

15-33

编号:

融信·学院名筑 项目

前期物业服务合同

前期物业服务合同示范文本

说 明

1、本合同文本根据福建省住房和城乡建设厅示范文本制订，供建设单位选聘物业服务企业时使用，适用于本市行政区域内前期物业服务及其相关活动。

2、本合同文本中所称前期物业服务，是指建设单位通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照前期物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，并由开发建设单位或业主（含物业使用人）支付费用的活动。

3、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，双方当事人应当协商确定。

4、本合同“第二条”的物业首期交房时间应当如实填写，合同终止时间不得提前于物业交房时间。

5、订立本合同前，当事人双方须认真协商各项条款，合同一经签字或盖章即生效（当事人另有约定的除外），本合同任何条款的变更须经双方协商一致后，签字或盖章确认。

6、合同发生重大变更、解除及合同文本遗失的，应当及时到原备案机关办理相关手续。

7、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订时认真核对合同内容。

前期物业服务合同

甲方（建设单位）：和美（漳州）房地产有限公司
营业执照注册号：350604100016881
企业资质证书号：ZZ-14750000260000
组织机构代码：09137227-1
法定代表人：赖宇
通讯地址：漳州开发区店地社区小学路 41 号
邮政编码：363122 联系电话：0596-6888686

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：柯国斌
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
外地企业备案登记编号：350600180045
分支机构负责人：陈熹 联系电话：13960729495

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，

甲方以公开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:

物业项目名称: 融信·学院名筑

物业类型: **【超市】【高层住宅】【商业】**

坐落位置: 漳州开发区 县(市、区) 宁江路 (路、街) 6 号

物业管理区域四至:

东至 漳州招商局经济技术开发区公用事业管理局用地

南至 漳州招商局经济技术开发区公用事业管理局用地

西至 漳州招商局经济技术开发区公用事业管理局用地

北至 漳州招商局经济技术开发区公用事业管理局用地

本物业分 一期 开发建设,

总占地面积: 71217.87 平方米

总建筑面积: 178819.51 平方米。其中:

高层住宅 135063.12 平方米

商 业 2849 平方米

配套公建 4521.88 平方米 其他 36385.51 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

本物业首期交房时间为 2018 年 8 月,自本合同从签订之日起生效至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时,本合同自动终止。

本合同期满前 壹 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,甲乙

双方应当提请相关部门指导业主在本合同期满前，依法召开业主大会决定对建筑物及其附属设施的管理进行自主管理或委托管理。

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）负责本物业共用设施设备的日常维修、养护和管理。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）其他服务事项：

1、委托性特约服务_____；

2、代办服务_____。

第四条 乙方按照以下第2种物业服务标准提供住宅的物业服务：

1、《漳州开发区住宅前期物业服务等级收费基准价格、浮动幅度和物业服务标准》中的一级物业服务标准，详见附件五；

2、选择《漳州开发区住宅前期物业服务等级收费基准价格、浮动幅度和物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五；非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《漳州开发区住宅前期物业服务等级收费基准价格、浮动幅度和物业服务标准》范围以外的具体服务事项

和标准，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）负责将物业管理用房向房屋登记机构申请办理房屋所有权初始登记；

（七）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；

（八）督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费；对业主或物业使用人违反临时管理规约的行为予以劝阻、制止；

（九）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；

（十）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；

（十一）当事人约定的其他权利义务：

1、 _____/_____；

2、 _____/_____；

3、 _____/_____。

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和特约服务费；业主未按时足额交纳的物业服务费的，乙方可以在物业管理区域内将未交费业主名单及欠费情况予以公示催交；

(七) 对甲方、业主违反国家、本省、本市有关物业管理的法律法规、政策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、住宅外立面设施及防盗网设施的安全安装规定等注意事项告知业主或物业使用人。对业主或物业使用人在装饰装修过程中违反国家有关规定以及临时管理规约的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，对违反国家有关规定的行为，应当在 24 小时内书面报告有关执法部门；对违反临时管理规约的行为，应当在 24 小时内报告甲方。

对物业管理区域内违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、一套改多套和改变建筑设计使用功能的，乙方接到相关行政主管部门的相关书面通知后，可以暂时停止供

水、供电。业主或者使用人改正违法行为后，乙方应当及时恢复供水、供电，并报告相关行政主管部门。

业主或者物业使用人在装饰装修工程开工前，应当持有关资料向乙方办理登记手续；业主或者物业使用人拒不办理登记或者擅自拆改房屋承重结构、改变住宅使用性质的，乙方应当及时予以制止，向有关行政主管部门报告，并禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

(九)应当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，自本物业交接后30日内，持有关文件向本物业所在地的县(市、区)房地产主管部门办理备案手续；

(十)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；

(十一)当事人约定的其他权利义务：

- 1、_____ / _____ ；
- 2、_____ / _____ 。

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。按照本物业所在地市、县政府价格主管部门会同同级房地产主管部门公布的《物业服务等级标准及收费指导价》的一级物业服务标准，详见附件五；

2、物业服务费按建筑面积计算(本收费标准不含公共水电分摊费)，具体收费标准如下：

- (1) 多层住宅： / 元/月·平方米
- (2) 高层住宅： 1.65 元/月·平方米
- (3) 商业物业： 4.0 元/月·平方米

(4) 超市 : 4.0 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。

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、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位和共用设施设备及公众责任保险费用、办公费用、固定资产折旧费以及经业主大会同意的其它费用组成)、法定税费和乙方的合理利润。

(三) 公共费用分摊办法

1、物业管理区域内的公共用水用电费由相关业主进行分摊; 分摊办法如下:

(1) 电梯用电分摊按产权面积合理分摊;

(2) 二次供水水泵用电分摊按用水量系数合理分摊;

(3) 备用电源耗油量分摊按供电范围分摊;

(4) 其他公共用水用电分摊按用户房屋产权面积占建筑总面积的比例为系数合理分摊。

2、共用设施设备运行维护费根据“谁受益，谁承担”的原则进行分摊，具体分摊办法按【受益方的房屋建筑面积占总建筑面积的比例分摊】。

3、公共用水用电费、共用设施设备运行维护费按实际产生的费用由乙方单独列帐，公摊方法、收费清单、帐目明细【每半年一次】在物业管理区域内显著位置公示。

(四) 收费起始时间

物业服务费从本物业交付买受人之日起按月收取，业主自愿预缴的除外。

业主应于每月5日前向乙方支付物业服务费。

(五) 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。房屋所有权登记办理后按登记面积结算，多退少补。

2、本合同期满但未成立业主大会的，如服务内容和收费标准不变，由乙方在合同期满前一个月在本物业的醒目位置进行公示。合同期满后，乙方仍提供不低于本合同约定内容和标准的服务，若无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”）提出异议的，可继续适用本合同；如要调整收费标准，则必须经过双过半业主同意，由乙方与业主在公布的指导价范围内重新约定。

3、本合同履行期间，物业服务成本因政策性因素或服务项目和内容发生较大变动时，如要调整收费标准，乙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，并经双过半业主同意，由乙方与业主在公布的指导价范围内协商重新约定具体收费标准。

4、本合同生效之日起至出售房屋交付之日的当月期间发生的物业服务费，由甲方承担；已竣工未出售房屋的物业服务费由甲方承担；出售房屋交付之日后的次月至本合同终止之日的当月发生的物业服务费，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。

5、甲方、业主约定由物业使用人支付物业服务费和公共用水用电费、共用设施设备运行维护费的，从其约定，甲方、业主负连带支付责任。甲方、业主与物业使用人之间的交费约定，甲方、业主应及时书面告知乙方。

6、物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费和公共用水用电费、共用设施设备运行维护费的。物业服务

费结算至产权转移之日的当月止。

7、甲方售房时不得承诺减免物业服务费用。

8、利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，必须遵守法律、法规和临时管理规约（管理规约）等规定，并按规定办理相关手续。扣除物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营管理费用后的经营收益归业主所有，主要用于物业共用部位、共用设施设备的日常养护、维修以及补充住宅专项维修资金，该收益应单独建账，【每半年一次】公布收支情况。

9、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

（一）占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位，使用人按照 100 元/个·月的标准向乙方支付场地使用费，场地使用费归全体业主所有。同时，乙方按照 50 元/个·月的标准收取车辆停放服务费，车辆停放服务费归乙方所有。

（二）机动车辆停放服务费（含业主有产权的车位、车库）：车位使用人按地面车位（含架空层车位）60 元/个·月；地下车位 40 元/个·月标准向乙方支付。

（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）非机动车辆及摩托车、电动车的停车服务费根据物价行政主管部门的相关规定收取。

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另行约定的特约服务根据平等协商，自愿原则执行，其费用由双方约定，

第十条 物业管理用房

甲方应当在本物业承接查验协议签订后十日内按有关规定向乙方无偿提供并移交能够直接投入使用的物业管理用房。本物业的物业管理用房建筑面积共570.42平方米，具体位于3【幢】第1层G02号（面积103.60平方米）；4【幢】第1层G02号（面积158.26平方米）；8【幢】第1层G01号（面积83.56平方米）；8【幢】第1层G02号（面积124.61平方米）；8【幢】第1层G03号（面积100.39平方米）。物业管理用房属全体业主所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押，并不得擅自改变物业管理用房的用途。

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, 甲方委托乙方负责维修或委托专业施工单位进行维修, 维修费用及造成的其他损失甲方承担。

(三) 承接查验费用

本物业承接查验费用由【甲方】【乙方】按【包干】【按实结算, 多还少补】的方式承担, 承接查验费用 / 元。

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、第四条约定的服务内容和标准的, 乙方不承担违约责任。

除前款规定的情况外, 乙方的管理服务达不到本合同第三、四条约定的服务内容和标准的, 应以违约事项涉及并收取的物业服务费为基数向相应业主支付 万分之五 的违约金。

(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 1.0 倍返还。

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，应当按照 万分之五 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 15 日内解决，愈期未解决的，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 15 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）甲乙双方根据本合同约定，单方解除合同的，应以书面形式在三十日前告知对方。对解除合同有异议的一方，可向人民法院提起诉讼。

甲乙任何一方无正当理由提前解除合同的，应当向对方支付 / 元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应当给予赔偿。

（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订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。

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。

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合理方式告知业主，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造成损失的；
- (五) 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；

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2种方式解决：

- 1、向_____ / _____仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向项目所在地_____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 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；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) / _____。

第二十二條 本合同自簽訂之日並經雙方簽字（蓋章）
後生效。

第二十三条 合同正本连同附件一式陆份,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（建设单位）：和美（漳州）房地产有限公司

住所：漳州开发区店地社区小学路 41 号

法定代表人： 赖宇

邮政编码: 363122

电话: 0596-6888686

签订时间: 2015 年 8 月 1 日

乙方（物业服务企业）：融信（福建）物业管理有限公司

住所：福州市鼓楼区东大路 8 号花开富贵广场 A-12F 室

法定代表人： 柯国斌

邮政编码: 350026

电话: 0591-88075390

签订时间: 2015 年 8 月 1 日



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	2-8#、13#	1424 套	135063.12
多层住宅	/	/	/
别 墅	/	/	/
商业用房	1#、11#、12#	/	2849
工业用房	/	/	/
办 公 楼	/	/	/
摩托车及非机动车停车位	/	1984 辆	/
机动车停车位	/	1185 辆 (含地上)	/
会 所	/	/	/
学 校	/	/	/
幼 儿 园	/	/	/
文化活动场所	/	/	/
物业管理用房	3-4#、8#	5 个	570.42
消控中心	4#	/	40
监控中心	设置于消控室内	/	/
配电室	1-3#配电室 (单建)	3	440
发电机房	5#	/	93.04
生活水泵房	4#	/	227.20
消防水泵房 (含水池)	5#	/	242.69
___ / ___ 设备用房	/	/	/
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、_____/_____。

附件四:

物业共用设施设备细目

1、 电梯:

垂直梯 27 部;

扶梯 / 部。

2、绿化率: 35 %, 计 24926 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【物

业管理区域的外围护栏及围墙】 / ;

【高压水泵】 【高压水箱】 / ;

【污水泵】 / 个;

【中水及设备系统】 / 。

- 4、【燃气调节站】_____/_____;
- 5、消防设施包括消防泵、消火栓、消防管网、室外消火栓、水泵接合器，火灾自动报警系统等；
- 6、监控设施包括视频安防监控、入侵报警、出入口控制系统、巡更系统、停车管理系统、一卡通管理系统；
- 7、避雷设施包括防雷网，浪涌保护器；
- 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__167__个车位，_____/____平方米；
- 13、地下机动车停车场__1018__个车位，_____/____平方米；
- 14、非机动车库_____/____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__570.42__平方米。

附件五：

物业服务事项和标准

（一）综合服务标准

1、小区设物业处，办公设施设备较先进完备，应使用计算机及物业管理软件，导入 ISO 管理体系等现代化管理手段进行科学管理，办公场所整洁有序。

2、物业服务企业持有效证照，人员配备合理，有管理人员、水电等专业操作人员，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、物管专员、客服专员、安防、水电等主要物业服务人员应在小区醒目处上墙公示。

4、物业服务人员统一着装、佩戴标志，服务主动、热情。

5、签订规范的前期物业服务合同，双方权利义务关系明确。

6、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备等进行认真查验，按《物业管理条例》等相关法规政策规定验收，手续齐全，并有相关记录存档。

7、有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划。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。

8、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报修等。业主咨询、投诉在 24 小时内予以答复处理；业主报公共区域急修的半小时内、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 98%以上。

9、提供有效的特约服务和代办服务项目，服务项目、服务内容、收费标准等应按有关规定在小区醒目处予以公布。

10、公共水电费用单独按实由业主分摊的，每月在小区醒目处公布 1 次由业主分摊的公共水电费用详细测算情况；每季度 1 次在小区醒目处公布涉及住户共用设施设备大中修、更新改造费用分摊和其它物业服务代收代付费用情况。

11、按有关规定和合同约定规范使用住宅专项专项专项维修资金。

12、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 95%以上；对业主提出的意见进行分析并在 1 个月内予以整改，因客观原因确实无法整改的应向相关业主说明原因，并有相关征询情况及整改记录备案。

13、每年开展 6 次以上健康有益的社区文化活动。

14、物业服务人员配置上人均服务面积（按计容建筑面积测算）不高于 2200 平方米。

（二）公共秩序维护

1、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口交通标示齐全、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。

2、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，并有详细交接班记录和外来人员、车辆登记记录。对外来人员进入通过电话、核对信息、对讲系统等方式联系住户，决定是否放行，劝阻外来人员、车辆随意进入小区。

3、对安全监控设施实施 24 小时监控并及时记录。专职安防人员能开展并处理小区公共秩序维护工作，掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故应急预案。

4、维护小区公共区域秩序，按照法规政策等相关规定，采取各种有效安全防范措施，落实小区安防力量。通过人防、技防、物防相结合的办法，做好物业管理区域内安全防范工作。安防人员按照指定路线和时间进行 24 小时巡逻；对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次，有巡查记录存档。接到业主报警或求助电话等发生安全事故时，立即到达现场，并及时采取应急措施，同时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

5、协助公安机关做好常住人口、流动人口和出租房屋登记管理工作，对不履行义务的业主，应及时向公安机关报告。协助有关部门制止违法、违规的行为。

6、对小区内违章占用消防通道、影响业主正常通行的行为及时予以劝阻。劝阻无效的，应将相关整改方案书面上报社区、消防等主管部门，配合相关主管部门共同做好整改工作。

7、对业主擅自改变物业共用通道用途导致存在火灾隐患的，及时向有关责任人下发整改通知书，限期整改，整改无效的，应及时书面报告社区、消防等相关主管部门，并配合相关主管部门共同做好整改工作。

8、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案。接到火警、警情后立即赶往现场，协助保护现场并报告消防、公安等相关主管部门及相关业主、物业使用人，同时协助采取相应措施。

（三）房屋等公共部位管理

1、每半年至少 1 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 2 次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、休闲椅、凉亭等配套的共有部位，做好巡查记录，有损坏现象的一周内恢复正常（物业服务企业无法掌控时间如外修或到外地购零件等特殊原因除外）。及时维修养护，维修率达 90%以上。巡查、维修和保养记录齐全。

2、根据房屋实际使用年限，属于大中修和更新改造的，每年至少 1 次编制大中修、更新改造计划和住宅专项专项专

项维修资金使用计划，书面向受益业主公示，根据受益业主的决定或合同的约定，及时上报相关行政主管部门审批，并组织维修。

3、按照住宅装饰装修管理有关规定和临时管理规约要求，建立完善的小区装饰装修管理制度。装修前，依规定告知装修人有关装修的禁止行为和注意事项，并加强监督管理。每天至少巡查1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违反国家有关规定以及违反临时管理规约行为的，及时劝阻，劝阻无效的应在24小时内报告有关行政管理部门。

4、保持房屋外观完好、整洁，符合原设计要求。对违章搭建、公共区域乱张贴悬挂等违反相关规定现象能及时劝阻，劝阻无效的应在24小时内及时向相关主管部门报告。

（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，每年至少1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、设施设备标志齐全、规范，容易危及人身安全的设备有明显警示标志和防范措施。

3、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。

4、加强对楼宇对讲、视频监控、周界报警、电子巡更

等技防设施日常维护，确保运转正常有效，维护及时。

5、制定消防安全制度、消防安全操作规程、灭火和应急疏散预案。对消防设施每半年进行 1 次全面检测，确保完好有效，可随时启用，消防通道畅通。检测记录应当完整、准确并存档备查。

6、每天至少 2 次对共用设施设备进行日常巡查，做好日常巡查记录。需要维修，属于小修的，24 小时内组织修理。属于大中修或者需要更新改造的，将大中修与更新改造计划提前半年将大中修或更新改造计划书面向受益业主公示，根据受益业主的决定，及时上报相关行政主管部门审批，并协助相关部门做好大中修及更新改造工作。

7、每天对供水系统供水设备巡查 1 次。每年至少 1 次对水泵润滑点加油，对泵房、管道等进行除锈、油漆，对水泵实施全面维护保养，保证二次供水正常，泵房整洁。每天巡查 1 次污水泵等排水系统，做到污水处理系统正常运行。根据需要定期清理疏通，保持通畅，无堵塞外溢，周边无异味。每年至少 1 次对污水处理系统全面维护保养。供水和排水系统维修和保养符合环保要求。

8、水电、电梯、监控等技术人员执行设施设备操作规程及保养规范，保证正常运行。

9、每天至少 1 次对电梯实行巡查，保证载人电梯 24 小时正常运行。接到故障报告后物业维修人员 15 分钟内赶到

现场进行危急处理，需要联络专业维修人员到现场维修的应及时联络，尽快恢复正常运行。

10、每天 1 次检查路灯、楼道灯等公共照明，完好率不低于 98%，并按规定定时开关。

11、接到相关部门停水、停电、停气等通知，提前以通知、公告等形式通知业主。

（五）公共区域清洁卫生保洁服务

1、对垃圾桶、果皮箱及时实施维护保洁，并实行垃圾袋装。每天收集生活垃圾 2 次、清运 1 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、绿地、明沟、公共楼道、电梯厅、电梯轿厢等每天清扫 2 次，循环保洁；公共楼道、电梯厅、电梯轿厢、楼梯扶手、栏杆、窗台等每天至少湿拖（擦）1 次；共用部位玻璃及室外标识（高度 3 米以下，高度 3 米以上每年至少清洁 1 次）、宣传栏、信报箱等每周清洁 1 次；路灯、楼道灯等公共灯具每月至少清洁 1 次。

3、每天 1 次打捞水景漂浮杂物，保持水体清洁；定期对水体投放药剂或进行其它处理，保持水体无异味。

4、户外共用雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，及时清掏；化粪池每年清掏 1 次，确保使用正常，无外溢。发现异常应及时清掏，保持畅通。

5、二次供水水箱、生活用水蓄水池每半年按相关规定请持证人员清洗1次，按规定报检，并在小区醒目处公布。定时巡查，水箱、蓄水池应保持完好并加锁。水质符合国家规定要求。

6、设备房保持整洁，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象，

7、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。

8、进行保洁巡查，无明显暴露垃圾、卫生死角等现象；及时劝阻楼道内乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放现象；保证小区内环境整体干净整洁。

（六）公共区域绿化日常养护服务标准

1、有技术人员实施绿化养护管理。

2、花草树木每年分不同种类及时整形修剪，发现枯萎的植物应在1周内清除，并及时补种。做到树木基本无倾倒，花草树木无枯枝，无斑秃黄萎，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1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，对花草树木按肥力、植物种类、生长情况适时浇灌、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，发现病虫害及时灭杀。

6、园林建筑和辅助设施完好，整洁无损；绿地设有提

示爱护绿化的宣传牌。

（七）酒店式服务

1、门卫礼宾接待服务

（1）门卫由物管专员在楼宇大堂进行值班。上岗前检查好仪表仪容，佩戴工号牌，女员工化淡妆，男员工修饰好头发，工作服整洁。

（2）遇访客或业主时，站立迎接，对来访人员或业主表示欢迎，对离开的人员道别。

（3）帮助业主保管随身携带的物品。

（4）在楼宇大堂内分送包裹、报纸、信件、电报、留言等。

（5）重视业主的投诉，并把这些投诉转达给相关部门，以便迅速解决。

（6）为业主进行更加直接的面对面服务，并组织策划业主的特约服务，进行即时跟踪，并收集业主对特约服务的意见情况。

（7）认真填写工作记录，重点做好未完成事项的跟踪工作。

2、客服中心服务

（1）客服中心人员用标准的问候语与业主打招呼，微笑自然。

（2）迅速、准确地回答业主的问题。

(3) 为业主提供复印、翻译、打字、传真收发及长话等服务，并为业主保密。

(4) 接待业主投诉，解决不了的及时上报主管或经理。

(5) 保持工作环境的整洁，办公设备的良好。

(6) 代办邮件、快递、包裹，发售邮票。

(7) 代购火车票、飞机票。

(8) 代业主冲印胶卷、扩印照片。

3、参照酒店大堂保洁，实施高标准的星级家园保洁服务：

(1) 大理石地面干拖。

a. 准备好尘拖并喷上静电剂（提前 12 小时准备）

b. 将尘拖平放地面，直线方向推尘。

c. 拖尘后，用吸尘器吸尘拖。

d. 尘托用脏，洗净后再用。

e. 大厅人流量大，应及时推尘；

(2) 家具清洁

a. 楼幢大厅内各种家具抹尘。

b. 家具打蜡。用家具蜡喷在家具上，用干毛巾将家具打蜡、抛光，边喷边抹。

c. 大厅沙发每天用吸尘器吸干净，视其脏度安排洗涤。

(3) 电梯清洁

- a. 清扫电梯。
- b. 吸干净电梯内墙边角及电梯门轨处的沙尘。
- c. 关上电梯门，用不锈钢清洁剂和无绒毛巾清洁电梯内的扶手、电梯按钮、楼层指示板及不锈钢部份。

(4) 大门内、外地垫清洁

- a. 揭开地垫，先用扫把将地面的沙粒清扫干净，用湿拖把拖干净地面，待地面干净后，方回地垫。
- b. 每周冲洗地垫一次，晾干后备用，将冲洗干净的地垫放回原位。

(5) 玻璃镜面的清洁

- a. 发现玻璃沾有污迹和胶迹时，先用玻璃刀铲除干净。
- b. 用玻璃刮刮去玻璃上面的水。
- c. 用毛巾抹去玻璃上的水和地面上的水。

(6) 立式痰盂缸和烟灰缸的清洁

- a. 常查大厅及其它公共区域的立式痰盂缸和烟灰缸，发现有烟头及痰迹，要立即清洁。

(7) 铜器清洁

- a. 倒少量擦铜水在干毛巾上，涂在铜器上，擦时用力要均匀。
- b. 待铜水干了，用干毛巾擦干净。

(8) 打蜡

- a. 将洗地机推到现场，检查水箱，加足清水，装好洗地

刷和吸水刮。

b. 先起蜡，以 1 份起蜡水与 4 份 40 - 50 摄氏度热水稀释，将起蜡水涂于地面。

c. 清洗地面。将起蜡水涂于地面，浸泡约 10 分钟，再用洗地机清洗地面，吸除地面污水。

d. 地面干后，准备打蜡机，喷壶注蜡水，开始打蜡。

e. 打蜡时应均匀，一般每三个月打一次蜡，每天抛光一次，每半个月补蜡一次。每天检查地面，发现污渍随时去除，清洗地面，补蜡抛光。

f. 打蜡约 20 分钟后，更换百洁刷，进行高速地面抛光，转盘转动至 1000 转/分钟，每天早上再以 2000 转/分钟进行抛光。

g. 待地面干燥后，开始打蜡。

(9) 地毯的清洁

a. 启动吸尘器，扳动限位，将滚刷与地面平行，开始吸尘。

b. 吸尘结束后，关机，拔下电源插销，清除真空箱内的尘土和杂物。

c. 地毯有污渍时，务必及时清理。

4、楼宇大堂的时花装饰服务

(1) 根据季度的变化不同，将在楼宇大堂内进行不同时花的摆放装饰，以增添大堂的美观性，营造温馨的入户回

家氛围。

(2) 花盆摆放整齐，盆内无杂物，最外一圈面对客人的盆边整洁美观。

(3) 无明显病虫害，大叶时花叶面无虫口。

(4) 无缺水干旱现象，植株生长良好。

(5) 整个装饰处时花的及时更换。

附件六:

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、物业管理用房、公共停车场、公建配套用房及设备用房等房屋及配套设施的产权清单(包括业主名称、具体位置、建筑面积、联系方式、物权关系等);
- 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_____。