

前期物业服务合同

甲方（开发建设单位以下简称甲方）：福建融信房地产开发有限公司

法定代表人：欧宗洪

联系电话：0591-83315886

住所地：福州市仓山区金山大道西段北侧洪湾路西侧

邮政编码：350001

营业执照号码：3501002014959

乙方（物业管理服务企业以下简称乙方）：福州众鑫安物业管理有限公司

法定代表人：林玉淡

联系电话：0591-83748110

住所地：福州市东大路 8 号花开富贵广场

邮编号码：350001

营业执照号码：3501002018562

资质等级：三级

证书编号：榕房物 2006173

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“融信第一城”项目提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 委托物业基本情况

物业名称 融信第一城(绿色金山)三期；

物业类型 住宅、商用；

座落位置 福州市仓山区金山大道 580 号；

建筑面积 104900M²。

物业管理区域四至：

东至 规划路；

南至 金山大道；

西至桔园州工业厂房；

北至桔园州工业厂房配套住宅。

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：

- (一) 物业共用部位的维修、养护和管理；
- (二) 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- (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；
- (四) 公共绿化的养护和管理；
- (五) 车辆停放秩序管理；
- (六) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- (七) 装饰装修管理服务；
- (八) 物业档案资料管理；
- (九) 乙方应当公示特约服务的内容、标准及收费标准，当业主和物业使用人提出委托服务要求时，乙方应当提供质价相符的服务。
- (十) 公共事务代办

- 1、公共水电等公摊代收代缴；
- 2、街区信息转发；
- 3、业户档案资料管理、代开证明等；
- 4、/。

第三条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定中物协一级物业管理服务等级标准（详见附件一）

第四条 甲方权利义务

- (一) 维护全体业主的合法权益，拟定并遵守业主临时公约。
- (二) 在销售商品房时，应当向购房人告知本合同主要内容。
- (三) 审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。
- (四) 审定乙方提交的物业管理服务年度计划和财务预算及财务报告。
- (五) 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。
- (六) 按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，按保修期及

保修范围承担物业保修责任。保修期内出现保修责任范围的问题，按以下1项处理。

- 1、由甲方负责返修、完善；
- 2、委托乙方返修、完善，由甲方承担全部费用；
- （七）负责按相关法律法规召集首次业主大会。
- （八）其他

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，应事先通知乙方，并由乙方告知相关业主；

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。

后期开发建设施工应尽量避免对前期入住业主和使用人生活、工作的影响。

第五条 乙方的权利和义务

（一）按照有关的规定和本合同约定，制定物业管理服务规章制度，对物业及其环境秩序进行管理；

（二）依照本合同约定向甲方、业主收取物业服务费、水电公摊费及法律规定的其他费用；

（三）建立物业项目的各类管理档案（包括：业主档案、设备设施档案、房屋设备维修档案等）；

（四）对业主和物业使用人违反物业相关法律、法规、制度及业主临时公约的行为，进行劝阻、制止、公开通告批评，并向有关部门报告；发生危及公共利益或业主合法权益的紧急情况时可采取限水、限电等措施，以制止损害行为的发生或防止损害结果的发生与扩大；

（五）对造成物业共用部位、共用设施设备损失的，受业主委托代表业主要求责任人停止侵害、恢复原状、赔偿损失；

（六）提前将装饰装修房屋的规定告知业主，当业主装饰装修房屋时，与其签订房屋装饰装修管理协议，并负责监督，对不符合安全要求和影响公共利益的，进行劝阻、制止，责令改正；

（七）每个月（具体结合收费周期）向全体业主公布一次物业服务公共

分摊、代收代缴费用等情况；

（八）对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能。乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意并事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状；

（九）协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、采取安全防范措施。在本物业区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作；

（十）乙方应及时妥善处理供水、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，并尽力防止损失扩大；

（十一）接受甲方及全体业主的监督；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；

（十二）接受物业管理行政主管部门的监督指导；

（十三）乙方不得将本物业的管理责任全部转让给第三方，但可以将物业管理区域内专项服务业务委托给专业性服务企业。

（十四）积极开展社区文化活动，配合甲方开展有益社区建设的宣传活动。

第六条 物业服务费用

（一）物业服务费

1、纳入物业管理范围的已竣工验收但尚未出售的物业，其物业服务费用由甲方交纳。

2、业主应于 开发商通知办理交房 之日起交纳物业服务费用。

物业综合管理服务收费标准具体如下：（公共水电费另行分摊）

非电梯住宅： 0.80 元/月·平方米；

电梯住宅： 1.30 元/月·平方米；

商业物业： 2.00 元/月·平方米；

其他物业： 2.00 元/月·平方米。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，可以从其约定，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。

物业服务费用按季交纳，业主应在当季 10 日前履行交纳义务。

3、甲方或业主逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按每天交纳物业服务费的万分之五交纳违约金。

(二) 停车场、库车辆停放秩序管理服务费

1、机动车（不含摩托车）场、库

(1) 露天车位60元/个·月、车库车位70元/个·月的标准收取停车场、库车辆停放秩序管理服务费。

(2) 停车场车位所有权或使用权由业主购置的，业主应按露天车位60元/个·月、车库车位70元/个·月的标准向乙方交纳车辆停放秩序管理服务费。

2、摩托车及非机动车场、库

(1) 摩托车露天停放应按20元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费，摩托车车库停放应按30元/个·月的标准向乙方交纳车辆停放秩序管理服务费。

(2) 电动自行车停放应按10元/个·月的标准向乙方交纳车辆停放秩序管理服务费。(不含充电费)

(3) 自行车停放应按6元/个·月的标准向乙方交纳车辆停放秩序管理服务费。

(三) 其他服务费用按约定支付。

(四) 以上费用物价部门有规定的从其规定执行。

第七条 物业管理用房

交付业主前三十日内由甲方向乙方提供物业管理用房，物业管理用房按有关法规结合本项目的具体情况拟定面积。

第八条 专项维修资金

一、专项维修资金的缴存：按政府有关规定执行。

二、专项维修资金的管理：专项专户管理。

三、专项维修资金的使用：按照有关规定执行。

四、专项维修资金的续筹：由业主大会决议。

第九条 物业管理验收交接

(一) 甲方在房屋竣工验收合格, 交付业主前三十日内, 与乙方办理接管验收手续, 委托乙方管理的房屋、设施、设备等物业, 如存在问题, 属保修范围及保修期限内按以下 1 项处理。

- 1、由甲方负责返修、完善。
- 2、委托乙方返修、完善, 由甲方承担全部费用。
- 3、由双方根据实际情况协商解决。

(二) 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、主体结构部分;
- 2、屋面部分;
- 3、楼地面部分;
- 4、装修部分;
- 5、电气部分;
- 6、水、卫、消防部分;
- 7、附属工程及其他;
- 8、 / 。

(三) 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: (待实际接管时形成补充附件)

- 1、 / ;
- 2、 / 。

(四) 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。

(五) 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、单位建筑、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、物业管理需要的其他资料。

(六) 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。

(七) 其他

/

/

第十条 乙方对业户的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务, 由当事人按实际发生的费用计付。

第十一条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地、公共绿地、市政公用设施和附属建筑物、构建物的维修养护费用。

a、保修期内, 由甲方负责督促保修单位进行维修和养护。

b、保修期后, 小修、养护费用, 由乙方承担; 大中修费用、更新费用, 在专项维修资金内提取。

小修养护费用: 300 元以下;

大中修费用: 300 元以上 (含 300 元);

c、由于乙方责任而发生的维修费用由乙方承担, 由于甲方责任而发生的维修费用由甲方承担。

第十二条 违约责任

(一) 甲方违反本合同第四条的约定, 造成乙方无法完成履行本合同所约定的管理目标, 乙方有权要求甲方解决, 若因甲方的责任给乙方造成损失的, 甲方应给予乙方经济赔偿, 但非甲方原因造成的除外。

(二) 甲方、业主违反本合同第六条的约定, 未能按时足额交纳物业服务费用的, 经催缴拒不缴纳的, 应按 欠费额的每日千分之三 标准向乙方支付违约金。

(三) 乙方违反本合同第三条的约定, 未能达到约定的管理目标, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改或经整改仍未能达到约定的管理目标的, 甲方有权解除合同, 另行选聘物业管理单位。由此而给甲方及业主造成经济损失的, 乙方应给予经济赔偿。

(四) 甲方违反本合同约定, 拒绝或拖延履行保修义务的, 业主可以自

行或委托乙方修复，修复费用由甲方承担。

（五）乙方违反本合同第六条约定，擅自提高物业服务收费标准的，业主及物业使用人就超额部分可拒绝交纳；已经收取的业主及物业使用人有权要求乙方返还。

（六）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，并采取必要的防范措施暂时停水、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、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍，虽经乙方采取必要防范措施，但仍造成损失的；
- 5、法律法规规定的其它不承担的责任。

第十三条 其他事项

（一）因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，属于甲方责任的由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

（二）本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协调处理。

（三）本合同期限自 2008 年 1 月 1 日起至 2013 年 12 月 31 日止；但在本合同期限内，业主委员会代表业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同即终止；若超过本合同期限，业主大会尚未选聘新的物业公司的，本合同自动顺延一个合同期，但连续顺延不得超过 2 个合同期。

（四）本合同期满前 3 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长合同期限达成协议；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。

（五）本合同终止时，乙方应在 30 日内将物业管理用房、甲方移交给乙方以及乙方在物业管理期间所形成的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 福州市房管局 代管。

（六）甲方与商品房买受人签订的商品房买卖合同，应当包含本合同约定的主要内容；商品房买受人签订商品房买卖合同，即为对接受本合同内容的确认。

（七）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。

（八）本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

（九）本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可向人民法院提起诉讼。

（十）本合同一式 伍 份，甲、乙双方各执 壹 份，其余三份报相关部门备案。本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：

代表人：



乙方：

代表人：



2007 年 10 月 8 日

附件一：

普通住宅小区物业管理服务等级标准（一级）

项目	内 容 与 标 准
(一) 基 本 要 求	1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。 2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。 3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。 4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。 5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 6、设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。 7、根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。 8、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。 9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。 10、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 80%以上。
(二) 房 屋 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，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。 3、每日巡查 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、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日巡查 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，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。 5、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，并报告业主委员会和有关主管部门。 6、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。

项目	内 容 与 标 准
(三) 共用 设施 设备 维修 养护	1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。 2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。 3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。 4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。 5、载人电梯 24 小时正常运行。 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。 7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。 8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。 9、路灯、楼道灯完好率不低于 95%。 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。
(四) 协助 维护 公共 秩序	1、小区主出入口 24 小时站岗值勤。 2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次；配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。 3、对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放。 4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

项目	内 容 与 标 准
(五) 保洁 服务	1、高层按层、多层按幢设置垃圾桶，每日清运 2 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。 2、合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日清运 2 次。 3、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 2 次；电梯厅、楼道每日清扫 2 次，每周拖洗 1 次；一层共用大厅每日拖洗 1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每周清洁 1 次；路灯、楼道灯每月清洁 1 次。及时清除道路积水、积雪。 4、区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每月检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每月检查 1 次，每半年清掏 1 次，发现异常及时清掏。 5、二次供水水箱按规定定期清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。 6、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。
(六) 绿化 养护 管理	1、有专业人员实施绿化养护管理。 2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。 3、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。 4、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。 5、定期喷洒药物，预防病虫害。

备注：

《物业构成明细》、《物业共用部位明细》、《物业共用设施设备明细》的数量以接管验收移交的实际数量为准。