

绿地融信商业中心 L1B 幢物业服务托管合同

甲 方：长城物业集团股份有限公司上海分公司

注册地址：：浦东新区凌河路 212 号 214 室

法定负责人：陈耀忠

乙 方：福建融信世欧物业管理集团有限公司上海分公司

注册地址：诸光路 1588 弄绿地融信商业中心 L1-B 幢

法定负责人：程雁

鉴于：

1、绿地融信商业中心 L1-B 幢已由买受方取得且建设单位与买受各方同意按楼栋产权转让协议约定方式由买受方自行指定物业管理单位独自实施物业管理。

2、开发建设单位与甲方于 2016 年 12 月 31 日签订《绿地融信商业中心前期物业服务合同》，现根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上经【甲方】、【乙方】一致确认，就绿地融信商业中心 L1-B 幢的物业管理服务托管事宜，订立有关条款，以共同遵守。

第一条 物业基本情况

座落位置：诸光路 1588 弄绿地融信商业中心 L1-B 幢；

物业类型：非住宅（商业、办公）；

服务面积：L1-B 幢 1-9 层可收费面积：16721.05 m²（详见附件一）。

服务区域：L1-B 幢 B2 层、B1 层、1 层-9 层（B2 层、B1 层 1-6 层公共连廊区域除外，详见附件二、三）；

第二条 物业服务费收费标准

甲乙双方确认并同意，绿地融信商业中心 L1-B 幢由乙方提供物业服务并由乙方向业主、物业使用人收取绿地融信商业中心 L1-B 幢的物业服务费。物业服务费用收取标准（现暂定为）甲级办公：25 元/m². 月；乙方可以根据本幢物业经营情况适时调整针对绿地融信商业中心 L1-B 幢业主、物业使用人的物业服务收费标准，甲方不作干涉。

第三条 乙方向甲方支付的公共服务费标准

1、乙方按照 L1-B 幢可收费面积 16721.05 m², 每月 13.8 元/m² 标准向甲方支付公共服务费等费用(含税价格, 详见附件四), 费用合计: 230750.49 元/月 (大写: 人民币贰拾叁万零柒佰伍拾元肆角玖分)。

2、每 3 个月为一个付费周期, 乙方于每期第 1 个月初收到甲方向乙方提供税率为 6% 的增值税专用发票后 45 日内支付至甲方账户, 乙方逾期付款的, 应按照欠付金额的万分之五每日向甲方支付逾期付款违约金, 但甲方应先向乙方书面催告;

账户名: 长城物业集团股份有限公司上海分公司

纳税人识别号: 913101157914079229

地址、电话: 浦东新区凌河路 212 号 214 室

开户行及账号: 工行浦东开发区支行 1001281219300018280

3、如遇增值税税率调整的, 则不含税价格保持不变, 增值税税额根据适用的税率计算调整。但甲方由小规模纳税人转登记为一般纳税人导致税率提高的, 由此增加的税收由甲方自行承担, 合同含税总价不做调整。

4、每期付款前, 甲方应向乙方提供合法、有效、可进项抵扣的全额增值税专用发票。甲方对发票的真伪负责, 如因甲方出具的增值税发票的原因致使乙方无法进项抵扣或导致其他损失的, 甲方应相应赔偿乙方损失, 同时, 甲方应重新开具符合要求的发票并承担违反税收法律规定造成的全部经济 and 法律责任。

5、如发生乙方发票丢失、毁损、逾期无法认证等情况时, 甲方均应向乙方提供必要的帮助, 协调解决; 甲方应在乙方提出书面请求后配合提供相应专用发票记账联复印件及其他相关资料(如甲方主管税务机关出具的《丢失增值税专用发票已报税证明单》)并加盖甲方公章, 供乙方到税务相关部门进行认证及作为增值税进项税额的抵扣凭证。

第四条 物业服务费用收取与首期公共服务费用缴纳

本物业区域的物业服务费用自 2018 年 10 月 01 日起由乙方开始计收;

首期三个月公共服务费乙方于收取物业服务费当月, 收到书面通知且甲方开具足额可供抵扣的服务费增值税专用发票交付乙方, 乙方收到发票后向甲方支付相应的公共服务费。

第五条 甲方相关的权利义务：

（一）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展除乙方服务区域以外的各项物业服务活动，但不得侵害乙方及乙方业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用 L1-B 幢物业管理服务的便利获取不当利益；

（二）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向乙方收取 L1-B 幢的公共服务费用（如能耗费等），通过合法有效的方式解决拖欠费用的问题；甲方保证由其提供公共服务及水、电、气等公共能源均保持正常状态，非因公共事业服务单位供应调整或其他政策、法律及本合同约定的原因，甲方不得擅自停止供应，否则，造成损失的，由甲方负责赔偿；

（三）配合乙方在日常服务过程中 L1-B 幢业主、物业使用人需要乙方开具的票据（税费由乙方承担）；配合乙方对 L1-B 幢业主拖欠物业服务费的催缴；

（四）配合乙方对 L1-B 幢业主、物业使用人在乔迁、庆典、搬迁、车辆临停、接待与商务活动等服务的必要支持和协助；

（五）完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、环境设备设施等；负责整体园区的公共秩序维护、安全防范等事项的管理与服务；

（六）对业主或物业使用人违反《业主临时管理规约》的侵权行为予以劝阻、制止；

（七）负责对物业涉及的中修、大修与维护；如需动用专项维修资金的，须协助乙方按规定程序与条件动用（包括但不限于出具相应的文书、证明等）维修资金；

（八）涉及物业管理区域内有关物业管理服务内容的重大事项须提前 5 个以上工作日书面告知乙方（包括但不限于公共服务费涉及的设施、设备养护与维保，区域内共用部位维修等）；

（九）法律法规规定的其他权利义务。

第六条 乙方相关的权利义务：

（一）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，独立自主的开展 L1-B 幢各项物业服务活动，并承担物业服务的相应法律责任；

（二）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，乙方收取 L1-B 幢的物业服务费；代收代交费用因政策性调高的，乙方收费标准有权在原有基础上作相应调高；

（三）负责本幢物业共用设施设备的运行与维护、管理；但涉及本幢物业以外（包含牵连部位、不可分割设施与设备等）不能由乙方独立完成的应由甲方完成，乙方应为甲方提供必要的协助；

（四）对本幢物业共用部位、共用设施设备的清洁卫生，垃圾清运与管网疏通；

（五）负责本幢装饰装修管理服务，客户服务、客户资料与档案管理；

（六）组织本幢物业的应急管理工作，包括应急预案处理、消防演练等；应急工作过程中，须甲方采取有关措施（如停止能源供应等）的甲方须配合；

（七）可以选聘专业性服务机构承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

（八）本区域内业主所有的在本区域内部分的共用部位、共用设施设备及相关场地设施统一委托由乙方经营管理；

（九）法律法规规定的其他权利义务。

第七条 物业服务标准

乙方提供的物业服务标准应达到约定的质量标准；具体为：上海市优大厦物业服务标准。

第八条 甲方违反约定或规定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，乙方有权拒绝支付；已经支付的超过标准部分，乙方有权要求甲方双倍返还。因政策原因或其他非甲方原因导致上述收费标准提高的除外。

第九条 甲方拒绝或无故拖延履行 L1-B 幢与本项目共用的公共设施设备与共用部位（不含 L1-B 幢楼内部分）有关维修、保养等管理与服务的，所造成的

损失由甲方承担；因甲方原因造成乙方管理区域内各专有、共用部位或设施受到损害的，乙方可在书面通知甲方并说明原因后自行修复，所有合理的修复费用及造成的其他损失由甲方承担；相关费用可在乙方已支付或尚未支付给甲方的款项中抵扣。

第十条 乙方违反本合同约定的义务，不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，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（包括实际损失及甲方因此要联系其他物业公司承接业务所产生的必要开支等）。乙方上述违约行为若因甲方过错所致，乙方不承担上述违约责任。

第十一条 本合同中下列词语的定义是：

- （一）业主，是指物业的所有权人。
- （二）物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。
- （三）物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。
- （四）物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

第十二条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充合同。补充合同及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

第十三条 特别约定

甲方承诺在其提供本项目物业服务期间，L1-B 幢均由乙方提供物业管理服务；否则由此对乙方造成的损失（包括实际损失及期待利益损失）甲方应给与赔偿。若甲方因丧失物业管理权造成客观上无法配合乙方的，甲方不承担前述所约定的赔偿责任，但仍应当配合向乙方或业主委员会移送 L1-B 幢相关图纸、档案资料等。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，各方应协商解决，无法达成一致的，应向上海市青浦区人民法院提起诉讼解决。

第十五条 本合同壹式肆份，双方各执贰份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

本合同附件具体明细以后附文件为准。
(以下无正文)

甲方签章:

代表人:



2019年6月27日

乙方签章:

代表人:



2019年6月27日

附件一：

L1-B 幢实测面积

序号	楼栋	楼号	楼层	单元号	实测建筑面积
1	L1B	532	1	532	125.96
2	L1B	533	1	533	216.89
3	L1B	537	1	537	126.9
4	L1B	538	1	538	116.1
1 层面积					585.85
5	L1B	530	2	201	301.03
6	L1B	530	2	202	172.74
7	L1B	530	2	203	237.28
8	L1B	530	2	204	228.38
9	L1B	530	2	205	192.85
10	L1B	530	2	206	198.06
11	L1B	530	2	207	193.11
12	L1B	530	2	208	318.22
13	L1B	530	2	209	144.94
14	L1B	530	2	210	173.05
2 层面积					2159.66
15	L1B	530	3	301	295.11
16	L1B	530	3	302	178.85
17	L1B	530	3	303	241.43
18	L1B	530	3	304	232.2
19	L1B	530	3	305	196.08
20	L1B	530	3	306	201.37
21	L1B	530	3	307	196.32
22	L1B	530	3	308	323.53
23	L1B	530	3	309	329.46
3 层面积					2194.35
24	L1B	530	4	401	323.96
25	L1B	530	4	402	181.18
26	L1B	530	4	403	241.42

27	L1B	530	4	404	232.07
28	L1B	530	4	405	198.57
29	L1B	530	4	406	194.15
30	L1B	530	4	407	198.81
31	L1B	530	4	408	232.25
32	L1B	530	4	409	204.58
33	L1B	530	4	410	185.75
4 层面积					2192.74
34	L1B	530	5	501	345.92
35	L1B	530	5	502	183.63
36	L1B	530	5	503	242.63
37	L1B	530	5	504	233.16
38	L1B	530	5	505	177.01
39	L1B	530	5	506	166.26
40	L1B	530	5	507	177.23
41	L1B	530	5	508	233.36
42	L1B	530	5	509	205.6
43	L1B	530	5	510	188.26
5 层面积					2153.06
44	L1B	530	6	601	350.72
45	L1B	530	6	602	180.6
46	L1B	530	6	603	237.45
47	L1B	530	6	604	228.14
48	L1B	530	6	605	231.04
49	L1B	530	6	606	231.22
50	L1B	530	6	607	228.33
51	L1B	530	6	608	237.64
52	L1B	530	6	609	180.81
6 层面积					2105.95
53	L1B	530	7	701	351.75
54	L1B	530	7	702	233.09
55	L1B	530	7	703	230.58
56	L1B	530	7	704	254.25
57	L1B	530	7	705	215.39
58	L1B	530	7	706	254.47
59	L1B	530	7	707	230.74
60	L1B	530	7	708	233.3
7 层面积					2003.57

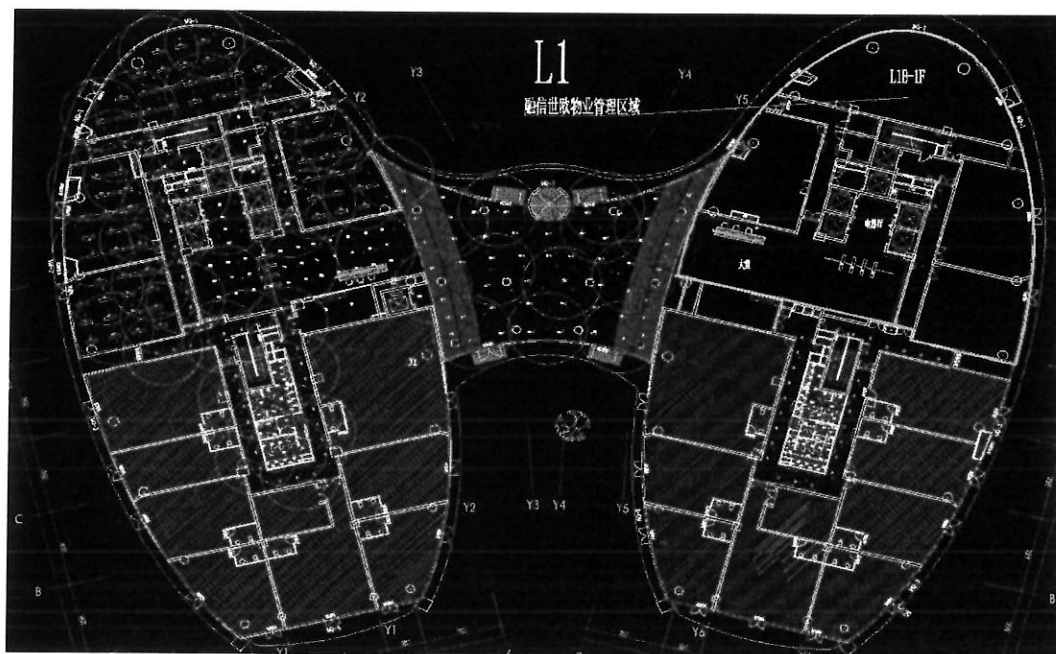
61	L1B	530	8	801	340.57
62	L1B	530	8	802	233.9
63	L1B	530	8	803	227.2
64	L1B	530	8	804	266.05
65	L1B	530	8	805	266.19
66	L1B	530	8	806	227.36
67	L1B	530	8	807	234.11
8 层面积					1795.38
68	L1B	530	9	901	319.54
69	L1B	530	9	902	307.13
70	L1B	530	9	903	294.46
71	L1B	530	9	904	301.96
72	L1B	530	9	905	307.4
9 层面积:					1530.49
总建筑面积:					16721.05

L1-B 幢 1-9 层实测总面积: 16721.05 m²。

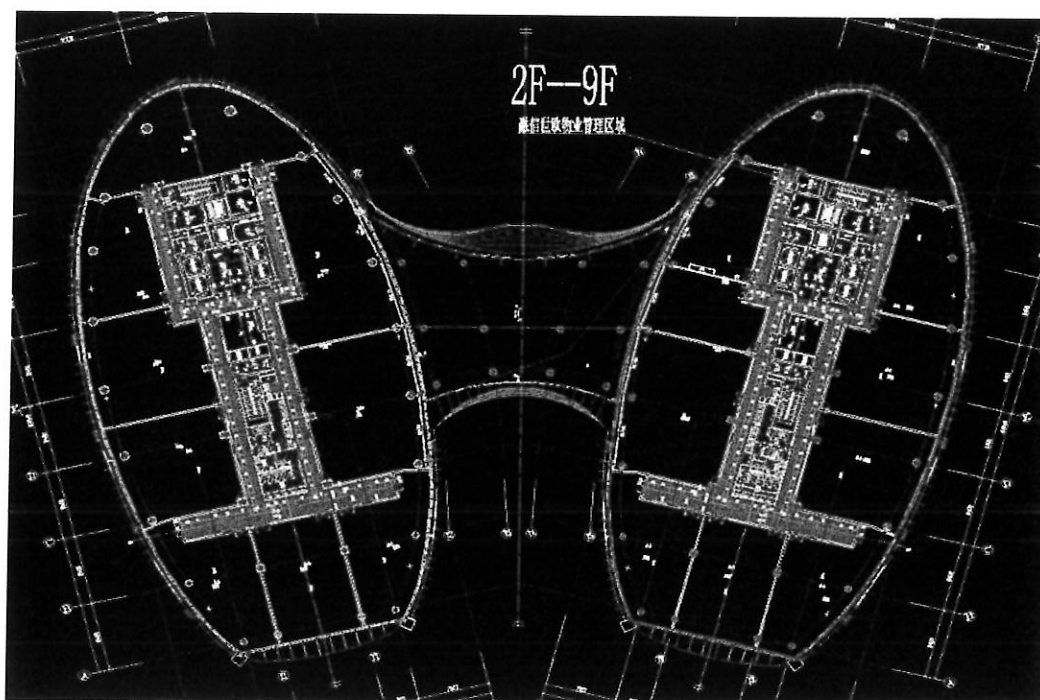
附件二：

甲方、乙方管理界面划分平面图

1F 融信世欧物业管理区域



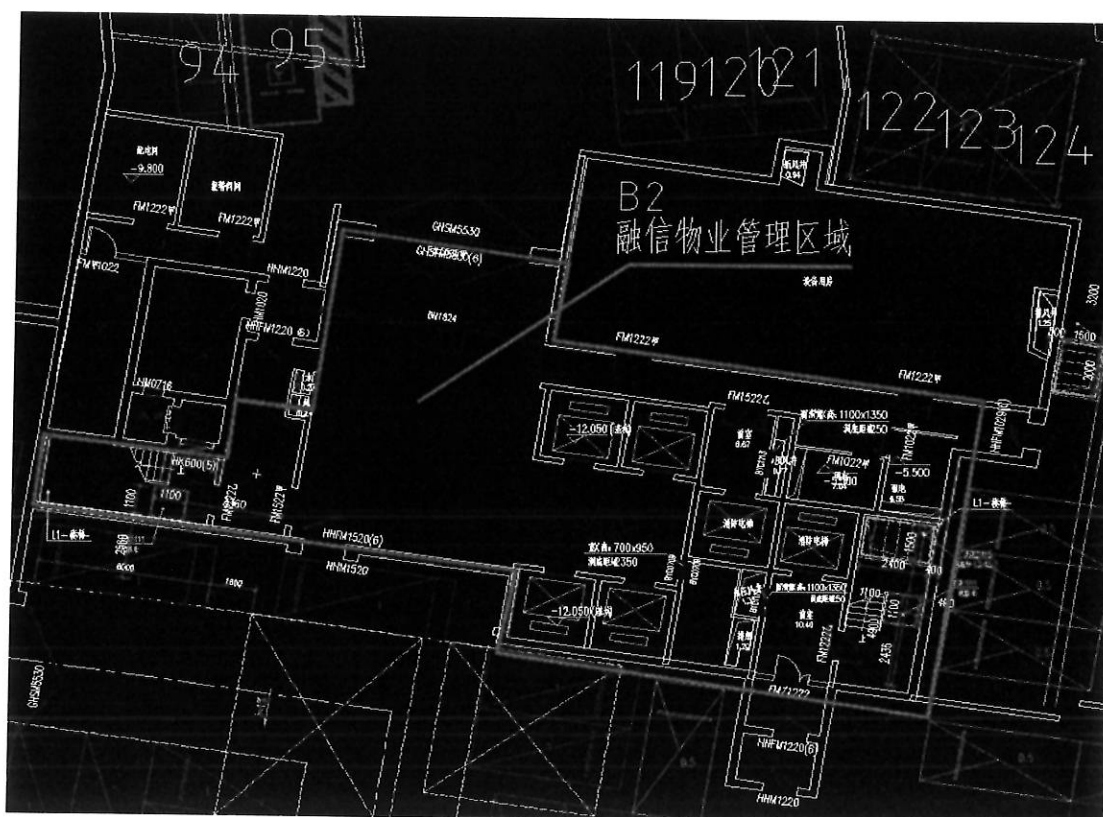
2F-9F 融信世欧物业管理区域



B1 融信世欧物业管理区域



B2 融信世欧物业管理区域



附件三：

甲方、乙方物业管理划分构成

一、设备设施类：

1、消防系统维保及年检：管理分割，楼内设备（烟感、喷淋、报警器、线路、消防栓箱等）乙方管理；主机房、主系统、消防年检甲方管理；

2、弱电系统（监控、公共广播、门禁、摆闸等）：管理分割，楼内设备（监控探头、广播喇叭、门禁等系统）乙方管理；主机房、主系统甲方管理；

供配电系统维护：管理分割，楼内设备（空气开关、电表等）乙方管理；主机房、主系统甲方管理；

3、照明系统：管理分割，楼内设备（灯具、线路等）乙方管理；

水泵及供水管网维护：管理分割，楼内设备（洁具、龙头、管道等）乙方管理，水泵、主管道、水箱等甲方管理；

4、排水系统维护：管理分割，L1B 幢专属区域楼内设备（马桶、尿斗、地漏、管道等）乙方管理，主排污管、集水井、排污井等甲方管理；

5、电梯维保及年检：管理分割，L1B 幢 6 台电梯乙方管理。

6、公区装饰维保：管理分割，L1B 幢专属区域乙方管理。

7、公区标识维保：管理分割，L1B 幢专属区域乙方管理。

8、空调风系统维护：管理分割，L1B 幢 2-9 层乙方管理。

9、空调水系统维护：管理分割，L1B 幢楼内设备（过滤器、减压阀、管道等）乙方管理；水泵、主管道、水箱等甲方管理；

10、幕墙维保：管理分割，L1B 幢专属幕墙由乙方管理；

11、35KV 和 10kv 变电站运行费用分摊及年检管理分割，甲方管理；

12、避雷系统维护及检测：管理分割，甲方管理；

13、各类压力表、温度计年检：管理分割，甲方管理；

14、水箱清洗及年检：管理分割，甲方管理；

15、能耗类：

①单元内用电（本费用不含在物业服务费内）：管理分割，乙方承担，具体金额由 L1B 幢楼层配电间抄表计量。

②水费：

消防用水：每次放水由乙方方向甲方物业缴纳放水费。

二、其他外包类：

1、绿化维保：管理分割，甲方管理；

2、生活垃圾清运：管理分割，甲方管理；

3、外墙清洗分摊：管理分割，L1B 幢专属幕墙由乙方管理。

4、卫生间专业消毒（史伟莎）：管理分割，L1B 幢专属区域乙方管理。

5、消杀分摊（除四害）：管理分割，甲方管理；

6、客用品成本：管理分割，L1B 幢专属区域乙方管理。

附件四：

乙方支付甲方 13.8 元/m²/月公共服务费具体包含内容：

1、L1-B 幢物管管理区域内由业主、使用人共同使用产生费用及分摊类费用：水泵及供水管网维护分摊费用、避雷装置维护产生费用，供配电系统维护分摊费、给排水系统维护分摊费、生活垃圾清运分摊费、大堂旋转门维保费、排污、清理、维护分摊费用、35kv、10kv 变压器站运行维护分摊费等；

2、L1-B 幢物业管理区域内由业主和使用人共同使用年检类费用：避雷装置年检费、消防主系统、水泵及供水管网的各类压力表、温度表检验费、水箱清洗+水质监测费、高压配电间电试分摊费、消防主系统年检费等；

3、L1-B 幢物业管理区域内，由业主和使用人共同使用产生的能耗类费用：能源供应（空调外供）费、空调水泵运行电费、高压配电室用电分摊费、生活给水泵用电分摊费、消防泵用电分摊费、安防用电分摊费、电梯用电分摊费、排水泵用电分摊费、风机房用电分摊费、公区照明用电分摊费、网络交换机用电分摊费、广播音响用电分摊费、公共用水（卫生间、茶水间、保洁作业用水等）分摊费、设备基本电费分摊费、外围绿化用水分摊费、空调系统补水分摊费等；

4、L1-B 幢物业管理区域内，甲方运营产生的分摊费用：管理、服务人员分摊费（管理员、工程维修员、安全员、保洁员、客服员），绿化维保分摊费、消杀分摊费、行政办公分摊费、客用品分摊费、保险费用分摊费、应缴纳税费等；

附件五：

甲方其他收费标准

类别	项目	收费标准	备注
日常收费	电费单价	1.27 元/kwh	1、电费为代收代付项目，甲方首期按照 5 元/平方的标准向乙方一次性收取电费预付款，本合同解除后无息退还。 2、甲方每月按乙方电表用电数计费电费，按月收取费用
	水费单价	5 元/立方	乙方自用水（除卫生间、茶水间以外的其他用水）收费标准，按月向甲方缴费
	加时空调	1.5 元/平米·小时	能源站功能期间（每年 5 月 16 日至 10 月 15 日制冷，每年 11 月 16 日至次年 3 月 15 日，制热） 1000 平米-5000 平米 0.55 元/m ² /小时，5000 平以上 0.33 元/m ² /小时。 空调加时 2 小时以上起，不少于 600 元/次。 若政策因素影响，能源公司收费单价调整的，则加时费用同比例调整。
	停车服务费		1、地下机动停车位属于建设单位所有的，车位使用人应按车库车位 1600.00 元/个·月的标准向乙方交纳包月停车费； 2、地下机动停车位属于乙方所拥有产权的，甲方收取 300.00 元/个·月的停车管理服务费；地下车库车位临时停放按每辆 6.00 元/·每小时，超过一小时后按 3.00 元/辆·每半小时标准收费

备注：以上费用为甲方向乙方收取的其他费用标准。

[illegible]