# 房地产法物业服务合同范本(汇总23篇)

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2024-01-15

*房地产法物业服务合同范本1甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*有限公司(以下简称甲方)乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*公司(以下简称乙方)甲、乙双方于20\_\_年12月20日签订\*项目《前期物业管理服务合同》(以下简称《合同》...*

**房地产法物业服务合同范本1**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*有限公司(以下简称甲方)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*公司(以下简称乙方)

甲、乙双方于20\_\_年12月20日签订\*项目《前期物业管理服务合同》(以下简称《合同》)，现双方经协商一致，就解除该《合同》的相关事宜，达成以下协议：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

一、合同解除

双方同意于20\_\_年12月31日该《合同》自动解除，双方互不对该《合同》的解除承担任何赔偿责任。

二、费用结算

1、甲方于20\_\_年12月31日前付清(《合同》补充协议)约定的物业管理服务相关补贴费用给乙方。

2、乙方向业主收取的物业管理服务费依照服务的时间向业主多退少补，多出的部分向甲方聘请的新物业公司移交，少的部分由甲方聘请的新物业公司先垫补给乙方，后再向未交费业主收取。

三、交接工作

1、本协议签订生效后三日内，乙方应向甲方或甲方指定的第三方交接并撤出甲方物业。

2、乙方应向甲方或甲方指定的第三方，交接物业开办费所购置的办公物品及甲方移交给乙方的资料、钥匙等。

四、甲方和乙方共同承诺及保证

1/2页

2/2

解除合和百富城项目《前期物业管理服务合同》不会导致一方产生另一方的任何责任负担。

五、本协议一式四份，双方各持两份，具有同等法律效力。

六、凡因本协议引起的或本协议有关的任何争议，由双方协商解决，若协商不成，任何一方均可向新沂市人民法院提起诉讼。

七、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签字盖章)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签字盖章)签约代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**房地产法物业服务合同范本2**

本合同当事人

甲 方：

法定代表人：

注册地址：

乙 方：

法定代表人：

公司地址：

资质等级： 根据国家、地方政府有关物业管理法律、法规和政策的规定，按照《物业管理条例》(^v^^v^令第504号)第十一条、第十二条的规定，被业主从应聘的三家企业中选聘为 物业服务企业。双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

物业管理区域基本情况

物业名称：

物业类型： 坐落位置： 占地面积：方米;

总建筑面积： 平方米，其中高层住宅建筑面积 平方米，多层住宅建筑面积 平方米，商业建筑面积 平方米;

总户数： 户。

经甲、乙双方协商一致达成以下协议：

一、甲方的权利与义务(一般性条款)

1、 遵守物业管理法规及规章制度，遵守小区《管理规约》的各项规定。积极支持、配合乙方搞好本小区卫生、治安、绿化、规费收缴等物业服务管理工作。

2、 有权制止和监督违反物业管理规定的行为，对因乙方原因造成损失的有权要求合理赔偿。

3、 甲方业主按规定停放车辆;不饲养超出米以上犬只和禽类，违反规定饲养造成后果的，由该饲养业主负责。

4、 按物业管理规定向乙方提供物业用房,面积 平方米。

5、 积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

二、乙方的权利与义务(一般性条款)

1、乙方根据有关法律及《物业管理条例》和小区《管理规约》，按遂宁市三级物业服务标准提供服务，可以制定物业服务实施办法及相关制度，但必须征得小区业主大会或业主委员会同意。

2、 必须旗帜鲜明且有措施、有办法、有效制止小区內违反物业管理规定和业委会明文禁止的行为，对造成损失的责任业主有权要求赔偿或予以处罚。

3、对楼道、走廊、电梯、院坝、花园等公共区域随时保持清洁卫生;对公共照明做到必要的路灯夜夜灯亮，节假日室外及花园全面亮化;对电梯做到定期检修，突发性故障处理及时迅速;对公共排污管道沟渠隨时清理保持畅通;对绿化花木做到浇灌、修枝、治虫、换季除草及时;按时清运垃圾。

4、 协助做好区域内的安全防范工作，发生突发事件时，应及时采取应急措施并迅速报告有关行政主管部门。

5、对秩序维护人员做到上标准岗，交标准班;防范得力，巡更到位;穿着军警化，语言标准化、服务文明化;确保车辆放置规范;非小区人员及车辆进入小区，须先盘问登记后放行。

6、 除电梯、消防、红外线周界、录像监控、门禁对讲、道闸等专业性较强的系统可对外委托维修外，其他服务内容未经甲方同意不得对外委托。

7、 对业主提出的合理问题做到整改有成效，信息有反馈。

8、 积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

三、物业维修及公共设施的管理

1.维修基金专款专用。所提维修基金必须依据^v^、财政部联合制定的《住房专项维修资金管理办法》并由甲方和2/3业主同意方得使用。在所提维修基金不足使用时，由小区业主或该栋受益业主按产权面积续筹(按附件一《电梯、二次加压、配电等设备维修费续筹项目》执行)。维修基金在具体使用实施过程中，甲方应当与乙方各自选派专人负责质量监督或委托有资质人员进行质量监督、验收，维修方必须建立维修档案资料，并将维修资料移交给甲方保管。

2.小区业主的公共资产资源和房屋等，除甲方或业主大会决定使用的外，剩余的可按实际情况由业委会租赁给业主使用或对外租赁(乙方无权作出上述决定)，但所收费用应为全体业主或该栋业主共同享有。

四、甲、乙双方的事前约定和承诺是签订本合同的前提条件。

(a)甲方于选聘前 日向应聘各方公告了“一个制度和三个条件”：

一个制度是：

对聘用的物业公司实行保证金制度，须向业委会交保证金人民币贰万元。保证金由业委会专户存储，合同期满交接双方园满完成物业交接后，在撤离本小区前，由业委会连本带息退还;若有人为毁损业主资产行为等问题则从保证金中扣抵。

三个条件”是：

1.小区物业收费标准：住宅多层 元/平方.月;住宅电梯 元/平方.月;营业商铺：业主支持物业公司随市场和本区域价格而调整;小区场地清理费：元/辆.月(一次^v^年费 元/辆.年)(委托物业或业委会自收);自有车库仃车清理费： 元/辆.月(委托物业或业委会自收)。

2.小区物业岗位一线人员配置要求：保安不少于人，水电工不少于 人且持(技术)证上岗，绿化不少于 人且持(技术)证上岗，卫生保洁工不少于人。上述人员必须日常在岗并接受业主监督，其余行管人员由企业自定。

3.服务质量及标准：该企业向业主所报资料作为今后的合同附件执行并考核(遂宁市普通住宅物业服务等级标准作为政策依据)。(即日业主大会上乙方当众开封并由业主代表现场签字的应聘资料，作为本合同附件三以及《物业管理服务标准》简明条款作为双方检查、执行依据)

(b)乙方于应聘前向甲方承诺的收费标准并提出了如下要求：“多层住宅 元/平方米.月;高层住宅元/平方米.月;商业门面根据同区域市场水平作相应调整。按此条件服务 个月后，接受业主考核，可以与业主再进行物管费价格协商”。

综上所述，根据双方上述亊前约定，在本合同中应执行的结论性意见为：

1.根据乙方事前承诺并同意甲方提出的“对选聘的物业企业经双方协商，可签订3—5年合同，但必须每年考核一次，若平时接受业主监督后工作改进不力或不改进四次，或年终超过半数业主对全年服务的综合测评不满意，业委会可于警示，警示无效的，业委会可视情况单方面中止其合同”的条款，本合同有效期自 日起至 。

2.合同签订后的物业服务费按多层住宅 元/平方米.月;高层住宅元/平方米.月;商业门面根据同区域市场水平作相应调整。半年后接受业主考核，今后可以与业主再进行物管费价格协商。

3.商业门面物业费的收取，甲方支持乙方按隨行就市的市场价格，提出方案经甲方同意后实施。

4.乙方应自签订合同后180个日历天数内(六个月內)向甲方缴清保证金。

5.住宅、商业门面收费按产权建筑面积核收，每月1-15日收缴上月物业服务费。

五、违约责任

1、乙方如违反物业服务合同，造成甲方经济损失，应当承担赔偿责任和相应的法律责任;

2、乙方服务质量及标准不到位，按本合同笫四条(a)款笫三项考核执行;

3、甲方在履行物业服务合同时，对不按规定交纳物业服务费的个别业主，乙方有权要求限期交纳，并按合同约定收取每月3%的违约金，经多次催收继续无理拒交的，乙方可针对该业主向人民法院提起诉讼;

六、本合同未尽事宜，按相关法律条文由双方另行协商。

七、本合同一式 份，甲、乙双方各执一份，主管部分备案一份。双方签字后于年 月 日起生效。此合同须与全部附件组成方为有效并具同等法律效力。

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

代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**房地产法物业服务合同范本3**

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

第二条 物业基本情况

物业类型：

坐落位置： 市 区 路（街道） 号；

占地面积： m；

建筑面积： m。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 甲方就 住宅区域内的下列物业管理事项委托乙方管理：

1.房屋共用部位、共用设备的修缮和管理。

2.公共设施的修缮和管理。

3.社区服务配套设施的经营和管理。

4.房屋修缮基金、高层住宅电梯水泵大修更新基金和街坊公共设施修缮基金的账务管理。

5.物业档案资料管理。

6.建筑管理。

7.公共环境卫生。

8.保安。

9.高层住宅电梯、水泵运行服务管理。

第三章 委托管理期限

第五条 本合同自 年 月 日至 年 月 日止。

第四章 双方权利义务

第六条 甲方权利义务

1.负责制定《住宅使用公约》和《住宅使用说明书》并将其作为房屋租赁合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

2.审定乙方制定的物业管理方案。

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4.审议乙方在小区的年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

5.保修责任范围内的房屋、设施和设备的维修养护，按以下第 种方式处理：

（1）甲方负责返修。

（2）委托乙方返修，支付全部费用。

（3）其他。

6.在合同生效之日起 日内向乙方提供 平方米建筑面积管理用房（产权建筑面积管理用房，产权仍属甲方），由乙方按下列第 项执行：

（1）无偿使用。

（2）按建筑面积每月每平方米 元租用，其租金收入用于物业管理和服务。

7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 日内向乙方提供。

8.当业主和物业使用人不按规定缴纳物业管理费时，负责催交或以 方式偿付。

9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

10.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

11.其他。

第七条 乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案。

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

3.按本合同相关的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理。

4.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

5.负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施。

6.向业主和物业使用人书面告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督。

7.每 个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况。

8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

9.其他。

第五章 物业管理服务要求标准

第八条 乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到 %。

1.房屋外观：

2.设备运行：

3.房屋及设施、设备的维修、养护：

4.公共环境：

5.绿化：

6.交通秩序：

7.保安：

8.急修：

小修：

第六章 物业管理服务费用

第九条 物业管理服务费（略）。

第十条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的 倍收取。

第十一条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：

2.车库车位：

3.其他：

第十二条 乙方对业户或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计划。

第十三条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：（自定）。

第十四条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用按以下方式承担：

1.保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、保养费用由甲方承担。

2.不属保修范围内的维修、养护费用由业户按建筑面积承担。

第七章 违约责任

甲乙双方应严格履行本合同，一方违约，另一方有权解除本合同，违约方同时应承担相应的违约责任。违约金按项目总额的20%由违约方承担。造成一方损失的，应承担相应的赔偿责任。

第八章 附 件

第十五条 双方约定自本合同成效之日起 天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第十六条 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，但不得修改本合同印制条款的本意。

第十七条 本合同的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。

第十八条 本合同正本连同附件共 页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第十九条 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的坚定为准。

第二十条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请仲裁委员会裁决（当事人双方没达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第二十二条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 天前向对方提出书面意见。

第二十三条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

日期： 日期：

**房地产法物业服务合同范本4**

抵押权人：

地址：

抵押人：

地址：

担保人：

抵押物业地址：

抵押权益之房产买卖合同：购房字第号

第一条总则

抵押权人与抵押人于一九年月日会同担保人签字本房产抵押贷款合约。抵押人同意以其与担保人于年月日签字之房产买卖合同之全部权益抵押予抵押权人，并同意该房产买卖合同项下之房产物业，在售房单位发出入伙通知书后，立即办理房产抵押手续，以该物业抵押予抵押权人，赋予抵押人以第一优先抵押权，并愿意履行本合约全部条款。抵押权人同意接受抵押人以上述房产买卖合同之全部权益及房产买卖合同项下之房产物业，作为本合约项下贷款的抵押物，并接受担保人承担本合约项下贷款的担保责任，抵押权人向抵押人提供一定期质押贷款，作为抵押人购置抵押物业之部分楼款。

经三方协商，特定立本合约，应予遵照履行。

第二条释义

在此贷款合约内，除合约内另行定义外，下列名词的定义如下：

“营业日”--指抵押权人公开营业的日子。

“欠款”--指抵押人欠抵押权人之一切款项，包括本金、利息及其它有关费用。

“房产买卖合同之全部权益”--是指抵押人与担保人签订之“房产买卖合同”内所应拥有的全部权益。

“房产物业建筑期”--发出入伙通知书日期之前，视为房产物业建筑期。

第三条贷款金额

一、贷款金额：港币

所有已归还的款项，不得再行提取;

二、抵押人在此不可撤销地授权抵押权人将上述贷款金额全数以抵押人购楼款名义，存入售房单位之账户。

第四条贷款期限

贷款期限为年，由抵押权人贷出款项目起计。

期满时抵押人应将贷款本息全部清还，但在期限内，如抵押人发生违约行为，抵押权人可据实际情况，随时知照抵押人归还或停止支付或减少贷款金额，抵押人当即照办。

第五条利息

一、贷款利率按银行之港元贷款最优惠利率加厘计算;

二、上述之优惠利率将随市场情况浮动，利率一经公布调整后，立即生效;惟抵押权人仍保留随时调整贷款利率的权利;

三、本合约项下之贷款利率，按贷款日之利率或根据抵押权人之书面通知市场情况而调整之利率;

四、合约有效期内，按日贷款余额累计利息，每年以三百六十五天为基础;

五、贷款利率如有调整时，该调整将由抵押权人以书面通知抵押人该较高或较低利率。

第六条还款

一、本合约项下之贷款本金及其相应利息，抵押人应分期，自款项贷出日计，按月清还全部借款本息，每期应缴付金额，由抵押权人以书面通知抵押人，如还款日不是营业日，则该分期付款额须于还款日顺延次一个营业日缴交。

二、抵押权人有权调整及更改每期应付金额或还款之期数;

三、抵押人必须在银行深圳分行开立存款账户，抵押人并特此不可撤销地授权抵押权人，对与本抵押贷款有关之本息和一切费用，可照付该账户，若因此而引致该账户发生透支或透支之增加，概由抵押人承担偿还之责;

四、所有应付予抵押权人之款项，应送银行深圳分行或经由银行之香港各分支行转交，此等款项必须以港汇缴交;

五、抵押人不能从中抵扣、反索任何款项。如果在中国现时或将来有关法律规范下，不得不抵扣或反索任何款项，则抵押人得即向抵押权人补偿额外款项，致使抵押权人所得，相当于在无需反索的情况所应得不折不扣的款项。

第七条逾期利息及罚息

一、每月分期付款应缴之金额，应按照规定期数及日期摊还;尚有逾期欠交期款等情况，抵押人必须立即补付期款及逾期利息，逾期利息之利率由抵押权人决定，按月息2%至5%幅度计收;

二、抵押人如逾期还款，除缴付逾期利息外，抵押权人有权在原利率基础上，向抵押人加收20%至50%的罚息。

三、抵押人须按照上述指定之利率，照付逾期未付款项之利息，直至款项结清为止，无论在裁判确定债务之前或之后，此项利息均按日累积计算。

第八条提前还款

一、在征得抵押权人同意之条件下，抵押人可按下列规定，办理提前还款手续：

1.抵押人可在每月分期还款日，提前部分或全部偿还实际贷款额，每次提前偿还金额不少于港币壹万元整或港元壹万元整的倍数;所提前偿还的款额，将按倒序渐次减低原贷款额;

2.抵押人必须在预定提前还款日一个月前，给抵押权人一个书面通知，该通知一经发出，即不可撤销;

3.抵押人自愿提早缴付本合约规定之部分或全部款项，抵押人应给予抵押权人相等于该部分或全部款项一个月利息之补偿金。

二、抵押人和担保人同意，在发生下列所述之任何情况时，抵押权人有权要求抵押人立即提前清还部分或全部实际贷款额，及或立即追讨担保人：

1.抵押人及/或担保人违反本合约之任何条款;

2.抵押人及/或担保人本身对外的借款、担保、赔偿、承诺或其它借款责任，因：

a.违约被勒令提前偿还;

b.到期而不能如期偿还;

3.抵押人及/或担保人本身发生病变、死亡、合并、收购、重组、或因法院或政府机关或任何决意通过要解散、清盘、破产、关闭或指定接管人或信托人等去处理所有或大部分其所属之财产。

4.抵押人及/或担保人被扣押令或禁制令等威胁，要对其不动产、物业或财产等有不利影响，而该等威胁又不能在发生后三十天内完满解除;

5.抵押人及/或担保人不能偿还一般债权人的欠债，在清盘、倒闭时不能清偿债项或将要停止营业;

6.如抵押人及/或担保人因在中国法律规范下，变得不合法或不可能继续履行本合约所应负之责任;

7.如抵押人及/或担保人因业务上经营前景或其所拥有财产出现不利变化，而严重影响其履行本合约所负责之能力;

8.抵押人及/或担保人财产全部或任何重要关键部分，被没收征用、被强制性收购、或遭到损毁破坏;

9.抵押人没有事先得到抵押权人书面同意而擅自更改其股权结构;

10.抵押人舍弃该抵押房产。

如发觉上述之任何事项或可能导致上述事项的事故已经发生，抵押人及/或担保人应立即书面通知抵押权人，除非上述事项已在抵押权人感到满意情况下，获得完满解决，否则抵押权人可在该等事项发生后任何时间占管并以任何形式处分抵押物或根据本合同内第十三条担保人及担保人责任条款第一条第二点的担保期限内追讨担保人。抵押权人于运用上述权力及权利时，而令担保人及/或抵押人受到不能控制之损失，抵押权人概不负责。

第九条手续费及其它费用

一、抵押贷款手续费：

抵押人应按贷款金额缴付手续费千份之五，在贷款日一次付清，并必须绝对真实地提供本合约涉及之一切资料;若在签约后，发现抵押人所提供之资料与事实不符，抵押人有权立即收回该笔贷款及利息，并对依约所收手续费，不予退还;

二、抵押贷款文件费：

抵押人在贷款日一次过付港币贰佰元整;

三、公证费用及抵押登记费用：

有关本合约所涉及之公证及抵押登记等费用，全部由抵押人负责支付;

四、抵押人如不依约清付本合约内规定的一切款项，引致抵押权人催收，或因为任何原因，使抵押权人决定通过任何途径或方式追索;一切因此引起的费用概由抵押人负责偿还;并由各项费用确实支付之日起，按上述关于逾期利息率计息并收到之日止，同样按日累积计算。

第十条贷款先决条件

一、抵押人填具房产抵押贷款申请表;该申请表须经担保人确认;

二、抵押人提供购置抵押物之购房合约;

三、以抵押人名义，向抵押权人指定或认可之保险公司投保不少于重新购置抵押物金额之全险;保险单须过户银行深圳分行，并交由该行保管;

四、本合约由抵押人、抵押权人、担保人各方代表签署或/并加盖公章;

五、本合约须由深圳市公证机关公证。

第十一条房产抵押

一、本合约项下的房产抵押是指：

1.房产物业建筑期内抵押人之权益抵押：

是指抵押人与签订并经深圳市公证处公证之“房产买卖合同”，由抵押人将依据该购房合约其所应拥有的权益，以优先第一地位抵押予抵押权人;如因抵押人或担保人未能履行还款责任或担保义务，抵押权人即可取得抵押人在该“房产买卖合同”内的全部权益，以清偿所有欠款;

该抵押权益之房产买卖合同须交由抵押权人保管。

2.抵押房产物业：

是指抵押人与签订之“房产买卖合同”内，抵押人购买之名下已建成之抵押房产物业;

抵押人须将上述第2项点之抵押房产列在本合约之附表二内，以优先第一地位抵押予抵押权人作为所欠债务之押品;

抵押人现授权抵押权人在接获担保人发生之入伙通知书后，即代其向深圳市房产管理机关申领房产权证书，并办理抵押登记手续。

二、抵押房产物业的保险：

1.抵押人须在规定时间内，到抵押权人指定的保险公司并按抵押权人指定的险种投保，保险标的为上述之抵押房产，投保金额不少于重新购置抵押房产金额之全险，在贷款本息还清之前，抵押人不得以任何理由中断保险，如抵押人中断保险，抵押权人有权代为投保，一切费用由抵押人负责支付;由此而引起的一切损失，抵押人须无条件全部偿还抵押权人，抵押权人有权向抵押人索偿。

2.抵押人须在规定时间内，将保险单过户予抵押权人，保险单不得附有任何有损于抵押权人权益和权力的限制条件，或任何不负责赔偿之金额;

3.保险单正本由抵押权人执管，并由抵押人向抵押权人支付保管费;

4.抵押人不可撤销地授权抵押权人为其代表人，接受保险赔偿金，并不可撤销地授权抵押权人为该赔偿金的支配人;此项授权非经抵押权人书面同意为不可撤销;

5.若上述保险赔偿金额数，不足以赔付抵押人所欠抵押权人的欠款时，抵押权人有权向抵押人及/或担保人追偿，直至抵押人清还所欠款项;

6.倘该房产在本合约有效期内受到损坏，而保险公司认为修理损坏部分符合经济原则者，则保单项下赔偿金将用于修理损坏部分。

三、抵押房产物业登记：

1.物业建筑期之购房权益抵押：

向深圳市房产管理机关办理抵押备案，抵押人之“房产买卖合同”及由售房单位出具之“已缴清楼价款证明书”等交由抵押权人收执和保管;

2.物业建成入伙即办理房产物业抵押登记，抵押物业之《房产权证书》交由抵押权人收执和保管，登记费用由抵押人支付。

四、抵押之解除：

1.一俟抵押人依时清还抵押权人一切款项，并履行合约全部条款及其它所有义务后，抵押权人即须在抵押人要求及承担有关费用之情况下，解除在抵押合约中对有关抵押房产的抵押权益，并退回抵押物业之“房产权证书”及“房产买卖合同”;

2.抵押人在履行上述第1点条款下，由抵押权人具函深圳市房产管理机关，并将房产权证书交予抵押人向深圳市房产管理机关办理抵押物之抵押登记注销手续。

五、抵押物之处分：

1.抵押人如不支付本合约规定之任何款项，或不遵守本合约各项明文规定之条款或发生任何违约事项时，抵押权人可以立刻进入及享用该楼宇之全部或部分或收取租金和收益;或以抵押权人认为合适之售价或租金及年期，售出或租出该房产之全部或部分及收取租金和收益。抵押权人可雇用接管人或代理人处理上述事宜，而其工资或报酬则由抵押人负责。该等接管人或代理人将被当作为抵押人之代理人，而抵押人须完全负责此接管人或代理人之作为及失职之责。

2.获委任的接管人得享有以下权利：

要求住客缴交租金或住用费及发出有效之租单及收据，并有权以诉讼、控告、扣押或其它方式追讨欠租或住用费;此等要求，收据或追讨事宜，将以抵押人或抵押权人名义而发出，而付款予接管人士将不需要问及接管人是否有权力行事;

接管人可依据抵押权人之书面通知而将其所收到的款项，投保的该房产之全部或部分及其内之附着物及室内装修;

3.抵押权人依照第十一条第五项条款不需要征询抵押人或其它人士同意，有权将该房产之全部或部分，按法律有关规定处分，抵押权人有权签署有关该房产买卖之文件及契约，及取消该等买卖，而一切因此而引起之损失，抵押权人不须负责;

4.抵押权人可于下列情形下运用其处分该房产之权力：

抵押权人给予抵押人一个月之通知，要求还款而抵押人未能遵守该项通知全数偿还给抵押权人;

抵押人逾期三十天仍未缴清全部应付之款项;

抵押人不遵守此合约之任何条款;

抵押人系个人而遭遇破产，或经法院下令监管财产;或抵押人为公司组织而被解散或清盘;

抵押人之任何财产遭受或可能遭受扣押或没收;及

抵押人舍弃该房产。

5.当抵押权人依照上述之权力而出售该房产予买主时，买主不须查询有关上述之事宜，亦不需理会抵押人是否欠抵押权人债项或该买卖是否不当。即使该买卖有任何不妥善或不规则之处，对买主而言，该买卖仍然当做有效及抵押权人有权将该房产售给买主。

6.抵押权人有权发出收条或租单予买主或租客，而买主及租客不须理会抵押权人收到该笔款项或租金之运用，倘由于该款项或租金之不妥善运用招致损失，概与买主及租客无关;

7.抵押权人或按第五条款委派之接管人或代理人，须将由出租或出售该房产所得之款项，按下列次序处理：

第一用以偿付因出租或出售该房产而支出之一切费用;

第二用以扣缴所欠之一切税款及抵押人根据此合约一切应付之费用及杂费;

第三用以扣还抵押人所欠之贷款及应付之利息，扣除上述款项后，如有余款，抵押权人须将余款交付抵押人或其它有权收取之人士，出售该房产所得价款，如不敷偿还抵押人所欠一切款项及利息，抵押权人有权另行追索抵押人及/或担保人。

8.抵押权人于运用其权力及权利时，而令抵押人受到不能控制之损失，抵押权人概不负责。

9.抵押权人可以以书面发出还款要求或其它要求，或有关抵押房产所需之通知书，该书面通知可以邮递方式寄往抵押人最后所报之住宅或办公地址或掉留在该房产内，而该等要求或通知书将被当做于发信或掉留之后七天生效。

第十二条抵押人声明及保证

抵押人声明及保证如下：

一、抵押人保证按本合约规定，按时按金额依期还本付息;

二、抵押人同意在抵押权人处开立存款账户，并不可撤销地授权抵押权人对与本抵押贷款有关之本息和一切费用可照付账户;

三、向抵押权人提供一切资料均真实可靠，无任何伪造和隐瞒事实之处;上述抵押房产，在本合约签订前，未抵押予任何银行、公司和个人;

四、抵押房产之损毁，不论任何原因，亦不论任何人之过失，均须负责赔偿抵押权人之损失;

五、未经抵押权人同意，抵押人不得将上述抵押房产全部或部分出售、出租、转让、按揭、再抵押、抵偿债务，舍弃或以任何方式处置;如上述抵押房产之全部或部分发生毁损，不论何原因所致，亦不论何人之过失，均由抵押人负全部责任，并向抵押权人赔偿由此引起的一切损失;

六、抵押人使用该房产除自住外，托管或租与别人居住时，必须预先通知抵押权人，并征得抵押权人书面同意，方可进行;如将该房产出租，抵押人必须与承租人订立租约，租约内必须订明：抵押人背约时，由抵押权人发函日起计壹个月内，租客即须迁出;

七、准许抵押权人及其授权人，在任何合理时间内进入该房产，以便查验;

八、在更改地址时立即通知抵押权人;

九、立即清付该房产之各项修理费用，并保障该房产免受扣押或涉及其它法律诉讼;

十、抵押期间，缴交地税，有关部门对该房产所征收之任何税项，管理费、水费、电费及其它一切杂费;以及遵守居民公约内之条文，并须赔偿抵押权人因抵押人不履行上述事宜之损失;

十一、在抵押权人认为必要时，向抵押权人指定之保险公司投保买房产保险或抵押人之人寿保险，该投保单具以抵押权人为受益人;

十二、当有任何诉讼、仲裁或法院聆讯，正在对抵押人有不利影响时，保证及时以书面通知抵押权人;

十三、如担保人代抵押人偿还全部欠款，抵押人同意抵押权人将抵押物业权益转给担保人，并保证对该转让无异议;

十四、若担保人按本合约有关规定，代抵押人清还所有欠款，抵押权人应将抵押人名下之抵押物业之权益转让予担保人;

十五、担保人在取得该抵押物业权益后，抵押人同意担保人可以以任何方式处分该抵押物业，以赔偿担保人因代抵押人清偿欠款而引起之损失及一切有关之费用;若有不足之数，担保人可向抵押人索偿，抵押人承诺所有不足之数，负责赔偿予担保人;

十六、抵押人确认担保人取得抵押物业权益及处分抵押物业的合法地位，由于处理抵押物业而导致抵押人的一切损失，抵押人放弃对担保人追索之权利;

十七、按照抵押权人合理之请求，采取一切措施及签订一切有关文件，以确保抵押权人之合法权益。

第十三条担保人及担保人责任

一、担保人，地址，是^v^国营企业。

是本合约项下抵押权益之房产买卖合同的卖方，也是本合约项下贷款抵押人的介绍人及担保人，承担无条件及不可撤销担保责任如下：

1.担保额度：

以本合约项下贷款本息及与本合约引起有关之诉讼费用为限;

2.担保期限：

以本合约生效日起至抵押人还清或担保人代还清本合约项下贷款本息及一切费用之日止;

二、担保人责任：

1.担保人自愿承担本合约项下贷款的担保责任。

2.如抵押人未能按抵押权人之规定或通知履行还款责任，或抵押人发生任何违约事项，抵押权人即以双挂号投邮方式，书面通知担保人履行担保责任，并于发函日起计三十天内履行担保责任，并于发函日起计三十天内履行担保义务，代抵押人清偿所欠抵押权人的一切欠款;

3.担保人保证按抵押权益之房产买卖合同所列之售房单位之责任，准时，按质完成抵押物业的建造工程;抵押权人对此不负任何责任;

4.担保人同意抵押人将其房产买卖合同之权益抵押予抵押权人，承认抵押权人在抵押人清偿本合约项下贷款全部借款本息之前，拥有该房产买卖合同中抵押人全部权益，并保证该权益不受任何人侵犯;

5.担保人保证与抵押权人紧密合作，使本合约各项条款得以顺利履行;特别是在发出入伙通知书后，将尽力协助办理物业抵押有关手续，以保障抵押权人的利益;

6.担保人因履行担保义务后，而取得本合约项下之抵押权益之房产买卖合同或抵押物业，担保人有权以任何公平或合理之方式予以处分，以抵偿代抵押人清偿欠款本息所引起之损失，如因处理该等抵押物引致任何纷争或损失，概与抵押权人无关。

7.担保人在此的担保责任是独立附加及不受抵押权人从抵押人处获得楼房或其它抵押、担保权益所代替，只要抵押人违约，抵押权人无需先向抵押人追讨或处置抵押物业，即可强制执行担保人在本合约项下的担保责任直至法律程序向法院申请强制执行。

第十四条抵押权人责任

抵押权人基于抵押人确切履行本合约全部条款及担保人愿意承担本合约项下贷款之担保责任的条件下：

一、按合约有关规定，准时提供一定期质押贷款予抵押人，该贷款将以抵押人购楼款名义转入售房单位之账户;

二、抵押人向抵押权人付清本合约规定之贷款总额连利息及其它应付款项之后若同时已全部遵守及履行本合约各项条款者，抵押权人将该抵押权益之房产买卖合同或房产权证书转归抵押人，并同时解除除担保人之担保责任;

三、若抵押人未能履行还款义务，而由担保人代清还所积欠之一切欠款后，抵押权人即将抵押人抵押予抵押权人的抵押物业权益转让给担保人，惟担保人对该抵押物业之处理，与抵押权人无涉;

四、本合约由各方签署，经深圳市公证处公证，由抵押人签署提款通知书并予抵押权人收执并经抵押权人核实已收齐全部贷款文件后起二天内，抵押权人须将贷款金额全数，以抵押人购楼款名义存入售房单位指定账户，否则抵押权人须偿付利息予担保人，利息计算按第五条第一项办理。由于抵押人或担保人出现各种导致抵押权人未能贷出款项之情况发生，抵押权人概不负责，且有关各项费用恕不退还。

第十五条其他

一、对本合约内任何条款，各方均不得以口头形式或其他形式修改、放弃、撤销或终止。

二、在本合约履行期间，抵押权人对抵押人任何违约或延误行为施以的任何宽容、宽限或延缓履行本合约享有的权益和权力，均不能损害、影响或限制抵押权人依本合约和有关法律规定的债权人应享有的一切权益和权力。

三、抵押人如不履行本合约所载任何条款进，抵押权人可不预先通知，迳将抵押人存在抵押权人处之其它财物自由变卖，以抵偿债务;如抵押人尚有其它款项存在抵押权人处，抵押权人亦可拨充欠数;

四、本合约规定的权利可以同时行使，也可以分别行使，亦可以累积;上述权利，利益和赔偿办法并不排除法律规定的其它赔偿办法;

五、抵押人、担保人与抵押权人，与本合约有关的通知、要求等，应以书面形式进行，电传、电报经发出、信件在投邮七天后，及任何以人手送递的函件一经送出，即被视为已送达对方;

六、抵押权人无需征求抵押人和担保人同意，可将抵押权人在本合约项下的权益转让他人;但抵押人和担保人未得抵押权人的书面同意，不得将其在本合约项下的任何还款及其它责任或义务转让予第三者;抵押人或担保人的继承人或接办人，仍须向抵押权人或抵押权人的承让人继续负起本合约项下之还款及其它责任;

七、本合约所提及的抵押权人，亦包括抵押权人之继承人、承让人;抵押人亦包括经抵押权人同意的抵押人之继承人、接办人;

八、本合约不论因何种原因而在法律上成为无效合约，或部分条款无效，抵押人和担保人仍应履行一切还款责任。若发生上述情况，抵押权人有权终止本合约，并立即向担保人和抵押人追偿欠款本息及本它有关款项;

九、抵押权人向抵押人和担保人讨还欠款时，只须提供抵押权人签发之欠款数目单，即作为抵押人和担保人所欠之确数证据，抵押人和担保人不得异议。

第十六条适用法律及纠纷的解决

一、本合约按^v^法律订立，受^v^法律保障;

二、在争议发生时，各方均有权选择，以调解、仲裁、诉讼等方式解决;

三、如抵押人来自海外或港澳或中国台湾等地区，或为该等地区之居民，抵押权人有权在抵押人之来处或居住地执行本合约内由抵押人委给抵押权人之权力，及向抵押人进行追索，包括仲裁、诉讼和执行仲裁或诉讼之裁决，如抵押权人决定在上述该等地区执行上述权力，进行追索、仲裁、诉讼等行动，抵押人和担保人必须承认本合约同时受该等地区之法律保障，不得提出异议，如本合约内任何规定，在该等地区之法律上，被认为无效或被视为非法之规定，并不影响其它规定之效力;

四、本合约适用《深圳经济特区商品房产管理规定》、《深圳经济特区抵押贷款管理规定》及房产管理等有关规定;

五、在争议解决期间，除争议事项外，各方应继续履行本合约规定的其它条款。

第十七条附则

一、本合约须由三方代表签字，并经深圳市公证机关公证;

二、本合约经深圳市公证机关公证后，以抵押权人贷出款项之日期，作为合约生效日;

三、本合约内所述之附表、附表及抵押人与所签订之房产买卖合同，为本合约不可分割之一部分;

四、本合约用中文书写，壹式肆分，均具有同等效力;抵押人、抵押权人、担保人各执壹份、公证处存档壹份。

第十八条签章

本合约各方已详读及同意遵守本合约全部条款

以下签章作实：

抵押人：

抵押权人：

代表人签署

担保人：

代表人签署

年 月 日 登记机关：

抵押登记编号深楼花字第号

抵押登记日期：抵押权人：

地址：

抵押人：

地址：

担保人：

抵押物业地址：

抵押权益之房产买卖合同：购房字第号

第一条总则

抵押权人与抵押人于一九年月日会同担保人签字本房产抵押贷款合约。抵押人同意以其与担保人于年月日签字之房产买卖合同之全部权益抵押予抵押权人，并同意该房产买卖合同项下之房产物业，在售房单位发出入伙通知书后，立即办理房产抵押手续，以该物业抵押予抵押权人，赋予抵押人以第一优先抵押权，并愿意履行本合约全部条款。抵押权人同意接受抵押人以上述房产买卖合同之全部权益及房产买卖合同项下之房产物业，作为本合约项下贷款的抵押物，并接受担保人承担本合约项下贷款的担保责任，抵押权人向抵押人提供一定期质押贷款，作为抵押人购置抵押物业之部分楼款。

经三方协商，特定立本合约，应予遵照履行。

第二条释义

在此贷款合约内，除合约内另行定义外，下列名词的定义如下：

“营业日”--指抵押权人公开营业的日子。

“欠款”--指抵押人欠抵押权人之一切款项，包括本金、利息及其它有关费用。

“房产买卖合同之全部权益”--是指抵押人与担保人签订之“房产买卖合同”内所应拥有的全部权益。

“房产物业建筑期”--发出入伙通知书日期之前，视为房产物业建筑期。

第三条贷款金额

一、贷款金额：港币

所有已归还的款项，不得再行提取;

二、抵押人在此不可撤销地授权抵押权人将上述贷款金额全数以抵押人购楼款名义，存入售房单位之账户。

第四条贷款期限

贷款期限为年，由抵押权人贷出款项目起计。

期满时抵押人应将贷款本息全部清还，但在期限内，如抵押人发生违约行为，抵押权人可据实际情况，随时知照抵押人归还或停止支付或减少贷款金额，抵押人当即照办。

第五条利息

一、贷款利率按银行之港元贷款最优惠利率加厘计算;

二、上述之优惠利率将随市场情况浮动，利率一经公布调整后，立即生效;惟抵押权人仍保留随时调整贷款利率的权利;

三、本合约项下之贷款利率，按贷款日之利率或根据抵押权人之书面通知市场情况而调整之利率;

四、合约有效期内，按日贷款余额累计利息，每年以三百六十五天为基础;

五、贷款利率如有调整时，该调整将由抵押权人以书面通知抵押人该较高或较低利率。

第六条还款

一、本合约项下之贷款本金及其相应利息，抵押人应分期，自款项贷出日计，按月清还全部借款本息，每期应缴付金额，由抵押权人以书面通知抵押人，如还款日不是营业日，则该分期付款额须于还款日顺延次一个营业日缴交。

二、抵押权人有权调整及更改每期应付金额或还款之期数;

三、抵押人必须在银行深圳分行开立存款账户，抵押人并特此不可撤销地授权抵押权人，对与本抵押贷款有关之本息和一切费用，可照付该账户，若因此而引致该账户发生透支或透支之增加，概由抵押人承担偿还之责;

四、所有应付予抵押权人之款项，应送银行深圳分行或经由银行之香港各分支行转交，此等款项必须以港汇缴交;

五、抵押人不能从中抵扣、反索任何款项。如果在中国现时或将来有关法律规范下，不得不抵扣或反索任何款项，则抵押人得即向抵押权人补偿额外款项，致使抵押权人所得，相当于在无需反索的情况所应得不折不扣的款项。

第七条逾期利息及罚息

一、每月分期付款应缴之金额，应按照规定期数及日期摊还;尚有逾期欠交期款等情况，抵押人必须立即补付期款及逾期利息，逾期利息之利率由抵押权人决定，按月息2%至5%幅度计收;

二、抵押人如逾期还款，除缴付逾期利息外，抵押权人有权在原利率基础上，向抵押人加收20%至50%的罚息。

三、抵押人须按照上述指定之利率，照付逾期未付款项之利息，直至款项结清为止，无论在裁判确定债务之前或之后，此项利息均按日累积计算。

第八条提前还款

一、在征得抵押权人同意之条件下，抵押人可按下列规定，办理提前还款手续：

1.抵押人可在每月分期还款日，提前部分或全部偿还实际贷款额，每次提前偿还金额不少于港币壹万元整或港元壹万元整的倍数;所提前偿还的款额，将按倒序渐次减低原贷款额;

2.抵押人必须在预定提前还款日一个月前，给抵押权人一个书面通知，该通知一经发出，即不可撤销;

3.抵押人自愿提早缴付本合约规定之部分或全部款项，抵押人应给予抵押权人相等于该部分或全部款项一个月利息之补偿金。

二、抵押人和担保人同意，在发生下列所述之任何情况时，抵押权人有权要求抵押人立即提前清还部分或全部实际贷款额，及或立即追讨担保人：

1.抵押人及/或担保人违反本合约之任何条款;

2.抵押人及/或担保人本身对外的借款、担保、赔偿、承诺或其它借款责任，因：

a.违约被勒令提前偿还;

b.到期而不能如期偿还;

3.抵押人及/或担保人本身发生病变、死亡、合并、收购、重组、或因法院或政府机关或任何决意通过要解散、清盘、破产、关闭或指定接管人或信托人等去处理所有或大部分其所属之财产。

4.抵押人及/或担保人被扣押令或禁制令等威胁，要对其不动产、物业或财产等有不利影响，而该等威胁又不能在发生后三十天内完满解除;

5.抵押人及/或担保人不能偿还一般债权人的欠债，在清盘、倒闭时不能清偿债项或将要停止营业;

6.如抵押人及/或担保人因在中国法律规范下，变得不合法或不可能继续履行本合约所应负之责任;

7.如抵押人及/或担保人因业务上经营前景或其所拥有财产出现不利变化，而严重影响其履行本合约所负责之能力;

8.抵押人及/或担保人财产全部或任何重要关键部分，被没收征用、被强制性收购、或遭到损毁破坏;

9.抵押人没有事先得到抵押权人书面同意而擅自更改其股权结构;

10.抵押人舍弃该抵押房产。

如发觉上述之任何事项或可能导致上述事项的事故已经发生，抵押人及/或担保人应立即书面通知抵押权人，除非上述事项已在抵押权人感到满意情况下，获得完满解决，否则抵押权人可在该等事项发生后任何时间占管并以任何形式处分抵押物或根据本合同内第十三条担保人及担保人责任条款第一条第二点的担保期限内追讨担保人。抵押权人于运用上述权力及权利时，而令担保人及/或抵押人受到不能控制之损失，抵押权人概不负责。

第九条手续费及其它费用

一、抵押贷款手续费：

抵押人应按贷款金额缴付手续费千份之五，在贷款日一次付清，并必须绝对真实地提供本合约涉及之一切资料;若在签约后，发现抵押人所提供之资料与事实不符，抵押人有权立即收回该笔贷款及利息，并对依约所收手续费，不予退还;

二、抵押贷款文件费：

抵押人在贷款日一次过付港币贰佰元整;

三、公证费用及抵押登记费用：

有关本合约所涉及之公证及抵押登记等费用，全部由抵押人负责支付;

四、抵押人如不依约清付本合约内规定的一切款项，引致抵押权人催收，或因为任何原因，使抵押权人决定通过任何途径或方式追索;一切因此引起的费用概由抵押人负责偿还;并由各项费用确实支付之日起，按上述关于逾期利息率计息并收到之日止，同样按日累积计算。

第十条贷款先决条件

一、抵押人填具房产抵押贷款申请表;该申请表须经担保人确认;

二、抵押人提供购置抵押物之购房合约;

三、以抵押人名义，向抵押权人指定或认可之保险公司投保不少于重新购置抵押物金额之全险;保险单须过户银行深圳分行，并交由该行保管;

四、本合约由抵押人、抵押权人、担保人各方代表签署或/并加盖公章;

五、本合约须由深圳市公证机关公证。

第十一条房产抵押

一、本合约项下的房产抵押是指：

1.房产物业建筑期内抵押人之权益抵押：

是指抵押人与签订并经深圳市公证处公证之“房产买卖合同”，由抵押人将依据该购房合约其所应拥有的权益，以优先第一地位抵押予抵押权人;如因抵押人或担保人未能履行还款责任或担保义务，抵押权人即可取得抵押人在该“房产买卖合同”内的全部权益，以清偿所有欠款;

该抵押权益之房产买卖合同须交由抵押权人保管。

2.抵押房产物业：

是指抵押人与签订之“房产买卖合同”内，抵押人购买之名下已建成之抵押房产物业;

抵押人须将上述第2项点之抵押房产列在本合约之附表二内，以优先第一地位抵押予抵押权人作为所欠债务之押品;

抵押人现授权抵押权人在接获担保人发生之入伙通知书后，即代其向深圳市房产管理机关申领房产权证书，并办理抵押登记手续。

二、抵押房产物业的保险：

1.抵押人须在规定时间内，到抵押权人指定的保险公司并按抵押权人指定的险种投保，保险标的为上述之抵押房产，投保金额不少于重新购置抵押房产金额之全险，在贷款本息还清之前，抵押人不得以任何理由中断保险，如抵押人中断保险，抵押权人有权代为投保，一切费用由抵押人负责支付;由此而引起的一切损失，抵押人须无条件全部偿还抵押权人，抵押权人有权向抵押人索偿。

2.抵押人须在规定时间内，将保险单过户予抵押权人，保险单不得附有任何有损于抵押权人权益和权力的限制条件，或任何不负责赔偿之金额;

3.保险单正本由抵押权人执管，并由抵押人向抵押权人支付保管费;

4.抵押人不可撤销地授权抵押权人为其代表人，接受保险赔偿金，并不可撤销地授权抵押权人为该赔偿金的支配人;此项授权非经抵押权人书面同意为不可撤销;

5.若上述保险赔偿金额数，不足以赔付抵押人所欠抵押权人的欠款时，抵押权人有权向抵押人及/或担保人追偿，直至抵押人清还所欠款项;

6.倘该房产在本合约有效期内受到损坏，而保险公司认为修理损坏部分符合经济原则者，则保单项下赔偿金将用于修理损坏部分。

三、抵押房产物业登记：

1.物业建筑期之购房权益抵押：

向深圳市房产管理机关办理抵押备案，抵押人之“房产买卖合同”及由售房单位出具之“已缴清楼价款证明书”等交由抵押权人收执和保管;

2.物业建成入伙即办理房产物业抵押登记，抵押物业之《房产权证书》交由抵押权人收执和保管，登记费用由抵押人支付。

四、抵押之解除：

1.一俟抵押人依时清还抵押权人一切款项，并履行合约全部条款及其它所有义务后，抵押权人即须在抵押人要求及承担有关费用之情况下，解除在抵押合约中对有关抵押房产的抵押权益，并退回抵押物业之“房产权证书”及“房产买卖合同”;

2.抵押人在履行上述第1点条款下，由抵押权人具函深圳市房产管理机关，并将房产权证书交予抵押人向深圳市房产管理机关办理抵押物之抵押登记注销手续。

五、抵押物之处分：

1.抵押人如不支付本合约规定之任何款项，或不遵守本合约各项明文规定之条款或发生任何违约事项时，抵押权人可以立刻进入及享用该楼宇之全部或部分或收取租金和收益;或以抵押权人认为合适之售价或租金及年期，售出或租出该房产之全部或部分及收取租金和收益。抵押权人可雇用接管人或代理人处理上述事宜，而其工资或报酬则由抵押人负责。该等接管人或代理人将被当作为抵押人之代理人，而抵押人须完全负责此接管人或代理人之作为及失职之责。

2.获委任的接管人得享有以下权利：

要求住客缴交租金或住用费及发出有效之租单及收据，并有权以诉讼、控告、扣押或其它方式追讨欠租或住用费;此等要求，收据或追讨事宜，将以抵押人或抵押权人名义而发出，而付款予接管人士将不需要问及接管人是否有权力行事;

接管人可依据抵押权人之书面通知而将其所收到的款项，投保的该房产之全部或部分及其内之附着物及室内装修;

3.抵押权人依照第十一条第五项条款不需要征询抵押人或其它人士同意，有权将该房产之全部或部分，按法律有关规定处分，抵押权人有权签署有关该房产买卖之文件及契约，及取消该等买卖，而一切因此而引起之损失，抵押权人不须负责;

4.抵押权人可于下列情形下运用其处分该房产之权力：

抵押权人给予抵押人一个月之通知，要求还款而抵押人未能遵守该项通知全数偿还给抵押权人;

抵押人逾期三十天仍未缴清全部应付之款项;

抵押人不遵守此合约之任何条款;

抵押人系个人而遭遇破产，或经法院下令监管财产;或抵押人为公司组织而被解散或清盘;

抵押人之任何财产遭受或可能遭受扣押或没收;及

抵押人舍弃该房产。

5.当抵押权人依照上述之权力而出售该房产予买主时，买主不须查询有关上述之事宜，亦不需理会抵押人是否欠抵押权人债项或该买卖是否不当。即使该买卖有任何不妥善或不规则之处，对买主而言，该买卖仍然当做有效及抵押权人有权将该房产售给买主。

6.抵押权人有权发出收条或租单予买主或租客，而买主及租客不须理会抵押权人收到该笔款项或租金之运用，倘由于该款项或租金之不妥善运用招致损失，概与买主及租客无关;

7.抵押权人或按第五条款委派之接管人或代理人，须将由出租或出售该房产所得之款项，按下列次序处理：

第一用以偿付因出租或出售该房产而支出之一切费用;

第二用以扣缴所欠之一切税款及抵押人根据此合约一切应付之费用及杂费;

第三用以扣还抵押人所欠之贷款及应付之利息，扣除上述款项后，如有余款，抵押权人须将余款交付抵押人或其它有权收取之人士，出售该房产所得价款，如不敷偿还抵押人所欠一切款项及利息，抵押权人有权另行追索抵押人及/或担保人。

8.抵押权人于运用其权力及权利时，而令抵押人受到不能控制之损失，抵押权人概不负责。

9.抵押权人可以以书面发出还款要求或其它要求，或有关抵押房产所需之通知书，该书面通知可以邮递方式寄往抵押人最后所报之住宅或办公地址或掉留在该房产内，而该等要求或通知书将被当做于发信或掉留之后七天生效。

第十二条抵押人声明及保证

抵押人声明及保证如下：

一、抵押人保证按本合约规定，按时按金额依期还本付息;

二、抵押人同意在抵押权人处开立存款账户，并不可撤销地授权抵押权人对与本抵押贷款有关之本息和一切费用可照付账户;

三、向抵押权人提供一切资料均真实可靠，无任何伪造和隐瞒事实之处;上述抵押房产，在本合约签订前，未抵押予任何银行、公司和个人;

四、抵押房产之损毁，不论任何原因，亦不论任何人之过失，均须负责赔偿抵押权人之损失;

五、未经抵押权人同意，抵押人不得将上述抵押房产全部或部分出售、出租、转让、按揭、再抵押、抵偿债务，舍弃或以任何方式处置;如上述抵押房产之全部或部分发生毁损，不论何原因所致，亦不论何人之过失，均由抵押人负全部责任，并向抵押权人赔偿由此引起的一切损失;

六、抵押人使用该房产除自住外，托管或租与别人居住时，必须预先通知抵押权人，并征得抵押权人书面同意，方可进行;如将该房产出租，抵押人必须与承租人订立租约，租约内必须订明：抵押人背约时，由抵押权人发函日起计壹个月内，租客即须迁出;

七、准许抵押权人及其授权人，在任何合理时间内进入该房产，以便查验;

八、在更改地址时立即通知抵押权人;

九、立即清付该房产之各项修理费用，并保障该房产免受扣押或涉及其它法律诉讼;

十、抵押期间，缴交地税，有关部门对该房产所征收之任何税项，管理费、水费、电费及其它一切杂费;以及遵守居民公约内之条文，并须赔偿抵押权人因抵押人不履行上述事宜之损失;

十一、在抵押权人认为必要时，向抵押权人指定之保险公司投保买房产保险或抵押人之人寿保险，该投保单具以抵押权人为受益人;

十二、当有任何诉讼、仲裁或法院聆讯，正在对抵押人有不利影响时，保证及时以书面通知抵押权人;

十三、如担保人代抵押人偿还全部欠款，抵押人同意抵押权人将抵押物业权益转给担保人，并保证对该转让无异议;

十四、若担保人按本合约有关规定，代抵押人清还所有欠款，抵押权人应将抵押人名下之抵押物业之权益转让予担保人;

十五、担保人在取得该抵押物业权益后，抵押人同意担保人可以以任何方式处分该抵押物业，以赔偿担保人因代抵押人清偿欠款而引起之损失及一切有关之费用;若有不足之数，担保人可向抵押人索偿，抵押人承诺所有不足之数，负责赔偿予担保人;

十六、抵押人确认担保人取得抵押物业权益及处分抵押物业的合法地位，由于处理抵押物业而导致抵押人的一切损失，抵押人放弃对担保人追索之权利;

十七、按照抵押权人合理之请求，采取一切措施及签订一切有关文件，以确保抵押权人之合法权益。

第十三条担保人及担保人责任

一、担保人，地址，是^v^国营企业。

是本合约项下抵押权益之房产买卖合同的卖方，也是本合约项下贷款抵押人的介绍人及担保人，承担无条件及不可撤销担保责任如下：

1.担保额度：

以本合约项下贷款本息及与本合约引起有关之诉讼费用为限;

2.担保期限：

以本合约生效日起至抵押人还清或担保人代还清本合约项下贷款本息及一切费用之日止;

二、担保人责任：

1.担保人自愿承担本合约项下贷款的担保责任。

2.如抵押人未能按抵押权人之规定或通知履行还款责任，或抵押人发生任何违约事项，抵押权人即以双挂号投邮方式，书面通知担保人履行担保责任，并于发函日起计三十天内履行担保责任，并于发函日起计三十天内履行担保义务，代抵押人清偿所欠抵押权人的一切欠款;

3.担保人保证按抵押权益之房产买卖合同所列之售房单位之责任，准时，按质完成抵押物业的建造工程;抵押权人对此不负任何责任;

4.担保人同意抵押人将其房产买卖合同之权益抵押予抵押权人，承认抵押权人在抵押人清偿本合约项下贷款全部借款本息之前，拥有该房产买卖合同中抵押人全部权益，并保证该权益不受任何人侵犯;

5.担保人保证与抵押权人紧密合作，使本合约各项条款得以顺利履行;特别是在发出入伙通知书后，将尽力协助办理物业抵押有关手续，以保障抵押权人的利益;

6.担保人因履行担保义务后，而取得本合约项下之抵押权益之房产买卖合同或抵押物业，担保人有权以任何公平或合理之方式予以处分，以抵偿代抵押人清偿欠款本息所引起之损失，如因处理该等抵押物引致任何纷争或损失，概与抵押权人无关。

7.担保人在此的担保责任是独立附加及不受抵押权人从抵押人处获得楼房或其它抵押、担保权益所代替，只要抵押人违约，抵押权人无需先向抵押人追讨或处置抵押物业，即可强制执行担保人在本合约项下的担保责任直至法律程序向法院申请强制执行。

第十四条抵押权人责任

抵押权人基于抵押人确切履行本合约全部条款及担保人愿意承担本合约项下贷款之担保责任的条件下：

一、按合约有关规定，准时提供一定期质押贷款予抵押人，该贷款将以抵押人购楼款名义转入售房单位之账户;

二、抵押人向抵押权人付清本合约规定之贷款总额连利息及其它应付款项之后若同时已全部遵守及履行本合约各项条款者，抵押权人将该抵押权益之房产买卖合同或房产权证书转归抵押人，并同时解除除担保人之担保责任;

三、若抵押人未能履行还款义务，而由担保人代清还所积欠之一切欠款后，抵押权人即将抵押人抵押予抵押权人的抵押物业权益转让给担保人，惟担保人对该抵押物业之处理，与抵押权人无涉;

四、本合约由各方签署，经深圳市公证处公证，由抵押人签署提款通知书并予抵押权人收执并经抵押权人核实已收齐全部贷款文件后起二天内，抵押权人须将贷款金额全数，以抵押人购楼款名义存入售房单位指定账户，否则抵押权人须偿付利息予担保人，利息计算按第五条第一项办理。由于抵押人或担保人出现各种导致抵押权人未能贷出款项之情况发生，抵押权人概不负责，且有关各项费用恕不退还。

第十五条其他

一、对本合约内任何条款，各方均不得以口头形式或其他形式修改、放弃、撤销或终止。

二、在本合约履行期间，抵押权人对抵押人任何违约或延误行为施以的任何宽容、宽限或延缓履行本合约享有的权益和权力，均不能损害、影响或限制抵押权人依本合约和有关法律规定的债权人应享有的一切权益和权力。

三、抵押人如不履行本合约所载任何条款进，抵押权人可不预先通知，迳将抵押人存在抵押权人处之其它财物自由变卖，以抵偿债务;如抵押人尚有其它款项存在抵押权人处，抵押权人亦可拨充欠数;

四、本合约规定的权利可以同时行使，也可以分别行使，亦可以累积;上述权利，利益和赔偿办法并不排除法律规定的其它赔偿办法;

五、抵押人、担保人与抵押权人，与本合约有关的通知、要求等，应以书面形式进行，电传、电报经发出、信件在投邮七天后，及任何以人手送递的函件一经送出，即被视为已送达对方;

六、抵押权人无需征求抵押人和担保人同意，可将抵押权人在本合约项下的权益转让他人;但抵押人和担保人未得抵押权人的书面同意，不得将其在本合约项下的任何还款及其它责任或义务转让予第三者;抵押人或担保人的继承人或接办人，仍须向抵押权人或抵押权人的承让人继续负起本合约项下之还款及其它责任;

七、本合约所提及的抵押权人，亦包括抵押权人之继承人、承让人;抵押人亦包括经抵押权人同意的抵押人之继承人、接办人;

八、本合约不论因何种原因而在法律上成为无效合约，或部分条款无效，抵押人和担保人仍应履行一切还款责任。若发生上述情况，抵押权人有权终止本合约，并立即向担保人和抵押人追偿欠款本息及本它有关款项;

九、抵押权人向抵押人和担保人讨还欠款时，只须提供抵押权人签发之欠款数目单，即作为抵押人和担保人所欠之确数证据，抵押人和担保人不得异议。

第十六条适用法律及纠纷的解决

一、本合约按^v^法律订立，受^v^法律保障;

二、在争议发生时，各方均有权选择，以调解、仲裁、诉讼等方式解决;

三、如抵押人来自海外或港澳或中国台湾等地区，或为该等地区之居民，抵押权人有权在抵押人之来处或居住地执行本合约内由抵押人委给抵押权人之权力，及向抵押人进行追索，包括仲裁、诉讼和执行仲裁或诉讼之裁决，如抵押权人决定在上述该等地区执行上述权力，进行追索、仲裁、诉讼等行动，抵押人和担保人必须承认本合约同时受该等地区之法律保障，不得提出异议，如本合约内任何规定，在该等地区之法律上，被认为无效或被视为非法之规定，并不影响其它规定之效力;

四、本合约适用《深圳经济特区商品房产管理规定》、《深圳经济特区抵押贷款管理规定》及房产管理等有关规定;

五、在争议解决期间，除争议事项外，各方应继续履行本合约规定的其它条款。

第十七条附则

一、本合约须由三方代表签字，并经深圳市公证机关公证;

二、本合约经深圳市公证机关公证后，以抵押权人贷出款项之日期，作为合约生效日;

三、本合约内所述之附表、附表及抵押人与所签订之房产买卖合同，为本合约不可分割之一部分;

四、本合约用中文书写，壹式肆分，均具有同等效力;抵押人、抵押权人、担保人各执壹份、公证处存档壹份。

第十八条签章

本合约各方已详读及同意遵守本合约全部条款

以下签章作实：

抵押人：

抵押权人：

代表人签署

担保人：

代表人签署

年 月 日 登记机关：

抵押登记编号深楼花字第号

抵押登记日期：

**房地产法物业服务合同范本5**

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；

**房地产法物业服务合同范本6**

甲方：

乙方：

根据^v^《合同法》、《物权法》以及《物业

一、物业管理服务内容

1、归集和管理大楼档案和物业资料，按规定制订物业

2、物业共用部位的日常维护和管理，一般包括建筑物

3、物业共用设备的日常维护和管理，一般包括电梯、

4、物业共用设施的日常维护和管理，一般包括道路、

5、维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，做好

6、制订物业管理区域内共用部位、共用设施设备、环境绿化等方面的年度维修养护方案并予公示和组织实施，制订突发事件的应急处臵预案并协助做好有关工作;

7、按照有关法律法规和规定对房屋装饰装修进行管理;

8、设立服务监督电话，并将物业服务内容、服务标准和收费标准进行公示;

9、双方认可的其他事项：

二、合同期限

本合同期限为叁年，合同签订后，合同的履行期(含试用期)从大楼正式运行前1个月开始计算(正式运行时间以甲方书面通知为准)，试用期叁个月，试用期满后，经甲方考核合格，则合同正式生效，否则，合同终止。合同期满后，本合同自行终止。合同签订日至合同的履行日之前为前期物业管理服务。

三、甲方的权利和义务

1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概算、决算报告。

2、对乙方实施监督检查，有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改;有权要求乙方采纳合理要求;有权对乙方的违纪、违规、不履行职务人员提出撤换的建议;有权对乙方的管理及服务考核评定。如因乙方管理不善，工作

3、甲方有权对乙方违反物业管理法规、违反大楼管理规定、违反设备、设施管理规定和操作规程的行为或乙方的工作人员违纪、违法、违规、不履行职务行为进行应急处理，包括责令立即停止行为、恢复原状、核查事实情况、采取有效措施等。

4、如果乙方所提供的物业管理服务达不到管理方规定的质量标准，或存在问题，甲方有权利和义务向乙方反馈，并得出整改意见。乙方应采取有效措施立即给予纠正、改进，解决问题。对甲方提出的较难处理的物业管理问题，双方协商解决问题的时限，乙方必须在商定合理的时间内予以解决。不能改进工作，达到质量标准，或解决问题的，甲方有权延期支付相应部分的物业管理费用而不承担任何责任，直至问题解决。

5、甲方委托乙方对大楼进行管理，任何单位(团体)、个人如有违反大楼管理规定、对大楼设备和设施造成侵害、有可能危害大楼安全和影响大楼办公环境的行为进行有效处理，并及时报告甲方。

6、有权要求乙方按双方约定的管理标准提供物业管理状况报告等管理信息。

7、甲方在合同生效之日起无偿向乙方提供管理用房、值班室、仓库等物业管理用房。

8、甲方在合同生效之日起30日内，按规定向乙方提交相关物业管理档案资料，并在乙方管理期满时予以收回。

9、不干涉乙方依法或依本合同规定内容进行的管理和经营活动。

10、协助乙方做好物业管理工作的宣传教育、文化活动。

11、大楼的水电费由甲方直接向供水公司、供电公司交纳。

12、乙方按合同完成工作，甲方须按时支付有关款项。

13、本合同终止时，甲方有权指定专业审计机构对本物业的管理财务状况进行财务审计。

14、法律法规政策规定的其他权利和义务。

四、乙方的权利和义务

1、根据有关法律法规政策及本合同规定，制定大楼的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理服务活动，但不得损害甲方的合法权益获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务标准，测算物业管理收费标准，并由乙方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、负责编制大楼建筑本体及附属建筑物、设施、设备、绿化等年度维修养护计划及大、中型维修方案，经双方商定报批后组织实施。大、中型和更新改造费用由甲方负责，单项费用少于叁佰无(含叁佰元)的小修由乙方直接维修，并承担费用。

4、有权依照本合同对在物业管理范围内发生的违反大楼管理规定和有可能危害大楼安全、影响大楼办公环境的行为以及突发事件(如盗窃、火灾等)进行应急处臵，并及时报告甲方有关人员。

5、乙方有权要求大楼所有办公人员遵守有关大楼管理规定。

6、乙方可以在^v^门的指导下，做好安保工作，检查大楼出入物品、车辆，盘查进出人员。

7、乙方不得以任何形式和理由(含挂靠等)将本合同的权益与责任转让给其他第三人。在征得甲方同意的情况下，乙方可以选取专营公司承担本物业的一、二项专业服务并支付费用，但必须是有相应资质的专营公司;甲方只与乙方发生合同关系，不承担任何连带责任;第三方过错责任视为乙方过错责任。

8、接受甲方监督。

9、就“大楼”管理设立专门账户，用于“大楼”的物业管理并至少每季度向甲方公布一次管理费用的收支账目。

10、对“大楼”的功能设施不得擅自占用、改变功能和用途，如需在“大楼”内、外，改建、扩建、完善配套项目，须报甲方批准后方可实施。

11、建立本大楼的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

12、及时向甲方提交年度工作总结和计划报告。

13、向甲方提交各类治安、刑事及突发事件处理的报告。

14、加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。

15、乙方有义务执行甲方制定的节电节水节油的各项规定，采取有效措施给予支持和配合，积极提出合理化建议。

16、本合同终止时，乙方必须从合同终止之日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业项目、管理用房及其他各类管理档案、财务等资料。

17、法律法规政策规定的其他权利和义务。

五、管理目标

1、在合同期限内，执行《全国物业管理示范大厦标准评分细则》，开展工作。

2、严格按照方案中承诺的物业服务标准组织实施物业服务，在甲方组织的检查考核中得分都在95%以上。

3、有效投诉率低于2‰。

4、有效投诉及时处理率达100%。

5、报修项目的及时处理率达到100%(小修项目在1小时内组织有效地维修)。

6、公共配套设施、设备完好率达99%以上，卫生保洁率100%。

7、对房屋、设备设施、环境卫生、车辆、绿化及物业人员行为规范等各方面的管理，民意测评满意率95%以上。

8、利用现代化管理手段对物业进行管理。

9、消防管理设备设施按照法规规定，随时抽查完好率100%。

10、支持配合甲方做好节电节水节油的工作，有明显效

11、工程维护人员中有总公司派出的经政府有关部门颁发的特种作业人员操作证(电梯维护)人员1人。

六、管理服务费用(合同价格)

1、本物业的年管理服务费109万元，即“ 元/㎡建筑面积〃月”，每月人民币万元。甲方每月中旬拨付，签署付款凭证，本合同期满当月的管理服务费待甲乙双方办好交接手续后，再予支付。

2、合同签订后，合同的履行期(含试用期)从大楼正式运行前1个月开始计算，正式运行前1个月之前的物业管理费按核定的公司的人员等费用总额加20%的管理费由甲方支付。

3、大楼超过叁佰元以上的日常维修仅收材料费，其它特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收。

七、违约责任

1、如因甲方原因，致使乙方未完成规定管理目标或造成乙方经济损失的，甲方应给予相应补偿。

2、如因乙方原因，致使不能完成规定管理目标或造成甲方经济损失的，乙方应给予相应补偿;甲方有权要求乙方限期整改，并扣付相应部分物业管理费用。

3、如因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故和损失的，由甲方承担责任并负责善后处理;因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故和损失的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准。

4、甲方根据方案对大楼的物业管理服务进行定期和不定期的检查考核;如乙方达不到管理目标的要求，甲方有权扣付5%以下月物业管理费用。

八、本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同互为补充且具有同等法律效力。招投标书若有与本合同相矛盾的地方，以本合同为准。

九、未尽事宜由甲、乙方双方协商并签订相关的补充协议，签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式五份，由甲、乙双方各执二份，吉安市政府采购办执一份，均具有同等法律效力。

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

代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**房地产法物业服务合同范本7**

甲方： (以下简称为甲方) 乙方： (以下简称为乙方)

为了进一步提高城市花园各项物业管理水平，构建一个清洁美化、健康文明的和谐小区，经公开报名应聘， 年 月 日，经城市花园业主委员会集体考察并讨论，现已确定海鑫物业管理有限公司中标，经甲、乙双方共同商定，就海鑫物业管理事项订立如下合同条款。

一、合同标的

1、委托管理内容：甲方将城市花园小区的物业管理一体化服务委托给乙方管理，物业服务内容主要包括：公共部位及公共设备设施的日常维护与管理、安全管理、清洁管理、客户服务管理、档案资料管理、绿化美化管理、特约服务以及物业接管验收等。

2、合同期限与收费标准

(1)合同期限：贰年。(自 年 月 日起至 年 月 日止)

(2)收费标准：多层 元/m\* 月;门市房 元/ m\*月;高层 元/ m\*月。

3、服务内容和标准：

(1)接待礼仪标准：

①佩戴统一标志，仪表端庄、大方，衣着整洁，表情自然和谐、亲切，对业主一视同仁。

②有完善的值班制度和交接班制度，工作记录，值班电话。急修服务2小时到位，24小时内修复，若不能，要有紧急处理措施，并做出解释，做出限时承诺;小修7日内修复。

(2)房屋、共用设施、设备维护与管理

①每年对房屋共用部位、设施设备、道路、绿地等进行全面检查二次;每半午检查巡视一次房屋主体结构;每日巡视1次单元门、楼梯间通道部位及其共用部位的门窗、玻璃、路灯等。巡检有记录，巡检结束将检查情况报告业主委员会办公室。

②对业主房屋进行装修管理，对装修中的违约行为及时劝阻，已造成后果或拒不改正的及时报告有关部门依法处理。

③水箱每年消毒1次，保持泵房清洁卫生、地面排水畅通;每年一次对共用明装给水管道进行1次全面检查维修。

④化粪池每一年半清理1次，日常保持出入口畅通;每月清扫1次排水明沟内的泥沙、纸屑等垃圾，排水通畅，无积

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！