# 最新高层小区业主委托物业管理合同书(24篇)

来源：网络 作者：浅语风铃 更新时间：2025-04-03

*高层小区业主委托物业管理合同书一执行机构：\_\_\_\_\_\_\_业主委员会负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**高层小区业主委托物业管理合同书一**

执行机构：\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况:

物业名称 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

物业类型 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

坐落位置 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

建筑面积 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

物业管理区域四至：

东至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

南至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

西至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

北至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

(物业构成明细见附件1)。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

(一)物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件2);

(二)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);

(三)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

(四)公共绿化的养护和管理;

(五)车辆行驶、停放管理;

(六)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

(七)装饰装修管理服务;

(八)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内容：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第四条 乙方提供的物业服务执行以下第\_\_\_\_\_项质量标准：

(一)乙方提供的服务质量按《石家庄市物业服务等级标准》\_\_\_\_\_级执行。 (服务等级标准见市价[]69号《石家庄市物业服务收费管理实施办法》) 。

(二)乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，具体为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_种方式：

(一)包干制

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：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

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、法定税费;

9、物业管理企业的利润;

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

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。

(二)酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

(1)乙方按\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2)乙方\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_%的比例提取。

物业服务支出应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，由全体业主承担。

第七条 物业服务费用(物业服务资金)由乙方按 \_\_\_\_\_(年/季/月)向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

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。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年\_\_\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第九条 乙方应将物业服务(包括专业部门的委托服务、对业主物业的专有部分维修养护及其他特约服务)收费价格和标准，在物业管理区域内公示。

第四章 双方权利义务

第十条 甲方权利义务：

(一)审定乙方制定的物业管理服务工作计划，听取物业管理情况报告;

(二)确定物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

(三)决定专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施;

(四)(适用于酬金制)审查乙方提出的财务预算和决算;

(五)协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作

(六)协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

(七) 其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

(一)根据业主大会的授权代表业主大会签定本合同。

(二)检查、监督和协助乙方履行物业服务合同;

(三)督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度;

(四)督促业主和交费义务人按规定交纳物业服务费;

第十二条 乙方权利义务

(一)根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务;

(二)有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

(三)向业主和交费义务人收取物业服务费;

(四)乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反业主公约和物业管理规章制度和本合同的行为;

(五)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);

(六)每年度向甲方报告物业管理服务实施情况;

(七)(适用于酬金制)向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年 次公布物业服务资金的收支情况;当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复;

(八)根据甲方的决定，申请和使用专项维修基金;

(九)本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业管理区域，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方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。

(十)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第五章 物业的经营与管理

第十三条 机动车和非机动车停放服务收费，按照市价[]70号《关于规范我市住宅区车辆停放服务费标准的通知》执行。

第十四条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十五条 会所由乙方经营管理的，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：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第十六条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第六章 物业的承接验收

第十七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第十八条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第十九条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(一)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;

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第二十条 甲方应于\_\_\_\_\_\_\_(具体时间)按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_ ;住宿用房\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_ ;\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_ 。

第二十一条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章 物业的使用与维护

第二十二条 乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第二十三条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主委员会、业主和物业使用人的监督。

第二十四条 因维修物业或者公共利益，乙方确需占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主、业主委员会、业主大会的同意;占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十五条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第八章 合同解除和终止

第二十六条 本合同期限未满，因乙方未按规定履行合同或严重侵害甲方利益，甲方经三分之二以上投票权的业主通过后可以解除合同。

第二十七条 本合同期限未满，因甲方、业主或使用人严重违约，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求责任人在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同。

第二十八条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，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甲方。

第二十九条 本合同期满，甲方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，视为此合同自动延续。

第三十条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方可应甲方的要求暂时(一般不超过三个月)提供物业管理服务，业主应继续交纳相应的物业服务费用。

第九章 违约责任

第三十一条 乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_\_\_\_标准向甲方、业主支付违约金。

第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条 乙方未能按照约定提供相应服务，造成甲方单个业主经济损失的，乙方应给予业主经济赔偿。

第三十四条 业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按\_\_\_\_\_\_标准向乙方支付违约金。

第三十五条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_;由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十六条 在合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;乙方不移交物业资料、物业管理用房，占用物业共用部位、共用设施设备的，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_\_的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十七条 以下情况乙方不承担责任：

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

(二)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;

(三)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;

(四)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;

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向辖区物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向石家庄市仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十章 其他事项

第三十九条 本合同期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

第四十条 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。

第四十一条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十二条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十三条 本合同一式\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_份。

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

执行机构：\_\_\_\_(签章) 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

负 责 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_

**高层小区业主委托物业管理合同书二**

甲方：住址：法人代表：身份证号：

乙方：住址：法人代表：身份证号：

本协议的条款设置建立在特定项目的基础上，仅供参考。实践中，需要根据双方实际的合作方式、项目内容、权利义务等，修改或重新拟定条款。 为了扩大市场，提高经济效益，塑造物业品牌，实现共同发展之目标。甲乙双方经坦诚、友好协商，就物业管理服务事宜达成如下合作协议：

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

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

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

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

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

六、在协议有效期内，乙方：

1、负责所开展物业服务(分公司业务)的收支经营并自负盈亏。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

甲方：(签章)地址：联系方式：签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方：(签章)地址：联系方式：签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**高层小区业主委托物业管理合同书三**

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(业主管理委员会)

乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理公司)

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》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。

第一条物业管理内容

1、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。

2、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、楼梯问、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)本物业规划内附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)本物业规划内的附属配套服务设施(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)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

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。

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、住宅共用部位共用设施设备维修基金

(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

(2)共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

4、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。

5、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;

第四条其他有偿服务费用

1、车位及其使用管理服务费用：

(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条代收代缴收费服务

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

第六条物业管理期限

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

第七条双方权利、义务

1、甲方权利义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

(2)监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

(3)按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米给乙方，按月租金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，并负责办理使用手续;

(4)给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，按月租金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用;

(5)负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

(7)对乙方的管理实施监督检查，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每半年一次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

(9)委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主公约的行为进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以停水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行业责任人进行催交、催改;

(10)协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系;

(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方权利义务：

(1)根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度;

(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，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督;

(3)根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中领取所需的维修经费;

(4)接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支帐目;

(5)对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区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;

(6)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;

(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

(8)负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价;

(9)有权依照甲方委托和业主公约的规定对物业主公约和物业管理规章制度进行处理;

(10)在管理期满时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)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第八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。

第九条风险抵押

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。

第十条奖罚措施

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第十一条合同更改、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，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，各方如欲续订合同，须于期满前的\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**高层小区业主委托物业管理合同书四**

甲方：

住址：

法人代表：

身份证号：

乙方：

住址：

法人代表：

身份证号：

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

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

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

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

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

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

六、在协议有效期内，乙方：

1、负责所开展物业服务（分公司业务）的收支经营并自负盈亏。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

甲方：（签章）

地址：

联系方式：

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

乙方：（签章）

地址：

联系方式：

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

**高层小区业主委托物业管理合同书五**

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）\_\_\_\_\_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

1.甲方权利、义务：

（1）根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理；

（2）监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

（3）按市政府规定的比例提供商业用房（总建设面积的＿＿＿＿＿％）＿＿＿＿＿平方米给乙方，按月租金＿＿＿＿＿元租用，并负责办理使用手续；

（4）给乙方提供管理用房＿＿＿＿＿平方米（其中办公用房＿＿＿＿＿平方米，员工宿舍＿＿＿＿＿平方米），按月租金＿＿＿＿＿元租用；

（5）负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回；

（6）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

（7）对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同；

（8）负责确定本住宅区管理服务费\_\_\_\_\_标准；

（9）委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主公约的行为进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以停水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行业责任人进行催交、催改；

（10）协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系；

（11）政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方责任、权利、义务：

（1）根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

（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，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督；

（3）根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中领取所需的维修经费；

（4）接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支帐目；

（5）对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区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；

（6）乙方须本着\_\_\_\_\_、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；

（7）建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

（8）负责测算住宅区管理服务费\_\_\_\_\_标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按照甲方审议通过的\_\_\_\_\_标准收取，不得擅自加价；

（9）有权依照甲方委托和业主公约的规定对物业主公约和物业管理规章制度进行处理；

（10）在管理期满时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）开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

第五条?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\_\_\_\_\_指标＿＿＿＿＿万元，合理支出＿＿＿＿＿万元，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、3、4、＿＿＿＿＿、＿＿＿＿＿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。

5.＿＿＿＿＿＿＿＿。

6.＿＿＿＿＿＿＿＿。

甲方（盖章）：＿＿＿＿＿乙方（盖章）：＿＿＿＿＿

代表（签名）：＿＿＿＿＿代表（签名）：＿＿＿＿＿时间：＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

附：

1.《＿＿＿住宅区物业情况一览表》（略）

2.《＿＿＿住宅区物业年收支测算表》（略）

**高层小区业主委托物业管理合同书六**

1 物业概述

1.1 物业名称(以下简称该项目):

1.2 物业地点：市区街号

1.3 物业规模：

1.3.1 建筑面积万平方米，其中地上占万平方米，地下占万平方米;

1.3.2 停车场规模个车位;

1.3.3 物业管理区内人口人;

1.3.4 物业管理区占地面积万平方米;

1.3.5 物业管理区内的其他设施：.

1.4 物业管理合同形式：小区业主委员会委托物业公司管理，签订专业的委托管理合同。

1.5 招标范围：

1.6 招标方式：邀请招标。

1.7 本次招标将按照《中华人民共和国招投标法》和北京市的有关规定遵循公开、公平、公正的原则进行。

2 合格条件与资格要求

2.1 投标人应至少满足以下合格条件

a 具有物业管理级资质;

b 有独立法人资格;

c 有相关小区管理经验;

d 信誉良好、实力雄厚、管理科学、能使本小区管理上一档次，满足小区居民的要求。

2.2 为了被授予签订合同的资格，投标单位应按招投标书附表格式提供令招标人满意的资格文件。为此，所提交投标文件中至少应包括下列资料：

a 有关确立投标单位法律地位的原始文件的复印件(包括营业执照、资质等级证书等其他相关资料);

b 投标单位近年完成小区管理和现在正在管理小区的情况;

c 提供小区物业管理经理、各部门主要负责人(物业经理)简历及拟投入本项目的其他管理和主要人员情况;

d 提供为完成本小区管理拟采用的主要经营策略;

e 投标银行保函;

f 投标保证金契约担保书;

g 投标人保证书;

h 授权书。

2.3 由两个或两个以上单位组成联合体共同投标时，除按本条上述要求提供参加联合体的每一成员资料外，还应符合下列要求：

a 投标人的投标文件及中标后签署的合同协议书对联合体的每一成员均有法律约束力;

b 联合体的各成员应签订联合体协议书，明确所有联合体成员按合同条件实施合同所共同和分别承担的责任、义务及连带责任，联合体协议书须由所有成员的合法代表共同签署，该协议书副本应随投标文件一同提交招标人;

c 在联合体协议书中必须明确一家联合体成员作为主办人，该主办人被授权代表任何或全部联合体成员承担合同中的一切责任和接受指示，合同的整个实施应由该主办人负责，联合体主办人授权书应由联合体所有成员的合法代表共同签署，并附在联合体协议书中;

d 尽管委托了联合体主办人，但联合体各成员在投标、签订合同协议书及履行合同的过程中，仍负有共同和分别的法律责任;

e 参加联合体的各成员不得再以自己的名义单独投标，否则，有关投标将被拒绝。

2.4 除非另有规定或说明，本须知中“投标人”一词亦指联合体各成员。

3 投标费用

3.1 投标人应自行承担编制、递交投标文件所涉及的一切费用。招标人无须对投标人因本次招标事宜引起的任何费用或损失负责。

4 管理目标

该项目无论从设计上、建筑上以及规模上，都可在本地及乃至全国名列前茅，因此在管理上也应达到与之相匹配的水平，具体管理目标是：

4.1 树立正确的物业管理观念，以“服务至上，客户第一”为管理宗旨，从而达到一流的管理、一流的形象、一流的效益，以提高整个物业的档次和社会形象。

4.2 该物业入伙开园后1年内，使该物业的管理水平达到本地区先进。

4.3 2年内使该物业达到省(直辖市)内先进水平。

4.4 3年内力争达到全国物业管理优秀的标准。

5 投标文件的组成内容

5.1 投标人准备的投标文件至少应包括以下各项内容：

a 投标书及其附录、附表格式;

b 授权书(法定代表人及项目经理授权书);

c 物业管理建议书;

d 合同协议书格式;

e 履约担保格式;

f 证明合格条件和资格的其他材料。

5.2 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。如果投标文件不能满足招标文件要求，责任由投标人自负。

5.3 凡获得招标文件者，无论投标人中标与否，均应对招标文件保密，并承担因其泄密而引起的一切责任。

6 招标文件的修改

6.1 招标人在投标截止日期前的任何时候，可因任何原因对招标文件进行修改，并以向投标人发出补充招标文件的形式做出。

6.2 招标补充文件将以书面形式发给所有获得招标文件的投标人。投标人收到招标补充文件后，应在24小时内以书面形式向招标人确认收到。

6.3 如果招标人对招标文件进行了修改，当他认为必要时，可以通知投标人延长投标截止日期。

7 现场考察

7.1 投标人应按投标邀请书规定的时间和地点，参加由招标人组织的对现场及周围环境进行的考察，有关费用由投标人自理。

7.2 招标人组织的现场考察仅是对招标物业现场基本情况的初步考察，并不承担满足投标人获取投标所须全部资料的责任。投标人应自负其责地获得与编制投标文件有关的一切必须材料。

7.3 现场考察后，投标人将被认为已了解该物业的基本情况，物业的地理环境、各种配套设施、文化背景、市政配套情况、通讯、交通、周边物业状况、工作环境及一切可能对该物业管理构成影响的现场和周围环境情况，并已充分认识到自己应承担的义务、责任和风险，以便将所有因现场环境因素产生的费用包括在投标报价中。招标人不再接受任何与现场环境有关的索赔。

7.4 在现场考察过程中，投标人如发生人身伤亡、财产或其他损失，不论何种原因所造成，招标人均不负责。

8 语言

8.1 投标文件及投标人与招标人之间的一切往来函件均应使用中文。投标人随投标书提供的证明文件和印刷品可以使用其他语言，但必须附中文译本。投标书的解释以中文为准。

8.2 投标人准备的投标文件必须毫无例外地使用招标文件所提供的投标文件格式。

9 报价编制要求

9.1 投标单位按物业管理目标及管理预算方案、北京市有关规定、结合市场实际情况编制该项目管理费用概(预)算书。

9.2 该物业业主保留对中标人某项报价偏高且明显不合理而无法接受的单价进行调整的权利，并以此作为签订合同协议书的条件之一。

9.3 该投标价将被认为是全面达到本招标文件中已明确的优质物业管理标准的报价。

10 投标货币

10.1 本招标物业项目采用人民币。

11 投标书有效期

11.1 自递交投标书截止日算起60天。

11.2 在原定投标书有效期届满之前，招标人可向投标人提出延长投标书有效期的要求。这种要求和答复应以书面形式进行。拒绝延期的投标人将失去中标资格，但不会失去投标保证金或保函。接受延期的投标人，不需要也不允许修改它的投标文件，但必须相应地延长投标保证的有效期。

12 投标文件的形式和签署

12.1 投标人应按本投标书第5条的规定，向招标人递交一式五份投标文件，正本一份，副本四份，并应在文件封面上标明“正本”和“副本”字样，当正本与副本不一致时，以正本为准。

12.2 所有文件均应打印(签字除外).

12.3 “投标书”应由投标人的合法代表(法定代表人或其授权的代理人)签署。投标文件中正本的任何一页，都要由“投标书”签署人小签。投标文件不应有任何改动，否则应由“投标书”签署人在改动处签字并加盖投标单位公章。

13 投标文件的密封与标识

13.1 投标人应将投标文件的正本和副本分别密封在内、外两层信封中，并在内、外两层信封上均标明“正本”、“副本”字样。

13.2 递交投标文件时，正、副本应分别包装在两个密封袋中。

内层信封上应分别写明投标人(作为收件人)和招标人(作为发件人)的名称及地址，以便因标书迟到或其他原因宣布不能接受时，招标人得以将标书原封退回。内层信封的封口外应加盖投标单位公章和法定代表人名章。

13.3 投标密封必须在投标文件袋背面上方开口外密封，并填写密封日期。封条上加盖投标单位公章和法人代表印鉴各两枚。投标文件袋正面按照规定加盖投标单位公章和法定代表人印鉴各一枚。

14 投标截止时间

14.1 投标人应在投标邀请书规定的递交投标书截止时间之前，将投标文件送到招标人指定地点。未密封的投标文件将不予接受。迟到的投标文件将被原封退回。

14.2 投标人在递交投标文件的同时必须退回全部资料。否则，投标文件将不被接收。

15 开标

15.1 本招标项目将按投标邀请书中规定的时间和地点，对所有已签收的投标文件进行开标。投标人应派法定代表人(持本人身份证明)或其授权代表(携本人身份证明及授权书)出席。

15.2 在开标时，招标人将当场对已签收的所有投标文件的正本进行开封，并核查每一份投标文件的密封、签署、投标书内容等有关情况，以确定其完备性。

15.3 在进行上述核查后，将宣布不符合要求的投标人的名称，并同时宣布符合要求的投标单位名称。

15.4 开标结果宣布完后，由各投标人的合法代表人对开标结果当场签署确认。投标人不出席开标活动，将被视为自动放弃投标。

15.5 有下列情况之一者，将以废标处理，予以拒绝：

a 投标文件签署不全或不符合要求;

b “投标书”中未填报总价;

c 投标文件将招标文件的格式、文字进行任何改动;

d 投标文件未按招标文件规定的内容、格式、顺序编写。

16 投标文件的评价和比较

16.1 在评标阶段，招标人认为需要时可要求投标人澄清投标书中的问题，或要求补充部分其他资料，或要求对其管理方案进行答辩。对此投标人不得拒绝，并应以书面形式送交招标人。但投标人不得借澄清问题的机会，对原投标报价和标书内容提出任何形式的修改。

16.2 在对投标文件进行评审前，招标人将首先对投标文件按照本招标书中的有关规定进行符合性审查。

16.3 对于通过符合性审查的投标文件，招标人将对其管理方案和管理(概)预算进行校核，并对管理(概)预算在算术上或累加运算上的错误予以修正。

16.4 招标人将只对合格的招标单位管理费用(概)预算符合性和算术性审查，并对符合招标文件规定的投标文件进行评价和比较。经招标人对所有符合投标进行加权平均，计算出复合标底。

复合标底=各符合投标报价之和/符合投标单位个数

高于复合标底+50%以上(不含+50%)的投标，将被视为无竞争性而不进入评比，低于复合标底-20%以下(不含-20%)的投标，将被视为低于成本价也不进入评比。

16.5 除评标价之外，招标人还将进行商务评审和技术评审，一经评审后合理代价中标。

商务评审的主要内容是：

a 总管理(概)预算标价应合理;

b 其他影响该物业内业主增加或减少支付的因素;

c 投标价与复合标底价相比较;

d 未提出与招标文件中合同条款相悖的要求;

e 良好的信誉和优良的业绩。

技术评审的主要内容是：

a 总经理及各项目经理部项目经理、总工的资质、资历;

b 现场组织机构，项目经理部其他人员资质、资历;

c 以往类似项目经验、管理情况;

d 物业管理方案的合理、可行、科学及技术先进性;

e 对该物业周边环境的保护措施;

f 物业管理各项应急措施;

g 质量、消防、交通、环保及安全保证体系及措施;

h 专业技术力量能否满足物业管理目标要求。

16.6 定标方式

招标人将从管理方案的可行性、投标报价、物业管理技术的先进性、质量、安全、消防、交通、环保等保证体系、投标人履约能力、履约信誉、社会声誉等多方面进行商务评审和技术评审，以经评审后确定中标人。

16.7 招标人没有义务必须接受最低报价的投标。

17 接受和拒绝投标的权利

17.1 招标人在发出中标通知书前有权接受和拒绝任何投标，宣布投标无效或拒绝所有投标，并对由此引起的对投标人的影响不承担责任，也不解释原因。

18 中标通知书

18.1 评标结束后，招标人将在投标文件有效期截止日前向中标单位发出中标通知书。中标通知书中写明该物业业主委员会(如在未成立业主委员会前，由该物业的开发商代表全体业主)将与中标单位所签订委托管理合同规定实施和完成本物业项目管理费用总价(即合同价格).

18.2 中标通知书是合同的组成部分。

18.3 招标人将通知未中标的投标人，但不负责解释未中标原因。

19 履约担保

19.1 中标人在收到中标通知书后10天内，应按招标人的指定或合同条款的规定，向招标人提交一份由银行出据的履约保函，担保金额为合同总价的10%.

20 合同协议书

20.1 中标人应在接到中标通知书后10天内，持履约保函，与招标人签订委托管理合同协议书。

20.2 合同协议书须经双方法定代表人或其授权的代理人签署，加盖公章后生效。

20.3 如果中标人未能遵守前款规定，招标人可宣布中标无效，将合同授予下一个预期中标，或重新组织招标。

**高层小区业主委托物业管理合同书七**

正文：

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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。

第一条物业管理内容

(一)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。

(二)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.车辆行驶及停泊；

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

(一)甲方权利、义务

1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理；

2.监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

3.按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的0.5%)\_\_\_\_平方米给乙方，按月租金\_\_\_\_元租用，并负责办理使用手续；

4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_平方米)，按月租金\_\_\_\_元租用；

5.负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回；

6.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

7.对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第五条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同；

8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

9.委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主公约的行为进行处理；包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以停水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章作业责任人进行催交、催改；

10.协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系；

11.政策规定由甲方承担的其他责任。

(二)乙方权利、义务：

1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

2.遵守各项管理法规和合同规定的要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实际管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督；

3.根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中领取所需的维修经费；

4.接受甲方对经营管理过程中财务账目的监督并报告工作，每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支账目；

5.对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区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；

6.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；

7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价；

9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理规章制度的行为进行处理；

10.在管理期满时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.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

第五条物业管理目标和经济指标

(一)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。

(二)确保年完成各项收费指标\_\_\_\_万元，合理支出\_\_\_\_万元，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

(一)乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

(二)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3日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

(三)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。

(四)如由于乙方过错致使合同不能履行，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

(一)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。

(二)如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币\_\_\_\_元(全国)、\_\_\_\_元(省)、\_\_\_\_元(市)；获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订；如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

(三)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。

(四)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。

(五)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

(一)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)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3个月向对方提出书面意见。

(三)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

(一)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。

(二)本合同自签订之日起生效；附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

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

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

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

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

附：

1、《\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》(略)

2、《\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》(略)

**高层小区业主委托物业管理合同书八**

甲方：（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

根据××市人民政府年第次和第次市长办公会议精神，为了加强我市小区楼房的物业管理工作，经市政府研究决定成立××市房产物业管理公司，对我市小区物业实行规范化统一管理。为了给住宅楼房的居民创造整洁、文明、安全、便利的居住环境，经甲、乙双方协商决定，将位于路××街的××小区的物业管理工作移交乙方进行管理，有关事宜达成如下协议：

一、从××年×月×日起甲方正式将建设小区的物业管理工作移交乙方进行全面管理。

二、从××年××月×日起乙方按着《物业管理手册》中指定的服务内容进行服务和管理。

三、为了加强小区物业管理工作，甲方在市物业办公室指导下，组建小区业主管理委员会，使物业工作依法进行。

四、物业管理用房和供水等设施、设备产权不变，但归乙方无偿使用、维修，维修费用由乙方负责。

五、甲方应将××年××月××日以前的物业管理工作中所发生的费用（雇用人员工资、电费、维修费等）结清，没有结清的由甲方负责。

六、甲方应向乙方提供以下有关物业管理资料：

1、住宅小区规划平面图。

2、工程竣工总平面图。

3、单体建筑、结构、设备竣工图。

4、公用配套设施、地下管网工程竣工图。

5、工程质量验收合格证。

6、有关设施、设备安装竣工图及使用和维修技术资料。

七、关于大、中型专项维修资金使用问题：用户专项维修资金按有关规定应由市物业办公室收取，由于该小区的专项维修资金已由甲方收缴，并存入专用账户，待今后发生大、中型维修工程，由乙方提出施工方案及工程预算，甲方进行审核，经业主同意后，由甲方负责出资，资金从维修基金中扣除，因资金不到位影响维修由甲方负责。

八、甲方不向乙方提供物业管理费用，乙方管理费用依靠收取住户的服务费解决，物业服务收费由乙方收缴，服务标准与收费情况无关，收费标准由乙方确定，但不得超出有关规定。

九、乙方可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

十、乙方的服务应按指定性服务内容和服务标准执行（具体内容见附页1）。乙方如违约或不按承诺实现，甲方有权通过法律渠道向乙方进行索赔，同时，业主无理拒交服务费，物业公司有权通过法律渠道解决。

十一、在物业公司管理该小区之前，甲方应向业主通知乙方进入管理及服务情况，经得业主的同意。

十二、未尽事宜，双方协商解决。（见附页2）

十三、此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，待签字盖章生效后具有法律效力，如单方违约负法律责任。

十四、此合同期限暂定为一年，期满后视情况可以续签。

甲方：

甲方代表：

乙方：

乙方代表：

年月日

附页1

物业管理服务内容、标准

服务内容：

一、建筑物共用部位的养护、维修；

二、公共场地的养护、维修；

三、供水、排水、供电、通讯、供暖等共用设备、设施的养护、维修；

四、公共环境卫生的清扫、保洁；

五、物业档案资料管理；

六、公共区域内的环境绿化。

服务标准：

一、环境卫生管理

1、公共场所、区域卫生随时清扫，保持清洁，无杂物、无卫生死角。

2、物业区内无违章搭建物，公共和共用部位无乱堆、乱放、乱贴、乱刻和乱挂现象。

3、物业区实行垃圾袋装化，做到日产日清。

4、物业区内房屋楼梯间，共用通道地面、楼梯扶手、窗台应保持清洁卫生。

5、房屋楼梯间，共同通道墙面灰尘和窗户，每年进行一次彻底清扫和窗户玻璃春秋两季清洗。

6、共用休闲娱乐设施保持清洁、卫生、不被占用。

二、共用设施、设备管理

1、共用设施、设备良好，运行正常。并按原设施用途使用，有严密的运行记录，有专门的保养检修制度，无事故隐患。

2、物业区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的安全、卫生管理措施，按规定定期对水质检验，对水箱进行消毒清洗，保证二次供水水质合格。

3、需二次供水的物业，应有二次供水卫生许可证或操作人员健康许可证。

4、对物业的公共照明设施、设备，应保持数量齐全，状况良好，运行正常，随坏随修。

5、公共休闲娱乐设施状况完好，做到随损随修。

三、绿化管理

1、对花、草、树木定时浇水，按期施肥，及时消除病虫害。

2、随时铲除花、草间的杂草，草坪、树木定期修剪，保持美观。

3、制止占用绿地和在绿地上堆放物品，抛扔杂物或利用树木晾晒衣物行为。

4、制止践踏绿地和损坏花草、树木行为。

5、保持物业区内花、草、树木成活率90%以上。

四、房屋管理

1、依据政府有关规定，制止业主随意改变房屋结构和使用用途的行为。

2、保持房屋外观完好、整洁、无脏损和妨碍市容观瞻现象。

3、保持房屋完好率达90%以上。

4、定期对房屋安全状况进行检查，发现不安全隐患，及时提请业主或业主委员研究处理。

五、房屋修缮

1、制定年房屋共用部位、共用设施修缮计划，报业主或业主委员会审定后实施。

2、按《黑龙江省城镇楼房大、中修工程分类试行标准》划定和进行房屋的大、中、小工程修缮。

3、对损坏的房屋共用部位，应及时予以修缮。

4、房屋修缮后，应达到国家城住字（84）第677号文件规定的修缮标准。

5、设立和公布报修电话等便民报修设施。

6、对危及人身、财产安全的急修项目即时维修。

7、大、中修项目按业主或业主委员会审定的维修计划确定的开、竣工时间进行修缮。

六、治安管理

1、已形成户外封闭区域的物业管理区域，实行门卫夜间值班制度。

2、物业区内，禁止流动商贩经商。

3、制止物业区内打架斗殴和损坏物业共用部位共用设施，场地行为，劝阻在公共场区、所内的人员纠纷。

七、道路、场地管理

1、物业区内区域道路畅通，路面平坦无损坏。

2、公共活动场地地面平整，无其他物品堆放，无积水和降雪堆积。

3、室外雨水排放畅通，沟道无大量积水。

八、其它

1、摩托车和自行车应放在停车棚内，自己看管，丢失或损坏乙方概不负责。

2、双方未约定事项及非物业企业服务内容乙方不负责。

甲方：

乙方：

附页2

有关未尽事宜说明

1、物业管理企业的服务内容和服务标准按北安市房产物业管理公司制定的《物业管理手册》中有关条款执行。

2、水箱清洗、化粪池清掏等费用由物业管理企业承担，并做到定期、及时清洗、清掏。

3、乙方应负责每天3次供水，具体时间为早6.30-7.30,中午12.00-13.00,晚间17.30-18.30.

4、庭院灯亮灯时间为开刚黑至晚10点，春节期间增加亮灯时间和灯的盏数。

5、原物业设施包括泵房、物业房、水箱等由乙方使用并负责维修。

6、建设小区西侧巷道由乙方负责保洁。

甲方：

乙方：

**高层小区业主委托物业管理合同书九**

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）的管理，维护全体业主、非业主使用人的合法权益，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和省政府令第113号《浙江省住宅区物业管理办法》的规定，制订本公约。全体业主、非业主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、规章、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、非业主使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规、规章、政策和业主委员会委托制定的各种规章制度。

四、全体业主、非业主使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主、非业主使用人对物业管理企业的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协调解决。

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、非业主使用人装修房屋，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、非业主使用人。业主、非业主使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时改正。造成他人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会并报有关行政管理部门依法处理。

八、业主如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、凡房屋建筑有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，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；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、与其它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；不得擅自将住宅及附属用房如架空层、储藏室用于营业、办加工厂、幼儿园等。

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

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

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

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）随意停放车辆；

（11）聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，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

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！