

---

## 居住区前期物业服务协议

甲方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

证件类型及编码：\_\_\_\_\_

### 第一章 总则

**第一条** 甲乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《\_\_\_\_\_市商品房买卖合同》（编号：\_\_\_\_\_）内的有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、友好协商的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

前期物业服务时间是指：从乙方接到售房单位开出的《房屋进住通知单》之日起至业主大会委托业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

### 第二条 物业基本情况

本物业名称：\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_居住区\_\_\_\_\_区

坐落位置：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_室

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

**第三条** 甲方提供服务的收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协议承担相应的责任。

### 第二章 双方的权利和义务

#### 第四条 甲方的权利义务

一、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、公共秩序、交通等

项目进行维护、修缮、服务与管理；

二、在本物业设立服务机构，对本物业进行专业化物业管理；

三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度；

四、建立健全本物业的物业管理档案资料；

五、制止违反《物业管理业主临时公约》、《住户手册》和本物业的管理规定的行为；

六、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；

七、依据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用；

八、编制物业服务及财务年度计划；

九、每\_\_\_\_\_个月向乙方公布物业费用收支账目；

十、提前将房屋装饰装修的注意事项和限期条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理服务协议》；

十一、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；

十二、法律法规规定的其他权利义务。

#### **第五条 乙方的权利及义务**

一、享有并履行《物业管理条例》中规定的业主在物业管理活动中的权利及义务；

二、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

三、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；

四、遵守《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《业主临时公约》、《住户手册》、本协议以及本物业的管理规定；

五、依据政府有关规定和购房合同规定，办理入住手续时，乙方应交纳公共维修基金；

六、装饰装修时，必须办理装修手续，并遵守物业在房屋装饰装修方面的管理规定；

七、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及其他费用；

八、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；

九、支持并协助甲方依法所进行的物业管理和经营活动；

十、转让物业时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议和《遵守〈业主临时公约〉承诺书》的内容，交清转让前的物业服务费用及其他费用；

十一、在使用独立采暖炉时必须按照《使用说明书》的要求操作，遵守《供暖系统（采暖炉）运行承诺书》的内容，以免发生人身危害；

十二、顶层平台不得搭建阳光屋、遮阳篷、铁架、藤架等任何封闭或半封闭式建筑；平台内种植灌木、花卉不得超过女儿墙高度；不得堆放易燃易爆物品；保持平台的环境卫生；

十三、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的采暖管线；

十四、法律、法规规定的其他权利义务。

### **第三章 物业管理服务内容**

#### **第六条 房屋建筑共用部位的维护、养护和管理**

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道等。

#### **第七条 房屋共用设施设备及其运行的维护和管理**

共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道（自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道）、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

#### **第八条 园艺及环境卫生**

一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护；

二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运（不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运）。

#### **第九条 安全及消防**

一、协助公安部门维护本物业公共区域内的（即小区规划红线以内，业主户门以外）公共秩序（不承担人身、财产的保险、保管责任）；

二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门

---

做好消防安全的防范工作。

#### **第十条 交通秩序与车辆停放**

对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅（不承担人身、财产的保险、保管责任）。

#### **第十一条 档案资料**

- 一、对本物业的房屋竣工、设施设备及接管验收档案、图纸、资料进行管理；
- 二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

#### **第十二条 房屋装饰装修管理**

一、依照相关法律法规及物业管理部门装饰装修管理有关规定，对本物业装饰装修进行管理；

二、按\_\_\_\_\_文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

三、收费标准

- 1、装修押金：\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）（业主交纳\_\_\_\_\_元，装修企业交纳\_\_\_\_\_元）；
- 2、装修管理费：\_\_\_\_\_元/套（大写：\_\_\_\_\_）（由装修企业交纳）；
- 3、装修垃圾清运费：\_\_\_\_\_元/自然间（大写：\_\_\_\_\_）（由业主交纳）。

#### **第十三条 其他管理服务事项**

- 一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护；
- 二、向业主和使用人提供各类特约有偿服务；
- 三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区服务及商务服务；
- 四、法律政策及协议规定的其他事项。

#### **第十四条 协议期限**

本协议自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至本小区业主大会选举产生的业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

### **第四章 物业服务标准**

**第十五条** 物业服务标准执行《\_\_\_\_\_市住宅物业管理服务标准》规定的经济适用房物业管理服务标准以及本合同的有关规定。

### **第五章 物业服务费用和其他费用**

---

**第十六条** 物业服务费(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)

一、住宅按\_\_\_\_\_元/月/建筑平方米(大写: \_\_\_\_\_)(包括: 物业公共区域保洁、公共秩序的维护、小区绿地养护、化粪池清掏、房屋及小区共用部位共用设施设备的小修、小区日常综合管理);

二、跃层( \_\_\_跃\_\_\_)住宅需加压供水, 加收加压水泵运行费\_\_\_\_\_元/月/建筑平方米(大写: \_\_\_\_\_);

三、物业服务费用标准将按\_\_\_\_\_市法规、政策调整;

四、交纳费用时间: 每年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前交纳下一年度的物业服务费。

**第十七条** 其他有偿服务费用(此项费用不属于物业服务费用, 收费标准执行政府规定, 并根据政策进行相应调整)

一、车位及其使用管理服务费: 按市物价部门批准的《停车场(库)车辆收费标准》收取;

1、大型机动车位地面停车位: \_\_\_\_\_元/辆/月(大写: \_\_\_\_\_);

2、小型机动车位地面停车位: \_\_\_\_\_元/辆/月(大写: \_\_\_\_\_);

3、露天停车场临时停放机动车收费标准:(第一小时不收费)

小型车: \_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_\_)/\_\_\_\_\_小时、大型车: \_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_\_)/\_\_\_\_\_小时。

二、为满足住户需要提供的各项有偿服务价格另议, 见《住户手册》的附件《有偿服务价目表》。

三、符合相关法规、政策的其他有偿服务费用。

**第十八条** 代收代缴费用(此项费用不属于物业服务费用, 收费标准执行政府规定, 并根据政策进行相应调整)

如受有关部门或单位的委托, 甲方可提供水费、电费、燃气费等费用的代收代缴服务。

一、公共楼道灯电费(含楼宇对讲): \_\_\_\_\_元/度(大写: \_\_\_\_\_), 由本单元全体业主均摊;

二、生活垃圾清运费: \_\_\_\_\_元/户/年(大写: \_\_\_\_\_);

三、有线电视收视费：\_\_\_\_\_元/户/月（大写：\_\_\_\_\_）；

四、自来水：\_\_\_\_\_元/吨（大写：\_\_\_\_\_）；

五、燃气：\_\_\_\_\_元/立方米（大写：\_\_\_\_\_）；

六、交费时间：按月/年交纳。

### **第十九条 公共部位、公共设施、设备维修基金**

一、按照市政府关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的规定，各产权人在其购买房屋时，须按购房款\_\_\_\_\_%的比例缴纳共用部位共用设施设备维修基金。

二、共用部位共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

三、共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或业主委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹。

四、产权人在出售、转让、抵押或馈赠其单元时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

## **第六章 违约责任**

### **第二十条 双方的违约责任**

一、甲方违反本协议，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；

二、乙方违反协议，致使甲方未能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，乙方承担法律责任；

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退超标部分费用，退还利息并支付违约金\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）；

四、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，并从逾期之日起每日加收应缴费用千分之\_\_\_\_\_的滞纳金。

## **第七章 附则**

**第二十一条** 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，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。

**第二十二条** 在本协议执行期间，如遇国家政策调整及其他不可抗力，致使

---

协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

**第二十三条** 本协议在履行中如发生争执，由双方友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解，若协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁。

**第二十四条** 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，《房屋使用说明书》、《质量保证书》、《住户手册》、《遵守〈业主临时公约〉承诺书》、《顶层平台使用承诺书》和《供暖系统（采暖炉）运行承诺书》为本协议的附件。

**第二十五条** 本协议壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

**第二十六条** 本协议自签字盖章之日起生效。本协议中未规定事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

甲方代表签名：\_\_\_\_\_

乙方代表签名：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件：**

附件一：《房屋使用说明书》

附件二：《质量保证书》

附件三：《住户手册》

附件四：《遵守〈业主临时公约〉承诺书》

附件五：

顶层平台使用承诺书

为维护小区的管理，本人同意遵守《\_\_\_\_\_文化居住区顶层平台管理规定》中的一切条款，如有违约，愿承担相应的违约责任及所造成的一切损失。

《\_\_\_\_\_文化居住区顶层平台管理规定》

- 1、禁止在平台上乱搭乱建各种房屋，一经发现，须及时拆除；
- 2、禁止从平台上往下扔物品、泼水等，以防砸伤路人及破坏小区公共卫生；
- 3、禁止在平台上非法聚会、聚众赌博等其他非法活动；
- 4、禁止在平台上支、立各种广告招牌；
- 5、禁止在平台内饲养家禽、家畜等；
- 6、禁止擅自翻越平台，在平台外沿及屋瓦处行走；
- 7、禁止将平台上护墙打通、拆除；
- 8、禁止在平台上进行烧烤，以防火灾发生及造成环境污染；
- 9、禁止在平台上大声喧哗，以免影响他人正常工作和休息；
- 10、禁止在平台上私自安装、使用电网；
- 11、只允许种植盆栽类植物，禁止在平台上铺土种植各类花草尤其是攀岩类植物；
- 12、禁止在平台上燃放烟花爆竹；
- 13、禁止在屋顶、平台安装太阳能热水器。



附件六：

**供暖系统（采暖炉）运行承诺书**

为了维护业主住房的正常供暖，本人同意遵守本承诺书中的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任及所造成的一切损失。

- 1、在使用锅炉进行采暖前仔细阅读采暖炉的使用说明。
- 2、采暖系统包括采暖炉、采暖管线及设备、室内温控面板、分流器、阀门等。
- 3、无论是否装修或居住，在冬季保证将锅炉设置在低温防冻运行状态，以免冻坏采暖管线设备和炉内配件，造成损失。
- 4、采暖系统在运行中，每天观察锅炉的水压是否在 1~2kg 之间，若低于此水压及时补水，并注意放出系统内的空气。
- 5、采暖系统运行期间经常对采暖系统进行检查，如发现问题应及时通知采暖炉厂家或联系物业公司。如您不便，可委托物业管理公司管理并办理采暖系统托管低温运行协议，以保证采暖系统安全、正常运行。
- 6、采暖系统运行需足够的燃气和电源，才能达到自保。保证在电表和燃气表中输入足够的能源，短缺时及时补充。