# 物业委托管理合同书二十三篇(优秀)

来源：网络 作者：雨后彩虹 更新时间：2025-02-13

*物业委托管理合同书一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)：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：坐落位置：市区路(街...*

**物业委托管理合同书一**

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)：

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：

坐落位置：市区路(街道)号

四至：东南  西北

占地面积：平方米

建筑面积：平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。

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、。

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、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、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、自行车棚、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、。

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、。

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、。

第十二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。

第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

第十四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.;

3.。

第十五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。

第十六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、等措施。

第十七条其他委托事项

1.;

2.;

3.。

第三章委托管理期限

第十八条委托管理期限为年。自年月日时起至年月日时止。

第四章双方权利义务

第十九条

a甲方权利义务(适用于业主委员会)

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.在合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每

月每平方米元租用，其租金收入用于;

7.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。

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日内向乙方移交;

9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1);

(2)。

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12.。

b甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

1.在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件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.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

(3)。

6.在合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米元租用，其租金收入用于;

7.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。

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——日内向乙方移交;

9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其他方式偿付;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1);

(2)。

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12.。

第二十条乙方权利义务

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、规章的行为，提请有关部门处理;

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.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;

7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

8.每个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目;

9.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;

10.本合同终止时，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;

11.。

第五章物业管理服务质量

第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理。

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：。

9.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：。具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第六章物业管理服务费用

第二十二条物业管理服务费

1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米元向业主或物业使用人收取。

2.管理服务费标准的调整，按调整。

3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米元向收取。

4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第项处理：

(1)从逾期之日起按每天元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之交纳滞纳金;

(3)。

第二十三条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：;

2.车库：;

3.。

第二十四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、养护及其他特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条其他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.高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

2.;

3.。

第二十六条房屋的共用部位、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，由承担;大中修费用，由承担;更新费用，由承担。

2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由承担;大中修费用，由承担;更新费用，由承担。

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

4.公共绿地的养护费用，由承担;改造、更新费用，由承担。

5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由承担;大中修费用，由承担，由承担。

第七章违约责任

第二十七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。

第二十八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。

第二十九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。

第三十条甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付元的违约金;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

第三十一条自本合同生效之日起——天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十二条合同期满后，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。

第三十三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。

第三十四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、法规和规章执行。

第三十五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。

第三十六条因房屋建筑质量、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，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条本合同执行期间，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。

第三十八条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列

第种方式解决：

(一)提交仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人民法院起诉。

第三十九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。

第四十条本合同自签字之日起生效。

甲方签章：乙方签章：

代表人：代表人：

年月日

**物业委托管理合同书二**

甲方(委托人)：

乙方(受托人)：

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，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、招手管理范围及内容

(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、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维、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.车辆行驶及停泊;

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。

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收费标准;

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。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《深圳住宅区物业管理标准》及市、区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)确保年完成各项收费指标 万元，合理支出 万元，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，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。

(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，由乙方获间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，由此而影响乙方承包管理目标和济指标，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、 、 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

**物业委托管理合同书三**

市场物业管理者(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

市场物业使用者(乙方)：\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

为了维护市场正常经营秩序，保障市场有序运行，共同创造繁荣、兴旺、规范的市场，根据《中华人民共和国民法典》及其有关法律、法规规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同，共同遵守。

第一条 甲方将物业名称 提供给乙方使用，甲方实行物业市场经营管理。

第二条 期限自日。

第三条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市场物业基础情况：

座落位置\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区 路\_\_\_\_\_\_号。

第四条 乙方物业类型(房屋、柜台、摊位)楼层 间数 使用面积 用途

第五条\_\_\_\_\_\_市场物业管理费用缴纳方及期限

1、水费： 缴纳方式

2、电费： 缴纳方式

3、卫生费： 缴纳方式

4、保安费： 缴纳方式

5、其他费用：缴纳方式

第六条 甲方权利义务

1、 根据有关法律、法规及本合同规定，制订、监督市场物业经营管理规定;

2、 组织市场经营者学习法律、法规、规章，增强经营者守法意识，自觉维护市场经营秩序;

3、 监督合同的订立和履行;

4、 收集、公布市场消息;

5、 在市场内设立受理消费者投诉点、电话，及时协助有关部门解决纠纷;

6、 保证乙方经营所需的水、电及其他必要的设施和服务;

7、 建立切实可行防火、防盗、卫生、治安等措施和制度，确保市场安全有序;

8、 组织开展创建文明市场活动;

9、监督乙方遵守交易规则，对乙方违反法律、法规、规章和规定的行为，有权提请有关行政主管部门处理。

第七条 乙方权利义务

1、在市场内从事经营，必须办理工商注册手续，按核准经营范围悬证经营，不准擅自变更企业名称、经营范围、经营方式;

2、进入市场经营，必须服从市场统一管理，遵守市场有关规定和制度，规范经营行为;

3、经营时，在经营场所明显处有公示标志;

4、依法经营、诚信守约、出售商品明码标价，向购买者提供有效票据;

5、使用租赁经营的不得擅自转让、转租他人使用，也不得变买或作抵押品;

6、严格遵守甲方制定的防盗、防火等安全措施和公约，不得擅自乱用乱接电器和线路，切实做好市场安全防范工作，负责正常自然损坏的维修、养护。

7、不以任何借口在市场内搭盖房屋、棚披，影响市容，不擅自在地面、墙壁挖坑打洞，破坏建筑结构或改变使用物业性质，如需改变营业用房产权、性质、用途，必须经甲方同意，办理手续。

第八条\_\_\_\_\_\_市场经营者在合同生效之日 内向甲方缴纳市场物业管理费 押金，此合同期满退回乙方。

第九条 物业所有者将财产所有权转移给他人，应当重新订立本合同。

第十条 物业所有者出卖物业，须在3个月前通知物业使用人，在同等条件下物业使用人有优无购买权。

第十一条 物业使用人转移、转让物业给第三人使用必须事先征得甲方同意，办理相关注销、终止手续。

第十二条 违约责任

1、甲方未按照本合同第六条规定行使权利和履行义务，应承担\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元违约金;

2、乙方未按照本合同第七条规定行使权利和履行义务，应承担\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元违约金;

第十三条 争议解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;也可以由当地工商行政管理部门调解;协商或调解不成的，按下列第 种方式解决：

依法向人民法院起诉。

第十四条 其它约定事项：

第十五条 本合同未尽事项，按《中华人民共和国民法典》规定执行，双方协商一致，补充条款与本合同具有同等效力。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业委托管理合同书四**

被委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司(以下简称甲方)

委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

搞好厂房的物业管理，\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司与进驻企业\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)经友好协商，甲、乙双方签订如下协议，以兹共同遵守。

一、甲方负责大楼进驻企业的供水、供电和电梯，以及提供治安保卫，环卫清扫、绿化管理等项服务。甲方为乙方提供服务，乙方应积极协助，提供便利条件。

二、乙方提出的供水、供电要求：

1、用电类别： ; 用水容量：

用电容量： ; 用 表直供：

用甲方配电房 柜直供。

2、 每月水费、排污费按\_\_\_\_市规定工业用水、排污费的收费标准计取;

电费按供电部门费用标准另分摊配电费及维修费0.15元度;每月初3号抄表，7号收费。

3、除突遇不可抗拒因素导致停水、停电外，凡因维(检)修等原因，甲方应提前一天通知乙方作准备。

4、 乙方要严格按申报的电容量用电，若一经发现超负荷用电，除按有关规定给予处罚外，由此造成的事故责任和损失，由乙方全部承担。

5、 凡由甲方配电、供水的直供户，不得向楼外邻近的用户提供水、电，也不得在内部擅自接用水、电，如若超负荷造成的配电设备损坏，或因其他原因影响他人生产或造成下水道堵塞而造成的损失，由乙方负责赔偿，修复。

三、计量办法：

1、乙方专线始端应配置电度表，每月按表计费，并分摊部分公用电费用;

如中小企业合用一个电表、水表时，则按电表、水表的实用数进行各户分摊，分摊比例按各户使用情况，水管直径等情况议定。

2、根据市供电局有关规定，实行基本电价 元a.月，基本水价以自来水公司规定底价，作为该户的起动价。

3、乙方接到甲方《缴费通知》后，如对耗电量费用有疑问时，应在2个工作日内向甲方提出咨询、核对，逾期被视为认可。

4、甲方向乙方发出《缴费通知》(含本协议第七条规定的收费项目和租房合同所规定的项目)后\_\_\_\_日内(遇节、假日顺延)应缴纳费用，如电话催促仍逾期不交者，按日加收滞纳金0.05%，每月\_\_\_\_日前仍不结清欠款的，则停止水、电供给。

四、物件设施管理：

1、甲方有偿提供给乙方的物件、设备、设施(如门窗、配电柜、厕所、空调、电梯)应完好无损。

2、乙方要加强员工管理教育，爱护公物和公共设施，自觉遵守卫生条例，不乱扔废弃物，不乱堆垃圾，不乱停放车辆，违法乱纪者将处以550元罚款。

3、甲、乙双方都要加强治安保卫工作，甲方负责门卫治安，乙方负责内部保安工作。甲、乙双方要互相支持，密切配合。

五、电梯使用管理：

1、甲方提供正常运行客货梯，其维修、大修、保养费用和电费，由乙方或使用电梯单位共同承担。

2、原则上由甲方指派专业人员操作电梯，也可由乙方指派专人持证上岗操作电梯，并且负责保养电梯、打扫电梯内卫生。

3、若电梯出现故障时，应及时通知甲方物业管理部门派专业人员检修，其维(检)修费或更换零件费等开支，由乙方支付。

4、电梯为客货两用，不能超重，严格按照电梯使用的有关制度进行管理。

六、收费项目及金额：

1、电梯使用费：0.1元平方米月，使用电费由企业共同承担。

2、物业管理费用：3元平方米月(含市政设施、公用维修、环卫、公共卫生、绿化及治安等费用)。

七、其他：

1、本协议系甲、乙双方所签孵化场地租赁合同之附件，与该合同具同等效力。

2、本协议未尽事宜，双方另行议定，其补充协议书经双方签章后与本协议具同等效力。

3、本协议经双方签章后生效。

4、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

甲方： 乙方：

甲方代表：

\_\_\_\_日期

**物业委托管理合同书五**

委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

受托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

第一条给排水、房屋的维护、维修管理

1.所区内给排水系统的管道，设备的维护、维修、运行管理，包括道路、室内外上下水管道、水泵、污水管道、供热管道、消防供水系统、化粪池等；

2.房屋的小修服务，包括：修理门窗、更换玻璃、照明灯具、门锁、水嘴、小五金修配，疏通下水管道等；

第二条供电、用电设备的管理

1.供电系统的维护、检修、运行和管理，包括：配电室、变压器、由配电室至办公区域、实验室、生活区、公共场所的配电箱、柜、供电线路、照明设施、光源；

2.电梯的维护、运行的管理；

3.节日、重大活动彩灯悬挂与维护；

第三条环境卫生、保洁管理

1.所区环境包括：道路、人行道、自行车棚、公共场地、体育休闲场所、宣传栏、和门前三包区域的清扫和保洁；

2.工作区建筑物内部的楼道、大厅、报告厅、会议室、所领导办公室、院士办公室、电梯门、公共场地、卫生间的清扫和保洁；

第四条绿地、绿化管理

1.所区内绿地、花木、造型物的维护与管理；

2.节日、大型会议和活动的花卉摆放；

3.受研究所委托参加各级政府、科学院召开的绿化会议，签订绿化责任书并组织落实；

第五条食堂管理

为职工、学生等提供用餐服务，为来所工作、访问人员提供工作餐，提供会议用餐等服务；

第六条非机动车、机动车和车务管理

1.所属机动车的保养、维护和维修；

2.用车服务、车务管理和交通安全管理；

3.自行车停放管理；

第七条传达与邮件、报刊的收发管理

1.接待来访者，协助联系被访问者，来访人员登记；

2.收发各类邮件、报刊；

第八条职工医疗管理

1.全所在职及离退休职工、学生和流动人员的医疗、疾病预防和保健服务；

2.协助所有关部门完成义务献血工作；

3.医务室日常药品的计划与采购；

4.职工医疗费的报销审批、大病住院及高额检查费的审核；

5.代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_参加各级政府、科学院召开的计划生育会议，签订责任书并组织落实；

第九条器材供应与房屋管理

1.常用化学试剂、玻璃仪器、五金、电料、办公用品的计划、采购、保管和发放；

2.各类库房、剧毒药品的管理；

第十条所区治安、保安管理

门岗值勤、夜间治安巡逻；

第十一条居委会的管理

1.居委会日常工作的服务与管理；

2.参加各级政府有关会议并组织落实；

第十二条茶炉、浴室的管理

提供开水供应、浴室管理，茶炉设备、淋浴设施的维护、维修；

第十三条集体宿舍、学生宿舍的管理

1.办理入住手续、来客登记及安全工作；

2.宿舍楼内楼道、楼梯、卫生间及公共场地的清扫和保洁；

3.门窗、室内设施的维修；

4.住宿费等相关费用的收费工作；

第十四条房租、水、电费的收费管理

负责单身宿舍、学生宿舍房租及相关费用、职工住宅楼水电及相关费用，出租房租金等收费工作。课题组水电查表及编制收费清单。

第十五条房产经营管理，经营房产见附件

第十六条乙方须按下列约定，实现目标管理

一、给排水、房屋维修、维护与管理

1.全面掌握所区内给排水系统、暖气系统的运行情况，熟悉管路走向和具体位置，保障正常运行；

2.发生突发跑、漏水情况，要立即赶赴现场（十分钟内），组织抢修，一般报修一小时内抵达现场；

3.给水管道、暖气管道无滴漏水现象；

4.排水、下水管道堵塞要及时疏通，屋面雨水口、雨水管雨季前清淘疏通一次；

5.保证维修质量，更换的配件质量符合国家有关部门的技术质量标准；

6.文明操作，尽量不干扰正常的工作秩序。维修后要清扫干净。实验室内使用电、气焊要征得科研人员同意，不违章作业，确保现场安全；

二、供电、用电设备管理

1.供电系统24小时正常运行，发生断电事故立即排除（十分钟内到现场）；

2.接到一般报修一小时内到达现场；

3.限电、停电应提前发出通知，遇突发供电中断事故要立即与供电机构交涉解决；

4.定期巡视会议室、卫生间、楼道、公共场所、道路的照明设施，发现问题及时更换；

5.按时办理电梯年检事宜；

6.按时与电梯公司签订电梯维保协议，维修要有记录，保证电梯安全、正常运行。

三、环境卫生，楼道保洁

1.路面、公共场地、门前三包区域每日清扫，清洁无杂物、无积水，垃圾桶、果皮箱外表整洁，无遗撒，夏季对垃圾箱、垃圾堆放地、果皮箱喷药、消毒，无蚊蝇滋生，及时清运垃圾、粪便，排污管道畅通。环境卫生达到市文明单位标准；

2.楼内公共场地地面洁净，楼梯扶手无污垢，玻璃干净明亮，电梯门及轿箱内保持光亮，卫生间内地面、洁具清洁卫生无污物，空气流通无异味。

四、绿化、绿地管理

1.保持绿化设计的整体造型和绿化效果，花木、绿地修剪整齐，及时清除杂草、杂物；

2.无破坏、践踏、占用绿地的现象；

3.在正常浇灌前提下，注意节约用水，管理好绿化用水；

4.绿化工作达到院先进单位标准；

五、食堂管理

1.认真贯彻执行《食品卫生法》，保证各类食品卫生、安全；

2.食堂炊事人员要“三证”齐全，定期体检，不录用无资质人员；

3.食堂服务人员衣着整洁，遵守职业道德，服务热情主动；

4.保证伙食质量，花色品种多样；

5.餐厅实行标准化清扫保洁，做到地面洁净，餐桌、餐椅无尘，无杂物堆放，无蚊蝇，为就餐人员营造舒适的就餐环境。

六、车辆、车务管理

1.优先保证所领导、院士、会议用车；

2.遵守交通规则，出车准时，安全行车，无重大交通事故发生；

3.准确填写出车单，并经用车人签字确认；

4.办理或提醒相关人员办理年检、年审等车务手续；

5.建立、健全机动车档案；

6.及时清理自行车棚内的废弃自行车及杂物，自行车无乱停、乱放现象；

七、传达与邮件、报刊管理

1.热情接待来访者，协助联系被访人；

2.电话联系被访者，征得同意后进行登记，方可准其进入工作区；

3.正确、及时收发各类邮件、报刊，不发生人为邮件丢失，急件予以特殊处理；

八、职工医疗管理

**物业委托管理合同书六**

本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方)： 业主管理委员会/房地产开发公司

受委托方(以下简称乙方)： 物业管理公司

根据《中华人民共和国合同法》、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 物业基本情况

座落位置： 市 区 路(街道) 号;占地面积： 平方米;建筑面积： 平方米;

其中住宅 平方米;物业类型： (住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

第二条 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.本物业规划红线内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.本物业规划红线内的属配套服务设施(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.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

第三条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月日止。

第四条 甲方的权利和义务

1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

2.对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同;

3.委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施;

4.甲方在合同生效之日起 日内按规定向乙方提供经营性商业用房 平方米，由乙方按每月每平方米 元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

5.甲方在合同生效之日起 日内按政府规定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)，由乙方按下列第 项使用：

①无偿使用。

②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料)，并在乙方管理期满时予以收回;

7.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;

8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

1.根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主住用户)的合法权益，获取不当利益。

2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容。服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，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.负责编制房屋及附属设施、设备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。

4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人;

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

8.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完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有，专门合同规定除外)。

第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条 管理服务费用

l·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;支付期限： ;方式： ;

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.乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4.房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5.本物业的公用设施专用基金共计 元，由甲方负责在 时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

6.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;

7.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;

②由甲方承担上述管理成本费用的 %;

甲方签章： 乙方签章：

法人代表： 法人代表：

**物业委托管理合同书七**

物业委托管理合同

（供住宅区）

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，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、招手管理范围及内容

（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、自行车房（棚）、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维、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.车辆行驶及停泊；

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。

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收费标准；

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。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《深圳住宅区物业管理标准》及市、区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）确保年完成各项收费指标 万元，合理支出 万元，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，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。

（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，由乙方获间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，由此而影响乙方承包管理目标和济指标，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、、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

附：

住宅区业主公约

为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、本住宅区情况

1.地点 区 路；

2.总占地面积：平方米；

3.总建筑面积：平方米，其中：住宅平方米，非住宅平方米（商业用房平方米，（商业用房平方米，其他平方米）；

4.楼宇 栋套；其中：高层楼宇 栋套，多层楼宇 栋套；

5.业主数量： 个；

6.管委会财产：

（1）公用设施专用基金； 元；

（2）物业管理用房 平方米，其中：管委会 平方米，物业管理公司 平方米；

（3）商业用房 平方米；

（4）其他；

7.公用设施及公共场所（地）状况：

（1）道路：车行道 平方米；人行道 平方米；

（2）园林绿化地面积： 平方米；

（3）教育设施：中学 所，建筑面积 平方米；小学 所，建筑面积 平方米；幼儿园 所，建筑面积 平方米；

（4）文体设施：文娱活动中心 个，建筑面积 平方米；网球场 个，占地面积 平方米；门球场 个，占地面积 平方米；游泳池 个，建筑面积 平方米；儿童游乐场所 个，占地面积 平方米；

其他：

a、；

b、；

c、。

（5）路灯 盏；庭园灯 盏；其他为灯：

a、；

b、。

（6）污水检查井 个，排污管 米；雨水检查井 个雨水管 米；化粪池 座；明沟 米；暗沟 米；

（7）消防水泵头接口 个；

（8）停车场 个，总占地面积 平方米，车位 个；

（9）综合楼 座，建设面积 平方米；

其中：

a、；

b、。

（10）肉菜市场 个，建筑面积 平方米；

（11）邮电局（所） 个，建筑面积 平方米；

（12）影剧院 座，建筑面积 平方米；

（13）医院 座，建筑面积 平方米；

（14）其他：

；

。

以上所有公用设施和公共场所（地0有 、 、 项已工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 年月可交会使用。

8.其他事项：

（1）；

（2）；

（3）。

二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

1.业主大会的召集：

（1）第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到50%以上时，由区住宅理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

a.由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会（以下简称筹委会），筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加；

b.筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作；

c.筹委会在业主大会召开十四天前的士大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告.

d.筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程；

e.第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利；

f.住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任；

g.各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

（2）管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

经持有10%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就所指明的目的如开业主大会。

管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

2.业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

3.业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

4.大会投票实行住宅房屋一户一票；一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

5.在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

6.业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

三、业主的权利、义务

（一）业主的权利

1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利；

2.依法合理使用房屋体公用设施（楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等）和住宅区公用设施和公共场所（地）（道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等）的权利；

3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造；

4.有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护；

5.有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出；

6.有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房（棚）等到住宅区公用设施及公共场所（地）的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出；

7.有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正；

8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权；

9.有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复；

10.有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅物业管理收支帐目；

11.有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚；

12.有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会；

13.有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆提出意见与建议；

14.有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

（二）业主的义务

1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定；

2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

（1）未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途；

（2）不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占；

（3）不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外；

（4）不得利用房屋从事危害公共利益的活动；

（5）不得侵害他人的正当权益。

3.业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督；

4.房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分（往用户方向）和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护；

5.凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担；

6.业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备；

7.在住宅区内不得有下列行为：

（1）践踏、占用绿化地；

（2）占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施而影响其正常使用功能；

（3）乱抛垃圾、杂物；

（4）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等；

（5）损坏、涂划园林艺术雕塑；

（6）聚众喧闹；

（7）随意停放车辆和鸣喇叭；

（8）发出超过规定标准的噪音；

（9）排放有毒、有害物质；

（10）经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业；

（11）防碍他人合法使用公用设施及公共场所（地）；

（12）法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证（牌）或有关证明后，在合理时间内（上午11：45-12：45，下午6：00-7：00）进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠；

9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等；

10.业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业理公司居此而进行的管理及处罚：

（1）深圳住宅区牧业管理条例及其实施细则；

（2）深圳市公共卫生条例；

（3）深圳市园林绿化管理条例；

（4）深圳市环境噪声管理暂行规定；

（5）深圳房屋租赁管理条例；

（6）深圳市消防管理暂行规定；

（7）深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告；

（8）深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告；

（9）深圳市住宅装修管理规定；

（10）其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

11.业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

四、业主应付的费用

1.业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准；管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房（栅）等公共设施和公共场所（地）的管理、维修、养护。

2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：0.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

3.业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

4.业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

5.业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所（地）时，应按规定缴纳费用。

五、违约责任

1.违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求限期改正；逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施；造成损失的，有权要求赔偿。

2.业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

3.业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金；无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

4.业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

六、其它事项

1.本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条\"本住宅区情况\"后印制，并在本住宅区入住率达到30%后组织已入住业主签订。

2.本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

3.业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

业主（签章）： 物业管理公司（盖章）：

签约时间： 代表：

联系地址：

联系电话：

名下物业：住宅： 栋 房

商业用户 栋 房（店、铺）

其它：

附：

住宅区业主管理委员会章程

第一章 总则

第一条 住宅区业主管委会（以下简称本管委会）是根据《经济物区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）和《经济特区住宅区物业管理条例实施细则》（以下简称住宅区细则）的有关规定成立的代表本住宅区全体业主合法权益的社会团体，经市政府社团登记部门贪污核准登记后，取得社会团体法人资格。本管委会的一发合法权益受国家法律保护。

第二条 本管委会接受审计署登记管理部门、市住宅主管部门和区住宅管理门的领导，执行国家，省，市有关物业管理的法律政策规定。

第三条 本管委会代表本住宅区全体业主的合法权益，以科学、发主、合法管理手段，保障住宅区物业的合理使和，维护信宅区的公共秩序，创造整洁、优美、安全舒适、文明的居住环境。

第二章 管委会的产生及职权

第四条 本管委会由本住宅区业主大会选举起产生，向业主大会负责并报告作，接受业主大会和市、区住宅管理部门的监督。

第一届管委会的产生：由区住宅管理部门会同开发建设单位或期委托物业管理公司组成筹委会，提出管委会候选人名单，提交第一次业主大会选举通过。

第五条 本管委会设委员 名，其中主任一名，副主任 名，执行秘书 名。执行秘书负责处理管委会日常事务。

管委会主任、副主任由管委会在其委员中先举产生。

管委会执行秘书由管委会聘任，如聘任非本住宅区业主提任执行秘书的，须由本人在本住宅区的直系亲属业主为其经济担保人。

管委会主任，执行秘书为专职或兼职。

第六条 本管委会委使下列职权：

1.按照有关规定召集和主持业主大会；

2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用；

3.采用公开招标或其他方式，聘请物业管理公司对住宅区进行牧业管理并与其签订委托管理合同；

4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告；

5.审议物业管理公司制订的对本住宅区的年度管理计划，住宅区配套工程和重大的维修工程项目；

6.审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准；

7.监督物业管理公司对本住宅区的牧业管理工作；

8.执行业主大会通过的各项决议。

前款的第3、5、6项规定的事项，必须经业主大会批准。

第七条 本住宅区的公用设施专用基金、住宅维修基金和管理服务费的收支目，管委会应每三个月到少公布一次，接受业主的监督。

第八条 下列人员经管委会决定产经业主大会批准后要获得适当津贴；

1.管委会主任；

2.管委会执行秘书；

3.业主选举的楼长；

4.管委会同意的其他人士。

第三章 管委会会议

第九条 管委会会议每两个月至少如开一次。有三分之一以上的委员提议或任、副主任二人以上认为有必要并书面呈述议题时，可召开管委会特别会议。

第十条 管委会会议的如开提前七天将会议通知及有关材料送达每们委员。员不能参加会议的，可以书面委托代表参加。

第十一条 管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

第十二条 管委会召开会议时，可以邀请政府有关部门，居民委员会，物业理公司等单位的人员和承租人代表、其他非业主使用人代表参加会议，但上述人员没有表决权。

第十三条 管委会会议决定问题，采取少数服从多数的原则。会议进行表决，每一委中央电视台有一票表决权。委员可委托代表人行使表决权，但必须出具授权委托书，若表决中出现赞成票与反对票相同时，由主任或会议主持人投决定性一票。

第十四条 管委会执行秘书必须作好每次开会的会议记录，并由会议主持人署后存档。

第四章 管委会委员

第十五条 本管委会委员由本住宅区业主大会在业主中选举产生，委员人数单数。管委会可聘请派出所、居民委员会等有关单位的人员以及承租人代表或本住宅区的非业主居民担任管委会委员（以下简称聘请委员），其名额不得超过最终委员总数的三分之一。聘请委员担任管委会主任，应由为本住宅区业主的直系亲属作其经济担保人并经业主大会批准。

第十六条 本管委会委员则热心公益事业。责任心强、有一定的组织能力和要的工作时间的成年人来担任。

第十七条 本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

第十八条 本管委会委员的撤换，减增由管委会会议通过后，提交业主大会票决定。

第十九条 有下列情形的人士不得担任管委会委员，已经担任的须停任委员由下次业主大会追认：

1.已宣告破产；

2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力；

3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上；

4.以业主身份当选为委员，但已不再是业主；

5.以书面形式向管委会提出辞呈；

6.有违法犯罪行为的；

7.业主大会已将其罢免的。

第二十条 任何委员停任或退任而不寻求连任时，必须在停任或退任后半个内将由其管理、保存的本管委会的文件、资料、帐簿以及属于本管委会的任何财产（动产、不动产）移交给本管委会。

第二十一条 本管委会委员的权利：

1.选举权，被选举权和监督权；

2.对本管委会的建议和批评权；

3.参与本管委会有关事项的决策；

4.参加本管委会组织的有关活动，

第二十二条 本管委会委员的义务：

1.遵守本管委会章程；

2.执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作；

3.积极参加本管委会组织的仁义和活动；

4.向本管委会的工作提供有关资料和建议。

第五章 管委会日常经费收支与只公用房

第二十三条 本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

第二十四条 本管委会的经费开支包括：业主大会和管委会会议；购置设备编印资料。购买书刊资料；国内外交往；有关人员的津贴；日常办公及其他项目的费用等。经费收支帐目（不包括现金）由执行秘书管理，每月台票向管委会会议汇报，每年度向业主大会汇报。

第二十五条 本管委会的办公用房从公用设施专用基金购买的物业管理用房划出。

第六章 附则

第二十六条 业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章程的组成部分。

第二十七条 管委会的终止与解散：本管委会依照业主大会的决定或市社团记部门、市住宅主管部门的决定终止或解散。

第二十八条 本章程的解释权属管委会。

第二十九条 本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

第三十条 本章程经业主大会通过后生效。

附：住户手册

一、前言

二、简介

三、物业管理

四、管理费用

五、设备及服务

六、装修管理

七、入住前期的特别服务

八、业主及用户的其它责任

九、保安/安全

十、关于防盗门、窗安装的有关办法

十一、防火

十二、清洁

十三、卫生管理细则

十四、保险

十五、常用电话号码

十六、结语

一、前言

为了便于业主/用户进一步了解小区管理公约的内容及运作情况，管理公司编写此住户手册，以供参考之用。小区住户手册根据管理公约而制定，其目的在于保证小区所有精度及用户能有效地使用其购置之物业，而并非对业主及用户加以约束。管理公司将竭诚为各业主用户提供尽善尽美的管理服务。

二、小区简介

小区占地 公顷，总建筑面积 平方米，绿化面积 平方米，绿化率为 .业管理公司以现代的意识、全方面的构思服务于业主，使业主在物业管理公司的服务下，充分享受舒适、宁静、祥和的生活，创造出一个温馨、各谐、全新的花园式住宅。

1.按照建设国际化大都市的要求注意提高小区的整体居住环境质量。

2.注意加强物业管理，保持住宅小区建设整体环境和使用功能长久良好。

3.实行超前管理，参照新、香港的屋村式管理，使物业管理奠定良好的基础，以优质高效的服务，得到广大业主的认可。

4.物业管理有限公司小区管理处主要负责如下工作：

（1）管理：具有严格和管理制度，做到违者必罚，奖罚分明。

（2）保安：小区有专门保安力量，实行24小时昼夜值班。

（3）清洁：保洁员定时清扫和清运垃圾，保持小区内地段卫生，做到地面无烟头，无纸屑，地痰迹，无污印，垃圾清运采用塑料袋，以防垃圾清运时再污染。

（4）绿化：负责小区绿化，四季维护树木，花草，修剪花木，维护绿化景观。

（5）车辆交通管理：对机动车辆进入小区加以限制，保持小区宁静的气氛。

（6）有偿服务：代请保姆，代为购物，你订机票，接送孩子，照顾老幼，病残，打扫客户卫生，成立老年活动中心等生活服务系列。

（7）有偿中介服务：代业主出租、出售小区住房。

（8）设立便民的小型超市、便民商店等。

三、物业管理

1.管理公司

根据管理公约的条文，xx公司已被委聘为小区之物业管理公司。

2.管理公司之代表权

管理公司有绝对的权力代表各业主及用户就有关管理本小区之一般事务与政府公共事业机构和团体进行磋商及处理有关问题。

3.公共地方及设施管理

管理公司根据管理公约条文所赋予的权力，将管理及负责所有公共地方、小区结构、电梯、泵房、绿化及其他公共设施及设备之保养、维修及管理。

4.管理职员

为提供完善之管理服务，管理公司雇有专业管理人员及专业维修承造商负责小区一切日常管理及维修事务。请各业主及用户切勿要求任何管理公司职员作么人性质服务，所有管理员工一律不准向业主，租户。住客或任何承造熵收取管理赏赐或其他利益。

5.建议及投诉任何人士若对小区环境及管理欲作出建议或投诉，请以书面形式通知管理公司。

6.小区管理处办公时间

小区管理处办公时间为上午9：00-12：00，下午13：30-17：30，在上述时以外，小区监控中心仍有值班职员为客户服务。

管理公司电话（办公时间）：

管理处电话（二十四小时服务）：

四、管理费用

1.管理费

管理费乃根据每年度之管理开支预算而制定，计有管理员工薪酬，税收，公共地方水电费、公共地方之清洁费用，公共设施维修费，法律及其他专业咨询费用、小区保险、第三者保险及管理公司酬金等。管理费金额将根据日后实际支出需要而调整，调整前各业主将获预先通知。

2.管理保证金及管理基金

各业主应于验收其单位合格后，立即向管理公司支付数额相当于三个月的管理费用作为履约保证金。同时亦需支付数额相当于三个月的管理费作为管理基金，以支付日常性之管理维修开支。当管理基金不足时，管理公司可发也通知，要求各业主增缴管理基金。各业主不得动用保证金或管理基金，作为抵扣管理公约内所指定各项应付费用。

3.缴付管理费

楼宇管理费于每月10日前缴付，管理公司为各用户专责管理本小区，任何租户延期缴交管理费，管理公司有机根据公约赋予的权力征收利息、催缴手续费用，甚至停止供应水，电及采取适当的法律行动追讨。

付款时间：

星期一至星期五08：30-20：30

星期六、星期日及假期09：00-17：30

付款办法：以支票或现金形式直接交往小区管理处。

4、管理费盈亏

小区之管理公约内订明，如管理费不足以应付各项开支时，各业主须按比例交付不足之数目，如有盈余，则将会拨入下年度帐目。各业主与用户床相互协调使用期间的费用分摊比例，管理公司最终将以物业业主为法定负责人，而不涉入业主与用户之间之关系。

5、管理帐项以实报实销方式处理，收入及支出帐项将按时向各业主/租户通知。各业主在缴足所有应付管理费用的，有权向管理公司索取有关帐单副本作为参考。

<p

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！