

合同编号:

福建省前期物业服务合同

福建省住房和城乡建设厅

二〇一一年七月

说 明

1、本合同文本为示范文本（试行），由福建省住房和城乡建设厅制订，供开发建设单位选聘物业服务企业时使用。

2、本合同文本中所称前期物业服务，是指开发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、空格部位填写及其它需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位中打×，以示删除。

4、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。

5、本合同条款由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

福建省前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：福建世欧投资发展有限公司

营业执照注册号: 350000100036302

企业资质证书号: FZ-09200000504000

组织机构代码: 55508823-7

法定代表人: 林峻岭

通讯地址：福州市晋安区福新中路 312 号江盛楼四层

邮 政 编 码： 350005 联 系 电 话： 0591-87679299

委托代理人: _____

通讯地址: _____

邮 政 编 码: _____ 联 系 电 话: _____

乙方（物业服务企业）：福建世欧物业管理有限公司

营业执照注册号: 350100100255035

企业资质等级及证书号：三级/榕房物 2012015 号

组织机构代码: 57470815-5

法定代表人：林峻岭

通讯地址: 福州市晋安区长乐北路 156 号 6 层

邮政编码: 350005 联系电话: 0591-88356201

委托代理人：_____联系电话：_____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

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，就甲方以邀请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：

本物业名称：世欧·王庄城 C-a4 地块

物业类型：超高层写字楼

坐落位置：晋安 区 晋连（路、街）19 号

物业管理区域四至：

东至 长乐路

南至 长河路

西至 晋安路

北至 晋连路

本物业总占地面积：904.49 平方米

总建筑面积：47910.27 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

本合同期限为合同签订之日起至首届业主大会成立并由选举产生的业主委员会代表全体业主与物业服务企业（含乙方）签订新的物业服务合同生效之日止。

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) 负责本物业共有部位的日常维修、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) 其它服务事项:

1、负责向业主提供特约有偿服务_____;

2、_____/_____。

第四条 物业服务标准

(一) 乙方按照以下第 1 种物业服务标准提供住宅的物业服务:

1. 《福州市普通住宅物业服务规范及指导性收费标准》中的 一 级物业服务标准, 详见附件五;

2. 《福州市普通住宅物业服务规范及指导性收费标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准, 详见附件五;

(二) 非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《福州市普通住宅物业服务规范及指导性收费标准》范围以外的具体服务事项和标准, 详见附件六。

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) 当事人约定的其它权利义务。

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它用途；

（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；

（七）对甲方、业主违反国家、本省有关物业管理的法律法规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等注意事项告知业主。对业主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；

（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）当事人约定的其它权利义务。

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】）：

（1）商业物业：7.00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；物业共用部位及共用设施设备用水用电费用由相关业主按【建筑面积】分摊。

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、物业共用部位和共用设施设备日常运行维护费用、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) 收费起始时间

物业服务费从本合同生效之日起依照本合同约定按月收取,甲方、业主或物业使用人应于每月10日前向乙方支付当月物业服务费。甲方、业主或物业使用人自愿预缴的除外。

(四) 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(指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,下同)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。

3、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(包括但不限于已交付但房屋空置未实际使用)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;甲方售房时承诺减免物业服务费的,所减免部分的物业服务费由甲方承担。

4、甲方、业主约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，但甲方、业主承诺督促物业使用人根据本合同约定履行相关义务且甲方、业主对物业使用人的行为承担连带责任。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。

5、物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费。物业服务费结算至产权转移之日的当月止。

6、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等规定，应当征得相关业主、乙方同意；已成立业主大会的，还须经业主委员会同意后，按照规定办理相关手续。所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金。

7、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）地下车库车位、地面临时停车位、摩托车、电动车、自行车按交房当月福州市物价部门核定的相关收费标准执行（电动车充电电费另行收取），停放服务费归乙方所有，车位使用费（租金）归产权人所有。

上述收费标准如遇政策性调价，乙方在公示相关政策性调价有效文件依据后按文件规定同比调价。

（二）乙方提供的停放服务仅限于车辆（含机动车和非机动车，下同）进出管理、停放指挥、维护停放秩序等，不包括对车辆及车上物品、附属物的保管服务，乙方收取的停放服务费不属于保管费，乙方也不对车辆及车上物品、附属物的毁损、

灭失承担任何责任。甲方、业主或车辆所有人对车辆有保管要求的，须另行与乙方签订机动车辆保管合同并交纳保管费。

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的特约服务，其费用由双方另行约定。

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。

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，并不得改变物业管理用房的用途。乙方可根据物业服务需要将物业管理用房划分为服务接待处、办公室、员工宿舍、员工餐厅及培训室等功能区。

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它资料。

(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：乙方可委托第三方整改或乙方自行整改，费用由甲方承担。

(三) 承接查验费用

本物业承接查验费用由甲方承担。

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。

(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,业主有权要求乙方无息返还。

甲方、业主或物业使用人违反本合同第七条、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,应当按应交而未交金额每日千分之三的标准向乙方支付违约金。因甲方、业主或物业使用人拖欠物业服务费导致乙方起诉的,由此产生的诉讼费、执行费、律师费均由甲方、业主或物业使用人承担。

(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10日内解决,逾期未解决的,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10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5000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) 本合同其它相关违约责任约定。

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、有线电视及其它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；
- (六) 本合同其它相关违约责任约定。

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、向福州仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向福州市晋安区人民法院提起诉讼。

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 本合同经双方签字(盖章)后生效。

第二十二条 合同正本连同附件一式肆份,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(开发建设单位):
福建世欧投资发展有限公司

住所地:

法定代表人:林峻岭

委托代理人:

邮政编码:350005

电话:0591-87679299

传真:

2013年10月29日

乙方(物业服务企业):

福建世欧物业管理有限公司

住所地:

法定代表人:林峻岭

委托代理人:

邮政编码:350005

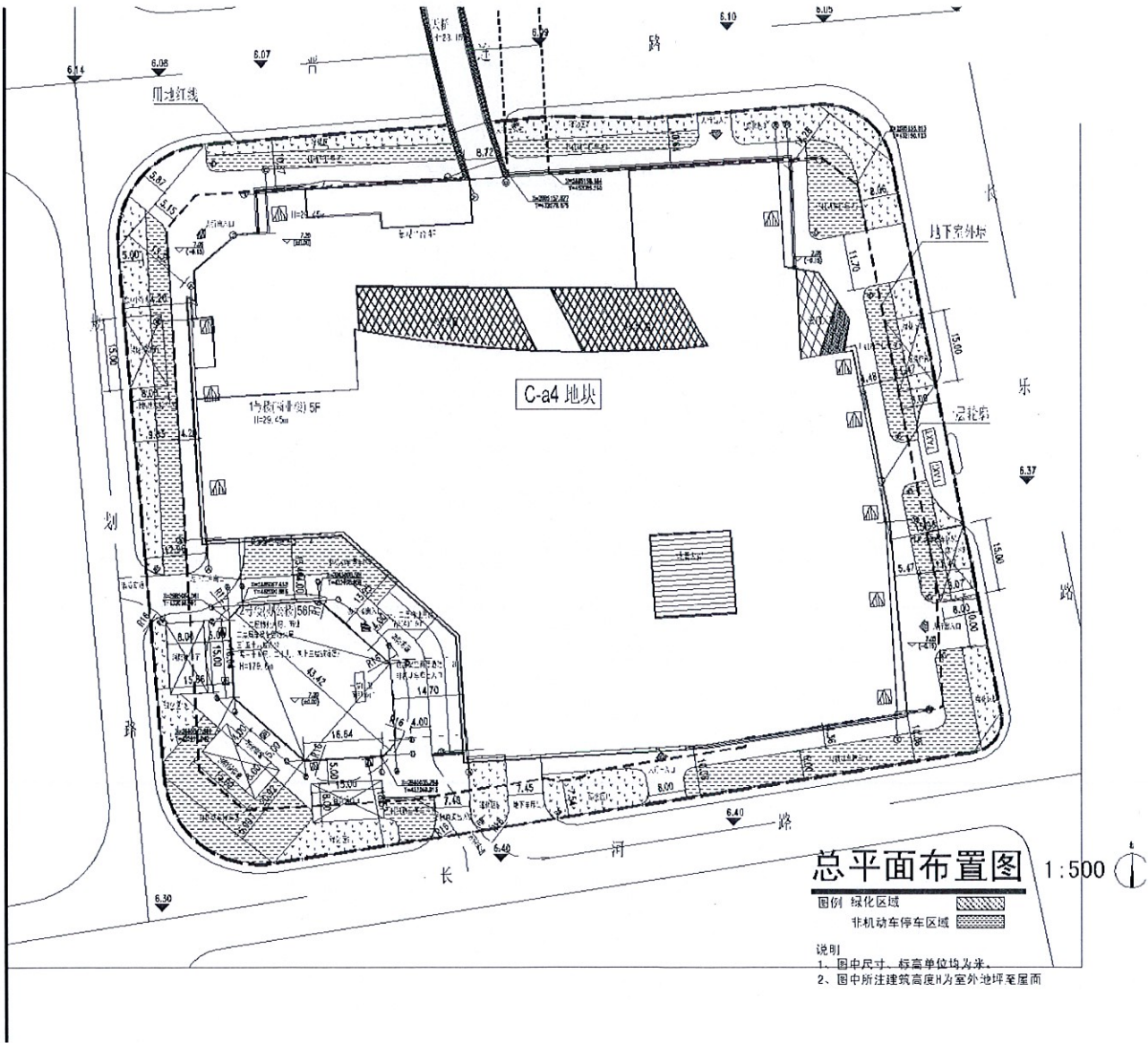
电话:0591-88356201

传真:

2013年10月29日

附件一:

规划平面图



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	/	/	/
多层住宅	/	/	/
别 墅	/	/	/
商业用房	1	/	451.49
工业用房	/	/	/
办 公 楼	1	765	44894.7
自行车库	/	/	6891 辆
机动车车库	/	/	749 辆
会 所	/	/	/
学 校	/	/	/
幼 儿 园	/	/	/
文化活动场所	/	/	/
居委会	/	/	/
物业管理用房	/	/	430.9
卫生服务站	/	/	/
门卫收发室	/	/	15
公厕	/	/	
避难层及设备 用房			2118.38
合 计			47910.27
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、 公厕 ；
- 11、 / ；
- 12、 / ；
- 13、 / ；
- 14、 / ；
- 15、 / 。

附件四:

物业共用设施设备细目

1、 电梯:

垂直梯 6 部;

扶 梯 0 部;

2、绿化率: 8.1 %;

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 高压总电房兼开闭所 1 座 (位于商业楼, 商业与办公共用), 办公专用配电室 1 座 ;

高压双路供电电源 两路市电+柴油发电机备用电源 ;

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】 消防水泵间 2 处, 生活水泵间 2 处;

填 写 说 明

1、本合同适用于本省行政区域内前期物业服务及其相关活动。

2、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。

3、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔或打印填写，空格部分若不填写内容，应当用“/”划掉。涂改之处，须经合同当事人签字或盖章确认。

4、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。