# 住宅物业管理委托合同书

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-06-13

*住宅物业管理委托合同书（通用32篇）住宅物业管理委托合同书 篇1　　第一章　总则　　第一条　本合同当事人　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_　　本合同是甲乙双方根据相关法律、法规，在自愿、平等的基础上*

住宅物业管理委托合同书（通用32篇）

**住宅物业管理委托合同书 篇1**

　　第一章　总则

　　第一条　本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_

　　本合同是甲乙双方根据相关法律、法规，在自愿、平等的基础上甲方将\_\_\_\_\_(物业名称)委托于乙方实行物业管理，甲乙双方经过协商并达成一致订立本合同。

　　第二条　物业基本情况

　　1.物业类型： \_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　3.四至：东\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_。

　　4.占地面积：\_\_\_\_\_平方米。

　　5.建筑面积：\_\_\_\_\_平方米。

　　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员，本物业的全体业主和物业使用人员均应对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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_等全体业主和物业使用人员共用公共区域。

　　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、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

　　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　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　公用环境卫生，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。

　　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　组织开展社区文化娱乐活动。

　　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;\_。

　　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，乙方可以接受委托并收取合理费用。

　　第十六条　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　委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日时止。

　　第四章　物业管理服务质量

　　第十九条　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：\_\_\_\_\_

　　第五章　物业管理服务费用

　　第二十条　物业管理服务费

　　1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

　　2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_调整。

　　3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_收取。

　　4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，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费的万分之\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

　　第二十一条　停车位使用费由乙方按下列标准向停车位使用人收取：

　　1.露天停车位：\_\_\_\_\_。

　　2.地下停车位：\_\_\_\_\_。

　　3.立体停车场：\_\_\_\_\_。

　　第二十二条　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，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

　　第二十三条　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.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

　　第二十四条　房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1.房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

　　2.房屋共用设施、设备小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

　　3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

　　4.公用绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_承担;改造、更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

　　5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

　　第六章　双方权利义务

　　第二十五条　甲方权利义务

　　一、甲方权利义务(适用于业主委员会)

　　1.代表和维护产权人、使用人员的合法权益;

　　2.制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3.审定乙方拟定的物业管理制度;

　　4.检查监督乙方管理工作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、财务预算及决算;

　　6.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户，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于 ;

　　7.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\_\_\_\_\_。

　　8.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\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付;

　　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;

　　二、甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

　　1.在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　2.审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　5.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：

　　(1)负责返修;

　　(2)委托乙方返修，支付全部费用;

　　(3)\_\_\_\_\_。

　　6.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\_\_\_\_\_;

　　7.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\_\_\_\_\_。

　　8.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\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　9.当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付;

　　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;

　　第二十六条　乙方权利义务

　　1.根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　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.按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　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、附属建筑物、构筑物、设备、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　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;

　　8.每\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

　　9.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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

　　10.本合同终止时，乙方必须向甲方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;

　　第七章　违约责任

　　第二十七条　甲方违反合同第二十五条的约定，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　乙方违反本合同第四章的约定，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

　　第五章的约定，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，乙方应给予经济赔偿。

　　第三十条　甲乙双方中任意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，还应给予赔偿。

　　第八章　附则

　　第三十一条　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。

　　第三十二条　合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

　　第三十三条　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。

　　第三十四条　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。

　　第三十五条　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。

　　第三十六条　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。

　　第三十七条　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。

　　第三十八条　本合同在履行中发生争议，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\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

　　第三十九条　合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_天前向对方提出书意见。

　　四十条　本合同自签字之日起生效。

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

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_　　　　　　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_

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

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

**住宅物业管理委托合同书 篇2**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司、受托方）

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_颁发的\_\_\_\_\_\_\_\_\_的要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　（一）乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（建筑面积）出售给\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　（二）上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　（一）根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_\_\_％共计人民币（大写）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙方审查。

　　（二）甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　（一）为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）。

　　（二）遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　（四）本合同有效期\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　（五）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　（六）本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　（七）其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　物业管理委托合同11

　　委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

　　受任人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　兹因甲方为兴建\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_大厦发展商，据大厦公共契约规定为大厦管理经营者，有权处理大厦之管理事务。现协议委任乙方为甲方之物业管理公司，负责在大厦落成前提供物业管理顾问服务，并于大厦落成后赋予管理该大厦之权利、职务及义务，双方议定条款如下：

　　第一条物业名称

　　现名\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_大厦，或日后该物业名称获准变更时的新名称。

　　第二条物业地址

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

　　第三条服务范围

　　服务范围如附件内容(略)所载。

　　第四条聘约期限

　　1.前期物业管理顾问服务由签约日开始生效，至大厦落成并交付使用日止。

　　2.物业管理服务由交付使用日开始，为期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年；届时如双方同意，本契约可以续约，但应当提前3个月由甲、乙双方重新签署新契约规定之。

　　第五条物业管理收费及物业设备的维护、管理、维修、更换等

　　1.乙方管理大厦收取之管理费用由乙方运作，其盈余部分为乙方应得之合理利润，甲方不参与分成。

　　2.甲、乙双方在物业管理移交手续完成时，就乙方接管的物业及设备、设施的状况，根据北京市各单项设备维护、维修收费标准，结合乙方管理水平、制定收

　　费标准，并确定相应的预算管理制度。

　　3.为保证大型设施、设备如电梯、保安警视系统，电讯系统，消防系统、污水管网、自来水热水管网等的设备使用或更新，乙方应设立大、中修理及更新基金，基金标准及设备的更新改造费用由乙方测算，提出报告，经甲方核准后，由乙方执行。

　　第六条设施、设备、图纸的移交

　　1.甲方应将该物业所涉及的设施、设备和建筑物图纸完整地移交给乙方，甲、乙双方的图纸移交应由双方委派专业技术人员办理，移交图纸逐项验收，验收范围内的设施、设备、建筑物及其附着物为乙方管理范围。未经移交或移交不清、解释划定不明的设施、设备、建筑物及其附着物管理失当或造成损失乙方不负责任。

　　2.图纸移交或验收应以书面方式进行，由技术人员逐项记录，双方签字、盖章确认。

　　3.移交项目的文件记录应由双方分别归档保存以备查核。

　　第七条物业管理公约

　　1.甲方授权乙方制定物业管理公约与物业管理有关的一切规章制度，并由乙方具体执行。甲方及大厦的租户或有独立完整产权的业主应严格遵守该等公约或规章制度的规定，在甲方、租户、业主遵守该等文件的情况，出现的管理失当由乙方负责。若因甲方租户、业主违反该等文件规定而造成的物业管理失当或造成损失，应由相应责任人负责。

　　2.甲方授权乙方有足够的权力制定应急措施或临时规定，为有效管理该物业而制定的该等规定，甲方或甲方协助租户、业主要严格遵守之。

　　第八条协商及举报投诉

　　1.为管理该物业而发生的重大事项，甲、乙双方应通过协商解决。

　　2.乙方自愿接收甲方监督，因乙方管理不当，租户、业主及甲方有权投诉，乙方应立即采取措施予以纠正。

　　第九条管理机构

　　1.乙方在接管该物业后，于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内完成管理机构的设置及岗位负责制度，乙方管理组织机构的设置方案及岗位负责制度及相应联络方式应报告甲方，以便甲方使用、监督。

　　2.甲方应向乙方提供必要的办公用房，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条财务管理

　　1.乙方根据前述规定和《管理维修公约》而确定的收费项目、收费标准及收费，乙方应建立完善的财务管理制度。妥善使用各项费用。

　　2.乙方的`年度财务预、决算方案应报甲方备案，乙方根据物价上涨指数及管理标准和各项调价因素而需调整管理费收费标准时，应与甲方协商核准后实施。

　　3.所有原始单据、凭证、帐本、报表记录由乙方妥善保管。

　　第十一条物业管理年终奖励金

　　因乙方的有效管理，甲方在每年年终给予适当奖励，奖励标准由甲、乙双方另行协商。

　　第十二条税费

　　政府对该物业征收各项税费为甲方应纳税费，由甲方负担。乙方作为正常营业企业的应纳税费由乙方自行负担。

　　第十三条违约

　　1.甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

　　2.若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

　　第十四条所有权转移

　　甲方所有权转让不影响本合同执行，甲方的受让方应无条件继续执行本合同。

　　第十五条终止

　　1.甲、乙双方认为终止本合同符合双方最大利益，可以终止本合同。

　　2.因代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名提议更换物业管理公司，本合同终止。

　　3.甲、乙双方因其中一方违约，造成本合同无法执行，本合同终止。或因甲方违反本协议，或因甲方原因而导致乙方无法管理，甲方应同意与乙方终止本协议。

　　第十六条争议

　　因本合同而引致一切争议，应协商解决；协商解决不成的，可以提起诉讼。

　　第十七条保险

　　关于物业的各项保险由甲方自行投保。

　　第十八条其他

　　1.一切本协议、本协议所列附件及正式合同的补充、修改，均以书面方式进行，该附件、补充、修改都是本协议不可分割的附件，具有同等法律效力。

　　2.本协议一式四份，甲乙双方各两份，自双方签署之日起生效。

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

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇3**

　　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：

　　┌─┬───────────┬──────┬──────┬────────┐

　　│　│　　　项目名称　　　　│　收费标准　│　收费总额　│　　收费单位　　│

　　├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

　　│1 │装修垃圾清运费　　　　│　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　　　│

　　├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

　　│2 │装修保证金　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　　　│

　　├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

　　│3 │汽车车库物业管理费　　│　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　　　│

　　├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

　　│4 │汽车车位物业管理费　　│　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　　　│

　　├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

　　│　│　　　　　　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　　　│

　　├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

　　│　│　　　　　　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　│　　　　　　　　│

　　└─┴───────────┴──────┴──────┴────────┘

　　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。

　　第二十三条　乙方违反本合同约定的义务，导致不能完成本合同第六条约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。逾期未整改且严重违约的，经当地物业管理行政主管部门备案后，甲方可另行选聘物业公司。

　　第二十四条　本合同期满，乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

　　本合同期满，业主委员会没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。合同自动延续期间，业主委员会决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

　　第二十五条　第二十一条和第二十二条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方或业主委员会要求乙方提前撤离外，乙方应当应甲方的要求为甲方提供3个月的过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取;3个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

　　第二十六条　本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的违约金。

　　第二十七条　本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方或业主委员会作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方或业主委员会移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目等。乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金。

　　第二十八条　在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿;甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

　　第二十九条　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，补充协议与合同具有同等效力。

　　第三十条　《江苏省住宅物业管理服务标准DB32/T538-20\_\_》为本合同附件。本合同之附件均为合同有效组成部分。

　　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。

　　第三十一条　本合同正本连同附件页，一式叁份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十二条　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。

　　第三十三条　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

　　(一)提交(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)仲裁委员会仲裁;

　　(二)依法向人民法院起诉。

　　第三十四条　本合同经双方签字后生效。

　　第三十五条　本合同由苏州市房产管理局解释。

　　甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　　　乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

**住宅物业管理委托合同书 篇4**

　　篇，欢迎阅读参考!

　　物业管理委托合同范本

　　(一)

　　甲方(委托方)：

　　身份证号码：

　　乙方(受托方)： 广州XX公司

　　签订日期：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规规定，甲乙双方在自愿、平等、协商

　　一致的基础上，就甲方委托乙方经营管理甲方的 物业事宜，订立本合同。

　　第一章 物业基本情况

　　第一条 物业基本情况:

　　1、物业类型： 住宅

　　2、坐落位置：

　　3、建筑面积：以物业产权登记证明为准

　　第二条 甲方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日购得上述物业(以下简称该物业)，甲方保证该物业不存在任何权属争议，并保证该物业的所有权完全归属于甲方。

　　第二章 物业的委托经营与管理

　　第三条 甲方自愿委托乙方全权经营管理该物业，乙方自愿接受甲方的委托，对该物业进行管理。委托经营管理不改变该物业的所有权性质。

　　第四条 委托经营管理的期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自甲方向该物业出卖人支付所有购房款(以甲方出具的相关付款凭据为准)后的次月\_\_\_\_日始计\_\_\_\_\_\_\_\_年时间, 即自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第五条 委托经营管理期内，甲乙双方同意以该物业的总价款年回报率9%(税后)的固定的收益向甲方支付物业的收益。具体支付方式：按\_\_\_\_\_\_\_\_年期计算分60个月期逐月支付，每月支付的金额为人民币元(大写：元)。本合同履行期限内，乙方于每月\_\_\_\_日前向甲方支付上月收益。

　　第六条 为便于本合同的履行，甲方自愿委托乙方作为代理人代为办理该物业的交付手续，乙方应予配合。

　　第七条 委托经营管理期内，乙方有权将该物业出租、与他人合作经营，如有转让经营或发生重大经营变更，必须知会甲方。在委托经营管理期内，因经营使用该物业所产生的所有费用，包括管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费、电视费、营业税和经营所得税等相关费用由乙方承担。

　　第八条 委托经营管理期内，乙方可以根据经营管理需要，对该物业进行必要的装修，但装修不得破坏物业的主体结构和使用功能。乙方应保证对该物业进行合法、合理的管理和使用。委托经营管理合同期满，乙方不得拆除对该物业已进行的装修、装饰和不得损坏该物业设施，已安装的家私电器归甲方所有。委托经营期内，除正常使用损耗外，乙方应保证维护该物业以及该物业内各设备的正常使用功能。

　　第九条 委托经营管理期内，若甲方欲转让该物业，乙方享有优先购买权;若甲方将该物业转让给

　　第三方，必须告知购买方本合同的相关约定，并保证新的业主继续履行本合同;本合同不因该物业产权的变动而解除或终止，即本合同具备买卖不破租赁的效力。

　　第十条 委托经营管理期限届满前三至六个月内，若甲方向乙方书面提出按该物业的《商品房买卖合同》所载明价款为基数上浮10%的价格转让该物业的，乙方应同意，并于委托经营管理期满前十五天内与甲方签署《房屋买卖合同》。若该物业处于银行按揭状态，乙方须协助甲方办理银行贷款按揭事宜(若甲方向银行申请提前还贷，则由乙方负责代垫资偿还;甲方申请提前还贷的，应在提出转让该房屋时同时提出)，若银行同意并接受甲方提前还贷，甲乙双方应于银行办理涂销抵押登记后一个月内向房管部门递交产权变更的交易手续。

　　第十一条 为保证甲乙双方的共同利益，甲方同意本合同履行期限届满前一个月内，若委托乙方经营管理 物业的业主中有不低于60%同意继续将其物业继续委托乙方经营管理，且乙方同意继续接受委托经营管理的，甲方应无条件按本合同约定的收益率或甲乙双方另外协商的条件重新续签委托经营合同，且合同期不低于\_\_\_\_\_\_\_\_年。委托经营期限届满，如乙方不同意继续接受委托对甲方物业进行经营管理，甲乙双方可另行协商处理;协商不成，甲方有权收回该物业。

　　第三章 甲方的权利和义务

　　第十二条 委托经营管理期内，甲方享有出售该物业的权利，但须提前一个月书面通知乙方，以便乙方确定是否行使优先购买权。

　　第十三条 委托经营管理期内，甲方如需将物业转让给

　　第三方，有要求乙方提供展示场地和便利的权利，乙方应予配合。

　　第十四条 委托经营管理期内，甲方(包括甲方授权代理人，代理人须有甲方的书面授权，并将授权委托书交由乙方备案，且在同一时间段内只能有一位代理人)享有自己或携带亲友使用本合同约定物业或与该物业所属同类型物业每\_\_\_\_\_\_\_\_年度不多于30天且每月不多于3天的记名使用权，但须至少提前十个日历日向乙方预约，由乙方安排入住时间、地点，甲方经乙方发出书面通知、短信或者微信确认后，可按时入住使用相关物业。同类型物业，是指在乙方受托经营管理的物业中，与本合同约定物业相类似、面积接近、所处位置相邻近，但楼层、位置、朝向及装修格调不尽一致的物业。甲乙双方同意上述甲方使用相关物业的时间不包括法定节假日，甲方在法定节假日内如需入住上述物业的，需按入住物业的对外营业标准支付相关费用。

　　第十五条 依上述

　　第十三条约定，甲方使用相关物业的，每年使用期限不足30天的，乙方不作额外补偿;使用期限超过30天的，超过的时间甲方必须按该物业的对外营业标准额外支付相关费用，但可在对外营业价基础上享受优惠折扣(具体优惠折扣标准以入住时的标准为准)。甲方若需入住与本合同约定物业不同类型的物业，需按相关物业的对外营业标准支付相关费用。

　　第十六条 委托经营管理关系解除后，该物业所涉及的所有费用由甲方承担。

　　第四章 乙方的权利和义务

　　第十七条 乙方有权要求甲方出示对该物业享有完整所有权的相关文件。

　　第十八条 乙方受甲方委托有权对该物业进行日常的维护及修缮，并有权根据经营管理需要对该物业进行合理装修布置，收取经营管理该物业所产生收益。

　　第十九条 乙方需承担该物业的经营管理及使用费用，承担经营管理的风险，并应按照合同约定按时向甲方支付本合同约定的收益。

　　第二十条 甲方在本合同期限届满后将该物业进行出售的，乙方享有同等条件下的优先购买权。

　　第二十一条 甲方依本合同

　　第十三条的约定通知乙方使用相关物业时，乙方应积极配合，并合理安排。

　　第五章 违约责任

　　第二十二条 任何一方因违反本合同的约定给另一方造成损失的，违约方应赔偿由此给守约方造成的损失。但赔偿责任额度以该物业的总价值的30%为限。

　　第二十三条 本合同履行期间，甲方未经乙方同意解除合同的，甲方应按该物业的总价值的30%向乙方支付违约金。

　　第二十四条 乙方违反本合同约定，没有及时向甲方支付固定收益的，每逾期一天，需按拖欠款项总额的千分之一支付违约金;违约金的总额度以不超过拖欠的款项数额为限。如发生多期拖欠，则分别按各期拖欠时间分别计算违约金。

　　第六章 其他事项

　　第二十五条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

　　第二十六条 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。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，以补充协议为准。

　　第二十七条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方均可向广州仲裁委员会申请仲裁。

　　第二十八条 本合同一式 贰 份，甲、乙双方各执壹 份。

　　附件《\_\_\_\_市商品房买卖合同》及相关付款凭证

　　甲方： 身份证号：

　　住址：

　　联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　乙方：

　　法定代表人：

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　物业管理委托合同范本

　　(二)

　　委托人： XX公司 (以下简称甲方)

　　受托人： 镇\_\_\_\_县物业管理中心 (以下简称乙方)

　　甲方将其位于镇\_\_\_\_县乌峰镇龙井路中段东城物业委托乙方管理。为明确甲乙双方的权力及义务，根据《中华人民共和国民法典》及《物业管理条例》的相关规定，经甲乙双方协商同意特订立本合同，以便双方共同尊守。

　　第一条 物业基本情况

　　座落位置： 镇雄 县 乌峰 镇 龙井中

　　四至界限：东至龙井路止\_\_南至龙翔路止\_西至东城外墙止北至东城外墙止

　　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。

　　第二条 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对履行本合同承担相应的责任。

　　第三条 委托期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　第四条 委托管理事项：

　　1) 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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

　　2) 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、共用照明、高压水泵房、楼内消防设施设备。

　　3) 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。

　　4) 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　5) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_。

　　6) 公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_。

　　7) 交通与车辆停放秩序的管理。

　　8) 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_。

　　第五条：乙方在维护、管理等过程中，必须牢固树立安全防范意识，定期不定期地对其工作人员进行安全教育，采取一切安全防范措施，确保维护、管理等安全。无论任何原因发生的安全事故，概由乙方负责，甲方不承担任何责任。

　　第六条 甲方权利义务

　　1.在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　2.审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　5.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：

　　(1)负责返修;

　　(2)委托乙方返修，支付全部费用;

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　6.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\_\_\_\_\_\_;

　　7.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\_\_\_\_。

　　8.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\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　1

　　1.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　。

　　第七条 乙方权利义务

　　1)根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　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

　　第九条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　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、附属建筑物、构筑物、设备、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　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;

　　8)每\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

　　9)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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

　　10)本合同终止时，乙方必须向甲方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;

　　1

　　1)每月按时收取业主及使用人水、电使用费，并交相关部门。

　　1

　　2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条 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：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第九条 物业管理服务费

　　1)本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

　　2)管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整。

　　3)空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_收取。

　　4)业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，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费的万分之\_\_交纳滞纳金;

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条 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，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

　　第十一条 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.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

　　第十二条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1.房屋共用部位的小修、养护、大中修、更新费用，在保修期内由甲方承担，保修期外由房屋大修基金承担。

　　2.房屋共用小修、养护、大中修、更新费用，在保修期内由甲方承担，保修期外由房屋大修基金承担。

　　3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护、大中修、更新费用，在保修期内由甲方承担，保修期外由房屋大修基金承担。

　　4.公用绿地的养护费用小修、养护、大中修、更新费用，在保修期内由甲方承担，保修期外由房屋大修基金承担。

　　5.附属配套建筑和设施的小修、养护、大中修、更新费用，在保修期内由甲方承担，保修期外由房屋大修基金承担。

　　第十三条 甲方违反合同

　　第六条的约定，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。

　　第十四条 乙方违反本合同

　　第八条的约定，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。

　　第十五条 乙方违反本合同

　　第九条的约定，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，乙方应给予经济赔偿。

　　第十六条 甲乙任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，还应给予赔偿。

　　第十七条 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。

　　第十八条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可与业主委员会续订合同。

　　第十九条 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。

　　第二十条 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。

　　第二十一条 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。

　　第二十二条 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。

　　第二十三条 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。

　　第二十四条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均可向镇\_\_\_\_县人民起诉。

　　第二十五条 本合同经甲乙双方签字盖章即生效，甲乙双方必须严格遵守，不得反悔，否则，违约方支付对方违约金人民币： 元。

　　第二十六条 本合同一式三份，甲乙双方各持一份，送相关部门一份，每份文本均具同等的法律效力。

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

　　地址： 地址：

　　法人代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法人代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　物业管理委托合同范本

　　(三)

　　第一章 总则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方 (以下简称甲方): 受委托方 (以下简称乙方):

　　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

　　座落位置：武昌

　　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附后

　　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对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、

　　外观墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

　　第五条 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、路灯、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

　　第六条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七条 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。

　　第八条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第九条 维持公共秩序，包括小区公共安全、巡视、门岗执勤。

　　第十条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十一条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十二条 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

　　2、特约有偿服务费

　　第十三条 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，当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十四条 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，采取批评、规劝、警告、制止、依法起诉等措施。

　　第三章 委托管理期限

　　第十五条 委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十六条 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、审定乙方拟定的物业管理制度;

　　4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　5、审议乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

　　6、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30\_\_\_\_日内向乙方移交;合同期满时负责取回。

　　7、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责协助催交;

　　8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　第十七条 乙方权利义务

　　1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度;

　　2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，及时制止并同时提请有关部门处理;

　　3、按本合同

　　第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　4、可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、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，经甲方审议通过后由乙方领取公用设施专用基金组织实施;

　　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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　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;

　　8、每个月向全体业主和物业使用人张X公布一次管理费用收支帐目;

　　9、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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

　　10、严格按合同价收费，不得擅自加价。

　　第五章 物业管理服务质量

　　第十八条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，清退有损居民健康的租用户(如油漆户、高噪声户、高污染户等)。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第十九条 物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每 平方 米 元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按

　　2、管理服务费标准的调整，调整。

　　3、空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方按业主收取。

　　4、业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起按每天元交纳滞纳金;

　　第二十条 车位使用费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1、露天车位：

　　第二十一条 乙方对业主或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，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准与甲方协商。

　　第二十二条 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约定如下：

　　1、高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

　　第二十三条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共场地维修、养护费用：

　　1承担;大中修费用，由维修基金 承担;更新费用，由维修基金 承担。

　　2承担;大中修费用由维修基金承担;更新费用，由维修基金 承担。

　　3基金承担;大中修费用，由维修基金承担;更新费用，由维修基金承担。。

　　第七章 违约责任

　　第二十四条 如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标或给乙方造成经济损失的，甲方应该给予补偿或承担相应责任。

　　第二十五条 乙方如因管理不甚造成重大经济损失或违反本合同

　　第五章的约定，未能达到约定的管理目标，广大业主负面影响强烈，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。

　　第二十六条 乙方违反合同

　　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。

　　第二十七条 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方伍万元 的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予经济赔偿。

　　第八章 附则

　　第二十八条 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。

　　第二十九条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

　　第三十条 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同等效力。

　　第三十一条 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。 6 本合同及附件和补充协议中规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第三十二条 本合同共页，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。

　　第三十三条 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。

　　第三十四条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决，或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成时，双方同意由\_\_\_\_市 仲裁委员会裁决(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后以未达成书面仲裁协议的，可以向人民起诉)。

　　第三十五条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满前天内向对方提出书面意见。

　　第三十六条 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

　　物业管理委托合同范本

　　(四)

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

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

　　甲方将学校物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务。乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷，及时、可靠的环境，为此双方达成如下协议：

　　一、甲方责任、权利、义务

　　1.对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

　　2.负责对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。

　　3.负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。

　　4.负责按规定向乙方支付物业管理经费。

　　5.负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。

　　6.甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

　　二、乙方责任、权利、义务

　　1.按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。按文明校园建设标准保持学校的花园式单位及文明校园的称号。

　　2.对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

　　3.定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

　　4.未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给

　　第三方。

　　5.乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

　　三、委托管理主要内容

　　1.全校的绿化、美化工作。

　　2.教室公共部分的卫生保洁服务和管理工作(不含专用教室)。

　　3.公共环境、公共场所的保洁服务和管理工作。

　　4.公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作。

　　5.公共建筑部分的维修保养工作。

　　6.水电的维修管理与服务工作。

　　7.节能工作。

　　8.风扇和窗帘每学期清冼二次。

　　9.校领导办公室的保洁和开水供应工作。

　　1

　　1.学校人防工程的管理工作。

　　1

　　2.其它甲方需要委托的工作。

　　四、服务标准

　　乙方应按以下标准实现物业管理目标。

　　(一)校园绿化美化工作(因绿化部分还没有移交暂不作为服务范围)

　　1.做到三季有花，四季常青。并承担甲方大型活动及重大节日的花卉摆放工作。

　　2.按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑;绿篱、绿地无杂草、杂物，无堆物料。完好率应达到98%以上。

　　3.校园绿化面积应达到应绿化面积的95%以上。

　　4.绿地、各种树木的种植和调整工作应本着美观合理的原则进行规划管理。对各种古树应重点保护，防止损伤和坏死。

　　5.校内的建筑物能进行立体绿化的，应进行立体绿化。

　　6.绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。树木浇水应有计量。

　　(二)环境卫生工作

　　1.道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

　　2.阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好，化粪池应定期清理，无粪便外溢。

　　3.卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

　　4.垃圾楼应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖。应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量。垃圾楼吊装设备应及时检修和保养，杜绝事故发生。

　　5.校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

　　6.建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标;公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。

　　7.校园主要干道的地面卫生应在每日早7：30以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

　　8.道路、地面不得直接搅拌水泥沙浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运，对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。

　　9.根据节假\_\_\_\_日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼;开关大门彩灯、射灯。

　　(三)公共场所维护工作

　　1.各楼道(包括家属楼物业范围)地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在98%以上。

　　2.电梯应按规定做好年检并取得合格证及运行证，两证应挂在电梯间内。电梯应定期维修保养，运行应正点。电梯间应干净、整洁、明亮。

　　3.要保证全校正常供水、供电工作。水、电设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在98%以上。

　　4.水、电维修应24小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位。

　　5.节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

　　6.按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保饮用水安全。

　　7.确保正常供水和安全。对浴室内卫生、各种设施应及时检修，杜绝发生事故。

　　8.按要求对校内人防工程进行检查，防止发生意外事故。

　　五、违约责任

　　1.甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有 权视不同情况限期向甲方提出解决意见(双方协商)。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

　　2.乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正(双方协商)，如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

　　3.乙方违约擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并清退多收费用。

　　六、其它

　　1.本协议未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　2.本协议之委托协议书均为本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

　　3.本协议共4份，甲、乙双方各执2份，具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。

　　七、附：后勤管理每月费用表

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

　　甲方代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　物业管理委托合同范本

　　(五)

　　甲方： (盖章)

　　乙方： (盖章)

　　签署时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　\_\_\_\_市卫生学校物业管理委托合同

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

　　甲方将学校物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务。乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学和生活创造整洁、舒适、安全、及时、可靠的环境，为此双方达成如下协议：

　　一、乙方资质要求：

　　1.该公司必须具有三级及三级以上资质。

　　2.物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书。

　　3.乙方向甲方提供企业法人营业执照、税务登记证、资质证明、从业人员岗位证书、组织机构代码证、法人身份证复印件，并加盖公章。

　　二、甲方责任、权利、义务

　　1.对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

　　2.负责对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。

　　3.负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。

　　4.负责按规定向乙方支付物业管理经费。

　　5.甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见，若甲方对乙方的服务不满意时有权立即终止合同。

　　三、乙方责任、权利、义务

　　1.对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

　　2.定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

　　3.未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给

　　第三方。

　　4.乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

　　四、委托管理主要内容

　　1.全校的树木花草保养工作。

　　2.公共环境、公共场所的保洁服务和管理工作。(包括家属院、出版社)

　　3.公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作。(包括学校暖气锅炉、热水锅炉的管理与运行)

　　4.校领导办公室的保洁和开水供应工作。

　　五、服务标准

　　乙方应按以下标准实现物业管理目标。

　　(一)校园树木花草保养工作按不同季节对校园花卉进行保养。

　　(二)环境卫生工作

　　1.校园环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

　　2.阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好，化粪池应每年清理2次。

　　3.卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无堵塞及污水外溢。

　　4.垃圾存放点应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，校园内无卫生死角。

　　5.垃圾箱应完好加盖，周围地面无杂物污渍，应按要求每天清运到环卫局指定的地点。

　　6.校园墙壁无乱写、乱划、乱粘贴，无残标。

　　7.校园橱窗、玻璃镜、过道玻璃、报栏、牌匾、楼梯护栏、消防栓应每天擦洗，保持清洁。

　　8.校园主要干道的地面卫生应在每天早7：30以前清扫完毕，上课期间的清扫不得影响正常的教学。

　　(三)公共场所维护工作

　　1.发现门窗(锁)、玻璃有破损时应及时维修或更换。

　　2.要保证全校正常供水，供管水人员应持证上岗，每年对学校的蓄水池及各蓄水箱按要求清洗消毒2次，并进行水质化验2次。(必须是国家认可的水质化验部门)

　　3.维修人员应24小时值班，要制定应急处置方案，确保服务安全、到位，杜绝长流水和跑、冒、滴漏现象。

　　4.按国家规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常安全管理工作，确保饮用水安全。

　　5.对泵房内卫生、各种设施应及时检修，杜绝发生事故。

　　(四)锅炉房管理运行工作

　　1.锅炉房卫生、管理维护、保养、安全等工作全由乙方来负责。

　　2.操作人员必须持证上岗。

　　3.保证热水锅炉正常运行，确保每天3次开水供应工作，每次不少于2小时。

　　4.学校对外供暖的暖气费由乙方收取，用于抵消供暖天然气开支。

　　5.供暖严格按照国家标准执行，室内温度不能低于18℃。

　　6.家属院水费收取方法待定。

　　六、付款方式及金额按双方谈好的金额按支付。

　　后勤管理年度费用表

　　注：维修费用不足元由乙方承担，超过元由甲方承担。

　　七、安全

　　1.乙方工作人员在工作当中由防护不当造成的人身安全问题全由乙方承担，与甲方无关。

　　2.锅炉房的安全由乙方负责。

　　3.由于乙方工作人员造成的学生安全事故由乙方负责。

　　八、违约责任

　　1.甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见(双方协商)。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

　　2.乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正(双方协商)，如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

　　3.乙方违约擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并终止合同。

　　九、其它

　　1.本协议未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议，补充协议与本协议有同等效力。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　2.本协议之委托协议书均为本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

　　3.本协议共6份，甲、乙双方各执3份，具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

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

　　甲方法人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方法人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇5**

　　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、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

　　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的管理满意率达到\_\_\_%

　　物业管理服务合同

　　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;

　　sp;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，根据甲方委托管理事项，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，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，应在该事同期满\_\_\_\_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：

**住宅物业管理委托合同书 篇6**

　　物业管理委托合同?物业管理委托合同

　　（示范文本）

　　第一章?总则

　　第一条?本合同当事人

　　委托方（以下简称甲方）:?＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　受托方（以下简称乙方）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

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

　　第二条?物业基本情况

　　物业类型：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　座落位置：＿＿＿＿＿＿＿＿市＿＿＿＿＿＿＿＿区＿＿＿＿＿＿＿＿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，本物业的全体业主和物业使用人均应对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、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　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?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。

　　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。

　　第十四条?负责向业主和物业使用人收取各项费用：

　　1、牧业管理服务费；

　　2、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　3、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　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\_\_\_\_\_。

　　第十六条?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，采取批评、规劝、警告、制止、＿＿＿＿＿＿＿＿等措施。

　　第十七条?其它委托事项

　　1.?＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　2.?＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　3.?＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第三章?委托管理期限

　　第十八条?委托管理期限为＿＿＿＿年。自＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日时起至＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿时止。

　　第四章?双方权利义务

　　第十九条

　　a?甲方权利义务（适用于业主委员会）

　　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、审定乙方拟定的物业管理制度；

　　4、检查监督乙方管理工作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、财务预算及决算；

　　6、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＿＿＿＿＿＿＿＿?；

　　7、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（产权属甲方），由乙方接下列第＿＿＿＿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＿＿＿＿。

　　8、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＿＿＿＿日内向乙方移交；

　　9、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付；

　　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；

　　12、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　b?甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

　　1、在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度；

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

　　4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

　　5、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：

　　（1）负责返修；

　　（2）委托乙方返修，支出全部费用；

　　（3）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　6、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，其租用收入用于＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　7、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（产权属甲方），由乙方接下列第＿＿＿＿项执行；

　　（1）无偿使用；

　　（2）按建筑面积每月第平方米＿＿＿＿元租用，其租金收入用于＿＿＿＿。

　　8、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＿＿＿＿日内向乙方移交。

　　9、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付；

　　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；

　　12、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第二十条?乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

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

　　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、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

　　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；

　　8、每＿＿＿＿个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

　　9、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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方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；

　　11、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　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：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　具体的物业管理服务质量要求见附件二。

　　第六章?物业管理服务费用

　　第二十二条?物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米＿＿＿＿元向业主或物业使用人收取；非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米＿＿＿＿元向业主或物业使用人收取。

　　2、管理服务费标准的调整，按＿＿＿＿＿＿＿＿调整。

　　3、空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米＿＿＿＿元向＿＿＿＿＿＿＿＿收取。

　　4、业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，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费的万分之＿＿＿＿交纳滞纳金；

　　（3）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　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，由当事人按实发生的费用计付，\_\_\_\_\_标准须经甲方同意。

　　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\_\_\_\_\_标准如下：

　　1.?层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

　　2.?＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　3.?＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第二十六条?房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1.房屋共用部位的小修、养护费用，由＿＿＿＿承担；大中修费用，由＿＿＿＿承担；更新费用，由＿＿＿＿承担。

　　2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由＿＿＿＿承担；大中修费用，由＿＿＿＿承担；更新费用，由＿＿＿＿承担。

　　3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由＿＿＿＿承担；大中修费用，由＿＿＿＿承担；更新费用，由＿＿＿＿承担。

　　4.公共绿地的养护费用，由＿＿＿＿承担；改造、更新费用，由＿＿＿＿承担。

　　5.附属配套建筑和设施的小修、养护引用，由＿＿＿＿承担；大中修纲用，由＿＿＿＿承担；更新费用，由＿＿＿＿承担。

　　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\_\_\_\_\_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?甲乙任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，还应给予赔偿。

　　第八章?附则

　　第三十一条?自本合同生效之日起＿＿＿＿天内，根据甲方委托管理事项，办量完交接验收手续。

　　第三十二条?合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

　　第三十三条?双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订初充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第三十四条?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。

　　第三十五条?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。

　　第三十六条?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。

　　第三十七条?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。

　　第三十八条?本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第＿＿＿＿种方式解决：

　　（一）?提交＿＿＿＿＿＿＿＿\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_；

　　（二）?依法向人民法院起诉。

　　第三十九条?合同期满本合同自然终止，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。

　　第四十条?本合同自签字之日起生效。

　　附件：一、物业构成细目（略）

　　二、物业管理质量目标（略）

　　甲方签章：＿＿＿＿＿＿＿乙方签章：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　代表人：＿＿＿＿＿＿＿＿代表人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿年月日

**住宅物业管理委托合同书 篇7**

　　委托方(以下简称甲方)：

　　受托方(以下简称乙方)

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

　　第一条物业基本情况

　　物业类型：综合办公楼

　　座落位置：

　　占地面积：平方米

　　建筑面积：平方米

　　第二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对履行本合同承担相应的责任。

　　第三条甲方委托给乙方管理的项目包括：

　　1、房屋日常维修、养护和管理。包括：综合办公楼房屋的房顶、地面、墙台面、吊顶、门窗、楼梯、灯具、通风道等的日常养护和维修。

　　2、供电系统高、低压电器设备、电线、电缆、电器照明装置等的管理维护;

　　3、中央空调机组、高压水泵房、给排水设备等的管理维护;

　　4、楼内消防设施设备、电梯等的管理维护;

　　5、有线电视、电话、网络等的管理维护;

　　6、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

　　7、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、停车场等。

　　8、公共环境卫生，包括楼内共用部位的清洁卫生、楼层及院内垃圾的收集、清倒，楼内公共区域的卫生保洁;

　　9、部分室内的卫生保洁，包括局长办公室、会议室、接待室等;

　　10、会议、接待、传达服务;

　　11、安全保卫管理，维持公共秩序，包括来访人员登记通报、安全监控、巡视、门岗执勤、防火防盗报警、突发事件处理等;

　　12、管理与物业相关的工程图纸、竣工验收等档案资料。

　　第四条乙方负责向甲方收取物业管理服务费：元/年。甲方于每季度终了后十日内，支付给乙方上季度的物业管理费用(元/季)。

　　第五条除人工及必备的工具以外，零配件、材料等维修费用，由双方协商解决。

　　第六条对业主和物业使用人违反物业管理公约的行为，乙方应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。

　　第七条委托管理期限为年。自\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止。

　　第八条甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度和年度服务计划;

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4、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(产权属甲方)，无偿使用;

　　5、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\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　6、负责按时交纳乙方物业管理服务费用;

　　7、协调、处理本合同履行过程中的相关问题。

　　8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　第九条乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　2、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定;

　　3、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;

　　4、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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

　　5、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;

　　第十条物业管理服务质量

　　1、乙方须按甲方的标准要求，实现目标管理。

　　2、甲方定期对乙方的服务质量进行检查评定，并将评定结果及时通知乙方，需要整改的乙方应积极采取措施整改。

　　第十一条房屋共用部位和共用设施设备的维修费用由甲方承担，乙方负责施工。

　　第十二条公用绿地的养护费用由乙方承担，更新、改造费用由甲方承担。

　　第十三条物业管理服务费

　　1、管理服务项目变动时，由双方协商服务费的具体调整办法。

　　2、甲方逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起每天按物业服务费的千分之一向乙方交纳滞纳金;

　　第十四条违约责任

　　1、甲方违反合同的约定，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;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　2、乙方违反本合同的约定，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;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第十五条甲、乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第十六条乙方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。

　　第十七条双方可对本合同的条款进行补充，经协商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。

　　第十八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，空格部分填写的方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。

　　第十九条本合同连同附件共\_\_\_\_\_\_页，一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

　　第二十条因房屋建筑质量、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。

　　第二十一条本合同执行期间，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。

　　第二十二条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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

　　第二十三条合同期满本合同自然终止，乙方优先续订合同，双方应在该合同期满\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第二十四条本合同自签字之日起生效。

　　甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇8**

　　委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

　　受任人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　兹因甲方为兴建\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_大厦发展商，据大厦公共契约规定为大厦管理经营者，有权处理大厦之管理事务。现协议委任乙方为甲方之物业管理公司，负责在大厦落成前提供物业管理顾问服务，并于大厦落成后赋予管理该大厦之权利、职务及义务，双方议定条款如下：

　　第一条　物业名称

　　现名\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_大厦，或日后该物业名称获准变更时的新名称。

　　第二条　物业地址

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

　　第三条　服务范围

　　服务范围如附件内容(略)所载。

　　第四条　聘约期限

　　1.前期物业管理顾问服务由签约日开始生效，至大厦落成并交付使用日止。

　　2.物业管理服务由交付使用日开始，为期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年;届时如双方同意，本契约可以续约，但应当提前3个月由甲、乙双方重新签署新契约规定之。

　　第五条　物业管理收费及物业设备的维护、管理、维修、更换等

　　1.乙方管理大厦收取之管理费用由乙方运作，其盈余部分为乙方应得之合理利润，甲方不参与分成。

　　2.甲、乙双方在物业管理移交手续完成时，就乙方接管的物业及设备、设施的状况，根据北京市各单项设备维护、维修收费标准，结合乙方管理水平、制定收

　　费标准，并确定相应的预算管理制度。

　　3.为保证大型设施、设备如电梯、保安警视系统，电讯系统，消防系统、污水管网、自来水热水管网等的设备使用或更新，乙方应设立大、中修理及更新基金，基金标准及设备的更新改造费用由乙方测算，提出报告，经甲方核准后，由乙方执行。

　　第六条　设施、设备、图纸的移交

　　1.甲方应将该物业所涉及的设施、设备和建筑物图纸完整地移交给乙方，甲、乙双方的图纸移交应由双方委派专业技术人员办理，移交图纸逐项验收，验收范围内的设施、设备、建筑物及其附着物为乙方管理范围。未经移交或移交不清、解释划定不明的设施、设备、建筑物及其附着物管理失当或造成损失乙方不负责任。

　　2.图纸移交或验收应以书面方式进行，由技术人员逐项记录，双方签字、盖章确认。

　　3.移交项目的文件记录应由双方分别归档保存以备查核。

　　第七条　物业管理公约

　　1.甲方授权乙方制定物业管理公约与物业管理有关的一切规章制度，并由乙方具体执行。甲方及大厦的租户或有独立完整产权的业主应严格遵守该等公约或规章制度的规定，在甲方、租户、业主遵守该等文件的情况，出现的管理失当由乙方负责。若因甲方租户、业主违反该等文件规定而造成的物业管理失当或造成损失，应由相应责任人负责。

　　2.甲方授权乙方有足够的权力制定应急措施或临时规定，为有效管理该物业而制定的该等规定，甲方或甲方协助租户、业主要严格遵守之。

　　第八条　协商及举报投诉

　　1.为管理该物业而发生的重大事项，甲、乙双方应通过协商解决。

　　2.乙方自愿接收甲方监督，因乙方管理不当，租户、业主及甲方有权投诉，乙方应立即采取措施予以纠正。

　　第九条　管理机构

　　1.乙方在接管该物业后，于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内完成管理机构的设置及岗位负责制度，乙方管理组织机构的设置方案及岗位负责制度及相应联络方式应报告甲方，以便甲方使用、监督。

　　2.甲方应向乙方提供必要的办公用房，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条　财务管理

　　1.乙方根据前述规定和《管理维修公约》而确定的收费项目、收费标准及收费，乙方应建立完善的财务管理制度。妥善使用各项费用。

　　2.乙方的年度财务预、决算方案应报甲方备案，乙方根据物价上涨指数及管理标准和各项调价因素而需调整管理费收费标准时，应与甲方协商核准后实施。

　　3.所有原始单据、凭证、帐本、报表记录由乙方妥善保管。

　　第十一条　物业管理年终奖励金

　　因乙方的有效管理，甲方在每年年终给予适当奖励，奖励标准由甲、乙双方另行协商。

　　第十二条　税费

　　政府对该物业征收各项税费为甲方应纳税费，由甲方负担。乙方作为正常营业企业的应纳税费由乙方自行负担。

　　第十三条　违约

　　1.甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

　　2.若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

　　第十四条　所有权转移

　　甲方所有权转让不影响本合同执行，甲方的受让方应无条件继续执行本合同。

　　第十五条　终止

　　1.甲、乙双方认为终止本合同符合双方最大利益，可以终止本合同。

　　2.因代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名提议更换物业管理公司，本合同终止。

　　3.甲、乙双方因其中一方违约，造成本合同无法执行，本合同终止。或因甲方违反本协议，或因甲方原因而导致乙方无法管理，甲方应同意与乙方终止本协议。

　　第十六条　争议

　　因本合同而引致一切争议，应协商解决;协商解决不成的，可以提起诉讼。

　　第十七条　保险

　　关于物业的各项保险由甲方自行投保。

　　第十八条　其他

　　1.一切本协议、本协议所列附件及正式合同的补充、修改，均以书面方式进行，该附件、补充、修改都是本协议不可分割的附件，具有同等法律效力。

　　2.本协议一式四份，甲乙双方各两份，自双方签署之日起生效。

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

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇9**

　　甲方：\_\_有限公司 乙方：\_\_物业服务有限公司

　　法定代表人： 法定代表人：

　　住所地： 住所地：

　　邮编： 邮编：

　　资质等级：\_级

　　证书编号：\_\_\_建房物字\_\_\_\_\_

　　联系电话： 联系电话：

　　甲方通过选聘方式将\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理服务，为保障本物业的正常运行，现根据《物业管理条例》和相关法律、政策，在自愿平等、协商一致的基础上，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：小高层及多层商住楼

　　座落位臵：\_\_\_\_\_

　　委托管理区域至址：

　　东至：西\_\_ M? 南至：北\_\_ M?

　　西至：东\_\_ M? 北至：南\_\_\_ M?

　　建筑面积：\_\_\_\_\_ M? 住宅面积： M?

　　商场面积： M? 会所面积： M?

　　停车场(地下室)面积： M? 绿化面积： M?规划平面图见附件\_，物业构成明细表见附件\_

　　第二章 管理服务与质量

　　第二条 在本物业管理区域内由乙方设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格证书的人员履行本合同。

　　乙方提供的前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(物业共用部位明细附件?);

　　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3);

　　3.物业共用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的清运(收集)、雨、污水管

　　道的疏通;

　　4.公共绿化、建筑、环境、健身器械等养护的管理;

　　5.车辆的进出、秩序、停放的管理;

　　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：

　　(一)前台服务;

　　1.设立365天24小时客户服务热线电话;

　　2.实行每天8：00—18：00客户接待工作;

　　3.办理业户入住、装修手续;

　　4.接受外来电话，问询答复;

　　5.受理各类求助、报修、建议、投诉，跟踪处理情况并认真做好回访工作;

　　6.物业服务费及相关费用收缴;

　　(二)商务中心无偿服务无偿服务;

　　1.商务咨询、商务信息查询;

　　2.代订报刊、杂志、信件收发;

　　3.代订机票、车票、船票等;

　　4.酒店预订，出租车预约服务;

　　5.节假日气氛装点;

　　6.代订花卉、代购内绿盆景;

　　7.雨衣、雨伞、手推车临时借用;

　　8.提供自动擦鞋机;

　　9.代管装修剩余材料;

　　10.代送饮用水;

　　11.废品收购联系;

　　12.一般物品临时寄存;

　　13.电话及访客留言转告;

　　14.代聘钟点工;

　　乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的范围和质量标准(前期物业管理及质量标准见附件1)

　　第四条 单个业主可委托乙方对其物业恶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 管理与服务费用

　　第五条 本物业管理区域物业服务收费采用如下方式收取，物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　住宅：0.65元/月?平方米;商场：1.50元/月?平方米(此费用为纯物业服务费，不包含公摊水电、电梯维护费、空调费等其他费用);电梯维护费:35元/月?每户。(按钦州市物价局核定标准执行)，水电公摊、损耗费按实际收取并每年调整一次。物业服务费用主要用于以下开支：

　　(1)管理服务人员的工资，社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业管理区域清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域秩序维护费用;

　　(6)办公费用;

　　(7)物业管理企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9)法定税费;

　　(10)物业管理企业的利润。

　　乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

　　第六条业主应于每季第一日起交纳本季的物业服务费用(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)按季交纳，业主或物业使用人应在(每次缴费的具体时间)履行交纳业务。

　　第七条 乙方每年1次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

　　第四章 物业的经营与管理

　　第八条 停车场(库)收费

　　1.停车场(库)产权属于甲方所有，委托乙方经营管理，业主和物业使用人优先使用权。甲方在未售出前按地下停车场车位停放管理服务费收取，分别采取以下方式：

　　2.小车：180元/月?辆;摩托车：20元/月?辆;电动车：20元/月?辆(另加充电费);

　　3.架空层：(暂未定项收费)若定项收费时由甲方制定方案之后委托乙方收取管理服务费：摩托车：20元/月?辆;电动车：20元/月?辆(另加充电费);非机动车辆：15元/月?辆;

　　4.架空层杜绝乱堆放杂物，保持有序、整齐、清洁卫生的环境。

　　5.停车场车位停放管理服务费不包含车辆保管费，如车辆需要保管的需另签订车辆保管协议费用另计。

　　第九条 计费时间对已售出的(住宅)物业，自甲方向购房者出入伙通知交房，业主办理收房手续的次日起计收物业管理服务费及相关费用;业主未按甲方规定时间办理收房及入伙手续的，一律按甲方规定办理收房入伙的时间的次日，计收物业管理费及相关费用。对未售出或未交给物业买受人的物业，自竣工后的次月开始计算物业管理费。商场的物业管理费计费时间从年 月 日起计算。停车场的管理费计费时间从 年 月 日起计算。(时间暂未定根据实际情况定收)

　　6.物业管理费及相关费用交纳时间

　　上述物业管理服务费及相关费用按季结算，交纳时间为每季度第一月为缴纳本季度物业管理及相关费用的交费日。

　　甲方有义务敦促各购房业主及物业使用人按时交纳物业管理服务费及相关费用。

　　五章 物业的承接验收

　　第十条 乙方承接物业管理时，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.物业共用部位：户外墙面、门厅、楼梯间、走廊、通道等;

　　2.共用设施设备：共用上下水管道、落水管、照明、消防设施、电梯等;

　　第十一条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、设施设备存在以下问题：

　　1.按物业接管验收移交确认为准;

　　甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

　　1.负责维修，按时保质完成维修事项;

　　第十二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。

　　第十三条 乙方承接物业管时，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.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.物业管理所必须的其他材料。

　　第十四条 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 专项维修资金

　　第十五条 专项维修资金的缴存。

　　第十六条 专项维修资金的管理。

　　第十七条 专项维修资金的使用。

　　第十八条 专项维修资金的续筹。

　　第七章 违约责任

　　第十九条甲方违反本合同条款的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条约定的服务内容和质量标准，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

　　第二十条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到合同第二条、第三条、约定的服务内容和质量标准，应按管理的标准(附件1)向甲方、业主支付30%违约金。

　　第二十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第条、第条的约定，未能按时足额交纳物业管理服务费用(物业服务资金)的应按违约金3%收取。

　　第二十二条乙方违反本合同第十八条、第十九条的约定，擅自提高物业服务费标准的，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，甲方和业主及物业使用人有权要求乙方双倍返还。

　　第二十三条 甲方违反本合同条款的约定，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。

　　第二十四条 以下情况乙方不承担责任：

　　1.因不可抗力导致物业管理服务中断的;

　　2.乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

　　3.因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

　　4.因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

　　第八章 其他事项

　　第二十五条 本合同期限自 年 月 日起至 年 月日止;但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

　　第二十六条本合同期满前1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。

　　第二十七条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财务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。

　　第二十八条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

　　第二十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

　　第三十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

　　第三十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

　　第三十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

　　1.向仲裁委员会申请仲裁;

　　2.向人民法院提起诉讼。

　　第三十三条 本合同一式四份，甲乙双方各执一份，相关部门备案两份、与正本合同具有同等效力，自签字盖章之日起生效。

　　甲方： 乙方：

　　法定代表人签字： 法定代表人签字：

　　代表人签字： 代表人签字：

　　本合同签订时间： 年 月 日

**住宅物业管理委托合同书 篇10**

　　合同(A)

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理公司、受托方)

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(房屋出售单位、委托方)

　　甲、乙双方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_号文颁发的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　(一)乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(建筑面积)出售给职工个人(说见清册)，现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　(二)上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　(一)甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　(二)托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　(一)根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_\_\_%共计人民币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”账户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　(二)甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　(三)甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　(一)为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查(合同终止，一并返回)。

　　(二)遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　(三)其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、备注

　　(一)本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。本合同有效期\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

　　(二)本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　(三)本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

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

　　法人代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　法人代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　经办人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　附件

　　合同(B)适用于各类公房，与合同(A)不同的是：

　　1.房屋修缮第二款变为“乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修(人为损坏除外)，上甲方负责。”

　　2.合同(B)中增加了“租金征收及管理”部分。并规定标准执行。

　　(1)乙方公有房屋的租金，按常州市房产管理局核定的统一标准执行。

　　(2)租金由甲方负责征收，其中租金收入\_\_\_\_\_\_\_\_\_%返回乙方用于日常管理，其余\_\_\_\_\_\_\_\_\_%留作甲方用于托管理房屋室内自用部位设施设备的日常维修与管理。

　　合同(C)是针对各类私房(优惠和补贴出售房除外)而制定的。与合同(A)相比仅变动：

　　1.房屋修缮第二款变为“托管房屋室内自用部位的正常零修”，按( )种方式进行：

　　(1)乙方自行修理。

　　(2)乙方委托甲方修理，费用由乙方承担。

　　2.房屋管理部分增加一款“乙方上述房屋的所有权性质不变。”

**住宅物业管理委托合同书 篇11**

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　第一条物业基本情况

　　1.物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号;

　　2.四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　3.委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第二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对履行本合同承担相应的责任。

　　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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条共用设施、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、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十一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。

　　第十二条组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理服务费;

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　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，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条其它委托事项

　　第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

　　自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日时止。

　　第十八条双方权利义务

　　1.甲方权利义务(适用于业主委员会)：

　　(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)审定乙方拟定的物业管理制度;

　　(4)检查监督乙方管理工作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、财务预算及决算;

　　(6)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户，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(7)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(产权属甲方)，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(8)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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　(9)当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付;

　　(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;

　　2.甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

　　(1)在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　(2)审定乙方拟定的物业管理制度;

　　(3)检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　(4)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　(5)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;

　　(6)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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(7)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(产权属甲方)，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(8)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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　(9)当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付;

　　(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;

　　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，制订物业管理制度;

　　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.按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　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、附属建筑物、构筑物、设备、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　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;

　　8.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

　　9.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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

　　10.本合同终止时，乙方必须向甲方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;

　　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.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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　9.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　10.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　具体的物业管理服务质量要求见附件二。

　　第二十一条物业管理服务费

　　1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

　　2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

　　3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取。

　　4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，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费的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

　　(3)……。

　　第二十二条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取，费用用于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(注意：在法律生效后停车位可能分为三部分，一部分归业主共有，一部分归部分业主个人所有，还可能归开发商所有，对停车位的管理需要根据实际情况约定，本条只约定了停车位归业主共有的情形。)

　　1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.……。

　　第二十三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，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

　　第二十四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.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

　　2.……

　　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：

　　1.房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　2.房屋共用设施、设备小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　4.公用绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　第二十六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。

　　第二十七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，乙方应给予经济赔偿。

　　第二十九条甲乙任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，还应给予赔偿。

　　第三十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。

　　第三十一条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

　　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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。

　　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。

　　第三十四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。

　　第三十五条因房屋建筑质量、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\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未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，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书意见。

　　第三十九条本合同自签字之日起生效。

　　甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**住宅物业管理委托合同书 篇12**

　　物业管理委托合同

　　甲方：（物业管理公司、受托方）

　　乙方：（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据常政发[?]＿＿＿号文颁发的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、?房屋管理

　　（一）?乙方根据市＿＿＿＿文件规定将＿＿＿＿新村住房共计＿＿＿＿套＿＿＿＿平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　二、?房屋修缮

　　（一）?甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）?托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、?托管费用

　　（三）?甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、?其它

　　（一）?为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）

　　（二）?遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）?其它约定：?备注：

　　（一）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　（二）本合同有效期＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日至年＿＿＿＿月＿＿＿＿日止。

　　（三）?本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　（四）?本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　甲方：（公章）乙方：（公章）

　　法人代表：法人代表：

　　经办人：经办人：

　　合同签订日期：?年?月日

**住宅物业管理委托合同书 篇13**

　　委托方(以下简称甲方)：　\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会/房地产开发公司

　　受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

　　根据《中华人民共和国经济合同法》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》、《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(物业名称)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： \_\_\_\_市 \_\_\_\_区 \_\_\_\_路(街道) \_\_\_\_号;

　　占地面积： \_\_\_\_平方米;

　　建筑面积： \_\_\_\_平方米;

　　其中住宅： \_\_\_\_平方米;

　　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)。

　　第二条 委托管理事项

　　1.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、\_\_\_\_)的维修、养护和管理。

　　2.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。

　　3.本物业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)的维修、养护和管理。

　　4.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、\_\_\_\_)的维修、养护和管理。

　　5.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。

　　6.交通、车辆行驶及停泊。

　　7.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)。

　　8.社区文化娱乐活动。

　　9.物业及物业管理档案、资料。

　　10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

　　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

　　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，经市政府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.甲方在合同生效之日起日内按规定向乙方提供经营性商业用房\_\_\_\_平方米，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用;

　　5.甲方在合同生效之日起 日内按政府规定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)，由乙方按下列第\_\_\_\_项使用：

　　①无偿使用。

　　②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

　　6.甲方在合同生效之日起一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、住用户资料、\_\_\_\_。)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7.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;

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10.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

　　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。

　　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账民主。

　　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后方可实施;

　　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)，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。

　　第七条 管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_项执行：

　　①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_元

　　②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;

　　③由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积\_\_\_\_元;支付期限：\_\_\_\_;方式：\_\_\_\_;

　　2.管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_项执行：

　　①按政府规定的标准调整;

　　②按每年\_\_\_\_%的幅度上调;

　　③按每年\_\_\_\_%的幅度下调;

　　④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　⑤按双方议定的标准调整;

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

　　4.房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

　　5.本物业的公用设施专用基金共计\_\_\_\_元，由甲方负责在\_\_\_\_时间内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。

　　6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_元，按下列第\_\_\_\_项执行：

　　①由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方支付;

　　②由乙方承担;

　　③在\_\_\_\_费用中支付;

　　7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第\_\_\_\_项执行：

　　①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月\_\_\_\_元;

　　②由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_%;

　　第八条 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。

　　第九条 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。

　　第十条 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，提交深圳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共一页，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。

　　7.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

**住宅物业管理委托合同书 篇14**

　　委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　第一条　物业基本情况

　　1.物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；

　　2.四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米 建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

　　3.委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第二条　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对履行本合同承担相应的责任。

　　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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条　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、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条　公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七条　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条　公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条　交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十条　维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十一条　管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十二条　组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条　负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理服务费；

　　2.…… 。

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　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，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条　其它委托事项

　　……。

　　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　双方权利义务

　　1.甲方权利义务（适用于业主委员会）：

　　（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）审定乙方拟定的物业管理制度；

　　（4）检查监督乙方管理工作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、财务预算及决算；

　　（6）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户，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（7）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（产权属甲方），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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（8）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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　（9）当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付；

　　（10）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a.……

　　b.……

　　（11）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　（12）……。

　　2.甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

　　（1）在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　（2）审定乙方拟定的物业管理制度；

　　（3）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

　　（4）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

　　（5）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：

　　a.负责返修；

　　b.委托乙方返修，支付全部费用；

　　c.……。

　　（6）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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（7）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（产权属甲方），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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（8）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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　（9）当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付；

　　（10）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a.……；

　　b.……；

　　（11）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　（12）……。

　　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，制订物业管理制度；

　　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.按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

　　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、附属建筑物、构筑物、设备、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

　　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；

**住宅物业管理委托合同书 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)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)： \_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司

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

　　第二条 物业基本情况

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

　　建筑面积： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(根据甲方提供资料统计)

　　其中：

　　住宅面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　商铺面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地下车库面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　公用面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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对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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、保安监察亭 。

　　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、高压水泵房、楼内消防设施、设备、电梯。

　　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、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 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、围墙、大门。

　　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、 公共设施的清洁。

　　第十条 维持公共秩序，包括安全监控、24小时值班巡视、门岗执勤(协助当地公安机关实施小区治安防范工作)。

　　第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十二条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、 物业管理服务费;

　　2、 装修按金、装修余泥、装修垃圾清运费。

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　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，采取批评、规劝、警告、制止、 或通过法律途径解决 等措施。

　　第十六条 其它委托事项：

　　1、 房屋装修管理。

　　第三章 委托管理期限

　　第十七条 委托管理期限为 \_\_\_\_\_\_\_\_。自 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_\_\_日 零 时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_\_\_日 零 时止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 　甲方权利义务

　　1、 负责审定乙方制订的业主公约并要求业主和物业使用人遵守;

　　2、 审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4、 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家质量验收标准要求;

　　5、 如甲方所建物业存在质量问题，则由甲方按政府相关规定在保修期内负责返修;

　　6、小区竣工后甲方将按有关政策规定无偿按小区总建筑面积的2‰(约309平方米)提供给物业管理处使用(所有配套用房按小区管理工作实际需要作适当的装修后再交付乙方使用);

　　7、在前期物业管理期间，物业管理所需要的设备设施(指办公椅、电话、电脑、办公室\\值班室空调机等)，由乙方提出计划后甲方负责解决，其产权归小区所有;

　　8、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20日内向乙方移交(或按实际情况双方商定)乙方管理期满时予以收回;

　　9、负责将所有业主资料复印件交付乙方建立档案,并要将各单元、商铺锁匙交管理处保管，由管理处给业户办妥收楼手续后再转交业户。

　　10、负责小区主出入口设置小区平面示意图、主要路口设置路标、设置组团、幢、单元(门)、户门标号标志及车库、车场出入口标志与及配置公共场所(地)应需的应急灯、消防设施、设备(其中包括消防枪、灭火器材)等;

　　11、负责小区庭院应设置的垃圾桶和休息桌、椅等的规划配套与更换。

　　12、负责在小区或其他合理位置设立垃圾收集站，以解决处理小区生活垃圾的转运问题。

　　13、由于小区电梯是最为重要的机械设备部分，为能持久得到更好的维护，甲方指派专人负责监督该项目及负责该项目的年审、保养、维修费用;

　　14、协调、处理本合同生效前发生的工程遗留问题;

　　15、协助乙方开展宣传教育、文化活动和做好物业管理服务工作;

　　16、协助乙方向村民/住户收取管理服务费，对无理不缴纳管理费的村民/住户在分红款中代扣再转交管理处。

　　17、甲方须根据本合同或补充协议约定承负相关费用(如大中修费用等)。

　　第十九条 乙方权利义务：

　　1、乙方根据有关法律法规及合同的约定负责制订业主公约;

　　2、根据有关法律、法规，结合实际情况，制订物业管理服务制度;

　　3、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反法规、规章或业主公约的行为进行适当处理;

　　4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业管理的责任及利益转让给第三方，同时乙方不得将本物业的整体管理业务转让第三方;

　　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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　6、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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

　　7、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交及向乡(村)委会反映情况，要求乡(村)委会协助解决和采取适当方式(含法律途径)进行追交;

　　8、建立健全本物业的物业管理档案资料，并负责及时记载有关变更情况;

　　9、遵守各项管理法规和合同规定的要求，根据甲方授权，对本物业实施综合管理并自觉接受甲方检查监督;

　　10、乙方须本着高效，精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　11、配合街道办事处，乡(村)委会和其他有关部门做好社会工作;

　　12、本合同终止时，如乙方不再负责小区管理时，乙方必须向甲方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。

　　第五章 物业管理服务质量

　　第二十条 乙方需按下列约定，实现目标管理：

　　1、 房屋外观：定期查勘建筑物的状况，确保房屋外观完好、整洁;

　　2、 设备运行：定期检查、保养，确保其正常运作;

　　3、 公共环境：保持区内环境、道路清洁、垃圾日产日清;

　　4、 绿化：定期施肥、除虫，定期修剪;

　　5、 小区喷水景点在重大节日启动喷水。如乡(村)有特别活动可按乡(村)要求另行启动喷水;

　　6、 交通秩序：车辆停放有序、保障区内道路顺畅，停车场专人负责管理;

　　7、 负责配备管理人员和专业技术人员上岗，员工统一着装，工作规范，作风严谨。建立24小时值班制度，设立服务电话、接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、咨询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录;

　　◆急修：在报修后30分钟内到达现场，根据现场判断，属于小修的项目在8小时内完成，属于中修的项目在3-7天内完成，属大修的项目在7-15天内完成或维修时间可与业主另行拟定，(特殊情况另行商定);

　　◆小修：在报修后1小时内或与住户约定时间内到达现场，在8小时内完成维修，(特殊情况另行商定);

　　◆中修：(涉及部分系统的改造及部分土建工程)：报修1小时内或与住户约定的时间内到达现场，在3-7天内完成维修，(特殊情况另行商定);

　　◆ 大修：(涉及大量系统改造及土建工程)：在报修后1小时内或与

　　约定的时间内到达现场，在7-15天内完成维修，以住户在维修单上签字认可为维修合格标准，(特殊情况另行商定)。

　　8、 室外招牌、广告牌、霓红灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损(如乡、村委会需设置以上项目须与乙方沟通商定);

　　9、 不得安装外廊及户外防盗网、晾晒架、遮阳篷等;阳台不得安装防盗网(可在推拉门后安装统一规格的防盗门);不得破坏外立面。如确有需要必须征得甲方同意并办理相关手续(如甲方在交付使用前原来已有以上设置除外)，具体管理由乙方落实执行。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

　　1、本物业管理服务费用实行包干制，除下列应收的管理服务费用外，其他公共、公用设施、设备及场地的用水、用电费用由乙方承担，其物业管理服务费用开支情况无须向甲方或业主公布。

　　2、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米1.10\_\_\_\_\_\_\_\_元，独立商铺管理费为建筑面积每月每平方米 2.00 \_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

　　3、管理服务费需调整时，要按政府有关部门有关规定执行;

　　4、 空置房屋的管理服务费，由乙方按上述同类物业管理服务费的100% 向物业产权人或物业使用人 收取。如空置房屋的物业产权人为甲方则甲方须向乙方交付该物业的 100% 服务管理费;

　　5、 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的从逾期之日起按每天应交管理费的千分之一交纳滞纳金;

　　6、甲方在住宅等项目竣工验收投入使用前须负担清洁、绿化、保安、维修等费用。前期物业管理协议、业户手册等印刷费用由甲方负责。如甲方要求乙方提前介入管理的非协议内约定的项目费用由甲方负责，具体费用双方另行商定(凡未综合验收交付使用或未正式移交乙方管理的物业均不属于乙方管理责任范围)。

　　第二十二条 车位使用费的管理由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1、露天车位：按照市场同类价格实行收费，其收入全部归管理处所有。

　　2、车库：已售车库车位的物业管理费为每个每月 30 \_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　3、摩托车：已售摩托车位物业管理费为每个每月 3 \_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　4、按小区管理服务收费定价较低实际情况出发，管理处所经营的广告收入全部归管理处所有，以此弥补其他费用的开支。

　　第二十三条 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向受益人按实发生的费用计收，收费标准须经相关业主同意。

　　第二十四条 　房屋的共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1、房屋共用部位的小修、养护费用，由乙方承担(从物业管理费中开支);大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由乙方承担;大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由乙方承担;大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　4、公共绿地的养护费用，由乙方承担;改造、更新费用，由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由乙方承担;大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝。

　　第七章 违约责任

　　第二十五条 甲方违反合同第十八条的约定，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。

　　第二十六条 乙方违反本合同第四章第十九条及第五章的约定，未能达到约定的管理目标及合同约定乙方义务时，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。

　　第二十七条 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。

　　第二十八条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付伍万元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第八章 附则

　　第二十九条 自本合同生效之日起 20天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续(或按实际情况双方商定)。

　　第三十条 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。

　　第三十一条 本合同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、法规和有关规定执行。

　　第三十二条 本合同共10页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执1份，每份具有同等法律效力。

　　第三十三条 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。

　　第三十四条 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。

　　第三十五条 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，可以向人民法院起诉。

　　第三十六条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

　　第三十七条 本合同自双方签字、盖章之日起正式生效。

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

　　代 表 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 　　代 表 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签约时间: \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月　\_\_\_\_\_\_\_\_日 签约时间: \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_\_\_日

**住宅物业管理委托合同书 篇16**

　　第一章 总 则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方 (以下简称甲方) 受托方 济宁XX公司 (以下简称乙方) 根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将位于阳光\_\_\_\_市花园的物业委托于乙方实行管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：住宅

　　座落位置：\_\_\_\_市吴泰闸路北

　　小区四至：东：科苑路;南：吴泰闸路;西：舜泰园小区;北：信达汽车交\_\_\_\_市场

　　小区占地面积：31.57万平方米

　　规划总建筑面积：61.88万平方米

　　委托管理的物业位于阳光\_\_\_\_市花园小区\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_室，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　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对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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

　　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、垃圾箱、烟道、共用照明、暖气干线、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯。

　　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 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点建设、文化体育娱乐场所等。

　　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。

　　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 组织开展社区文化娱乐活动。

　　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;

　　2、其它杂费。

　　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、报警等措施。

　　第十七条 其它委托事项

　　1、供暖管理;

　　2、受理申告;

　　3、收费代存管理。

　　第三章 委托管理日期

　　第十八条 委托管理自小区业主与开发商办理商品房移交手续之日起。

　　第四章 双方权利义务

　　第十九条 甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、参加业主大会，选举业主委员会，遵守公约;

　　3、监督乙方拟定的物业服务制度;

　　4、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　5、服从乙方的物业管理;

　　6、按规定交纳物业管理费;

　　7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　第二十条 乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务制度;

　　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

　　第十六条的约定,对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　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、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，及时组织实施;

　　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,告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　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;

　　8、每12个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

　　9、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，须与业主委员会协商经业主委员会同意后报有关部门批准方可实施;

　　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：良好;

　　2、设备运行：正常;

　　3、房屋及设施、设备的维修、养护：及时;

　　4、公共环境：安静、舒适;

　　5、绿化：完整;

　　6、交通秩序：有序;

　　7、保安：24小时全天候值班、巡逻;

　　8、急修：30分钟(半小时)到现场;

　　小修：当日完成;

　　9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：95%;

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十二条 物业管理服务费

　　1、本物业的物业管理费,住宅房屋的物业管理服务费由乙方按建筑面积\_\_\_\_\_元月平方米向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积\_\_\_\_\_元月平方米向业主或物业使用人收取;住宅改办公由乙方按建筑面积\_\_\_\_\_元月平方米向业主或物业使用人收取;

　　2、管理服务费标准的调整，按物价因素报业主委员会调整;

　　3、空置房屋的物业管理费，由乙方按收费标准的70%向业主收取;

　　4、业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起按每天应交管理费的万分之五交纳滞纳金;逾期\_\_\_\_日起按每天1.00元交纳滞纳金;

　　5、车位管理费，由乙方向车位使用人收取：

　　(1)地下车库停车位\_\_\_\_\_元月收取;

　　(2)其它公共停车位费用收取另行通知。

　　6、物业服务费用(物业管理费)是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务，业主赋于物业管理企业在业主欠交物业管理费\_\_\_\_日后，有对该业主停水、停电的权力，但不得停止公用梯灯、路灯用电。

　　第二十三条 公共空间使用另行约定。

　　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，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

　　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、代缴电费、煤气费等另行规定;

　　2、暖气使用费按照\_\_\_\_市规定执行;

　　第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用，依据《\_\_\_\_市住宅共用部位共用设施设备专项维修基金管理暂行办法》执行。

　　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，甲方有权要求乙方给予经济赔偿。

　　第二十九条 乙方违反本合同

　　第六章约定，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，乙方应给予经济赔偿。

　　第三十条 甲乙任一方无正当理由终止合同的，应向对方支付5000元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第八章 附 则

　　第三十一条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第三十二条 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。

　　第三十三条 本合同正本连同附件共九页，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，乙方不承担责任。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。

　　第三十六条 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\_\_\_\_市仲裁委员会仲裁(或向人民起诉)。

　　第三十七条 本合同自签字之日起生效。

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

　　代表人：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**住宅物业管理委托合同书 篇17**

　　合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方(房地产开发企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　第一条物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　管理界限：东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

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

　　委托管理的物业构成细目见附表。

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第三条物业服务内容

　　乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

　　1、制定物业管理服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　3、共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　4、公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　5、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　6、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、污水管道的疏通、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　7、维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　8、维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

　　9、消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　10、电梯的运行和日常维护管理。

　　11、房屋装饰装修管理服务。

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

　　13、其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条物业服务质量要求

　　(一)房屋及维修管理

　　1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

　　2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

　　3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

　　4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

　　5、房屋完好率\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上。

　　6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

　　7、房屋小修、急修及时率\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，合格率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，险情排除及时率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，有维修记录和回访记录。

　　8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

　　(二)共用设备管理

　　1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

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

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

　　5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

　　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收费标准的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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贪污处理。

　　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、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。

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

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

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

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

**住宅物业管理委托合同书 篇18**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据有关法律、法规，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方将辽宁电力第四工程公司办公大楼(电力大厦)及其附属和共用设施全权委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

　　一、委托管理的范围及事项

　　(一)、管理范围：

　　甲方将位于文圣区青年大街九十九号及其区域范围内物业委托给乙方实行统一管理、综合服务。

　　物业类型：写字楼

　　建筑占地：17666.49平方米建筑面积：13556平方米

　　(二)、管理事项：

　　1、房屋的使用、维修、养护。包括：屋顶、梁、板、柱、墙体等承重结构，楼梯间、门厅、走廊、墙地面等。

　　2、区域内设备、设施维修、养护、运行和管理。包括：供水、供暖、供电、照明、消防及其他设备设施。

　　3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护、管理。包括：道路、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等。

　　4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护、管理。

　　5、公共卫生的清洁、垃圾收集、清运。

　　6、交通与车辆停放秩序的管理。

　　7、安全巡视、门岗值勤、安全监控、人员登记。

　　8、管理与物业相关的工程图纸，住用户档案与竣工验收资料。

　　二、委托管理期限：一年。即年月日始至年月日止。

　　三、双方的责任、权利、义务

　　(一)、甲方：

　　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物业产权人、使用人遵守公约。

　　3、审定乙方拟定的物业管理制度、年度计划、财政预决算。

　　4、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。

　　5、向乙方提供商业用房和管理用房。

　　6、向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、资料。

　　7、负责保证按规定、按时交纳物业管理费。

　　8、协助处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

　　9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　10、不得干涉乙方依法或依据本合同规定的内容所进行的管理和经营活动。

　　11、参与确定管理服务费收费标准。

　　12、对违反合同规定的乙方和乙方人员，有权终止或要求调换人员。

　　13、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)、乙方

　　1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度，自主开展各项管理经营活动。

　　2、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标和经济指标，并承担相应责任，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。

　　3、根据需要制定维修方案，报甲方审议通过后组织实施。

　　4、向业主和物业使用权人告知物业使用的有关规定，并负责监督。

　　5、接受甲方对经营管理过程中财务帐目的`监督，并定期报告工作。

　　6、对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能，如需在物业内改扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

　　7、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

　　8、负责测算管理区域服务收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按标准收取费用。

　　9、依照甲方委托和业主公约的规定，有权对业主和物业使用人违反法规、规章的行为进行处理。根据实际情况采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理等措施。

　　10、管理期满向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。

　　11、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。

　　12、负责编制物业年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

　　四、物业管理服务费

　　根据物业管理有关规定收取保洁费、保安费、绿化费、管理费、保养费及特约服务费等。

　　总计：428626.83元。

　　物业管理服务费标准

　　根据国家有关规定并参照相关标准，制定本合同物业服务费收取标准。

　　一、清洁卫生费及绿化管理费

　　1、保洁费：

　　0.351213556=56935.20元/年

　　2、绿化费：

　　0.5513556=7455.80元/年

　　3、化粪池清理费：

　　0.3013556=4066.80元/年

　　二、保安费：

　　0.351213556=56935.20元/年

　　三、小修费：

　　每年40，000元

　　四、电梯、高压水泵运行保养费：

　　0.451213556=73202.40元/年

　　五、供电、供水、供暖运行费：

　　880012=76800.00元/年

　　六、收发：

　　380012=28800.00元/年

　　七、特约服务费：

　　280012=19200.00元/年

　　八、管理费及其他：

　　1、管理费：

　　3.513556=47466.00元/年

　　2、办公费：

　　0.3513556=4744.60元/年

　　3、其他应急费：

　　每年5，000元

　　4、法定税费：

　　420606.005.5%=23133.33元/年

　　九、中修以上和设备、设施更新费用，由物业公司提出项目并套用相关定额，履行各种手续并由业主审核批准后施行。

　　物业管理服务内容及标准

　　一、保洁：

　　内容：

　　区域内公用部分的日常清洁，设立专职卫生人员以确保为业主提供一个清洁、舒适的工作环境。

　　标准：

　　1、庭院、门厅、走廊

　　每天利用业主休息时间彻底清扫庭院、门厅、走廊一次，垃圾及时清运。业主办公时间设置专职卫生员对区域内的卫生进行保洁维护。保持区域内停车畅⒌缆贰⒙痰匚薹掀物，使区域内地面无杂物、污渍。对灯具、开关、把手、楼梯扶手及时擦拭。走廊放置的痰桶及时清理，门厅附近的玻璃幕墙每周擦洗一次。

　　2、电梯

　　每天清洁、擦拭电梯门、镜面、墙面。每晚彻底清理地面一次。由卫生维护人员随时清理电梯间，每天负责更换地毯，以保持电梯清洁无杂物、污渍。

　　3、卫生间

　　每晚对卫生间进行彻底清洁。包括：垃圾和方便饭盒及时清走，墙面便器具、洁具、墙瓷砖、地砖的洗刷，拖布和日用品要摆放整齐，每周对卫生间彻底冲刷一次，开水器每周放水、除垢一次，定时喷洒空气清新剂，保证无异味。

　　4、绿化

　　及时对楼内外绿化植物进行浇水、施肥、修剪，及时清除里面的杂草，每天清除花卉、叶茎的尘土，保持盆内、草坪内无杂物，定期喷洒药剂，使花木无明显枯萎及病虫害现象。

　　5、地下停车场

　　每周彻底清扫一次，及时清理污水、污物，保持四壁无灰尘。

　　6、化粪池

　　定时清理、保证正常使用。

　　二、保安

　　内容：

　　设立专业保安人员以保证业主的人身、财产、消防等方面的安全。

　　标准：

　　1、值勤

　　保安人员按照职责坚持门岗值勤，交接班要准时并做好交接班记录，加强日常巡视和监控，积极与公安部门配合，保证物业安全。

　　2、来访登记

　　对外来办事人员要进行人员登记、记录和引导，懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。对内工作人员要检查、督促持证进入办公楼。

　　3、监控室

　　监控室要实行24小时监控值班，做好值班记录，杜绝非工作人员进入，保证仪器和设备的安全，随时提供监控资料。

　　4、消防设备

　　定期进行消防设备的检查和保养，保证消防设备始终处于良好状态，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报有关部门。

　　5、停车场

　　停车场的车辆要排列整齐，随时指导车辆停放位置，督促车辆锁闭情况，检查车库的安全性，严防偷盗和交通事故的发生。

　　6、其它突发事件

　　严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保正常办公。

　　三、小修

　　内容：

　　设备、设施小损、小坏的维修，保持房屋原来完好等级为目的的日常养护工程。

　　标准：

　　1、电气

　　随时更换和修复损坏的灯泡、灯具、开关等电器设备，保证各种电气设施和元件的完好。

　　2、水暖

　　上下水和暖气的保养，水暖设施跑、漏水的止水和修补，水阀、便器具、管道的检修和更换等。

　　3、土建

　　房屋的主体结构，各种墙、梁、板柱和门窗洞口的修复。

　　4、设备

　　各种机械设备和电器设备的简单修复。如：开水器、热水器、空调器、供电开关、盘柜、窗帘等。

　　5、其他维修项目

　　业主要求其他需要维修的项目。如：外点运抵的设备、室内要求装其他设施等。

　　6、维修率

　　维修及时率达到100%，人员10分钟到位。电气、水暖维修不超过24小时，土建维修不超过3天。

　　四、电梯及高压水泵

　　内容：

　　对电梯、高压水泵进行日常维护，保养、检修、处理随机问题。

　　标准：

　　1、维护

　　按有关规定及时维护，处理随时发生的问题，使机械始终处于最佳运行状态。保证设备运行率达98%以上。

　　2、保养

　　乙方应定期对电梯和高压水泵进行保养。如：管道刷防腐漆、电梯抹润滑油等。

　　3、检修

　　按照设备说明书规定时间和操作规程进行检修，

　　消除各类事故隐患。

　　4、应急情况处理

　　设备因停电、机械故障或其它原因造成停运、损坏时的人员反应，事故原因的查明，事故处理的结果和当事人受处罚及收教育情况。

　　5、各项记录

　　值班的人员安排及时间，安全责任及规章制度，运行记录，检修记录，保养记录等。

　　6、费用统计

　　设备每次维护、正常运行、定期检修及处理突发事故的各项费用统计数据。

　　五、供电、供水、供暖

　　内容：

　　设立专业人员对供电、供水、供暖设备进行日常维护、保养，按时对各种设备进行检查、保证设备的正常运行，并做到“业主叫，人员到”，及时为业主服好务。

　　标准：

　　1、运行记录

　　做好人员安排、工作职责和交接班记录，设备正常运行的各项数据，计划停电、停水、停气应提前12小时通知业主并做好解释工作，确保设备正常运行。

　　2、检修记录

　　依据设备规定要求及操作规程按时检修并做好记录工作，定期派专业人员对系统进行测试、检查，消除事故隐患，确保系统安全、可靠。

　　3、日常保养

　　定期对破损和老化设施进行更换和修补，定期擦拭灰尘、污渍和刷防腐漆等。

　　4、事故处理

　　发生设备事故造成停电、停水、停气的，要提交事故报告，向业主说明事故原因、事故处理意见、当时人的责任及受教育情况。

　　5、应急情况处理

　　接到用户报告紧急情况时，维修人员应10分钟内到位并立即修复，在最短时间内处理突发性影响并向业主详细解释清楚，做到小修12小时内完毕，大修要连续修复并安排工程人员24小时值班，对在时限内不能完成的，要向业主说明原因。

　　6、费用统计

　　设备每次维护、正常运行、定期检修及处理突发事故的各项费用统计数据。

　　六、收发

　　内容：

　　负责公司内部的信函、报刊、文件的邮寄与分发。对职工个人的报刊、信件、包裹等及时通知领醛

　　标准：

　　1、登记

　　对邮寄和收取的报刊、文件、信函、包裹单、汇款单等及时登记，保管好收据以便查询。

　　2、投递

　　对要发出的办公信函、公司各种文件、通知、报表、包裹、汇款等要及时投递，不得延误。因投递原因而发生的不良后果，要追究责任。

　　3、收取

　　对从邮局或邮递员中领取的物品、报刊、信函和各种单据要逐一登记，不得冒领或错领，对有问题的，要提出疑议。

　　4、分发

　　分发报刊、文件、信函、包裹单、汇款单等要做到准确无差错。同时制止内部的冒领或错领行为。如有错误，要追究当班人的责任。

　　5、服务

　　及时通知收件人领取邮件，做到准确无误，文明礼貌，热情周到，达到业主满意。

　　6、保密

　　对公司的机密、重要文件、信函负有保密责任

　　七、特约服务

　　内容：

　　为领导办公室、会议室提供清扫、保洁服务。确保领导在清新、优雅的环境中舒心、愉快地工作。

　　标准：

　　1、清扫

　　每天清扫一次，定期进行彻底保洁。

　　2、擦洗

　　随时擦拭桌椅、各种会议牌、装饰物、花卉等，要求无灰尘、无污渍，椅罩、沙发罩、布窗帘等要定期洗涤、更换。会前、会后要及时倾到垃圾、矿泉水瓶等。

　　3、门窗

　　门窗和玻璃要随时擦拭，会前要打开门，会后要关闭好门窗，百叶帘要完好无灰尘，做到窗明几净。

　　4、物品摆放

　　室内物品要摆放整齐。

　　5、室内环境

　　定期喷洒空气清新剂，保持室内环境整洁、空气清晰。

　　6、服务

　　会前要摆放好各种会议用品，会间要随时更换需要的用品，同时讲究文明礼貌，热情周到，会后要及时清理会畅4锏剿媸本弑甘褂锰跫。

　　八、管理

　　内容：

　　对乙方的人员、制度、工程、财务、资金等方面的综合考察，宏观控制。

　　标准：

　　1、管理人员的素质

　　管理人员要有过硬的思想素质，熟悉分管的业务范围，对业主交代的任务要清楚、明晰，能够统领一方面工作。

　　2、制度健全情况

　　各项规章制度应完整、配套、齐全，具有约束力。

　　3、人员分管情况

　　人员安排应合理，具体工作时间及分工明确无误。具有奖罚措施。

　　4、工程施工情况

　　施工前有报告与立项，履行各种相关审批手续，施工中保证安全和质量，竣工后要验收，合格率在95%以上，并提交验收报告。

　　5、资金使用情况

　　甲方缴交的物业管理费要专项利用，不得挤占，保证物业的维修标准。

　　6、双方结算情况

　　乙方按规定时间向甲方提交财务决算和财务预算报告，按规定时间结算物业管理费和工程量，由乙方代收的物业管理费和水电费按时、足额上交甲方，不得截留。

　　未列标准参照国家及有关省市标准执行。

　　资金结算

　　一、乙方应于每年初向甲方提交上一年度财务决算报告及下一年度财务预算报告。

　　二、甲方有权审计和清查乙方帐目及资金使用情况。

　　三、甲乙双方每季度结算一次物业管理费。

　　四、乙方负责收缴外租单位的物业管理费每季度与甲方结算一次。

　　五、乙方负责收缴外租单位的电、水费每月与甲方结算一次。

　　六、除小修以外的其他维修工程量每季度与甲方结算一次。

　　监督管理与检查考核

　　为使物业管理达到合同规定的要求，给业主创造一个优雅、舒适的学习和工作环境，规范乙方的物业管理行为，制定本办法。

　　一、监督管理

　　1、严格执行合同中规定的《物业管理服务内容及标准》。

　　2、乙方应根据合同规定的内容及人员分管情况，制定出内部相应的考核办法。

　　3、中修以上和设备、设施的更新项目要立项，履行审批手续，竣工后要提交验收报告单。

　　4、经行政事务部考核不合格项并限期下达整改的措施必须按时完成。

　　5、及时收缴出租单位的水电费及物业管理费工作。

　　6、做好各方面的记录工作。

　　二、检查与考核

　　检查时间：

　　每月日、日为定期检查日，遇到节假日或公休日，检查时间顺延。

　　考核形式：

　　1、采取定期检查并实行打分制;

　　2、机关或外租单位问卷形式;

　　3、主管部门及公司领导综合评定。

　　考核标准：

　　1、以《物业管理服务内容及标准》中所列标准项进行考核，并辅以打分形式;

　　2、按考核标准，70分应为物业管理达标标准分;

　　考核方法：

　　1、每月日由行政事务管理部人员负责检查并负责打分，占总积分的30%;

　　2、每月日由行政事务管理部检查和机关或外租单位双打分，双方各占50%，合计占总积分的40%;

　　3、每季度由主管部门及公司领导综合评定一次，占总积分的30%。

　　三、奖惩

　　1、由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次罚款300~500元。

　　2、乙方工作质量达不到《物业管理服务内容及标准》所规定，经考核后低于70分的，物业管理费按同比例削减。

　　3、乙方工作质量基本达到《物业管理服务内容及标准》所规定，经考核后为70分的，物业管理费全额缴交。

　　4、乙方工作质量超过《物业管理服务内容及标准》所规定，经考核后高于70分的，物业管理费按同比例奖励。

　　附则

　　一、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可对本合同条款进行修订、更改或补充，以书面合同为准。

　　二、因合同原因造成乙方执行错误，可对甲方提出复议意见，以书面形式为准，并由甲方负责解释及处理。

　　三、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，由甲方承担责任并做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。

　　四、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调处理。

　　五、本合同自签字之日起生效。

　　六、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

　　甲方(章)：

　　\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　乙方(章)：

　　\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**住宅物业管理委托合同书 篇19**

　　物业管理委托合同

　　第一章 总 则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

　　受托方(以下简称乙方)： XX市物业管理有限公司

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

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型： 商住小区

　　座落位置： 市 区 彩虹 路(街道)\_\_\_\_68\_\_ 号。

　　四　　至：

　　东 南

　　西 北

　　占地面积： 平方米

　　建筑面积： 154758.54 平方米(根据甲方提供资料统计)

　　其中：住宅面积：

　　商铺面积：

　　地下车库面积：

　　公用面积：

　　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对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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、保安监察亭 。

　　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、高压水泵房、楼内消防设施、设备、电梯。

　　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、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 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、围墙、大门。

　　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、 公共设施的清洁。

　　第十条 维持公共秩序，包括安全监控、24小时值班巡视、门岗执勤(协助当地公安机关实施小区治安防范工作)。

　　第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十二条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、 物业管理服务费;

　　2、 装修按金、装修余泥、装修垃圾清运费。

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　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，采取批评、规劝、警告、制止、 或通过法律途径解决 等措施。

　　第十六条 其它委托事项：

　　1、 房屋装修管理。

　　第三章 委托管理期限

　　第十七条 委托管理期限为 贰 年。自 年 月 日 零 时起至\_\_\_ \_\_\_\_年 月 日 零 时止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 　甲方权利义务

　　1、 负责审定乙方制订的业主公约并要求业主和物业使用人遵守;

　　2、 审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4、 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家质量验收标准要求;

　　5、 如甲方所建物业存在质量问题，则由甲方按政府相关规定在保修期内负责返修;

　　6、小区竣工后甲方将按有关政策规定无偿按小区总建筑面积的2‰(约309平方米)提供给物业管理处使用(所有配套用房按小区管理工作实际需要作适当的装修后再交付乙方使用);

　　7、在前期物业管理期间，物业管理所需要的设备设施(指办公椅、电话、电脑、办公室\\值班室空调机等)，由乙方提出计划后甲方负责解决，其产权归小区所有;

　　8、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20日内向乙方移交(或按实际情况双方商定)乙方管理期满时予以收回;

　　9、负责将所有业主资料复印件交付乙方建立档案,并要将各单元、商铺锁匙交管理处保管，由管理处给业户办妥收楼手续后再转交业户。

　　10、负责小区主出入口设置小区平面示意图、主要路口设置路标、设置组团、幢、单元(门)、户门标号标志及车库、车场出入口标志与及配置公共场所(地)应需的应急灯、消防设施、设备(其中包括消防枪、灭火器材)等;

　　11、负责小区庭院应设置的垃圾桶和休息桌、椅等的规划配套与更换。

　　12、负责在小区或其他合理位置设立垃圾收集站，以解决处理小区生活垃圾的转运问题。

　　13、由于小区电梯是最为重要的机械设备部分，为能持久得到更好的维护，甲方指派专人负责监督该项目及负责该项目的年审、保养、维修费用;

　　14、协调、处理本合同生效前发生的工程遗留问题;

　　15、协助乙方开展宣传教育、文化活动和做好物业管理服务工作;

　　16、协助乙方向村民/住户收取管理服务费，对无理不缴纳管理费的村民/住户在分红款中代扣再转交管理处。

　　17、甲方须根据本合同或补充协议约定承负相关费用(如大中修费用等)。

　　第十九条 乙方权利义务：

　　1、乙方根据有关法律法规及合同的约定负责制订业主公约;

　　2、根据有关法律、法规，结合实际情况，制订物业管理服务制度;

　　3、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反法规、规章或业主公约的行为进行适当处理;

　　4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业管理的责任及利益转让给第三方，同时乙方不得将本物业的整体管理业务转让第三方;

　　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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

　　6、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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

　　7、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交及向乡(村)委会反映情况，要求乡(村)委会协助解决和采取适当方式(含法律途径)进行追交;

　　8、建立健全本物业的物业管理档案资料，并负责及时记载有关变更情况;

　　9、遵守各项管理法规和合同规定的要求，根据甲方授权，对本物业实施综合管理并自觉接受甲方检查监督;

　　10、乙方须本着高效，精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　11、配合街道办事处，乡(村)委会和其他有关部门做好社会工作;

　　12、本合同终止时，如乙方不再负责小区管理时，乙方必须向甲方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。

　　第五章 物业管理服务质量

　　第二十条 乙方需按下列约定，实现目标管理：

　　1、 房屋外观：定期查勘建筑物的状况，确保房屋外观完好、整洁;

　　2、 设备运行：定期检查、保养，确保其正常运作;

　　3、 公共环境：保持区内环境、道路清洁、垃圾日产日清;

　　4、 绿化：定期施肥、除虫，定期修剪;

　　5、 小区喷水景点在重大节日启动喷水。如乡(村)有特别活动可按乡(村)要求另行启动喷水;

　　6、 交通秩序：车辆停放有序、保障区内道路顺畅，停车场专人负责管理;

　　7、 负责配备管理人员和专业技术人员上岗，员工统一着装，工作规范，作风严谨。建立24小时值班制度，设立服务电话、接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、咨询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录;

　　◆急修：在报修后30分钟内到达现场，根据现场判断，属于小修的项目在8小时内完成，属于中修的项目在3-7天内完成，属大修的项目在7-15天内完成或维修时间可与业主另行拟定，(特殊情况另行商定);

　　◆小修：在报修后1小时内或与住户约定时间内到达现场，在8小时内完成维修，(特殊情况另行商定);

　　◆中修：(涉及部分系统的改造及部分土建工程)：报修1小时内或与住户约定的时间内到达现场，在3-7天内完成维修，(特殊情况另行商定);

　　◆ 大修：(涉及大量系统改造及土建工程)：在报修后1小时内或与

　　约定的时间内到达现场，在7-15天内完成维修，以住户在维修单上签字认可为维修合格标准，(特殊情况另行商定)。

　　8、 室外招牌、广告牌、霓红灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损(如乡、村委会需设置以上项目须与乙方沟通商定);

　　9、 不得安装外廊及户外防盗网、晾晒架、遮阳篷等;阳台不得安装防盗网(可在推拉门后安装统一规格的防盗门);不得破坏外立面。如确有需要必须征得甲方同意并办理相关手续(如甲方在交付使用前原来已有以上设置除外)，具体管理由乙方落实执行。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

　　1、本物业管理服务费用实行包干制，除下列应收的管理服务费用外，其他公共、公用设施、设备及场地的用水、用电费用由乙方承担，其物业管理服务费用开支情况无须向甲方或业主公布。

　　2、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米1.10 元，独立商铺管理费为建筑面积每月每平方米 2.00 元向业主或物业使用人收取;

　　3、管理服务费需调整时，要按政府有关部门有关规定执行;

　　4、 空置房屋的管理服务费，由乙方按上述同类物业管理服务费的100% 向物业产权人或物业使用人 收取。如空置房屋的物业产权人为甲方则甲方须向乙方交付该物业的 100% 服务管理费;

　　5、 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的从逾期之日起按每天应交管理费的千分之一交纳滞纳金;

　　6、甲方在住宅等项目竣工验收投入使用前须负担清洁、绿化、保安、维修等费用。前期物业管理协议、业户手册等印刷费用由甲方负责。如甲方要求乙方提前介入管理的非协议内约定的项目费用由甲方负责，具体费用双方另行商定(凡未综合验收交付使用或未正式移交乙方管理的物业均不属于乙方管理责任范围)。

　　第二十二条 车位使用费的管理由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1、露天车位：按照市场同类价格实行收费，其收入全部归管理处所有。

　　2、车库：已售车库车位的物业管理费为每个每月 30 元;

　　3、摩托车：已售摩托车位物业管理费为每个每月 3 元;

　　4、按小区管理服务收费定价较低实际情况出发，管理处所经营的广告收入全部归管理处所有，以此弥补其他费用的开支。

　　第二十三条 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向受益人按实发生的费用计收，收费标准须经相关业主同意。

　　第二十四条 　房屋的共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1、房屋共用部位的小修、养护费用，由乙方承担(从物业管理费中开支);大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由乙方承担;大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由乙方承担;大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　4、公共绿地的养护费用，由乙方承担;改造、更新费用，由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝;

　　5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由乙方承担;大中修费用由甲方承担;更新费用由甲方承担{20\_\_元以上(含20\_\_元)为中修;5000元以上(含5000元)为大修｝。

　　第七章 违约责任

　　第二十五条 甲方违反合同第十八条的约定，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。

　　第二十六条 乙方违反本合同第四章第十九条及第五章的约定，未能达到约定的管理目标及合同约定乙方义务时，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。

　　第二十七条 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。

　　第二十八条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付伍万元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第八章 附则

　　第二十九条 自本合同生效之日起 20天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续(或按实际情况双方商定)。

　　第三十条 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。

　　第三十一条 本合同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、法规和有关规定执行。

　　第三十二条 本合同共10页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执1份，每份具有同等法律效力。

　　第三十三条 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。

　　第三十四条 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。

　　第三十五条 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，可以向人民法院起诉。

　　第三十六条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

　　第三十七条 本合同自双方签字、盖章之日起正式生效。

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

　　代 表 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 　　代 表 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签约时间: 年 　月　 日 签约时间: 年 　月 　日

**住宅物业管理委托合同书 篇20**

　　甲方(委托方)：

　　乙方(受托方)：

　　根据合同双方协商决定，以政府相关的物业管理法律、法规为框架，双方本着自愿、平等、诚实、信用的原则，就甲、乙双方委托期间的责权利关系，特制订本合同。

　　第一章 委托服务的物业基本情况

　　名称：\_市行政服务中心-阳光大厦

　　地址：

　　建筑面积：\_\_方米

　　行政服务中心地上\_、地下\_。1至3层为行政服务窗口，4至5层为办公区域。大厦配套设施功能有：中央空调系统，供配电系统，消防系统，给排水系统，综合布线系统，乘客电梯，大小会议室，技防监控系统及建行服务区等。

　　第二章 委托服务范围与内容

　　一、大厦的公共设施设备的日常管理。

　　二、大厦的公共环境卫生保洁。

　　三、大厦的公共秩序维护。

　　四、负责大厦的导办、解说。

　　五、建立本大厦物业基础档案和日常运作档案管理工作。

　　六、完成合同条款外的由双方协商决定的其它有偿或无偿服务事项。

　　第三章 管理运作方式

　　一、双方约定本委托合同签订的有效期为壹年，即自20\_年8月1日至20\_年7月31日。乙方对大厦每年服务费用为人民币\_万元(大写：\_\_)，合同签订之日起十日内结算\_万元，合同到期之日起十日内结算\_万元。

　　以上费用含员工工资、社会保险、工装费用、器材费用、办公费、福利津贴、税金和利润。明细如下：

　　(一) 人员工资\_万元。

　　其中：保洁员8名，解说、导办员5名，水电维修工2名，弱电系统维护工1名，秩序维护人员11名。

　　以上合计27人，月工资\_元，全年共\_万元。

　　(二)其它费用\_万元

　　1、社会保险：\_万元×32.5%=\_万元

　　2、福利费：\_万元×2.5%=\_万元

　　3、保安着装费：\_人×500元/人=\_万元

　　4、保安器材及保洁工具费：\_万元

　　5、物业公司利润：\_万元×4%=\_万元

　　6、税金：(\_+\_+\_+\_+\_+\_)×5.6%=\_万元

　　二、乙方接受甲方监督，在甲方指导下开展工作。

　　三、甲方负责大厦设备设施日常维修换件费用和涉及外委专业保养和维修费用的支付(外委专业保养费用包括：电梯月度保养与年检保险、以及空调、消防、配电、技防等机组的年度计划性保养。外委专业维修：是指物业公司服务范围之外的需要委托外部专业公司进行维修的内容)。

　　第四章 甲方权利和义务一、审核批复由乙方递交的有关大楼物业管理建议性、整改维修、约定费用结算等书面材料。

　　二、甲方有权利对乙方的管理质量进行随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，如因乙方管理不善或操作不当造成甲方经济损失或大楼共享部位设施或设备损坏，乙方应承担赔偿责任并在合理时间内修复，如没有在合理时间内修复，甲方有权根据乙方应承担的赔偿责任在物业费用结算时扣除，如整体管理水平明显下降，在限期整改还达不到明显效果的，直至甲方有权解除本合同。

　　三、甲方在合同生效后，乙方可以向甲方申请复印与物业管理相关的档案数据，并在双方终止合同时乙方交还给甲方，不得交给第三方。

　　四、按合同约定向乙方结算物业服务费用。

　　五、负责大楼电、水、电信、网络等费用以及制冷供暖材料能耗费用。

　　六、甲方视同需外委服务的各类经营性代办、商务、代购、大厦外墙清洁等业务，以同质同价为前提，乙方为优先选择方。

　　七、支付因甲方特殊需要由乙方进行加班加点而发生的费用。

　　八、不干涉乙方依法或依本合同规定内所进行的管理和经营活动。

　　九、协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的纠纷矛盾。

　　十、协助乙方做好物业管理相关的宣传教育和文化娱乐活动。

　　第五章 乙方权利和义务

　　一、从大楼管理目标定位要求出发，制订本大厦物业管理各项规章制度和考核制度，有效地开展各项管理服务工作。

　　二、负责本大厦委托合同责任内的日常管理服务应尽事务，积极做好甲方机动相关事务的配合工作。

　　三、有权依照相关法规、本合同范畴和大厦的有关规定，对违章违规行为进行协调和处理。

　　四、接受行业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和其它使用人的合理监督。

　　五、对本大厦的共享设施不得擅自占用和改变其使用功能，如在本大楼管理中需扩建、完善配套项目，须经甲方批准后方可实施。

　　六、乙方按工作需要在本大厦设置物业管理处。

　　七、建立大厦的物业管理档案，并负责及时记载有关变更事项。

　　八、有义务配合甲方对保修期内的第三方施工质量监督和现场管理。

　　九、积极配合甲方开展人文宣传活动，以及各项人性化服务工作。

　　十、本合同终止时，须向甲方移交相关的大厦及甲方相关财产和物业管理档案数据。

　　十一、不承担对大厦工作人员和使用人的财产保管、人身保险义务。

　　第六章 违约责任

　　一、如因甲方原因，造成乙方未完成管理目标或造成直接经济损失的，甲方应给予乙方相应经济补偿或承担相应责任。

　　二、如因乙方没有完成合同责任或未按本合同有关规定履行职责造成管理不善甚至发生重大失误的，造成经济损失的，甲方有权根据本合同约定，在乙方服务费用中罚款，并应同时由乙方承担相应的行政责任或经济赔偿责任(以政府有关部门鉴定为准)。

　　三、甲、乙双方如有采取不正当手段而取得管理权或致使对方失去管理权而造成对方经济损失的，过错方应承担全部责任。

　　第七章 其它事项

　　一、本合同执行期间，如遇不可抗力的自然因素(如台风、地震等突发事件)造成人员伤亡，经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，及时进行妥善处理。

　　二、因大厦建筑质量、设备设施质量或安装技术原因，达不到使用功能和造成重大事故的，由甲方负责并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定为准。

　　第八章 合同更改 补充与终止

　　一、经双方协商一致，可对本合同有关条款进行更改或补充，以书面形式签订补充协议为准，与本合同具有同等效力。

　　二、本合同附件经双方确认盖章后，具有同等效力。

　　三、合同规定的管理期满，本合同自然终止。如须续订，应在本合同期满三个月前向对方提出书面意见。

　　四、本合同在履行中如发生争议，应友好协商或报请行业主管部门调解，调解不成的，提交\_仲裁委员会裁决。

　　五、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

　　六、本合同自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方：盖章： 乙方：盖章：

　　甲方代表人盖章： 乙方代表人盖章：

　　签订日期： 年 月 日签订日期： 年 月 日

**住宅物业管理委托合同书 篇21**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲、乙双方根据常政发\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号文颁发的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、 房屋管理

　　(一) 乙方根据市\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_套\_\_\_\_平方米(建筑面积)出售给职工个人(说见清册)，现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　(二) 上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、 房屋修缮

　　(一) 甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　(二) 托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、 托管费用

　　(一) 根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_%共计人民币(大写)\_\_\_\_元、Y\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”账户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　(二) 甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　(三) 甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、 其它

　　(一) 为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查(合同终止，一并返回)

　　(二) 遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　(三) 其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　备注：

　　(一)本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　(二)本合同有效期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_止。

　　(三) 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　(四) 本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(公章)　　　　　　 　　　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(公章)

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　　　　　　 法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　　　　　　　　 经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　合同签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅物业管理委托合同书 篇22**

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

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

　　根据国家相关法律、法规及《重庆市物业管理条例》的规定、在自愿、平等协商一致的基础上，现双方就甲方关庙市场四楼物业管理事宜达成一致意见，订立物业管理委托服务合同，双方需共同遵守。

　　一、委托物业服务期限

　　\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日到\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　二、物业服务范围及服务内容

　　（1）公共区域的水、电、消防、卫生和秩序等管理。

　　（2）信件、报刊、包裹的收发。

　　（3）完成由甲方交办的其他工作。

　　三、物业服务费每月包干总价3500元（大写：叁仟伍百元整）

　　四、物业管理服务要求及质量标准

　　（1）治安秩序维护

　　设治安秩序维护员2人（年龄在48岁以内），白班1人，夜班1人；着统一服装、装备，配证上班；做好接待工作，以标准的动作和优质的服务展示企业形象；严格执行交接班制度，认真填写交接纪录，做到上交下接清楚无误、责任明确；维护责任区的公共秩序，防止各种不安全事件发生；巡视责任区内各种危及安全的情况，防止人为破坏行为，防止丢失，发生异常及时上报；礼貌接待客户，认真回答客户或来访者提出的问题，对与自己不明白的问题不可乱讲，可联系相关工作人员；对管区内的可疑人员要加以监视，禁止外来人员乱贴乱画宣传资料等；制止外来人员在服务区域内严重违反社会公德的行为；根据甲方工作需要的工作作息时间开、关大门，严禁无关人员进入；根据消防部门管理要求做好消防管理工作，上班期间严禁饮酒。

　　（2）办公区域及公共设施管理

　　每月定期对营业厅范围内的各种设施设备检查一次，保持良好的`运行状态，发现问题及时告知甲方。

　　（3）水电管理

　　负责\_\_\_\_\_\_的水电维修、维护，保证正常安全运行；乙方接到甲方维修通知后30分钟内必须到达现场进行维修；如因水、电等造成经济损失，乙方承担全部经济损失责任。维护耗用材料由甲方提供、乙方不记工时费，并负责水、电公司的协调和联系工作。

　　（4）公共环境卫生管理

　　清洁员设置1人每日对营业厅走道、楼梯、扶手、厕所等打扫一次，上、下午上班前保洁一次。营业厅环境、地面无杂物垃圾，不留卫生死角，每日清运垃圾外出，清洁工具费用由乙方自行负责。

　　卫生质量标准达到天花光洁明亮，无蛛网、积灰；墙面整洁美观，公共灯具定期擦拭；清洁工实行全天侯保洁。

　　（5）消防管理

　　根据消防的要求，必须经过培训，熟练掌握消防器械的使用方法。定期检测消防设备，发现问题及时向甲方和消防部门汇报情况，并协助业主与消防部门的联系工作。

　　（6）安全责任

　　在合同执行期间，乙方工作人员为甲方服务中所发生的一切安全责任及人身伤亡事故均由乙方负责并承担事故所发生的一切费用和责任。

　　（7）违约责任

　　⒈甲方违约责任：甲方违反合同约定，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。

　　⒉乙方违约责任：乙方违反约定，或服务不到位，甲方要求乙方限期改正，逾期未整改的，每次扣减服务费20元，同时甲方有权终止合同。如有下列情形扣减相应的物业管理服务费。

　　①维修维护不到位，每次扣20元；

　　②信件、报刊丢失，每次扣20元；

　　③影响正常的办公秩序，发生扰乱办公事件，秩序维护员又未及时劝阻和制止，每次扣50元；

　　④因秩序员失职导致公共财物（不含现金及其它无法界定的财物）被损坏、盗窃，由乙方照价赔偿，如乙方不赔偿，甲方将从乙方所交的服务保证金中扣除。造成重大损失，甲方有权追究乙方的法律责任。乙方在签订合同时向甲方缴纳物业服务保证金\_\_\_元人民币（大写：贰仟元整）不计息。在合同期满不发生遗失问题，甲方如数归还，否则按违约金额扣款。

　　（8）合同期间，乙方应每月将代缴甲方水电费，并将明细和缴费凭证交甲方办公室备案。

　　（9）本合同经双方签字后，从\_\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_\_\_日起生效；本合同期满合同自然终止；甲乙双方在本合同到期前一个月洽谈合同续签事宜。

　　（10）未尽事宜双方以书面形式签定补充协议，具有同等法律效力。

　　（11）本合同一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**住宅物业管理委托合同书 篇23**

　　甲方(委托方)：

　　法定代表人： 联系电话：

　　地址：

　　乙方(受托方)：

　　营业执照号码： 组织机构代码证号码：

　　法定代表人： 联系电话：

　　地址：

　　根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规之规定，经甲、乙双方充分协商，依平等自愿、等价有偿的原则，就乙方接受甲方委托，为甲方提供物业管理、经营服务(下称经营托管或托管)事项达成如下协议，以兹共同遵照执行。

　　第一条托管物业(房屋及附属设施)简况

　　1、托管物业位于\_\_\_\_\_\_\_\_区泰山寓的 房屋，建筑面积共计约为 平方米(具体物业房号、权属证号、所有权人详细名单见附件)，。

　　2、托管物业需按照 四 星级酒店客房标准装修，并至少应包括下列附属设施：

　　(1)电器类：电视机、机顶盒、冰箱、空调、洗衣机、组合式厨房设备、热水器、电热水壶。

　　(2)家具类：沙发、茶几、餐桌、餐椅子、电视柜、衣柜、阳台休闲茶几和椅子、睡床、床垫、床头柜。

　　(3)其他类：窗帘等。

　　(4)配套设施：会议室

　　3、上述附属设施的详细清单，在甲方交付托管物业时，由双方清点后签字盖章确认，确认清单作为本合同附件，是本合同不可分割的组成部分。若交付时房间没有达到以上要求，甲方必须按照以上要求配齐或委托乙方代为配置(须另行签署代购委托书)，产生的相关费用由甲方承担。

　　第二条 托管物业用途

　　该物业用途为：度假式公寓出租经营。

　　第三条 经营托管权限

　　针对委托乙方管理经营的物业，甲方授予乙方如下权限：

　　1、乙方具有排他的经营管理权限，自主制定经营和管理模式;

　　2、乙方根据市场需求自主制定物业租赁价格或打折促销策略;

　　3、乙方自主成立管理服务团队，团队人员与甲方无关;

　　4、其他乙方应享有的经营托管物业之权利。

　　第四条 经营托管期限

　　1、本次经营托管服务的期限自甲方托管房屋全部交房之日起\_\_\_\_\_\_\_\_年，交付的具体时间双方确定后签订补充协议，作为本合同附件。

　　2、甲方应在上述补充协议约定的日期内将符合约定条件的托管物业交付给乙方。代理期限届满后，如甲方有意继续托管物业的，同等条件下乙方享有优先权。

　　第五条经营收入分成及支付方式

　　1、 经双方同意，甲方选择以下方式中的第 种方式取得收益。

　　①对托管物业所获得的经营收入按甲、乙方各按50 %的比例分配。

　　② 甲方享有委托房源总房款8%的年收益。

　　2、甲方应得的经营收入分成款在扣除相关需要代缴的费用后，于次月的\_\_\_\_日之前，由乙方按月支付到甲方指定的银行帐户(账号见附件)，同时，乙方以短信、电子邮件或电话的方式，通知甲方。甲方自收到通知之日起\_\_\_\_日内确认回复;若自乙方发出之日起\_\_\_\_日内，甲方未回复的，则视为甲方已经确认。如遇国家法定节假日和休息日的顺延到节假日和休息日后上班的3天内支付及发出;最后一期经营收入分成款则应在租赁代理期限届满后三十个工作日内结清。

　　第六条相关费用

　　1、托管期间，双方承担费用：

　　(1)、乙方承担费用：

　　a.水费

　　b.电费

　　c.燃气费

　　d.宽带月费

　　e.有线电视月费

　　f. 布草清洁、洗涤费用

　　g.营业易耗品消耗

　　.托管物业广告费用

　　.服务人力成本

　　.其他经营活动产生的费用

　　.房屋租赁税

　　(2)、甲方承担费用：

　　a.装修、整改费用

　　b.经营物业所需的基本配置费用

　　c.非因乙方或客人不合理使用造成家具，电器损坏或更换电器及配件等维修费用

　　d.有线电视初装费

　　e.宽带初装费

　　f.物业房产等政府税费及滞纳金、罚款

　　g.其他非经营活动产生的费用

　　上述费用双方另有约定，双方按约定承担。甲方承诺该项目没有物业管理费。如有，物业费由甲方承担。

　　2、交付托管物业时，甲方负责结清该物业交付前产生的所有相关费用(包括但不限于物业费、电费、水费、燃气费、有线电视和宽带费等)。交付托管物业前，若甲方、乙方、

　　第三方之间因此产生争议，甲方应解决，甲方承担由此产生的责任，与乙方无关。影响托管物业经营的，甲方应向乙方、预订或入住客人赔偿全部损失。

　　第七条物业(房屋及附属设施)维护

　　1、经营托管期间，因附属设施自然折旧或质量问题以及小区建筑、物业管理、托管物业装修等原因造成损坏需要维修或重置的，费用由甲方承担;经营托管过程中因乙方使用不当或管理不当造成的意外损坏和丢失需要维修或重置的，费用由乙方承担。

　　2、乙方有权对托管物业的日常简单维护和维修，维修费用超出100元套的，乙方须通知甲方，经甲方同意后，乙方即可修理;如遇影响客人入住的，或非因乙方原因无法联系甲方的，乙方可自行维修，事后通知甲方;维修费用低于100元套的，乙方可自行维修，事后通知甲方。

　　3、物业托管经营期间，发生重大被盗、火灾及人身伤害等事故，乙方应及时通知甲方，并负责先行处理，之后乙方有权向甲方依法追偿或要求甲方配合乙方向

　　第三方追偿，甲方应依法赔偿或积极配合乙方向

　　第三方追偿。

　　4、为保证托管物业的入住率及品质，托管物业在托管达到800间夜以上(不含甲方及其亲友自住时间)，应对托管物业的墙面进行全面的粉刷翻新，相关费用由甲方承担，乙方在甲方收入中扣除。此外，乙方亦可根据托管物业的实际情况，在征得甲方同意的情况下，对墙面进行全面粉刷、油漆等维护，费用由甲方承担，乙方在甲方收入中扣除。

　　第八条 双方的权利和义务

　　(一)甲方的权利和义务

　　1、甲方有权按约定及时收取经营收入分成款，除非乙方有正当理由或征得甲方同意逾期支付的。

　　2、甲方应按约定及时将托管物业交付给乙方，并保证在整个托管期内托管物业无使用纠纷，交付时附属设施能正常使用。

　　3、经营托管期间，如果托管物业所在小区统一改装基础设施(包括但不限于供水、供电、供气设备及管道改造等)，由此所发生的改装费和设施设备添置费，均由甲方承担。甲方不得拒绝改装，以免影响乙方对托管物业的租赁业务开展，否则甲方应承担违约责任，及赔偿由此给乙方造成的一切损失。

　　4、在经营托管期内，与乙方核对确认没有客人预订或入住时，甲方有权检查物业及附属设施的保养和使用情况，甲方不得擅自增减室内物品及设施。否则，视为甲方违约。

　　5、甲方临时行使入住权仅限于19层和20层的42套房源，甲方可通过途家网站了解托管物业的预订情况，若甲方托管物业未被客人预订，甲方可通过下业主自住订单行使入住权。

　　若甲方托管物业已被预定的，乙方向甲方出示托管物业已预定的相关凭证，并可根据乙方所经营的其他托管物业就近安排甲方入住，甲方承担物业经营差价。

　　如乙方经营物业均有客人入住的，甲方不得要求乙方行使入住权，甲方要求乙方安排其他物业入住，乙方可以配合协助，但由此产生的房费、水、电、天然气、有线电视和

　　宽带费等所有相关费用均有甲方承担。

　　6、甲方行使入住权入住托管物业，无需支付住宿费用，但是自住期间产生的水、电、天然气、有线电视和宽带等相关费用均由甲方承担。

　　7、甲方行使入住权时，若仍需乙方提供其他服务，则按服务项目收取费用。(详见附加服务项目收费标准)

　　8、甲方应保证在合同履行期间其对托管物业拥有合法有效的所有权或处分权，并保证在整个经营托管期内，乙方能按本合同的约定单独占有、使用和管理经营托管物业，不受非法干涉、侵犯。因甲方原因而发生的托管物业的产权、债务等各类纠纷，均由甲方负责处理，并确保乙方及客人不因此而遭受不利影响，否则应承担违约责任，并赔偿乙方及客人全部损失。

　　9、甲方保证不将本合同项下物业委托乙方之外的

　　第三方托管、代理等，否则应承担因此而给乙方造成的全部损失。

　　7、因乙方重大过错导致托管物业受到严重损坏导致合同无法继续履行的，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿因过错而所造成的损失。

　　10、甲方将其与租赁经营无关的私人物品，留存在托管物业内的，不得影响乙方正常租赁业务，否则应承担由此而给乙方造成的损失。经双方确认的甲方留存的私人物品由乙方封存或甲方自行上锁。

　　另外，未经双方确认的甲方留存的私人物品之遗失、损坏等损失，由甲方自行承担。

　　1

　　1、经营托管期内甲方处分托管物业时，应当提前三十天书面通知乙方。本款所称处分包括但不限于出售、转让、赠送、继承、抵押等行为。但这些处分行为必须不得损害乙方及其客人的利益，否则甲方应当赔偿乙方及其客人由此受到的全部损失。

　　1

　　2、经营期间，甲方须按时缴纳托管物业的物业管理费用，保证物业能够正常经营。如甲方不按时缴纳物业费的，乙方可以先行代缴，再从甲方的经营收入中扣除。

　　1

　　3、经营期间，如因于物业公司的干涉等因素，影响到乙方对该物业的正常经营，甲方应及时与物业公司沟通、协调，保证乙方能够正常的经营。

　　1

　　4、甲方还依法享有及承担本合同其他条款及日后所签署的相关补充协议所约定的、甲方应享有的其他权利及应承担的其他义务。

　　(二)乙方的权利和义务

　　1、经营托管期内，乙方有权利按本合同的约定对托管物业享有单独占有、使用和独立自主管理经营的权利，且不受甲方及他人的干涉和侵犯。

　　2、乙方必须在办妥各项正规审批手续的前提下依法经营，乙方有权独立自主地利用托管物业开展经营活动。

　　3、托管物业在以下情形下发生毁损的，不应归责于乙方：

　　(1)乙方按照约定的方法使用租赁物业的;

　　(2)乙方按托管物业说明书所标明的方法使用托管物业的;

　　(3)乙方按托管物业通常的使用方法使用托管物业的;

　　(4)托管物业发生的正常损耗、老化、破损、折旧等。

　　5、因不可归责于乙方的事由，致使托管物业毁损、灭失的，乙方有权直接减少、扣除相应金额的经营收入分成款或解除本合同。

　　6、乙方应当在扣除相关费用后按约定及时、足额向甲方支付经营收入分成款，并在托管期满后\_\_\_\_日内将托管物业交还甲方。

　　7、托管物业仅用于经营出租使用，乙方有责任和义务对客人进行严格管理，以免客人利用托管物业从事违法活动。

　　8、乙方应当妥善管理托管物业，因乙方没有尽到管理义务而致使托管物业毁损、灭失的，应依法承担赔偿责任。

　　9、经营期间乙方应该做到公开、透明，如实地向甲方汇报托管物业的经营情况，随时依照合同约定接受甲方的监督、抽查。

　　10、如果甲方交付房屋时达到以上装修标准，乙方承诺提供五星度假公寓配套服务。

　　1

　　1、乙方还依法享有及承担本合同其他条款及日后所签署的相关补充协议所约定的、乙方应享有的其他权利及应承担的其他义务。

　　第九条 通知

　　1、本合同项下的通知按如下地址进行：

　　甲方：

　　住所：

　　固定电话：

　　移动电话：

　　电子邮箱：

　　乙方：

　　地址：

　　固定电话：

　　2、本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件，回复及其它任何联系，必须用书面形式，且采用挂号速递邮寄或直接送达的方式，送达本合同所列另一方地址或另一方书面通知更改后的地址。如以挂号速递邮寄的方式且不能确定具体送达日期的，在投邮后(以寄出的邮戳日期为准)第\_\_\_\_日将被视为已送达另一方，如以直接送达的方式送达，则以另一方签收时视为送达。

　　3、联络方式发生变更的，任何一方应及时书面通知对方。在被通知方收到有关通知之前，被通知方根据变更前的联络方式所做出的联络应视为有效。

　　4、双方之间的通知除书面形式外，电子邮件也视为书面通知，自发出之日起\_\_\_\_日内视为送达。

　　第十条 保密条款

　　本合同各方保证，除非依据有关法律、法规的规定应向有关政府主管部门办理有关批准、备案的手续;或为履行在本合同项下的义务或声明与保证须向

　　第三人披露;或经本合同另一方事先书面同意，本合同任何一方对本合同项下之事务均负有保密义务(除已在公共渠道获得的信息外)，否则保守秘密一方有权要求泄露秘密一方赔偿由此造成的经济损失。本条款不因本合同的终止而失效。

　　第十一条 违约责任

　　1、本合同生效后，一方未全面且适当地履行合同义务的，以及其承诺或保证存在虚假的，即构成违约，需向守约方支付违约金。

　　2、除另有约定外，本合同项下的违约金为5000元套人民币。违约方经守约方书面催告后5个工作日内仍未履约的，违约方除应支付违约金外，还应当按守约方要求依法承担继续履行、采取补救措施等义务，如给对方造成损失的，还应依法承担赔偿责任。如违约方经守约方催告后，仍未纠正，导致守约方无法继续履行合同的，守约方有权依照本款前述规定要求违约方承担违约责任，并有权单方无责终止合同。

　　3、无特殊原因且未经甲方同意，乙方迟延支付经营收入分成款超过\_\_\_\_日的，除应按约定如数补交外，从第16天起还应支付违约金每天100元套。超过\_\_\_\_日，甲方有权单方解除合同。

　　4、无特殊原因且未经乙方同意，甲方迟延交付物业超过\_\_\_\_日的，从第16天起应向乙方支付违约金每天100元套。超过\_\_\_\_日，乙方有权单方解除合同。

　　5、如甲方单方要求退出与乙方合作的，应获得乙方同意且应按照5000套向乙方支付违约金;否则，因甲方单方退出托管给乙方造成的损失，甲方应承担赔偿乙方已为托管物业投入的全部费用以及因此造成的损失费用。

　　第十二条 不可抗力

　　1、由于不可抗力导致本合同不能按期履行的，各方不承担违约责任。本合同项下之不可抗力指以下事实：本合同各方不能预见、不能避免、不能克服的，且导致本合同不能履行的自然灾害、战争等。

　　2、如发生不可抗力事件，合同各方应当立即互相协商，以寻求公平的解决办法，以使不可抗力事件的影响减到最低程度;如因不可抗力而须解除本合同的，则各方应根据合同履行的具体情况，由各方友好协商解决并处理好善后事宜。

　　3、由于不可抗力导致本合同不能按期履行的，不可抗力因素消除后，双方顺延履行本合同。

　　第十三条 解决争议的方式

　　1、因履行本合同所发生的一切争议，双方应通过友好协商解决;协商不成时，任何一方均可向 当地所在地人民提起诉讼。

　　2、在诉讼过程中，除各方有争议且正在进行诉讼的部分外，对无争议的其他义务各方均应继续履行。

　　第十四条 合同生效

　　1、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同及附件一式两份，甲、乙双方各执壹份。

　　2、本合同生效后，甲乙双方需在\_\_\_\_日内签署对本合同内容的变更或补充，采取书面形式，作为本合同的附件，附件与本合同具有同等的法律效力。以下附件(标必须)作为本合同不可分割之组成部分，具有与合同正文同等之效力：

　　1、托管物业的房产证或商品房买卖合同复印件(含小区和公寓的平面图)及当地房产交易出具的产权所属证明;(必须)

　　2、甲方身份证复印件;(必须)

　　3、托管物业附属设施清单;(必须)

　　4、水、电、气表读数确认记录单;(必须)

　　5、家电购买凭据复印件及保修单;

　　6、有线电视用户手册及机顶盒卡;

　　7、托管物业的房卡、门禁卡、购电卡、购水卡、购气卡等小区配备的相关卡;

　　8、电话及宽带业务登记表;

　　9、甲方信息登记卡(含用于收入转账的业主银行账户资料);

　　10、乙方营业执照、组织机构代码证复印件;(必须)

　　1

　　1、经办人身份证复印件及授权委托书;

　　1

　　2、缴纳物业费(签署托管协议之日起\_\_\_\_\_\_\_\_年内物业费)收据复印件。(需要)

　　甲方(签名)：

　　签署日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　乙方(盖章)： 签署日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**住宅物业管理委托合同书 篇24**

　　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

　　甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇25**

　　委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　第一条物业基本情况

　　1、物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；

　　2、四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

　　3、委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第二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对履行本合同承担相应的责任。

　　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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条共用设施、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、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十一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。

　　第十二条组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理服务费；

　　2、…… 。

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　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，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条其它委托事项

　　……。

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

　　第十八条双方权利义务

　　1、甲方权利义务（适用于业主委员会）：

　　（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）审定乙方拟定的物业管理制度；

　　（4）检查监督乙方管理工作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、财务预算及决算；

　　（6）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户，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（7）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（产权属甲方），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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（8）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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　（9）当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付；

　　（10）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a、……

　　b、……

　　（11）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　（12）……。

　　2、甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

　　（1）在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　（2）审定乙方拟定的物业管理制度；

　　（3）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

　　（4）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

　　（5）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：

　　a、负责返修；

　　b、委托乙方返修，支付全部费用；

　　c、……。

　　（6）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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（7）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（产权属甲方），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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（8）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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　（9）当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付；

　　（10）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a、……；

　　b、……；

　　（11）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　（12）……。

　　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，制订物业管理制度；

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

　　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、附属建筑物、构筑物、设备、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

　　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；

　　物业管理委托合同模板

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　第一条物业基本情况

　　1.物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号;

　　2.四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　3.委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第二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对履行本合同承担相应的责任。

　　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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条共用设施、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、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十一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。

　　第十二条组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理服务费;

　　2.…… 。

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　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，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条其它委托事项

　　……。

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

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

　　代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇26**

　　物业管理委托合同样本的格式

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

　　乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区(大厦)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\_\_\_\_\_\_\_\_\_市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议，以便共同遵守。

　　第一条 物业管理内容

　　1、甲方将位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

　　2、管理事项包括：

　　(1)房屋的使用、维修、养护;

　　(2)物业范围的公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车、房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等)的使用、维修、养护和管理;

　　(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

　　(4)公共生活秩序;

　　(5)文娱活动场所;

　　(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

　　(7)车辆行使及停泊;

　　(8)物业档案管理;

　　(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条 委托物业管理形式

　　承包经营、自负盈亏。

　　第三条 物业管理期限

　　委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第四条 双方权利、义务

　　第五条 物业管理目标和经济指标

　　1、各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准。

　　2、确保年完成各项收费指标\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，合理支出\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%作为经营收入。

　　第六条 风险抵押

　　1、乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

　　2、乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

　　3、如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

　　4、如由于乙方过错致使本合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

　　第七条 奖罚措施

　　1、在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额\_\_\_\_\_\_\_\_\_%奖励乙方。

　　3、如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

　　4、如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

　　5、由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

　　第八条 合同更改、补充与终止

　　1、经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

　　2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

　　3、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条 其他事项

　　1、本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

　　2、本合同自签订之日起生效;附件1、2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_为合同的有效组成部分。

　　3、本合同正式一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

　　4、双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

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

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇27**

　　合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方(房地产开发企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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　物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　管理界限：东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

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

　　委托管理的物业构成细目见附表。

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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　物业服务内容

　　乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

　　1、制定物业管理服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　3、共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　4、公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　5、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　6、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、污水管道的疏通、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　7、维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　8、维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

　　9、消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　10、电梯的运行和日常维护管理。

　　11、房屋装饰装修管理服务。

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

　　13、其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条　物业服务质量要求

　　(一)房屋及维修管理

　　1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

　　2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

　　3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

　　4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

　　5、房屋完好率98%以上。

　　6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

　　7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。

　　8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

　　(二)共用设备管理

　　1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

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

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

　　5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

　　(三)共用设施管理

　　1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

　　2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

　　3、道路畅通，路面平坦无损坏。

　　4、污水排放畅通，沟道无积水。

　　5、危险部位标志明显，有防范措施。

　　(四)绿化及养护管理

　　1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

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

　　(五)环境卫生管理

　　1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

　　2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

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

　　4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

　　5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水。

　　6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

　　7、小区内无违章临时建筑。

　　8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

　　9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

　　(六)社区秩序维护

　　1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

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

　　(七)停车场及车辆停放管理

　　1、甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(八)消防

　　1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

　　2、配备专职或兼职消防管理人员。

　　3、消防通道畅通无阻。

　　4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

　　(十)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条　专有部分的维修

　　物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

　　第六条　物业办公用房

　　1、甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_\_\_室(建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

　　2、物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项方式使用：

　　(1)无偿使用;

　　(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

　　第七条　物业服务费用

　　本物业管理区域的物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

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

　　住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

　　2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

　　住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

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

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

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

　　(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业管理区域清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域秩序维护费用;

　　(6)办公费用;

　　(7)物业管理企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

　　第八条　费用的支付

　　1、业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

　　2、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。

　　3、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。

　　4、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。

　　第九条　费用争议的解决

　　1、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。

　　2、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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条　停车收费

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

　　2、停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月;车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准提取停车管理服务费;

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

　　4、乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

　　第十一条　本物业管理区域内的会所属\_\_\_\_\_\_\_\_\_(全体业主/甲方)所有。

　　会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条　维修基金

　　业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

　　1、业主应当按照规定交纳专项维修资金;

　　2、专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

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

　　4、按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

　　第十三条　甲方其他权利义务

　　1、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;

　　2、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;

　　3、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。

　　4、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;

　　5、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;

　　6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　7、负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　9、及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

　　10、不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

　　11、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;

　　12、法规政策规定由甲方承担的其他责任;

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十四条　乙方其他权利义务

　　1、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

　　2、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 ;

　　3、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;

　　4、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;

　　5、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;

　　6、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;

　　7、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;

　　8、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;

　　9、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;

　　10、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，

**住宅物业管理委托合同书 篇28**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司、受托方）

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_颁发的\_\_\_\_\_\_\_\_\_的要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　（一）乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（建筑面积）出售给\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　二、房屋修缮

　　（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　（一）为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）。

　　（二）遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　（四）本合同有效期\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　（五）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　（六）本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　（七）其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_?法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅物业管理委托合同书 篇29**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司、受托方）

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、?房屋管理

　　（一）?乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　二、?房屋修缮

　　（一）?甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）?托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、?托管费用

　　（三）?甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、?其它

　　（一）?为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）

　　（二）?遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）?其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　备注：

　　（一）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　本合同有效期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　（二）?本合同一式三份，甲乙双方各执环荩环荼ㄊ形镆抵鞴懿棵疟赴浮

　　（三）?本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　甲方：（公章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：（公章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　注：前款合同为合同（A）

　　合同（B）适用于各类公房，与合同（A）不同的是：

　　1.?房屋修缮第二款变为“乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修（人为损坏除外），上甲方负责。”

　　2.?合同（B）中增加了“租金征收及管理”部分。并规定标准执行。

　　（1）?乙方公有房屋的租金，按常州市房产管理局核定的统一标准执行。

　　（2）?租金由甲方负责征收，其中租金收入\_\_\_\_\_\_\_\_%返回乙方用于日常管理，其余\_\_\_\_\_\_\_\_%留作甲方用于托管理房屋室内自用部位设施设备的日常维修与管理。

　　合同（C）是针对各类私房（优惠和补贴出售房除外）而制定的。与合同（A）相比仅变动：

　　1.?房屋修缮第二款变为“托管房屋室内自用部位的正常零修，按（?）种方式进行：

　　（1）?乙方自行修理。

　　（2）?乙方委托甲方修理，费用由乙方承担。”

**住宅物业管理委托合同书 篇30**

　　甲方： 深圳市罗湖区住宅区业主委员会(代表本住宅区全体业主)

　　代表人：

　　乙方： 深圳发展公司

　　法人代表：

　　经住宅区业主大会 年 月 日投票表决同意：直接聘请深圳康发发展公司为住宅区(以下简称“本住宅区”)提供物业管理服务。为保障管理服务正常运行、规范双方的权利和义务，根据《中华人民共和国经济合同法》、《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、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，本合同的甲、乙双方达成以下合同条款。

　　第一条 物业基本情况

　　1、住宅区位置： 深圳市罗湖区\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、占地面积： \_\_\_\_\_平方米。

　　3、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。

　　4、 住宅户数：\_\_\_\_\_户(截止\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_户未入伙)。

　　5、物业类型： 混合住宅小区。

　　第二条 委托管理服务事项

　　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

　　本合同管理服务期限为3年。自200\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至 \_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第四条 甲方的权利和义务

　　1、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

　　2、对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定，如聘请专业公司需要支付费用的，则该费用从物业收费中支出。如未达标或因乙方管理不善，造成本住宅区业主公共利益的重大经济损失的，甲方有权提前单方终止合同。

　　3、聘请独立审计机构每年对有关账目进行审计，审计费用在物业收费中列支。如乙方提供虚假或失实的账册、传票等致使甲方利益严重受损的，甲方有权提前单方终止合同。

　　4、支持乙方向不按合同规定缴纳物业管理服务费的业主催缴物业管理服务费;不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费;反对业主无理拖欠物业管理服务费，致使其他缴费业主的合法权益受到侵害的行为。乙方应作好对欠费业主的催缴、统计、记账工作，确保本住宅区物业管理服务费的收缴率不低于总应收费的98%，如无故达不到该收缴率，则低于的部分以乙方的佣金抵扣。

　　5、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。乙方有权对欠费超过1个月的业主进行公示通报;对欠费超过3个月的业主，可提起讼诉追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

　　6、不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。

　　7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　8、有关法规政策规定的应由甲方承担的其他权利和义务。

　　第五条 乙方的权利和义务

　　1、全面执行本合同附件《深圳市罗湖区住宅区物业管理服务方案》(以下简称“服务方案”)。

　　2、完善并制订与“服务方案”相匹配的管理办法和操作规程以履行本合同。如超出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，应事先报告并获得业主大会批准。

　　3、有权选聘有资质的专业公司承担本住宅区的单项管理业务并支付费用、但不得将本合同项下的整体管理权利和义务转让给第三人，不得将任何单项业务承包给个人。

　　4、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，乙方应在本住宅区显著位置长期公示物业管理服务项目、服务内容、服务标准、收费标准等内容。

　　5、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，经甲方审定后组织实施。

　　6、购买本住宅区的公共财产及公众责任险。

　　7、作为提供物业管理和服务的对价, 乙方每年年度终了时按年度物业管理总支出的10%计提物业管理服务佣金(以下简称“佣金”)一次。

　　8、本住宅区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15天，账目公布前送交甲方审核备存。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甲方。

　　9、鉴于乙方一直是本住宅区的事实物业管理人，乙方有权力追缴历年来业主欠缴的物业管理费用。

　　10、对本住宅区的公共或共用设备、设施和相关场地，乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本住宅区内改、扩建或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

　　11、为使本住宅区物业的保值、升值，乙方应采取积极有效的措施，阻止业主或物业使用人擅自改变本住宅区既定的使用用途及功能。尤其阻止将住宅用作商业、办公、集体宿舍或其他非一般住宅的用途。

　　12、建立本住宅区的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况并及时书面通知甲方。

　　13、开展积极向上、健康的社区文化活动和便民服务工作。

　　14、本合同终止时，及时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;移交本住宅区的公共财产，包括物业管理费结余、公共收入积累形成的资产等。

　　15、有关法律法规规定的应由乙方承担的其他权利、义务和责任。

　　第六条 物业管理服务标准

　　本住宅区定位为高档次的住宅区，乙方应执行与之相匹配的物业管理服务标准。具体按《深圳市罗湖区住宅区物业管理服务方案》中的相关条款执行。

　　第七条 物业管理服务费收取标准及管理

　　1、本住宅区物业管理服务费按如下标准收取：别墅物业每平方米5.20元/月;复式别墅每平方米3.55元/月;高层物业每平方米3.60元/月;多层物业每平方米2.30元/月;商业物业每平方米5.00元/月-6.00元/月;服务楼每平方米2.50元/月(以上物业面积均按建筑面积计算)。

　　2、本住宅区物业管理服务费由乙方按月直接向业主或物业使用人收取;乙方应在每月10号前，向已缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须按政府规定和程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

　　3、物业管理服务费的结余部分归全体业主所有，用于弥补以后物业管理费的不足，未经业主大会同意，乙方不可支配使用。

　　第八条 专项本体维修基金的收支管理

　　1、本住宅区专项本体维修基金按政府收费标准收取：高层每平方米建筑面积0.25元/月;多层每平方米建筑面积0.15元/月(别墅除外)。随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，管理处对本体基金以房屋本体每栋为单位进行专(记)帐管理,并设立专用账号存储本物业的本体基金。

　　2、本住宅区专项本体维修基金的使用，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用，乙方先立项报价，甲方审核签字后实施的程序进行运作。

　　3、本住宅区专项本体维修基金的收支、使用账目，每3个月由甲方向业主公布一次，张贴时间不少于15天，接受全体业主的监督，账目公布前由甲方送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前。

　　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。

　　5、本住宅区公用设施专用基金的交纳、使用、续筹、管理等，按《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》执行。

　　第九条 公共设施及业主共有物业收入及管理

　　1、本住宅区属业主私家车位以外的所有室内、室外停车位实行统筹使用，暂定每车每月车位使用费(含车场管理费)为220元。

　　2、本住宅区的业主私家车位，每月每个车位需缴纳车场管理费30元，与物业管理费合并使用。

　　3、本住宅区产权属于乙方的室内停车位(除已出售的部分)共计76个，由乙方有偿提供给全体业主使用，每月由乙方按每个车位每月200元(不含车场管理费)的固定标准净提取76个车位使用费。

　　4. 本住宅区的临时停车的收费按市政府指导价执行。

　　5、本住宅区严格控制外来车辆的停放，除极其特殊的情况外，禁止外来车辆停泊过夜。

　　6、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

　　7、本住宅区公共区域的电梯广告及相关收入、除乙方权属之外的停车场收入、特约服务收入等，归全体业主所有，和物业管理费合并使用。

　　第十条 合同的终止、续约与交接

　　1、本住宅区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30天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、住宅区资料等交接清单，送甲方审核。住宅区物业收费财务账目，应于合同终止后的10日之内，送交甲方审核，由甲方聘请专业财务公司进行审计。

　　2、乙方愿意续约的，应在合同到期前60天，书面通知甲方。由甲方在合同到期前30天召开业主大会决定续约与否。如本住宅区全体业主所持投票权2/3同意续约的，将直接与乙方续签合同。

　　3、本住宅区业主大会表决结果达不到全体业主所持投票权2/3以上的，原合同到期后自行终止。由甲方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，乙方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。

　　第十一条 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。

　　5、 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。

　　6、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，任何一方均可向罗湖区人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

　　7、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。

　　第十二条 其他事项

　　1、本合同未尽事宜，双方可以进一步协商并签订补充协议约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

　　2、本合同附件《深圳市罗湖区住宅区物业管理服务方案》是本合同有效组成部分，与本合同具同等法律效力。

　　3、本合同(含附件)正本一式三份，甲乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

　　4、本合同自甲乙双方签字盖章后生效，对甲乙双方及本住宅区全体业主均具约束力。

　　甲方：深圳市罗湖区住宅

　　乙方：深圳发展公司

　　区业主委员会

　　负责人：

　　负责人：

　　签署日期： 年 月 日

　　签署日期： 年 月 日

**住宅物业管理委托合同书 篇31**

　　总则

　　一、为维护合同双方的合法利益，规范物业管理的行为，达到业主的满意和要求，制定本合同。

　　二、本合同共分为：《总则》、《物业管理委托合同书》、《物业管理服务内容及标准》、《物业管理服务费标准》、《资金结算》、《监督管理与检查考核》和《附则》七个组件，均为本合同的有效组成部分，具有同等的法律效力。

　　三、本合同未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　

　　物业管理委托合同书

　　甲方：辽宁电\*第四工程公司

　　乙方：辽阳四兴物业管理\*限公司

　　根据有关法律、法规，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方将辽宁电\*第四工程公司办公大楼（电力大厦）及其附属和共用设施全权委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

　　一、委托管理的范围及事项

　　（一）、管理范围：

　　甲方将位于文圣区青年大街九十九号及其区域范围内物业委托给乙方实行统一管理、综合服务。

　　物业类型：写字楼

　　建筑占地：17666.49平方米建筑面积：13556平方米

　　（二）、管理事项：

　　1、房屋的使用、维修、养护。包括：屋顶、梁、板、柱、墙体等承重结构，楼梯间、门厅、走廊、墙地面等。

　　2、区域内设备、设施维修、养护、运行和管理。包括：供水、供暖、供电、照明、消防及其他设备设施。

　　3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护、管理。包括：道路、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等。

　　4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护、管理。

　　5、公共卫生的清洁、垃圾收集、清运。

　　6、交通与车辆停放秩序的管理。

　　7、安全巡视、门岗值勤、安全监控、人员登记。

　　8、管理与物业相关的工程图纸，住用户档案与竣工验收资料。

　　二、委托管理期限：一年。即20\_\_年3月10日始至20\_\_年3月9日止。

　　三、双方的责任、权利、义务

　　（一）、甲方：

　　 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物业产权人、使用人遵守公约。

　　 3、审定乙方拟定的物业管理制度、年度计划、财政预决算。

　　 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。

　　 5、向乙方提供商业用房和管理用房。

　　 6、向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、资料。

　　 7、负责保证按规定、按时交纳物业管理费。

　　 8、协助处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

　　 9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　10、不得干涉乙方依法或依据本合同规定的内容所进行的管理和经营活动。

　　11、参与确定管理服务费收费标准。

　　12、对违反合同规定的乙方和乙方人员，有权终止或要求调换人员。

　　13、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　（二）、乙方

　　 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度，自主开展各项管理经营活动。

　　 2、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标和经济指标，并承担相应责任，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。

　　 3、根据需要制定维修方案，报甲方审议通过后组织实施。

　　 4、向业主和物业使用权人告知物业使用的有关规定，并负责监督。

　　 5、接受甲方对经营管理过程中-财务帐目的监督，并定期报告工作。

　　 6、对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能，如需在物业内改扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

　　 7、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

　　 8、负责测算管理区域服务收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按标准收取费用。

　　 9、依照甲方委托和业主公约的规定，有权对业主和物业使用人违反法规、规章的行为进行处理。根据实际情况采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理等措施。

　　10、管理期满向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。

　　11、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。

　　12、负责编制物业年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

　　四、物业管理服务费

　　根据物业管理有关规定收取保洁费、保安费、绿化费、管理费、保养费及特约服务费等。

　　总计：428626.83元。

　　

　　物业管理服务费标准

　　根据国家有关规定并参照相关标准，制定本合同物业服务费收取标准。

　　一、 清洁卫生费及绿化管理费

　　1、 保洁费：

　　0.35x12x13556=56935.20元/年

　　 2、绿化费：

　　0.55x13556=7455.80元/年

　　 3、化粪池清理费：

　　0.30x13556=4066.80元/年

　　二、保安费：

　　0.35x12x13556=56935.20元/年

　　三、小修费：

　　每年40，000元

　　四、电梯、高压水泵运行保养费：

　　0.45x12x13556=73202.40元/年

　　五、供电、供水、供暖运行费：

　　8x800x12=76800.00元/年

　　六、收发：

　　3x800x12=28800.00元/年

　　七、特约服务费：

　　2x800x12=19200.00元/年

　　八、管理费及其他：

　　 1、管理费：

　　3.5x13556=47466.00元/年

　　2、 办公费：

　　0.35x13556=4744.60元/年

　　3、 其他应急费：

　　每年5，000元

　　4、 法定税费：

　　420606.00 x5.5%=23133.33元/年

　　九、中修以上和设备、设施更新费用，由物业公司提出项目并套用相关定额，履行各种手续并由业主审核批准后施行。

　　物业管理服务内容及标准

　　一、保洁：

　　内容：

　　区域内公用部分的日常清洁，设立专职卫生人员以确保为业主提供一个清洁、舒适的工作环境。

　　标准：

　　1、庭院、门厅、走廊

　　每天利用业主休息时间彻底清扫庭院、门厅、走廊一次，垃圾及时清运。业主办公时间设置专职卫生员对区域内的卫生进行保洁维护。保持区域内停车畅道路、绿地无废弃物，使区域内地面无杂物、污渍。对灯具、开关、把手、楼梯扶手及时擦拭。走廊放置的痰桶及时清理，门厅附近的玻璃幕墙每周擦洗一次。

　　2、电梯

　　每天清洁、擦拭电梯门、镜面、墙面。每晚彻底清理地面一次。由卫生维护人员随时清理电梯间，每天负责更换地毯，以保持电梯清洁无杂物、污渍。

　　3、卫生间

　　每晚对卫生间进行彻底清洁。包括：垃圾和方便饭盒及时清走，墙面便器具、洁具、墙瓷砖、地砖的洗刷，拖布和日用品要摆放整齐，每周对卫生间彻底冲刷一次，开水器每周放水、除垢一次，定时喷洒空气清新剂，保证无异味。

　　4、绿化

　　及时对楼内外绿化植物进行浇水、施肥、修剪，及时清除里面的杂草，每天清除花卉、叶茎的尘土，保持盆内、草坪内无杂物，定期喷洒药剂，使花木无明显枯萎及病虫害现象。

　　5、地下停车场

　　每周彻底清扫一次，及时清理污水、污物，保持四壁无灰尘。

　　6、化粪池

　　定时清理、保证正常使用。

　　二、保安

　　内容：

　　设立专业保安人员以保证业主的人身、财产、消防等方面的安全。

　　标准：

　　1、值勤

　　保安人员按照职责坚持门岗值勤，交接班要准时并做好交接班记录，加强日常巡视和监控，积极与公安部门配合，保证物业安全。

　　2、来访登记

　　对外来办事人员要进行人员登记、记录和引导，懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。对内工作人员要检查、督促持证进入办公楼。

　　3、监控室

　　监控室要实行24小时监控值班，做好值班记录，杜绝非工作人员进入，保证仪器和设备的安全，随时提供监控资料。

　　4、消防设备

　　定期进行消防设备的检查和保养，保证消防设备始终处于良好状态，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报有关部门。

　　5、停车场

　　停车场的车辆要排列整齐，随时指导车辆停放位置，督促车辆锁闭情况，检查车库的安全性，严防偷盗和交通事故的发生。

　　6、其它突发事件

　　严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保正常办公。

　　三、小修

　　内容：

　　设备、设施小损、小坏的维修，保持房屋原来完好等级为目的的日常养护工程。

　　标准：

　　1、电气

　　随时更换和修复损坏的灯泡、灯具、开关等电器设备，保证各种电气设施和元件的完好。

　　2、水暖

　　上下水和暖气的保养，水暖设施跑、漏水的止水和修补，水阀、便器具、管道的检修和更换等。

　　3、土建

　　房屋的主体结构，各种墙、梁、板柱和门窗洞口的修复。

　　4、设备

　　各种机械设备和电器设备的简单修复。如：开水器、热水器、空调器、供电开关、盘柜、窗帘等。

　　5、其他维修项目

　　业主要求其他需要维修的项目。如：外点运抵的设备、室内要求装其他设施等。

　　6、维修率

　　维修及时率达到100%，人员10分钟到位。电气、水暖维修不超过24小时，土建维修不超过3天。

　　四、电梯及高压水泵

　　内容：

　　对电梯、高压水泵进行日常维护，保养、检修、处理随机问题。

　　标准：

　　1、维护

　　按有关规定及时维护，处理随时发生的问题，使机械始终处于最佳运行状态。保证设备运行率达98%以上。

　　2、保养

　　乙方应定期对电梯和高压水泵进行保养。如：管道刷防腐漆、电梯抹润滑油等。

　　3、检修

　　按照设备说明书规定时间和操作规程进行检修，

　　消除各类事故隐患。

　　4、应急情况处理

　　设备因停电、机械故障或其它原因造成停运、损坏时的人员反应，事故原因的查明，事故处理的结果和当事人受处罚及收教育情况。

　　5、各项记录

　　值班的人员安排及时间，安全责任及规章制度，运行记录，检修记录，保养记录等。

　　6、费用统计

　　设备每次维护、正常运行、定期检修及处理突发事故的各项费用统计数据。

　　五、供电、供水、供暖

　　内容：

　　设立专业人员对供电、供水、供暖设备进行日常维护、保养，按时对各种设备进行检查、保证设备的正常运行，并做到“业主叫，人员到”，及时为业主服好务。

　　标准：

　　1、运行记录

　　做好人员安排、工作职责和交接班记录，设备正常运行的各项数据，计划停电、停水、停气应提前12小时通知业主并做好解释工作，确保设备正常运行。

　　2、检修记录

　　依据设备规定要求及操作规程按时检修并做好记录工作，定期派专业人员对系统进行测试、检查，消除事故隐患，确保系统安全、可靠。

　　3、日常保养

　　定期对破损和老化设施进行更换和修补，定期擦拭灰尘、污渍和刷防腐漆等。

　　4、事故处理

　　发生设备事故造成停电、停水、停气的，要提交事故报告，向业主说明事故原因、事故处理意见、当时人的责任及受教育情况。

　　5、应急情况处理

　　接到用户报告紧急情况时，维修人员应10分钟内到位并立即修复，在最短时间内处理突发性影响并向业主详细解释清楚，做到小修12小时内完毕，大修要连续修复并安排工程人员24小时值班，对在时限内不能完成的，要向业主说明原因。

　　6、费用统计

　　设备每次维护、正常运行、定期检修及处理突发事故的各项费用统计数据。

　　六、收发

　　内容：

　　负责公司内部的信函、报刊、文件的邮寄与分发。对职工个人的报刊、信件、包裹等及时通知领醛

　　标准：

　　1、登记

　　对邮寄和收取的报刊、文件、信函、包裹单、汇款单等及时登记，保管好收据以便查询。

　　2、投递

　　对要发出的办公信函、公司各种文件、通知、报表、包裹、汇款等要及时投递，不得延误。因投递原因而发生的不良后果，要追究责任。

　　3、收取

　　对从邮局或邮递员中领取的物品、报刊、信函和各种单据要逐一登记，不得冒领或错领，对有问题的，要提出疑议。

　　4、分发

　　分发报刊、文件、信函、包裹单、汇款单等要做到准确无差错。同时制止内部的冒领或错领行为。如有错误，要追究当班人的责任。

　　5、服务

　　及时通知收件人领取邮件，做到准确无误，文明礼貌，热情周到，达到业主满意。

　　6、保密

　　对公司的机密、重要文件、信函负有保密责任

　　七、特约服务

　　内容：

　　为领导办公室、会议室提供清扫、保洁服务。确保领导在清新、优雅的环境中舒心、愉快地工作。

　　标准：

　　1、清扫

　　每天清扫一次，定期进行彻底保洁。

　　2、擦洗

　　随时擦拭桌椅、各种会议牌、装饰物、花卉等，要求无灰尘、无污渍，椅罩、沙发罩、布窗帘等要定期洗涤、更换。会前、会后要及时倾到垃圾、矿泉水瓶等。

　　3、门窗

　　门窗和玻璃要随时擦拭，会前要打开门，会后要关闭好门窗，百叶帘要完好无灰尘，做到窗明几净。

　　4、物品摆放

　　室内物品要摆放整齐。

　　5、室内环境

　　定期喷洒空气清新剂，保持室内环境整洁、空气清晰。

　　6、服务

　　会前要摆放好各种会议用品，会间要随时更换需要的用品，同时讲究文明礼貌，热情周到，会后要及时清理会畅达到随时具备使用条件。

　　八、管理

　　内容：

　　对乙方的人员、制度、工程、财务、资金等方面的综合考察，宏观控制。

　　标准：

　　1、管理人员的素质

　　管理人员要有过硬的思想素质，熟悉分管的业务范围，对业主交代的任务要清楚、明晰，能够统领一方面工作。

　　2、制度健全情况

　　各项规章制度应完整、配套、齐全，具有约束力。

　　3、人员分管情况

　　人员安排应合理，具体工作时间及分工明确无误。具有奖罚措施。

　　4、工程施工情况

　　施工前有报告与立项，履行各种相关审批手续，施工中-保证安全和质量，竣工后要验收，合格率在95%以上，并提交验收报告。

　　5、资金使用情况

　　甲方缴交的物业管理费要专项利用，不得挤占，保证物业的维修标准。

　　6、双方结算情况

　　乙方按规定时间向甲方提交财务决算和财务预算报告，按规定时间结算物业管理费和工程量，由乙方代收的物业管理费和水电费按时、足额上交甲方，不得截留。

　　未列标准参照国家及有关省市标准执行。

　　

　　资金结算

　　一、乙方应于每年初向甲方提交上一年度财务决算报告及下一年度财务预算报告。

　　二、甲方有权审计和清查乙方帐目及资金使用情况。

　　三、甲乙双方每季度结算一次物业管理费。

　　四、乙方负责收缴外租单位的物业管理费每季度与甲方结算一次。

　　五、乙方负责收缴外租单位的电、水费每月与甲方结算一次。

　　六、除小修以外的其他维修工程量每季度与甲方结算一次。 

　　监督管理与检查考核

　　为使物业管理达到合同规定的要求，给业主创造一个优雅、舒适的学习和工作环境，规范乙方的物业管理行为，制定本办法。

　　一、监督管理

　　 1、严格执行合同中规定的《物业管理服务内容及标准》。

　　 2、乙方应根据合同规定的内容及人员分管情况，制定出内部相应的考核办法。

　　 3、中修以上和设备、设施的更新项目要立项，履行审批手续，竣工后要提交验收报告单。

　　 4、经行政事务部考核不合格项并限期下达整改的措施必须按时完成。

　　 5、及时收缴出租单位的水电费及物业管理费工作。

　　 6、做好各方面的记录工作。

　　二、检查与考核

　　检查时间：

　　每月15日、30日为定期检查日，遇到节假日或公休日，检查时间顺延。

　　考核形式：

　　 1、采取定期检查并实行打分制；

　　2、机关或外租单位问卷形式；

　　3、主管部门及公司领导综合评定。

　　考核标准：

　　 1、以《物业管理服务内容及标准》中所列标准项进行考核，并辅以打分形式；

　　2、按考核标准，70分应为物业管理达标标准分；

　　考核方法：

　　 1、每月15日由行政事务管理部人员负责检查并负责打分，占总积分的30%；

　　 2、每月30日由行政事务管理部检查和机关或外租单位双打分，双方各占50%，合计占总积分的40%，；

　　 3、每季度由主管部门及公司领导综合评定一次，占总积分的30%。

　　三、奖惩

　　 1、由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次罚款300~500元。

　　 2、乙方工作质量达不到《物业管理服务内容及标准》所规定，经考核后低于70分的，物业管理费按同比例削减。

　　 3、乙方工作质量基本达到《物业管理服务内容及标准》所规定，经考核后为70分的，物业管理费全额缴交。

　　 4、乙方工作质量超过《物业管理服务内容及标准》所规定，经考核后高于70分的，物业管理费按同比例奖励。 

　　附则 

　　一、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可对本合同条款进行修订、更改或补充，以书面合同为准。

　　二、因合同原因造成乙方执行错误，可对甲方提出复议意见，以书面形式为准，并由甲方负责解释及处理。

　　三、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，由甲方承担责任并做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。

　　四、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调处理。

　　五、本合同自签字之日起生效。

　　六、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。 

　　甲方（章）：乙方（章）： 

　　代表人：代表人：

**住宅物业管理委托合同书 篇32**

　　合同：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理公司、受托方)

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(房屋出售单位、委托方)

　　甲、乙双方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_号文颁发的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　(一)乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(建筑面积)出售给职工个人(说见清册)，现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　(二)上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　(一)甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　(二)托管房屋室内自用部位的`正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　(一)根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_\_\_%共计人民币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”账户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　(二)甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　(三)甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　(一)为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查(合同终止，一并返回)。

　　(二)遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　(三)其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、备注

　　(一)本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。本合同有效期\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

　　(二)本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　(三)本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

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

　　法人代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法人代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_经办人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　附件

　　合同(B)适用于各类公房，与合同(A)不同的是：

　　1.房屋修缮第二款变为“乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修(人为损坏除外)，上甲方负责。”

　　2.合同(B)中增加了“租金征收及管理”部分。并规定标准执行。

　　(1)乙方公有房屋的租金，按常州市房产管理局核定的统一标准执行。

　　(2)租金由甲方负责征收，其中租金收入\_\_\_\_\_\_\_\_\_%返回乙方用于日常管理，其余\_\_\_\_\_\_\_\_\_%留作甲方用于托管理房屋室内自用部位设施设备的日常维修与管理。

　　合同(C)是针对各类私房(优惠和补贴出售房除外)而制定的。与合同(A)相比仅变动：

　　1.房屋修缮第二款变为“托管房屋室内自用部位的正常零修”，按( )种方式进行：

　　(1)乙方自行修理。

　　(2)乙方委托甲方修理，费用由乙方承担。

　　2.房屋管理部分增加一款“乙方上述房屋的所有权性质不变。”

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