

融信·锦溪花园

前期物业服务合同

临时管理规约



提示与说明

一、为规范前期物业服务行为，依照《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》、《四川省物业管理条例》、《四川省合同监督条例》等有关法律法规，四川省住房和城乡建设厅与四川省工商行政管理局联合制定本合同示范文本，供前期物业服务合同双方在订立合同时使用。

本合同示范文本由四川省住房和城乡建设厅与四川省工商行政管理局负责解释。

二、前期物业服务合同双方在订立、履行合同时，应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，相互尊重，充分协商，严格履行。

三、使用本合同示范文本的，不得修改相关内容。参照本合同示范文本订立合同的，不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

使用本合同示范文本又订立补充协议，补充协议与本合同示范文本的内容相抵触的，不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

四、本合同示范文本由通用条款和专用条款组成。通用条款是指不能或者不必协商的条款，专用条款是指当事人在订立合同时应当或者可以协商的选择性、填充性条款。

选择性条款中的可选项前用“□”符号标示，选择时在该符号内划“√”表示肯定或者划“×”表示否定。填充性条款中标示有下划线，双方将协商达成的一致意见填入，无意见的划“×”、或者“—”表示删除该填充性条款。

五、一方当事人预先选择或者填充，在订立合同时未与对方协商的条款，视为格式条款。任何一方不得利用格式条款对相对人做出不公平、不合理的规定，并且应当自觉接受政府有关部门、行业组织的监督。

六、与合同订立、履行有关的通知、说明或者合同中的另附页等书面文件，是合同的组成文件，双方确认后应当签字盖章，注明日期。

七、本合同示范文本的下划线部分可以根据实际需要延长或者缩短。

前期物业服务合同

编号：

甲方（建设单位）：成都融恒房地产开发有限公司

营业执照注册号：91510106MA6CND4X5Q

企业资质证书号：510106DE3434779Z

组织机构代码：×

法定代表人：陆清龙

通讯地址：成都市武侯区交子大道 333 号中海国际 E 座 4 楼

邮政编码：610000 联系电话：028-85001231

委托代理人：××× 联系电话：××××××

通讯地址：××××××

邮政编码：×××××× 联系电话：××××××

乙方（物业服务企业）：福建融信世欧物业管理集团有限公司

营业执照注册号：91350111574708155M

企业资质等级及证书号 (建)115047

组织机构代码：×

法定代表人：马祥宏

通讯地址：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

邮政编码：350001 联系电话：0591-83059900

委托代理人：××× 联系电话：××××××

通讯地址：××××××

邮 政 编 码： ×××××× 联 系 电 话： ××××××

为明确物业服务中的权利和义务，依照《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》、《四川省物业管理条例》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方以☒招投标☐协议方式选聘乙方提供前期物业服务，并就前期物业服务有关事宜协商一致，订立本合同。

第一条 本合同对业主的效力

甲方与物业买受人订立物业买卖合同时，将《临时管理规约》与本合同作为物业买卖合同的附件。

物业交付前，乙方提供服务的受益人为甲方，甲方享有本合同约定的权利，履行本合同约定的义务；物业交付后，乙方提供服务的受益人为业主（包括物业实际使用人，下同），业主享有本合同约定的相关权利，履行本合同约定的相关义务。

第二条 委托物业项目基本情况

委托物业项目（以下简称本物业）名称：融信锦溪花园

物业类型：☒居住物业（☐多层住宅☒高层住宅☐别墅☐）

☒公共物业（☐办公、写字楼☐商业☐工业园区☐）

坐落位置：成都市 市 金牛区 百寿 路

东至 百寿路

南至 清江东路

西至 大庆路

北至 文华路

规划建筑面积：62612.02 平方米

规划平面图见附件一，物业管理区域内的物业构成细目见附件二。

第三条 乙方提供物业服务的内容

(一) 根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、工作计划并组织实施；保管相关的工程技术资料、承接查验资料并告知全体业主；

(二) 负责建筑物共用部位的维护和管理。本物业共用部位细目见附件三；

(三) 负责共用设施设备的日常运行、维护和管理。本物业共用设施设备细目见附件四；

(四) 负责物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等；

(五) 负责物业公共园林、景观及设施的养护和管理；

(六) 负责本物业管理区域内的公共秩序维护、车辆停放等事项；

(七) 负责物业服务档案的建立和管理；

(八) 装饰装修管理；

(九) ××××××。

第四条 物业服务标准

乙方按照以下第(一)种物业服务标准提供物业服务：

(一) 《四川省住宅物业服务标准》中的五级物业服务标准。详见附件五；

(二) 约定的标准。详见附件五。

第五条 合同的履行期限

本合同的履行期限为以下第(二)种：

(一) 自×年×月×日起至×年×月×日止。

(二) 自本合同生效日起至业主委员会代表全体业主与续聘或重新选聘的物业服务企业订立的物业服务合同生效时止。

第六条 物业服务费

(一) 计费方式

本物业前期服务费为以下第 1 种计费方式:

1、包干制。由甲方、业主向乙方交纳物业服务费用, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

2、酬金制。在预收的物业服务费用中按以下第 × 种方式提取酬金, 其余全部用于本合同约定的支出, 结余或者不足均由甲方、业主享有或者承担:

(1) 每 ☐ × 月 ☐ × 年在应收的物业服务费用中按 × % 的比例提取酬金;

(2) 每 ☐ × 月 ☐ × 年在应收的物业服务费用中提取 × 元的酬金;

(3) ×××××。

实施酬金制计费方式, 乙方向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算, 每年 × 月 × 日至 × 月 × 日向全体业主公布物业服务资金的收支情况, 并接受 × 审计监督。

(二) 收费标准

物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取。未办理房屋所有权证的, 按房屋测绘机构实测的房屋建筑面积收取。

1、居住物业类:

☐ 多层住宅: × 元/平方米·月

☒ 高层住宅: 3 元/平方米·月

☐ 别墅: × 元/平方米·月 m^2 ×: × 元/平方米·月

2、公共物业类:

☐ 办公、写字楼: × 元/平方米·月

☐ 工业园区: × 元/平方米·月

☐ ×: × 元/平方米·月

(三) 交费人

自本合同生效之日起,甲方尚未出售或尚未交付的物业,物业服务费由甲方足额承担;已交付的物业,物业服务费由业主承担。

(四) 物业服务费构成

物业服务费包括物业服务成本(由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、管理费分摊、固定资产折旧以及经业主同意的其它费用组成)、法定税费和乙方的合理利润。

物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施大、中维修、更新、改造的费用,建筑物及其附属设施大、中维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支,并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

(五) 物业服务费交纳

甲方的物业服务费从本合同生效之日起按 ☐月 ☐季 ☒半年交纳。业主的物业服务费从物业交付次日起首次按 ☐月 ☐季 ☒年度交纳,后期按 ☐月 ☐季 ☒半年交纳。

甲方、业主于每个缴费周期起始日起 5 日内交纳物业服务费。逾期未交纳的,乙方以通知书、电子邮件、手机短信等书面形式催告甲方、业主在合理期限内交纳。经催告后无正当理由仍未交纳的,承担违约责任,每延迟1日支付逾期未付金额千分之三的违约金。

(六) 其它

1、物业所有权人与物业实际使用人约定由物业实际使用人交纳物业服务费的,从其约定。物业所有权人负连带责任。物业所有权人与物业实际使用人之间的交费约定,物业所有权人及时书面告知乙方。

2、物业所有权发生转移的,原业主结清物业服务费。物业服务费结算至产权转移之日止。

3、乙方对同一物业管理区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的,

按统一标准收取物业服务费。

4、在本合同期内，业主依法将住宅用房改为非住宅用房的，该物业的物业服务费为___/___元/平方米·月。

第七条 车位使用及车辆停放服务费

(一)有产权车位、车库的机动车辆停放服务费：车位使用人按地面车位(含架空层车位)___×___元/平方米·月、地下车位___80___元/个·月、封闭式车库___×___元/个·月、___×___车位___×___元/个·月的标准向乙方交纳。

(二)占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的，车位使用人按照___×___元/个·月的标准交纳车辆停放服务费。所交纳费用扣除管理成本的所得收益归全体业主所有。

(三)其他车辆停放服务费：

摩托车___20___元/辆·月；

电瓶车___30___元/辆·月；

自行车___10___元/辆·月；

___×___元/辆·月。

以上(一)至(三)项车辆停放服务费☒包括☒不包括车辆保管费用。

第八条 特约服务

特约服务是指除本合同第三条所约定服务内容之外的其他服务，包括家政保洁、维修服务、私家花园养护服务、房屋、车位的租售服务等。业主需乙方提供的，由业主另行自行承担费用并与乙方订立特约服务合同。

第九条 甲方权利义务

(一)要求乙方按本合同约定提供物业服务，对乙方提供的物业服务有监督、建议的权利；

(二)审定乙方提交的物业服务方案及公共管理制度，听取乙方提出的合理

(三) 监督并协助乙方物业服务工作的实施, 临时管理规约及公共管理制度的执行;

(五)按照国家有关规定和物业买卖合同的约定,移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的物业;

(七) 催告物业买受人按照商品房买卖合同约定接收物业;

(九) 委托乙方对本物业管理区域内物业的公共部分进行经营管理;

第十条 乙方权利义务

(二)将房屋装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注意事项告知业主;

(四)对甲方、业主违反国家、本省有关物业管理的法律法规和临时管理规约的行为，进行劝阻，劝阻无效的及时书面报告有关行政主管部门；

(五) 依照本合同约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务，并承担物业服务责任，接受甲方、业主的监督；

(六) 依照国家、本省有关规定和本合同约定, 制订物业服务方案和公共管理制度。

负责编制本物业的年度维修养护计划, 并组织实施;

(七) 不将本物业整体或主要义务委托给其他方管理,但可以将本合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业;

(八) 在本物业的显著位置,将服务项目和收费标准等有关情况进行公示;

(九) 妥善保管和使用本物业档案、物业服务档案资料,及时记载有关变更信息,不将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途;

(十) 按照《成都市房屋使用安全管理条例规定》进行房屋装修管理;对改变房屋使用性质(住改商等)、破坏房屋结构的装饰、装修等违规违法行为履行告知、劝阻制止和报告的职责。

(十一) 物业服务区域内发生重大事件的,物业服务企业应当按照有关规定及时向相关行政主管部门、专业单位报告。

(十二) 业主大会成立前,甲方应配合乙方制定本物业管理区域内物业共用部位、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的,甲方、业主、物业使用人应给予必要的配合。

(十三) 乙方可在法律允许的范围内采取规劝、提起诉讼、禁止装饰装修材料进入物业管理区域、请装修施工人员离开物业管理区域、拆除违规广告、条幅、标识等必要措施,制止业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》和物业管理区域规章制度的行为。

(十四) 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、装修管理服务等事项进行约定,并事先告知业主或物业使用人装饰装修的禁止行为和注意事项。

第十一条 共有部分经营收益

(一) 属于业主所有的共有部分经营收益,按以下第 2 种方式处理,

定期向所有权益人公布并提供查阅:

1、按照业主专有部分占物业管理区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金；

2、补充物业服务费的不足；

3、×××。

(二)本物业管理区域内属于甲方所有或商品房买卖合同约定甲方享有收益权的物业共用部位、共用设备设施，由甲方及其指定的公司享有占有、处分、使用及收益权利。

第十二条 物业服务用房和业主委员会议事活动用房

甲方在本物业承接查验协议签订后 5 日内按有关规定向乙方无偿提供并移交经过装修能够直接投入使用的物业服务用房和业主委员会议事活动用房。

物业服务用房建筑面积为 259.1 平方米。其中地上建筑面积为 130.01 平方米（含业主委员会议事活动用房，建筑面积为 33.46 平方米），位于 3 ☒号楼 ☐幢 ☐座 ☐单元 首层 ☐号；地下建筑面积为 129.09 平方米，位于 3 ☐号楼 ☐幢 ☐座 ☐单元 -1层 ☐号；

物业服务用房、业主委员会议事活动用房属全体业主共有，乙方和业主委员会无偿使用并负责维修、养护，不进行买卖和抵押，不改变其用途。

第十三条 共有部分物业承接查验

(一)甲方在物业竣工验收合格后，交付业主使用 15 日前，与乙方办理完成查验工作，签订承接查验协议。

(二)物业承接查验，按下述第 2 种方式：

- 1、邀请业主代表以及物业所在地房地产行政主管部门参加；
- 2、聘请相关专业机构协助进行。

(三)乙方对物业管理区域内共有部分及相应的物业档案查验，现场查验 20 日前，甲方向乙方移交以下资料：

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、共用设施设备清单及其安装、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、物业承接查验所必需的其他资料。

（四）乙方查验发现共有部分与竣工图及其规划设计审批文件不符或者有质量安全隐患的，书面告知甲方，甲方按照规定处理，甲方未能及时整改的遗留问题，双方约定按以下方式解决：

_____ × _____。

（五）本物业承接查验费用由 ☒ 甲方 ☐ 乙方按照 ☐ 包干 ☒ 按实结算、承接查验费用按规划建筑面积 _____ × _____ 元/平方米。

（六）物业承接查验协议作为本合同的补充协议，具有同等法律效力。

第十四条 专项维修资金

（一）专项维修资金的归集和使用按照国家和省的有关规定执行。

（二）专项维修资金用于物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造。专项维修资金存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

（三）业主转让物业时，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，与房屋所有权同时转让。

（四）乙方每年至少公布一次专项维修资金的使用情况，接受业主的监督。业主委员会成立后，由业主委员会公示。

第十五条 物业保修

甲方按照国家和省规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

甲方委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务的，相关服务内容和费用由双方另行约定。

第十六条 免责条款

以下情形乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业服务不能继续履行的，乙方及时通知甲方、业主并应当在合理期限内提供证明。但乙方迟延履行后发生不可抗力的，不免除责任，乙方未采取适当措施防止损失扩大的，就扩大的损失乙方不免除责任；

（二）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；

（三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（四）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；

（五）因非乙方责任而出现需要维修的项目，但相关业主或使用人不配合而造成的损失；

（六）业主改善自用部分、使用共用部分时，包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利，而业主未采纳建议或未接受阻止，导致损害后果的；

（七）业主或物业使用人的财产与人身安全的保险由业主或物业使用人自行购买，若业主或物业使用人未及时对其房屋等财产或人身安全购买保险，则由此引发的后果由业主或物业使用人自行负责。

（八）刑事案件导致的损害，但乙方履行职务导致的刑事案件除外。

第十七条 合同的变更、解除与终止

（一）合同履行期限内，经乙方与本物业管理区域内专有部分占建筑物总面

积过半数且占总人数过半数的业主协商一致，可订立变更协议或补充协议。

(二) 有下列情形之一的，需要调整物业服务收费标准的，物业服务企业与甲方、业主协商，并经甲方、本物业管理区域内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：

- 1、公共服务产品能耗价格调整的；
- 2、业主要求物业服务内容和物业服务等级变动的；
- 3、物业管理区域内共用设施设备维修养护费用调整的；
- 4、其他政策性费用调整的。

(三) 合同履行期限内，业主违反本合同约定的义务，致使乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求业主在合理期限内解决，逾期未解决的，乙方可解除合同；造成乙方经济损失的，业主承担赔偿责任。

(四) 合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务内容、标准，甲方、业主有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给甲方、业主造成重大损失的，甲方、业主可解除合同。

(五) 合同履行期限截止，本合同终止。业主大会仍未成立的，除乙方提出终止外，本合同期限自动顺延。经本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主要求，续聘或重新选聘物业服务企业。

第十八条 违约责任

(一) 乙方擅自提高收费标准的，对超出标准部分，业主有权拒绝交纳；已经交纳的，乙方予以返还，并向业主支付0.01%的违约金。

(二) 业主未按时、足额交纳物业服务费，经乙方书面催告限期交纳仍未交纳的，承担违约期间未付金额每日0.03%的违约金。业主有正当理由的除外。

(三)业主违反本合同约定,致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准,给乙方造成损失的,业主向乙方承担违约责任;给其他业主或第三人造成损失的,违约方还应负责赔偿,乙方可先行赔付后由违约业主全额承担赔付金额。业主不得以甲方违反合同约定等为由拒绝或主张减免交纳物业服务费。

业主违反本合同约定,致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准,给乙方造成损失的,承担赔偿责任;给甲方、其他业主或第三人造成损失的,违约方还应负责赔偿,乙方可先行赔付后由违约业主全额承担赔付金额。

(四)乙方未履行合同义务或履行合同义务不符合约定的,甲方、业主有权要求乙方在合理期限内整改,逾期未整改,给甲方、业主造成损失的,承担赔偿责任。

(五)甲方、乙方任何一方无正当理由提前解除合同的,应当向对方支付5000元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的,承担赔偿责任。

(六) × 。

第十九条 争议解决方式

履行中发生争议的,双方协商解决,也可以请求有关部门或行业组织调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的,按以下第(二)种方式解决:

(一)提交×仲裁委员会仲裁;

(二)依法向乙方住所在人民法院起诉。

第二十条 其他约定

为维护公众、业主、使用人的切身利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件,乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的,当事双方按有关法律规定处理。

第二十一条 合同的生效

合同一式五份，双方各执两份，县（市、区）房地产行政主管部门
备案一份，售房现场、物业服务处各公示一份，自订立之日起生效。



甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

2018年8月24日



乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：



2018年8月24日

临时管理规约

成都市房产管理局 编制

临时管理规约（示范文本）使用说明

1、本规约为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。当事人应当仔细阅读本示范文本的内容，对规约条款及专业用词理解不一致的，可向当地房产管理部门咨询。

2、本示范文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

3、本示范文本中所指物业类型分为：住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他类型物业。当建筑区划内（整体、单体），非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计；非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大的物业类型计。

4、根据国务院《物业管理条例》第二十二条的相关规定，建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定；建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

5、根据国务院《物业管理条例》第二十三条的相关规定，建设单位应当在物业销售前将本临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明；物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守本临时管理规约予以书面承诺。

6、本示范文本条款由成都市房产管理局负责解释。

临时管理规约

第一条 （目的）

为维护本建筑区划内全体业主、使用人在物业管理中的合法权益,促进管理、维护、养护建筑区划内物业共有部分和维护相关区域的环境卫生、公共秩序等活动能正常持续进行,建设管理有序、服务规范完善、秩序良好、环境优美、文明和谐的物业管理区域,根据有关法律法规,制订本规约。

第二条 （物业基本情况）

建筑区划名称: 融信锦溪花园 (以规划审批的项目立项名称为准);

建筑区划座落: 成都市金牛区 (区、市、县) 百寿路街道段(巷)号;

建筑区划四至:

东 百寿路 南 清江东路

西 大庆路 北 文华路

建筑区划构成(包括经济技术指标,见附件一);

建筑区划所属物业类型: 住宅 (住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他类型物业)。

第三条 （物业共有部分）

根据有关法律、法规规定和物业买卖合同约定,业主享有以下共有部分的所有权:

(一)由单幢建筑物的相关业主共有的部分,包括该幢建筑物的业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等) 本体公用排烟道(管)、×、等部位以及该幢建筑物的业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、建筑智能化系统、×等设备。

(二)由建筑区划内全体业主共有的部分,包括全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房屋、地下排水管、景观实体、围墙、×等。

本建筑区划内共有部分明细表,见附件二。

第四条 （共有部分的管理、经营与收益分配）

（一）属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用；

（二）业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

（三）全体业主一致同意在业主大会设立前，按照前期物业服务合同约定利用物业共有部分经营的，应当符合法律、法规和本规约的规定，并委托物业服务企业或其他管理人统一实施。

（四）利用物业共有部分经营所得收益，属于全体业主共有部分，按下列第2种方式分配：

1、用于补充建筑物及其附属设施维修资金，统一归集到市维修资金监管专户；

2、用于弥补建筑区划内物业服务费用的不足；

3、 × 。

属于相关业主共有部分，按下列第2种方式分配：

1、用于补充建筑物及其附属设施维修资金，统一归集到市维修资金监管专户；

2、用于弥补相关建筑物的物业服务费用不足；

3、 × 。

（五）物业服务企业或其他管理人违反前期物业服务合同约定，从履约保证金中抵扣的违约金，属于全体业主所有，并用于补充建筑物及其附属设施维修资金，统一归集到市维修资金监管专户。

（六）所得违约金和利用物业共有部分经营所得收益，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配。

（七）物业服务企业或其他管理人应当至少每半年在建筑区划内公布全体业主共有部分、部分业主共有部分物业经营所得收益的收支情况，接受业主的监督。

（八）业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施专项维修资金的，不得享有所得违约金和经营物业共有部分业主所得收益的分配。

（九）业主转让建筑物内的专有部分，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第五条 （共有部分的保险）

本建筑区划内物业共有部分及公众责任保险，由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小享有权利、履行义务，并由开发建设单位选聘的物业服务企业或其他管理人代行办理相关手续；并在前期物业服务合同中约定。

业主的家庭财产与人身安全的保险由业主自行办理。

第六条 （开发建设单位所有的部分）

在本建筑区划内，根据物业买卖合同，以下部分属开发建设单位所有：

- 1、未出售的地下停车场（库）；
- 2、未出售的房屋产权；
- 3、开发商名下的自营项目。

第七条 （建筑区划的调整）

对本建筑区划进行调整的，应按照相关规定，并经本建筑区划内专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意；由开发建设单位或者相关区域内 20%以上业主向物业所在区（市）县房产管理部门提出调整建筑区划要求。

第八条 （业主的权利与义务）

业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《成都市物业管理条例》以及相关法律、法规、规章政策的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

第九条 （物业服务企业的选聘）

在业主大会设立前，由开发建设单位成都融恒房地产开发有限公司依法通过公开招投标（协议、邀请招投标、公开招投标）方式选聘的福建融信世欧物业管理集团有限公司成都分公司（物业服务企业或其他管理人名称），依据前期物业服务合同对本建筑区划提供前期物业服务。

前期物业服务合同内容作为开发建设单位与物业买受人订立的物业买卖合同内容之一。在有效期限内，前期物业服务合同的效力不随物业所有权的变化而丧失。

第十条 （物业服务费用及其交纳、监督）

各业主同意，物业服务收费采取包干制（包干制/酬金制）方式；按业主专有部分面积大小共同负担；自专有部分交付之日的次月起至前期物业服务合同终止之日发生的物业服务费用（物业服务资金），按照前期物业服务合同的约定足额交纳。

物业服务收费采取酬金制方式的，由物业服务企业或其他管理人每年 × 月 × 日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受审计监督；审计监督的实施在前期物业服务合同中另行约定。

业主与使用人约定由使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主委托物业服务企业或其他管理人提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定；物业服务企业或其他管理人应当将服务项目、服务质量、服务标准进行公布。

第十一条 （水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任）

本建筑区划内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳有关费用。

物业服务企业或其他管理人接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公布委托合同，业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务企业或其他管理人按时足额交纳水、电、气、信息、环卫等费用，并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按本规约第二十六条的相关规定承担违约责任。

水、电、气、信息、环卫等设施的维修责任，由业主、专业单位按照相关规定承担；前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用；属于业主共同所有的，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维修费用。

第十二条 （业主大会的设立）

各业主同意，当本建筑区划内的专有部分交付的建筑面积达到建筑物总面积50%以上，或者首次交付专有部分之日起已满两年且入住的建筑面积达到建筑物总面积20%以上，依法在成都区（市）县房产管理部门、街道办事处、乡（镇）人民政府指导下，召开首次业主大会会议，设立一个业主大会，并选举产生业主大会的执行机构业主委员会。

业主大会由本建筑区划内的全体业主组成。首次业主大会会议的召开、筹备组的组成、首届业主委员会的选举产生、委员候选人的产生办法等，均按《成都市物业管理条例》及其相关规定执行。

筹备设立业主大会的必要经费由本物业的开发建设单位承担。

前期物业服务中，业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的，不享有首次业主大会会议上的投票权。

第十三条 （相邻关系）

各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本規約约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十四条 （物业的使用）

本建筑区划内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本建筑区划《房屋使用说明书》的约定，并按照下列规定使用物业：

（一）按照规划管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分使用性质；鉴于本建筑区划的物业特性，严禁将住宅改变为餐饮、娱乐、办公、仓储等经营性用房；

（二）进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和《成都市城市房屋装修结构安全管理规定》的规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务企业或其他管理人，并与其签订室内装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全；主动配合物业服务企业或其他管理人依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分。施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，晚间18时至次日上午8时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

（四）因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

(五) 安装空调, 应当按照房屋设计预留的位置安装, 未预留位置的, 按照有关规定或者物业服务企业或其他管理人指定的位置安装;

(六) 合理使用水、电、气、信息、环卫等共有设施设备, 不得擅自拆改相关管线、设备;

(七) 使用电梯, 应遵守本建筑区划内电梯使用管理规定;

(八) 停放车辆, 应遵守本建筑区划内车辆停放有关规定;

(九) 阳台封闭, 应遵守城市管理部门的规定, 禁止改变房屋整体外观、超出房屋使用面积范围;

(十) 房屋功能, 住宅不得擅自改变其使用性能(从事商业活动、违法事项等), 如需住改商需遵守城市管理部门的规定办理相关经营许可手续;

(十一) _____/_____;

(十二) 法律、法规政策的其他规定。

第十五条 (使用物业的禁止行为)

业主、使用人在使用物业中, 除应当遵守法律、法规政策的规定外, 不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为:

(一) 擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;

(二) 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

(三) 占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、物业服务用房、自行车房(棚)以及属于业主共有的停车场(库)等共有部分。

(四) 损坏或擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共有设施设备;

(五) 违法搭建建筑物、构筑物;

(六) 不按规定堆放物品、倾倒垃圾、污水或者抛掷杂物;

(七) 违反规定堆放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质或超负重等物品和排放有毒、有害、危险物质及敞放、敞养家禽、宠物, 影响公共环境、破坏绿地等;

(八) 践踏、占用绿化地, 损坏、涂划园林建筑小品;

(九) 影响市容观瞻或本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等;

(十) 随意停放车辆, 鸣喇叭或以其他方式制造超过规定标准的噪音;

(十一) 擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架等其他结构，不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理；

(十二) 使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁；

(十三) 危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为；

(十四) _____/_____；

(十五) _____/_____；

(十六) 法律、法规、规章政策禁止的其他行为。

第十六条 （物业的维修养护）

业主、使用人同意按照下列规定维修养护物业：

(一) 对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；

(二) 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业或其他管理人应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合；相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责维修并承担赔偿责任；

(三) 因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向物业服务企业或其他管理人提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当赔偿；

(四) 物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业专有部位应急维修的，物业服务企业或其他管理人可在通知公安机关、社区居民委员会或者业主委员会 3 名以上委员到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担；

(五) 当物业服务企业或其他管理人对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合；有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任；

(六) 本建筑区划内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或使用功能障碍，由建设单位负责解决；

建设单位拒绝维修或者拖延维修的，业主可以自行或者委托他人维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十七条 （物业保修金）

建设单位不履行保修义务的，业主可以按照《成都市物业管理条例》等相关规定提出申请，经市或区（市）县房产管理部门核实后，由社区居民委员会组织维修，其费用按照相关规定从建设单位依法交存于专户管理银行保修金分户中垫支。

第十八条 （建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用）

业主应当按照相关规定缴存、使用、续筹本建筑区划内建筑物及其附属设施维修资金。

使用建筑物及其附属设施维修资金的，由物业服务企业或其他管理人按照有关规定，根据维修项目提出维修资金使用方案，并经建筑物及其附属设施维修资金列支范围的专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

业主转让物业专有部分的，其缴存的建筑物及其附属设施维修资金同时转让，但仍存于该门户号的分户帐中。

第十九条 （物业转让、出租的相关事项）

业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起 30 日内，将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业或其他管理人。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

房屋出租必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准；不得擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

对违反本规约出租或转租的，物业服务企业或其他管理人可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业或其他管理人结清物业服务费用、物业服务资金、建筑物及其附属设施维修资金；出租物业，约定由承租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。

第二十条 （业主提交通讯联系方式的义务）

业主应当向建设单位、物业服务企业或其他管理人提供联系地址、通讯方式。

第二十一条 （违反物业使用禁止行为的处置）

业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十二条 （相关工作的配合）

业主、使用人应当积极配合公安机关、街道办事处、（乡）镇人民政府、社区居民委员会等相关部门、单位做好本建筑区划内计划生育、流动人口、犬只管理等工作；对于相关部门进入本建筑区划内监督检查、行政执法的，业主、使用人、物业服务企业或其他管理人不得阻挠。

第二十三条 （未按规定交纳物业服务费用的责任）

业主未按规定交纳物业服务费用（物业服务资金）的，物业服务企业或其他管理人可以在本建筑区划内公布物业服务费用（物业服务资金）收交情况，并注明欠缴费用的业主房门号进行催讨；仍不交纳的，物业服务企业或其他管理人可以（二）：

- (一) 依法向成都仲裁委员会申请仲裁;
- (二) 向人民法院提起诉讼。

第二十四条 （授予物业服务企业或其他管理人的权利）

全体业主同意在物业服务中，授予物业服务企业或其他管理人以下权利：

- (一) 根据有关法律法规、本规约和前期物业服务合同, 制定必要的规章制度, 并督促业主、使用人遵守、执行;

(二) 采取批评、规劝、警告等方式制止业主、使用人违反本规约的行为；对业主、使用人违反本规约第十四条、第十五条规定的行为，物业服务企业或者其他管理人制止后，业主、使用人拒不改正的，物业服务企业或者其他管理人可以采取下列措施予以制止：

- 1、禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本建筑区划；
- 2、与所在辖区的城市管理部门报备处理；
- 3、对违规业主责令其停工，物业出具违章整改通知书，由业主进行签署整改；
- 4、 / ;

(三) _____/_____;

(四) _____/_____。

第二十五条 (物业服务企业或其他管理人的变更)

前期物业服务期间发生下列情形之一的,由全体业主共同决定或建设单位作为招标人依法另行选聘物业服务企业或其他管理人:

(一) 物业服务企业或其他管理人违反前期物业服务合同约定的义务,或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动,致使不能完成合同约定的服务事项和质量的;

(二) 物业服务企业或其他管理人提出解除合同;

(三) 物业服务企业或其他管理人因解散、破产等原因无法履行前期物业服务合同的;

(四) 前期物业服务合同约定由全体业主共同决定或建设单位作为招标人依法另行选聘物业服务企业或其他管理人的情形。

建设单位作为招标人依法另行选聘物业服务企业或其他管理人的,应根据本建筑区划规模、实施物业服务的客观需要等拟订选聘物业服务企业或其他管理人的方案;拟定选聘方案,应事先听取业主意见和建议;选聘方案确定后应在建筑区划内公告。

因物业服务企业或其他管理人突然撤离等原因,建设单位或全体业主无法及时另聘新物业服务企业或其他管理人的,在另聘新物业服务企业之前,建设单位、业主可以请求物业所在地街道办事处、(乡)镇人民政府或者区(市)县房产管理部门指定物业服务企业临时代管;临时代管期间的物业服务费用,按照临时代管前的前期物业服务合同约定的物业服务费用标准执行,并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

第二十六条 (违反规约的责任)

业主、使用人违反本规约规定,侵害他人合法权益的,物业服务企业或其他管理人有权要求其改正;业主、使用人拒不改正的,应承担以下违约责任:

(一) 向全体业主或相应业主支付违约金 0.5% ;

(二) 损害赔偿;

(三) _____/_____ ;

第二十七条 (连带责任)

使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第二十八条 （纠纷的处理与相关民事诉讼）

业主之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，由物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会进行调解；调解不成的，采取以下____（一）____方式解决：

（一）依法向成都仲裁委员会申请仲裁；

（二）向人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担；属共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第二十九条 （规约的制定）

本规约由开发建设单位制定，开发建设单位在销售物业时应向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与开发建设单位签订物业买卖合同时，应当书面承诺遵守本规约。

第三十条 （规约的效力）

本规约对本建筑区划内的各业主和使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

本规约自本建筑区划内的首套物业销售之日（×____年____月____日）起生效，至首次业主大会会议依法召开并表决通过《管理规约》后终止。

第三十一条 （规约的执有）

本规约作为物业买卖合同的附件，由开发建设单位和物业买受人各执一份；并由开发建设单位抄送一份样本向市房产管理部门或五城区（含高新区）外的物业所在地区（市）县房产管理部门备案。

附件一：

建筑区域规划

(附图)

附件二：

物业构成明细单

类 型	楼（幢）号	套（单元）数	建筑面积 （平方米）
高层住宅	1 栋 2 栋 3 栋	340 套	43997.49
自行车库	1 栋 3 栋地下室夹层		527.05
机动车车库	地下室负一层及负 二层	440 辆	14783.05
全民健身场所	1 栋 2 栋	1 栋为儿童设施 2 栋为全民健身设 施	352.17
消防监控室	地下室负一层		86.89
物业服务用房	3 栋首层及地下室 负一层		259.1
合 计			60005.75
备 注			

附件三：

物业共用部位细目

- 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；

附件四：

物业共用设施设备细目

1、电梯：

垂直梯 6 部；扶梯 0 部；_____。

2、绿化率：以测绘为准%，计以测绘为准平方米；

楼间、集中绿地以测绘为准平方米；

砖石铺装以测绘为准平方米。

3、区域内市政：

【道路】 【楼间道路】 _____ × _____ 平方米；

【室外上下水管道】 _____ × _____ 米；

【沟渠】 _____ × × _____；

【蓄水池】 _____ 个；

【化粪池】 _____ 个；

【废水井】 _____ 个；

【污水井】 _____ 个；

【雨水井】 _____ 个；

变配电系统包括_____；

高压双路供电电源_____；

公共照明设施【路灯】 _____ 个；【草坪灯】 _____ 个；【 × 】 _____ 个；

【物业管理区域的外围护拦及围墙】 _____；

【高压水泵】 【高压水箱】 _____ 个；

【污水泵】 _____ × _____ 个；

【中水及设备系统】 _____ × _____；

【 × 】 _____ × _____。

- 4、【燃气调节站】_____个_____；
- 5、消防设施包括_____；
- 6、监控设施包括_____；
- 7、避雷设施包括_____；
- 8、空调设备：【中央空调系统】使用范围_____×_____；
- 9、电视共用天线_____；
- 10、电脑网络线_____；
- 11、电讯电话_____；
- 12、地上机动车停车场_____无_____个车位，_____无_____平方米；
- 13、地下机动车停车场 440 个车位，14783.05 平方米；
- 14、非机动车库 527.05 平方米，地上 0 平方米；
- 15、垃圾中转站 1 个；
- 16、信报箱 × 个；
- 17、共用设施设备用房 1094 平方米；
- 18、物业服务用房 259.1 平方米；
- 19、_____×_____。

注：最终面积以房产管理局部门出具的实测报告为准

附件五：物业服务标准

成都市普通住宅物业服务等级标准

五 级

项 目	内容与标准
(一) 综 合 管 理 服 务	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，对住宅建筑区划共有部分进行认真查验，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、管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 6、公示 24 小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。 7、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。 8、按规定至少每半年公布一次利用物业共有部分经营所得收益的收支情况。 9、按合同约定规范使用建筑物及其附属设施专项维修资金。 10、每年进行二次业主满意度调查，满意率不低于 90%。
(二) 房 屋 管 理	1、对房屋共有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，检查房屋共有部位的使用状况，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建筑物及其附属设施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、每周巡查 4 次建筑区划房屋单元门、楼梯通道以及其他共有部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。 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，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少四次以上巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房

	屋结构安全及拆改共有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、各组团、栋、单元(门)、户有明显标志。
(三) 共有设施设备维护保养	1、对附属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、建立附属设施设备档案(设备台帐),设施设备的运行、检修等记录齐全。 3、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、对附属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、更新改造计划和建筑物及其附属设施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、路灯、楼道灯完好率不低于 99%。 8、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、建筑区划 365*7*24 无间断值勤。 2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次。 3、车辆停放有序。 4、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、建筑区划内设有垃圾收集点,生活垃圾每天清运 2 次,并进行清洗。 2、建筑区划公共场所每日清扫 2 次;电梯厅、楼道每日清扫 3 次;共有部位玻璃每季度清洁 2 次;路灯、楼道灯每半年清洁 2 次。 3、区内公共雨、污水管道每年疏通 4 次;雨、污水井每半年检查 2 次,并视检查情况及时清掏;化粪池每季度检查 2 次,每年清掏 1 次,发现异常及时清掏。

	4、二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。
绿化养护管理 (六)	1、对草坪、花卉、绿篱、树木每季度期进行 1 次修剪、养护（或是按照绿化生长情况进行修剪）。 2、每月清除 1 次绿地杂草、杂物。 3、根据长势，适时喷洒药物，预防花草、树木病虫害。 4、定期开展社区消杀工作，白蚁防治工作。

一、开发建设单位的基本情况

- (一) 企业名称: 成都融恒房地产开发有限公司
- (二) 注册所在地: 成都市金牛区百寿路8号3栋附301号
- (三) 法定代表人: 欧赛雕
- (四) 联系电话: 028-85001231
- (五) 通讯地址: 成都市武侯区交子大道333号中海国际E座4楼

二、物业服务企业或其他管理人的基本情况

- (一) 企业名称: 福建融信世欧物业管理集团有限公司
- (二) 注册所在地: 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
- (三) 法定代表人(负责人): 马祥宏
- (四) 资质等级: 一级资质
- (五) 联系电话: 0591-83059900
- (六) 通讯地址: 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

三、物业买受人的基本情况

- (一) 物业买受人姓名:
- (二) 身份证号码:
- (三) 物业类型:
- (四) 建筑面积:
- (五) 座落位置: _____幢_____ [座][单元] _____号;
- (六) 联系电话:
- (七) 通讯地址:

承诺书

本人为_____【幢√】【座×】_____【单元】_____层_____号房屋的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、本人确认已详细阅读《业主临时管理规约》（以下称“本临时规约”）及《前期物业服务合同》；

二、本人认可物业服务企业及本临时规约、前期物业服务合同、前期物业服务协议，同意遵守并倡导、督促其他业主及物业使用人遵守本临时规约、前期物业服务合同；

三、本人同意承担违反本临时规约、前期物业服务合同、前期物业服务协议的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本临时规约、前期物业服务合同的行为承担连带责任；

四、本人认同物业服务企业按本临时规约、前期物业服务合同进行管理，接受物业服务企业对违反本临时规约、前期物业服务合同时采取的约定措施；

五、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本临时规约承诺书并送交成都锐昇房地产开发有限公司或物业服务企业，在成都锐昇房地产开发有限公司或物业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺书继续有效。

承诺人：_____（签章）

身份证号码：_____

联系方式：_____

_____年_____月_____日



