# 有关物业管理月工作总结3(5篇)

来源：网络 作者：心如止水 更新时间：2025-04-13

*有关物业管理月工作总结3一第一条 本合同当事人委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区业主委员会受委托方(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...*

**有关物业管理月工作总结3一**

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区业主委员会

受委托方(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：住宅小区

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_社区

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

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全同承担相应的责任。

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、高压水泵房、楼内消防设施设备。市政公用设施和附属建筑物、物筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、自行车棚。

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，包括文化、体育娱乐场所。

第八条 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。

第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十条 维护公共秩序，包括巡视、门岗执勤。

第十一条 管理与物业相关的工程图纸。

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、公共设施维修基金;

3、承租户的房租。

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。

第三章 委托管理期限

第十六条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

第四章 双方权利义务

第十七条 甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约。

3、审定乙方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、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。

7、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。

第十八条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度。

2、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提出请有关部门处理。

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、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、制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

8、六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、本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

第五章 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：整洁无破损，外观完好率100%.

2.设备运行：良好无不安全隐患。

3.房屋及设施、设备的维修、养护：及时处理用户报修，按计划完成。

4.公共环境：环境设施完备，实行标准化保洁。

5.绿化：绿化管理要经常化、制度化，无破坏、践踏及占用现象，保证绿化成活率。

6.交通秩序：按规定做好小区内机动车辆出入及存车处车辆管理和保管，维护小区交通秩序保障，小区内车辆安全。

7.保安：加强防范，完成治安保卫工作，保证业主及物业使用人生命财产安全。

8.急修：随叫随到。

9.小修：及时率达98%以上。

第六章 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，住宅房屋由乙方按单室\_\_\_\_元/月，双室\_\_\_\_元/月，三室\_\_\_\_元/月收取。

2.管理服务费标准的调整，按市物价局有关规定并经过业主大会讨论通过调整。

3.业主和物业人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起按每天物业管理费的\_\_\_\_‰元收取滞纳金。

第二十一条 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，收费准须甲方同意。

第二十二条 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、有偿服务按市场价规定收费。

2、特约服务双方议价。

第二十三条 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，由业主和自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由自管单位承担;在中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

4、公共绿地的养护费用，由自管单位承担;改造、更新费用，由自管单位承担。

5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

第七章 违约责任

第二十四条 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，乙有权要求甲方在一定期限内解决，逾期示解决的，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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章 附则

第二十八条 双方约定自本合同生效之日起15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，补充协议与本合同具有同等效力。

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。

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、法规的政策执行。

第三十二条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十三条 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，以政府主管部门的签定为准。

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协主管部门进行调解。

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 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区业主委员会 乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业有限责任公司

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

20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**有关物业管理月工作总结3二**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

中文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_英文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号营业执照/注册号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承租方(以下简称乙方)

中文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_英文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_营业执照/注册号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条物业名称、地址、面积

大厦是由甲方兴建\_\_\_\_\_\_\_\_\_坐落\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号的\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构大厦。

乙方承租该大厦第\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_型\_\_\_\_\_\_\_\_\_单位(以下简称该物业)。该物业建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，详见平面图。

第二条

甲方同意根据下列条款将该物业出租给乙方使用。乙方愿意承租。

第三条该物业内部之所有物

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

第四条租金及租赁期限

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

(1)人力不可抗拒的自然灾害或其他事故;

(2)施工过程中遇到不能及时解决的异常困难及重大技术问题;

(3)其他非甲方所能控制的因素;

(4)承建商的延误;

(5)市政项目配套设施批准及安装延误;

(6)政府部门延迟批准有关文件;

(7)图纸更改;

(8)无法预见的意外事件;

(9)为执行当地政府的法规而致的延误;

(10)自来水、电力、煤气、热电部门未能按时接通。

2.租金不包括管理费、市政设施使用费、电话费及其他费用。

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

第五条管理费

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

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

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

第六条

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

第七条保证金

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

(1)三个月租金保证金;

(2)三个月管理费保证金;

(3)水费保证金;

(4)电费保证金;

(5)电话费保证金。

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

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

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

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

第八条该物业用途

乙方不得将该物业用于本合同规定以外的任何用途。乙方保证不改变该物业用途。

第九条不得分租等

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

第十条装修及改建

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

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

第十一条保险

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

第十二条正常使用及维修该物业

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

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

(1)排水管、厕所、化粪池的清理疏通;

(2)饮用水池清洗及垃圾池清理;

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

(4)室内墙面的粉刷和天花板等的粉饰;

(5)因使用安装超水、电表容量需增容的增容费。

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

乙方如违反本条或因使用不当或人为造成损坏，应负责修复并赔偿甲方的一切损失。

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

第十三条保护该物业

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

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

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

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

第十四条甲方紧急进入该物业

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

第十五条服从法规及管理公约

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

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

第十六条乙方赔偿损失

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

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

第十七条甲方有权招租等

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

第十八条合同解除

1.如发生下列任何情况：

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

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

(3)乙方破产或清盘或无力偿还其债务;

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

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

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

第十九条交还该物业

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

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

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

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

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

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

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

第二十条支付违约金等

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

第二十一条不可抗力

如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，甲、乙双方互免承担责任。

第二十二条税费

甲、乙双方应按政府规定支付各自所应承担的登记费、印花税及/或其他费用及税项。乙方还应负责租期内其他一切按中华人民共和国有关规定应由租户缴纳的费用及税项。

第二十三条通知

1.甲方根据本合同发出任何通知给乙方，应以甲方有记录的乙方最后的通讯地址为乙方地址，经邮局将通知书寄出48小时后，视为送达。如乙方更改通讯地址，必须书面通知甲方。

2.所有乙方根据本合同发出给甲方的通知，必须以甲方实际收到通知方视为送达。

第二十四条适用法律及争议解决

1.本合同的订立、变更、解除、终止、争议解决均依照中华人民共和国法律、法规和地方政府有关规定，并受其制约。

2.甲、乙双方如在履行本合同中发生争议，应及时协商解决，协商不成时，双方可按下列第项方式解决：

(1)申请\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第二十五条其他

1.甲、乙双方在签订本合同时，双方均具有完全行为能力，对各自的权利、义务清楚、明白，并愿意按本合同规定处罚违反本合同的一方，违约的一方愿意接受。

2.本合同的附件为本合同的组成部分，本合同以中文为法定文字，本合同书写与印刷文字均具有同等效力。

3.本合同于双方签字之日起生效。

4.本合同一式五份，甲乙双方各执两份，送一份给房地产管理机关登记。

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

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

委托代理人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**有关物业管理月工作总结3三**

1、领导、监察、审查、评估及修订物业管理的职能及工作的能力;

2、执行政府各项法规、法令及物业管理公约，与有关各部门保持良好关系;

3、制定项目年度物业管理预算方案，管理日常物业的服务品质、操作管理流程及适当的财务运行情况;

4、妥善处理一切紧急及突发事件;

5、负责楼宇、设施、设备的验收及设备设施的维修，安排各项维修工程和专业的发标工作;

6、负责监管项目资产(如会所、车位、房屋等)的运行情况;

7、负责协调和管理绿化、保安等相关工作;

8、负责处理租户、业主投诉，保持小区环境卫生及维持治安秩序;

9、负责统筹项目社区经营及租售等增值服务业务的开展。

**有关物业管理月工作总结3四**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方（房地产开发企业或其委托的物业管理企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方（购房人、业主）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第一条概述

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

第二条物业基本状况

1．本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．乙方所购房屋销售（预售）合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3．乙方所购房屋基本情况：

（1）类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（3）四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（4）建筑面积：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1．所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位（包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等）、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2．共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

1．甲方应当根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方

2．甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料；

3．物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

4．不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

5．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；

6．自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1．有权参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2．有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；

3．不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

4．转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；

5．对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

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

第六条甲方对共用设备的管理

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℃。

第七条甲方对共用设施的管理

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。

第八条甲方对绿化及养护的管理

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。

第九条甲方对环境卫生的管理

1．由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁；

2．公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清；

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．雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；

5．小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；

6．小区内无违章临时建筑；

7．小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；

8．定期消杀“四害”。

第十条甲方应采取的保安措施

1．协助公安部门维护本物业区域内的治安和公共秩序，为小区业主（住户）创造一个安全、有序的生活、工作环境；

2．小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件；

3．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；

4．甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1．甲方应对车辆进出实行验证、登记制度；

2．乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放；

3．甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序；

4．甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区；

5．在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

1．基本要求

（1）服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

（2）承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

（3）管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

（4）有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

（5）管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

（6）公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

（7）按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

（8）按合同约定规范使用住房专项维修资金。

（9）每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

2．房屋管理

（1）对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

（2）根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

（3）每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

（4）按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

（5）对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

（6）各组团、栋、单元（门）、户有明显标志。

3．共用设施设备维修养护

（1）对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。

（2）建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检修等记录齐全。

（3）操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

（4）对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。

（5）载人电梯早6点至晚12点正常运行。

（6）消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。

（7）路灯、楼道灯完好率不低于80%。

（8）容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

4．协助维护公共秩序

（1）小区24小时值勤。

（2）对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

（3）车辆停放有序。

（4）对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

5．保洁服务

（1）小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。

（2）小区公共场所每日清扫1次；电梯厅、楼道每日清扫1次；共用部位玻璃每季度清洁1次；路灯、楼道灯每半年清洁1次。

（3）区内公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。

（4）二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。

6．绿化养护管理

（1）对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

（2）定期清除绿地杂草、杂物。

（3）预防花草、树木病虫害。

第十四条费用标准

自乙方办理入住手续当月起，物业管理服务费用（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

1．乙方交纳费用时间：从开发公司通知的业主入住之日起，开始向甲方缴纳管理费。

2．管理费标准：

住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡/月；

商场（商铺）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡/月；

办

公写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/㎡/月；

其它：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3．乙方出租物业的，需到甲方登记备案，否则物业管理服务费用仍由乙方交纳；

4．乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

5．物业管理服务费用标准按照市物价部门的有关规定调整；

6．交纳费用时间：每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前交付。

第十五条其他有偿服务费用

车位使用管理服务费用及其它有偿服务费：按物价局审批标准或者双方协商标准执行。

第十六条收支的公布

甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布\_\_\_\_\_\_\_\_\_次物业管理服务费收支情况，每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第十七条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、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。

第十八条保险

1．房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊；

2．乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

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

第十九条突发事件的处理

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，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第二十条违约责任

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

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

3．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；

4．乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金，或\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

第二十一条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二十二条通知

1．根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_（书信、传真、电报、当面送交等）方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2．各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3．一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十三条合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内）签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十四条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十五条争议的处理

1．本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2．本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_种方式解决

（1）提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

（2）依法向人民法院起诉。

第二十六条不可抗力

1．如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2．声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_日内

向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响

3．不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4．本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十七条合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十八条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十九条合同的效力

1．本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2．有效期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。

3．本合同正本一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

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

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

委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

**有关物业管理月工作总结3五**

物业管理是城市管理和社会建设矛盾集中体现的领域，加强居住小区物业管理，改善居民生活环境成为人民群众普遍关注的热点问题。为此，今年3月至6月，我们联合开展了加强石景山区物业管理的调研，目的是全面了解我区物业管理现状，反映群众所关心的物业管理实际问题，促进和谐社会的建设和区域形象的提升。此次调研听取了区建委关于我区物业管理工作基本情况的介绍，实地走访了部分居委会和物业管理公司，召开了由政府相关职能部门、物业公司、居委会、业主委员会等单位参加的不同层次的座谈会，发放了近千份居民调查问卷，搜集了关于加强我区物业管理的意见和建议，现将调研情况报告如下：

据调查，我区共有各类物业建筑面积20\_万平方米，其中住宅建筑面积约1200万平方米。2万平方米以上的居住小区105个，其中，上世纪八十年代以前建成入住的小区46个(包括各类家属院，不包括军产)，占44%;

九十年代后，按统一规划、统一设计、综合开发建设而成的小区59个，占56%。已实行物业管理的小区79个，占居住小区的75%;

成立业主大会的小区11个，占实行物业管理小区的14%。全区共有物业管理企业68家，其中在我区登记注册的44家，在外区注册的24家，从业人员6000余人。目前实行物业管理的小区内多种管理形式并存，既有商品房、承租房、房改房、拆迁房，还有康居房及单位直管楼等。

总体看，我区物业管理工作具有以下几个特点：一是物业管理市场处于发育初级阶段。目前仍然没有实行物业管理的居住小区占25%;

抽样调查问卷显示，未收取物业费的小区占33%。同时，近年来我区部分实施物业管理的小区获奖，物业管理覆盖率呈上升趋势。二是物业管理总体水平偏低。统计数据显示，与北京市整体水平相比，我区辖区内注册登记的物业管理企业数量少、规模比较小，资质等级偏低等;

物业管理企业从业人员素质普遍偏低。三是物业管理行业监管体制基本建立，20\_年8月以来，成立了专门的工作机构，加强了对物业管理企业的监督检查，开展了物业管理规范化活动，积极探索社区物业管理自治方式，开展物业管理试点工作，推进物业管理市场化进程，进一步加强了我区物业管理行业政府监管的工作力度。

近年来，我区物业管理主管部门积极推进通过公开招投标选聘前期物业管理企业，着力搭建社区自治的新型组织平台，物业管理工作取得了一定成绩，也总结了一些宝贵经验，但由于体制、观念、机制等因素的影响，我区物业管理工作仍存在以下四个方面的问题：

1.开发商遗留问题严重。开发商遗留问题严重是各地普遍存在的问题，我区也不例外。问题主要包括变更规划、配套设施不落实、房屋及附属设备质量不合格等等。这些问题遗留到物业管理阶段并长期得不到解决，致使矛盾集中到物业公司身上，据调查问卷显示，77%的受访者认为居住小区物业公司没有尽到管理责任，69%的受访者认为居住小区技防措施不健全。

2.物业管理公司定位不准确。我区现有物业管理企业规模小、资质等级低，物业管理服务水平偏低，经营管理理念陈旧，市场竞争力不强。我区登记注册的44家物业管理企业中，按资质分类，一级资质仅有2家，二级资质也只有3家，三级资质39家，与全市整体水平比较相差太远;

按照性质分，24家为国有或国有控股企业，17家由单位后勤部门转制而来，2家是直管公房房管所改制企业，这些物业公司受计划经济企业体制的影响比较深，有些企业甚至仍按照事业单位方式运作，以管理者自居，服务意识差;

有些企业低水平服务、高标准收费，甚至出现乱收费;

有些企业错误认为物业管理从业人员门槛低，缺少对员工的培训和严格规范的制度管理，造成人员素质普遍偏低;

有些企业不经业主同意，擅自经营物业共用部位，侵害了业主的合法权益。

3.部分业主观念陈旧且缺乏组织性。我区部分居住人群收入水平不高，对物业管理收费的理解尚未到位，不愿意按照目前价格享受较为全面的物业管理服务。业主普遍存在维权意识强烈而责任意识淡薄，经常出现业主权利滥用现象。据调查问卷显示，只有1%的受访者对《北京市居住小区物业管理办法》很了解，不了解的多达37%;

71%的受访者表示不了解《中华人民共和国物权法》有关房产权利方面的规定。

业主相互不熟悉，往往出现“谁都可以牵头成立业主大会，但谁都无法真正成立业主大会”的无序局面，业主委员会的权威受到质疑。据调查问卷显示，78%的受访者所居住的社区没有成立业主委员会;

当居住方面合法权益受到侵害时，更多人倾向于选择通过居委会维权;

87%的受访者认为业主委员会作用发挥不好，居委会作用发挥好。

4.政府相关职能部门公共服务水平有待提高。物业与园林、环卫、公安、交通、市政等管理部门之间不可避免地存在着职责划分和相互配合的问题，有些是行政监管关系，有些是业务合作关系。目前，我区政府相关职能部门之间的关系以及与物业管理公司、业主、居委会等相关部门的关系还未理顺，责权利的划分有待进一步明确，公共服务水平有待进一步提高。

此外，开发商、物业企业、业主以及政府相关职能部门之间的衔接也存在一些问题。如本应由政府提供的公共服务职责被人为地转嫁到了物业公司，使物业公司客观上既承担一个企业的责任，又承担着部分政府公共服务的职能等等。

石景山区地处城乡结合部，物业管理具有一定的特殊性，需要探索适合我区实际的物业管理模式。通过此次调研，提出以下几个方面的建议供有关部门参考：

1.推广物业管理企业前期介入。物业管理企业前期介入是指物业管理企业在正式接管物业之前就参与物业管理小区的“规划—设计—施工—安装—销售—管理”等过程。这样有利于避免开发项目在设计、施工和配套方面出现后期物业管理难以解决的问题，从源头上减少开发商遗留问题对物业管理的隐患，有助于形成房地产开发企业、物业管理企业及业主和谐相处，三方共赢的良好局面。建议政府相关职能部门从政策、资金、管理以及技术手段等多方面问题入手深入研究，加强引导，推进我区物业管理企业前期介入工作。

2.发挥物业管理行业协会作用。要充分发挥物业管理行业协会的作用，在为物业管理企业提供交流平台，促进行业自律，推动公平竞争，协调利益冲突，维护企业合法权益等方面的作用。协会应着力开展以下几方面的工作：摸清行业基本状况，研究行业发展理论;

建立行业自律机制，规范企业经营行为;

反映企业合理诉求，维护企业合法权益;

开展各种形式活动，形成行业的凝聚力;

正确引导舆论宣传，树立行业良好形象;

加强从业人员技能和职业道德培训，形成在职继续教育的长效机制。

3.推动各方思想观念转变。在对开发商诚信考核中，要增加其开发小区物业管理好坏的考评，使其注重树立品牌意识，做好建管衔接;

行业主管部门要改变姿态，充分利用全方位的媒体手段主动宣传物业管理的必要性，积极推行我区一些社区典型做法，如七星园小区，引导广大业主维好权、用好权、尽好责;

物业管理公司应抛弃行政管理的方式，加大对业主的情感投入，与业主建立良性互动，用更好的服务取得业主理解和配合，同时要像首钢物业公司一样积极向外寻求发展机会，过度期采取两种体制并存的运做模式。政府有关部门和社区组织应组织成立物业调解协调机构，继续完善社区党委、居委会、业主及业主委员会、物业管理企业四方自治组织的联动议事平台，理顺物业管理体系，建立基层管理长效机制，推动业主大会组建工作。

4.探索我区物业分类管理模式。我区物业管理有特殊性，应针对居住小区的特点探索不同的物业管理模式。对于一些老旧小区来说，由于观念限制和硬件条件的制约，让居民出钱引入物业公司很难行得通。对这类长期以来欠账较多的老旧小区，政府有关部门及产权单位应加强资金的合理投入，探索规范的物业管理以外的新形式，如充分延伸居民委员会、房管所的作用，或发动群众建立自我管理的自治组织，力求用比较低的成本解决物业管理的基本需要问题。对于新建商品房小区，政府应加强引导和约束，引入市场化、专业化的管理模式，为企业创造更好的公平竞争环境，逐步打造代表自身核心竞争力的物业管理企业品牌，为建设和谐社会做出更大贡献。

5.大力提高居民区自治水平。物业管理处于发展时期，配套政策尚不健全，不可能事无巨细都采用法律手段。而社会矛盾纠纷得不到及时调整，就有可能陷入无法缓解的对立困境。因此，在我区物业管理中，要将乡规民约纳入法治体系，通过规划居民区建设的内容，完善乡规民约，提高居民的权利义务意识，在正确行使民主权利的基础上，承担民主管理的责任。建议选择部分小区先行试点，深入开展调查研究，剖析居民区中缺乏公德的表现，针对性地建立乡规民约，培育一批五好家庭、星级文明户、文明楼等品牌项目，坚决反对在居民区生活中地极端个人主义等自私自利现象，大力提升小区的社会公德和家庭美德水准。

6.提高物业公司服务质量。物业公司应结合实际需要，积极探索、大胆实践，创造自己品牌，要通过提高员工知识技能的培训，运用先进的管理手段，在企业内部应岗位明确，职责分明，建立一套行之有效的绩效考核体系，降低企业管理成本，同时应充分利用自动化设施，加大管理智能化的科技含量，更有效地实施各项管理服务。要从日常检查、客户交流、业主满意度调查、管理费收缴、相关信息反馈等方面了解物业服务是否满足业主的需求，从而制定相应的措施，有条件的企业应积极建立iso9001标准体系，进一步提高服务质量。

7.完善物业管理相关法律法规。现行有关物业管理方面的法律法规包括《物业管理条例》、建设部的规章制度，但缺乏与法规相配套的规范性文件的制定，如：业主委员会运作;

物业管理招投标;

住宅维修基金管理;

物业管理服务用房设置使用;

业主委员会的法人地位及其职责、权力和义务;

明确物业管理企业、业主管理委员会、居委会三者之间的关系等，致使近期物业纠纷案件数量增多，并形成群访，区法院200 年就受理物业纠纷522件。建议积极通过人大、政协等呼吁相关部门制定与之相配套的实施细则和法规文件，使其更具体、更具有操作性，使之真正能够规范和指导市场运作。

随着物业管理水平的不断完善，随着物业管理机制的不断创新，随着广大业主维权意识的不断提高，随着政府对物业管理监管力度的不断加强，相信我区物业管理企业必将显示出其强大的生命力和市场竞争力，不断出现新的整洁、美观、安宁、舒适的宜居小区。

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！