

衢州拾光里 前期物业服务合同

甲 方：衢州磊成房地产开发有限公司；
法定代表人：谢家兴；
住 所 地：衢州市柯城区花园街道通衢街18号凯泰汽配城2幢631室；
联系电话：13221050100。

乙 方：融信世欧物业服务集团有限公司；
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；
联系电话：0591-83057655；

根据《物业管理条例》和相关法律法规、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对衢州拾光里（以下简称“物业”或“本物业”或“物业管理区域”）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：衢州拾光里。

物业类型：住宅、商业

物业坐落位置：花园街道境内，柯城区专业市场北侧，和睦新村以东，
衢化东路以西，赣州街以北。

物业四至：

东至： / ；

南至：_____；

西至： 衢化东路；

北至： 赣州街。

总用地面积： 43329 平方米。

总建筑面积：约 103711.02 平方米。

本项目容积率 1.7，计容总建筑面积 73658.79 平方米（其中住宅建筑面积 71491.9 平米，商业 1353.47 平米，配套 813.42 平米），非计容总建筑面积 30052.23 平米，建筑密度 20.13%，建筑占地面积 8721.36 平米，绿地率 30%，绿地面积 12998.7 平方米。住宅总户数 738 户，总人数 2583，机动车停车位 903 个（地面机动车位 91 个，地下机动车位 812 个，其中非人防车位 642 个，人防车位 170 个），非机动车停车位 1489 个（其中地上停车位 1189 个，地下停车位 300 个）

物业共用部位、共用设施设备，详见本合同附件一、附件二。

物业交付时间： 2022 年 4 月 15 （暂定）日前。

第二条 乙方为本物业管理区域内全体业主和用人提供服务，本物业管理区域内物业的全体业主和用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章 前期物业服务内容

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理，根据《商品房买卖合同》或其他合同约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生等，并承担费用。
- 2、物业共用设施设备的日常运行、维修、养护和管理，但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。
- 3、物业共用部位、道路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、业主共有的公共绿化的养护和管理。
- 5、车辆停放和引导。
- 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、物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理。

乙方提供服务的内容不包含业主物品、车辆等特定财产的保管服务及车辆停放保管服务，甲方及业主如有保管需求需与乙方另行签订保管协议并额外支付保管费用。

第四条 乙方提供的上述物业管理服务应达到约定的超甲级质量标准（物业管理服务超甲级质量标准见附件三）。

第五条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括：有偿维修服务；代办、代订服务；有偿商务服务等。

第六条 在本合同期限内，乙方负责属于业主共有的物业管理经营用房，物业共用部位、共用设施设备，业主共有的场地及物业管理区域内配套设施的经营管理，经营管理的收入的所有及使用等根据本合同的约定办理。

第七条 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，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。

第三章 前期物业服务期限

第八条 前期物业服务期限自物业交付之日（2022年4月15日暂定）起至第一届业主大会召开依法选举业主委员会成立，并与依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止。

第四章 双方权利义务

第九条 甲方权利义务

1、与物业买受人签订《商品房买卖合同》时，应包含本合同的主要内容，要求物业买受人承诺在本物业具备入住条件后承继本合同的相关权利、义务。

2、依据有关规定负责制定《临时管理规约》，在物业销售前将《临时管理规约》内容向物业买受人明示，并要求其遵守；协助乙方与物业买受人签订《前期物业服务协议》，在业主委员会成立之前，要求业主和物业使用人共同遵守《前期物业服务协议》；在物业竣工交付使用时，负责向业主提供《房屋质量保证书》和《房屋使用说明书》。

3、监督检查乙方制定的前期物业服务方案和计划的实施。

4、承担保修期内由于设施设备质量问题产生的损失费用。

5、甲方应在物业竣工验收合格后在物业交付前 90 日按规定依法无偿提供占地上总建筑面积 3%的带基本装修且整体装修风格符合乙方要求的物业管理办公用房（含食堂和

员工宿舍配置相应配套设施包括但不限于空调、热水器、床铺、衣柜、桌椅等，员工食堂需配置厨房用具、餐饮用具、桌椅、冰箱等）和 4%的经营用房。甲方并向乙方移交其它属于业主共有的物业共用部位、场地、共用设施设备，物业管理区域内配套设施。

6、完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等，同时完成共用设施设备用房的装修（具体要求包括但不限于：水泵房、消防泵房、泳池设备房地面铺设防滑地砖，其他设备用房地面刷防滑油漆；电梯机房、高配房、消监控室、岗亭配置空调，水泵房等其他机房设置循环通风设备；所有机房、管道井均安装统一锁具）。

7、遵守物业管理及其他有关法律、政策，协助乙方落实各项管理工作。

8、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。

9、协助乙方做好前期物业管理工作的宣传教育和文体活动。

10、负责办理前期物业服务费审批或备案手续。如果经价格主管部门确认的前期物业服务费收费标准低于本合同约定的前期物业服务费标准的，差额部分由甲方补足，直至本合同期满。

11、不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业管理服务和经营活动。

12、按本合同规定的保修期限和保修范围及甲方在商品房买卖合同中或提供给物业买受人的产品质量保证书中对保修期的承诺或说明，在房屋、设施设备保修期限内承担甲方应承担的房屋、设施设备保修责任。

13、指定专人负责跟踪、协调、处理房地产开发建设中的遗留问题。

14、督促业主和物业使用人缴纳物业服务费及相关费用。

15、物业管理区域外的设施设备、公用区域的管理，甲方应当向乙方另行支付管理费用。

16、甲方单独所有的配套设施（如会所）或其他单个业主所有的配套设施由乙方管理的，相关服务费用经双方另行协商后确定。

17、甲方开发建设的市政配套设施应移交给市政管理部门或其他相关部门。

18、如果物业交付期间甲方尚有建设行为的，甲方应当向乙方另行支付管理费用，直到建设完成，如果因此产生的业主投诉由甲方负责处理。

19、根据政府规定需乙方协助参与前期一房一验的相关费用由甲方承担。

20、本物业具备成立业主大会条件后，甲方应当及时向物业所在地的房地产行政主管部门或街道办事处提出成立首次业主大会的申请。

21、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第十条 乙方权利义务

1、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。

2、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定本物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，自主开展物业经营服务活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

3、积极配合甲方完成项目承接查验工作，严格按照要求完成各项内容的承接查验工作。

4、结合本物业的实际情况，编制年度计划、年度费用预算。

5、结合本物业的实际情况，编制房屋、设施设备大中修方案报批后实施。

6、每6个月公布一次全体业主共有的物业管理经营用房、共用部位、共用设施设备和场地的经营性收支账目。

7、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

8、乙方可将拖欠物业服务费业主或物业使用人的名单在物业管理区域内公示。

9、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）。

10、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

11、不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应在本物业管理区域内公告，并将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

12、对业主和物业使用人违反《临时管理规约》的行为，有权采取劝阻、制止、在物业管理区域内公示、报告甲方或业主委员会以及提起诉讼等其他合法方式进行处理。

13、以《业主手册》或其他适当方式向业主和物业使用人提示物业使用的有关事项，当业主装修物业时，与其订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督。

14、对于甲方明确约定给单个物业买受人专用的绿地、露台及其他单个物业买受人享有专用权的部位，告知有关保养、维护、清洁事宜。

15、建立和妥善保管本物业档案管理（包括物业承接查验有关的文件、资料和记录），

及时记载变更情况。

16、合同终止或解除时，应及时办理交接手续，向甲方移交甲方提供的物业管理用房、共用部位、共用设施设备及物业管理的全部档案资料（包括物业承接查验档案），移交时已成立业主委员会的，则向业主委员会移交。

17、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第五章 物业承接查验

第十一条 甲方应在物业交付使用 15 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会同组织复验工作。符合物业交付使用标准的，双方办理

理物业交接手续。

第十二条 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；
- (2) 委托乙方返修，并支付全部费用。

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

第十三条 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。

第十四条 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, 规划总平面图, 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。

第十五条 甲方应于项目交付前 15 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《衢州拾光里 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 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第六章 前期开办费及其他费用

第十九条 乙方按约定时间前期介入后，甲方又推迟交付的，甲方应按实承担推迟交付期间的前期介入费用。

第二十条 交付领房布置、园区开荒保洁以及公共区域的成品保护工作由甲方完成，乙方协助交付领房期间发生的费用由甲方按实承担（除衢州拾光里项目服务中心人员外，其他协助人员发生的所有费用）。乙方参与甲方组织的分户检验工作，产生的相关费用由甲方据实承担。

第二十一条 双方约定：项目为一次性交付，交付时间为2022年4月15日（暂定），交付可收费住宅建筑面积71491.9平方米，商业占地面积1353.47平方米，地下机动车位812个，若实际未按约定交付的，则产生的差额部分由甲方按实承担。

第七章 前期物业服务费

第二十二条 本物业管理区域前期物业服务收费采用包干制方式，乙方按照本合同约定的标准收取前期物业服务费。

第二十三条 本物业管理区域前期物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积缴纳，没有建筑面积的，按个数缴纳。具体标准如下：

高层住宅：2元/月·平方米；

商业用房：5元/月·平方米；

地下车位：80元/月·个；

第二十四条 装修管理收费标准

1) 装修保证金。装修保证金2000.00元/户，该保证金的金额由乙方与业主双方于装饰装修前签订的《房屋装饰装修管理协议》约定。业主专有物业部分的装饰装修完工后，乙方对该装饰装修进行完工检查，若业主专有物业部分的装饰装修无超出装修申请内容及无违反《房屋装饰装修管理协议》的约定，该保证金无息返还。

2) 在新房住户办理入住手续或重新装修时,乙方按建筑面积收取装修垃圾清运处理费、装修期电梯使用费。标准为:按政府相关规定标准,由乙方与业主双方签订的《房屋装饰装修管理协议》约定收取。装修垃圾清运费:执行当地政府文件规定收取。但不包括业主另外敲墙等改动主体行为增加的费用,业主另外敲墙增加的垃圾清运费用根据敲墙面积由乙方和业主依据当时市场价格确定。

第二十五条

物业服务费中已经计入高能耗共用设施设备(如:电梯、增压水泵、中央空调、景观水系、景观照明等)运行所需的能耗费用。

第二十六条 物业服务费主要用于以下开支:

- 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(其中垃圾清运费仅指日常生活垃圾、办公垃圾清运费);
- 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、管理费用;
- 7、物业服务企业固定资产折旧费;
- 8、法定税费;
- 9、物业服务企业的利润;
- 10、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- 11、经业主同意的其他费用。

第二十七条 在合同期内,如当地物价指数上升幅度较大,乙方需提高物业服务费的收费标准时,须经甲乙双方协商,并应征得专有部分面积占总建筑面积二分之一且人数占总人数二分之一以上的业主同意。

第二十八条 前期物业服务费自本物业交付物业买受人之日之次月起计收,前期物业服务费由物业买受人缴纳,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之次月起计收;自首套房屋交付之日起至业主应依法缴纳物业服务费起始日之间的前期费用由甲方全额支付。

第二十九条 若甲方与相关物业买受人因房屋质量等问题对交付日期即时达成书面协议另行约定(另行约定的交付日以下简称“实际交付日”)的,自通知交付之次月起至

实际交付日之次月止的物业服务费由甲方承担，实际交付日之次月起的物业服务费由物业买受人承担。

第三十条 若甲方与相关物业买受人因房屋质量等问题对交付日期存在争议并在短时间内无法达成书面协议的，则在司法机关对交付日作出生效判决或生效调解之前或甲方与相关物业买受人对交付日签订书面协议之前的物业服务费均由甲方垫付，待交付日通过司法机关的判决或调解或争议双方的书面协议确认（通过判决、调解或协议确认的交付日以下简称“确定交付日”）后，再由甲方及物业买受人按下述规则承担并向乙方缴纳物业服务费：自通知交付之次月起至确定交付日之次月止的物业服务费由甲方承担，确定交付日之次月起的物业服务费由物业买受人承担。

第三十一条 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费由甲方全额缴纳，其中“尚未交付”包括甲方已销售但物业买受人未领房屋，该部分物业服务费由甲方缴纳，若物业买受人办理领房手续并向乙方缴纳该期间物业服务费的，则由乙方将该部分物业服务费返还给甲方；上述费用每三个月由甲方向乙方预付一次。

对于甲方已交付使用，但物业买受人尚未居住的物业，物业服务费按合同约定由物业买受人全额缴纳。

使用所购物业的水、电、气等配套设施或进行装饰装修的，视为已入住。

第三十二条 物业服务费每 12 个月预缴一次，缴纳费用时间为每 12 个月的第 1 个月上旬，业主或物业使用人应在约定缴费的时间内按时缴费。

第三十三条 受有关部门或单位的委托，乙方可为业主或物业使用人提供水费、电费代收代缴收费服务，具体由乙方与业主或物业使用人另行约定。业主或物业使用人应在约定缴费的时间内按时缴费，逾期缴费的应支付相应的滞纳金，乙方可采取中断该服务等措施。

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。

第三十四条 业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费及其他相关费用的，从其约定，业主负连带责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应及时书面告知乙方。

第八章 物业的经营与管理

第三十五条 属于全体业主共有的物业经营用房, 物业共用部位、共用设施设备, 业主共有的场地以及物业管理区域内配套设施委托由乙方统一经营管理并将公共收益单独列账(包括引进相关单位为业主提供便利服务等)。上述各项物业的经营管理收入的30%作为乙方必要的管理成本, 扣除经营成本及相应税费后其余收入作为收益归全体业主共有, 经甲方或业委会同意专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护, 配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

第三十六条 业主共有的车库车位, 使用人应按照物业所在地的相关规定向乙方缴纳停车费。

上述停车费收入扣除必要的支出成本外(包括但不限于车辆管理人员的费用、增设停车管理设施等费用), 扣除成本及法定税费后其余收益归全体业主所有, 经甲方或业委会同意专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护, 配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

业主共有的车位, 除非业主大会另有明确决议, 则乙方有权依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。

第三十七条 乙方根据物业管理的需要, 有权将本合同第三十五条、第三十六条提及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益, 乙方将各项物业出租或委托上述公司进行经营管理的期限可以约定为本合同期满或终止后的一个合理期限。

第三十八条 对于甲方已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施, 在业主委员会成立之前, 乙方从有利于全体业主利益考虑, 可以决定该等财产、设施的使用、经营和管理等事项; 而无需再行征得全体业主同意, 但乙方应在该决定作出之日起10日内将该决定在本物业管理区域内予以公示。

第三十九条 乙方对本合同项下的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理, 并不承担对车辆的保管义务。

第四十条 乙方不提供对业主、物业使用人、访客代为泊车的服务, 乙方禁止乙方员工代为泊车。

第九章 物业的使用与维护

第四十一条 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，由乙方制定并实施。

乙方根据规章制度提供管理服务时，业主和物业使用人应给予配合。

第四十二条 乙方可采取劝告等必要措施，制止业主、物业使用人违反本合同和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第四十三条 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，及时处理业主的投诉。

第四十四条 因维修物业或者公共利益，甲方、物业买受人确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得乙方的同意并在本物业管理区域内公告；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在本物业管理区域内公告。

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，造成损失的，应予以赔偿。

第四十五条 乙方与装饰装修房屋的业主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，并事先告知业主装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第四十六条 物业管理用房产权属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用。

第十章 物业维修经费

第四十七条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹根据《浙江省物业管理条例》、《衢州市物业专项维修资金管理办法》及浙江省、衢州市政府部门有关规定执行。物业共用部位、共用设施设备小修以上（包括小修）维修、更新、改造费用在专项维修资金中列支。

第十一章 违约责任

第四十八条 甲乙双方任何一方无法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年度物业服务费 5% 的违约金。

第四十九条 甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理目标的，乙方有权要

求甲方在一定期限内解决。逾期未解决的，乙方有权终止本合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第五十条 乙方违反本合同的约定，不能完成管理目标的，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。

第五十一条 业主或物业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物业使用人支付，并按应付金额每日万分之四支付违约金，对于欠费不缴纳的，乙方可向项目所在地人民法院起诉。

第五十二条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；并按多收金额每日万分之四支付。对于欠费不缴纳的，乙方可向物业所在地人民法院起

诉。

第五十三条 甲方、业主或物业使用人损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

第五十四条 物业管理区域内发生的车辆毁损、灭失，财物被盗等财产损失，或人身伤亡事件的，由责任方承担刑事或民事责任，乙方不承担责任。但是，如果该损失是因乙方及其工作人员故意或重大过失造成的，乙方应承担相应的赔偿责任。

第五十五条 甲方不得因有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业服务收费标准，否则，由甲方给予乙方物业服务费的差额补偿。

第五十六条 甲方未能达到法律规定物业交付条件、或未按合同约定与乙方进行物业承接查验工作及签订物业承接查验协议，导致乙方无法履行本合同相关约定的，乙方可单方面解除合同，并要求甲方承担所有的违约责任。

第五十七条 甲方违反本合同约定，逾期支付相关费用的，乙方有权要求甲方支付，并按应付金额每日万分之四支付违约金，如甲方逾期支付时间超过三个月的，乙方有权单方面解除本项目前期物业服务合同，并由甲方承担由此产生的一切损失。

第五十八条 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、因维修保养物业共用部位、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、自业主迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）产生的任何损害。

11、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。

12、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方员工提供服务所导致的任何损害（如代为泊车等）。

13、因紧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、窗、切断能源等紧急避险行为，给相关业主造成的损失。

第十二章 附 则

第五十九条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，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，甲方和业主、物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。造成损害的，由受益人按法律规定作出补偿。

第六十条 房屋因建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能、造成重大事故的，由甲方、施工单位和设备生产安装部门等相应责任单位承担责任并作

善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府相关行业主管部门的鉴定为准。

第六十一条 甲方应在物业管理区域内显著地方设置公告栏，用于张贴各项管理制度以及根据临时管理规约应告知全体业主的通知及布告。除根据法律法规规定需要当面送达或以其他方式送达的相关通告外，在公告栏上张贴通告连续十五天后，即视为已向每位业主和物业使用人送达相关通告。

各方的联络方式以其合同载明的电话、传真、通信地址为准。各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。

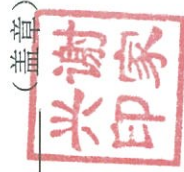
第六十二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等法律效力。

第六十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请本物业（项目）所在地人民法院裁决。

第六十四条 本合同连同附件共25页，壹式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份，具有同等法律效力。

第六十五条 本合同自甲乙双方盖章之日起生效。

甲方：_____（盖章）



代表人：_____

乙方：_____（盖章）



代表人：_____

签订日期：2020年4月24日

附件一：共用部位

共用部位，是指物业管理区域内属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的门岗、水泵间、电表间、配电房、电话分线间、走廊通道、内天井、室外墙面、屋面等部位。

附件二：共用设施设备

共用设施设备，是指物业管理区域内，属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾通道、垃圾箱（房）、电视天线、照明灯具、建筑智能系统、消防器具、防盗门等设施设备。

附件三：普通住宅小区物业管理服务等级标准与超甲级服务对照

项目	普通住宅小区物业服务收费 等级评分标准（甲级）	小区超甲级服务标准
(一) 基本要求	1、物业企业具有二级（含）以上资质，有设立专门的管理处办公机构，办公设施设备较先进完善，应用计算机等现代化管理手段进行科学管理，办公场所整洁有序。	融信世欧物业具有一级资质，小区内设置物业服务中心。按融信风格统一装修、配置国际知名品牌计算机等设施设备，应用融信全国统一 OA 办公平台进行现代、科学管理，集中办公，办公场所严格执行 5S 办公模式，干净整洁。办公场所整洁有序，有专门的业主接待区域。配置办公家具、电脑、电话、传真机、复印机、打印机、网络等办公设施及办公用品。
	2、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。	物业公司 with 业主签订规范的前期物业服务协议，双方权利义务关系明确。按要求在物业主管部门备案。
	3、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。	交付前： 交付前 3 个月由前期介入部门组织相关专业人员进行现场风险评估并提交风险评估报告；交付前 2 个月制定物业承接查验方案、移交有关图纸资料；交付前 1 个月查验共用部位、共用设施设备、每日与地产房修小组对接解决查验发现的问题、确认现场查验结果；交付前 15 日签订物业承接查验协议；签订协议后 10 内办理物业交接手续。 交付后： 集中交付后 6 个月内，完成交付入住后风险评估报告，从客户角度对房屋的使用及体验提出改善性意见及建议。
	4、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岗位证书。	项目经理专科学历以上文化程度，有物业管理上岗证、项目主任上岗证及全国注册物业管理师职业资格证，有 2 年以上同类型物业管理经验，管理人员大专以上学历程度，持有物业管理上岗证书，工程人员均持证上岗，电梯等特种设备外包合格供方。

	5、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。	服务规范应符合临安区物业管理行业规范要求。制定小区房屋装修申请、审批、巡视、验收等装修管理制度，建立业主或使用人房屋装修档案，对不符合规定的行为、现象及时劝阻、制止或报告。建立健全的财务管理制度，对物业服务费和其它费用的收支进行财务管理，做到运作规范，账目清晰。建立完善的档案管理制度，建立齐全的小区物业管理档案[包括物业竣工验收档案、设备管理档案、业主或使用人资料档案（含业主或使用人装修档案）、物业租赁档案、日常管理档案等。制定小区物业管理与物业服务工作计划，并组织实施。制定管理处内部管理制度和考核制度。
6、管理服务人员着装统一、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。	管理服务人员着统一制服，挂胸上岗，严格按照规范BI行为识别体系要求，仪表整洁、行为规范、服务主动、热情。 早送晚接，每天业主上下班高峰时间，在主出入口恭送和迎接业主，第一时间与业主沟通。 采用上门访谈、恳谈会、面对面、问卷调查、微信、APP、QQ服务账号等全方位与业主互动、沟通。	管理服务人员着统一制服，挂胸上岗，严格按照规范BI行为识别体系要求，仪表整洁、行为规范、服务主动、热情。 早送晚接，每天业主上下班高峰时间，在主出入口恭送和迎接业主，第一时间与业主沟通。 采用上门访谈、恳谈会、面对面、问卷调查、微信、APP、QQ服务账号等全方位与业主互动、沟通。
7、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分。有完整的报修、维修和回访记录。	服务中心内设置专门客户接待区域，24小时服务电话、企业APP受理客户诉求。急修30分钟到场，24小时内处理，并建立登记、二级回访制度。业主报修及时率达到98%，维修质量合格率达99%。	服务中心内设置专门客户接待区域，24小时服务电话、企业APP受理客户诉求。急修30分钟到场，24小时内处理，并建立登记、二级回访制度。业主报修及时率达到98%，维修质量合格率达99%。
8、根据业主需求，提供特约服务和代办服务的，在明显位置公示服务项目与收费标准。	在物业服务中心前厅上墙公示办事制度、办事纪律、收费项目于收费标准。采用APP技术对园区动态、服务公告、社区活动等无缝沟通。 代办服务（无偿） 医药箱、针线包、爱心伞、遮阳挡、小推车、打气筒、婚庆礼宾、装修短信提醒、物品借用服务、邮件收发、代招出租车等。 特约服务（有偿）	在物业服务中心前厅上墙公示办事制度、办事纪律、收费项目于收费标准。采用APP技术对园区动态、服务公告、社区活动等无缝沟通。 代办服务（无偿） 医药箱、针线包、爱心伞、遮阳挡、小推车、打气筒、婚庆礼宾、装修短信提醒、物品借用服务、邮件收发、代招出租车等。 特约服务（有偿）

		通过生活、房务、资产三大管家及幸福驿站，提供抽油烟机清理、中央空调保养、地暖锅炉保养、室内地板维护、实木饰面维护、真皮饰面维护、布艺饰面维护、小型会议、室内绿化布置方案、绿化养护、桶装水，房屋租售、拎包入住，汽车清洗、保养等特约服务，为业主提供便利、尊享的居家体验。
	9、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。	在大门电子显示屏、单元门厅、季度物业服务报告等处，每半年公布一次，经专业公司审计的物业服务资金的收支情况或物业经营性收支情况。在电子显示屏循环发布天气、公约、发诈骗等公益信息。在业主婚庆等特殊日子提供祝福画面。
	10、按有关规定和合同约定使用维修资金。	建立维修资金的归集、使用制度，制定房屋维修资金使用管理办法，做到运作规范，账目清晰。
	11、每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率80%以上。	科学管理，优质服务，建立业主（使用人）回访制度，虚心听取业主（使用人）意见，通过园区运动服务（亲子乐园、老年人晨练队、球类比赛、运动培训、园区运动会）园区休闲服务（读书活动、业主沙龙、儿童休闲活动、老年休闲活动）园区节庆服务（春节活动、元宵节活动、儿童节活动、国庆节活动、中秋节活动、圣诞节活动）等方式营造园区氛围、关怀居住者身心健康；每季度地产组织满意度调查、考核一次；每年专业评估公司（赛维）组织第三方满意度调查、考核一次，对满意度测评结果进行分析、总结并及时整改、提升，承诺业主综合满意度98%以上。
(二) 服务管理	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。	每年12月份制定下年度房屋共用部位进行日常管理和维修养护计划并公示，检修记录和保养记录齐全。
	2、根据房屋使用年限，定期对房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织维修。业主委员会成立后的小区，属于大、中修范围的，	根据行业要求及质量管理体系，制定房屋共用部位维修保养计划。应用二维码等方式建立台账，并巡检，属小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制计划和物业维修资金使用计划。

	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, 并及时维修保养。		房屋建筑:每天巡查一次;门窗、楼内、外墙面、顶面、地面、路灯、楼道灯、草坪灯、景观灯、车库灯等园区设施:每天巡查一次;室外健身设施、儿童乐园等:每日巡查一次;并做好记录,属小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制计划和物业维修资金使用计划,向业主大会或业主委员会提出报告和建议,根据业主大会决定,组织实施。
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,按规定审核业主(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 次装饰装修施工现场,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。	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,按规定审核业主(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 次装饰装修施工现场,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。	按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约(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,按规定审核业主(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 2 次装饰装修施工现场,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制止,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。	对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为坚决制止,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	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	在前期介入阶段由前期介入部门从使用的角度对小区标示牌方案提出相关建议和意见:如出入口设置 LED 电子显示

	组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。	屏、机动车停车场设置车头朝外温馨提示、请勿与陌生人交谈，谨防尾随等温馨提示，协助建设单位做好相关标识工作。
	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）。	制定共用设施设备日常巡查和维修养护年度计划并公示，分解到月度执行，公司验证、考核计划完成情况。
	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。	建立共用设施设备台帐。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。	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。
(三) 共用 设施 设备 维 修 养 护	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。业主委员会成立后的小区，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。	每天巡视楼内公共部位门窗，保持玻璃、门窗配件完好，门窗开闭灵活并无异常声响。每月一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫、疏通，保障排水畅通（6月至9月每半月检查一次），每半年检查一次屋顶，发现防水层有气臃、碎裂，隔热板有断裂、缺损的，应及时修理。每日一次对休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品等进行巡查，发现损坏立即修复，保持原有面貌，保证其安全使用。每日一次巡查，发现损坏立即修复，保证器械、设施的安全使用（如需更换的除外）。
	5、载人电梯24小时正常运行。	(1) 保证电梯24小时运行，轿厢内按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁。(2) 委托专业维修保养单位进行定期保养，每年进行安全检测并持有有效的《安全使用许可证》，物业公司有专人对电梯保养进行监督，并对电梯运行进行管理。 (3) 电梯发生一般故障的，专业维修人员30分钟内到达现场修理，发生电梯困人或其它重大事件时，物业管理人员须在5分钟内到现场应急处理，专业技术人员须在15分钟内

	到现场进行救助。	
	(1) 消防泵每月启动一次，每年保养一次，保证其运行正常。(2) 消防栓每月巡查一次，消防栓箱内各种配件完好。(3) 每天检查火警功能、报警功能是否正常。(4) 每年试验一次探测器，并对全部控制装置进行一次试验，火灾探测器投入运行二年后，应每隔三年全部清洗一次，不合格的应当调换。(5) 每半年检查一次消防水带、阀杆处加注润滑油并作一次放水检查。(6) 每月检查一次灭火器，临近失效立即更新或充压。 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。	设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。设备房地面整洁，无杂物、垃圾及分区。 7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。设备房地面整洁，无杂物、垃圾及分区。 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 小时值班，8 小时以上站岗执勤。 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。	本项目配置物业管理服务人员，园区实行人车分流，车行出入口设智能车辆自动识别系统，方便业主出行。项目共有主出入口 1 个，车行出入口 2 个，主出入口 24 小时值班，12 小时以上站岗执勤。要求出入口执勤人员微笑服务，主动问好，对来访人员实行二维码、手机摇一摇、A/B 证管理；早晚高峰期间，提供早送晚迎服务，及时解决业主提出的问题。 (1) 对责任区域内的道路、单元出入口、楼层和地下车库等进行巡视并做好记录，发现异常情况及时处理。(2) 接到火警或其他警情后，三分钟内到达现场，协助保护现场，并报告服务中心和警方。(3) 在遇到异常情况或住户紧急求助时，三分钟内赶到现场，采取相应措施。监控中心能显示出

		入人员的面部特征和车辆信息，录像功能正常，接到火警、警情后三分钟内到达现场，协助保护现场，并报告服务中心和警方。在遇到异常情况或住户紧急求助时，立即通知相关岗位并采取相应措施，按物业紧急预案进行处置。公司通过总监控中心监督各服务中心现场工作。
	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。	对进出小区的车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整治、有序、道路畅通。对大型家具/电器搬出小区进行询问。按临时、固定、地面、地库分类管理，实行车牌号码识别、巡逻岗人工巡查，并张贴有序停车宣导等方式维护车场秩序。
	4、对进出小区的装修、家政等人员实行临时出入证管理。	对外来人员进入小区时进行询问后，决定是否放行。对家政、装修人员实行出入证管理方式，大型物件实行物品放行条等方式管理。
	5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案。事发及时报告业委会和有关部门，并协助采取相应措施。	制定防台防汛、火灾、治安、公共卫生等突发事件应急预案并每半年演练一次。事发及时报告业委会和有关部门，并第一时间采取相应措施。制定突发事件应急预案，每年不少于二次演练，建立即时报告制度。
	1、高层按层、多层按幢设置垃圾桶，每日清运1次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。	每层设置分类垃圾桶，每日早、中、晚清运3次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。
(五) 保 洁 服 务	2、合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日清运1次，果壳箱、垃圾桶清洁无异味。	根据小区实际情况设置果壳箱或垃圾桶，每日清运2次，果壳箱/垃圾桶清洁无异味。按层设置垃圾桶，每层至少保证两个垃圾桶，单元门厅、园区外围及地下车库单独设置果壳箱，定岗定人，垃圾分类，制定垃圾清理时间及路径，保证垃圾存量不高于整桶的三分之二，并对垃圾桶每周清洁一次，保证清洁无异味。 每年6、7、8、9月每日清运3次，消杀2次，其余月份每日清运2次，消杀1次。 保洁年龄在50岁以下。 电梯轿厢：每日擦、扫1次以上，循环保洁。单元门斗、天台、屋顶：每月清洁1次。

	3、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次。电梯厅、楼梯每日清扫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。	园区大堂地面：每日拖洗2次，循环清洁；石材地面每半年上蜡保养1次。 园区大堂沙发、家具、装饰品：每日擦拭1次，循环清洁。 电梯轿厢保养：每月上蜡1次。 天花板、公共楼道灯、单元厅吊灯：每月除尘1次。 宣传栏、标识、小品等：每半月清洁1次。 休闲椅、石桌凳、运动健身设施：每日擦拭1次。 水池水面：每日清理打捞。 垃圾房：每天冲洗1次。 高杆路灯、低杆灯、草坪灯、景观灯罩内：每年清洁地2次。 地面垃圾存留时间：40分钟之内。 垃圾桶内垃圾存留时间：3小时。 地下车库每日巡视清洁4次，每月至少冲洗2次。雨后30分钟清理路面积水、擦拭游乐设施休闲桌椅。雪天8：00前清理主干道、人行通道积雪。
	4、共用雨、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1分。化粪池每月检查1次，每半年清掏1次，发现异常及时清掏。	每月一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道、雨、污水进行清扫、疏通，保障排水畅通（6月至9月每半月检查一次），每月检查一次化粪池，达到池体2/3容量时清掏一次。
	5、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。	二次供水水箱每半年清洗一次，清洗前一周公示清晰时间。每半年检测水质，水质检测报告张贴公示。
	6、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。	儿童游乐设施每天擦拭消毒一次，3—10月份每月四次进行公共区域消毒和蚊虫消杀。
(六) 绿化 养护 管理	1、有专业人员实施绿化养护管理。	聘请国家一级绿化养护单位提供专业养护
	2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，及时清除杂草、杂物。	花草树木长势良好，修剪整齐美观，无黄土裸露，无践踏现象，无枯死乔木，枯死地被植物或灌木；每1000平方米范围内不超过2平方米，单块面积不超过0.5平方米。4月—10月循环清除杂草，11月—3月每月1次，春、秋各施肥1
	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，绿地施肥每年不少于 2 次，做好防涝、防冻。	次；草坪、灌木、乔木施肥：春、秋各 1 次，草坪目视平整，无坑洼积水，生长季节浓绿，草边轮廓整齐，草茎高度在 5CM 以下，杂草率不超过 3%，且无明显高达杂草；地被植物及花丛边幅修剪整齐，无残花、无杂草；造型植物及灌木及时修剪整形，花球重心适当，造型美观；乔木骨架均匀，树形美观；行道树下缘线整齐，人车通行处不低于 2M；不影响高压线、路灯和标识；绿化植物病虫害危害不超过 5%。
5、定期喷洒药物，预防病虫害。		乔木修剪 2 次/年，灌木、草坪生长季节每月修剪 1 次或根据实际情况修剪频次。 造型植物根据实际情况确定修剪频次。 花坛植物生长季节至少每季度松土 1 次或根据实际确定频次；根据实际情况适时浇水、施肥、除杂草；针对不同品种和季节进行病虫害防治，绿化植物病虫害危害率不超过 5%。 门厅租摆形态优美、无枯枝、落叶、无病虫害，长势良好。