# **物业前期介入服务协议**

（甲方（物业开发建设方）委托乙方（物业管理公司或咨询公司）对物业建设过程中以及后期交付后物业管理问题提供咨询、建议、管理相关服务，甲方支付咨询费用；通过乙方的服务，甲方可以将交付后可能涉及到的物业管理问题，在建设阶段就予以设计优化）

## **第一章 总则**

甲方：

法定代表人：

乙方：

法定代表人：

根据物业管理有关法律、法规、《前期物业服务协议》，在自愿、平等的基础上，甲方将项目委托乙方实行前期介入服务并达成一致协议。

## **第一章 物业概况**

第一条 物业名称：        。

物业类型：住宅        坐落位置：        。

建筑面积：    。

第二条 协议（前期介入服务）期限        从承接查验开始至项目交付。

## **第二章 前期介入服务内容**

第三条 前期介入服务

乙方必须站在业主的角度，从后期方便物业管理的方面提出建议或意见报甲方研究审批处理，主要参与内容有：

一、工程前期阶段

1.规划设计介入

1.1 根据甲方要求，提供必要的管理服务人员、设施设备管理工程师、保安人员；

1.2 图纸会审论证，主要从电气、消防、 给排水、清洁绿化、绿化布置、安全、物业管理用房、选用材质、后期使用及管理便利性和功能性、维护成本节约、公共供水、供电等方面在规划设计中存在的不适合后期管理的问题提出可行性建议；

1.3 优化和完善设计细节，对不适合后期管理的设计进行讨论，形成报告提报工程部及项目部，同时做好书面记录，以备日后查询。

2.土建施工巡查介入

2.1 建立各楼/车库土建施工情况档案，将各楼/车库在土建施工阶段的详细资料整理入档；

2.2 选派有关专业人员参与工程施工质量监理，根据工期、施工进度，进行现场摸查，并形成相关记录及时向地产反馈有关建议。

2.3 全面收集各种资料。同时熟悉各个部分，为日后管理作好充分的准备；

2.4 按国家规定的技术标准，与工程部、项目部、施工单位定期展开联查工作；

2.5 日常办公管理

2.6 工程方面，建立巡查制度，及时发现问题，及时反馈。

2.7 文件资料：

（1）积极搜集各种资料。

（2）进行日常巡查资料和工程巡查反馈记录的存档。建立各类/车库的巡查档案，进行分类存档。

二、中期管理阶段

在土建结构已封顶，工程进入到设备安装、内部装修和配套设施施工阶段，工作重点主要有两个方面：一方面是熟悉线路、管道走向，另一方面对设备的安装进行监督。

1.管理部选派有专业技能的前期介入人员进行实地考察、监督，确保工程按图纸施工，积极与项目部沟通，对室外线路管道进行实地查看与记录。

2.在业主和物业管理的角度，对设计中不适合后期管理的工程项目提出变更建议，在园林工程和景观设计方面，要本着节能和便于维护、保养的目的，积极提出合理化的建议。

三、后期管理阶段

1.工程项目竣工验收前，负责收集整理有关技术资料，分类立卷，在竣工验收时交开发单位归档保管，以便于生产、维修的需要。

2.接管验收

（1）在接管验收时，成立接管验收小组；

（2）做好接管验收准备工作、资料的接管验收、硬件设施设备和验收遗留问题的整改等；

（3）成立接管验收小组，做好人员组成及分工工作。

四、综合管理

1.前期介入管理制度

1.1 会议制度

建立例会制度，并积极参加工程项目各会议，听取汇报和前期介入情况，并提合理化建议。

1.2 沟通协调

（1）积极配合工程建设项目部搞好管理工作。

（2） 与施工单位搞好沟通，采取监管的形式针对安全文明、质量问题等以请示报告的形式报项目部批准后实施。

（3）配合质检部门做好质量监督检查，作好衔接工作。

1.3 巡检制度

根据施工的不同阶段定出不同的巡检计划，展开巡检，并作好记录，分析原因，提出整改措施，对于质量不合格者，报现场项目部，并配合执行。

1.4 工作制度

每月28号报项目部月度计划及完成情况分析。

## **第三章 前期介入服务费用**

第四条 前期介入费用

4.1 前期介入费用结构组成（费用明细附后）

（1）前期介入工程技术人员工资。

（2）物业公司安排相关专业人员现场指导产生的费用。

（3）项目交付过程印刷资料。

（4）项目交付前的物业服务中心人员工资、工装、办公用品及工具配置等。

4.2 前期介入费用金额及支付时间

前期介入费总金额共计人民币    元，具体明细见附件，

合同价款的支付时间与条件如下：

首笔款：￥    元（合同总金额的     %），于本合同签订后的    个工作日内支付；

第二笔款：￥    元（合同总金额的    %），于    年    月    日前支付；

第三笔款：￥    元（合同总金额的    %），于        后的 五 个工作日内支付；

第四笔款：￥    元（合同总金额的    %），于 甲方验收通过后的 五个工作日内支付。

尾款：￥    元（合同总金额的    %），于 项目交付后的 五 个工作日内支付。

## **第四章 双方权利义务**

第五条 甲方对乙方的管理服务过程予以监督，提出工作进程中的问题，督促乙方加以改进。

第六条 甲方引导并协调各项工作顺利接口，促进工作顺利开展。

第七条 乙方及时收集各种图纸及其他原始资料，建立起完善的文件归档系统。

第八条 乙方对工程建设和质量进行全程参与并监督，及时发现提出对后期物业服务工作不利的相关问题。

第九条 乙方指派专业工程技术人员及时熟悉和掌握工程建设情况，对有关结构设计和设备配置等技术性问题提出专业意见，并且参与部分工程的施工监管。

第十条 乙方负责对前期物业管理及管理机构的配置、人员的招聘和培训、管理规章制度的制定。

第十一条 乙方参与监督施工质量建设，主要是完善项目在使用过程中的缺陷，提高项目实际性、使用性、生活化、实际化，便于日后使用和管理。

第十二条 乙方参与竣工验收，乙方拟定接管验收资料遗留问题登记表、接管验收设备设施问题登记表。

第十三条 乙方对项目进行前期介入，是对物业使用功能的完善情况、设备运行的安全可靠程度、后期使用的方便合理性进行管理预案分析和裁定，避免甲方进行重复投资或物业使用过程中不必要的投资改造费用的产生。

第十四条 乙方从物业未来使用的角度，对物业管理进行系统设计，根据以往物业管理过程的经验，向甲方提供合理化建议，以供甲方参考。

第十五条 乙方提前熟悉所安装的设备设施，严格按照工作规范做好接管验收工作，确保物业管理单位从物业开始投入使用即能为业主提供良好的物业管理服务。

第十六条 乙方选派的管理人员对物业规则设计中容易忽略的细节问题（提供合理化建议或改进意见，避免物业管理中“先天不足”的缺陷。

第十七条 乙方所选派的管理人员参与工程验收，进行器材安装检验、外观查看、性能检测、功能测试、整洁情况检查等，并按计划督促落实。

第十八条 乙方参与竣工验收和接管验收，按照有关标准严格执行，确保房屋及各类设备附属配套设施正常的功能使用和安全性能。

第十九条 乙方通过前期介入，保证了对项目设计、建筑质量和物业的全面了解，确保后期的物业管理针对维修保养的安排与实施。

## ****第五章 违约责任****

第二十条 甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定的管理目标，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，要甲方支付乙方完成工作对应的款项。甲方延迟付款的，每延误一日，按照应付未付金额日万分之 三 承担违约金。

第二十一条 乙方违反本合同的规定，不能完成管理目标，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。

第二十二条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的按总价的20%赔偿对方违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

## ****第六章 附则****

第二十三条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在合同期满30天前向对方提出书面意见。双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签定补充协议，补充协议与合同具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

第二十四条 费用表作为本合同的附件，具有法律效力。如人员配置及费用发生变化，以补充协议的方式进行确认变更。本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十五条 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向        所在地有管辖权的人民法院起诉。

第二十六条 本合同自签定之日起生效。本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

附件一：人员构成

附件二：费用构成

签署时间：    年    月    日

甲方（签章）：

联系人：

联系方式：

地址：

乙方（签章）：

联系人：

联系方式：

地址：