

前期物业服务合同

甲方：慈溪市金桂置业有限公司；

法定代表人：林 强 电话：0574-82345617；

地址：浙江省慈溪市古塘街道周家路江路 70 号；

邮编：315300；联系人电话 0574-82345617。

乙方：福建融信世欧物业管理集团有限公司；

法定代表人：马祥宏 电话 0571-81956075；

地址：福建省福州市晋安区王庄街道晋连路 20 号世欧王庄城(五区)
2 号楼 36 层 07、08、09、10、11 办公用房；

邮编：350000；联系人电话：0571-81956075。

资质等级：一级。

根据国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》和《宁波市住宅小区物业管理条例》及相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对四季珑玥华府实施前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称 四季珑玥华府；

物业类型 多层住宅、高层住宅、商业、地下车位；

座落位置 位于古塘街道界牌村；

建筑面积 253593.95 平方米。

物业管理区域四至：

东至 浒崇公路 ;

南至 北三环路 ;

西至 规划赵家路 ;

北至 规划嘉利路 。

(规划平面图见附件一, 物业构成明细见附件二)。

第二章 服务内容与质量

第二条 甲方按相关规定向辖区物业主管部门移交物业管理用房和交缴物业费用:

前期物业服务费 按当地政府有关规定 元

物业保修金 按当地政府有关规定 元

 / 元

物业管理办公用房 按当地政府有关规定 平方米

物业经营用房 按当地政府有关规定 平方米

以上资金、用房的交付以宁波市物业管理相关规定文件进行核算。

前期物业服务费、物业保修金等费用的使用, 按宁波市相关文件规定执行。

第三条 在物业管理区域内, 乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容:

交付前

- 1、本合同签订生效后, 乙方应前期介入, 对工程进行适时跟踪, 乙方提出的合理意见, 甲方应及时进行解决;
- 2、甲方在施工过程中如与原设计有变动的, 应及时告知乙方;
- 3、乙方要协助甲方做好套内验收工作, 发现问题及时以书面形式反馈给甲方, 甲方要及时进行处理。

交付后:

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件四）；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放秩序管理，乙方应在禁止停车场地设立警示标志以告示业主；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第四条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务。乙方是否接受委托，以及服务内容和费用等相关事项由单个业主和乙方另行协商后确定；

2、开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改（如在保修期范围内的，则由甲方负责整改）。

第五条 乙方提供的前期物业服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准以乙方的投标文件为准，详见投标文件），乙方的投标文件作为本合同的附件。

第六条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第七条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第 1 种方式：

- 1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担，具体标准如下：

多层住宅： 3.5 元/月.平方米；

高层住宅： 3.05 元/月.平方米；

商业物业： 3.5 元/月.平方米；

物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 共用部位、共用设施设备和相关场地的管理维护；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业服务企业固定资产折旧；
- (8) 法定税费；
- (9) 物业服务企业的利润；
- (10) _____。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

2、酬金制

酬金制是物业服务企业向业主按其拥有物业的建筑面积预收物业服务资金，在预收物业服务资金中按约定比例提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。具体预收标准如下：

多层住宅： / 元/月.平方米；

高层住宅： / 元/月.平方米；

商业物业： / 元/月.平方米；

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,主要用于以下开支:

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (4) 物业管理区域绿化养护费用;
- (5) 物业管理区域秩序维护费用;
- (6) 办公费用;
- (7) 物业服务企业固定资产折旧;
- (8) _____/_____。

乙方采取以下第____/____种方式提取酬金:

(1) 乙方按____/____(每月/每季/每年)____/____元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2) 乙方____/____(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金____/____的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分,转入下一年度继续使用;物业服务支出年度结算后不足部分,由全体业主承担。

第八条 业主应于房屋交付的次月起交纳物业服务费用,甲方不得对业主的物业服务费用作出减免的承诺(物业服务资金)。

物业已竣工但尚未出售,或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业,其物业服务费用(物业服务资金)由甲方全额交纳。

业主约定由使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的,从其约定,业主负连带交纳责任。业主与使用人之间的交费约定,业主应及时书面告

知乙方。

物业服务费用（物业服务资金）按____月____（年/季/月）交纳，业主或使用人应在每月5日（每次缴费的具体时间）前交纳。

第九条 物业服务费用实行包干制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年一次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

- 1、提交当地人民法院依法判决；
- 2、 / 。

第四章 物业的经营与管理

第十条 停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准向乙方交纳停车费；未出售的机械停车位，使用人按 / 元/个·月的标准向乙方交纳维修、保养费，产权属于个人的机械停车位按 / 元/个·月的标准向乙方交纳保养费；人防内的普通停车位使用人按 / 元/个·月的标准向乙方交纳停车费；人防内的机械停车位使用人按 / 元/个·月的标准向乙方交纳停车费，地下人防停车费的管理、使用按市相关文件规定执行。

乙方从停车费中按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准提取停车管理服务费。

2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准提取停车管理服务费。

3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的,车位使用人应按露天车位___元/个·月、车库车位___元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十二条 本物业管理区域内的会所属 / 所有。

会所委托乙方经营管理的,乙方按下列标准向使用会所的业主或使用人收取费用:

1、 _____/_____;

2、_____ / _____。

第十三条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、物业经营用房、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，乙方应单独立帐，独立核算。经营收入按下列约定分配：

1、扣除必要的经营成本外，其余收入划归业主委员会；

2、 _____ / _____。

第十四条 本物业区域内属于全体业主所有的停车场、物业经营用房、会所及其他物业共用部位、公用设备设施以出租形式经营的，出租的期限不得长于本合同约定的时间。

第五章 物业的承接验收

第十五条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1、甲方应在物业交付使用 90 日前，与乙方完成物业项目的承接查验工作，具体内容包括但不限于：项目相关图纸资料的移交，共用部位、共用设施设备的现场查验，确定现场查验结果，签订物业承接查验协议。承接查验中存在的问题，甲方应在协议约定期限内完成整改并与乙方共同组织复验工作。符合物业交付使用标准的，双方办理物业交接手续；

2、甲方移交给乙方管理的业主共有的房屋、设施、设备应达到政府有关部门制定的验收标准要求，向乙方移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业；在保修期内，如存在质量问题，按以下1方式处理：

(1) 甲方负责及时返修，且需保证质量；

对于物业共有部位、共用设施设备的具体保修范围、保修期限甲方按照国家相关房屋建筑质量保修管理规定承担保修责任；

3、承接查验前，物业必须具备下列条件，否则乙方有权拒绝承接，并要求甲方整改直至达到下列条件：

(1) 建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；

(2) 供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具；

(3) 教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；

(4) 道路、绿地和物业管理用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；

(5) 电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

(6) 物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

(7) 法律、法规规定的其他条件。

4、在与乙方进行物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收 20 天前，甲方需向乙方移交下列资料，包括但不限于：

(1) 建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，规划总平图，用地红线图，竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，分幢分层平面图和套型图，物业区域内附属配套设施、道路、地下停车库、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2) 共用设施设备清单；

(3) 设施设备的安装、使用、维护保养技术资料以及各类公共设备等有关维保合同书复印件；

(4) 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

(5) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(6) 已购房业主的商品房买卖合同（包括车位、车库、库房等）或使用权购置协议（包括车位、车库、库房等使用权购置）、业主有效身份证明等文件的复印件；

(7) 已购房业主姓名和联系电话、所购房屋（包括车位、车库、库房等）位置和面积；

(8) 项目测绘报告成果表；

(9) 物业管理所必需的其他资料。

5、甲方应于项目交付前 90 天与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并签订《四季珑玥华府物业承接查验协议》，明确物业承接查验基本情况、查验存在问题、解决方法及其时限等内容，同时承担承接查验过程中乙方所产生的费用

第十六条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在

以下问题：

1、物业交接后，因隐蔽部位、隐蔽工程、结构安全等存在质量问题而影响正常使用的，不视为乙方在物业承接查验中存在过错，由甲方负责修复，由此给业主造成损失的，甲方承担赔偿责任；

2、若因甲方原因导致物业未能达到本合同及法律法规约定的交付条件导致本合同约定的全部或部分物业服务内容（即乙方的义务）无法履行的，乙方有权迟延履行本合同约定的全部或部分物业服务内容（即乙方的义务），并要求甲方在合理期限内整改完毕，因此导致乙方、物业买受人或任何第三方损失的，由甲方负责处理并承担责任。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1、甲方不得以物业交付期限届满为由，要求乙方承接不符合物业承接查验条件（即交付条件）或未经查验的物业。物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任；

2、_____ / _____。

第十七条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十八条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4、业主清册；

5、分幢分层平面图和套型图；

6、房屋、电表、水表等有关钥匙；

7、物业管理所必需的其他资料；

8、_____。

第十九条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第二十条 业主对由甲方因施工质量等引起的纠纷，甲方要及时解决，并对相关业主作出解释，乙方要配合甲方做好解释工作。

第六章 物业的使用与维护

第二十一条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和使用人应给予必要配合。

第二十二条 乙方可采取规劝、公示、上报执法部门等必要措施，制止业主、使用人违反临时管理规约和物业管理规章制度的行为。

第二十三条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和使用人的投诉，接受甲方、业主、使用人的监督。

第二十四条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十五条 乙方与装饰装修房屋的业主、使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、建筑垃圾的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先书面告知业主或使用人装饰装修中的

禁止行为和注意事项。

第二十六条 甲方应于 交付前 90 天 按有关规定向乙方提供能够直接使用的物业管理用房。

第二十七条 物业管理办公用房属全体业主所有，供乙方在合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章 专项维修资金

第二十八条 专项维修资金按市政府有关规定交纳、管理和使用。

第二十九条 专项维修资金使用范围，主要用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

第三十条 专项维修资金的续筹 按当地政府有关规定。

第八章 房屋保修金

第三十一条 物业保修由 甲方自行保修。

第三十二条 保修办法按相关规定执行，具体的约定见《物业保修协议书》或《物业保修委托协议书》

第九章 违约责任

第三十三条 甲乙双方任何一方无法律依据或合同约定提前解除合同的，违约方应支付对方计人民币 叁拾玖万 元整（¥ 390000 元）的违约金。甲方违反本合同第十三条、第十七条、第十八条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，由此给业主、使用人造成损失的由甲方赔偿。

第三十四条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，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；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十五条 甲方、业主、使用人违反本合同第七条、第八条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按 每日万分之四

支付滞纳金的标准向乙方支付违约金。

第三十六条 乙方违反本合同第七条、第八条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十七条 甲方违反本合同第十六条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十八条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
- 5、_____ / _____。

第十章 其他事项

第三十九条 本合同期限自业主委员会成立并与新选聘的物业公司签订合同生效之日止。但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自行终止。

第四十条 本合同期满，业主大会尚未成立的，本合同自动延续，并由建设单位书面告知属地街道和物业主管部门。

第四十一条 本合同终止之日起30日之内，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会，对预收的物业服务费和其他公共物业经费按实结算后，多收的部分应当依照合同约定退回给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给代管。

第四十二条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；

第四十三条 业主可与使用人就本合同的权利义务进行约定，但使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十四条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

第四十五条 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，并报属地物业主管部门备案。补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十六条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第二种方式处理：

- 1、向 / 仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向人民法院提起诉讼。

第四十七条 本合同一式拾份，甲、乙双方各执肆份，报辖区物业主管部门一份（备案），报领房屋预售许可证一份（备案）。

第四十八条 本项目甲、乙双方前期物业管理招标文件和前期物业管理投标书，为本合同的附件，具有同等法律效力。

甲方（签章）

法定代表人



乙方（签章）

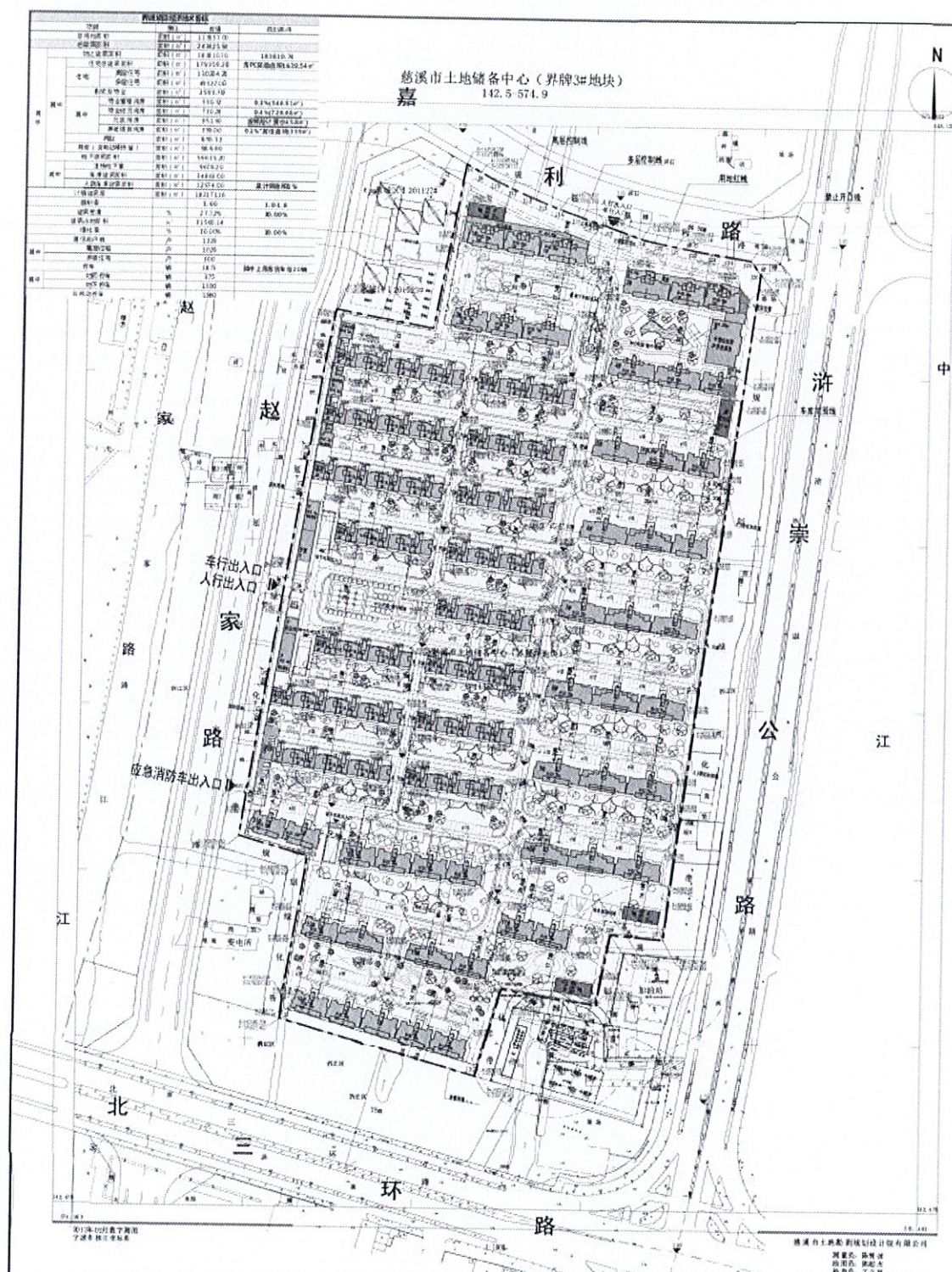
法定代表人



____年____月____日

2018年11月05日

规划平面图



附件 2

物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积 （平方米）
高层住宅		987	124763
多层住宅		328	53196.82
别 墅	/	/	/
商业用房			
工业用房	/	/	/
办公楼	/	/	/
车 库	/	/	/
会 所	/	/	/
学 校	/	/	/
幼儿园	/	/	/
____用房	/	/	/
合 计			
备 注			

附件 3

物业共用部位明细

- 1、房屋承重结构；框架结构
- 2、房屋主体结构；多层、高层、商业
- 3、公共门厅；89
- 4、公共走廊；89
- 5、公共楼梯间；89
- 6、内天井；
- 7、户外墙面；
- 8、屋面；
- 9、传达室；
- 10、_____；
- 11、_____。

附件 4

物业共用设施设备明细

- 1、绿地_____平方米；
- 2、道路_____平方米；
- 3、化粪池_____个；
- 4、污水井_____个；
- 5、雨水井_____个；
- 6、垃圾中转站_____个；
- 7、水泵_____个；
- 8、水箱_____个；
- 9、电梯_____部；
- 10、信报箱_____个；
- 11、消防设施_____；
- 12、公共照明设施_____；
- 13、监控设施_____；
- 14、避雷设施_____；
- 15、共用天线_____；
- 16、机动车库_____个 _____平方米；
- 17、露天停车场_____个 _____平方米；
- 18、非机动车库_____个 _____平方米；
- 19、共用设施设备用房_____平方米；
- 20、_____。

附件 5

前期物业管理服务质量标准

一、 物业共用部位的维修、养护和管理

- 1、电梯、增压水泵、中央空调、景观水系、景观照明等；
- 2、/；
- 3、/。

二、 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

- 1、根据法律法规及规范性文件的规定或合同约定乙方不需承担义务的设施设备或根据合同约定由专业单位维修、养护的设施设备除外；
- 2、_____ / _____；
- 3、_____ / _____。

三、 物业共用部位和相关场地的清洁卫生,垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

- 1、《环境卫生登记表》；
- 2、 / ；
- 3、 / ；

四、公共绿化的养护和管理

- 1、《消杀记录表》《日常养护记录表》;
- 2、《日常绿化卫生记录表》;
- 3、

五、车辆停放管理

- 1、 车辆停放和引导；
- 2、 _____；
- 3、 _____。

六、 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

- 1、《进出人员登记本》；
- 2、《外来车辆记录本》；
- 3、《安全巡查记录本》；
- 4、《岗位交接班记录本》。

七、 装饰装修管理服务

- 1、《装修手续办理台账》；
- 2、《装修巡查记录表》；
- 3、《装修完工验收表》。

八、 物业档案资料管理

- 1、《业主信息台账》；
- 2、《物业费收缴台账》；
- 3、《空置房巡查记录表》；
- 4、《报事报修记录表》；
- 5、《业主档案室资料使用记录表》。

九、 其他服务

- 1、_____；
- 2、_____；
- 3、_____。