# 202\_前期物业服务合同范文

来源：网络 作者：梦里寻梅 更新时间：2024-01-01

*编号：前期物业服务协议（示范文本试行）杭州市房产管理局编制前期物业服务协议（示范文本试行）说明本文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，委托双方应当仔细阅读本协议内容，对协议条款及专业用词理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨...*

编号：

前期物业服务协议

（示范文本试行）

杭州市房产管理局编制

前期物业服务协议（示范文本试行）说明

本文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，委托双方应当仔细阅读本协议内容，对协议条款及专业用词理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

本文本所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

本合同文本所称空置房是指建设单位未出租、出售的物业以及交付使用但业主或使用人尚未居住的物业。

为体现双方自愿的原则，本文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。协议签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

本文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

本文本适用于物业管理企业与业主签订。

本文本[]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。[]中选择内容，以划“√”方式选定；对于实际情况未发生或委托双方不作约定时，应在空格部位打“×”，以示删除。

本协议条款由杭州市房产管理局负责解释。

前期物业服务协议

本协议当事人

甲方：

乙方：

甲方是指：

房地产开发单位选聘的物业管理企业。

乙方是指：购房人（业主）。

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

物业名称：

乙方所购房屋销售（预售）合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类型：

座落位置：　幢　　单元　室

建筑面积：　平方米

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

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；

根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方；

建立健全本物业的物业管理档案资料；

制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为；

根据需要，物业管理企业可委托专营企业承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

依据与开发商签订的《前期物业服务合同》的规定，向乙方收取物业管理费用；

编制年度物业管理工作计划，物业共用部位、共用设施设备维修基金的使用计划；

每半年（不得低于一次）向乙方公布物业维修、更新费用的收支帐目和商业用房及其他共用设施设备和场地的经营性收入；

提前将装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》；

不得擅自占用本物业的共用部位、共用设施、设备或改变其使用功能；

向乙方提供房屋自用部位、自用设施、设备维修养护等有偿服务；

如未被业主、业主大会续聘，自本协议终止起日内与业主、业主大会选聘的物业管理企业办理相关移交手续，移交手续须经业主委员会确认。

二、乙方的权利义务

参加业主大会，享有选举权、被选举权和监督权；

监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

遵守本物业的《业主临时公约》和《物业使用守则》；

依据开发商与甲方签订的前期物业服务合同的规定，向甲方交纳物业管理费用；

装饰装修房屋时，和甲方签订《房屋装饰装修管理协议》，遵守有关法规、规章、政策的规定；

不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能，造成损失的，应予赔偿；

转让房屋时，应事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议；

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

按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人和公共的合法权益；

第二条物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指物业管理区域内属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、等部位。

二、房屋共用设施设备的维护和管理

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

三、环境卫生

物业管理区域内公共场所清扫、道路保洁；

共用设施设备保洁；

生活垃圾收集、清运；

四、安全防范

内容

（1）门岗值班；

（2）物业管理区域内巡视；

（3）公共报警监控；

（4）

责任

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

（2）协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，尽到安全防范责任；

（3）维护小区安全次序；

五、交通秩序与车辆停放

内容 （1）限速、限重、禁鸣； （2）车辆进出管理； （3）停车泊位管理； （4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

责任 （1）车辆行驶、停放有序； （2）保持小区安静； （3）维护交通安全； （4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、房屋装饰装修管理

与业主签订《房屋装饰装修管理协议》；

履行宣传、告知政府有关装修管理规定的义务；

为违章装修行为进行劝阻、制止；

及时向政府有关行政主管部门报告。

七、消防管理

内容

（1）消防器材管理；

（2）易燃品管理；

（3）消防宣传；

（4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

责任

（1）消防器材无缺少、失效；

（2）消防通道畅道；

（3）发现火灾及时报警，并积极组织灭火；

（4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

八、公共绿化

内容

（1）修剪、浇灌、施肥、除虫等绿化养护；

（2）清理公共绿地；

（3）必要的补种；

（4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

责任

（1）及时养护，促使花草树木的正常生长；

（2）保持公共绿地整洁；

（3）绿化少虫害、无枯死；

（4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观

外墙无破损，无乱涂乱画现象；

户外无违章安装的防盗栅栏和空调；

房屋场地无违章搭建；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、共用部位、共用设施设备的维护和管理

共用部位无破损，共用设施设备运行正常；

定期维护保养；

专人维护保养；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

三、环境卫生

环境整洁、无污染；

生活垃圾日产日清；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

四、绿化

养护得当，定期修剪；

美观协调；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、交通秩序与车辆停放

道路畅通有序；

车辆停放整齐；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、保安

统一服装，持证上岗，文明值勤；

物业管理区域内防止重大责任火灾、交通事故和刑事案件；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

七、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

小修：及时修理，两天内完成，并建立登记、回访制度。

急修：20分钟到现场，24小时处理，并建立登记、回访制度。

业主报修及时率达90%以上，维修质量合格率达90%以上。

八、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条物业管理服务费（不包括房屋共用部位、共用设施设备中修以上维修和更新的费用）

一、乙方交费时间：；

二、收费标准（按建筑面积）

多层公寓元/m2?月；

别墅元/m2?月；

小高层、高层元/m2?月；

非住宅元/m2?月；

三、乙方的空置房屋由乙方按物业管理费标准的70%向甲方缴纳；

四、乙方出租物业时，物业管理服务费由乙方或承租方交纳，乙方负有连带责任；

五、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费。

六、物业管理服务费中未计入的共用设施设备（如：电梯、水泵、中央空调、公用车库、楼道灯等）运行能耗费用，按物价部门规定，另行按实向乙方分摊。

七、车位使用费不得高于物价部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向甲方交纳：

露天车位：；

车库：；

摩托车：；

自行车：；

八、甲方受乙方的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

九、甲方向乙方提供的其它服务项目和收费标准，参考《杭州市物业管理代办性、特约性专项服务（菜单式）参考收费标准》执行。

第五条物业维修基金使用

一、维修基金的使用由甲方提出年度计划，经业主大会批准，由市物业管理行政主管部门划拨；

二、物业维修基金不敷使用时，由业主大会决定筹续，业主应当按照所拥有房屋建筑面积比例分摊；

三、乙方转让房屋所有权时，维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六条广告牌设置及权益

一、甲方统一布设，但不得有损小区整体观瞻和侵害业主权益；

二、收益专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作它用。

第七条其它约定事项

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

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

第八条违约责任

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要甲方限期改正，逾期未改正且给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正且给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金。

四、乙方违反协议，不按照约定缴纳物业管理服务费的，甲方可以依照合同约定收取违约金或滞纳金，有权要求乙方按每逾期一日加收应缴额的支付滞纳金（不得超过千分之二）。

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

第九条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理

第十条在本协议履行期间，如遇不可抗力致使本协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

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

第十二条本协议在履行中如发生争议，双方可以协商或调解解决，不愿协商、调解或者协商、调解无效的，当事人可按下列第种方式处理：

提交仲裁委员会仲裁；

依法向人民法院起诉。

第十三条本协议共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条甲方与业主签订的第一份协议，由甲方送当地物业管理行政主管部门备案。

第十五条本协议自签字之日起生效。

甲方（章）：　　　乙方（章）：

代表人：　　　　　代表人：

　年　　月　日　　　年　　月　日

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！