

融信青年城前期物业服务协议

甲方（物业服务企业）：融信世欧物业服务集团有限公司福州分公司

负责人：蔡礼堂

联系地址：福州市台江区五一南路1号联信中心12楼

联系电话：0591-38252538

邮政编码：350009

乙方（购房人、业主）：

姓名：

身份证号码：

楼层房号：

建筑面积：

联系地址：

邮政编码：

联系电话：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖（预售）合同》时，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

- 1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安防、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；
- 2、根据有关法规和政策、结合实际情况，制定本物业的物业管理制度；
- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料；
- 4、可采取规劝、制止、在本物业内公示、限制提供部分服务、要求赔偿经济损失、诉讼等方式进行处理，制止违反本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》的行为。在紧急情况下，甲方有权不经乙方同意，进入房屋内实施应急维修以消除安全隐患，由此而发生的合理费用由乙方承担。
- 5、因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘本区域内道路、场地的，应提前告知相关业主，并在约定期限内恢复原状；
- 6、甲方可委托专业公司或专业机构承担本物业的部分专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
- 7、依据本协议向乙方收取物业服务费用和其他应收费用；
- 8、编制物业年度服务计划；
- 9、为保障本物业整体利益，提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，

并要求乙方依照物业服务企业的相关规定办理装修手续；

10、除为提供物业服务而免费合理使用相应的物业管理用房及场地、设备设施外，不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，本协议另有约定的除外；

11、向乙方提供房屋专有部分、自用部位、私家花园、自用设施设备维修养护等有偿服务并合理收取费用；

12、本协议依法终止时，依法与业主委员会选聘的物业服务企业办理移交手续。移交手续应经业主委员会确认；

13、及时向全体业主通告本区域有关物业管理的重大事项，及时处理乙方和物业使用人的投诉，接受乙方和物业使用人对工作的监督；

14、甲方的事项通告在本小区公共区域内进行张贴、公示，发布后的次日视为已向全体业主及物业使用人送达相关通告且全体业主及物业使用人均已知晓，所有向业主发出的挂号信函均视作在发出信函的三日后收件人已收到并知晓信函之内容；

15、本区域内属于全体业主所有的物业经营用房及物业共用部位、共用设备设施等共有区域全体业主授权统一由甲方经营，甲方有权根据实际情况自行经营管理；

16、其他法律法规及约定的权利义务。

二、乙方的权利和义务

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2、监督甲方的物业服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议，但不应影响其服务与管理工作的正常开展；

3、遵守本物业的物业管理制度、《业主临时管理规约》及本物业服务协议等；

4、依据本协议、《业主临时管理规约》的约定向甲方按时交纳物业服务费用（包括但不限于公共能耗费及相关代收代缴费用等）；

5、装饰装修房屋时，应向甲方申请办理有关手续，国家法律或法规另有规定的，还应报请国家有关政府职能部门；遵守《房屋装饰装修管理协议》，违反装修协议，给甲方及第三方造成损害的应承担赔偿责任；

6、未经依法批准不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

7、转让房屋时，应事先通知甲方结清未付账目及办理未完事宜，并告知受让方与甲方签订本协议；

8、对承担人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度、《业主临时管理规约》等造成的损失、损害承担民事责任；

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

10、因甲方维护修缮共用部位、共用设施、设备需要占用乙方自用部位、自用设施设备的，乙方应予以配合；

11、不得擅自改变房屋使用性质及用途；

12、对本户区域的消防安全承担责任；

13、其他法律法规及约定的权利义务。

第二条 物业服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理（保修、大中修、更新、改造等非日常维护除外）；

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等，但根据《房屋买卖（预售）合同》或其他协议的约定，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，有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。

二、房屋共用设施设备维护和运行和管理（保修、大中修、更新、改造等非日常维护除外），供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理：

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等，但根据法律规定或相关合同约定甲方不需承担义务的，或根据相关合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

三、公共环境卫生

1、公共环境及环卫设施保持清洁；

2、公共区域卫生的保洁；

3、垃圾清运；

4、化粪池及灭虫按国家标准；

5、绿地及景观的养护。

四、安全防范、维持公共秩序

1、协助公安部门做好管区内的安全防范工作；

2、建立 24 小时秩序维护服务制度；

3、定期举办消防演习及消防讲座。

五、交通秩序与车辆停放

1、对各类车辆的出入及停放进行协助、疏导；

2、维护小区车库及外围的交通秩序；

3、实行车辆的专项服务与管理系统。

六、房屋装饰装修管理

详见《装饰装修管理规定》、《装修须知》、《房屋装饰装修管理协议》。

七、文明建设

协助社区居委会，积极开展文化娱乐活动，增强业主之间交流，创建文明社区；每年春节、五一、国庆等重大节假日实行装饰与美化。

第三条 物业服务质量

一、房屋共用部位及共用设施设备管理

1、每年两次以上对房屋结构进行检查，涉及使用安全的部位每季检查一次，并有记录，发现损坏及时安排专项修理并告知相关业主、使用人；

2、每月一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫（清扫工作可由保洁人员完成，不再增加人员）、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；

3、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。

二、保洁服务管理

1、按房屋楼栋设置垃圾桶，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，垃圾收集点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味；

2、每周至少清洗一次，保持果皮箱、垃圾桶清洁、无异味；

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。

三、秩序维护服务管理

1、对安全监控设施 24 小时监控并及时记录，发现问题 30 分钟内有人到现场处理；

2、按照规定路线和时间进行 24 小时不间断巡逻，对重点区域、重点部位每小时至少巡查一次；

3、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并报告有关部门，同时协助采取相应措施。

四、消防管理

1、消防设施设备完好，可随时启用；

2、消防通道畅通；

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。

五、车辆进出管理

1、地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，车辆行驶有规定路线，车辆停放有序；

2、保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录；

3、收费管理的车库应 24 小时有专人管理，车辆停放有序，车库内配置道闸和录像监视，地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，照明、消防器械配置齐全，车库场地每日清洁一次，无渗漏、无积水，通风良好，无易燃、易爆及危险物品存放。

第四条 物业服务费用

小区物业管理服务收费依照相关法规按包干制实行。但依法物业管理服务费用不包括房屋共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造的费用。

一、乙方交纳费用时间：首期物业服务费自正式交房通知书所明示交房日期或《房屋买卖（预售）合同》约定交房之日起开始计收（本条所称交房，是指乙方收到书面交房通知书或依据《房屋买卖（预售）合同》约定交房日期，并办理完结相应手续，乙方收到交房通知书后在限定期限内不办理相应手续或依据《房屋买卖（预售）合同》约定交房日期内乙方不办理相应手续的，视为交房），并在交房时一次性预收 12 个月。除乙方与开发商对交付日期另行达成书面协议或司法裁定对交付日期另行做出确认外，乙方不得以房屋质量、未领房或未入住等理由拒交物业服务费。如实际交付时间早于交房通知书约定的交付时间，乙方应自实际交付之日起交纳物业服务费用。

交房后：先交费后享受服务，房屋交付时，乙方先交纳 1 年（周期）的物业服务费和其他费用，之后甲方按月收取物业服务费及公摊费用，乙方应于每月 5 日前向乙方支付当月的物业服务费，按 70 元/月的标准预交当月公共水电分摊费。本着业主自愿原则可按季或年提前（不计息）预交。甲方将于次月结算业主上月的公共水电分摊费，多退少补，并将具体分摊金额在小区公示栏内予以公示。

二、物业服务费（按产权建筑面积收取）

6层住宅： 4.0 元/月•平方米

叠拼住宅： 5.5 元/月•平方米

院子： 7.0 元/月•平方米

商业： 7.5 元/月•平方米

商务办公： 6.0 元/月•平方米

SOHO： 3.8 元/月•平方米

历史建筑： 10.0 元/月•平方米

水费：参考政府指导价

电费：参考政府指导价

公摊水电费：按计量数据由相关业主按户进行分摊。

在产权部门核定面积批复下达之前以房屋销售合同注明的建筑面积计算；批复之后，以产权部门核定的建筑面积为准。

三、乙方出租物业，物业服务费用由乙方交纳，乙方与承租人约定由承租人交纳的，从其约定，乙方负连带交纳责任。

四、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费用、水、电、燃气、电信等项费用，并保证未欠缴任何应交的费用后方可办理转让手续。

五、空置房申请：

六、依法将住宅变更其他用途的，应根据变更后的物业性质的收费标准交纳物业服务费用。

七、物业服务费用主要用于以下开支：

- 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；
- 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；
- 7、物业服务企业固定资产折旧；
- 8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- 9、法定税费；

10、物业服务企业的合理利益。

甲方按照上述标准收取物业服务和管理费用,并按本协议约定的服务内容和质量标准提供物业服务, 盈余或亏损由物业服务企业享有或承担。

八、本协议有效期限内物业服务成本因政策性因素或者服务项目和内容发生较大变动, 需要提高收费标准的, 甲方应在本物业的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总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意后, 甲方有权按照提高后的物业服务费用收费标准收取。

第五条 车位物业服务收费

一、车位物业服务费指的是甲方为维护保养场地设备设施、相关道路及管理所发生的人工、原辅材料费用以及提供车辆有序停放服务等所收取的费用, 不包括场地(车位)租金、车辆及车内物品的保管费, 甲方也不承担对车辆及车内物品的保管义务。

二、各类停车位收费标准:

1、机动车辆停放服务费执行市场调节价, 具体收费标准以现场公示为准;

2、乙方、业主对机动车辆有保管要求的, 须另行与甲方签订机动车辆保管合同;

3、非机动车辆停车服务费: 按照市场调节价收费, 具体以现场公示为准。

4、机动车车位物业服务费(有产权的车位、车库)暂定(停放服务费按物价部门核定的收费标准执行, 并随之修改而变动, 如当地价格部门没有统一核定的收费标准则由物业服务企业结合市场行情做出定价并在全区内进行公示满7天后开始执行): 车位使用人/所有人按地面车位 60 元/个·月、地下车位 70 元/个·月(子母车位按实际停放车辆 70 元/辆·月收取)、机械车位按实际停放车辆 70 元/辆·月收取、封闭式车库车位 20 元/个·月标准向乙方支付, 临时车位的车位物业服务费按照物业公司结合市场行情公示后的收费标准按次执行收费。

三、车位租用费和车位服务费交纳时间:

1、月租车位自租用车位之日或合同约定的租用起始日开始交纳车位租用费和车位服务费;

2、临时停车的, 在每次停放结束时交纳。

3、由业主购置或附赠的车位, 自开发商交付使用通知书约定的交付之日起向甲方交纳车位物业服务费;

4、车位使用人应于每月5日前向乙方支付当月的车位物业服务费。

四、业主共有的车位, 除非业主大会另有明确决议, 甲方有权根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，小区内停车位为满足业主生活所需，其车位不得转租或转售于非本小区业主。

五、停车收费标准可根据物价上涨、服务成本上升及政府停车场收费政策的变化情况适时调整，收费标准调整后，车位租用人、车位所有权人或使用权人应按调整后的收费标准交纳相关费用。

六、甲方可与车位使用人或所有人签订书面的停车管理服务协议（临时停车除外），明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。如甲方接受委托提供车辆保管服务，收费标准由甲方确定并向全体业主公示，车位租用人或车位所有权人、使用权人须与甲方另行签订保管并支付保管费用。

七、业主共有车位（主要指利用共有道路或其他场地改造而成的车位等其他方式获得的业主共有车位，下同）经营收入【指场地（车位）租金】，甲方按业主共有车位租用费收入的30%提取经营管理成本后，其余作为全体业主所得收益按以下约定使用：【专项用于本物业保修期满后共有部位、共有设施设备的维修和更新、改造，配套设施经营亏损的弥补，在业主大会做出决定之前由甲方托管，在业主大会做出决定后，根据业主大会的决定使用】。

第六条 代收代缴收费服务

一、受有关部门或单位的委托，甲方有提供水费、电费等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业服务费用）：具体价格详见小区物业服务中心公示。

二、装修垃圾清运费：暂定20元/平方米（具体收费标准根据交付时市场行情作相应调整），该费用根据相关规定由甲方代收代交，于乙方办理装修手续时代收。

三、甲方将根据业主生活居家的需求，结合行业情况适时提供其他各类特约有偿服务项目，费用收取标准将在服务前公示于业主，供其自主选择。

（一）清洁类服务：室内服务、布艺清洁、石材晶面护理、灯具清洁、抽油烟机清洁等；

（二）维修类服务：电器故障处理、水阀更换、马桶堵塞、灯泡更换、小件设施安装等；

（三）其他类服务：房屋租售信息发布、代订书报、代收邮件、文字复印、收发传真等；

第七条 房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护

一、保修期内属保修范围内的房屋建筑本体、共用部位、共用设施设备的维修、养护费用及责任由开发建设单位承担；

二、不属保修范围内的维修、养护费用，按有关规定办理；

三、保修期满后，房屋共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新改造费用，在其专项维修资金中列支。

第八条 专项维修资金的管理与使用

一、据当地物业管理条例相关规定，本物业建立共用部位、共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修资金；

二、维修资金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨；

三、维修资金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹；

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户；

五、专项维修资金由政府专管部门建立独立账户专款专用，该资金的使用按国家相关规定执行。

第九条 保险

一、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

二、乙方应遵守有关国家法规和本协议及《业主临时管理规约》之规定，不可违章、妄顺安全、肆意、滥用或疏忽使用房屋内部及共用部位及设施设备、导致房屋共用财产及设施设备保险费用增加及需对上述行为造成的任何损失负责赔偿。

第十条 广告牌设置及权益

为维护本物业管理区域内整体形象，不损害相邻业主权益，乙方不得擅自在小区内及外墙设置任何形式的广告牌（包括标牌、标识等）。

第十一条 业主共有物业经营收入分配

本物业管理区域内属于全体业主共有的物业共用部位、共用设备设施等共有区域全体业主授权统一由甲方经营，除业主共有车位经营收入分配按照第五条第七款约定以外，其他共用部位、共用设施设备经营收入【指公共场地（包括但不限于车位）租金】，甲方提取总收入的30%作为经营管理费用后，其余作为全体业主所得收益按以下约定使用：

【专项用于本物业保修期满后共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造、配套设施经营亏损的弥补，在业主大会做出决定之前由甲方托管，在业主大会做出决定后，根据业主大会的决定使用】。

第十二条 违约责任

一、甲方违反本协议，未达到服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的经济赔偿或法律责任；

二、乙方违反本协议，使甲方未达到服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，

逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的经济赔偿或法律责任；

三、甲方违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息；

四、乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每天按应缴额的万分之五支付违约金（此费用不包括支付甲方向乙方追缴物业服务费用时可能产生的人力、交通、通讯及法律诉讼、律师费等相关费用，由乙方另行承担）；不缴纳物业服务费用之业主，物业服务企业有权按有关规定向业主追究法律责任；

五、乙方应按规定向供水、供电、燃气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、燃气、信息、环卫等有关费用，因甲方已于费用发生当月垫付了相关费用，乙方须于次月5日前向甲方交清相关费用，逾期未交纳相关费用的，甲方从逾期之日起每日按欠费总额的万分之五计收违约金；

六、乙方违反本协议的约定，拒绝、阻碍甲方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护，实施妨害物业服务行为的，乙方应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第十四条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，（如发生天然气泄漏、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），甲方因采取紧急措施，造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 免责条款

出现以下情况甲方不承担责任：

1、天灾、地震等不可抗力及非甲方能够控制的其他事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等事由所致的损害；

2、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因甲方故意或重大过失所致者，不在此限；

3、因物业本身固有瑕疵所致的一切有关损害、业主专有及专有部分的任何受损，但因甲方故意或违反本协议义务而直接导致的情况不在此限；

4、因乙方、物业使用人或第三者之故意、过失，或物业使用人违反本协议、《业主临时管理规约》和其他物业服务规定所致的损害；

5、乙方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

6、自乙方迟延交纳物业服务费用至甲方收到欠付费用期间（如通过票据或托收支付物

业服务费用的，则以甲方实际收到欠付费用日为收到欠付费用日）产生之任何损害；

7、因乙方（包括业主委员会）或他方指挥调派甲方工作人员所致的损害；

8、本协议标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏，但因甲方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；

10、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乙方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备造成损失的；

11、因非甲方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

12、因乙方或物业使用人未及时缴纳供水、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；

13、甲方曾向业主建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施，而乙方或物业使用人未采纳所致之损害（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等）；

14、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情况，甲方因采取紧急避险措施造成乙方财产损失的，按有关法律规定处理；

15、乙方或物业使用人违反《业主临时管理规约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，虽经甲方采取规劝、制止、向有关部门汇报等措施后，仍未解决，其行为对其他业主、物业使用人产生妨碍和影响的；

16、除上述各款外，其他不可归责于甲方之事由的。

第十四条 前期物业服务期限

自物业交付之日（暂定 2022 年 1 月 5 日）起至（ 2025 年 1 月 4 日）止，具体以实际交付时间为准。在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。本合同期限届满，未召开首届业主大会并选举成立业主委员会且业委会未代表全体业主重新与新选聘的物业服务企业签订物业服务合同，本合同自动顺延，并继续遵照本合同履行。

第十五条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律法规处理，本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十六条 本协议自双方签字、盖章之日起生效，本协议内空格部分填写文字与印刷文字

具有同等效力。

第十七条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效，可向物业所在地的人民法院提起诉讼。

第十八条 双方可以对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。双方的联络方式以其电话、传真、通信地址为准。双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。其中乙方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。

特别提示：

本合同双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款已向业主做过沟通、说明及解释，业主表示理解和同意。

甲方签章：

代表人：

签署日期： 年 月 日

乙方签署：

授权人：

签署日期： 年 月 日

