

● 现代物业管理操作丛书

物业管理 文书表格范例

赵向标 主编

海天出版社

物业管理

赵向标

主编

海天出版社

文书表格范例

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理文书表格范例/赵向标编著. —深圳: 海天出版社, 2003.1

ISBN 7 - 80654 - 829 - 7

I. 物... II. 赵... III. ①物业管理—公文—范文
②物业管理—表格—范文 IV. F2923.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 067629 号

海天出版社出版发行

(深圳市彩田南路海天大厦 518033)

<http://www.htph.com.cn>

责任编辑: 张 曼 责任技编: 王 颖

封面设计: 张幼农

海天电子图书开发公司排版制作 0755 - 83460274

深圳市蓝星艺术印刷股份有限公司印刷 海天出版社经销

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷

开本: 889mm × 1194mm 1/16 印张: 44.75

字数: 860 千 印数: 1 - 6000 册

定价: 160.00 元

海天版图书版权所有, 侵权必究。

海天版图书凡有印装质量问题, 请随时向承印厂调换。

编者的话

《物业管理文书表格范例》是目前已陆续出版的“现代物业管理操作丛书”中的一种，是2002年5月出版的《物业管理操作制度范例》一书的姊妹篇。

为使该书尽早编定付梓，我们组织了数十名有志于该领域的人士参与编撰工作，其中有身处物业管理第一线具体从事物业管理实践的专业人士，也有专职从事物业管理理论与培训教学的科研人员。在编撰过程中，大家通过多种渠道收集了大量的原始资料，总计各种文契、表格、文本个例等多达2600多件，在此基础上，经过全体编撰人员的共同努力，加以系统的分类梳理、精选，进一步补充、筛选编撰成《物业管理文书表格范例》一书。

根据物业管理的阶段和领域不同，我们将全书分为十三个部分，即1. 物业招投标文件表格；2. 物业委托管理合同范本；3. 物业接管入住文书表格；4. 业主管理委员会常用文书表格；5. 物业管理公约、业主公约与用户手册；6. 房屋管理文书表格；7. 设备、设施管理表格；8. 消防、安全管理表格；9. 物业清洁、绿化管理表格；10. 社区文化管理表格；11. 业主/用户管理文书表格；12. 物业管理考核评比标准；13. 物业公司内部管理文书表格。

阅读本书时，谨请注意以下问题：

第一，为便于物业管理企业参照借鉴，在编辑加工过程中我们尽可能保留了表格、文书等原始文本的风貌，只是对文字作了一些必要的删减、校订，对同类表格作一些必须的合并和

简化处理。我们认为，正是这些采自物业管理实践中的原汁原味、极富个性色彩的文书、表格实例，经过专家的必要的整理、提炼，才可能成为物业管理企业可资参照的范例，并且具有普遍指导意义。

第二，在编辑加工过程中，我们根据实际作了一些特殊处理。同类表格，择其精要，能合并的合并处理，不能合并的则将其并列排置于同一部分，便于读者根据自身需要选择参阅。同类文书，则按内容不同分别精选若干范本供读者参照使用。避免无原则地随意堆砌各种表格、文书实例，充分体现本书的“范例”特色。

第三，基于上述两点，我们提醒读者；本书选收各种物业管理的文书、表格实例，目的仅仅是为物业管理企业实施规范化管理提供参照范本，切不可将它们视为能够适应一切企业、解决一切问题的灵丹妙药。

编 者

2002年9月于深圳

总目CONTENTS

——	1	物业管理招投标文件表格	(1)
——	2	物业委托管理合同范本	(51)
——	3	物业接管、入住文书表格	(107)
——	4	业主管理委员会常用文书表格	(157)
——	5	物业管理公约、业主公约与用户手册	(181)
——	6	房屋管理文书表格	(275)
——	7	设备设施管理表格	(353)
——	8	消防、安全管理表格	(447)
——	9	物业清洁、绿化管理表格	(489)
——	10	社区文化管理表格	(527)
——	11	业主/用户管理文书表格	(547)
——	12	物业管理考核评比标准	(569)
——	13	物业公司内部管理文书表格	(617)

目 录

1

物业管理招标投标文书表格	(1)
1.1 物业管理招标投标概述	(3)
1. 公开招标	(3)
2. 邀请招标	(4)
3. 协议招标	(4)
1.2 物业管理招标文件表格的内容格式	(4)
1. 物业管理招标公告结构样式	(4)
2. 物业管理投标邀请书结构样式	(5)
3. 招标书常见内容	(5)
4. 投标者须知及要点	(6)
5. 投标单位资格预审申请书的表格	(7)
6. 物业管理投标通知书样式	(11)
7. 物业管理市场招标评标打分表	(11)
8. 物业管理中标通知书	(11)
1.3 物业管理招标文件范例	(12)

深圳市住宅局《关于采用招标方式确定鹿丹村 物业管理单位的通知》	(12)
北京市回龙观文化居住区(一期)物业管理招标公告	(13)
深圳市鹿丹村物业管理标书	(14)
北京市回龙观文化居住区(一期)物业管理标书	(16)
深圳市鹿丹村物业管理标书的项目和要求	(19)
北京市回龙观文化居住区(一期)物业管理标书 及答辩评分标准	(20)
北京市回龙观文化居住区(一期)物业管理投标书 及答辩评分标准细则	(21)
1.4 物业管理投标文件格式	(24)
1. 物业管理投标申请书的内容与样式	(24)
2. 物业管理投标书的主要内容	(24)
1.5 物业管理投标文件范例	(26)
深圳市××小区物业管理投标书(摘要)	(26)
北京市回龙观文化居住区(一期)物业管理(A区) 投标书(主要项目)	(32)
厦门美仁新村(北区)物业管理方案	(37)
北京××楼宇卫生保洁计划书	(46)
北京市回龙观文化居住区(一期)竞标演讲稿	(47)
2 物业管理委托管理合同范本	(51)
2.1 物业管理委托管理合同概述	(53)
物业管理委托管理合同的内涵和特征	(53)
物业管理委托管理合同的主要类型	(54)
物业管理委托管理合同的主要条款	(54)
物业管理委托管理合同示范文本	(57)
2.2 国家物业管理委托管理合同示范文本	(57)
国家建设部《前期物业管理服务协议》(示范文本)	(57)
建设部、国家工商局《物业管理委托合同》示范文本	(63)

2.3 地方物业管理合同示范文本	(69)
深圳市《物业管理合同》(示范文本)	(69)
上海市《物业管理服务合同》(示范文本)	(75)
上海市《前期物业管理服务合同》(示范文本)	(82)
2.4 物业管理合同个案示例	(88)
房地产公司与物业公司签署的前期管理协议样本	(88)
业主管理委员会与物业公司签署的住宅小区 物业委托管理合同样本	(90)
大厦委托管理合同	(92)
商品房委托管理合同	(99)
私房委托管理合同	(100)
有限产权房委托管理维修协议	(102)
房屋委托代管协议	(103)
商品住宅委托管理维修协议书	(104)
商品房维修合同	(105)
3 物业接管、入住文书表格	(107)
3.1 物业接管验收常用表格	(109)
楼宇接管资料移交清单	(109)
公共配套设施接管验收表	(110)
公共配套设施接管验收遗留问题统计表	(111)
房屋接管验收表	(112)
房屋接管验收遗留问题统计表	(113)
3.2 入伙手续文件的内容和格式	(114)
入伙通知书及其格式	(114)
入伙手续书及其格式	(115)
收楼须知及其格式	(116)
缴款通知书及其格式	(117)
验楼情况一览表	(118)
楼宇交接书及其格式	(118)

3.3 入伙手续文件范例	(119)
入伙通知书	(119)
大厦入伙通知书	(120)
入伙须知	(120)
入住须知	(121)
收楼须知	(122)
大厦收楼须知	(124)
用户登记表	(126)
住户家庭成员登记表	(127)
商务公寓业主/租户资料登记表	(128)
缴款通知书	(129)
业主/租户入伙收费通知书	(130)
商务公寓业主/租户入伙收费通知书	(131)
入伙预交费用一览表	(132)
收楼杂项费用一览表	(133)
商务公寓各项收费标准一览表	(134)
商务公寓各项收费标准一览表	(135)
商务公寓入伙费用记录表	(136)
委托银行代收款协议书	(137)
业主/租户收楼登记表	(138)
写字楼收楼验收表	(140)
业主/租户入住验房表	(141)
住房验收交接表	(142)
楼宇验收报告单	(143)
验房(铺)书	(144)
楼宇交接书	(144)
房(铺)交接书	(146)
入伙声明	(147)
入住认定书	(147)
入住(租用)协议书	(148)
锁匙发放登记表	(149)
锁匙借还/看房登记表	(150)
楼宇房号钥匙签收表	(151)
钥匙托管承诺书	(151)
商业大楼已入伙业主楼层需配锁匙统计表	(152)

商用公寓物品交接记录表	(153)
商务公寓收楼意见书	(154)
房屋保修登记表	(155)

业主管理委员会常用文书表格 (157)

4.1 《业主委员会章程》范例 (159)

上海市《业主委员会章程》示范文本	(159)
深圳市《业主管理委员会章程》示范文本	(162)
住宅区业主委员会章程	(166)
屋村业主委员会章程	(168)
大厦业主管理委员会章程	(170)

4.2 业委会常用文书表格示例 (173)

花园业主委员会筹备工作计划	(173)
××花园业主委员会筹备工作计划	(174)
首届业主委员会委员候选人选票(预选)	(175)
业主委员会委员候选人登记表	(176)
首届业主委员会委员选举选票	(177)
业主委员会选举唱票登记表	(178)
业主委员会工作计划	(179)
业主委员会会议纪要	(179)

物业管理公约、业主公约与用户手册 (181)

5.1 物业管理公约范例 (183)

物业管理公约的内容和格式	(183)
大厦管理公约及承诺书	(184)
花园小区管理公约	(194)
住宅小区管理公约	(204)

5.2 业主公约示范文本 (207)

国家建设部《业主公约》示范文本	(207)
-----------------------	-------

上海市《业主公约》示范文本	(208)
深圳市《业主公约》示范文本	(210)

5.3 业主公约范例 (213)

住宅区业主公约	(213)
屋村业主公约	(219)
花园小区业主公约	(223)

5.4 用户手册范例 (227)

用户手册的内容格式	(227)
住宅小区住户手册	(227)
广场用户手册	(230)
大厦用户手册	(244)
物业业主手册	(255)
小区(大厦)业主手册	(265)

房屋管理文书表格 (275)

6.1 装修管理文书表格范例 (277)

大厦装修指南	(277)
装修申请表	(281)
房屋装修申请表	(283)
动用明火申请表	(284)
入住区施工申请表	(285)
工程公司(队)为小区业主装修申请表	(286)
装修施工人员登记表	(287)
装修施工责任承诺书	(288)
室内装修施工许可证	(288)
办理装修手续登记表	(289)
出入证发放、收回登记表	(290)
装修验收书	(291)
住宅装饰装修质量验收记录表	(292)
违章通知书	(293)
处理违章记录表	(294)

房屋装修验收及退还押金表	(295)
6.2 房屋日常管理表格	(296)
业主/住户入住登记表	(296)
房管组岗位安排表	(297)
日常房管事务规范表	(298)
日常维修养护规范表	(299)
日巡视检查记录	(300)
周检表	(301)
房屋保修登记表	(302)
用户维修委托单	(303)
物业维修报单	(304)
返修申请表	(305)
住户房屋维修记录卡	(306)
小区急修项目管理单	(307)
物业修理服务质量跟踪表	(308)
报修监督电话检查考核表	(309)
维修工检查考核表	(310)
管理处维修人员岗位考核标准及奖惩办法表	(311)
管理处楼管员岗位考核标准及奖惩办法表	(312)
物业管理员岗位月考核表	(313)
综合部仓管员月考核表	(314)
房管员岗位月考核表	(315)
维修工岗位月考核表	(316)
6.3 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》	(317)
建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和 住宅使用说明书制度的规定》的通知	(317)
上海市建设委员会关于本市全面实行《新建住宅质量 保证书》和《新建住宅使用说明书》制度的通知	(319)
上海市新建住宅质量保证书基本内容	(320)
上海市新建住宅使用说明书基本内容	(321)
房地产开发公司住宅质量保证书范例	(322)
房地产开发公司住宅使用说明书范例	(323)

6.4 房屋租赁管理表格文契 (324)

房屋委托出租申请表	(324)
出租房屋申请表	(325)
房地产租赁申请审批表	(326)
房屋租赁许可证	(328)
出租房屋验收交接单	(329)
租赁情况一览表	(330)
缴纳租赁管理费明细表	(331)
出租房屋租金收取统计月报表	(332)
停租申请书	(333)
房屋租赁合同	(334)
房地产租赁契约	(335)
大厦租赁合同	(337)
房屋租用协议书	(339)
公用居住用房租赁合同	(340)
租赁公房凭证	(342)
商品房租赁合同	(344)
公有非居住用房租赁合同	(345)
公有非住房转租协议	(346)
大楼(公寓)居民承租协议书	(347)
物业租赁代理协议	(348)
物业承租代理协议	(349)
委托代理经租合同	(350)
公有居住房屋转租通知书	(351)
公有居住房屋承租户名变更通知	(351)
公有非居住房屋转租申请	(352)

7

设备设施管理表格 (353)

7.1 工作计划规程表格 (355)

公共设施保养计划表	(355)
定期检查项目一览表	(356)
定期保养项目一览表	(358)
设备保养计划表	(360)

水池、水箱清洗、消毒工作时间安排表	(361)
电梯半月保养项目及记录	(362)
电梯半月保养检验报告及记录	(363)
电梯月保养项目及记录	(364)
电梯月保养检验报告及记录	(365)
电梯季度保养项目及记录	(366)
电梯季度保养检验报告及记录	(367)
电梯半年保养项目及记录	(368)
电梯半年保养检验报告及记录	(369)
电梯年保养项目及记录	(370)
水泵电机半年保养记录	(371)
风机半年保养记录	(372)
发电机季度保养记录	(373)
中央空调月保养记录	(374)
空调半年保养记录	(375)
消防设施月保养记录	(376)
消防设备年保养记录	(379)
对讲报警系统半年保养记录	(383)
防盗监视系统月保养记录	(384)
公共天线系统月保养记录	(385)
汽车道闸月保养记录	(386)
计量器具检定计划	(387)
设施、设备保养、维修规范	(388)
设施、设备维修养护流程与质量标准	(389)
配电运行日常巡视工作要求	(390)
电力变压器每日巡视维护保养规程	(391)
低压开关柜每日巡视维护保养规程	(392)
电容器柜每日巡视维护保养规程	(392)
柴油发电机每日巡视维护保养规程	(393)
强电井每日巡视维护保养规程	(393)
电力变压器每周保养规程	(394)
低压开关柜每周保养规程	(394)
电容器柜每周保养规程	(395)
柴油发电机每周保养规程	(395)
电力变压器年度保养规程	(396)
低压开关柜年度保养规程	(397)
电容器柜年度保养规程	(397)

柴油发电机年度保养规程	(398)
机电设备管理工作流程与质量标准	(399)
电梯运行及管理规定的	(400)
空调系统运行管理规定	(402)
消防系统设备、设施维护保养规程	(404)
用户程控交换机周期维护及例行测试规程	(413)
锅炉运行日常巡视工作要求	(414)
卫生设备管理与维修规程	(415)
7.2 工作记录表格	(416)
设施设备清单	(416)
设备台账	(417)
设备维修记录	(418)
设备(机具)委托维修申请表	(419)
配电房、水泵房巡查记录	(420)
发电机运行记录	(421)
配电柜、控制柜保养记录	(422)
水池加药记录	(423)
水池(箱)清洗记录	(424)
机电安装维修工程部周检表	(425)
电梯日巡视记录	(426)
电梯维修记录	(427)
电梯故障维修登记表	(428)
电梯负荷试验报告及记录	(429)
故障报告单	(430)
维修登记表	(431)
公共设施维修、保养记录	(432)
更换电表记录	(433)
电表箱保养记录	(434)
更换水表记录	(435)
公用设施一览表	(436)
公用设施维护维修记录表	(437)
7.3 工作考核表格	(438)
维修部包干考评表	(438)
管理处维修人员考核标准表	(439)

管理处设施维护人员考核标准	(439)
公用设施管理工作质量检验标准	(440)
管理处维修工作考核标准	(441)
管理处维修人员岗位考核标准及奖惩办法	(443)
维修工岗位月考核表	(444)
机电管理员岗位月考核表	(445)
工程技术部智能设备管理员月考核表	(446)

消防、安全管理表格

8.1 工作记录、检查表格

消防中心值班记录	(449)
消防器材检查表	(450)
消防演练记录表	(451)
消防检查整改通知单	(452)
保安交接班记录表	(453)
交接班记录	(454)
保安月岗位安排表	(455)
保安工作班检表	(456)
保安巡逻签到卡	(457)
物品出入登记表	(458)
来访登记表	(459)
巡逻记录表	(460)
班长巡查记录表	(461)
小区治安巡逻记录表	(462)
大厦巡逻记录表	(463)
保安工作周检表	(464)
保安工作月检表	(465)
保安请销假报告单	(466)
治安案件报案登记表	(467)
意外突发事件处理记录	(468)
车辆管理设备、设施清单	(469)
停车场(库)固定车位登记表	(470)
月卡收费登记表	(471)
停车场(库)交接班记录	(472)
住宅区机动车辆出入登记表	(473)