5)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　4、乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

　　5、乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　6、房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管\_\_\_\_区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

　　第七条 奖惩措施

　　1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励;

　　2、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

　　3、合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。　　风险告识：签订物业管理合同的时候应该注意：

　　①明确业主和物业管理企业的权利和义务，开发商及物业管理企业的口头承诺应当落实到协议上，要有据为凭;

　　②明确物业管理企业提供的物业服务的具体内容包含哪些，其责任是否界定清楚，物管服务质量标准是否细化、量化且可供考核;

　　③明确物业管理服务费的标准和缴纳方式以及相关费用的支取是否合理;

　　④明确协议中约定业主在物业使用过程中应遵守的事项;

　　⑤协议终止和解除的约定是否明确、合理;

　　⑥双方违约责任的界定是否明确、合理;

　　⑦确定物业管理企业是否具有相应的资质等级，一般而言资质等级越高，其专业人员越多，资本实力越雄厚，服务水平越高，管理规模越大;

　　⑧物业管理企业是否取得了资质证书。未取得资质证书的物业管理企业是无权从事物业管理服务的。

　　第八条 违约责任

　　1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

　　2、如因乙方原因，造成不能完成服务标准或损害物业共同利益的，乙方应给予甲方相应补偿。给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

　　3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得物业管理服务权或致使对方失去物业管理服务权，或造成对方经济损失的，应当承担相应的责任。

　　4、 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

　　5、甲乙双方以及业主因物业服务发生争议的，应尽量平等协商解决，协商不成的，任何一方均可向\_\_\_\_区人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

　　6、合同期未满，乙方擅自提前停止物业管理服务的;乙方不按时交接、撤离的，均应向甲方赔偿实际损失。

　　第九条 其他事项

　　1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

　　4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交\_\_\_\_市仲裁委员会依法裁决。

　　5、本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

　　6、本合同正本连同附件，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　7、本合同自签订之日起生效。　　委托方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 受委托方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日　 物业管理的安全防范注意事项：

　　(1)遇到有人在公共区域聚众闹事，应立即向公安机关报告，并及时上报上级领导，协助公安机关迅速平息事件，防止事态扩大。

　　(2)遇有违法犯罪分子正在进行盗窃、抢劫、行凶、纵火等违法犯罪活动时，应立即报警，协助公安机关制止，并采取积极措施予以抢救、排险，尽量减少损失。对于已发生的案件，应做好现场的保护工作，以便公安机关进行侦查破案。

　　(3)管辖范围内公共区域有疯、傻、醉等特殊人员进入或闹事时，应将其劝离管辖区，或通知其家属、单位或公安派出所将其领走。

　　(4)管辖区公共区域内出现可疑人员，要留心观察，必要时可礼貌查问。

　　(5)管辖区域内发生坠楼等意外事故，应立即通知急救单位及公安部门、家属，并围护好现场，做好辖区客户的安抚工作，等待急救单位及公安部门前来处理。

　　(6)管理人员不得剥夺、限制公民人身自由;不得搜查他人的身体或者扣押他人合法证件、合法财产;不得辱骂、殴打他人或者教唆殴打他人

**深圳市物业管理服务合同 篇29**

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

　　组织名称：

　　代表人：

　　地址：

　　联系电话：

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：

　　法定代表人：

　　注册地址：

　　联系电话：

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将 (牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：

　　座落位置： 市 区 路(街道) 号

　　四至：

　　占地面积： 平方米

　　建筑面积： 平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

　　第三条 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，本物业全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章 委托管理事项

　　第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院 。

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、 、 、 。

　　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、外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、 、 、 、 。

　　第七条 公共绿地的养护与管理。

　　第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体场所 、 、 。

　　第九条 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、垃圾的收集、 、 、 。

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、 、 、 。

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理费：

　　2.保洁费：

　　3.保安费：

　　4.房屋设备运行费：

　　5.维修养护费：

　　第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

　　第十五条 对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、 等措施。

　　第十六条 其他委托事项

　　第三章 委托管理期限

　　第十七条 委托管理期限为 年。自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

　　6、在合同生效之日起 日内向乙方提供 平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)，由乙方按下列第 项执行;

　　(1)无偿使用;

　　(2)按建筑面积每月每平方米 元租用，其租金收入用于 。

　　7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 日内向乙方提供;

　　8.当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以 方式偿付;

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)

　　(2)

　　10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

　　第十九条 乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　3.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　4.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

　　5.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，经双方议定后由乙方组织实施;

　　6.向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督;

　　7.每 个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;

　　8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

　　9.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;

　　第五章 物业管理服务要求标准

　　第二十条 乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方管理满意率达到 %

　　1.房屋外观：

　　2.设备运行：

　　3.房屋及设施、设备的维修、养护：

　　4.公共环境：

　　5.绿化：

　　6.交通秩序：

　　7.保安：

　　8.急修：

　　小修：

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

　　1.管理费由乙方按建筑面积每平方米 元或按套每户 元向业主收取;

　　2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米 元或按套每户 元向业主或物业使用人收取;

　　3.保安费由乙方按建筑面积生平方米 元或按套每户 元向业主或物业使用人收取;

　　4.高层住宅电梯、水泵、 运行费按实结算，由乙方向业主收取;

　　5.管理服务费标准的调整，按 调整;

　　6.对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

　　第二十二条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的 倍取。

　　第二十三条 车位和使用管理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：

　　第二十四条 乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

　　第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定下：

　　1.

　　2.

　　第二十六条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

　　第七章 违约责任

　　第二十七条 甲方违反本合同第十八条第 款的约定，使乙方未完成规管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十八条 乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同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。

　　第八章 附则

　　第三十一条 双方约定自本合同生效之日起 天内，根据甲方委托管理项，办理接管验收手续。

　　第三十二条 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，充协议与合同具有相同等效力。

　　第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第三十四条 本合同正本连同附件 页，一式三份，甲乙双方及物业理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十五条 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十六条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十七条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，请 市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

　　第三十八条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期 天前向对方提出书面意见。

　　第三十九条 本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

　　代表人： 代表人：

　　附：

　　业主公约

　　为加强 (以下简称\"本物业\")和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

　　一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

　　二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

　　三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

　　四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

　　五、业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

　　六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防工作，确保家庭人身财产安全。

　　七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

　　八、业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备行维修、养护，应支付相应费用。

　　九、凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

　　十、与其他非业主使用人建立佥租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业公约和物业管理规定，并承担连带责任。

　　十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

　　(1)擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;

　　(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

　　(3)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施及场地;

　　(4)损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施;

　　(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物;

　　(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;

　　(7)践踏、占用绿化用地;损坏、涂画园林建筑小品;

　　(8)在公共场所、道路两侧乱设摊点;

　　(9)影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌;

　　(10)随意停放车辆;

　　(11)聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为;

　　(12)违反规定饲养家禽、家畜及宠物;

　　(13)法律、法规及政府规定禁止的共他行为。

　　十二、人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任负责修复或赔偿经济损失。

　　十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

　　十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设、场地时，应按规定交纳费用。

　　十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

　　十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处共同创造良好的工作和生活环境。

**深圳市物业管理服务合同 篇30**

　　被委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

　　委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　搞好厂房的物业管理，\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司与进驻企业\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)经友好协商，甲、乙双方签订如下协议，以兹共同遵守。

　　一、甲方负责大楼进驻企业的供水、供电和电梯，以及提供治安保卫，环卫清扫、绿化管理等项服务。甲方为乙方提供服务，乙方应积极协助，提供便利条件。

　　二、乙方提出的供水、供电要求：

　　1、用电类别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　用水容量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　用电容量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　用表直供：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　用甲方配电房 柜直供。

　　2、 每月水费、排污费按黄石市规定工业用水、排污费的收费标准计取;

　　电费按供电部门费用标准另分摊配电费及维修费0.15元/度;每月初3号抄表，7号收费。

　　3、除突遇不可抗拒因素导致停水、停电外，凡因维(检)修等原因，甲方应提前一天通知乙方作准备。

　　4、 乙方要严格按申报的电容量用电，若一经发现超负荷用电，除按有关规定给予处罚外，由此造成的事故责任和损失，由乙方全部承担。

　　5、 凡由甲方配电、供水的直供户，不得向楼外邻近的用户提供水、电，也不得在内部擅自接用水、电，如若超负荷造成的配电设备损坏，或因其他原因影响他人生产或造成下水道堵塞而造成的损失，由乙方负责赔偿，修复。

　　三、计量办法：

　　1、乙方专线始端应配置电度表，每月按表计费，并分摊部分公用电费用;

　　如中小企业合用一个电表、水表时，则按电表、水表的实用数进行各户分摊，分摊比例按各户使用情况，水管直径等情况议定。

　　2、根据XX市供电局有关规定，实行基本电价 元/KVA.月，基本水价以自来水公司规定底价，作为该户的起动价。

　　3、乙方接到甲方《缴费通知》后，如对耗电量费用有疑问时，应在2个工作日内向甲方提出咨询、核对，逾期被视为认可。

　　4、甲方向乙方发出《缴费通知》(含本协议第七条规定的收费项目和租房合同所规定的项目)后三日内(遇节、假日顺延)应缴纳费用，如电话催促仍逾期不交者，按日加收滞纳金0.05%，每月20日前仍不结清欠款的，则停止水、电供给。

　　四、物件设施管理：

　　1、甲方有偿提供给乙方的物件、设备、设施(如门窗、配电柜、厕所、空调、电梯)应完好无损。

　　2、乙方要加强员工管理教育，爱护公物和公共设施，自觉遵守卫生条例，不乱扔废弃物，不乱堆垃圾，不乱停放车辆，违法乱纪者将处以5?50元罚款。

　　3、甲、乙双方都要加强治安保卫工作，甲方负责门卫治安，乙方负责内部保安工作。甲、乙双方要互相支持，密切配合。

　　五、电梯使用管理：

　　1、甲方提供正常运行客货梯，其维修、大修、保养费用和电费，由乙方或使用电梯单位共同承担。

　　2、原则上由甲方指派专业人员操作电梯，也可由乙方指派专人持证上岗操作电梯，并且负责保养电梯、打扫电梯内卫生。

　　3、若电梯出现故障时，应及时通知甲方物业管理部门派专业人员检修，其维(检)修费或更换零件费等开支，由乙方支付。

　　4、电梯为客货两用，不能超重，严格按照电梯使用的有关制度进行管理。

　　六、收费项目及金额：

　　1、电梯使用费：0.1元/平方米?月，使用电费由企业共同承担。

　　2、物业管理费用：3元/平方米?月(含市政设施、公用维修、环卫、公共卫生、绿化及治安等费用)。

　　七、其他：

　　1、本协议系甲、乙双方所签孵化场地租赁合同之附件，与该合同具同等效力。

　　2、本协议未尽事宜，双方另行议定，其补充协议书经双方签章后与本协议具同等效力。

　　3、本协议经双方签章后生效。

　　4、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

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

　　甲方代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**深圳市物业管理服务合同 篇31**

　　物业管理服务合同范本【律师版】

　　第一章　总　则

　　第一条本合同当事人委托方（以下简称甲方）：组织名称：代表人：地址；联系电话：受委托方（以下简称乙方）：企业名称：法定代表人：注册地址：联系电话：根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将（牧业名称）委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条物业基本情况物业类型：座落位置：\_\_\_\_区路（街道）号四至：占地面积：平方米建筑面积：平方米（委托管理的物业构成细目见附件）

　　第三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应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章委托管理事项

　　第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院。

　　第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、。

　　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、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、。风险告知：专项维修资金在物业管理活动中应当专款专用，不得以其它事由挪用。物业专项维修资金法律、法规有明确规定，物业的专项维修资金在前期管理阶段由开发商承担。物业服务企业应当在合同中明确，并及时跟踪资金的到位情况。物业管理用房在物业管理早期介入时就应考虑，管理用房的落实影响到物业管理工作能否顺利开展。因此，在签订合同时，应该约定明确，并跟踪落实。

　　第七条公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。客户提出要求时，应为客户提供室内有偿花卉租摆服务等。

　　第八条附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育场所、。

　　第九条公共环境卫生，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、。

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、安全监控、消防监控。维护物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行疏导管理;地下停车场的日常管理与收费服务等((如以上存在与酒店共用部分的，管理权责以酒店与写字楼分摊管理合同为准)。

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1. 物业管理费：

　　2. 保洁费：

　　3. 保安费：

　　4. 房屋设备运行费：

　　5. 维修养护费：

　　第十四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

　　第十五条对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、等措施。

　　第十六条消防服务。包括公共区域消防设施的维护以及消防制度的建立;协助做好安全防范工作，发生火灾事故时及时向有关单位报告;采取相应措施，做好救助工作。

　　第十七条电梯的运行和日常维护管理。

　　第十八条房屋装饰装修管理服务。制定(租户装修指南)供租户作为操作依据，装修图纸均需由乙方事前批准，并签订(装修管理协议)，负责监督租户按照乙方批准的装修图纸和其他有关规定进行装修。

　　第十九条写字楼前台服务，包括解答客户咨询、接受客户投诉、处理客户报刊邮件等服务。

　　第二十条公共区域节假日物业装饰布置。

　　第二十一条联系政府各职能部门及协调工作。

　　第二十二条每月定期抄水表、电表，并对数据进行统计、。

　　第二十三条写字楼集中开放时间(8:00—18:00)内的夏季空调制冷及冬季采暖供应。

　　第二十四条与酒店共用设备设施的维修保养及运行由酒店管理公司负责，乙方负责监督，按照与酒店最终协商为准。

　　第二十五条写字楼会议中心会议组织管理服务，包括接受会议中心租赁客户咨询、组织管理会议中心会议服务、收缴会议中心会议服务各项费用。

　　第三章委托管理期限

　　第二十六条委托管理期限为年。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日时起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日时止。

　　第四章双方权利义务

　　第二十七条甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；

　　3、审定乙方制定的物业管理方案；

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况；

　　风险告知：物业的承接查验关系到物业服务企业今后的管理，由此产生的风险不可忽视。为防范这种风险一物业服务企业在与房地产开发企业订立前期合同时，就一定要对承接查验的内容及法律责任约定清楚，明确双方的权利与义务，严格按照承接查验的相关规定操作。

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

　　6、在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（产权仍属甲方），由乙方按下列第项执行；

　　（1）无偿使用；

　　（2）按建筑面积每月每平方米元租用，其租金收入用于。

　　7. 负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起日内向乙方提供；

　　8. 当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以方式偿付；

　　9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

　　（1）

　　（2）

　　10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活；

　　第二十八条乙方权利义务

　　1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安；

　　2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3. 按本合同

　　第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理；

　　4. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给

　　第三方；

　　5. 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，经双方议定后由乙方组织实施；

　　6. 向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督；

　　7. 每个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况；

　　8. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

　　9. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料；

　　第五章物业管理服务要求标准

　　第二十九条乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到%

　　1. 房屋外观：

　　2. 设备运行：

　　3. 房屋及设施、设备的维修、养护：

　　4. 公共环境：

　　5. 绿化：

　　6. 交通秩序：

　　7. 保安：

　　8. 急修：小修：

　　第六章物业管理服务费用

　　第三十条物业管理服务费

　　1. 管理费由乙方按建筑面积每平方米元或按套每户元向业主收取；

　　2. 保洁费由乙方按建筑面积每平方米元或按套每户元向业主或物业使用人收取；

　　3. 保安费由乙方按建筑面积生平方米元或按套每户元向业主或物业使用人收取；

　　4. 高层住宅电梯、水泵、运行费按实结算，由乙方向业主收取；

　　5. 管理服务费标准的调整，按调整；

　　6. 对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

　　第三十一条住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的倍收取。

　　第三十二条　车位和使用管理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：

　　第三十三条乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

　　第三十四条　乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

　　1.

　　2.

　　第三十五条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管\_\_\_\_区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

　　第七章违约责任

　　第三十六条甲方违反本合同

　　第十八条第款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第三十七条　乙方违反本合同

　　第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十八条　乙方违反本合同

　　第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十九条甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同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。

　　第八章附则

　　第四十条双方约定自本合同生效之日起天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

　　第四十一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，补充协议与合同具有相同等效力。

　　第四十二条本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第四十三条本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

　　第四十四条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。风险告知：违约条款是物业服务合同的重要条款，如果约定不清，一旦发生纠纷，受损最大的应该是物业服务企业。此类风险主要是来自司法程序方面。在司法实践中，一旦发生纠纷，物业服务企业很多时候会成为重罚的对象。所以在订立合同时应当认真清楚地约定好合同纠纷解决的条款，必要时可以借助法律专家。

　　第四十五条本合同执行期间，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。

　　第四十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

　　第四十七条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满天前向对方提出书面意见。

　　第四十八条本合同自签订之日起生效。风险告知：物业服务合同纠纷，包括物业服务企业与业主之间、与业委会之间，物业服务企业与物业使用人之间，物业服务企业与开发商之间，物业服务企业之间，业主与开发商之间的纠纷。这些纠纷使法律关系变得非常复杂，纠纷的类型和成因更显多样化。例如，在前期物业管理中业主、物业服务企业以及开发商之间的关系交织在一起。再例如，物业管理法律关系区分所有建筑物相邻关系的交叉。甲方签章：　　　　 　　　　　　 　　乙方签章：　　　　 　　代表人：　　　　 　　　　　　　　 　代表人：　　　　 　　　 物业管理服务合同的注意事项　　物业服务合同(包括前期物业服务合同)是物业服务企业进行物业管理的权利来源，是对物业实施相应管理的依据和标准，起到了连接物业服务企业和业主的关键作用。对于物业服务企业而言，物业服务合同订立的严谨与否，直接决定了物业服务企业能否有效防范法律风险，能否顺利开展物业服务活动，从而最终决定了物业服务企业的生存与发展。　　物业服务合同是整个物业服务关系的核心。它是建立业主与物业服务企业之间关系的重要法律文件，是约束当事人双方行为的“法律规范”，双方当事人都应该给予充分重视，尤其应明了自己的权利与义务。对于法律上没有规定或者规定模糊的事项，应当在合同中明确约定。　　根据《物业管理条例》

　　第三十六条规定，“物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。”　　最高院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释【标准版】8号)

　　第三条规定，“物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任的，人民法院应予以支持。”　　该司法解释

　　第四条规定，“业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任的，人民法院应予以支持。”　　可见，物业服务合同是双方享有权利和履行义务的根据，合同双方必须遵守，任何一方违反约定，都要承担相应的法律后果

**深圳市物业管理服务合同 篇32**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据国家和地方政府有关物业管理的法律、法规和政策规定，甲、乙双方本着自愿、平等原则，就 服务事宜充分协商一致，特签订本合同，以资信守履行。

　　第一条 甲方聘请乙方为 使用人提供管理服务。

　　第二条 服务区域基本情况如下：

　　建筑面积 ㎡，占地面积 ;具体物业范围及构成细目见本项目招标文件中第二章《招标项目采购需求》的相关内容。

　　第三条 乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

　　(一) ;

　　(二) ;

　　(三)具体服务内容包含招标文件的《招标项目采购需求》、投标文件的《服务方案》和乙方的所有承诺服务内容;

　　第四条 乙方提供的服务质量标准按国家和地方政府的规定和本合同约定的物业服务质量要求及乙方在投标文件中的承诺执行。

　　本合同约定的服务质量要求见本项目招标文件中《招标项目采购需求》。

　　第五条 合同金额： (￥ )，服务期： 。

　　付款方式为：甲方每月付一次款，付款金额为合同每年价的十二分之一。

　　第六条甲方权利义务

　　(一)审定乙方管理服务方案和工作计划，听取乙方管理情况报告，监督检查乙方各项方案和计划的实施;

　　(二)协调、处理本合同生效前发生的遗留问题;

　　(三)法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

　　第七条乙方权利义务

　　(一)按有关法律、法规和政策规定和本合同的约定制订物业管理服务方案和工作计划，全面履行本项目招标文件中规定的中标人应履行的义务和乙方在投标文件承诺的所有内容，每月向甲方通报一次物业管理服务实施情况;

　　(二)法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

　　第八条 违约责任

　　(一)乙方未尽管理责任导致损坏、损失的，应按责任比例相应承担费用;

　　(二)甲方违法、违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一个月内解决，逾期未解决的，甲方应承担相应的责任;乙方违法、违约，不履行本项目招标文件的规定和本合同约定、投标承诺和约定服务的，甲方有权根据本合同和本项目招标文件中的规定要求乙方承担相应责任、解除或终止本合同。

　　(三)任何一方违约解除合同或因违约被解除合同的，应向对方支付共为三个月的物业管理费总和的违约金;

　　(四)双方约定的其他违约责任： 。

　　第九条双方在履行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，按合同事先约定的条款，向南宁仲裁委员会申请仲裁。

　　第十条在合同有效期限内，任何一方因不可抗力事件导致不能按时履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。由于不可抗力事件导致合同的根本目的不能实现时，一方可解除合同。

　　不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

　　不可抗力事件延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

　　第十一条本合同附件为合同有效组成部分。凡本合同及附件未规定的事宜以及合同词语，均以有关法律、法规、政策规定为准。

　　第十二条本合同未尽事宜由甲、乙方双方另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第十三条本合同一式四份，具有同等法律效力广西区财政厅政府采购监督管理处、广西壮族自治区政府采购中心各一份，甲乙双方各一份。

　　本合同甲乙双方签字盖章后生效，自签订之日起七个工作日内，采购人应当将合同副本报广西区财政厅政府采购监督管理处备案。

　　甲方(章)

　　年 月 日乙方(章)

　　年 月 日

　　单位地址：单位地址：

　　法定代表人：法定代表人：

　　委托代理人：委托代理人

　　电话：电话：

　　电子邮箱：电子邮箱：

　　开户银行：开户银行：

　　账号：账号：

　　邮政编码：邮政编码：

　　经办人：

　　年 月 日

**深圳市物业管理服务合同 篇33**

　　甲方(行政机关)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(物业企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议。

　　物业基本情况

　　物业名称(以下简称本物业)

　　物业类型

　　坐落位置

　　建筑面积

　　其他说明。

　　第二条 物业管理范围

　　乙方所接受的物业管理范围是物业建筑产权标注及周边区域、设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

　　(一)建筑物的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□屋顶 □外墙面 □承重墙体 □楼面 □门厅 □各类通道

　　□电梯厅 □车库 □广场道路 □室外管道 □窨井 □其他

　　(二)设施、设备的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□中央空调 □变配电室 □照明 □电梯 □弱电 □监控设备

　　□给排水系统 □泵房 □消防设施 □备用电源 □其他

　　(三)公共秩序的管理(请在选择项中打“√”)：

　　□治安 □消防 □车辆 □其他

　　(四)公共绿地的养护和管理(请在选择项中打“√”)：

　　□公共绿地 □花木 □建筑小品 □其他

　　(五)其他约定(请在选择项中打“√”)：

　　□会务接待 □后勤保障 □其他

　　第三条 日常管理服务职责和要求

　　(一)建筑物管理

　　做好建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

　　(二)设备设施管理

　　按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

　　(三)公共秩序管理

　　物业区域内24小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理等。

　　(四)公共环境管理

　　物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

　　(五)交通秩序维护

　　物业区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序。

　　(六)消防防灾管理

　　落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

　　(七)能源管理

　　定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

　　(八)会务及接待服务

　　按甲方要求提供日常会务服务和重要活动、重大会议的接待服务，配合做好安全保卫工作。

　　(九)其他后勤保障服务

　　根据合同约定为甲方提供餐饮、咖吧、送水、洗衣、洗车、废弃物处理、物品搬移等服务及甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

　　以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

　　第四条 管理服务期限

　　管理服务的期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第五条 管理服务的质量标准

　　乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。(详见附件)

　　第六条 管理服务费用及支付方式

　　(一) 本物业的管理服务费用按□酬金制，酬金为每月\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币/□包干制的方式约定, 合计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元，大写人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。按每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_元/每月计算。

　　(二)支付方式(请在选择项中打“√”)：

　　双方约定物业管理服务费按□每月/□每季/□每半年/□其他方式支付\_\_\_\_\_\_\_\_，支付日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(三)结算方式(请在选择项中打“√”)：

　　□国库直拨 □支票 □转账 □其他

　　在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升，甲乙双方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

　　第七条 双方的权利义务

　　(一)甲方的权利义务

　　1.有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制、费用预算。

　　2.有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。

　　3.为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房(含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等设施和涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。

　　4.按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。

　　5.按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

　　(二)乙方的权利义务

　　1.应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定。

　　2.保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。

　　3.对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

　　4.合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料;所有移交的内容都应有清单并由双方签收;全部手续完成后签署物业移交确认书。

　　5.按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

　　第八条 违约责任

　　(一)乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方逾期支付管理服务费用的，每逾期一天按未付物业费用金额的\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

　　(二)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用。

　　(三)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿;因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

　　(四)因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

　　(五)其他违约责任

　　第九条 争议解决方式

　　双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解;也可提请上海仲裁委员会仲裁(不愿意仲裁而选择向法院提起诉讼的，请双方在签署合同时将此仲裁条款划去)。

　　其他约定

　　合同附件

　　(一)本项目招投标过程中的有关文件作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。如招投标文件内容同本合同条款有不一致处，以本合同条款为准。(详见附件)

　　(二)对本合同的未尽事宜，可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。(详见补充协议)

　　第十二条 合同生效

　　本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_份。

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

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

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

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

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找