# 2025年住宅区物业管理委托合同24篇(模板)

来源：网络 作者：夜色温柔 更新时间：2025-01-28

*住宅区物业管理委托合同一甲方（委托人）：＿＿＿＿住宅区业主管理委员会乙方（受托人）：|＿＿＿＿物业管理公司为加强＿＿＿＿住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳...*

**住宅区物业管理委托合同一**

甲方（委托人）：＿＿＿＿住宅区业主管理委员会

乙方（受托人）：|＿＿＿＿物业管理公司

为加强＿＿＿＿住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）及其配套实施细则（以下简称住宅区细则）和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本物业管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、?物业管理范围及内容

（一）?甲方将位于＿＿＿＿区＿＿＿＿路的＿＿＿＿住宅区范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

（二）?管理事项包括：

1.?房屋的使用、维修、养护；

2.?区内公用设施、设备及场所（地）[消防、电梯、机电设备、路灯、连廊、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.?便民服务网点及住宅区内所有营业场所（不含肉菜市场）；

7.?\_\_\_\_\_行驶及停泊；

8.?住宅区档案管理；

9.?政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

二、?委托管理原则

以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

三、?委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任制。

四、?委托管理期限委托管理期限为＿＿＿＿年，自＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日起至＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日止。

五、?双方责任、权利、义务

1、?依照住宅区条例和本合同规定将＿＿＿＿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，按商品房租金标准租赁租用，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），按微利房租金标准租用；

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、?委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改；

10、?协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作；

11、?政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）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办法；

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，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费；

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，每月胜败甲方和区住宅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.?乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处；

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。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收；

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住宅区管理法规政策的行为进行处理；

10.?在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部牧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

六、?管理目标和经济指标

（一）?各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理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\_\_\_\_\_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。

七、?风险抵押

（一）?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；

（二）?乙方在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；

（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）?如由于乙方过错致辞使合同不能履行，乙方无权要求反还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

八、?奖罚措施

（一）?在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用如有节余，甲方按节余额＿＿＿＿%奖励乙方。

（三）?如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任；

（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（以市住宅主管部门的鉴定结论为准）。

九、?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，须于期满前六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，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

十、?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、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具有同等法律效力。

（四）?双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住宅管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

（五）

（六）

甲方（盖章）：乙方（盖章）：

代表（签名）：代表（签名）

时间：年月日

**住宅区物业管理委托合同二**

甲方（委托人）：＿＿＿＿住宅区业主管理委员会

乙方（受托人）：|＿＿＿＿物业管理公司

为加强＿＿＿＿住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）及其配套实施细则（以下简称住宅区细则）和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本物业管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、?物业管理范围及内容

（一）?甲方将位于＿＿＿＿区＿＿＿＿路的＿＿＿＿住宅区范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

（二）?管理事项包括：

1.?房屋的使用、维修、养护；

2.?区内公用设施、设备及场所（地）[消防、电梯、机电设备、路灯、连廊、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.?便民服务网点及住宅区内所有营业场所（不含肉菜市场）；

7.?\_\_\_\_\_行驶及停泊；

8.?住宅区档案管理；

9.?政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

二、?委托管理原则

以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

三、?委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任制。

四、?委托管理期限委托管理期限为＿＿＿＿年，自＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日起至＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日止。

五、?双方责任、权利、义务

1、?依照住宅区条例和本合同规定将＿＿＿＿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，按商品房租金标准租赁租用，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），按微利房租金标准租用；

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、?委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改；

10、?协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作；

11、?政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）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办法；

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，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费；

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，每月胜败甲方和区住宅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.?乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处；

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。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收；

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住宅区管理法规政策的行为进行处理；

10.?在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部牧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

六、?管理目标和经济指标

（一）?各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理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\_\_\_\_\_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。

七、?风险抵押

（一）?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；

（二）?乙方在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；

（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）?如由于乙方过错致辞使合同不能履行，乙方无权要求反还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

八、?奖罚措施

（一）?在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用如有节余，甲方按节余额＿＿＿＿%奖励乙方。

（三）?如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任；

（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（以市住宅主管部门的鉴定结论为准）。

九、?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，须于期满前六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，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

十、?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、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具有同等法律效力。

（四）?双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住宅管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

（五）

（六）

甲方（盖章）：乙方（盖章）：

代表（签名）：代表（签名）

时间：年月日

**住宅区物业管理委托合同三**

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅区物业管理委托合同四**

市区住宅区物业管理委托合同（供物业委托管理用）

市区住宅区物业管理委托合同（供物业委托管理用）

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）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：

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

市区住宅区物业管理委托合同（供物业委托管理用）

市区住宅区物业管理委托合同（供物业委托管理用）

**住宅区物业管理委托合同五**

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)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：

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅区物业管理委托合同六**

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

**住宅区物业管理委托合同七**

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅区物业管理委托合同八**

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

**住宅区物业管理委托合同九**

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

乙方：\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_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。

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：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

2.绿化费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

3.化粪池清理费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

二、保安费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

三、小修费：每年\_\_\_\_\_\_\_元

四、电梯、高压水泵运行保养费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

五、供电、供水、供暖运行费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

六、收发：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

七、特约服务费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

八、管理费及其他：

1.管理费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

2.办公费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_元/年

3.其他应急费：每年\_\_\_\_\_\_\_元

4.法定税费：\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_x\_\_\_\_\_\_\_=\_\_\_\_\_\_\_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。

第三章 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

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。

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

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

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<

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！