

云栖江境小区 前期物业服务合同

甲方：金华天玺置业有限公司；

法定代表人：杨波；

住所地：浙江省金华市金东区多湖街道光南路1299号549室；

邮编：321000。

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；

邮编：350011；

资质等级：壹级；

证书编号：（建）115047。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对云栖江境小区（物业名称）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：

物业名称云栖江境小区；

物业类型住宅；

座落位置金华市金东区清照路北侧、纵七路东侧、纵八路西侧；



建筑面积 78760.95 平方米。

物业管理区域四至：

东至 纵八路；

南至 清照路；

西至 纵七路；

北至 规划道路。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件三)；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件四)；
- 3、物业共用部位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、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 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、物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

- 1、有偿维修服务；



2、代办、代订服务；

3、有偿商务服务等。

第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件五）。

第五条 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，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第1种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅： / 元/月·平方米；

高层住宅（含公共能耗费）：2.8 元/月·平方米；

别墅： / 元/月·平方米；

办公楼： / 元/月·平方米；

商业物业： / 元/月·平方米；

 / 物业： / 元/月·平方米。

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) 物业管理企业固定资产折旧;
- (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) 物业管理企业的利润;
- (11) 业主或业主委员会同意的其他费用。

乙方按照上述标准收取物业服务费用,并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务,盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳,具体标准如下:

多层住宅: / 元/月.平方米;

高层住宅: / 元/月.平方米;

别墅: / 元/月.平方米;

办公楼: / 元/月.平方米;

商业物业: / 元/月.平方米;

 / 物业: / 元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,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) 物业管理企业固定资产折旧;
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (9) _____/_____。

乙方采取以下第___种方式提取酬金:

(1) 乙方按___/___ (每月/每季/每年) ___/___元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2) 乙方___/___ (每月/每季/每年) 按应收的物业服务资金___/___%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分, 转入下一年度继续使用; 物业服务支出年度结算后不足部分, 由全体业主承担。

第七条 业主应于业主购买新建的商品住宅交付通知书载明交付日期的次月起 交纳物业服务费用 (物业服务资金)。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售, 或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业, 其物业服务费用 (物业服务资金) 由甲方全额交纳。

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。

业主与物业使用人约定由物业使用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。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。

物业服务费用(物业服务资金)按 年 (年/季/月)交纳, 业主或物业使用人应在 每 12 个月的第 1 个月上旬 (每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的, 乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算, 并每年 / 次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的, 甲乙双方同意采取以下方式解决:

- 1、 / ;
- 2、 / 。

第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费分别采取以下方式:

1、停车场属于全体业主共有的, 车位使用人应按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准提取停车管理服务费。

2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的, 业主和物业使用人有优先使用权, 车位使用人应按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 / 元/个·月、车库车位 / 元/个·月的标准提取停车管理服务费。



3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的,车位使用人应按露天车位____/____元/个·月、车库车位60元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议,明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条 本物业管理区域内的会所属____/____(全体业主/甲方)所有。

会所委托乙方经营管理的,乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用:

- 1、____无会所____;
- 2、____/____。

第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营,经营收入按下列约定分配:

1、属于全体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,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(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40%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,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。

2、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。

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。。

3、乙方根据物业管理的需要，有权将本合同第十二条第1点、第十二条第2点述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。

4、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。

5、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。

6、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。



第五章 物业的承接验收

第十三条 乙方承接物业时,甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验:

- 1、建筑物(房屋)的公共部位;
- 2、配套的公共设施、设备包括安全方面设备、共用照明设施;
- 3、公共道路、绿化、娱乐设施等。

第十四条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题:

- 1、以实际查验记录为准;
- 2、/;
- 3、/。

甲方应承担解决以上问题的责任,解决办法如下:

- 1、由甲方或者施工单位负责整改;
- 2、/;
- 3、/。

第十五条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备,甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书,作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条 乙方承接物业时,甲方应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、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;



- 4、共用设施设备清单；
- 5、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- 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。

第十七条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章 物业的使用与维护

第十八条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定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管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条 乙方可采取规劝、制止、向上级部门报告等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条 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，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主



和物业使用人的监督。

第二十一条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，提前书面通知乙方；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

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。

第二十二条 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，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条 甲方应于 竣工验收后一个月内（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积 373.28 平方米，其中：办公用房 / 平方米，位于 9#、12#楼（暂定）；住宿用房 / 平方米，位于 / ；
 / 用房 / 平方米，位于 / 。

第二十四条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章 专项维修资金

第二十五条 专项维修资金的缴存 由买受人缴纳，出卖人代收代缴。

第二十六条 专项维修资金的管理 按金华市金东区物业管理专项基



金中心统一管理。

第二十七条 专项维修资金的使用按金华市物业专项维修资金管理
有关规定由业主决定，物业公司代为申请。

第二十八条 专项维修资金的续筹由业主委员会向业主续筹。

第八章 违约责任

第二十九条 甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按收费额每天 0.4‰的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条 业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按收费额每天 0.4‰的标准向乙方支付违约金。

第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，甲方、业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，甲方、业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条 甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。



第三十四条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已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；
- 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、业主、物业使用人的私人财物包括自备车辆、由所有人自行保管或参加保险，乙方不承担私人财物的保管、保险或赔偿责任。

第九章 其他事项

第三十五条 本合同期限自 2019 年 11 月 6 日起至 业主委员会成立并与新的物业企业签订物业服务合同时止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条 本合同期满前 1 个 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或 物业主管部门或者街道、社区居委会 代管。

第三十八条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内



容的承诺。

第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 2 种方式处理：

- 1、向 金华市 仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条 本合同一式 捌 份，甲方执 贰 份，乙方执 肆 份，报行政主管部门备案 壹 份。

甲方（签章）

法定代表人



乙方（签章）

法定代表人



2019 年 11 月 06 日

附件一：

