

房地产丛书

物业管理合同文本

阎祖兴 / 主编 ●



中国建筑工业出版社

房 地 产 丛 书

物业管理合同文本

阎祖兴 主编

中 国 建 筑 工 业 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理合同文本 / 阎祖兴主编. —北京: 中国建筑
工业出版社, 2003
(房地产丛书)
ISBN 7-112-05720-5

I. 物… II. 阎… III. 物业管理—经济合同—范
文—汇编—中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 017726 号

房地产丛书
物业管理合同文本
阎祖兴 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
新华书店经销
北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 6% 字数: 176 千字
2003 年 4 月第一版 2003 年 4 月第一次印刷
印数: 1—2500 册 定价: 16.00 元

ISBN 7-112-05720-5
F·459(11359)

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题, 可寄本社退换
(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>
网上书店: <http://www.china-building.com.cn>



■ 责任编辑：封 毅 吉万旺
■ 封面设计：樊 嵘

本书根据我国物业管理相关的一些规定和国外一些先进的物业管理项目的做法,结合实践中积累的经验,汇集了比较适合我国实际情况的物业管理合同。主要包括以下内容:组建实体类合同文本、委托类合同文本、公契、公约类合同文本、居间服务类合同文本、项目承包、出租类合同文本等共 10 个部分。本书对物业管理企业、业主、从事物业管理方面的律师,以及其他相关部门从业人员有一定的参考价值。

* * *

责任编辑:封毅 吉万旺

编写人员名单

主 编：阎祖兴

副主编：张文谦 刘宏生

参加编写人员：

王 岩 张秀军 孙风久 李晓平

邢 宏 朱柏利 李朋波

出 版 说 明

自从我国实行改革开放以来,房地产业随之蓬勃发展,尤其是房地产业改革、住房制度改革,经过 20 多年的发展已取得了辉煌的成就。特别是住房制度的改革,结束了住房实物福利分配的阶段,已进入了以建设新住房制度为主的新阶段。房地产业市场活跃,生产力发展较快,1999~2001 年每年竣工的城镇住宅面积都超过了 5 亿多平方米,这些巨大的变化和发展与住房制度改革取得突破性进展息息相关。通过政府对房地产业的宏观调控,在法制建设、行政管理、市场规范、房地产内部结构和企业自律能力等方面,都取得了较大的进步,我国的房地产业已走过了“复苏”阶段,进入了理性发展的新阶段。我国的房地产业就是在不断出现新情况、新问题、新困难,又不断地研究,提出许多新的有效对策,克服重重困难向前发展的。

在 21 世纪初,我国 2008 年申奥成功和加入 WTO 后,我国的住房制度改革和房地产的发展将翻开新的篇章,为了更好地反映我国房地产业的发展,我们组织了这套房地产丛书,将不断地反映我国房地产业发展的新成果、新经验,更好地满足广大读者在新形势下的需求。希望这套丛书对广大读者有所裨益,同时也希望大家对这套丛书的内容提出宝贵意见,以便我们改进。

中国建筑工业出版社

2002 年 8 月

目 录

第一部分 组建实体类合同文本	1
1.1 组建_____物业管理公司合同	1
1.2 物业管理公司章程	9
1.3 业主委员会章程(示范文本)	18
1.4 关于组建_____合伙企业的合同	23
第二部分 委托类合同文本	28
2.1 前期物业管理服务协议(示范文本)	28
2.2 前期物业管理委托合同	35
2.3 物业管理委托合同(示范文本)	46
2.4 保洁服务委托合同	54
2.5 保安服务委托合同	58
2.6 绿化服务委托合同	63
2.7 维修服务委托合同	67
2.8 委托代收代缴费用合同	72
2.9 开发商委托房屋出售合同	75
2.10 开发商委托房屋出租合同	78
2.11 业主委托房屋出售合同	80
2.12 业主委托房屋出租合同	83
2.13 停车场委托经营合同	85
第三部分 公契、公约类合同文本	90
3.1 物业管理公共契约	90
3.2 业主公约(示范文本)	99
第四部分 居间服务类合同文本	101
4.1 商品类居间合同	101
4.2 服务类居间合同	104
4.3 证券合作协议	107

4.4 农产品代购合同.....	111
4.5 饮用水居间合同.....	113
第五部分 项目承包、出租类合同文本	117
5.1 企业承包经营合同.....	117
5.2 项目承包经营合同.....	120
5.3 项目出租经营合同.....	125
5.4 停车场(车位)出租合同.....	130
第六部分 咨询、顾问类合同文本	134
6.1 聘请法律顾问合同书.....	134
6.2 物业管理顾问合同.....	135
6.3 网络智能化建设顾问协议.....	142
第七部分 劳务类合同文本	145
7.1 劳务合同书.....	145
7.2 劳动合同补充条款.....	149
第八部分 商品房购销类合同文本	152
8.1 商品房购销合同(示范文本).....	152
8.2 商品房购销合同补充协议.....	162
8.3 房屋建筑工程质量保修书(示范文本).....	166
第九部分 网上服务类合同文本	169
9.1 社区网上购物服务协议.....	169
9.2 配送合同.....	170
9.3 网上餐厅居间合同.....	173
9.4 网上精品屋居间合同.....	176
9.5 网上售书居间合同.....	179
9.6 社区网使用条款.....	182
第十部分 其他类合同文本	189
10.1 物业管理服务委托合作原则协议	189
10.2 物业验收接管书	191
10.3 装饰装修管理协议	193
10.4 供暖合同	198

第一部分 组建实体类合同文本

1.1 组建_____物业管理公司合同

甲方:_____

地址:_____

营业执照号:_____开户银行及账号:_____

法定代表人:_____职务:_____联系电话:_____

乙方:_____

地址:_____

营业执照号:_____开户银行及账号:_____

法定代表人:_____职务:_____联系电话:_____

甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实的基础上,就共同组建
_____公司之事宜经友好协商达成一致意见,特订立本合同。

第一条 所成立的公司

甲乙双方根据《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规的规定,决定共同组建物业公司。

所组建的公司名称为:_____ (以下简称“公司”)

所组建公司英文名称为:_____

公司地址:_____

甲乙双方同意,公司成立后使用_____所研制开发的“物业管理、社区服务在线应用系统”作为公司日常工作的方式,并按“物业

管理、社区服务在线应用系统”的要求配置系统和组织架构。

公司的一切活动必须严格遵守中华人民共和国的法律、法规、规章、条例和本合同的规定。

第二条 公司的宗旨、目的

甲乙双方组建公司是为了适应建立现代企业管理制度和采用先进的经营管理方法,为住宅小区提供先进、专业化的物业管理和丰富、贴近社区生活的服务内容,为居民创造整洁、文明、安全、方便的居住环境,从而使公司的各方当事者都能获得满意的经济利益和社会效益。

第三条 公司经营范围

住宅小区物业管理和服务;

各项有偿便民服务(包括商务);

其他_____。

第四条 公司的经营期限

公司的经营期限为_____年。从_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

经营期满,双方协商一致可续签合同,继续经营公司。

第五条 甲方的权利、义务

(一) 权利

1. 拥有公司资产的所有权;
2. 按照双方约定比例分配公司利润的权利;
3. 拥有公司的管理和监察权;
4. 在公司新增资本时,有优先认缴出资权;
5. 有权出席股东会,享有表决权,选举或被选举为董事或监事;

6. 有权查阅股东会会议记录和公司财务会计报告;

7. 其他_____。

(二) 义务

1. 对所认缴股份的出资义务;
2. 对公司债务的有限责任;

3. 遵守公司章程,保守公司秘密;
4. 支持公司的经营管理,提出合理化建议,促进公司业务发
展;

5. 其他_____。

第六条 乙方的权利、义务

(一) 权利

1. 拥有公司资产的所有权;
2. 按照双方约定比例分配公司利润的权利;
3. 拥有公司的管理权和监察权;
4. 在公司新增资本时,有优先认缴出资权;
5. 有权出席股东会,享有表决权,选举或被选举为董事或监
事;

6. 有权查阅股东会会议记录和公司财务会计报告;

7. 其他_____。

(二) 义务

1. 对所认缴股份的出资义务;
2. 对公司债务的有限责任;
3. 遵守公司章程,保守公司秘密;
4. 支持公司的经营管理,提出合理化建议,促进公司业务发
展;

5. 其他_____。

第七条 公司的注册资本、投资总额及出资方式

公司的注册资本为人民币_____万元,其中固定资产为:
_____,流动资金为:_____。投资总额人民币_____万
元。

甲方出资人民币_____万元和_____,占注册资本的
_____ %。

乙方出资人民币_____万元和_____,占注册资本的
_____ %。

甲乙双方均应足额、按时地缴纳所认缴的注册资本。

第八条 出资时间

甲乙双方于合同签订之日起____日内,将自己所认缴的注册资本(货币)足额存入准备设立的公司 在银行开设的临时账户中,以公司收到投资后所签发的收资凭证为出资证明。

甲乙双方将其实物出资及技术出资于合同签订之日起____日内,依法转移到所成立的公司项下,并办理相关手续。

其他投资_____方式进行筹集。

第九条 经营场所

地址为:_____

面积为:_____。

第十条 公司的筹备

公司由_____方负责办理注册登记等筹备事宜。

第十一条 股份的转让

甲乙双方转让股份的应按《公司法》的有关规定办理。

(一) 甲乙双方之间就各自享有的股份的全部或者部分有权相互间转让。

(二) 经对方同意,一方可将其享有的股份的全部或者部分转让给他人。但在同等条件下,对方有优先购买权。

(三) 经双方同意,双方可同时将各自所持有的股份的全部或者部分转让给他人。

第十二条 股东会的职权、议事规则

(一) 公司设股东会,股东由甲乙双方派人组成。股东会是公司的权力机构。

(二) 股东会行使下列职权:

1. 决定公司的经营方针和投资计划;
2. 选举和更换董事、决定有关董事的报酬事项;
3. 选举和更换监事、决定有关监事的报酬事项;
4. 审议批准董事会的报告;
5. 审议批准监事会的报告;
6. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

7. 审议批准公司的年度财务预算方案；
8. 对公司注册资本的变更做出决议；
9. 对发行公司债券做出决议；
10. 对股东向股东以外的人转让出资做出决议；
11. 对变更公司形式、解散和清算等事项做出决议；
12. 修改公司章程。

(三) 股东会除对变更公司形式、修改章程必须经代表 2/3 以上表决权的股东通过外,其他方案的通过均应由 1/2 以上表决权的股东通过。

(四) 股东会的首次会议由____方召集和主持,于本合同签订之日起____日内召开。

股东会应每____个月召开一次,甲乙双方均可提议召开临时股东会。

股东会由董事长召集和主持。

第十三条 董事会的职权、议事规则

(一) 公司设董事会,董事会成员应为单数,其成员为____人。其中甲方____人,乙方____人。

(二) 董事会设董事长一人,由____方董事担任。可设副董事长____人。董事长为公司的法定代表人。

(三) 董事会对股东会负责,并行使下列职权:

1. 负责召集股东会,并向股东会报告工作;
2. 执行股东会的决议;
3. 决定公司的经营计划和投资方案;
4. 制定公司的年度财务预算方案、决算方案;
5. 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
6. 制定公司增加或者减少注册资本方案;
7. 拟定变更公司形式、解散的方案;
8. 决定公司内部管理机构的设置;
9. 聘任或解聘公司总经理、其他主要管理人员,并决定总经理及其他主要管理人员的报酬;

10. 制定公司的基本管理制度。

(四) 董事任期为____年,可连选连任。

(五) 董事会每____月召开一次,首次董事会于股东会召开之日起____日内召开。

董事会会议由董事长召集和主持。

(六) 董事会通过决议应由全体董事_____通过。

第十四条 总经理及其职权

(一) 总理由董事会任命,对董事会负责。

(二) 总经理行使下列职权:

1. 主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
3. 拟定公司内部管理机构设置方案;
4. 拟定公司的基本管理制度;
5. 制定公司的具体规章;
6. 提请聘任或解聘公司副总经理,财务负责人。

(三) 总经理应列席董事会。

第十五条 监事会及其职权

(一) 公司设监事会,由____名监事组成,其中甲方____人、乙方____人。设一名召集人,召集人由____方监事担任。

(二) 监事会行使下列职权:

1. 检查公司财务;
2. 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督;
3. 纠正董事和经理损害公司利益的行为;
4. 提议召开临时股东会。

(三) 监事可列席董事会会议。

第十六条 公司的财务管理制度

(一) 公司设财务主管一名,由董事会聘任。

(二) 公司应当在每会计年度终了时制作财务会计报告。

(三) 公司分配当年利润时,应当提取利润的_____ %列入公司的法定公积金,并提取利润的_____ %列入公司的法定公益金。

(四) 公司的公积金用于弥补公司的亏损,扩大公司生产经营或转为增加公司资本。

第十七条 利润的分配

甲乙双方就公司利润的分配,按双方在注册资本中所享有的比例进行,即甲方 _____ %, 乙方 _____ % 的比例分配利润。

或_____。

第十八条 亏损、债务的承担

公司在经营过程中发生的亏损和债务,按双方在注册资本中所享有的比例承担。

或_____。

第十九条 公司的解散和清算

(一) 公司出现下列情形之一的,可以解散:

1. 经营期限届满;
2. 股东会决议解散;
3. 经营期间严重亏损,无法转亏的;
4. 由于不可抗力致使合同无法继续履行的;
5. 一方严重违约致使合同无法继续履行的。

(二) 公司解散时应当依法组成清算组,进行清算。

第二十条 保密条款

1. 甲乙双方在合同的履行过程中,对所知悉的对方的商业秘密负有保密的义务。无论合同履行期间或在解除后,任何一方不得泄露知悉的对方的商业秘密。

2. 公司成立后在经营活动中所使用的“物业管理、社区服务在线应用系统”的所有权归_____所有,对在合同履行过程中所知悉的该系统的技术秘密,无论在合同履行期间或履行期满后均不得向第三方泄露。

第二十一条 其他

1. 由于公司在日常经营服务活动中采用_____开发研制的“物业管理、社区服务在线应用系统”,因此对公司所聘用的总经理、财务主管和网络技术主管有相应的专业技术要求,为此甲乙双方约定公司所聘用的总经理、财务主管和网络技术主管必须接受_____的专业培训。培训结束并取得_____颁发的合格证后方可上岗。经培训未能取得合格证的,公司不予聘用。

2. 公司成立后,由所成立的公司与乙方签署“_____”住宅小区《物业管理委托合同》具体约定物业管理事宜。

第二十二条 违约责任

1. 甲乙任何一方未按本合同的规定,按期如数缴付注册资本的从逾期第一个月算起,每逾期一个月违约方应当缴付投资总额_____%的违约金给守约方。如逾期_____个月仍未缴付出资的,除违约方支付给守约方违约金外,守约方有权终止合同。

2. 由于一方的原因,造成本合同不能履行或者不能完全履行时,由有过错的一方承担违约责任;如属双方的原因,根据实际情况由双方分别承担各自应负的违约责任。

3. 任何一方泄露所知悉的对方的商业秘密的,应向对方支付_____万元的违约金,违约金不足以弥补对方因此所产生的损失的,还应赔偿实际损失。

第二十三条 争议的解决

甲乙双方在履行合同的过程中发生争议,应由双方协商解决。协商不成,任何一方可向人民法院起诉。

第二十四条 本合同涉及概念的解释

(一) 不可抗力:是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

(二) 书面形式:是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。