房产合同法律知识（下）
作者：陈永俊/编著
出版社：中国电影出版社
字数：180 千字
分类：法律-汇编-中国
版权所有：北京烨子工作室
出版日期：2004 年 7 月
书号：INBN-7-106-02888-1

内容提要

安居才能乐业，买房是我们生活中的一件大事。然而，在现实中，面对房地产业的种种不规范操作，以及¡前辈¡买楼人的桩桩惨痛教训，您是不是满怀着懂憬、却不知道该何去何从呢？本片将为你讲述买房过程中的一系列注意事项，圆您一个买房放心梦。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

目录

第一章　委托合同.....**错误！未定义书签。**

委托合同（供物业委托管理用）.....3

委托合同（供住宅区委托管理用）（１）.....4

委托合同（供住宅区委托管理用）（２）.....17

委托物业管理合同.....20

物业管理服务合同.....23

物业管理委任契约书.....28

物业管理委托合同示范文本.....30

第二章　房屋买卖合同.....35

优惠价房买卖合同.....35

房地产开发合同.....36

商品房购销合同.....37

上海市公寓房预订合同.....41

商品房产购销合同.....43

上海市商品房预售合同.....44

上海市优惠价房买卖合同.....48

旧房屋（私房）买卖合同.....49

北京市房地产经纪合同.....51

职工住房抵押贷款合同.....53

上海市参建住宅协议书.....54

第三章　物业管理合同.....55

物业股权抵押合同.....55

常州市市区住宅区物业管理委托合同（供物业委托管理用）.....57

城市住宅区业主公约.....58

城市住宅区业主管理委员会章程.....63

北京市业主公约示范文本.....72

第四章　房屋拆迁补偿合同.....73

房屋拆迁安置补偿合同(一).....73

房屋拆迁安置补偿合同（二）.....75

委托合同（供物业委托管理用）

甲方：(物业管理公司、受托方)

乙方：(房屋出售单位、委托方)

甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

一、 房屋管理

（一） 乙方根据市_____文件规定将_____新村住房共计_____套_____平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

（二） 上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

二、 房屋修缮

（一） 甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

（二） 托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

三、 托管费用

（一） 根据市政府文件关于"建立房屋共用部位设施维护基金"的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款_____%共计人民币（大写）_____元、Y_____元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方"房屋共用部位设施维护基金"帐户，帐号_____，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

（二） 甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

（三） 甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

四、 其它

（一） 为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）

（二） 遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

（三） 其它约定：

备注：(一）本合同在签订后到"房屋共用部位设施维护基金"到位之日起生效。

本合同有效期 年 月 日至年 月 日止。

（三） 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

（四） 本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

甲方：(公章) 乙方：(公章)

法人代表： 法人代表：

经办人： 经办人：

合同签订日期： 年 月 日

合同（B）适用于各类公房，与合同（A）不同的是：

1.房屋修缮第二款变为"乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修（人为损坏除外），上甲方负责。"

2．合同（B）中增加了"租金征收及管理"部分。并规定标准执行。

(1) 乙方公有房屋的租金，按常州市房产管理局核定的统一标准执行。

（2） 租金由甲方负责征收，其中租金收入_____%返回乙方用于日常管理，其余_____%留作甲方用于托管理房屋室内自用部位设施设备的日常维修与管理。

合同（C）是针对各类私房（优惠和补贴出售房除外）而制定的。与合同（A）相比仅变动：

1.房屋修缮第二款变为"托管房屋室内自用部位的正常零修，按（ ）种方式进行：

（1）乙方自行修理。

（2）乙方委托甲方修理，费用由乙方承担。

2．房屋管理部分增加一款"乙方上述房屋的所有权性质不变。"

委托合同（供住宅区委托管理用）（1）

委托合同（供住宅区委托管理用）

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《深圳经济特区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委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．屋的使用、维修、养护；

2.内公用设施、设备及场所（地）[消防、电梯、机电设备、路灯、连廊、自行车房（棚）、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维修、养护和管理；

3．洁卫生（不含垃圾运到中转站后的工作）；

4．共生活秩序；

5．娱活动场所；

6．民服务网点及住宅区内所有营业场所（不含肉菜市场）；

7．辆行驶及停泊；

8．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制。

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%）_____平方米给乙方，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、全部牧业管理档案及有关资料；

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，但不得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《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住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，乙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

需要全本请访问 www.ertongbook.com

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退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偿乙方经济损失；

（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，并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，甲方分别奖励乙方人民币_____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经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予检或承担相应责任；

（四）如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，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，以书面合同为准；

（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，须于期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管理，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、_____、_____为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，具有同等法律效力。

（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宅管理部门调解，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_____、_____、_____项已竣工音乐会使用，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，由区住宅管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其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区物业管理收支帐目；

11．有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物业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或提出意见与建议；

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，可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管理公司居此而进行的管理及处罚：

（1）深圳经济特区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）深圳经济特区房屋租赁管理条例；

（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、改造有关物业的法律关系时，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、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，并要求其限期改正；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

第一条_____住宅区业主管委会（以下简称本管委会）是根据《深圳经济物区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）和深圳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部门的领导，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、合法的管理手段，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工作，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。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

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帐目，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主任、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。委员因事不能参加会议的，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，物业管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。会议进行表决时，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，并由会议主持人签署后存档。
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，委员人数为单数。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必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，提交业主大会投票决定。

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并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月内将由其管理、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中划出。

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登记部门、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，管理公司物编写此住户手岫，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　　。物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，参照新加坡、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 物业管理有限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，在上述时间以外，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）：　　XXX

管理处电话（二十四小时服务）：　　XXX

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。

管理帐项

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。

6、业权转让

如有更改或转让业权，原业主必须以书面形式通知管理公司，否则仍须负责该单位之管理费用。业权转让时，管理费保证金及管理基金，应按管理公司所指定应办之妥善手续，转让予新业主名下。卖方业主自行安排向买方收回上述做主金及基金。

五、设备及服务

1．电力

各单位都已安装独立电箱、电表及充足的电灯及插座若发现陈旧必须更换，任何电器工程必须由合格（指定）的电器技工进行。

2．供水

小区 24 小时供应冷、热水。接驳洗衣机修理水嘴的工作必须由合格技工进行。自来水是利用水压输送到各单位的，因此即使是轻微的漏水亦足以引起水浸，外出时必须将水嘴关

妥。若因漏水而令小区的公众地方，设施或其他单位业主蒙受损失，该单位的业主必须负责维修及赔偿。

3．煤气

小区 24 小时保障煤气源供应。接驳供气设备的工作必须由合格（指定）的技工进行。系统若发生泄漏现象，须及时与管理处取得联系以免造成更大损失。

4．电话

小区已铺设电话电缆直达各物业单位，用户可向管理中心吕请接驳及安装电话。

5．电梯服务

小区各楼宇备有先进的电梯，为客户提供 24 小时服务。

6．公共天线

各单位均高有电视天线插位。若需啬额外的天线插位时，可通过管理处安排保养承办商安装，而费用应由有关业主负担。根据小区公约条文，所有单位均不得安装任何室外天线。

7．消防系统

小区的消防设备含每层设置的消防栓，由管理员 24 小是值班，监察消防系统的运作。

六、装修管理

1．政府法规、公约条文

用户在室内进行任何工程，必须事前确定该项工程是否抵触有关政府部门之法例及管理公约条文，若所进行工程发生违反法规条文情况，用户须将改变部分恢复原面貌，直至有关方面满意方面的资料，业主可先向管理公司问询。

2．用户在单位内施行各类装修工程必须确保不影响楼宇结构和原有系统，并须书面通知管理处，提交有关装设计图及向有关政府部门申请，待申请批准及缴纳装修按金及第三者保险后，方可开工。

3．装修保证

（1）装修按金--此按金由管理公司按单位面积制定，并由管理公司保存，作为保障装修期内，承办商或其工作人员对小区物业或其他单位造成破坏、损耗、涂污时作适当处理。工程完成后，经管理公司检查完毕，才会按实际情况作全部或部分发还。

（2）第三者保险--为减少在装修时发生意外所导致损失，承办商应购置工程期间第三者保险，金额方面由管理处视其单位及工程大小评定。

4．装修规则

（1）提供足够之保护防御设施予楼宇内之结构、装置、装饰等，避免装修期内有任何损毁。对于桉宇内设备有任何损毁或因缺甜言蜜语防御设施而导致破坏，包括裂痕、污渍等，有关业主需赔偿一切修缮费用。

（2）装修期间不得占用小工内公共地方，为保障其他业主及其他用户的利益，基有任何人士及物业本身各部分受到直接或间接损害，将由有关用户负责及赔偿。

（3）尽量提供足够防御措施减抵装修期内收到之尘埃、噪音和气味等，令小区内其他业主，用户不要受到干扰和感觉不便。

（4）施工现场必须备有紧急医疗药品，必须有足够防火设备，如恶意火简等，以备发生事故时紧急应用。

（5）不得在通道走廊、其他公共地方或跨入其他业主单位进行装修工程。

(6) 所有通道走廊或其他公共地方不得放置或储存任何建筑装修物品、工具或废料等。

（7）不可在小区内之消防喉取水作调制混凝土、清洗地方或其他用途。

（8）装修工人必须空着适当的衣服及不得赤足出入工作范围，以防发生意外及有碍观瞻。

（9）所有装修工人在小区范围内必须挂上管理公司发出的工作证，工作证每天四上向

管理处登记领取，每天下班时必须交回管理处，如有任何损坏或遗失应立好赔偿，否则严禁进入小区范围内或在物业范围内进行工作。

（10）所有机器、工具、设备、包裹或建筑装修材料等，若要搬离小区范围，必须先填妥管理公司特定出门许可证再经检验始可放行。

（11）装修承造高须对其本身用具、设备及建筑材料等承担保管责任，管理公司概不负责任何损失或遗失。

（12）切勿交混凝土、吵石、瓦砾或其他杂物倒入坐厕或排水渠内。

5、物业外墙

所有用户皆不得适拆、更改或干扰物业外墙及公共地方设备，或改讨任何排水喉管。此外，更不得加高任何招牌、帐篷、窗花、秩笼、花架、天线或将其他物品装置物业外墙上。

发吸任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管理公司额外工作负担费用。

6、装修承造商

各用户所聘的指定装修承造商在进行工程时有任何疏忽而造成公共地方、设施损毁或对其他住户物业构成破环，有关用户必须负责所有赔偿损失，因此在选聘装修承造商时必须小心谨慎。

七、人往前期的特别服务

尊敬的业主：

欢迎您入住 XX 物业管理有限公司小区管理处负责及管理的小区，并对您给予公司的理解和支持表示感谢，在这里您将充份享受到 XX 物业管理有限公司丫区管理处为您提供的完善、高效的服务。

为了便于您尽快、顺利地进驻小区，管理处开办了装饰、搬家业务，如您需要，请尽快与我公司联系。

联系电话：(装饰)：XXX

联系电话：(搬家)：XXX

八、业主及用户的其他责任

1、物业用途限制

各用户不得将其单位用作非法工吵道德或与土地批文、政府用途、管理公约秫等许可告示相抵触的用途。

2、饲养宠物

住户所饲养的宠物，必须在管理处指定地方排汇及做废物处理事宜。

3、噪音气味

为优质环境宁静用户切勿在其室内发出噪音或气味，滋扰其他用户。

4、公众通道

委托合同（供住宅区委托管理用）（2）

委托合同（供住宅区委托管理用）

必须优质所有走廊、通道及楼梯畅通无阻。为保护各业主/用户自身安全起见，遇有任何公共走道阻塞时，应立刻通知接待中心。若发现其他用户做出防碍公众利益，阻塞走道等行为，更应主动举报。

5、 景观物品

各用户不得在任何公共地方进行洗涤、晾晒、熨烫衣物或其他物品。

需要全本请访问 www.ertongbook.com