

福建省前期物业服务合同

上城·B区

福建
丰
业
有
限
公
司

前期物业服务合同

甲方(开发建设单位): 福州世欧房地产开发有限公司
营业执照注册号: 350100100000412
企业资质证书号: FZ-01221010000000
组织机构代码: 78450902-3
法定代表人: 林峻岭
通讯地址: 福州市五一南路联信中心裙楼五楼
邮政编码: 350000 联系电话: 87679299
委托代理人: _____
通讯地址: _____
邮政编码: _____ 联系电话: _____

乙方（物业服务企业）：融信（福建）物业管理有限公司
营业执照注册号：350100100152717
企业资质等级及证书号：壹级、（建）112061
组织机构代码：76408080-5
法定代表人：林玉溪
通讯地址：福州市鼓楼区东大路8号花开富贵广场A-12F室
邮政编码：350026 联系电话：0591-88075390
委托代理人： 联系电话：
通讯地址：
邮政编码： 联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在平等、公平、诚实信用基础上，甲方以邀请招标方式选聘乙方提供前期物业服务的有关事宜，订立本合同。

甲方应将本合同作为购房合同的附件并向购房人明示

乙方提供服务的受益人为物业管理区域内的全体业主；全体业主（以下简称“业主”）享有本合同约定的权利，履行本合同约定的义务。

第一条 委托物业项目（以下简称“本物业”）的基本情况：

本物业名称：世欧·上江城B、C区
 物业类型：**【高层住宅】****【商业】**
 坐落位置：福州市仓山区南江滨以南、港头河以北
 物业管理区域四至：
 东至 港头河与闽江交汇处
 南至 港头河
 西至 鳌峰洲桥以东
 北至 南江滨以南

本物业分_____期开发建设，总占地面积：5.7万平方米

总建筑面积: 13.23 万平方米。其中:

多层住宅 万平方米 高层住宅 9.7 万平方米

别墅 万平方米 商业 0.16 万平方米

配套公建 1.37 万平方米 其 他 2.0 万平方米

规划平面图和物业管理区域内的物业构成细目见附件一、二、

第二条 前期物业服务合同期限

本合同期限为合同签订之日起至首届业主大会成立并由选举产生的业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订新的物业服务合同生效日止。

第三条 乙方提供物业服务的主要内容:

(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;

(二) 负责本物业共用部位的日常维修、养护和管理。本物业共用部位细目见附件三;

(三) 负责本物业房屋室外共用设施设备的日常维修、养护和管理,房屋室内共有或共用的上下水设施由相邻业主共同合理使用并承担相应的维修、养护和管理的义务。本物业共用设施设备细目见附件四;

(四) 负责本物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等;

(五) 负责本物业公共园林、景观及设施的养护和管理;

(六) 负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作;

(七) 二次装饰装修管理服务;

(八) 物业档案资料管理。

第四条 乙方按照一级物业服务标准提供物业服务(具体标准详见附件五)。

第五条 甲方权利义务

(一) 代表业主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) 代表业主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化建议;

(三) 监督并配合乙方物业服务工作的实施及公共管理制度的执行;

(四) 在销售物业时,应当向购房人明示并说明本合同的内容,并组织购房人对本合同的内容和临时管理规约予以书面确认;

(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;

(六) 按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》(建房[2010]165号)等有关规定与乙方办理物业承接查验手续;

(七) 督促业主、物业使用人按时足额交纳物业服务费和水电公摊等费用;

(八) 按照省物价局、省住房和城乡建设厅《福建省物业服务收费管理办法》(闽价服[2010]267号)规定,全额支付已竣工但尚未出售或尚未交给购房人物业的物业服务费;

(九) 按照法律法规的规定和商品房质量保证书的约定,承担物业保修责任。

第六条 乙方权利义务

(一) 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;

(二) 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;

(三) 不得将本物业整体委托给其他方管理,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;

(四) 应当在本物业的醒目位置,将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示;

(五) 妥善保管和使用本物业的档案资料,及时记载有关变更信息,不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途;

(六) 依照本合同约定向甲方、业主收取物业服务费、水电公摊费和特约服务等费用;

(七) 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、制止,劝阻、制止无效的应及时书面报告有关行政主管部门;

(八) 应当将住宅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。对业主在装饰装修过程中违反国家有关规定以及临时管理规约、《住宅装饰装修管理服务协议》的行为进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,应当在24小时内书面报告有关执法部门;

(九) 负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作;

(十) 在业主大会成立前,乙方应配合甲方制定《临时管理规约》和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物业管理服务时，甲方、业主/物业使用人应给予配合、遵守。

第七条 物业服务费的标准和收取办法

前期物业服务收费按照《福建省物业服务收费管理办法》（闽价服〔2010〕267号）规定实行。

（一）收费标准

1、本合同的计费方式实行包干制。物业服务等级标准为 级物业服务标准，详见附件五；

2、物业服务费按建筑面积计算：

（1）多层住宅： 元/月·平方米

（2）高层住宅： 2.2 元/月·平方米

（3）别 墅： 元/月·平方米

（4）配套公建： 元/月·平方米

（5）办 公 楼： 元/月·平方米

（6）商业物业： 4.0 元/月·平方米

（7） ： 元/月·平方米

3、乙方自用部分的物业服务费由乙方自行承担；物业公共部位及公共设施设备用水用电费用由相关业主按户进行分摊。

4、甲方、业主向乙方支付物业服务费后，乙方按照本合同约定的服务内容和标准提供服务，自负盈亏。

（二）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、物业共用部位和共用设施设备日常运行维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、办公费用、固定资产折旧费以及其它费用组成）、法定税费和乙方的管理利润。

本条约定的物业服务费不含公共水电公摊费、电梯特护费、停车服务费、装修垃圾清运费、有偿特约服务费以及物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。共用部位、设备设施大修、中修和更新、改造费用应通过专项维修资金予以列支，专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

（三）收费起始时间

1、物业服务费、公共水电公摊费从《商品房买卖合同》约定的房屋交付买受人之日起按月收取，业主自愿预缴的除外。

2、业主应于每月 10 日前向乙方支付当月的物业服务费和水电公摊等费用。

3、业主应于每月10日前按 70 元/月的标准预交当月公共水电公摊费，本着乙方自愿原则可按 季或年 提前（不计息）预交。甲方将于次月结算乙方上月的公共水电公摊费，多退少补，并将具体公摊费用在小区公示栏内予以公示。

（四）其它

1、物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积（不含与住宅配套的附属间面积）收取。未办理房屋所有权证的，已出售的物业服务费暂按房屋买卖合同标明的建筑面积收取；尚未出售的，按照商品房预售建筑面积收取。

2、本合同履行期间，物业服务成本若因人工成本提高、物价上涨或服务项目和内容发生变动时，如要调整收费标准，乙方应在本物业的公示栏醒目位置就物业服务成本变动情况进行公示，并经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（以下简称“双过半业主”）同意后方可调整物业服务费收费标准。若因政策性提价，乙方应在本物业的公示栏醒目位置就物业服务费提价情况进行公示，并在公示期届满之次日起乙方有权相应提高物业服务费收费标准。

3、本合同生效之日起至出售房屋交付之日期间发生的物业服务费，由甲方全额承担；已竣工未出售房屋的物业服务费，由甲方全额承担；出售房屋交付之次日至本合同终止之日发生的物业服务费，由物业买受人按照房屋买卖合同约定的前期物业服务收费标准承担；甲方售房时承诺减免物业服务费的，所减免部分的物业服务费由甲方承担。

4、业主约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，业主负连带支付责任。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。

5、物业发生产权转移时,原业主应当与乙方结清物业服务费、水电公摊等费用。物业服务费结算至产权转移之日的当月止。

6、利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,经营收入扣除物业服务企业管理成本后,所得收益应当主要用于组织社区文化活动、公共部位或公共设施设备维修更新改造、补充住宅专项维修资金。

7、乙方对物业管理区域内同一时间交付且同一使用性质和同一类型的物业,应按统一标准收取物业服务费。

第八条 车位使用费及停放服务费(其中,停放服务费按物价部门核定的收费标准执行,并随政策性调价而调价),以下费用均不包含车位使用费。

(一)机动车辆停放服务费(有产权的车位、车库):车位使用人按地面车位____元/个·月;地下车位 70 元/个·月;封闭式车库车位____元/个·月标准向乙方支付,临时车位的停放服务费按照物价部门核定的收费标准按次执行收费。

(三)甲方、业主对机动车辆有保管要求的,须另行与乙方签订机动车辆保管合同。

(四)非机动车辆停车服务费:按物价部门核定的收费标准执行。

第九条 代办服务费和特约服务费

(一)代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、____/____等有关部门或甲方委托,提供代办服务,代办服务费按以下方式收取:

- 1、甲方与相关部门办理移交手续前,代办服务费由甲方支付;
- 2、甲方与相关部门办理移交手续后,代办服务费由乙方方向委托方收取。

(二)特约服务费

甲方、业主委托乙方提供本合同约定以外的特约服务,其费用由双方另行约定。

第十条 物业管理用房

按公司审批后的物业用房方案执行。

第十一条 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前,应当与乙方办理承接查验手续,现场查验 20 日前,甲方应当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、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、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;

4、物业质量保修文件和物业使用说明文件;

5、物业承接查验所必需的其他资料。

(二)甲方未能及时整改的遗留问题,双方约定按以下方式解决:

对于甲方未能及时整改的遗留问题,根据房屋质量修缮相关法律规定及保修期内的维修责任,委托乙方自行维修或委托专业施工单位维修,维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

(三)承接查验费用

本物业承接查验费用由甲方按实结算,多还少补的方式承担。

第十二条 本物业承接查验协议生效后,当事人一方不履行协议约定的交接义务,导致本合同无法履行的,应当承担对方损失及违约责任。

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。

第十三条 专项维修资金的归集和使用按照《住宅专项维修资金管理办法》(建设部,财政部令第 165 号)、《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》(闽建房[2009]30 号)等有关规定执行。

第十四条 违约责任

(一)甲方违反本合同第十一条的约定,致使乙方的管理服务无法达到本合同第三条、条四条约定的服务内容和标准的,乙方不承担违约责任。

(二) 乙方违反本合同第七条、第八条约定,擅自提高收费标准的,对超出标准部分,业主有权拒绝支付;已经支付的,业主有权要求乙方退还。

甲方、业主违反本合同第七条、第八条约定,经乙方书面催缴,未能按时足额支付物业服务费,每逾期一日,甲方、业主应按拖欠物业服务费的日千分之三标准向乙方支付违约金。

(三) 甲方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,乙方有权要求甲方在30日内解决,逾期未解决的,乙方可依法解除本合同;造成乙方经济损失的,甲方应予赔偿。

(四) 乙方违反本合同约定的义务,致使本合同约定的服务内容和标准未能完成,甲方有权要求乙方在30日内解决,逾期未解决的,甲方可依法解除本合同,并有权要求乙方按其减少的服务支出费用予以赔偿。

(五) 乙方若需要提前终止本合同的,乙方应当提前30日在小区公示栏内进行公示,造成甲方损失的,乙方应予以赔偿。

(六) 本合同其他相关违约责任约定:

1、业主的财产损失赔偿应当按照双方另行签定的书面财产保管协议约定执行;

2、乙方无过错前提不承担任何赔偿责任;

3、/。

第十五条 物业保修的约定

甲方应当按照国家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。

甲方可以委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务,服务内容和费用由双方约定。

对于业主专有部位的设施设备保修,甲方应当按照国家规定和《住宅质量保证书》的保修期限和保修范围,承担相应保修责任;如甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的,业主或物业使用人可以自行维修或委托乙方维修,维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第十六条 不可抗力的约定

本合同执行期间,如遇不可抗力,致使本合同部分或全部无法履行的,双方应当按照有关法律、法规规定及时协商处理。

第十七条 免责条款

以下情况乙方不承担责任:

(一) 因不可抗力导致物业服务中断的;

(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采用公示栏醒目位置告知业主,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或者中断而造成损失的;

(五) 因非乙方责任而出现需维修的项目,但关联业主或使用人不配合而造成损失的;

(六) 本合同其他相关违约责任约定:

1、在乙方履行告知、公共提示或标识的情况下,而由业主、物业使用人行为造成的后果及侵权责任的,乙方不承担责任;

2、因业主和物业使用人阻挠或不配合而无法提供物业管理服务的,乙方不承担责任;

3、因设施设备质量或安装技术等原因达不到使用功能造成损失的,乙方不承担责任。

4、业主或物业使用人发生违反《业户手册》及其他约定的行为,虽经乙方采取规劝、制止、向有关部门报告等措施后,仍未解决,其行为对其他业主、物业使用人产生妨碍、影响和损失的,乙方不承担责任;

5、因非乙方责任导致业主或物业使用人家里发生火灾、失窃、人员伤亡等事故,乙方不承担责任。

第十八条 争议处理

本合同在履行中如发生争议,双方可以通过协商解决;协商不成的,采取以下第二种方式解决:

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

第十九条 合同附件

(一)双方可以对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

(二)本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。

(三)本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜,均遵照国家和本省有关法律、法规和规章执行。

第二十条 本合同签订之日起三十日内,甲方持本合同到县(市、区)房地产主管部门办理备案。

第二十一条 其他约定事项:

(一)乙方承担单项 300 元以下物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的小修费用及养护费用;单项 300 元以上(含 300 元)物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用,由专项维修资金予以列支或由受益业主共同承担;

(二)_____;

(三)_____。

第二十二条 本合同自签订之日并经双方签字(盖章)后生效。

第二十三条 合同正本连同附件一式肆份,甲乙双方及县(市、区)物业管理行政主管部门(备案)各执一份,售房现场公示一份,具有同等法律效力。

甲方(开发建设单位):

住所:

法定代表人:

委托代理人:

邮政编码:

电话:

传真:

乙方(物业服务企业):

住所:

法定代表人:

委托代理人:

邮政编码:

电话:

传真:

2012 年 1 月 31 日

2012 年 1 月 31 日

附件一：

规划平面图

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	7	702	97051
多层住宅			
别 墅			
商业用房			2366
工业用房			
办 公 楼			
自行车库			
机动车车库			
文化活动场所			
-----用房			
物业管理用房			
合 计			
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；
- 10、_____；
- 11、_____；
- 12、_____；
- 13、_____；
- 14、_____；
- 15、_____。

附件四:

物业共用设施设备细目

- 1、 电梯:
垂直梯_____部;
扶 梯_____部;
_____。
- 2、绿化率: _____%, 计_____平方米;
楼间、集中绿地_____平方米;
砖石铺装_____平方米。
- 3、区域内市政:
【道路】【楼间甬路】_____平方米;
【室外上下水管道】_____米;
【沟渠】_____;
【蓄水池】_____个;
【化粪池】_____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栏及围墙】_____;
【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】_____;
- 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_____个车位, _____平方米;
- 13、地下机动车停车场_____个车位, _____平方米;
- 14、非机动车场(库)_____平方米;
- 15、垃圾中转站_____个;
- 16、信报箱_____个;
- 17、共用设施设备用房_____平方米;
- 18、物业服务用房_____平方米;
- 19、_____。

附件五:

物业服务事项和标准

(福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准: 一级)

(一) 综合服务标准:

1. 小区设管理处, 办公设施设备较先进完备, 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。
2. 物业企业持有有效证照, 人员配备合理, 有管理人员、水、电、绿化等专业操作人员, 并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, 岗位责任制明确。
3. 管理服务人员统一着装、佩戴标志, 服务主动、热情, 服务规范符合福州市物业管理行业规范要求。
4. 与被服务对象签订规范的物业服务合同(协议), 双方权利义务关系明确。
5. 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。
6. 有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间。建立财务制度, 财务收支符合国家相关规定。财务管理、业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理等全面实行计算机管理。
7. 设有服务接待中心, 公示 24 小时服务电话。及时解答业主的咨询、处理业主投诉及受理维修等。业主咨询、投诉在 24 小时内予以答复处理; 业主急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场、有完整的报修、维修记录, 并有回访制度, 满意率达 90% 以上。
8. 有提供有效特约服务和代办服务项目, 对小区内服务收费项目、服务内容、收费标准等按有关规定在管理处予以公布。
9. 每月在管理处公布一次由业主分摊的公共水电等费用详细测算情况; 每季度一次在管理处公布涉及住户共用设施设备费用分摊情况和其他物业管理代收代支费用情况。
10. 按有关规定或合同约定规范使用住房专项维修资金。
11. 每年至少一次征询业主对物业服务的意见, 满意率 90% 以上; 对不满意的情况进行分析并及时整改。
12. 每年开展一次以上健康有益的社区文化活动。

(二) 公共秩序维护

1. 门岗整洁。设专人 24 小时值勤, 小区主出入口不少于 12 小时立岗值勤。
2. 小区出入口设有小区平面示意图, 主要路口及停车场交通标示齐全、规范; 各组团、栋及单元(门)、户和公共配套设施场地有明显标志。
3. 具备楼宇可视对讲系统、电子监控系统、电子巡更系统或其他三项安全防范设施, 对安全监控设施实施 24 小时监控并及时记录, 发现问题 15 分钟内有专人到现场处理; 按照规定路线和时间进行 24 小时不间断巡逻; 对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查一次。
4. 对进出小区的车辆实施登记管理, 引导车辆有序通行、停放。
5. 对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时登记管理。
6. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案, 事发时及时告知相关业主(物业使用人), 并报告有关部门, 同时协助采取相应措施。

(三) 房屋等公共部位管理

1. 每半年一次编制房屋等共用部位日常管理和维修养护计划, 每日至少巡查一次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃、消防器材及小区的表井盖、雨篦子、小品、花、草、树木等, 做好巡查记录, 有损坏现象的五天内恢复正常。及时维修养护, 维修率达 90% 以上。巡查、维修记录和保养记录齐全。
2. 根据房屋实际使用年限, 属于大、中修范围的, 每年至少一次编制维修计划和住房专项维修资金使用计划, 向业主大会提出报告与建议, 根据业主大会的决定, 组织维修。
3. 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, 建立完善的小区装饰

装修管理制度。装修前，按规定告知装修人有关装修的禁止行为和注意事项。每日巡查一次装修施工现场，并有记录。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行政主管部门。

4、房屋外观完好、整洁，符合原设计的要求。违章装修、违章搭建、公共区域乱张贴悬挂等现象能及时处理。

（四）共用设施设备运行、维修养护

1、共用设施设备运行维修养护制度健全，每年一次编制共用设施设备运行维修养护计划，并建立共用设施设备档案，共用设施设备运行、检查、维修、保养记录齐全。

2、对设备故障及重大或突发性事件有应急方案和现场处理措施、处理记录。

3、设施设备标志齐全、规范，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。

4、设施设备运行正常，维护良好；水、电、电梯、监控等技术人员严格执行设施设备操作规程及保养规范。

5、每日至少两次对共用设施设备组织巡查，做好巡查记录。需要维修，属于小修范围的，24小时内组织修理；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，向业主大会提出报告与建议，根据业主大会的决定，及时组织维修或者更新改造。

6、载人电梯24小时正常运行，每天至少一次对电梯实行巡查，发生故障应立即维修。

7、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。

8、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

9、每天至少一次检查路灯、楼道灯等，完好率不低于95%，并按规定时间定时开关。

10、雨水井、化粪池每月检查1次，根据需要定期清理疏通，保持通畅，无堵塞外溢。

11、接到相关部门停水、停电通知，应在小区醒目处提前通知业主。

（五）公共区域清洁卫生保洁服务

1、高层按层、多层及小高层按梯位设置垃圾桶，其它公共场所根据实际情况合理设置果皮箱或垃圾桶，并实行垃圾袋装。每日清运2次。果皮箱、垃圾桶每周至少清洗1次，保持果皮箱、垃圾桶清洁，无异味。垃圾收集点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味。

2、小区内道路、广场、停车场、绿地、明沟等每日清扫2次；公共楼道、电梯厅每日清扫2次，每天湿拖1次；共用部位玻璃、室外标识、宣传栏、信报箱等每周清洁1次；路灯、楼道灯每月清洁1次。

3、共用雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每月检查1次，及时清掏；化粪池每月检查1次，每一年请专业公司清掏1次，发现异常及时清掏。保持畅通。

4、二次供水水箱每6个月请专业公司清洗1次，定时巡查，水质符合国家规定要求。

5、建立消杀工作管理制度，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生。

6、进行保洁巡查，楼道内无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放，无明显暴露垃圾、卫生死角等现象，保证小区内干净整洁。

（六）公共区域绿化日常养护服务标准

1、有专业人员实施绿化养护管理。

2、花草树木适时修剪，发现枯萎的植物应在一周内清除、补种，保持良好的观赏效果。

3、草坪生长整齐，高度不应超过8公分，超过时应在一周内进行修剪；及时清除杂草，有效控制杂草孳生；无垃圾、烟头、纸屑等杂物。

4、根据气候状况和季节，适时浇灌、施肥和松土，花草树木长势良好。

5、定期喷洒药物，预防病虫害。

6、园林建筑和辅助设施完好，整洁无损；绿化地设有提示爱护绿化的宣传牌。

附件六：

其他服务事项和标准

附件七:

移交资料清单主要内容

- 1、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料，以及房屋管线布线图；
- 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【住宅质量保证书】
【住宅使用说明书】_____；
- 4、相关专业部门验收资料；
- 5、房屋及配套设施的产权清单（包括业主名称、建筑面积、联系方式等）；
- 6、供水、供暖的试压报告；
- 7、实测面积报告；
- 8、物业服务所需要的其他资料_____。