

湖州市前期物业服务合同

项目名称： 融璟园

项目地址： 草田漾单元 SB-04-01-07-4 号地块

委 托 方： 湖州融达房地产开发有限公司

受 托 方： 融信世欧物业服务集团有限公司

签订日期： 2019 年 11 月 26 日

使用说明

1、本示范文本仅供物业项目建设单位与其选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同时参考使用。

2、经建设单位与物业服务企业双方同意，可根据本物业管理区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、增补；如需对示范文本的条款内容进行修改、删减的，应当说明理由，并报物业所在地房产主管部门审核；涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

3、物业服务企业应在合同签订之日起 15 日内，将本物业服务合同、服务内容、服务成本及收费标准报价格主管部门和物业所在区、县房产主管部门备案。

4、建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含本合同约定的内容。

5、建设单位应当在销售物业之前，拟定前期物业服务方案，确定物业服务等级，在公布的相应等级的基准收费及浮动幅度内，通过招标或与物业服务企业协议确定具体的收费标准，并在前期物业服务合同中明确。

前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：湖州融达房地产开发有限公司

营业执照注册号：91330502MA2B6T9696

法定代表人：周鼎易 联系电话：15858257792

委托代理人：李煜 联系电话：15868258079

通讯地址：浙江省湖州市吴兴区环渚街道环渚工业园区金锁路 188 号 9 幢 158 室

邮政编码：313000

乙方（物业服务企业）：融信世欧物业服务集团有限公司

营业执照注册号：91350111574708155M

法定代表人：马祥宏 联系电话：021-60193301

委托代理人：谢尚湖 联系电话：0571-81956075

通讯地址：上海市青浦区徐泾镇明珠路 838 号恒润大厦 3 楼

邮政编码：201700

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方以 包干制 方式选聘乙方对 融璟园（物业项目名称）提供前期物业服务，签订本合同。

乙方依照本合同提供服务的受益人为本物业管理区域的全体业主和非业主使用人，全体业主和非业主使用人享受本合同提供的服务并承担按本合同约定及时交纳物业服务费用等义务。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业项目名称：融璟园；

座落位置：湖州市南太湖新区（县、市）滨湖街道（乡、镇）日晖路（街、巷） / 号；

物业类型： 住宅 （住宅、非住宅、综合）；

物业管理区域四至范围：

东至 规划道路 ；

南至 三环北路 ；

西至 内环东路 ；

北至 规划道路 ；

占地面积： 67958.51 平方米；

总建筑面积： 123854.50 平方米；其中住宅 78194.42 平方米，非住宅 45560.08 平方米；

物业管理用房建筑面积 560.3 平方米，其中包括：物业办公用房 235.21 平方米，位于 8幢102室、109室，16幢102室、21幢101室 ，物业经营用房 325.09 平方米、位于 8幢104室-108室 。（总建筑面积以实际竣工验收测绘结果为准）

分期建设的项目，具体情况为： / 。

（物业管理区域划分意见书或规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

第二条 按照约定，乙方应当在前期物业管理期间参与工程的检查，或根据项目建设实际情况，由甲乙双方约定乙方在项目建设阶段参与检查。对检查发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题，乙方应及时向建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议。产生的相关费用由

甲方承担。

第三条 甲方应当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物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。（物业承接查验协议详见附件三）

物业承接查验费用由甲方承担。

第二章 物业服务内容与服务标准

第四条 乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、房屋建筑共用部位的日常维护和管理，包括：楼盖、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等。须从业主、非业主使用人室内进入的，或无法进行日常维护的建筑共用部位除外。

2、共用设施、设备的日常养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、高压泵房、电梯、共用照明、楼内消防设施设备、监控设备、变频水泵、烟道、天线、建筑物防雷设施等。安装在业主、非业主使用人室内的，或无法进行日常维护的共用设施设备除外。

物业管理区域内保修期限满后，共有部位 1000 元以上、共有设施设备 3000 元以上的维修、更新和改造费用，可在物业专项维修资金中列支，不同性质的部位或设施设备的维修不能归并为单体项目工程。

物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修和养护，由相关社会企事业单位负责。

3、附属建筑物、构筑物的日常养护，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、物业标识系统等。

4、公共绿地、公共区间植物、建筑小品等的日常养护和管理。

5、公共环境日常保洁，包括公共场所、房屋共用部位的日常保洁，生活垃圾日常分类清运，观赏水景的日常清理。

6、协助维护园区公共秩序，包括门岗执勤、巡视、秩序监控、交通与

车辆停放秩序管理。

7、管理甲方移交的与物业相关的竣工总平面图，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，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料，物业质量保修文件和物业使用说明文件。

8、协助组织开展社区文化娱乐活动。

9、对业主和非业主使用人违反《临时管理规约》、《业主服务手册》以及小区装修管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重进行规劝、制止等措施，规劝、制止未果的，可向有关行政主管部门报告。

10、业主和非业主使用人房屋自有部位、自用设备及设施的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方在能力范围内接受委托，但由当事双方协商后另行收费。

第五条 按照“质价相符”原则，本合同服务标准应达到《湖州市区普通住宅小区物业服务等级标准》（试行）壹级服务等级。（物业服务具体内容与服务标准和生活垃圾分类服务标准详见附件四）。

乙方提供的其他附加服务内容与服务标准：

（一）_____/_____；

（二）_____/_____。

第三章 物业服务等费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第一种方式：

（一）包干制

业主（非业主使用人）按照不动产登记簿记载的面积（尚未进行不动产登记的，按照测绘机构的实测面积；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积；没有房屋买卖合同的，按照建设工程规划许可证上载明的面积）向乙方支付固定物业服务费用，盈余或亏损均由乙方享有或承担的

物业服务计费方式。

1、具体收费标准如下:

高层住宅: 2 元/月·平方米;

带电梯洋房（小高层、多层）： 2 元/月·平方米；

排屋: 4.0 元/月·平方米;

办公楼: / 元/月·平方米;

商业: / 元/月·平方米;

配套的教育、医疗卫生等设施: / 元/月·平方米;

地下车位（库）： 50.00 元/月/个。

其他:

(1) _____/_____;

(2) / o

2、物业服务收费的构成包括物业服务成本、法定税费和乙方的利润，其中物业服务成本构成一般包括：

(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、生活垃圾日常分类清运、绿化养护、秩序维护费用；

(4) 办公费用;

(5) 乙方实施管理必备的固定资产折旧;

(6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(7) 其他: _____ / _____。

3、 物业开办费（含前期咨询服务费）

物业开办费（含前期咨询服务费）是指乙方接管项目时产生的物业自用的物资购买、人员提前到岗以及交付活动中物业相关费用。

双方约定物业开办费（含前期咨询服务费）由甲方承担，甲方于物业

交付前 3 个月支付乙方物业开办费用(含前期咨询服务费)计人民币 肆拾贰万伍仟柒佰肆拾伍元整 (¥425745.00) (详见投标文件)。

乙方按约定时间提前到岗,甲方又推迟交付的,甲方应承担推迟交付期间的人员费用。

第七条 已竣工但未出售或已出售但未交付给物业买受人的物业,由甲方全额支付物业服务费、车位服务费、 / 等费用;物业交付使用后,其费用由业主承担;若无法或难以确认交付日的,则以本物业项目首次集中交付日确定为物业交付日。

甲方不得对业主的物业服务费、车位服务费、 / 等费用作出减免的承诺;若甲方违反约定做出承诺的,应将承诺减免的全部费用支付给乙方。

业主约定由非业主使用人交纳物业服务费、车位服务费、 / 等费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

业主与非业主使用人之间的交费约定,业主应及时书面告知乙方。物业产权或者租赁关系变更时,相关业主、非业主使用人应当结清物业服务费、车位服务费、 / 等相关费用。

物业服务费、车位服务费、 / 等费用按 年度 (季度、半年、年度) 交纳,业主或非业主使用人应在当期最后一日前交纳。超过当期最后一日未交纳的,视为逾期。

业主或非业主使用人逾期交纳物业服务费、车位服务费、 / 等费用的,从逾期之日起每日按逾期未交纳费用的 0.5 %收取违约金。

物业服务费可预收,但预收期限不得超过 12 个月。

业主转让物业时,须结清转让之前该业主应承担的各项物业服务费用。

第八条 业主应按照规定直接向供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、热、通讯、有线电视等有关费用。

乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业单位的委

托代收水、电、气、热、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

其他依法应由甲方、全体业主承担或缴纳的费用，乙方已代为向有关部门缴纳的，乙方缴纳后应由甲方、业主承担。

第九条 共用电梯、增压水泵等高能耗设施设备运行消耗的电费，采取下列第一种方式结算：

（一）按实际消耗向业主分摊，物业服务企业代收代缴（具体分摊办法详见附件五）；

（二）公共能耗费含在物业服务费中缴纳；

（三）其他： / 。

第十条 业主或非业主使用人可以自行组织房屋装修垃圾清运，也可以委托乙方清运。委托乙方清运的，按照有关规定，装修垃圾由业主或非业主使用人运至融璟园小区高层住宅区域东北角大件垃圾收集点和小高层、多层住宅区域正东角垃圾清运房（具体地点）装修垃圾集中堆放点，清运费由乙方按照物价部门的相关规定收取。

第四章 物业的经营与管理

第十一条 本物业管理区域内的物业办公用房供乙方在合同期限内无偿使用，但不得擅自改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房移交给业主委员会。

本物业管理区域内的物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备，全部委托乙方代为经营或管理服务。具体收费及经营成本约定如下：

（一）物业经营用房

物业经营用房的出租标准不得低于周边同期同类出租标准，且租赁期限最长不超过业主委员会成立后十二个月。乙方代为出租物业经营用房的，

经双方约定，乙方收取其总收入额的 40 %为经营成本。

(二) 规划内的停车场（库）

1、停车位总配比数：地上停车位 102 个，地下停车位 918 个；其中地上停车位 102 个属于全体业主共有的，其收益归全体业主所有。委托乙方代为经营的，车位使用人应按车库 / 元/个·月、车位 150 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。停车费包含车库、位场地使用费与车位物业服务费；乙方收取其收入额的 40 %为经营成本。

2、 车库（位）归甲方或其他业主所有，自用或自己出租的，车库（位）所有人应按车库 / 元/个·月、车位 50.00 元/个·月的标准向乙方交纳车位物业服务费。

3、机械车位具体收费标准： / 。

4、新能源电动车共用充电桩服务收费标准： / 。

(三) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放车辆的车位，属于业主共有。

具体收费标准为： 按湖州政府规定收取 。

乙方提取的经营成本为： 人工成本、管理费、税费等相关费用。

(四) 利用共用部位、设施设备进行广告或相关场地进行摆摊设点、 / 等经营活动的，具体收费金额由甲乙双方商定，乙方从该收费中提取其收入额的 40 %为经营成本。

(五) 其他： / 。

第十二条 属于全体业主所有的经营性收益（扣除管理费、税费等经营成本后的收入）由乙方代管并单独列账，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。

本合同终止时，乙方应当对经营性收益收支情况进行审计，并将审计结果在物业管理区域内公示。审计费用由 全体业主承担并从经营性收益中列支 （全体业主承担并从经营性收益中列支、甲方承担、乙方承担）。

实行物业服务包干制收费方式的物业服务项目，乙方应每半年公布一次物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收支情况。实行酬金制物业服务方式的，乙方每年公布一次各项资金收支情况。

第十三条 乙方可以接受业主、非业主使用人委托，提供车辆保管、入室维修等合同约定以外的服务，除政府有规定的外，服务收费按当事双方约定执行。

若当事双方无约定的，乙方对物业内车库（位）的公共部位以及公共设施设备提供日常维保服务，不含车辆保管、保险及车内物品的保管等责任。

第五章 双方的权利义务

第十四条 甲方为未出售或已出售但未交付给物业买受人的物业的实际业主，享受业主的权利并承担业主的义务，同时甲方作为开发建设单位，其他权利和义务约定如下：

（一）甲方在与生产厂家、安装单位签订设施设备购买（安装）协议时，应当约定由生产厂家、安装单位负责乙方技术人员的操作培训，并督促、协调设施设备的生产厂家、设计、施工安装等单位共同配合乙方开展有关工作。

（二）协调、处理乙方在前期介入中，提出的合理化建议和发现的问题。

（三）甲方应当按照有关规定和物业买卖合同的约定，向乙方移交权属明确、资料完整、质量合格、验收通过的物业，并按照相关法律、法规规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

（四）甲方应当委派人员参与现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果。按照相关规定与乙方办理承接验收手续，移交物业共用部位、共用设施设备、共用场地以及相关资料。

（五）物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决存在的问题，导致人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

（六）物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，甲方应当负责修复；造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

（七）物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

（八）审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同。

（九）已竣工但未出售或已出售但未交付给物业买受人的物业，由甲方及时按照规定标准向乙方全额支付物业服务费等费用。

（十）甲方应配合业主向物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府报送筹备首次业主大会会议所需资料、提出成立业主大会的书面报告。

（十一）甲方在本合同约定期限内提前终止合同的，应当经征得本物业管理区域专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数业主同意后，书面通知乙方之日起满三个月合同终止。

（十二）本合同提前终止的，甲方应当按照物业管理及前期物业管理招标投标相关规定及时另行选聘具有物业相应服务资格的物业服务企业，按不低于本合同约定的服务内容、服务标准执行。

（十三）其他：_____ / _____。

（十四）法律、法规规定的其他权利义务。

第十五条 乙方的权利义务

（一）乙方应当就共用设施设备的安装位置、管线走向等事项向甲方提出建议，并参与共用设施设备的安装、调试等工作。

（二）在接管物业项目前，乙方必须对物业的共用部位、共用设施设

备及相关场地等进行查验。与甲方委派的专业人员共同确认现场查验的结果。按照相关规定与甲方办理承接验收手续，接收物业共用部位、共用设施设备、共用场地以及相关资料。乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

（三）擅自承接未经查验的物业，因其缺陷给他人造成损害的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

（四）未经承接验收或查验不合格的物业，乙方有权拒绝接收，直至达到具备移交条件。对符合移交条件的物业，乙方无正当理由不得拒绝接收。

（五）根据临时管理规约、本合同的约定，向业主提供对应服务内容与服务标准的物业服务，引导业主遵守约定，维护物业公共利益和管理秩序。

（六）按照国家、省、市规定的有关物业管理技术标准、行业规范以及本合同约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、非业主使用人及他人的合法权益。

（七）配合各职能部门做好本物业管理区域内的房屋出租报备、违建信息报告、流动人口登记、新能源电动车充电桩安装、文明宣传等工作；

（八）乙方应当通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费等费用的问题；业主不交纳物业服务费的，乙方可以依法向人民法院起诉。

（九）乙方可以将本物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，并对其服务行为承担连带责任，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给他人。

（十）不得擅自占用和改变本物业管理区域内公共建筑和共用设施等用途。

（十一）乙方在本合同约定期限内提前终止合同的，应当经征得本物

业管理区域专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数业主同意后，书面通知甲方之日起满三个月合同终止。

（十二）本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续。

（十三）建立生活垃圾分类投放责任制和日常管理制度，并接受环境卫生主管部门的监督检查；开展生活垃圾分类知识宣传，指导、监督单位和个人分类投放生活垃圾。

（十四）乙方应按照规定申请使用物业专项维修资金，提出维修内容、工程预算方案、施工单位及申请金额等相关事项，并按规定做好公示。乙方对物业专项维修资金申请资料的真实性和有效性，承担相应的法律责任。

（十五）其他：_____ / _____。

（十六）法律、法规规定的其他权利义务。

第六章 违约责任

第十六条 因甲方未能履行本合同约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，由甲方依法承担法律责任。

第十七条 因乙方原因未能履行本合同约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，由乙方依法承担法律责任。

第十八条 因业主（非主业使用人）原因或其他第三方行为造成损害的，由责任方依法承担法律责任。

第十九条 因不可抗力造成的损失，乙方不承担相应责任。

第二十条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准的，

对超出标准的部分，业主和非业主使用人有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和非业主使用人有权要求乙方返还。

第二十一条 本合同其他相关违约责任的约定：

（一）业主或非业主使用人违反本合同约定，逾期支付前期物业服务费的，乙方有权要求业主或非业主使用人支付，并按应付金额每日万分之五支付违约金，对于欠费不缴纳的，乙方可向项目所在地人民法院起诉。

（二）双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

1、因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

2、因抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、抗台、暴风雪等救灾所导致的损害。

3、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或重大过失所导致，不在此限。

4、因甲方、业主或第三者故意或过失所导致的，或业主、使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

5、非因乙方违反本合同义务，业主专有及约定专用部分的火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。

6、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。

7、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经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。

8、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，如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。

9、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，

而甲方、业主未采纳所导致的损害。

10、因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因乙方违反本合同义务而导致以上事故者除外。

11、因情急情况急需抢救其他业主或物业使用人合法生命、财产安全所采取的必要措施如撬门、床、切断能源等紧急避险行为，给相关业主造成的损失。

第七章 其他事项

第二十二条 本合同期限按下述第一种方式确定：

1、自合同签订之日至业主大会召开并选举成立业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效之日时止。

2、在未成立业主委员会前，中标单位未按《前期物业服务合同》执行，经行政主管部门组织的考评小组按《南太湖新区物业管理企业监督考核办法》得出考评的意见低于60分的，或因管理不善造成严重后果，发生重大事项的（具体情况视公安机关或其它政府职能部门最终裁定），行政主管部门有权对中标单位终止委托合同，由中标单位承担违约和赔偿责任，并由行政主管部门重新按规定选聘物业服务企业。

第二十三条 关于合同期限选择

（一）合同期满终止，业主大会和业主委员会尚未成立，甲方和乙方双方同意续约的，双方约定： / 。

（二）合同期满终止，业主大会和业主委员会尚未成立，甲方或乙方不再续约的，合同当事人应当在合同届满三个月前，向对方提出不再续约的意见，并告知物业所在地的居民委员会。由居民委员会按照相关规定并征得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，及时另行选聘具有相应物业服务资格的企业，按不低于原物业服务合同约定的服务标准执行。

(三) 合同期限未满, 但业主大会已经按照规定选聘新物业服务企业的, 自业主委员会与新物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起, 本合同终止。

第二十四条 非业主使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和非业主使用人约定, 但不得违反法律、法规和临时管理规约的有关规定。非业主使用人违反相关规定, 有关业主承担相应连带责任。

第二十五条 本合同的附件与合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同未尽事宜, 双方可另行签订补充协议, 并作为合同附件。

第二十七条 本合同在履行中发生争议, 由双方协商解决, 协商不成, 双方可选择以下第一种方式处理:

- 1、依法向本物业项目所在地人民法院起诉;
- 2、提交/仲裁委员会仲裁。

第二十八条 本合同一式捌份, 甲、乙双方各执叁份, 报物业所在地市、区物业主管部门一份(备案)。

附件：

一、物业管理区域划分意见书或规划平面图

二、物业构成明细

三、物业承接查验协议

四、物业服务内容与服务标准

五、公共能耗费分摊办法

六、前期物业管理招标文件

七、前期物业管理投标书

甲方（签章）

法定代表人

____年____月____日



乙方（签章）

法定代表人

2019年11月26日



附件一：

物业管理区域划分意见书或规划平面图

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	8	/	55233.19
小高层住宅	2	/	10980.19
多层住宅	2	/	8525.03
排屋	4	/	3456.01
别墅	/	/	/
商铺	/	/	/
工业用房	/	/	/
办公楼	/	/	/
自行车库	1481	/	3967.52
机动车车库	1020	/	36476.47
会 所	/	/	/
学 校	/	/	/
体育设施用房	/	/	2884.63
物业管理用房	/	/	235.21
物业经营用房	/	/	325.09
共用设施设备用房	/	/	212.2
其他	/	/	1558.96
合 计			123854.50
备 注			

附件三：

物业承接查验协议

应当包括以下内容：

- 一、物业基本情况；
- 二、承接查验内容；
- 三、承接查验标准；
- 四、承接查验时间、方法、程序及交接工作；
- 五、资料移交问题以及不合格项目的解决方法；
- 六、双方的权利义务；
- 七、违约责任；
- 八、保修条款。

附件四：

物业服务内容与服务标准

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 <u>统一着装</u>、佩戴标志, 行为规范, 服务主动、热情。 6. <u>设有服务接待中心</u>, 公示 <u>24 小时服务电话</u>。<u>急修半小时内</u>、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, <u>提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的</u>, <u>在明确位置公示服务项目与收费标准</u>。 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. 按有关规定和合同约定规范使用物业专项维修资金。 10. 每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见, 满意率 <u>80%</u> 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, <u>适时</u> 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物业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 <u>日</u> 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, <u>做好巡查记录</u>, <u>并及时维修养护</u>。 4. 按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约 (临时管理规约) 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。<u>每日巡查 1 次</u> 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. <u>小区主出入口设有小区平面示意图</u>, <u>主要路口设有路标</u>。各组团、栋及单元 (门)、户和 <u>公共配套设施、场地</u> 有明显标志。

(三) 共用设施设备 维修保养	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、更新改造计划和物业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 小时值勤，早 7 点至 10 点站岗，午 16 点至 19 点站岗，并有详细的交接班记录和外来车辆的登记记录。 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. 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，大型物件搬出小区实行登记。 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。
(五) 保洁服务	1. 小区内按环卫部门要求设置垃圾桶，每天清运不少于 2 次，保持垃圾桶清洁、无异味、无残缺破损、密闭性良好；已配置的公共区域果壳箱或垃圾桶，每天清运不少于 2 次，保持果壳箱或垃圾桶清洁、无异味；监督生活垃圾分类投放，对不符合分类投放要求的行为进行指导、劝告；将分类投放的生活垃圾分类运至指定集中接驳点；将生活垃圾交由有相应资质的单位收集、运输，清运完毕后将垃圾桶推回原位，并对接驳点进行地面清洗；发现生活垃圾投放不符合分类要求的，应当要求投放人按要求进行分拣后再进行投放；投放人不按要求分拣的，应当拒绝其投放，并报告市容环卫主管部门处理。 2. 小区内应设置建筑装修垃圾和大件垃圾集中堆放点，并联系有关部门及时清运。 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；一层共用大厅每周拖洗 1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每 15 日清洁 1 次；路灯、楼道灯每 7 日清洁 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，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鼠、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。

(七) 收费 执行 情况	1. 实行明码标价, 将物业服务企业名称、小区基本情况、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内的醒目位置公示。 2. 严格执行规定的收费项目、收费标准、提供质价相符的服务, 没有价格违法行为。 3. 物业服务企业费用收支合理。 4. 业主对物业服务质量及收费满意, 无有效投诉。
说明	1、空格部分, 依据《湖州市区物业服务收费管理实施办法(试行)》和本物业管理区域所确定的服务等级进行填写; 2、关于生活垃圾分类处理所产生的管理服务费用, 可以按照物价部门的相关规定, 由甲乙双方协商确定。

附件五：

公共能耗费分摊办法

一、为使各位业主/非业主使用人合理分摊本区域的公共能耗费用，制定本办法。

二、本办法所指的公共能耗包括共用电梯、增压水泵等高能耗设施设备运行所需的水、电、气（油）等能耗费用。

三、公共能耗费按业主或使用人的产权证建筑面积比例进行分摊。

四、公共能耗费按公共设施设备运行计量表产生的数值方式计算。

五、公共能耗费按0.6 元/月·平方米收取。

六、采取预交公共能耗费的，业主、非业主使用人预交的公共能耗费不足的，应及时予以补足；若有结余的，将结转入下一周期的公共能耗费用。

七、业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳公共能耗分摊费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

八、业主转让物业时，须结清转让之前的公共能耗费。

九、_____ / _____。

附件六：

前期物业管理招标文件

附件七：

乙方前期物业管理投标书