

融信·大卫城(A区)前期物业服务合同

物业建设单位(甲方): 融信(福建)投资集团有限公司
营业执照注册号: 350100100000960
企业资质证书号: 建开企【2010】952号
法定代表人: 欧宗洪 联系电话: 83201222
委托代理人: _____ 联系电话: _____
通讯地址: 福州市五一南路联信中心12楼
邮政编码: 350000

物业服务企业(乙方): 融信(福建)物业管理有限公司
营业执照注册号: 350100100152717
企业资质证书号: 榕房物2006173 资质等级: 三级
法定代表人: 林玉淡 联系电话: 0591-88075390
委托代理人: _____ 联系电话: _____
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: 350002

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方以 招标 方式选聘乙方对 融信·大卫城(A区) (物业名称)提供前期物业服务事宜,订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称: 融信·大卫城(A区) ;

物业类型: 高层住宅、别墅、商业 ;

座落位置: 福州市 仓山 区(县、市) 金山 街道(乡、镇) 浦上路 (街、巷);

物业管理区域四至:

东至 金环支路 ;

南至 金环支路 ;

西至 洪湾路 ;

北至金环路；

占地面积：40479.6平方米；

总建筑面积：182233.7平方米；其中住宅137369.57平方米，非住宅44864.13平方米；

物业构成明细见附件一，物业管理区域划分意见书见附件二。

第二条 甲方应于本项目商品房买卖合同约定的第一批交房时间的前六十天（具体时间）向乙方提供物业服务用房。物业服务用房建筑面积1040平方米，位于总平规划审批图所体现的位置。

物业服务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，除物业管理需要的办公场所及员工生活配套用房装修外。

第三条 物业专有部分的专有部位、专有设施设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

（一）物业共用部位及共用设施设备的管理和维护（物业共用部位明细详见附件三，物业共用设施设备明细详见附件四，物业共用部位及共用设施设备的管理和维护详见附件五）；

（二）公共绿化的维护（详见附件六）；

（三）公共区域的环境卫生维护（详见附件七）；

（四）物业管理区域内的安全防范和秩序维护（详见附件八）；

（五）物业使用中对禁止性行为的管理措施（详见附件九）；

（六）综合服务（详见附件十）；

第五条 乙方根据下述约定，按建筑面积（商品房买卖合同或产权证上登载的面积），向业主收取物业服务费，具体标准如下：

住宅：2.20元/月·平方米；

别墅：3.00元/月·平方米；

低密度联排高档住宅：3.00元/月·平方米

商业物业：4.00元/月·平方米。

幼儿园：2.20元/月·平方米

实行物业服务费用包干制（物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。）

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

（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) 其它合法的支出费用。

本条约定的物业服务费不含水、电公摊和电梯特护费,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。上述费用应通过专项维修资金予以列支,专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

第六条 甲方将物业交付业主前,应会同乙方对物业共有部分及其相应档案进行查验,并按规定向乙方移交物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续,对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认(具体内容详见附件十三)。

第七条 自本合同生效之日起至物业出售并交付物业买受人之前发生的物业服务费,由甲方承担;自物业交付物业买受人之日起至本合同终止之日发生的物业服务费,由物业买受人承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售,或者因甲方原因未按时交付给物业买受人的物业,由甲方依照本合同第五条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

物业交付物业买受人后,物业管理区域内相关配套设施设备尚未完备的,物业买受人交纳的物业服务费可按本合同第五条约定的标准,按业主与开发商商定的标准缴纳,物业买受人应持甲方书面确认文件向乙方缴纳物业服务费,差额部分由甲方承担;无甲方书面确认文件,物业买受人按照本合同第五条约定的标准向乙方去缴纳物业服务费。物业管理区域内相关配套设施设备配套齐全后,物业买受人应按第五条约定的物业服务费标准向物业服务企业缴纳物业服务费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的,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

第八条 前期物业服务期间,乙方按下述第(一)种收费形式确定物业服务费(住宅前期物业服务收费应采用包干制形式,酬金制仅适用于非住宅物业)。

(一) 包干制。由业主向乙方支付本合同第五条约定的物业服务费用, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二) 酬金制。由乙方在本合同第五条约定预收的物业服务资金中提取酬金, 其余全部用于前期物业服务合同约定的支出, 结余或者不足均由业主享有或者承担。

第九条 物业服务费(物业服务资金)按月进行交纳, 业主应在每月 10 日前履行交纳义务, 逾期交纳按日 3%收取滞纳金。本着业主自愿原则可按季或年提前(不计息)交纳。

第十条 停车场停车收费

1、停车服务费收费标准按价格部门规定执行。

2、场地使用费: 在物业管理区域内公共场地停放车辆收取场地使用费的, 由业主大会决定; 属于甲方所有或业主私人所有用以出租的车位场地使用费收费标准, 由车位所有者与承租人另行约定。

公安、消防、抢险、救护、环卫、邮递、执法等特种车辆在执行公务时以及业主搬家车辆、临时送货车辆免收停车服务费(超过 30 分钟执行收费);

第十一条 若停车场车位使用人需要进行财产保管, 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议, 明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。物业服务企业应当建立健全车辆停放服务及收费的内部管理制度, 做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视(或监视)等服务, 并对停车场所及设施设备进行维修养护, 保障正常使用等工作。

第十二条 本物业管理区域内按规划配建的停车场, 由乙方进行管理和维护; 乙方应当维护好甲方按照有关规范设置相关标识, 并按照相关规定做好停车场的照明、消防、环境卫生等工作(具体内容详见附件十一)。

第十三条 甲方、乙方、业主应当按照相关规定缴存、管理、使用、续筹物业专项维修资金。

使用物业专项维修资金的, 乙方应当按照相关规定提出物业专项维修资金使用方案。

乙方应当将物业专项维修资金使用方案、所需资金、列支范围、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布。

第十四条 业主应按照规定向供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、通讯、有线电视等有关费用。前款费用属于业主自用的, 由业主承担; 属于乙方使用的, 由乙方承担; 属于业主共同使用的, 公共水电费用单独按实由业主分摊, 具体分

摊办法由物业服务企业与业主在《临时管理规约》中约定，物业服务企业每月应在小区醒目处公布一次当月由业主使用的公共水电分摊详细情况。

乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位的委托代收水、电、气、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第十五条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好物业管理区域内装饰装修管理、治安、环境维护、计划生育、流动人口管理等工作；对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的，乙方、业主、物业使用人不得阻挠。

第十六条 甲方相关的权利义务：

（一）负责制定和拟定《临时管理规约》和前期物业服务费收费标准，提供《房屋使用说明书》、《房屋质量保证书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

（二）在物业销售前，应在其制定的《临时管理规约》中向业主明示物业装饰装修管理要求等事项；甲方未尽此义务而给乙方或业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任；

（三）授权乙方对业主、物业使用人违反《临时管理规约》的行为，依照《临时管理规约》的约定进行劝阻、制止；

（四）保证本物业管理区域内的附属设施设备符合法定的交付使用条件，并完善本物业管理区域内的其他配套设施和配套设备，包括物业的安全防范和消防设施、标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等；

（五）在乙方承接物业时，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、共用设施设备的安装、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、甲方设施设备订货合同中有关的维修保养约定的复印件或相关承诺文件；

（六）按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；

（七）审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同；

（八）当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收；

（九）协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

（十）不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动；

(十一) 按规定向物业所在地的区(县、市)人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处(乡镇人民政府)提出成立业主大会的书面报告,并提供业主产权清册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料;

(十二) 协助乙方做好房屋出租登记报备工作,并督促承租人到公安机关进行流动人口登记、办理暂住证;

(十三) 法律、法规规定的其他权利义务。

第十七条 乙方相关的权利义务:

(一) 设立专门机构负责本物业的日常物业服务工作,并委派相应专业的物业服务人员履行本合同;

(二) 在业主大会成立前,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;

(三) 根据法律、法规的有关规定和本合同的约定,开展各项物业服务活动,但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益,不得利用提供物业服务的便利获取不当利益;

(四) 根据有关法律、法规的规定和本合同的约定,向业主或物业使用人收取物业服务费(物业服务资金),通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题;

(五) 按照相关规定,建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度。对小区内所有收费项目、收费标准等应按价格部门相关规定在收费场所实行明码标价;

(六) 接受甲方、业主和物业使用人的监督,定期向甲方、业主报告物业服务合同履行情况,及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业服务的重大事项,及时处理业主和物业使用人的投诉;

(七) 结合本物业的实际情况,编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划、年度费用预算和决算报告;

(八) 可选聘专业公司承担本物业的部分的专项服务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方,并对专业公司的服务行为承担连带责任;

(九) 维护本物业管理区域内公共区域秩序,按照法律法规政策的有关规定,提供质价相符的服务,落实小区安防力量,采取各种有效安全防范措施,通过人防、技防、物防相结合的办法,做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时,应及时采取应急措施,并及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作;同时,要协助公安机关做好流动人口和出租房屋登记报备管理工作,对不履行义务的业主,应及时向公安机关报告,由公安机关依照有关法律、法规进行处罚;协助有关部门制止违法、违

规的行为；

(十) 提前将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议；

(十一) 不得擅自占用和改变本物业管理区域内共有部分的用途；如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，应与甲方协商并经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，报有关部门批准方可实施；

(十二) 本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续；

(十三) 法律、法规规定的其他权利义务。

第十八条 在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

(一) 因不可抗力导致物业服务中断的；

(二) 因维修养护物业共有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；

(三) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他附属设施设备运行障碍造成损失的；

(四) 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；

(五) 业主、物业使用人违反临时管理规约和物业管理区域内规章制度的行为，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、物业使用人产生妨碍和影响的；

(六) 乙方已经告知，由于当事人不配合，并非物业人员直接行为而引发的损失。

第十九条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同服务剩余期限物业服务总费用为基数向乙方支付违约金，并赔偿由此给乙方、业主、物业使用人造成的损失。

第二十条 乙方未按照本合同的约定做好公共区域的安全防范和秩序维护，造成业主、物业使用人人身、财产损害的，乙方应当依法按司法认定的责任承担相应的法律责任（具体内容详见附件十二）。

第二十一条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主和物业使用人有权拒绝支付。

第二十二條 甲方拒絕或拖延履行物業保修義務的，業主、物業使用人可以自行維修或委託乙方維修，維修費用及造成的其他損失由甲方承擔。

第二十三條 乙方違反本合同約定的義務，或者發生法律、法規、規章規定不得繼續從事物業服務活動的其他情形，致使不能完成本合同第四條約定的服務事項和質量的，甲方應依法解除本合同，乙方預收的物業服務資金或物業服務費用應當返還給相關業主、物業使用人；造成業主、物業使用人經濟損失的，乙方應予經濟賠償。

甲方解除本合同的，應當在合同終止三十日前書面告知乙方；乙方應當在合同終止之日起十日內退出本物業管理區域，並與甲方作為招標人依法選聘或全體業主依法選聘新的物業服務企業或其他管理人完成交接手續。

第二十四條 雙方協商一致，可解除本合同，並在30日內辦理交接手續。

第二十五條 本合同其他相關違約責任的約定：

（一）財產損失賠償應當按照雙方簽定的書面財產保管協議約定執行；

（二）乙方無過錯前提不承擔任何賠償責任。

第二十六條 本合同未盡事宜，雙方可另行以書面形式簽訂補充協議。

第二十七條 補充協議及本合同的附件均與本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及補充協議中未規定的事宜，均遵照中華人民共和國有關法律、法規和規章執行。

第二十八條 本合同正本連同附件共26頁，一式四份，甲、乙双方各執二份，並由物業服務企業持一份樣本向物業所在地的區（縣、市）人民政府房地產行政主管部門備案。

第二十九條 本合同履行期間，遇不可抗力致使合同無法履行的，雙方應按有關法律規定及時處理。

第三十條 本合同在履行中如發生爭議，由雙方協商解決，協商不成，雙方可選擇以下第一或第二種種方式處理：

（一）向福州市仲裁委員會申請仲裁；

（二）向人民法院提起訴訟。

第三十一條 本合同為合同签订之日起至首屆業主大會成立並簽訂新的物業合同生效日止。

本合同期限未滿，若業主委員會代表業主與業主大會依法選聘的物業服務企業或其他管理人簽訂的物業服務合同生效的，本合同自動終止。

第三十二条 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业服务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；业主委员会尚未选举产生的，移交给甲方或主管部门代管；并按照《福建省物业管理条例》、《福州市物业管理若干规定》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十三条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章:

法定代表人:

委托代理人:

乙方签章:

法定代表人:

委托代理人:

2010年7月15日

2010年7月15日

附件:

- 一、物业构成明细
- 二、物业管理区域划分意见书
- 三、物业共用部位明细
- 四、物业共用设施设备明细
- 五、物业共用部位及共用设施设备的管理和维护
- 六、公共绿化的维护
- 七、公共区域的环境卫生维护
- 八、公共区域的秩序维护
- 九、物业使用中对禁止性行为的管理措施
- 十、综合服务
- 十一、按规划配建的停车场的管理和维护
- 十二、人身、财产损害赔偿责任
- 十三、物业服务承接验收确认书

附件一:

物业构成明细

类 型	幢 数	套 (单元) 数	建筑面积 (平方米)
高层住宅	10	1142	79597.45
多层住宅			
别 墅	21	107	50000.00
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园	1		6582.36
____用房	1		1040
合 计			
备 注	33	1249	137219.81

附件二:

物业管理区域划分意见书

融信·大卫城 A 区为一个物业管理区;

融信·大卫城 B 区为一个物业管理区。

附件三:

物业共用部位明细

- 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、非开发商权属的架空层、非机动车停车位、地面临时停车位_____;
- 11、消防疏散楼梯和平台_____。
- 12、区内道路;
- 13、区内绿地;

附件四:

物业共用设施设备明细

- 1、绿地_____平方米;
- 2、道路_____平方米;
- 3、化粪池_____个;
- 4、污水井_____个;
- 5、雨水井_____个;
- 6、垃圾中转站_____个;
- 7、水泵_____个;
- 8、水箱_____个;
- 9、电梯_____部;
- 10、信报箱_____个;
- 11、消防设施_____;
- 12、公共照明设施_____;
- 13、监控设施_____;
- 14、避雷设施_____;
- 15、共用天线_____;
- 16、机动车库_____个 _____平方米;
- 17、露天停车场_____个 _____平方米;
- 18、非机动车库_____个 _____平方米;
- 19、共用设施设备用房_____平方米;
- 20、物业服务用房_____平方米;
- 21、_____;

附件五:

物业共用部位及共用设施设备的管理和维护

该项服务, 人员配置: 人。物业服务企业应根据《福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准》中有关规定, 按照小区物业费收费等级标准提供相对应的物业服务。

项目	服务内容	运行、保养、维修服务标准
共有部位	房屋主体承重结构部位	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	门厅	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	户外墙面、顶面、地面	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	走廊通道	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	其他	
共有设施设备	上下水管道、落水管、水箱、水泵等供水、排水系统	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	天线、供电、燃气线路	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	消防设施设备	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	中央空调	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行

共有设施设备	电梯	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	避雷装置	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	道路、场地、路灯	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	沟渠、池、井等	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品、水景等	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	健身设施、儿童乐园等公益性文体设施	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	路标、安全标志等	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	共有设施设备房	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	电子防盗、监控、报警系统等	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	楼宇对讲、电子巡更等	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	物业服务用房	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行

附件六:

公共绿化的维护

该项服务, 人员配置: 人。物业服务企业应根据《福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准》中有关规定, 按照小区物业费收费等级标准提供相对应的物业服务。

项 目	服务内容	养 护 标 准
草坪	修剪	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	清杂草	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	补栽、补种	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	施肥	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	灌、排水	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	病虫害防治	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	其它	
树木	修剪	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	中耕除草、松土	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	施肥	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	病虫害防治	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	扶正加固	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	其它	
花坛 盆景 绿篱	布置	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	灌、排水	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	修剪	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	补栽、补种	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	施肥	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	病虫害防治	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	其它	

附件七:

公共区域的环境卫生维护

项目	服务内容	服务标准
楼内公共区域	地面和墙面	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	楼梯扶手、栏杆、窗台	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	消防栓、指示牌等公共设施	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	天花板、公共灯具	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	天台、屋顶	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	门窗等玻璃	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	垃圾收集	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	电梯轿厢	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
楼外公共区域	道路地面、绿地	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	沟渠、池、井	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	公共灯具、宣传栏、路标、标志、雕塑、景观小品等	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	水景	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	垃圾厢(房)	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	果皮箱、垃圾桶	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
	消毒灭害	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
其它		

该项服务,人员配置: 人。物业服务企业应根据《福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准》中有关规定,按照小区物业费收费等级标准提供相对应的物业服务。

附件八:

公共区域的安全防范和秩序维护

该项服务,人员配置 人。物业服务企业应根据《福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准》中有关规定,按照小区物业费收费等级标准提供相对应的物业服务。

服务内容	服务标准
人员要求	1、按照小区物业服务收费等级标准配备相应的门岗和巡逻岗安防人员,其中门岗人,巡逻岗人、消监控岗人、车辆停放服务岗人;
	2、
	3、
门岗	1、门岗整洁,设专人24小时值勤;
	2、对进出小区的装修、家政等劳务人员实施有效管理;
巡逻岗	1、对小区重点区域、重点部位每1小时至少巡逻一次;
	2、
	3、
	4、
技防设施和救助(监控岗)	1、配备有安全电子监控设施的,实施24小时监控并及时记录,发现问题0.5小时内有专人到现场处理;
	2、
	3、
车辆管理	1、引导进出小区的车辆有序通行,停放。
	2、
	3、
	4、
	5、
火灾、治安、公共卫生等突发事件	1、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(物业使用人),并报告有关部门,同时协助采取相应措施;
	2、
	3、
其它	1、物业服务企业应自觉接受当地公安机关对小区安全防范工作的指导和督导; 2、物业服务企业应积极配合业主大会推进小区监控系统接入公安专网工作。

附件九:

物业使用中对禁止性行为的管理措施

1、住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：

(一) 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

(二) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

(三) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

(四) 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

(五) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本办法所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接点和基础等。

本办法所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

2、装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：

(一) 搭建建筑物、构筑物；

(二) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

(三) 拆改供暖管道和设施；

(四) 拆改燃气管道和设施。

本条所列第(一)项、第(二)项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第(三)项行为，应当经供暖管理单位批准；第(四)项行为应当经燃气管理单位批准。

3、住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

4、改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制订施工方案，并做闭水试验。

5、装饰装修企业(装修人)从事住宅室内装饰装修活动，应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

6、装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，不得侵占公共空间，不得损害公共部位和设施。

7、住宅室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物，应当按照规定的位置、方式和时间堆放和清运。严禁违反规定将各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

8、根据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条规定，住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的，由城市房地产行政主管部门责令改正，并处罚款：

（一）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款，对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款；

（二）损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的，对装饰装修企业处1千元以上5千元以下的罚款；

（三）擅自拆改供暖、燃气管道和设施的，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款；

（四）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款，对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款。

9、未经城市规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的，由城市规划行政主管部门按照《城市规划法》及相关法规的规定处罚。

10、物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

11、业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状

12、业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

13、利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

14、物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

附件十:

物业服务企业应根据《福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准》中有关规定,按照小区物业费收费等级标准提供相对应的物业服务。

服务内容	服 务 要 求
物业服务中心设置	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
服务人员要求	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
服务时间	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行
日常服务	福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行

附件十一:

按规划配建的停车场的管理和维护

- 1、管理标准按照 福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准中一级服务标准执行;
- 2、停车场地租金归产权人所有, 停车管理服务费归物业企业所有。

附件十二:

人身、财产损害赔偿责任

物业服务企业不按照法律法规规定和物业服务合同约定做好安全防范工作,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。其它约定如下:

- (一) 财产损失赔偿应当按照双方签订财产保管书面协议约定执行;
- (二) 乙方已履行提醒告知,非乙方直接行为导致损失的,不承担赔偿责任;
- (三) 乙方承担赔偿责任前提应是乙方存在事实过错。

附件十三:

物业服务承接验收确认书

甲方: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

地 址: _____

联系电话: _____

乙方: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

资质等级: _____ 证书编号: _____

地 址: _____

联系电话: _____

根据国务院《物业管理条例》第二十八条、第二十九条的规定及《福建省物业管理条例》、《福州市物业管理若干规定》等相关规定,甲、乙双方就乙方承接_____ (物业名称) (座落位置: 福州市_____区(县、市)_____街道(乡镇)_____路(街、巷)_____号)的前期物业服务,办理物业服务承接验收手续等事宜,共同确认如下:

一、物业共有部分及其相应档案的查验内容

甲方已于_____年_____月_____日会同乙方对物业下述共有部分及其相应档案进行了查验:

- 1、_____;
- 2、_____;
- 3、_____;
- 4、_____;
- 5、_____。

二、物业共有部分及其相应档案的查验结论(查验结论在下属□中选择)

☐经乙方查验,甲方确认,上述物业共有部分及其相应档案完好,乙方同意承接验收。

☐经乙方查验,甲方确认,上述物业共有部分及其相应档案中存在的问题如下:

- 1、_____;
- 2、_____;
- 3、_____;
- 4、_____;
- 5、_____。

经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

- 1、_____;
- 2、_____;
- 3、_____;
- 4、_____;
- 5、_____。

三、物业服务用房、物业服务相关资料的移交

甲方已于_____年____月____日向乙方移交了物业服务用房，并提供和移交了下列物业服务相关资料（具体清单另附）：

1、竣工验收资料，包括物业管理区域内建设工程规划总平面图、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、竣工验收合格证等资料；

2、技术资料，包括水、电、气、视、讯等的供用合同（协议）、消防设施合格证、电梯准用证、机电设备出厂合格证和保修卡、保修协议，设备设施的安、使用和维护保养等资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4、业主名册：包括业主及产权面积清册等；

5、物业服务所必需的其它资料，如物业的规划、建设的有关资料，有关房屋产权权属的资料，工程验收的各种签证、记录、证明等；

6、_____。

甲方签章：

乙方签章：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：