

编号:

连山鼎府小区物业服务合同

湖北省住房和城乡建设厅

湖北省工商行政管理局

监制

说 明

1. 本合同为物业服务合同示范文本,供业主大会(业主委员会)或业主与物业服务企业签约时使用。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。在签订合同时,合同双方应当出示有关证明及签约主体证明文件。经双方当事人协商确定,可以对本示范文本的条款内容(包括选择内容、填写空格部位的内容)进行选择、修改、增补或删减。

2. 本合同文本中所称物业服务,是指物业服务企业接受业主大会(业主委员会)或业主委托,按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

3. 物业服务经营方式分为包干制、酬金制等方式,由双方当事人协商选定。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业,其余全部用于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的物业服务计费方式。

4. 业主委员会作为甲方与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同,对全体业主具有约束力。

连山鼎府小区物业服务合同

甲方（委托方）：连山鼎府小区业主委员会

邮 编：441000

乙方（受托方）：湖北汇鼎物业服务有限公司

住 所 地：襄阳市高新区长虹北路艺苑华庭 2 栋 1 单元 1903 室

邮 编：441000

营业执照注册号：

证 书 编 号：210212346

社会信用代码：9142060005004620xf

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》、《湖北省物业服务和管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对连山鼎府小区提供物业服务事宜，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：连山鼎府小区

物业类型：商住小区

坐落位置：襄阳市高新区东风汽车大道管委会东侧

占地面积：16.5 万平方米

总建筑面积：51 万平方米

物业区域四至：

东至：奔驰大道；南至：阳光路；

西至：东风汽车大道；北至：玉兰苑小区。

（规划平面图见附件 1，物业构成明细见附件 2）

第二条 物业服务用房属全体业主所有，乙方负责物业服务用房的维修、养护，不得买卖和抵押；未经业主大会同意，乙方不得改变物业服务用房的用途。

物业服务用房建筑面积为 580.88 平方米，其中地上建筑面积为 580.88 平方米，位于 16 [号楼][幢][座] 1-2 单元 1 层；其中：业主委员会办公用房建筑面积为 20 平方米，位于 16 [号楼][幢][座] 2 单元 1 层。

第二章 服务内容、服务标准及有关约定

第三条 乙方提供的物业服务内容包括：

- (一) 物业共用部位的养护和管理（物业共用部位明细见附件 3）；
- (二) 物业共用设施设备的运行、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件 4）；
- (三) 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；
- (四) 公共绿化的养护和管理；
- (五) 车辆停放管理；
- (六) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- (七) 装饰装修管理服务；
- (八) 物业档案资料管理；
- (九) _____。

第四条 物业服务标准及服务评价方式方法（见附件 5）。

第五条 乙方应确定本物业服务项目负责人项目负责人变更的，应及时通知业主委员会，并向项目所在地房产行政主管部门报备。

第六条 本物业服务合同期限为 3 年，自 2020 年 9 月 9

日起至 2023 年 9 月 9 日止。

第三章 服务费用

第七条 物业服务费

物业服务费收费标准。物业服务费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/平方米·月；

[高层住宅]： 1.4 _____元/平方米·月；

[别墅]： 3 _____元/平方米·月；

[办公楼]：_____元/平方米·月；

[商业物业]： 3 _____元/平方米·月；

[26号公寓楼]： 1.4 _____元/月·平方米；

[其它]：_____元/平方米·月；

_____元/平方米·月；

_____元/平方米·月。

物业服务费调整方式。自 ____ / ____ 年 ____ / ____ 月起，每 ____ / ____ 年按照 ____（递增或减少） ____ / ____ 的标准调整。

本物业区域物业服务经营选择按包干制方式。

包干制

物业服务费主要用于以下开支：

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. 物业区域清洁卫生费用；
4. 物业区域绿化养护费用；
5. 物业区域秩序维护费用；

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. 法定税费;
10. _____。

实行包干制, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担; 乙方不得以亏损为由单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

包干制服务费不含物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用。

第八条

业主应当按照本合同约定按时足额支付物业服务费, 逾期不支付物业服务费的, 业主委员会应当督促其限期支付。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的, 从其约定, 业主负连带支付责任。

业主转让物业时未结清转让之前物业服务费用的, 应与受让方书面约定交费责任。

第九条 物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业, 其物业服务费由开发建设单位承担。

第十条 乙方对业主专有部分提供维修养护或其他特约服务的, 按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

第十一条 业主(物业使用人)在符合相关法律法规规定的前提下, 利用住宅物业从事经营活动的, 乙方按商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条 车辆停放收费包含车位(库)租金和泊车服务费, 按以下方式
和标准收取:

(一) 车位租金标准

1. 汽车

地下车位(库): /

2. 摩托车: _____/_____元/个·月;

3. 电动车: _____/_____元/个·月;

4. 自行车: _____/_____元/个·月。

(二) 泊车服务费:

车位(库)使用人按以下标准交纳车辆停泊服务费, 收入归乙方所有。

1. 汽车

地下车位(库): _____元/个·月;

地上车位(库): _____元/个·日;

2. 摩托车: _____/_____元/个·月;

3. 电动车: _____/_____元/个·月;

4. 自行车: _____/_____元/个·月。

第十三条 物业区域内的露天游泳池, 对小区业主五折优惠。

第十四条 物业区域内, 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用应当由最终用户承担; 业主自用的由业主承担; 乙方使用的由乙方承担; 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位委托代收费用的, 不得向业主收取手续费等额外费用。

第十五条 乙方利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、租赁、商业促销等经营活动, 应符合有关法律规定并征得相关业主、业主大会的同意, 每半年向全体业主公布收益情况, 接受全体业主监督。

对小区建筑用地规划许可证确定的红线图范围以内共用部位, 共用设施, 乙方应按照用途管理。若乙方需改变共用部位、共用设施的用途, 需经过甲方书面确认。

第十六条 乙方经营物业共用部位、共用设施设备所得收入属于公共收益。(规划图规划停车位目前除外, 收益归建设单位, 不属于公共收益。)其收

益扣除税费后归业主所有。以下第二种方式使用：

（一）纳入住宅专项维修资金；

（二）按业主大会的决定使用。

第十七条 本物业区域内共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造费用，在本物业区域住宅专项维修资金中列支。乙方在物业服务过程中应当配合甲方开展住宅专项维修资金申请使用工作。

第十八条 物业装饰装修前，乙方与业主签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示。除约定收取[装修保证金] 2000 元（商铺 5000 元）、[装修垃圾清运费] 3 元/平方米，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备、承重结构损坏及违反管理规约的，乙方应当在完工后 90 日内将装修保证金全额退还业主。

第十九条 业主转让或出租其物业时，应当将本合同以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起 15 日内，将买卖或者出租情况告知乙方。

第四章 权利与义务

第二十条 甲方权利

（一）对本物业区域内的物业服务事项有知情权和监督权；

（二）审定和认可乙方制订的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划；

（三）监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行考核；

（四）监督委托乙方实施的住宅专项维修资金使用情况；

（五）监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的经营情况；

(六) _____;

(七) 法律、法规规定的其他权利。

第二十一条 甲方义务

(一) 在乙方入驻 10 日前, 无偿提供符合使用要求的物业服务用房;

(二) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题, 不因此影响乙方工作;

(三) 配合乙方做好物业区域内的物业服务工作, 不得干涉乙方依法、依本合同约定开展物业服务活动及企业内部管理活动;

(四) 业主应按照本合同约定交纳物业服务费; 对违反本合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主(物业使用人), 甲方应督促其交纳;

(五) _____;

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第二十二条 乙方权利

(一) 根据有关法律、法规的规定和本合同的约定, 开展各项物业服务活动;

(二) 根据有关法律、法规的规定和本合同的约定, 向业主(物业使用人)收取物业服务费等相关费用, 通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题;

(三) 对业主(物业使用人)违反本合同和《管理规约》的行为, 采取劝阻、制止和向甲方、有关主管部门报告等方式, 纠正业主(物业使用人)违约行为;

(四) 可以选聘专业性服务企业承担本物业区域内的专项服务项目, 但不得将本物业区域内的全部物业管理服务一并委托给第三方;

(五) _____;

(六) 法律、法规规定的其他权利。

第二十三条 乙方义务

(一) 签订本合同十五日内, 乙方协助甲方收集下列资料:

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. 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. 《业主名册》;
6. 物业管理必需的其他资料。
7. 协助设立专门档案室, 业委会或业主需要时随时调取。

(二) 根据有关法律、法规及本合同的约定, 按照物业服务内容和标准提供物业服务;

(三) 选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目时, 应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示;

乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准, 不得低于本合同约定;

乙方应当对受托企业的服务行为进行监督, 并对受托企业的服务行为承担连带责任;

(四) 妥善保管和正确使用物业档案资料, 及时记载有关变更信息, 并为业主的个人资料信息保密;

(五) 及时向全体业主(物业使用人)通报本物业区域内有关物业服务的重大事项, 受理业主(物业使用人)的建议、意见和投诉, 并定期公布相关信息接受业主(物业使用人)监督, 不断提高物业服务质量和水平。接受甲方、业主和物业使用人的监督;

(六) 业主需要装饰装修房屋的, 应当事先告知业主相关注意事项并与业主签订装饰装修管理服务协议;

(七)不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，确需临时占用、挖掘道路、场地的，经甲方和有利害关系的业主同意后报有关部门批准方可实施；

(八)本合同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，及时与甲方办理资金、资料、资产移交和项目退出手续，将所有工作人员、生产设施设备撤离本物业区域。乙方向甲方移交的资料包括但不限于：

1. 乙方进场时接收的资料；
2. 共有部位及共用设施设备的竣工图纸、保修及使用资料，共用设施设备维护保养及维修等技术资料；
3. 共用设施设备的安装调试、验收、维护保养和维修的合同资料；
4. 共有部位及共用设备设施经营收益合同资料；
5. 物业面积清单及业主名册；
6. _____。

(九) 法律、法规规定的其他义务。

第五章 合同终止

第二十四条 经双方协商一致，可解除本合同，并在 90 日内办理移交和撤场手续。

第二十五条 退出和移交手续按以下程序办理：

(一) 经协商，决定解除合同的，决定作出后 3 日内，应当将解除合同决定在物业区域内公告；

(二) 经协商，决定解除合同的，决定作出后 30 日内，乙方应当做好共用部位及设施设备档案、物业服务档案、预收欠收代收费用等资料和账务的清理工作，并就交接内容、方式、时间、责任界限及债权债务结算方式与甲方平等协商，签订退管协议；

(三) 经协商，决定解除合同的，决定作出后 90 日内，甲方应当召开业

主大会选聘新的物业服务企业，并重新签订《物业服务合同》。未选聘出新的物业服务企业的，甲方应当及时向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出托管申请或由业主大会决定是否对本物业进行自管。

第二十六条 甲、乙双方中任何一方决定在合同期限届满后不再续约的，均应当在本合同期满 60 日前书面通知对方。

第二十七条 合同期限届满前，甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期满 60 日前书面通知乙方；乙方自接到续约通知 7 日内回复甲方。

双方同意续签合同的，应当在合同期限届满前 30 日内签订新的《物业服务合同》。

第二十八条 合同期限届满前，甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期满 60 日前书面通知乙方；乙方自接到续约通知 7 日内回复甲方。

乙方不同意续签合同的，应当在合同期限届满前 60 日内在物业区域内进行公告，并做好共用部位及设施设备档案、物业服务档案、预收欠收代收费用等资料和账务的清理工作，并就交接内容、方式、时间、责任界限及债权债务结算方式与甲方平等协商，签订退管协议。

第二十九条 合同期限届满，业主大会因故没有作出选聘或者续聘决定，乙方有权选择同意或不同意按照本合同约定继续提供服务。

乙方同意继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

乙方不同意继续提供服务的，应提前两个月本在物业区域内公告并告知社区居委会，合同期满即自行终止。

第三十条 本合同终止后，甲、乙双方应当共同做好交接工作，包括物业服务费用预收及欠款的清算、外包合同及经营收益合同的履行交接、物业共有部位及共用设施设备的运行查验、相关档案资料的移交等，甲、乙双方应当相互配合，共同做好物业服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任

第三十一条 乙方的服务质量达不到本合同附件五约定的标准(每一日历年服务评价方法的评分累计低于 70 分的,或连续三个季度服务评价方法的评分累计低于 90 分的),乙方对甲方评分有争议,可以申请第三方介入调解(行业仲裁机构)。乙方应按 当年度实收取的物业服务费 30% 标准向甲方、业主支付违约金。给甲方、业主造成损失的,应向甲方、业主赔偿损失。

乙方不履行本合同的约定,致使不能提供本合同约定的服务内容或达不到前款约定的标准的,甲方有权依法解除合同,并有权要求乙方按 当年度实收取的物业服务费 30% 标准向甲方、业主支付违约金,甲方有权要求乙方就其减少的服务支出予以赔偿。但业主(物业使用人)不得以乙方违反本合同约定为由拒绝交纳物业服务费。

第三十二条 甲方、业主(物业使用人)违反本合同的约定,致使乙方未完成本合同约定物业服务内容的、未达到物业服务标准的,乙方不承担违约责任;造成乙方损失的,甲方、业主(物业使用人)应给予乙方经济赔偿。

第三十三条 乙方违反本合同的约定,擅自提高物业服务收费标准的,业主(物业使用人)有权拒绝交纳擅自提高的部分费用;已经收取的,乙方应双倍返还擅自提高部分的物业服务费用。

第三十四条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的,甲方可要求乙方继续履行,采取补救措施,并应当按 当年度实收取的物业服务费 30% 的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的,甲方有权要求乙方按时撤出物业区域,并应当按 每天 10000 元 的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。

第三十五条 业主违反本合同约定拖欠或拒交物业服务费用的,经乙方书

面催缴，仍不能按时足额交纳物业服务费的，应当按国家相关规定向乙方支付违约金。

业主（物业使用人）违反本合同的约定，实施妨害物业服务及侵权行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍、赔偿损失等相应的民事责任。

第三十六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第三十七条 本合同终止后乙方拖延、拒绝移交及撤场的，业主有权拒绝交纳合同终止后的物业服务费，甲方可向当地房产行政主管部门投诉，由当地街道办事处、乡镇人民政府组织移交。

第三十八条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

（一）由于甲方、业主（物业使用人）的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的；

（二）因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵所致的一切损害，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（三）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故障造成损失的；

（四）乙方按本合同履行协助做好物业区域内的安全防范义务，但发生不可预见、不可避免的治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃、自然灾害等）的；

（五）因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主（物业使用人），暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等非乙方责任造成损失的；

（六）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主（物业使用人）未采纳（包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或改造等）所致之损害；

(七) 甲方按照附件 5 的标准对乙方进行考核。若乙方的服务质量经甲方考核,连续三个季度服务评价方法的评分累计低于 90 分的,本物业服务合同自动解除、终止履行,另业委会有权依据本合同第三十一条主张权利。乙方对甲方评分有异议,可以申请第三方介入解决(行业仲裁机构)。本合同解除后,业委会将按照流程招聘新的物业服务公司。在新的物业服务公司进驻之前则由乙方继续服务到新的物业服务公司进驻之日止。在此期间乙方对甲方,因乙方未提供服务所产生的一切损失由乙方承担。(需另行签订代管协议)

第七章 其他事项

第三十九条 合同履行过程中发生争议的,双方可以通过友好协商或者向物业所在地房产行政主管部门、行业协会、街道办事处、乡镇人民政府以及社区人民调解组织申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的,可以按照以下第二种方式解决:

- (一) 向物业所在地仲裁委员会申请仲裁;
- (二) 向小区所在地人民法院提起诉讼。

第四十条 为维护公共利益,在不可预见情况下,如发生燃气气泄露、设施设备故障、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件,乙方因采取紧急避险措施造成损失的,甲、乙双方可按有关规定处理。

第四十一条 本合同未尽事宜,甲、乙双方可以书面形式签订补充协议。本合同补充协议、附件均为合同有效组成部分,与本合同具有同等法律效力。

第四十二条 本合同一式五份,经甲、双方盖章后生效。甲、乙双方各执两份,由乙方报物业所在地房产行政主管部门存档一份。

- 附件:
- 1. 规划平面图
 - 2. 物业构成明细
 - 3. 物业共用部位明细

4. 物业共用设施设备明细

5. 物业服务标准及服务评价方式方法

甲方（盖章）:

授权代表:



乙方（盖章）:

法定代表人:



2020年 9 月 9 日

附件 1

规划平面图

附件 2

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	21	3455	362330.3
多层住宅	/	/	/
别 墅	15	66	14491
商业用房	7	377	47083.18
工业用房	/	/	/
办公楼	/	/	/
车 库	地下一层	2095	94750
会 所	1	1	2508
学 校	/	/	/
幼儿园	1	1	1513.53
合 计	4	6870	508613.96
备 注			含行业会所、幼

附件 3

物业共用部位明细

1. 房屋承重结构；钢混
2. 房屋主体结构；钢混
3. 公共门厅；36
4. 公共走廊；36
5. 内天井；62
6. 户外墙面；房屋墙体中心外轮部分
7. 传达室；4 个
8. 楼梯间、屋面：以现场实际为准。

附件 5

物业服务标准及服务评价方式方法

服务内容	服务标准	服务评价方法	制定依据
基础管理 (30分)	1、实行明码标价,公开服务内容、收费标准及依据;	符合 5.0, 基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	2、有完善的物业管理方案,质量管理、财务管理、档案管理等制度健全并实施;	符合 5.0, 基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	3、管理服务人员统一着装、佩戴标志,行为规范,服务主动、热情; ;	符合 5.0, 基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	4、设有服务接待中心,公示 24 小时服务及投诉电话;业主沟通投诉顺畅,有效投诉处理率 100%, 满意率 95%。	符合 5.0, 基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	5、急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场,有完整的报修、维修和回访记录;	符合 5.0, 基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	6、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见,满意度达 95% 以上。	符合 5.0, 基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合

			管理服务内容及标准》 一级服务为参考。
房屋管理、共用设施设备维修养护: (20分)	1、对房屋共用部位、小区共用设施设备进行日常管理、巡查和维修养护,检修记录、保养及巡查记录齐全;	符合 3.0, 基本符合 2.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	2、建立完善的住宅装饰装修管理制度,每日巡查 1 次装修施工现场,发现有违反装修管理制度的,及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门;	符合 3.0, 基本符合 2.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	3、小区主出入口设有小区平面示意图,主要路口及公共设施、场地标志齐全规范;	符合 3.0, 基本符合 2.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	4、载人电梯 24 小时正常运行;	符合 3.0, 基本符合 2.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	5、消防管理符合相关法规要求;	符合 3.0, 基本符合 2.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	6、各类设施设备完好率 95%以上。路灯、楼道灯保持正常运转;公共部位、停车场、篮球场照明系统完好率 95%以上	符合 3.0, 基本符合 2.5 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	7、容易危及人身安全的设	符合 2.0, 不符合 0	《湖北省住宅物业管理

	施设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发事件故障有应急方案。		服务收费指导价标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
协助维护公共秩序（20分）	1、小区主出入口 24 小时值勤，对重点区域、重点部位每隔 1 小时巡查 1 次；	符合 4.0，基本符合 3.0.，不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导价标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	2、按房屋规划设计配有安全监控设施的，实施 24 小时电子监控，调整监控，保证监控及各出入口的门禁完好、能正常使用。	符合 4.0，基本符合 3.0.，不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导价标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	3、引导车辆有序通行、停放，西门休闲广场人行非机动车通道、绿化带严禁停放机动车；除大门外的各出入口，对机动车进行规范化管理。	符合 4.0，基本符合 3.0.，不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导价标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理，遵守三车消防安全管理规定；保障地上停车、充电，管理规范，车辆有序停放。	符合 4.0，基本符合 3.0.，不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导价标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，制止高空抛物，若发生高空抛物，应积极配合业主或公安机关调	符合 4.0，基本符合	《湖北省住宅物业管理服务收费指导价标准》及

	取监控查明肇事者，事发时及告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。	3.0., 不符合 0	《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
保洁服务 (15)	1、按幢设置垃圾桶，定时收集、清运垃圾，生活垃圾日产日清；	符合 4.0，基本符合 3.0., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	2、小区公共场所每日清扫，保持清洁；路灯、楼道灯每月清洁 1 次(多层的楼梯扶手、楼道每周擦洗、拖扫二次)；	符合 4.0，基本符合 3.0., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	3、共用雨、污水管道每年疏通不少于 1 次，保持正常使用；	符合 4.0，基本符合 3.0., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	4、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。	符合 3.0，基本符合 2.0., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
绿化养护管理 (15 分)	1、有专(兼)职人员实施绿化养护管理；	符合 5.0，基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
	2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种；	符合 5.0，基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。

	3、花卉、树木应根据其品种和生长情况,及时修剪整理。	符合 5.0, 基本符合 3.5., 不符合 0	《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》一级服务为参考。
备注: 根据质价相符的原则,《湖北省住宅物业管理服务收费指导标准》及《襄阳市市区物业综合管理服务内容及标准》为参考。选择襄阳市市区物业综合管理服务一级服务等级标准。			