# 2024年社区物业工作述职报告(精)(9篇)

来源：网络 作者：静谧旋律 更新时间：2025-03-30

*20\_年社区物业工作述职报告(精)一 本合同当事人委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**20\_年社区物业工作述职报告(精)一**

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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。

房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

公用绿地、花木等的养护和管理。

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。

交通与车辆停放秩序的管理。

维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

负责向业主和物业使用人收取下列费用；

1、物业管理综合服务费；

2、房屋共有部位和共用设施日常维修费；

3、停车费；

4、装璜垃圾清运费。

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。

对业主和物业使用人有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，并报有关执法部门处理。

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

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、审议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、和房屋及设施维修计划；

6、按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理；

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

8、业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

乙方权利义务

1、根据相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、按本合同第十四条的约定，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，但不得将本物业和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 、绿化带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、每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况；

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；

乙方按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中“\_\_\_\_\_\_\_\_级服务等级标准”实现目标管理，具体详见附件。

条 物业管理综合服务费

1、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、空置房屋的管理服务费，按全额收取；

3、业主和物业使用人逾期交纳的，按下列方法处理：

从逾期之日起每天应按费用的千分之一交纳滞纳金。

公共设施日常维修费

房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的日常维修、养护费用由乙方按多层住宅每年每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取，非住宅按每年每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取，并按照下列标准执行：日常小修、养护费用，从房屋共有部位和共用设施日常维修费中承担；大中修费用、更新费用，由乙方制定计划，报甲方审核，由全体业主共同承担。

车位使用费由乙方按照《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市区住宅小区物业管理停车收费办法》和《住宅小区机动车地下停车收费标准》规定，由乙方向车位使用人收取，收入用于弥补物业管理成本。

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，收费标准须经甲方同意。

甲方违反本合同第十六条的约定，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。

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。

乙方违反本合同第六章约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

本合同未尽事宜，可以甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，业主、物业使用人反映良好，甲、乙双方可续订合同。

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。

本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

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。

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。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请\_\_\_\_\_\_\_\_\_街道办事处、区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。

合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

本合同自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**20\_年社区物业工作述职报告(精)二**

李x作为一名社区卫生服务站的站长及社区全科医生的双重身份，在多年的社区卫生服务工作中她把工作思路定位在“创新服务模式强化社区卫生服务功能”上，并按照这一目标落实到了为群众为患者服务的实际行动当中。树立了医疗行业爱岗敬业、无私奉献的白衣战士良好形象。

一、身患重病深入居民家中，了解患者情况

作为一名平凡的社区医生，李x在山东堡社区服务站工作已经8年了。1999年8月社区卫生服务站刚刚成立，还处于探索阶段，很多医院都还处于等患者上门的阶段。当时在上级卫生部门的指导下，在社区启动了零距离家庭健康维护工程，提倡社区卫生服务与患者交朋友，不仅是治疗疾病，同时要对他们的生活方式做指导的新型医疗模式，通过与居民零距离接触，使他们对社区卫生服务站有个认知接受的过程。作为年轻人李x勇于创新，开拓进取，第一个主动站出来申请到第一线。她当时正赶身患重病需要手术，为了把工作落实好，术后一天没休，立即投入到工作中。白天在社区卫生服务站接诊，晚上加班加点挨家挨户建档。同志们让她休息几天，替她建档，她却说：“居民晚上在家，这样的机会难得，我们要真正实现零距离的医疗服务!”李x在一次建档中，来到了两个弱智残疾儿童家中，孩子与爷爷奶奶共同生活，父母打工在外。孩子太淘气，根本听不懂话，两位老人累的筋疲力尽。李x看到贫穷而又零乱的场景，心里很不是滋味。第二天她又来到了他们家中，给孩子们送来了玩具、衣服和水果，还给其中患高血压的爷爷送来降压药。老人逢人就夸谭医生好，建档时有很多不愿开门的居民也都开始配合建档，和居民真正实现了零距离。李x在较短的时间内就摸清了社区居民的健康状况，与社区居民建立了朋友式的医患关系。并逐一进行健康指导，改变了不良生活方式，减少了居民不必要的医疗费用支出，使社区卫生服务工作更具个性化和人性化，体现了社区卫生服务的功能。

二、利用业余时间 义务为居民普及健康知识

为了提高社区居民健康知识知晓率，李x在社区长期开展健康知识讲座、义诊、问卷调查等宣传活动，增加了社区卫生站的知名度和信任度，加强了社区卫生站的利用率。她在工作之余义务为社区居民宣讲健康知识，力求把社区服务理念上升为亲情、全程、完美。尤其是老年人的反复咨询，她更是不厌其烦地耐心回答。她从来不把他们当成患者，而是当成亲人，每次讲完课后，都与居民进行一次深入的座谈，进行面对面交流、指导和沟通，征求他们的意见建议，以便更好地为社区居民、从而提高了健康知识的普及率。

三、亲自出诊，扶困帮贫，关注弱势群体

李x对社区内的贫困户、行动不便的老人，本着人性化服务的理念，只要一个电话或一句话，她都要亲自出诊。对特困户无论在治疗上还是医疗费用上，也是格外的照顾他们，并为特困户捐款捐物，把他们视为亲人，多次收到患者的锦旗和表扬信。社区内有一特困户家庭有两个孩子都是脑瘫儿童，孩子的母亲每天要侍侯这两个不能自理离不开大人的孩 子，还要照顾患肠癌的婆婆，家里的生活来源只有靠孩子的父亲在外给别人送货获取一份微薄的收入。然而父亲在一次送货途中发生了车祸，家里唯一的劳动力不慎摔成脑出血，使他丧失了生活的勇气。面对这样一个家庭，为了使患者及时康复，她亲自出诊，给患者一方面进行心理疏导，一方面进行肢体康复指导。义务免费治疗一个多月，使孩子的父亲很快得到了康复，心里也豁然开朗了许多。李x身上洋溢着的人性的光辉使这个家庭重新燃起了希望之火。患者说:“我身上的病能好，不仅在于谭医生的医技上，更在于她有高尚的医德。”

社区卫生服务站与社区居委会联合指导肢残及脑卒中患者康复，社区站医生作为康复指导员，提供康复计划，居委会提供各种大型康复设备，给特困和残疾人提供了免费平台，真正把服务深入到了弱势群体中。改善了患者的生活质量。一分耕耘一分收获，社区居民她是“自己家的医生”，社区主任称她是居民健康的“指导员”，是残疾人、特困户、低保户的“援助员”。

四、忘我工作 随叫随到

“社区居民的安康是我的职责——做，就做好。干，就干出个样子。”作为一名社区站的全科医生、站长，她总是这样要求自己。

每次就医、出诊，她都把路较远、难度大的患者给自己。每天早来晚走是常事，也没有什么固定的休息日。只要患者有要求，她就随叫随到。忙的时候，午饭也经常是吃不到一半就来了上门出诊电话，她就得马上出诊。有的患者看到她瘦弱的身体心疼的说：“你身体吃得消吗?这样干可不行啊，要注意身体啊。”她总是说：“大家找我是对我的认可，他们那么难受，我怎么能不管!”

记忆中在隆冬的某天晚上七点左右，李x出完了最后一个家床，正准备下班，突然接到一个卧床患者家属的电话，患者心房纤颤、脑栓塞多年，近日合并支气管扩张，咳血，打了几家医院电话，都不给出诊。患者家属是慕名而来，看到患者焦急而又期待的目光，为了不让家属失去信任，她也顾不上在家等待自己回家的孩子。她说“我们快走吧，时间长了患者病情再加重。”工作中类似的事情还有很多。有些人问她：“你不怕工作中的风险吗?”她说：医务工作者要有责任心，同时也要胆大、心细，科学地、客观地分析和总结才能不断提高业务水平，才能满足广大患者的要求，如果总是推诿患者还能体现出“社区卫生服务”这几个字吗?

总之，李x在工作中亲历亲为，特别是发挥了全科医生的优势，把自己掌握的社区卫生知识传递给了同事，传播了给居民。她带领的山东堡卫生站这一团队，打造了一种人性化的医患关系，让更多的居民都参与到了社区卫生工作的发展，使他们即是参与者又是受益者，营造了和谐的社区氛围，提升了社区卫生服务站的知晓率、利用率、满意率。

**20\_年社区物业工作述职报告(精)三**

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国\_\_\_\_\_》、《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理条例》等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对龙城工业园实行专业化、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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：工业园；

第二条?委托管理事项

（一）房屋建筑本体共用部位（楼外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理；

（二）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、共用照明、\_\_\_\_\_空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等）的维修、养护、管理和运行服务；

（三）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、停车场等）的维修、养护和管理；

（四）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；

（五）\_\_\_\_\_行驶及停泊（不包括\_\_\_\_\_保管责任）；

（六）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\_\_\_\_\_保管责任）；

（七）社区文化娱乐活动；

（八）物业及物业管理档案、资料；

（九）法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项；

（十）甲方要求符合法规和政策规定的其他事项；

第三条?合同期限

本合同期限为\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_日止。

第四条?甲方的权利和义务

（一）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；

（二）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；

（三）委托乙方对违反物业管理法规政策的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取缴催改措施；

（四）本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理；

（五）甲方在合同生效之日起按政府规定向乙方提供管理用房?（其中包括办公用房、员工宿舍、等其它管理用房），由乙方无偿使用；

（六）甲方在合同生效之日起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、住用户资料等），并在乙方管理期满时予以收回；

（七）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；

（八）负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷及有关历史遗留问题；

（九）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育；

（十）甲方承担自用面积及配套服务场所的管理费、水电费、公共水电费等其他公共分摊费用；

（十）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

（一）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。

（二）遵照国家，地方物业管理服务\_\_\_\_\_规定，严格按合同规定的\_\_\_\_\_标准收取，不得擅自加价，不得只\_\_\_\_\_不服务或多\_\_\_\_\_少服务。

（三）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。

（四）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；

（五）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；

（六）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；

（七）至少每3个月向全体业主公布一次管理费用收支账明细。

（八）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；

（九）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；

（十）开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

（十一）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有关财产，各类管理档案及有关资料……

（十二）不承担对业主及非业主使用人的人身，财产的保管\_\_\_\_\_义务。?（十三）完成甲方符合法规和政策规定的其他要求事项。

第六条?管理目标

1、房屋及公共设施完好率85%以上；（不包含设备设施老化及非管理责任造成的损坏）

2、每年进行不少与两次物业用户满意度调查，用户满意率达不低于80%；?3、管理人员专业培训合格率100%；

第七条?管理服务费用

1、本物业已出租给企业的面积按0.00元/㎡/月由乙方直接向企业计收物业管理费；

2、甲方承担空置物业面积的物业管理费，乙方按0元/㎡/月计收；

3、房屋本体维修基金的收取以物业主管部门的指导标准执行：电梯房按0.25元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金、楼层房按0.15元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金；房屋本体维修基金的使用只涉及公共部位及公用设施设备的日常维修和养护；如龙城工业园房屋及设备维修费用超过人民币壹仟元整或当本体维修基金已提前使用完毕的情况下，则由乙方提出申请，经与甲方议定方案后实施，所需费用由甲方承担；

4、甲方应于每月5日前通过银行直接转账或到乙方办公场所缴纳现金等方式，向乙方缴纳当月物管费、房屋本体维修基金和上月水电费，甲方逾期不能正常转账或缴纳现金的，则由乙方按日收取0.5%的违约金；

5、管理服务费标准如有调整则按双方议定的标准执行。

第八条?收款\_\_\_\_\_项目约定

1、甲方委托乙方与龙城所有入园企业签订物业管理合同，并负责向企业进行相关的解释工作及协助乙方办理相关手续，由乙方直接向龙城所有入园企业收取物业管理费、房屋本体维修基金、水电费、电梯使用费、垃圾清运费、停车费和相关保证金；

2、乙方无法处理的收款\_\_\_\_\_问题，由甲方协助乙方进行处理。

第九条?违约责任

1、若各级政府对龙城工业园的政策有变动需要解除本合同的，或因政府采购、招标等原因需要更换物业公司而解除双方合作关系的，甲方在得知消息后应提前三个月告知乙方；

3、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

4、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

5、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，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）

6、甲，乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第十条?其他事项

（一）双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

（二）合同规定的管理期满，甲乙双方如解除合同应提前六个月书面通知对方，本合同自然终止。如无疑义则合同自动顺延。

（三）本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

（四）本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交\_\_\_\_\_委员会依法裁决。

（五）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项，均遵照中华人民共和国有关法律，法规和政策执行。

（六）本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲，乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

（七）本合同自签订之日起生效。

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

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

**20\_年社区物业工作述职报告(精)四**

为加强住宅小区物业管理，明确物业管理责任，提升物业管理效果，规范物业服务市场，维护社会和谐稳定。根据《物权法》《物业管理条例》《xx省物业管理条例》及住建部《关于印发业主大会和业主委员会指导规则的通知》（xx号）文件相关规定，结合我区实际，特制定本实施方案。

（一）指导思想

以党的十九大精神为指导，进一步提升治理和服务水平，推进城市社区治理体系和治理能力现代化建设。坚持以人民为中心，以服务群众、做好群众工作为目的，整合服务力量，提升服务水平，强化服务保障，全面凝聚社区治理合力，进一步理顺我区封闭式物业小区物业管理职责和权责关系，按照“政府负责、行业管理、部门配合、乡（镇）组织、社区落实、企业服务、业主自治、属地管理”原则，改善市民居住环境，构建平安和谐社区。

（二）工作目标

通过全面加强党的领导，完善社区物业党建联建，充分发挥党组织在社区治理和服务中的领导核心作用及“桥梁”“纽带”作用，搭建社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业等多元参与的公共协商平台，形成组织引领、多方互联、民主共商、协同共进的社区治理和服务模式，构建社区物业服务新体系、新机制、新格局，组织凝聚各方力量共同推动解决社区建设、物业管理、民主自治和社会治理等方面的重大问题，不断提高全区社区物业工作水平，让人民群众生活更有获得感、幸福感。

（三）组织机构

1.成立物业行业管理联席会议。借鉴周边县区经验及我区网格化管理体系，建立三级物业服务管理联席会议制度，负责全区物业管理工作的组织、协调和督促。通过建立联席会议制度，充分发挥好乡（镇）政府及职能部门作用，切实解决群众最关心的物业服务管理问题，真正做到“问题发现在萌芽、矛盾化解在小区、难点处置在一线”，以依法治理和优质服务，提升城区住宅小区物业服务管理水平，最终全面达到星级服务标准。成立以区委副书记为组长，区政府常务副区长和分管副区长为副组长，相关职能单位负责人为成员的物业行业管理联席会议领导小组，指导全区物业行业管理工作。

2.成立xx区物业行业协会。通过成立行业性组织，切实加强行业间的统筹联动、沟通交流、良性竞争，进一步促进我区物业管理服务整体水平的提高。积极加强与市物业协会对接，及时获得行业最新动态信息，在联系企业、连接市场、服务政府等方面发挥重要优势，更好地提升我区物业企业品牌。

3.加大业主委员会建设力度。积极引导符合条件的小区成立业主委员会，把热心公益、责任心强、乐于奉献、具有一定组织能力的业主吸收到业主委员会。成立业主委员会要依托楼栋长、单元长等机制，注重吸纳不少于50%的党员进入，业主委员会主任一般由党员担任，并在社区党组织领导下建立党支部、党小组，打通社区党建末梢，探索出“党建引领、有序参与、依法依规”新模式，切实推动破解小区治理难题，激发基层治理活力。

（一）纠纷调解机制。在物业行业管理联席会议下设物业管理纠纷调解专班和联动机制，吸收懂法律、懂政策、懂操作的民间调解高手参与，着力协调在物业服务活动中产生的各类矛盾，引导群众依法、合理表达利益诉求，推动矛盾在基层得到及时有效解决。

（二）考评奖惩机制。把文明创建、投诉处理等要求指标量化，建立考核清单，每年由区物业行业协会依据清单对物业项目开展考核工作。采取星级评定制考核：70-79分为一星级物业项目；80-89分为二星级物业项目；90分以上为三星级物业项目；对得分在60分以下的，限期整改，整改不到位的纳入黑名单，限制承接小区物业服务项目，未消除不良记录的，禁止参与新的物业服务招投标活动。同时，对物业项目及个人进行适当表彰和奖励。

（三）信用管理机制。建立诚信档案，对失信物业服务企业在五年内禁止参与我区辖区内物业项目竞标；经仲裁裁决或者司法判决确认后仍欠缴物业费的业主，按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

（一）完善物业服务企业的准入制度

1.实行前期物业服务企业招投标市场准入制度。住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。投标人少于3个或者住宅规模较小的，经区房管局批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。禁止房地产开发商直接指定物业服务企业。

2.实行物业服务企业招投标制度。前期物业服务合同期满或业主委员会成立后，如更换物业服务企业的，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。小区前期物业服务企业申请参与投标的，应事先征求社区居委会、派出所、区市场监管局、区房管局的意见。

3.加强物业服务企业管理。区物业行业协会每年度对物业服务企业服务进行考核，由小区所在地乡（镇）政府、社区居委会、派出所、业主委员会签署意见。对处于整改期内、评价差、被列入不诚信名单的物业服务企业，限制承接小区物业服务项目，未消除不良记录的，禁止参与新的物业服务招投标活动。

（二）明确物业管理服务范围。

在住宅小区房屋竣工验收时，规划内的物业管理用房、社区用房、停车场（泊位）、公共设施设备（含地下水管网、电网、雨污水管网等）验收应当由区房管局、属地乡（镇）政府、社区、前期物业服务企业确认盖章，避免因权属不清导致管理混乱。

（三）建立诚信档案，加大对物业服务企业的扶持力度。

1.建立诚信档案，对失信物业服务企业五年内禁止参与物业项目竞标。

2.对星级物业项目实施奖励支持政策：

（1）星级物业项目遇到业主拖欠物业费的，业主的从业单位及主管部门应当配合物业公司催缴物业欠费；

（2）区司法局监督指导小区成立人民调解组织，为处理物业管理纠纷提供法律帮助；

（3）星级物业项目采取司法程序追讨物业费的，可向物业管理联席会议领导小组申请法律援助“绿色通道”。

**20\_年社区物业工作述职报告(精)五**

甲 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

邮 编：

乙 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

资质等级：

证书编号：

邮 编：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》、国家、省、市《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方为提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

(一) 小区：

物业名称： ;

物业类型： ;

坐落位置： ;

建筑面积： 。

物业管理区域四至：

东至： ;

南至： ;

西至： ;

北至： 。

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、楼梯间、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：通过竣工验收合格的(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、风道、共用照明、配电系统、电梯、二次供水加压系统、楼内消防设施设备等)的日常维修、养护、管理和运行服务。(不含法规规定的大中修理及改造更新)。

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、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日常维修、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。

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护管工作，

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他事项;补充：甲方在乙方正式进驻前应完成如下基础工作

1)管道疏通，清理垃圾，化粪池清掏完毕(甲方监督完成)。

2)地上停车棚改造增设完毕(为止甲方执行确定，日期待定)，地下车库非机动车停车位选址完毕。

3)围栏上增设铁丝网，缺损围栏及照明修复，

4)监控设备(包括地下车库的监控设备)维修完毕。

5)各单元门禁对讲系统、闭门器和楼道维修完毕。

6)小区公共照明及其他公用设施设备维护完毕(车道闸、刷卡机、起落杆、(rf或蓝牙)车辆感应器、任性门禁翼闸系统、水泵、变频柜等)

7)小区道路缺损及沉降地面修复工作。

8)给排水管网检修完毕后移交。

9)小区全部消防设施有甲方负责协调高耸房地产开发公司，进行完善和通过消防竣工验收合格的工作，乙方予以必要的配合。

10)物业费及相关费用(电梯、水泵房、照明、空调等全部公共能源费用)由甲方与上任物业公司结算完毕后在小区公司两周，并准确核算后移交乙方。

11)因本小区代为管理运行，热力贵公司不负责本小区供暖。小区供暖由乙方代为管理运行，供暖产生所有费用和收取的哦个年暖费

12)甲方应协调卫生所和酒店，与本小区连接部位采取封闭措施，以保障本小区业主财产和人身安全不受外来侵害，乙方不对通过上述2处场所进入本小区的外来侵害事件承担任何责任。

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、年度费用概率计算、决算报告;

2、对乙方的管理实施监督检查，不定期检查乙方物业服务质量，每半年进行一次全面综合考核评定，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属实的，有权终止合同;

3、甲方委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、甲方对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取劝阻、仲裁等相关合法催缴催改措施;甲方并对上述事宜负有协助配合义务。

4、甲方在合同生效之日起30日内按规定向乙方提供管理用房不低于200平方米。

5.甲方在合同生效之起一月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、承租户资料)，并在乙方管理期届满时予以收回;

6、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;乙方利用共用部位开展多种经营收入扣除必要的费用后，归属全体业主所有。该款项专项列支，除开展各种社区活动和节假日活动的经费支出外，优先用于补充小区公共应急抢修费用，结余部分转作专项维修资金。

7、负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，一般采取联合下文(盖公章)方式，特殊情况甲方应乙方要求给予必要协助。

9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

10、甲方有权对乙方在物业管理服务过程中因乙方原因造成的服务不到位、不及时，不尽责等消极怠工行为及产生的不良后果，按照合同约定的合格标准进行一次性(100—500元)罚款，该款项专项列支，由甲方决定使用。

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，制定该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则，自助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，以获取不当利益。

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、服务质量、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管理规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至少每六个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支帐明细。

8.对本物业的公用部位和设施不得擅自占用和改变其使用功能，如需在本物业内改建完善配套项目或开展多种经营项目，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.按照《物权法》和《物业管理条例》不承担对业主及非业主使用的人身、财产的保管保险义务。

第六条 管理目标及达标约定

乙方根据甲方的委托管理事项制定本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理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。甲方提供的共用设施设备和共用部位通过竣工验

第七条 本物业管理区域服务收费选择包干方式收取，按照一年一交的时间标准收取;

1包干制

物业服务费按业主拥有的物业建筑面积交纳，具体标准如下：

(1)高层住宅： 元/月﹒㎡，电梯电费和二次加压供水电费按照实际能耗和用户用量分摊收取。

(2)、商业物业： 元/月·平方米，商业物业电梯电费和二次加压供水电费，按实际能耗和用户用量分摊收取。

(3)、住宅空置房(已上房业主长期未住)的物业费由甲方通知业主及时缴纳，3个月不交的，甲方应协调业主缴纳，协调无效的情况下，乙方可以通过法律途径催缴。

(4)、地下车库售车辆车位服务费，按 元/个/月，一次性按照全年 元/个支付给乙方。

(5)、办公楼由乙方承担的维修养护工作，甲方承担维修养护产生的人工费和配件更换费。

(6)、甲方负责承担小区共用部位、共用设施设备的应急更换及改造、抢修费用，上述事宜乙方应配合甲方工作，甲方有权对上述费用及方案进行审核。

(7)、合同期内本小区垃圾清理清运费用由乙方负责，并不受外因变化影响。

(8)、在保活期内，草坪补植及开春后木本植物补种费用，由甲方负责。

2、物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)固定资产折旧 与低值易耗品摊销;

(9)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(10)法定税费;

(11)物业管理企业利润。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

3、为保证物业企业的物业管理服务工作顺利进行，乙方为项目配备必要的物业管理办公设施。

4、为保证小区物业服务正常开展，甲方应按照约定对部分共用部位及设施设备进行必要的改进。改造标准应不低于创建市级优秀住宅小区的标准执行。具体施工改造工程应于本合同签订日内完

5、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。

6、房屋建筑(本体)有共用部位及共用设施设备的大中小维修、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济宁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乙方进行施工，协调业主配合维护。没有交存维修基金的维修改造费用，由相关受益业主分摊。

7、物业服务费用(物业服务资金)按一年一次交纳，业主或物业使用人应在 前履行交纳义务。

8、业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

9、利用储藏室和车库改作住宅或者经营用途的，按住宅或商业物业标准收取服务费。业主或物业使用人占用小区和楼道内共用部位存放杂物的，应立即清理。占有共用部位经营活动的，需按照物业公司划定区域范围有序经营，并交纳物业服务费补充小区排污、维修等支出。

10、对违反交纳物业服务费用(物业服务资金)规定的物业使用人、业主，乙方可根据《\_\_省物业管理条例》、《\_\_市物业管理办法》等法律、法规，业主管理公约等规定进行处理。

11、禁止个人在小区内私自从事收费的房屋中介业务，及房屋租赁咨询和广告代理业务。上述业务由物业公司统一管理。

第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方负责追究相关责任方责任。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，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)

第九条 其他事项

1、本合同期限，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效。

2、本合同期满前 个月，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

3、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会。

4、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订的物业买卖合同，即为对接受本合同内容

5、业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

6、本合同的附件作为本合同不可侵害的组成部分，与本合同具有同行法律效力。

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

8、本合同内容与国家政府部门相关法律法规冲突的，按照相关法律法规的规定执行。

9、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

(1)向 仲裁委员会申请仲裁;

(2)向 人民法院提起诉讼。

10、本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，物业主管部门备案一份。 备注：以下情况，甲方应配合乙方联合下文和提供必要的协助。

1、违规占用公共区域摆放杂物。

2、公共区域乱张贴宣传广告问题，户外广告牌乱放，建议统一更换铝塑板广告牌。

3、擅自改变住宅用途及的拒交相关物业费问题。

4、创建文明居住环境中，部分生活陋习问题(大声喧哗、车辆乱鸣笛、乱撞杆、居民随手扔垃圾等)。

5、违规饲养宠物及家禽家畜的问题。

6、建筑物共用部位违规使用及侵犯共用权人相邻权和其他合法权益的问题。

7、如对本合同物业服务收费标准有异议，可对本合同所计费的物业类型按\_\_市物价局、\_\_市住房和城乡建设委员会制定的物业服务收费标准执行。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**20\_年社区物业工作述职报告(精)六**

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境。根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《\_\_市物业管理条例》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

1、物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、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);

3、座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号;

4、占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

5、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，

其中：住宅面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(分别为别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米);

商业面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

服务楼面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含首层停车库);

其它面积(配电房、地下室等)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

6、住宅户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_户(截止\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_\_\_\_\_户未入伙)。

第二条 委托管理事项

1、本住宅区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、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3、本住宅区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、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境(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;小区消杀;公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的，和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条 合同期限

本合同委托管理期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第四条 双方的权利义务

1、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)审定乙方制定的物业管理方案;

(4)检查监督乙方管理工作的执行情况;

(5)审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

(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(产权仍属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_项执行;

a、无偿使用;

b 、按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_。

(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交纳牧业管理费时，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;

a、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(10)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

2、乙方的权利和义务。

(1)根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

(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)按本合同第十五条的约定，对业主和物主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的使用的有关规定，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)本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五条 物业管理服务要求标准

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

第六条 管理服务费用

1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_项执行：

(1)按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_元

(2)按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_元;

(3)由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积\_\_\_\_元;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\_\_\_\_%;

第七条 违约责任

1、甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

2、若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

第八条 其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

5、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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

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

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

**20\_年社区物业工作述职报告(精)七**

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司

受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境。根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《xx市物业管理条例》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。

1、物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、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）；

3、座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；

4、占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

5、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，

其中：住宅面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（分别为别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米）；

商业面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

服务楼面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（含首层停车库）；

其它面积（配电房、地下室等）\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

6、住宅户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_户（截止\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_\_\_\_\_户未入伙）。

1、本住宅区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、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

3、本住宅区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、停车场等）的维修、养护和管理。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施（篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等）的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境（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；小区消杀；公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的，和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

本合同委托管理期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

1、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）审定乙方制定的物业管理方案；

（4）检查监督乙方管理工作的执行情况；

（5）审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

（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（产权仍属甲方），由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_项执行；

a、无偿使用；

b 、按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_。

（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交纳牧业管理费时，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；

a、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（10）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

2、乙方的权利和义务。

（1）根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安；

（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）按本合同第十五条的约定，对业主和物主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的使用的有关规定，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）本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

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

1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_项执行：

（1）按政府规定的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_元

（2）按双方协商的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_元；

（3）由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年（月）每平方米建筑面积\_\_\_\_元；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\_\_\_\_%；

1、甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的.损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

2、若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

5、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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

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

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

**20\_年社区物业工作述职报告(精)八**

甲 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

邮 编：

乙 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

资质等级：

证书编号：

邮 编：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》、国家、省、市《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方为提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

(一) 小区：

物业名称： ;

物业类型： ;

坐落位置： ;

建筑面积： 。

物业管理区域四至：

东至： ;

南至： ;

西至： ;

北至： 。

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、楼梯间、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：通过竣工验收合格的(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、风道、共用照明、配电系统、电梯、二次供水加压系统、楼内消防设施设备等)的日常维修、养护、管理和运行服务。(不含法规规定的大中修理及改造更新)。

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、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日常维修、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。

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护管工作，

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他事项;补充：甲方在乙方正式进驻前应完成如下基础工作

1)管道疏通，清理垃圾，化粪池清掏完毕(甲方监督完成)。

2)地上停车棚改造增设完毕(为止甲方执行确定，日期待定)，地下车库非机动车停车位选址完毕。

3)围栏上增设铁丝网，缺损围栏及照明修复，

4)监控设备(包括地下车库的监控设备)维修完毕。

5)各单元门禁对讲系统、闭门器和楼道维修完毕。

6)小区公共照明及其他公用设施设备维护完毕(车道闸、刷卡机、起落杆、(rf或蓝牙)车辆感应器、任性门禁翼闸系统、水泵、变频柜等)

7)小区道路缺损及沉降地面修复工作。

8)给排水管网检修完毕后移交。

9)小区全部消防设施有甲方负责协调高耸房地产开发公司，进行完善和通过消防竣工验收合格的工作，乙方予以必要的配合。

10)物业费及相关费用(电梯、水泵房、照明、空调等全部公共能源费用)由甲方与上任物业公司结算完毕后在小区公司两周，并准确核算后移交乙方。

11)因本小区代为管理运行，热力贵公司不负责本小区供暖。小区供暖由乙方代为管理运行，供暖产生所有费用和收取的哦个年暖费

12)甲方应协调卫生所和酒店，与本小区连接部位采取封闭措施，以保障本小区业主财产和人身安全不受外来侵害，乙方不对通过上述2处场所进入本小区的外来侵害事件承担任何责任。

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、年度费用概率计算、决算报告;

2、对乙方的管理实施监督检查，不定期检查乙方物业服务质量，每半年进行一次全面综合考核评定，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属实的，有权终止合同;

3、甲方委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、甲方对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取劝阻、仲裁等相关合法催缴催改措施;甲方并对上述事宜负有协助配合义务。

4、甲方在合同生效之日起30日内按规定向乙方提供管理用房不低于200平方米。

5.甲方在合同生效之起一月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、承租户资料)，并在乙方管理期届满时予以收回;

6、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;乙方利用共用部位开展多种经营收入扣除必要的费用后，归属全体业主所有。该款项专项列支，除开展各种社区活动和节假日活动的经费支出外，优先用于补充小区公共应急抢修费用，结余部分转作专项维修资金。

7、负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，一般采取联合下文(盖公章)方式，特殊情况甲方应乙方要求给予必要协助。

9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

10、甲方有权对乙方在物业管理服务过程中因乙方原因造成的服务不到位、不及时，不尽责等消极怠工行为及产生的不良后果，按照合同约定的合格标准进行一次性(100—500元)罚款，该款项专项列支，由甲方决定使用。

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，制定该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则，自助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，以获取不当利益。

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、服务质量、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管理规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至少每六个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支帐明细。

8.对本物业的公用部位和设施不得擅自占用和改变其使用功能，如需在本物业内改建完善配套项目或开展多种经营项目，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.按照《物权法》和《物业管理条例》不承担对业主及非业主使用的人身、财产的保管保险义务。

第六条 管理目标及达标约定

乙方根据甲方的委托管理事项制定本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理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。甲方提供的共用设施设备和共用部位通过竣工验

第七条 本物业管理区域服务收费选择包干方式收取，按照一年一交的时间标准收取;

1包干制

物业服务费按业主拥有的物业建筑面积交纳，具体标准如下：

(1)高层住宅： 元/月﹒㎡，电梯电费和二次加压供水电费按照实际能耗和用户用量分摊收取。

(2)、商业物业： 元/月·平方米，商业物业电梯电费和二次加压供水电费，按实际能耗和用户用量分摊收取。

(3)、住宅空置房(已上房业主长期未住)的物业费由甲方通知业主及时缴纳，3个月不交的，甲方应协调业主缴纳，协调无效的情况下，乙方可以通过法律途径催缴。

(4)、地下车库售车辆车位服务费，按 元/个/月，一次性按照全年 元/个支付给乙方。

(5)、办公楼由乙方承担的维修养护工作，甲方承担维修养护产生的人工费和配件更换费。

(6)、甲方负责承担小区共用部位、共用设施设备的应急更换及改造、抢修费用，上述事宜乙方应配合甲方工作，甲方有权对上述费用及方案进行审核。

(7)、合同期内本小区垃圾清理清运费用由乙方负责，并不受外因变化影响。

(8)、在保活期内，草坪补植及开春后木本植物补种费用，由甲方负责。

2、物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)固定资产折旧 与低值易耗品摊销;

(9)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(10)法定税费;

(11)物业管理企业利润。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

3、为保证物业企业的物业管理服务工作顺利进行，乙方为项目配备必要的物业管理办公设施。

4、为保证小区物业服务正常开展，甲方应按照约定对部分共用部位及设施设备进行必要的改进。改造标准应不低于创建市级优秀住宅小区的标准执行。具体施工改造工程应于本合同签订日内完

5、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。

6、房屋建筑(本体)有共用部位及共用设施设备的大中小维修、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济宁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乙方进行施工，协调业主配合维护。没有交存维修基金的维修改造费用，由相关受益业主分摊。

7、物业服务费用(物业服务资金)按一年一次交纳，业主或物业使用人应在 前履行交纳义务。

8、业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

9、利用储藏室和车库改作住宅或者经营用途的，按住宅或商业物业标准收取服务费。业主或物业使用人占用小区和楼道内共用部位存放杂物的，应立即清理。占有共用部位经营活动的，需按照物业公司划定区域范围有序经营，并交纳物业服务费补充小区排污、维修等支出。

10、对违反交纳物业服务费用(物业服务资金)规定的物业使用人、业主，乙方可根据《\_\_省物业管理条例》、《\_\_市物业管理办法》等法律、法规，业主管理公约等规定进行处理。

11、禁止个人在小区内私自从事收费的房屋中介业务，及房屋租赁咨询和广告代理业务。上述业务由物业公司统一管理。

第八条 违约责任

<

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！