

“融信天樾府”前期物业服务合同

甲方：广州市融信房地产开发有限公司；

法定代表人：陈毅辉；

住所地：广州市天河区花城大道68号环球都会广场801；

邮编：510000。

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；

住所地：福建省福州市晋安区主庄街道晋连路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：350005；

资质等级：壹级；

证书编号：(建)115047。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对融信天樾府提供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：

物业名称融信天樾府；

物业类型高层住宅；

座落位置 广州市增城区荔城街庆丰村；

建筑面积 119987 m²。

物业管理区域四至：

东至 嘉汇·四季阳光；

南至 山地；

西至 厂房；

北至 荔城大道。

（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 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：

- 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、车辆停放管理；
- 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。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、委托性特约服务；

2、代办服务。

第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件五）。

第五条 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

第六条 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（本收费标准不含公共水电分摊费）

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅： / 元/月·平方米；

高层住宅： 3.2 元/月·平方米；

别墅： / 元/月·平方米；

办公楼： / 元/月·平方米；

商业物业： / 元/月·平方米；

 物业： / 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）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) 物业管理企业固定资产折旧;
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (9) 法定税费;
- (10) 物业管理企业的利润;
- (11) _____/_____。

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,盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳,具体标准如下:

多层住宅: _____/_____元/月.平方米;

高层住宅: _____/_____元/月.平方米;

别墅: _____/_____元/月.平方米;

办公楼: _____/_____元/月.平方米;

商业物业: _____/_____元/月.平方米;

_____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) 物业管理企业固定资产折旧;
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (9) _____/_____。

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。

3、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。前款费用属于业主自用的, 由业主承担; 属于业主共同使用的, 由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担; 属于乙方使用的, 由乙方承担。

第七条 业主应于《商品房买卖合同》约定的房屋交付买受人之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售, 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。

业主与物业使用人约定由物业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。业主与物业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 交纳，业主或物业使用人应在 每月5日前 （每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，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 / 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、 / ；

2、 / 。

第四章 物业的经营与管理

第九条 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。

乙方按露天车位 120 元/个·月、车库车位 150 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，业主和物业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。

乙方按露天车位 120 元/个·月、车库车位 150 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 120 元/个·月、车库车位 150 元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

乙方按上述标准收取的费用，不承担业主或使用人的人身、车辆及车内物品的保险与保管责任；如业主或物业使用人需要乙方保管的，需与乙方另行签订合同并另行支付保管费用。

乙方提取上述停车管理服务费后所剩下的停车场（库）的经营收益，按第十二条约定执行。

第十条 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。

业主共有的车位，除非业主大会另有明确决议，则乙方有权根据实际情况决定采取固定或非固定车位等车辆停放模式，合理划分停车区域。

第十一条 本物业管理区域内的会所属 甲方（全体业主/甲方）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物业使用人收取费用：

1、 / ；

2、 / 。

第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场及其他物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方经营，经营收入在乙方提取 10% 代理服务费后剩余部分按下列约定分配：

1、 40%用于弥补乙方物业服务经费；

2、60%归全体业主共有，用于共用部位、设施设备的维修和养护。

第五章 物业的承接验收

第十三条 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、主体结构及外墙、屋面；
- 2、共用部位楼面、地面、内墙面、天花、门窗；
- 3、公共卫生间、阳台；
- 4、公共走廊、楼道及其扶手、护栏；
- 5、低压配电设施，柴油发电机组，电气照明，插座装置；
- 6、防雷与接地，给水排水、电梯、空调；
- 7、消防水系统，通信网络系统，火灾报警及消防联运系统，排烟送风系统，安全防范系统等；

第十四条 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、无；
- 2、/；
- 3、/。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

- 1、无；
- 2、/；
- 3、/。

第十五条 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。

第十六条 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、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- 5、物业承接查验所必需的其他资料。

第十七条 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。

第六章 物业的使用与维护

第十八条 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、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条 乙方可采取规劝、公告、诉讼等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条 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，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条 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。

第二十二条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业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、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条 甲方应于房屋交付前 3 个月按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积 241.1 平方米，其中：办公用房 / 平方米，位于 7#楼；住宿用房 / 平方米，位于 7#楼；
 用房 平方米，位于 。

第二十四条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本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

第二十五条 专项维修资金的缴存 按相关法律法规执行。

第二十六条 专项维修资金的管理 按相关法律法规执行。

第二十七条 专项维修资金的使用 按相关法律法规执行。

第二十八条 专项维修资金的续筹 按相关法律法规执行。

第八章 违约责任

第二十九条 甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给乙方造成的损失。

第三十条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按日万分之四的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）或其他费用的，应按日万分之四的标准向乙方支付违约金。

第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条 甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业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。

第三十四条 双方约定因为下列事由所导致损害或导致乙方不能履行本合同约定义务的，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

和物业使用人，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、因业主、物业使用人之间的相邻权纠纷或乙方之外的当事人故意、过失行为产生的民事责任；

6、因乙方书面建议甲方完善共用部分（含共用部位、共用设施设备）或必备的措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因情况紧急需抢救其他业主或物业使用人合法生命财产所采取的必要措施如撬门、撬窗等紧急避险行为，给相关业主造成损失的；

8、因发生入室盗窃等治安或刑事案件所遭受损害的；

9、物业管理所无法控制的其他一切原因。

第九章 其他事项

第三十五条 合同签订之日起至业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自然终止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条 本合同期满前 3个 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条 本合同终止时，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；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或 社区 代管。

第三十八条 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；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条 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2种方式处理：

- 1、向_____/_____仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向物业所在地人民法院提起诉讼。

第四十三条 双方的联络方式以其电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与乙方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第四十四条 本合同一式捌份，甲方执贰份，乙方执肆份，县（市、区）物业管理行政主管部门（备案）执壹份，售房现场公示壹份，具有同等法律效力。

甲方（签章）



法定代表人



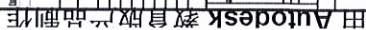
乙方（签章）



法定代表人



2018年9月30日



附件二：

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	6	1118	74452
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库	2	1051	38628.9
会 所			
学 校			
幼儿园			
<u> 物业 </u> 用房			241.1
合 计			
备 注			

附件三：

物业共用部位明细

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

附件四：

物业共用设施设备明细

- 1、绿地 8395.9 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 1 个；
- 7、水泵 20 个；
- 8、水箱 个；
- 9、电梯 20 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 1051 个 38628.9 平方米；
- 17、露天停车场 81 个 1413.4 平方米；
- 18、非机动车库 769 个 1153.5 平方米；
- 19、共用设施设备用房 平方米；
- 20、物业管理用房 241.1 平方米；
- 21、 ；

附件五：

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、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全；

2、根据房屋实际使用年限，适时检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，报建委批复。

3、每 3 日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。

4、维修工 24 小时值班，随叫随到。

二、 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、 建立共用设施设备档案和设施设备巡查制度。

2、 对共用设施设备制定维保计划，定期组织巡查，需要小修的及时组织修复；需要 大、中修或更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和专项维修资金使用计划报告业主，经业主依法表决通过后组织维修或者更新改造（依法应由专业部门负责的除外）。

3、 在接到供水供电部门停水停电通知后及时内向客户发布通知（市政突发停水停电 及设备突发故障除外）。

4、 载人电梯 24 小时运行（突发性故障和维修保养期间除外）每月例行保养，电梯困人时接到通知后 5 分钟到达现场处理。

5、 对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。

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、垃圾桶、果皮箱每日清理 2 次;
- 2、定期蚊虫消杀。
- 3、客户出行的主要道路及时清除积水、积雪。
- 4、共用雨、污水管道每 疏通 1 次;化粪池每 半年 清掏 1 次。

四、 公共绿化的养护和管理

- 1、 有专职人员实施绿化养护管理;
- 2、 草坪生长良好,生长季节及时补栽补种,修剪整齐美观;
- 3、 定期组织浇灌、施肥和松土,做好防涝、防冻;
- 4、 乔木修剪至少 1 次/年;草坪修剪至少 2 次/年;灌木修剪至少 2 次/年。
- 5、 至少 每季度 对绿化养护情况进行 1 次检查并记录。进行 1 次全面预防性消杀。
- 6、 针对不同的品种和季节进行病虫害防治,每 季节 进行一次全面预防性消杀。

五、 车辆停放管理

- 1、对进出小区的车辆进行管理,引导车辆有序通行、停放;
- 2、结合车辆管理卡,系统管理。
- 3、小区设置明显的交通标志;
- 4、维持交通秩序,发现车辆未上锁及乱停乱放进行忠告或纠正,发

现偷盗车辆、破坏交通设施等现象及时制止；

5、按照物价部门核发的收费标准收费；

六、 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1、 小区主出入口有秩序维护员值勤；

2、 封闭式管理的小区对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。

3、 定期开展消防和居家安全宣传，消防演练：2 次/年。

4、 对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放。

5、 对停水、停电、火宅、电梯困人、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发 时及时报告有关部门，并协助采取相应措施；

七、 装饰装修管理服务

1、 建立完善的住宅装饰装修管理制度；

2、 每 3 日巡查 1 次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并 报告有关主管部门；

3、 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告有关主管部门。

八、 物业档案资料管理

1、 有完善的业主信息登记及入住档案资料；

2、 有完善的建筑、水暖、电气图纸资料；

3、日常工作（维修、检查、接待、回访）档案资料齐全。

九、 其他服务

1、 _____/_____;

2、 _____/_____;

3、 _____/_____。

《前期物业服务合同（示范文本）》使用说明

1、本示范文本仅供建设单位与物业管理企业签订《前期物业服务合同》参考使用。

2、经协商确定，建设单位和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3、本示范文本第六条、第七条、第八条、第九条第二款和第三款、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十四条所称业主，是指拥有房屋所有权的建设单位和房屋买受人；其他条款所称业主，是指拥有房屋所有权的房屋买受人。