

20XX

# 专业合同封面

COUNTRACT COVER

甲方：XXX

乙方：XXX

PERSONAL

# 二零二四年度大型商业综合体物业运营合作 协议范本

## 本合同目录一览

### 1. 定义和解释

#### 1.1 定义

#### 1.2 解释

### 2. 双方当事人

#### 2.1 物业运营方

#### 2.2 物业管理方

### 3. 合作期限

#### 3.1 合作起始日期

#### 3.2 合作终止日期

### 4. 合作内容

#### 4.1 物业运营方责任

#### 4.2 物业管理方责任

#### 4.3 双方共同责任

### 5. 服务范围

- 5.1 物业管理服务
- 5.2 商业运营服务
- 5.3 其他相关服务
- 6. 费用及支付
  - 6.1 物业管理费
  - 6.2 商业运营收入分成
  - 6.3 其他费用及支付
- 7. 权利和义务
  - 7.1 物业运营方权利
  - 7.2 物业管理方权利
  - 7.3 双方义务
- 8. 违约责任
  - 8.1 违约情形
  - 8.2 违约责任承担
- 9. 争议解决
  - 9.1 争议解决方式
  - 9.2 争议解决机构
- 10. 合同的生效、变更和解除

10.1 合同生效

10.2 合同变更

10.3 合同解除

11. 合同附件

11.1 附件一：物业运营管理细则

11.2 附件二：物业管理细则

11.3 附件三：其他相关附件

12. 合同解除条件

12.1 合同解除情形

12.2 合同解除程序

13. 合同终止后的处理

13.1 合同终止后的权利义务

13.2 合同终止后的财产清算

14. 其他

14.1 通知

14.2 法律适用

14.3 合同份数

14.4 合同签署

## 第一部分：合同如下：

### 1. 定义和解释

#### 1.1 定义

1.1.1 “物业运营方”指在本合同中承担物业运营职责的一方。

1.1.2 “物业管理方”指在本合同中承担物业管理职责的一方。

1.1.3 “物业”指双方合作的大型商业综合体。

1.1.4 “服务期限”指本合同约定的合作期限。

1.1.5 “服务内容”指物业运营方和物业管理方根据本合同约定应提供的服务。

#### 1.2 解释

1.2.1 本合同中的定义和解释以本合同为准。

### 2. 双方当事人

#### 2.1 物业运营方

2.1.1 名称：\_\_\_\_\_

2.1.2 地址：\_\_\_\_\_

2.1.3 法定代表人：\_\_\_\_\_

#### 2.2 物业管理方

2.2.1 名称：\_\_\_\_\_

2.2.2 地址：\_\_\_\_\_

2.2.3 法定代表人：\_\_\_\_\_

### 3. 合作期限

3.1 合作起始日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

3.2 合作终止日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 4. 合作内容

#### 4.1 物业运营方责任

4.1.1 负责物业的招商、租赁、运营和管理。

4.1.2 负责制定物业的运营策略和计划。

4.1.3 负责物业的日常管理和维护。

#### 4.2 物业管理方责任

4.2.1 负责物业的物业管理服务，包括但不限于环境卫生、公共安全、设施设备维护等。

4.2.2 负责物业的维修保养和应急处理。

#### 4.3 双方共同责任

4.3.1 共同维护物业的形象和品牌。

4.3.2 共同确保物业的安全和稳定运营。

### 5. 服务范围

## 5.1 物业管理服务

5.1.1 定期进行物业的清洁、绿化、维护保养等工作。

5.1.2 负责物业的公共区域安全管理。

5.1.3 处理物业的投诉和纠纷。

## 5.2 商业运营服务

5.2.1 负责物业的招商和租赁工作。

5.2.2 负责物业的营销推广活动。

5.2.3 负责物业的租金收缴和财务管理。

## 5.3 其他相关服务

5.3.1 根据双方协商，提供其他相关服务。

## 6. 费用及支付

### 6.1 物业管理费

6.1.1 物业管理费的收费标准根据国家相关法律法规和双方协商确定。

6.1.2 物业管理费按月支付，支付日期为每月\_\_\_\_日。

### 6.2 商业运营收入分成

6.2.1 商业运营收入的分成比例根据双方协商确定。

6.2.2 商业运营收入按季度结算，支付日期为每季度\_\_\_\_日。

## 6.3 其他费用及支付

6.3.1 其他费用的支付方式和时间根据双方协商确定。

## 7. 权利和义务

### 7.1 物业运营方权利

7.1.1 招商和租赁物业的权利。

7.1.2 制定物业运营策略和计划的权利。

7.1.3 收取物业管理费的权利。

### 7.2 物业管理方权利

7.2.1 提供物业管理服务的权利。

7.2.2 收取物业管理费的权利。

7.2.3 处理物业投诉和纠纷的权利。

### 7.3 双方义务

7.3.1 双方应按照本合同约定履行各自的权利和义务。

7.3.2 双方应共同维护物业的形象和品牌。

7.3.3 双方应共同确保物业的安全和稳定运营。

## 8. 违约责任

### 8.1 违约情形

#### 8.1.1

物业运营方未按照合同约定完成招商和租赁工作，导致物业空置率超过约定比例。

8.1.2 物业管理方未按照合同约定提供合格的物业管理服务，影响物业的正常运营。

8.1.3 双方未按照合同约定支付费用。

## 8.2 违约责任承担

8.2.1 违约方应承担违约责任，包括但不限于支付违约金、赔偿损失等。

8.2.2 违约金的具体数额由双方协商确定，并在合同中明确。

## 9. 争议解决

### 9.1 争议解决方式

9.1.1 双方应通过友好协商解决合同执行过程中发生的争议。

9.1.2 若协商不成，任何一方均可向合同签订地的人民法院提起诉讼。

### 9.2 争议解决机构

9.2.1 争议解决机构为合同签订地的人民法院。

## 10. 合同的生效、变更和解除

### 10.1 合同生效

10.1.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

## 10.2 合同变更

10.2.1 合同的任何变更必须以书面形式经双方协商一致,并签订补充协议。

## 10.3 合同解除

10.3.1 合同的解除必须以书面形式通知对方,并说明解除原因。

10.3.2 合同解除后,双方应按照合同约定处理未履行完毕的义务。

## 11. 合同附件

11.1 附件一: 物业运营管理细则

11.2 附件二: 物业管理细则

11.3 附件三: 其他相关附件

## 12. 合同解除条件

### 12.1 合同解除情形

12.1.1 双方协商一致解除合同。

12.1.2 一方严重违约,另一方有权解除合同。

### 12.2 合同解除程序

12.2.1 提出解除合同的一方应提前\_\_\_\_日书面通知对方。

12.2.2 收到解除通知的一方应在\_\_\_\_日内确认是否接受解除。

## 13. 合同终止后的处理

### 13.1 合同终止后的权利义务

13.1.1 合同终止后,双方应按照合同约定处理未履行完毕的义务。

13.1.2 双方应按照合同约定进行财产清算。

### 13.2 合同终止后的财产清算

13.2.1 合同终止后,双方应成立财产清算小组,负责财产清算工作。

13.2.2 财产清算小组应按照国家相关法律法规和合同约定进行财产清算。

13.2.3 财产清算结果应经双方确认,并形成书面文件。

## 14. 其他

### 14.1 通知

14.1.1 双方之间的通知应以书面形式进行,并按照合同约定的地址送达。

### 14.2 法律适用

14.2.1 本合同适用中华人民共和国法律。

### 14.3 合同份数

14.3.1 本合同一式\_\_\_\_份,双方各执\_\_\_\_份,具有同等法律效力。

### 14.4 合同签署

14.4.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

## 第二部分：第三方介入后的修正

### 15. 第三方介入

#### 15.1 第三方定义

15.1.1 “第三方”指在本合同中，除甲乙双方外的任何自然人、法人或其他组织，包括但不限于中介方、咨询服务提供方、技术支持方等。

#### 15.2 第三方介入情形

15.2.1 双方协商一致，认为有必要引入第三方提供专业服务或协助。

15.2.2 法律法规或政策要求必须引入第三方进行特定服务或监督。

#### 15.3 第三方责任

15.3.1 第三方在合同约定的范围内，对甲乙双方提供的服务或协助承担责任。

15.3.2 第三方的责任限于其提供的具体服务或协助范围，不扩展至本合同其他条款约定的责任。

### 16. 甲乙双方额外条款

16.1.1 明确第三方介入的具体事项、范围和期限。

16.1.2 约定第三方的工作流程、质量标准和交付成果。

16.1.3 约定第三方费用的支付方式和时间。

### 17. 第三方权利

17.1.1 根据合同约定，要求甲乙双方提供必要的信息和协助。

17.1.2 在其职责范围内，独立开展工作，不受甲乙双方干预。

17.1.3 要求甲乙双方支付合同约定的费用。

## 18. 第三方义务

18.1.1 按照合同约定，提供专业、高效的服务或协助。

18.1.2 对其提供的服务或协助结果负责。

18.1.3 保守甲乙方的商业秘密和隐私。

## 19. 第三方责任限额

19.1 第三方的责任限额由双方协商确定，并在合同中明确。

19.2 第三方的责任限额包括但不限于：

19.2.1 第三方直接导致的财产损失。

19.2.2 第三方直接导致的合同违约。

19.2.3 第三方直接导致的第三方损失。

## 20. 第三方与其他各方的关系

20.1 第三方与甲乙方的关系：

20.1.1 第三方与甲乙双方之间是合同关系，双方应按照合同约定履行各自的义务。

20.1.2 第三方应尊重甲乙方的商业秘密和隐私。

## 20.2 第三方与物业管理方的关系：

20.2.1 第三方与物业管理方之间是服务提供与接受的关系，双方应按照合同约定履行各自的义务。

20.2.2 第三方应遵守物业管理方的相关规定，不影响物业的正常运营。

## 20.3 第三方与商业运营方的关系：

20.3.1 第三方与商业运营方之间是服务提供与接受的关系，双方应按照合同约定履行各自的义务。

20.3.2 第三方应遵守商业运营方的相关规定，不影响商业运营的正常进行。

## 21. 第三方变更和解除

### 21.1 第三方变更

21.1.1 第三方的变更需经甲乙双方同意，并在合同中明确。

21.1.2 第三方的变更不影响本合同其他条款的效力。

### 21.2 第三方解除

21.2.1 第三方有权根据合同约定或法律法规要求解除合同。

21.2.2 第三方解除合同应提前通知甲乙双方，并按照合同约定处理未履行完毕的义务。

### 第三部分：其他补充性说明和解释

说明一：附件列表：

#### 1. 附件一：物业运营管理细则

详细要求和说明：

内容应包括物业运营的基本原则、运营流程、管理制度、服务标准等。

应包含物业运营的各个部门职责、岗位设置、工作规范等。

应明确物业运营的财务管理制度、成本控制措施等。

#### 2. 附件二：物业管理细则

详细要求和说明：

内容应包括物业管理的范围、服务内容、服务质量标准、维修保养规范等。

应明确物业管理人员的职责、工作流程、服务规范等。

应包含物业管理的应急预案和应急处理流程。

#### 3. 附件三：第三方服务协议

详细要求和说明：

内容应包括第三方服务的具体内容、服务标准、费用、支付方式等。

应明确第三方的权利义务、责任范围、违约责任等。

应包含第三方的资质证明、服务记录等。

#### 4. 附件四：物业运营费用预算表

详细要求和说明：

内容应包括物业运营的年度费用预算、分项费用预算、预算编制说明等。

应包含物业运营的固定成本、变动成本、预期收入等。

应提供预算执行情况的跟踪和分析。

#### 5. 附件五：物业管理费用预算表

详细要求和说明：

内容应包括物业管理服务的年度费用预算、分项费用预算、预算编制说明等。

应包含物业管理的固定成本、变动成本、预期收入等。

应提供预算执行情况的跟踪和分析。

#### 6. 附件六：合同签订及履行记录

详细要求和说明：

记录合同签订的时间、地点、参与人员、签字盖章情况等。

记录合同履行过程中的重要事项、变更、争议解决等。

## 7. 附件七：物业运营报表

详细要求和说明：

内容应包括物业运营的月度、季度、年度报表，包括财务报表、运营报表等。

应提供报表编制依据、数据来源、分析说明等。

## 8. 附件八：物业管理报表

详细要求和说明：

内容应包括物业管理的月度、季度、年度报表，包括财务报表、服务报表等。

应提供报表编制依据、数据来源、分析说明等。

说明二：违约行为及责任认定：

### 1. 违约行为：

物业运营方未按合同约定完成招商和租赁工作，导致物业空置率超过约定比例。

物业管理方未按合同约定提供合格的物业管理服务，影响物业的正常运行。

双方未按合同约定支付费用。

第三方未按合同约定提供服务，或提供的服务不符合约定标准。

一方未按合同约定履行保密义务，泄露对方商业秘密。

## 2. 责任认定标准：

违约方应承担违约责任，包括但不限于支付违约金、赔偿损失等。

违约金的具体数额根据违约程度、损失大小等因素确定。

赔偿损失包括直接损失和间接损失，应提供相关证据。

## 3. 违约示例说明：

物业运营方未能在合同约定的三个月内完成物业的招商工作，导致物业空置率超过 10%，应支付违约金。

物业管理方未能及时处理业主的投诉，导致业主对物业服务不满意，应承担相应的赔偿责任。

双方未按合同约定支付物业管理费，应按照合同约定支付滞纳金和违约金。

全文完。

# 二零二四年度大型商业综合体物业运营合作 协议范本 1

## 本合同目录一览

### 1. 合同双方基本信息

- 1.1 合同双方名称
- 1.2 合同双方法定代表人
- 1.3 合同双方住所地
- 1.4 合同双方联系方式
2. 物业运营服务范围
  - 2.1 物业管理范围
  - 2.2 商业运营范围
  - 2.3 公共服务范围
3. 物业管理费用及支付方式
  - 3.1 物业管理费用构成
  - 3.2 物业管理费用标准
  - 3.3 物业管理费用支付方式
4. 商业运营费用及支付方式
  - 4.1 商业运营费用构成
  - 4.2 商业运营费用标准
  - 4.3 商业运营费用支付方式
5. 物业维修及养护
  - 5.1 维修养护范围

- 5.2 维修养护责任
- 5.3 维修养护费用
- 6. 物业安全与消防
  - 6.1 安全管理责任
  - 6.2 消防安全管理责任
  - 6.3 应急预案
- 7. 物业租赁与转租
  - 7.1 租赁管理责任
  - 7.2 转租管理责任
  - 7.3 租赁收益分配
- 8. 物业宣传与推广
  - 8.1 宣传推广方式
  - 8.2 宣传推广费用
  - 8.3 宣传推广效果评估
- 9. 物业合同解除与终止
  - 9.1 合同解除条件
  - 9.2 合同终止条件
  - 9.3 合同解除与终止程序

## 10. 违约责任

### 10.1 违约情形

### 10.2 违约责任承担

### 10.3 违约赔偿

## 11. 争议解决

### 11.1 争议解决方式

### 11.2 争议解决程序

### 11.3 争议解决地点

## 12. 合同生效与变更

### 12.1 合同生效条件

### 12.2 合同变更程序

### 12.3 合同解除与终止

## 13. 合同附件

### 13.1 附件一：物业清单

### 13.2 附件二：物业管理服务标准

### 13.3 附件三：商业运营方案

## 14. 其他约定事项

**第一部分：合同如下：**

## 1. 合同双方基本信息

### 1.1 合同双方名称

甲方：X 有限公司

乙方：X 物业管理有限公司

### 1.2 合同双方法定代表人

甲方法定代表人：

乙方法定代表人：

### 1.3 合同双方住所地

甲方住所地：省市区路号

乙方住所地：省市区路号

### 1.4 合同双方联系方式

## 2. 物业运营服务范围

### 2.1 物业管理范围

乙方负责甲方物业的日常物业管理，包括但不限于：环境卫生、绿化养护、公共设施维护、安全保障、停车管理、物业服务费收取等。

### 2.2 商业运营范围

乙方负责甲方物业的商业运营，包括但不限于：商铺租赁、广告位租赁、活动策划与执行、商业活动管理、租金及广告费收取等。

## 2.3 公共服务范围

乙方提供甲方物业的公共服务，包括但不限于：物业管理咨询、投诉处理、业主活动组织、社区文化活动等。

## 3. 物业管理费用及支付方式

### 3.1 物业管理费用构成

物业管理费用包括但不限于：物业日常管理费用、物业维修基金、物业保险费用等。

### 3.2 物业管理费用标准

物业管理费用按建筑面积计算，收费标准为每平方米每月 X 元。

### 3.3 物业管理费用支付方式

物业管理费用按季度支付，甲方应在每个季度第一个月的 15 日前支付当季物业管理费用。

## 4. 商业运营费用及支付方式

### 4.1 商业运营费用构成

商业运营费用包括但不限于：商铺租赁费、广告位租赁费、活动策划与执行费用、租金及广告费等。

### 4.2 商业运营费用标准

商铺租赁费按实际租赁面积计算，收费标准为每平方米每月 X 元；  
广告位租赁费按实际租赁面积计算，收费标准为每平方米每月 X 元。

#### 4.3 商业运营费用支付方式

商业运营费用按年度支付，甲方应在每年的 1 月 15 日前支付当年商业运营费用。

### 5. 物业维修及养护

#### 5.1 维修养护范围

乙方负责甲方物业的维修及养护工作，包括但不限于：房屋主体结构、公共设施设备、绿化养护等。

#### 5.2 维修养护责任

乙方应及时对甲方物业进行维修及养护，确保物业的正常使用。如因维修养护不及时造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

#### 5.3 维修养护费用

维修养护费用由甲方承担，具体费用根据实际情况由双方协商确定。

### 6. 物业安全与消防

#### 6.1 安全管理责任

乙方负责甲方物业的安全管理工作，包括但不限于：安全巡查、消防设施维护、应急预案制定等。

## 6.2 消防安全管理责任

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/188101015103007025>