

杭州大

前期物业服务合同

杭州市房产管理局编制

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，委托双方应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地物业管理主管部门咨询。

2、本合同文本所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

本合同文本所称空置房是指建设单位未出租、出售的物业以及交付使用但业主或使用人尚未居住的物业。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、本合同文本适用于开发建设单位与其选聘的物业管理企业签订。

6、本合同文本〔 〕中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。〔 〕中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或委托双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

7、在签订合同前，委托双方应当向对方提供相关证书及资料。

8、本合同签定后，在 15 日之内委托方应向辖区物业管理主管部门备案。

前期物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

单位名称：杭州融信恺昇房地产开发有限公司

法定代表人：林峻岭

注册地址：杭州市教工路 18 号欧美中心 A 区 4 层 412&425 室

联系电话：0571-28138829

受托方（以下简称乙方）：

单位名称：融信（福建）物业管理有限公司

法定代表人：杨涛

注册地址：福州市鼓楼区东大路 8 号花开富贵广场 A-12F 室

联系电话：0591-88075390

前期物业管理是指：是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理。

根据有关法律、法规，在自愿、平等协商一致的基础上，甲方将学院豪庭（物业名称）委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：学院豪庭

物业类型：住宅、商业

座落位置： 西湖 区、县（市） 路（街道） 号

四 至：东至 规划二号路，西至 规划支路，南至 翠柏路，北至 余杭塘河。

占地面积： 50414 平方米

建筑面积： 212829.07 平方米

委托管理的物业构成细目由委托人另附，并作为合同附件。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和使用人；乙方要本着对全体业主和使用人负责，参与前期介入，熟悉场地，掌握开发地块的管网、线路布置及设施设备功能，对设计建设方案提出优化修改建议。

本物业竣工后，乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，在办理物业承接验收手续时，对竣工验收资料、技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件等与甲方进行书面交接。

第四条 甲方按国家规定的保修期限和保修范围，承担物业保修责任。

第二章 委托管理服务事项

第五条 房屋建筑本体共用部位的维修、使用、管理， 包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第六条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用室外上下水管道、落水管、烟囱、共用照明、天线、中央空调、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施等。

第七条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等。

第八条 共用绿地、花木、建筑小品等的维护与管理。

第九条 附属配套建筑及其设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场等。

第十条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运等。

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条 协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

第十三条 管理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。

第十四条 协助组织开展社区居委会文化娱乐活动。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

第十六条 对业主和物业使用人违反《业主临时公约》和《物业使用守则》的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、向有关行政主管部门报告。

第十七条 其它委托事项：

1、在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；

2、_____ / _____。

第三章 物业管理服务质量

第十八条 乙方须按下列约定，实现管理目标：

1、房屋外观：

2、设备运行：

- 3 、房屋及设施、设备的维修、养护：
- 4 、公共环境：
- 5 、绿化：
- 6 、交通秩序：
- 7 、公共秩序维护与协助消防：
- 8 、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修：
- 9 、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：

上述 1 —— 9 项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第四章 物业管理服务费用

第十九条 物业管理服务费

1 、本物业的管理服务费用收取，执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

2 、本物业管理服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 2.25 元向乙方交纳；商铺由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 5.5 元向乙方交纳，

3 、本物业管理服务费按月进行交纳，业主应于每月 5 日前履行交纳义务，逾期交纳按日 2‰ 向乙方支付违约金。本着业主自愿原则可按季或年提前预交物业管理服务费（不计息）。

4 、纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或因甲方原因未按时交付给物业买受人的物业，由甲方按照本合同第十九条第 2 项约定的标准向乙方交纳物业管理服务费。物业交付后，物业管理服务费由业主或者物业使用人按照本合同第十九条第 2 项约定的标准全额承担。

5、业主出租其拥有的物业，其应当承担物业管理服务费的交纳，业主与物业使用人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任；

6、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的各项物业管理服务费用；

7、物业管理服务费不含共用设施设备运行能耗费用，该费用由业主或者物业使用人另行按实分摊。

第二十条 车位使用费不得高于物价部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1、露天车位：按《杭州市住宅小区机动车停放服务收费管理办法》收取；

2、车库： 100 元/个·月车位 ；

3、摩托车： ；

4、自行车： ；

第二十一条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十二条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场所的维修、养护费用由甲方承担；

2、不属保修范围内的维修、养护费用，由业主按其拥有的建筑面积承担；

3、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用超过 500 元的，在本物业的商业用房、共用设施设备和场地经营性收入及按规定许可的物业维修基金中列支，不足部分按规定续筹。

第五章 双方权利义务

第二十三条 甲方权利义务

1、在业主委员会成立之前，参照杭州市物业管理行政主管部门制定的《业主临时公约（示范文本）》负责制定《业主临时公约》，在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并予以说明，要求物业买受人业主临时公约予以书面承诺，并在与物业买受人订立的买卖合同中有包含本合同的内容；物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

2、审定乙方制定的物业管理方案；

3、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告；

5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；在保修责任内，如存在质量问题，按以下第 [1] 种方式处理：

[1] 甲方负责返修；

[2] 委托乙方返修，甲方支付全部费用；

[3] / 。

6、在综合竣工验收合格交付使用前向乙方按规定提供房屋总建筑面积千分之四计 530.32 平方米建筑面积的商业用房，由乙方按规定进行经营，其经营收入 扣除相应的管理成本及税金后专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修、养护、更新和改造。

7、在综合竣工验收合格交付使用前向乙方按规定提供房屋总建筑面积千分之七计 925.56 平方米建筑面积的物业管理办公用房和物业经营用房，由乙方无偿使用；

8、在物业管理交接验收时，负责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，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2) 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 物业管理所必需的其他资料。

9、由于甲方违反《商品房买卖合同》约定逾期交房导致业主拒付逾期交房期间的物业管理服务费用，必须承担偿付责任；

10、协调、处理物业管理公司在前期介入中，提出的合理化建议和发现的问题。解决在综合验收时提出的各项遗留问题，在规定时间内必须整改完结；

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12、及时按照本合同第十九条约定向乙方交纳物业管理服务费；

13、向乙方一次性支付前期物业管理顾问费 / 元，具体协商确定；

14、 / 。

第二十四条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规、招标书或协议方案及本合同的约定，制定本物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；

2、制定年度开支预算，测算物业管理服务收费标准；

3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

4、配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理的工程维保计划；

5、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，进行劝阻、制止，并提请有关部门处理；

6、按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反《业主临时公约》或《物业使用守则》及相关管理规定的行为进行制止和处理；

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、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经双方议定后由乙方组织实施；

9、向业主和物业使用人书面告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督；

10、每半年（不得低于一次）向全体业主和物业使用人公布物业维修、更新费用的收支帐目和商业用房及其他共用设施设备和场地的经营性收入；并应将物业管理服务收费项目、收费标准在本物业管理区域内公示；

11、负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，经甲方审定后组织实施；

12、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

13、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

14、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

15、本合同终止时且业主大会未成立前，乙方必须向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料；

16、_____。

第六章 委托管理服务期限

第二十五条 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。

第七章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同第二十三条的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十七条 乙方违反本合同第三章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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。

第二十八条 乙方违反本合同第四章的约定，擅自提高收费标准的，甲方和业主有权督促和要求乙方清退所收费用，并退还利息。

第二十九条 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，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十条 在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担任何责任：

- 1、因不可抗力导致物业服务中断的；
- 2、因维修养护物业公共部分需要且事先已告知业主、物业使用人，暂时停水、停电、停止附属设施设备使用等造成损失的；
- 3、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；
- 4、因非乙方责任而出现需要维修的项目，但关联业主或使用人不配合而造成的损失；
- 5、因甲方或业主、物业使用人未及时交纳供水、供电、供气、通讯、有线电视等费用而导致服务中断或受到影响的；
- 6、业主或物业使用人违反法律法规、业主临时公约、物业使用守则及相关管理规定，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、物业使用人产生损失、妨碍或影响的。

第八章 附则

第三十一条 自本合同生效之日起5天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十二条 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，甲方/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。

第三十三条 甲乙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，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条 本合同之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，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十五条 本合同正本连同附件共 22 页，一式陆份，甲方执叁份，乙双方执两份，报辖区物业管理主管部门(备案)一份，具有同等法律效力。

第三十六条 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商处理。

第三十七条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第 2 方式解决：

- 1、提交 仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向人民法院起诉。

第三十八条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：杭州融信恺昇房地产
开发有限公司

法定代表人：林峻岭

2015 年 5 月 8 日

乙方签章：融信（福建）物业管理
有限公司

法定代表人：杨涛

2015 年 5 月 8 日 10 时



附件：一、招标书文件或协议方案

附件：二、本物业管理质量目标

类别	指标名称	指标承诺	实施措施
一、总体承诺	房屋及配套设施设备完好率	99%以上	专人负责，实行巡视制度，文件记录，确保房屋外观整洁完好，公共设施无损坏。
	房屋零修、急修及时率	100%	急修 15 分钟到现场，小修小补在 2 小时内完成，中修 24 小时内完成，大修 1 天内有答复。并做好回访记录。
	维修返修率	不高于 1%	逐项检查，保证质量，实行回访制度，确保维修质量合格。
	管理费收缴率	99%以上	按照规定收费标准，不得擅自提高收费，使管理费取之于民、用之于民。
	业主综合满意率	96%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。
	绿化完好率	98%以上	1、有专业人员实施绿化养护管理，做到无明显的病虫害危害和要害。 2、确保草坪生长良好，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，有效预防病虫害。 6、公共区域内乔、灌、草等保存率 96%以上，大乔木保存率 98%以上。绿地设施及硬质景观保持长年基本完好
	清洁保洁率	99%以上	专人保洁，定时巡查，建立文件记录，确保垃圾日产日清，无环境污染，保洁设施完好。 公共区域道路、地面、绿地每日循环清扫保洁，广场砖地面每周冲洗一次；目视地面干净，保洁员上班时段内地面垃圾滞留时间不超过一小时；明沟每日清扫一次，无杂物，无积水；电梯厅、楼道每日清扫 3 次以上，每日至少拖洗 1 次；楼道每日清扫 1 次以上，每日至少拖地 1 次，无积灰、污垢；一层共用大厅每日拖地 2 次，无积灰、污垢、死角；楼梯扶手每日擦洗 1 次，共用部位玻璃每周清洗不少于 2 次，无污垢、无积灰；公共楼道内地面每日循环清扫、保洁；墙面

			保持无灰尘、无污渍；大堂、门厅大理石、花岗石地面每月保养一次，保持材质原貌，干净、有光泽；公共楼道内公共灯具每半月除尘一次，目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网。楼外公共灯具每日擦抹一次，目视无灰尘、明亮清洁；水景水面无明显漂浮物、水质洁净；及时清除道路积水、积雪。
	共用设备完好率	100%	制订严格的设备操作和保养规程，落实岗位责任制，建立设备档案，定期维护。。
	重大治安责任案件发生率	1‰以下	秩序维护员全部持证上岗，落实职责，明确责任，实行 24 小时巡逻制度，协助做好小区治安管理工作
	重大消防责任事故发生率	1‰以下	1、定期开展各种形式的安全用电、用气和防火宣传，提高业主的消防意识；2、实行全员义务消防员制，制定严格的消防管理制度和详细的消防应急作战方案，每年组织不少于二次的消防实战演习；3、定期对消防设施、设备进行巡查、检查，发现问题及时解决；4、分区分责任定期检查消防安全，提示注意防火；5、定期为业主提供安全用电检查的检测服务，及时消除隐患
	违章发生率	1%	1、加强物业管理法规宣传，培养社区成员共同参与意识；2、全员协调管理，建立交叉巡视制度，及时发现及时处理；3、采用情理沟通和法律途径制止违章，建立跟踪回访制度
	违章处理率	100%	
	业主有效投诉率	10 件以下	1、加强管理，优质服务，帮助用户解决实际困难；2、专人管理，区别情况，分类处理，做好思想工作，建立档案。
	投诉处理率	100%	
	管理人员持证上岗率	100%	1、规范人才选聘条件；2、定期组织学习，积极参加行业交流及专业资格评定
二、智能化系统维护保养承诺	维修服务回访率	100%	1、维修服务实行业主、客户质量签收制度；2、维修完成 24 小时由专人回访，并记录存档
	监控系统	完好率 100%	1、每周：检查使用效果；2、每月：清洁除尘，检查外观是否完好、转动、紧固情况，润滑情况；3、每季：线路整理，检查各视频及音频接口；4、每年：检查各线路损坏、绝缘老化情况，检查线路标号清晰情况，检查云台机械机构和电动元器件的工作情况。
	可视对讲系统	完好率 100%	1、每日：清洁除尘；2、每月：检查外观是否完好、使用效果；3、每季：线路整理，检查各视频及音频接口；4、每年：检查各线路损坏、绝缘老化情况，检查线路标号清晰情况，检查机械机构和电动元器件的工作情况。

	背景音乐及广播系统	完好率 100%	1、每日清洁设备；2、每月：检查外观是否完好，检查线路及设备是否正常，检测线路及音响要求达到的标准，在双休日用实况广播检测广播喇叭是否完好。
	门禁系统	完好率 100%	1、每日清洁除尘；2、每周：检查门锁、闭门器、地弹簧动作情况，固定螺丝有无松脱和缺失，检查磁卡使用情况；3、每月：检查锁舌、门插销磨损和碰伤情况，检查电磁（动）门锁、闭门器、可靠性、链接情况和门扇动作是否灵活；4、每季：检测控制器接口性能，远动功能。
	车辆道闸系统	完好率 100%	1、每日清洁除尘；2、每周：读卡器固定螺丝牢固，检查识别功能；3、每月：监测系统接口性能，检查控制器的工作情况和外观锈蚀情况，测试、地感和遥控装置的可靠情况，调整道闸的动作情况、电气机械性能，内部数据整理和备份；4、每季：主机、显示器及打印机清洁除尘，监测 UPS 工作情况是否正常，监测链接接口。
	电子巡更系统	完好率 100%	每日：清洁除尘，进行打点，检查设施完好情况
	信息发布系统	完好率 100%	每日：清洁除尘，检查设施完好情况
三、房屋主体、设施维护承诺	房屋承重主体结构	完好率 99%	1、根据房屋及配套设施设备和相关场地的实际使用年限，定期检查房屋的使用状况。 2、实行巡视制度，确保房屋完好，无违章搭建及损坏公共设施现象，并有详细的检查、维修、保养记录和巡查记录。 3、进行日常管理和维修保养，编制合理的维修养护计划，并对外委维修进行跟踪监管，确保设备的正常运作。 4、大型项目在维修、保养妨碍到业主的正常生活或通行时，在施工前一周告之业主知悉，同时在施工中，设置明显的告示牌，以防危险。 5、每周一次巡视道路、路面、井盖等，发现损坏及时修复，保持路面平整、无破损无积水，侧石平直无缺损。
	外墙面	完好率 99%	
	公共屋面	完好率 99%	
	公共通道	完好率 99%	
	门窗门厅	完好率 99%	
	给排水	完好率 99%	
	共用排烟通道	完好率 99%	
	公共楼道灯	完好率 99%	
	公共标识	完好率 99%	
	自行车库停车库	完好率 99%	
	道路	完好率 99%	
	金属装饰	完好率 99%	
四、共用设施、设备维护承诺	供配电设备	完好率 100%	每日一次巡视查室内、室外公共电气柜； 每月一次保养室内、室外公共电气柜； 每年一次电气安全检查，保证电气设备运行安全正常。
	电梯	完好率 100%	1、电梯执行 24 小时运行，采取无司机操作运行方式。 2、设备维修人员每天对所有电梯的主要部位巡视一次，把检查情况记录在巡视记录簿上。 3、设备维修人员在巡视时，发现电梯有故障，应及时通知电梯保养单位，在规定时间内到达现场，对电梯进行修理。同时劝止业户使用电梯。

诺			4、定期、定时对电梯机房、轿厢清扫，保持清洁。 5、设备维修人员负责监督电梯保养单位，按合同规定对电梯进行维修、保养工作。 6、电梯保养单位按计划对电梯保养，每次保养把保养情况详细记录在电梯保养单上。电梯在维修、保养时，在基站摆设警示标志。设备维修人员和设备、负责对电梯保养质量情况的抽检。 7、发生火警，物业人员通过消防联动控制或打手动使电梯迫降停在基站，并协助业户从消防楼梯逃生。 8、发生电梯井道进水，设备维修人员迅速把电梯停止在顶层，到电梯机房切断电源。并通知电梯保养单位，待积水排除后，对电梯进行保养检查。
	生活水泵、水箱	完好率 100%	每日检查一次设施运转情况； 每年定期二次清洗蓄水池、水箱，二次供水水质符合国家生活用水标准； 每年秋、冬对暴露水管进行防冻保养
	公共排污设施	完好率 100%	每日检查一次设施运转情况； 每月一次检查污水管终端、隔栅井，发现有积水现象及时予以疏通，化粪池出口及分隔地无堵塞； 每半年一次对污水处理系统全面维护保养。
	设备房	完好率 100%	
	健身文娱设施	完好率 100%	每日一次对室外健身设施和儿童乐园等巡查，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）
	水泵	完好率 100%	每日对水泵设备（变频水泵、污水泵、提升泵、排出泵等）、消防泵，检查二次
五、消防系统维护承诺	消防联运系统控制柜	完好率 100%	1、每日： 对主机、联动柜表面清洁，并做好记录； 对主机进行探测、查询，随时了解系统运行情况； 遇系统故障、警告及火灾报警、联动及时记录维修处理、地点及发展情况； 2、每周：内部吸尘、清洁，并做好记录； 3、每月：对消防联动柜按钮进行检查测试，若有故障及时维修处理，并做好记录； 4、每季：对主机、联动柜内各界限端子进行检查、清扫、紧固，并做好记录； 5、每半年： 消防演习时能正常控制消防设备的动作，并能准确检测有关信息； 检测能否正常打印系统故障、警告及火灾报警资料。 对存在的故障予以处理； 测试系统接口信号是否正常；

		软件数据备份； 测试系统接口模块、各种按钮的性能； 测试系统接地电阻； 测试各回路的对地电阻。
区域报警器	完好率 100%	1、每日： 清洁卫生； 检查外观是否完好，运行是否正常； 2、每周： 更换损坏的报警装置； 手动实验报警装置是否联动，并及时处理故障； 检查界限是否松动、脱落。
烟温感探头	完好率 100%	1、每日： 检查外观是否完好，观察其是否处于工作状态。 检测是否有误报，解除报警、查出故障、及时处理； 2、每半年：每消防区域抽样模拟实验探测器是否正常反应报警； 3、每年： 整理线路，检测各种借口，处理接触不良的借口； 进行探测器模拟实验，有故障或性能不稳定的及时处理； 利用消防主机的巡检功能，检测各探测器的状态； 对所有探测器分批清洗、烘干、检测。
防火卷帘门	完好率 100%	1、每日： 清洁卫生； 检查外观是否完好，运行是否正常； 2、每周：更换损坏的零部件； 3、每月：上油保养。
防火门	完好率 100%	1、每日： 清洁卫生； 检查外观是否完好，运行是否正常； 2、每周：更换损坏的零部件； 3、每月：上油保养。
排烟系统	完好率 100%	1、每月： 清洁卫生； 检查外观是否完好，运行是否正常； 2、每年：专业检测一次；
加压送风系统	完好率 100%	1、每月： 清洁卫生； 检查外观是否完好，运行是否正常； 2、排风机空气滤网，每半年清洗一次，如有破损立即更换 3、每年：专业检测一次；
消火栓系统	完好率 100%	1、每日：

		清洁卫生； 检查设施是否完好； 2、每月： 巡视检查记录一次； 消防泵启动测试一次； 设备日常保养； 3、每年： 进行防腐处理一次； 末端消火栓防水联动测试一次。
管道附件	完好率 100%	每日： 清洁卫生； 检查设施及标识是否完好、清晰。
消防水箱	完好率 100%	每日： 检查设施是否完好； 检查水位到达规定要求； 检查供、排水是否正常。
应急指示灯	完好率 100%	每日： 清洁卫生； 检查设施及是否完好。
灭火器材	完好率 100%	1、每日：清洁卫生； 2、每月：检查设施完好及压力情况； 3、每年：进行检测、发现压力不足及时冲压。
消防应急广播系统	完好率 100%	每月： 清洁设备。 检查外观是否完好，检查线路及设备是否正常。检测 线路及音响要求达到的标准； 在双休日用实况广播检测每层消防广播喇叭是否完 好。
设备机房	完好率 100%	每日：专人负责，每日巡视
喷淋系统	完好率 100%	1、每月： 清洁卫生； 检查外观是否完好，运行是否正常； 2、每年：专业检测一次；
防火系统	完好率 100%	1、每月： 清洁卫生； 检查外观是否完好，运行是否正常； 2、每年：专业检测一次；

附件：三、本物业的管理方案

附件：四、前期物业服务合同备案表

合同备案号：（ ）

一、合同双方当事人：

委托方（简称甲方）：（签章）杭州融信恺昇房地产开发有限公司

法定代表人：林峻岭，联系电话：0571-28138829

联系人： ，联系电话：

受托方（简称乙方）：（签章）融信（福建）物业管理有限公司

法定代表人：杨涛，联系电话：0591-88075390

二、物业基本状况：

物业名称：学院豪庭，物业类型：住宅、商业，

物业座落：西湖区 路（街道） 号

物业总建筑面积：212829.07平方米，其中：已竣工建筑面积 /
平方米，尚在建的 / 平方米，按物业类型划分，具体是：

① 住宅建筑面积，总计129188.91平方米，1254套（间）数；

② 商业用房建筑面积总计254.94平方米；

③ 其他用房建筑面积总计 5134.43 平方米。

④ 机动车停车场（库）停车位 1344 个；地面停车库 47 个，地库停车位 1297 个；非机动车停车场（库）总计 2603 个。

三、物业管理收费标准（请分类填写）：

1、住宅 2.25 元/平方米/月；

2、商业 5.50 元/平方米/月；

3、车库使用管理费 100 元/个/月；

4、 / ；

5、 / 。

四、物业管理期限：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。

五、双方提供的证件：

甲方提供的证件：

1、建筑规划许可证，编号：

2、建筑用地许可证，编号：

3、商品房预（销）售许可证，编号：

4、其他有关批准文件，

乙方提供的证件：

1、企业的营业执照，编号：350100100152717

2、企业的物业管理资质证书，编号：(建) 112061

3、其他有关业绩证明文件，

六、备案时间与备案机关：

备案机关：（盖章）

备案时间：____年____月____日

说明：

1、甲方持本合同备案表和合同原件及相关证件在 15 日内到辖区物业管理行政主管部门进行合同备案。

2、本合同备案表一式两份， 备案机关与乙方各执一份。

3、本合同备案表与合同文本的相关内容应保持一致。

4、业主可向物业管理主管部门查询合同备案信息。