

合同编号：

融侨城前期物业服务合同

(示范文本)

开发建设单位（甲方）：襄阳融侨城房地产开发有限公司

物业服务企业（乙方）：襄阳融侨城物业管理有限公司

二〇一九年十二月二日

说明：

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，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

前期物业服务合同

本合同当事人

甲方： 襄阳融侨房地产开发有限公司

法定代表人： 林华

地 址： 襄阳市樊城区春园西路盛特区写字楼 A 座 10 楼

联系电话： 0710--3611877

乙方（物业管理企业）： 襄阳融侨城物业管理有限公司

法定代表人： 林学团

地 址： 樊城区春园东路中原一景五楼

联系电话： 0710--2210777

根据《中华人民共和国合同法》、《物权法》、《物业管理条例》、《襄阳市物业管理办法》等有关法律、法规的规定和本物业区域《临时管理规约》的约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 融侨·观澜 实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一章 物业服务区域概况

第一条 物业基本情况

物业名称： 融侨· 观澜 物业类型： 普通住宅

座落位置： 襄阳市樊城区春园东路清河二桥头融侨·观澜小区（以核准名为准）

占地面积： 1.8 万平方米；建筑面积： 5.6 万平方米

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章 物业服务事项

第三条 乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承

重结构（包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等），非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、电梯机房等。

2、物业共用设施、设备的日常维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、消防水泵、排污泵、生活水池、水箱、消防水池、智能安防设施设备等。

3、物业服务区域内的市政共用设施（不属市政部门管理的）和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯等。

4、公用绿地、花木、景观、建筑小品等的养护与管理。

5、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、协助政府有关部门做好物业服务区域内的公共秩序维护工作。

前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9、物业相关的工程图纸、住用户档案资料的管理。

10、物业专项维修资金的预算、计划和使用。

11、装饰装修管理及服务。

12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

13、代甲方经营管理所属车位。

14、法律法规规定应由乙方负责承担的其他服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业服务事项为：

1、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护（服务价格由双方另行商定）。

2、甲方同意乙方对停车场进行管理，车位所有人或使用人应缴纳车位服务费及其他相关费用，不含在住宅物业服务费中，并与乙方签订专项服务合同。

3、车位所有权人应接受小区物业服务企业的统一规范和管理。

4、甲方同意将有偿使用的配套设施交由乙方经营管理，按市场化运作，另行收费。

5、甲方同意乙方为业主提供其他便民服务，价格按襄阳市物价局规定或由双方协商确定，不含在物业服务费中。

6、小区内的水、电、气分属供水公司、供电公司、华润燃气提供，由业主和使用人有偿使用，不含在物业服务费中。

第三章 物业服务质量

第五条 乙方提供的物业服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章 物业服务费用

第六条 本物业服务区域的物业服务收费实行一价清政策(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业企业的利润)，根据本物业服务区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用第一年年按整年收取，第二年以后按照季度收取，其收费标准如下(按建筑面积计算)：

1、住宅物业：1.4元/月·平方米；

2、商业物业：待定元/月·平方米；

业主向乙方按约定标准交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供物业服务。

第七条 业主应于开发商书面通知的交付日期届满次日起缴纳物业服务费。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方全额交纳；

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，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

物业服务费用按季度交纳，业主或物业使用人应在每季度第一月15日前履行交纳义务。

第九条 停车收费方式

1、停车场属于甲方所有的，业主在同等条件下享有优先使用权，乙方与车位使用人签订书面的《车位物业服务合同》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系，并按相关规定及市场行规向乙方按时交纳停车服务费。

2、停车场属于全体业主的，使用人应按照相关规定及市场行规向乙方交纳停车场地使用及秩序维护费，其该项费用中停车管理服务费归乙方所有，其余费用归全体业主所有，可根据业主规约或业主大会的决定用于业主委员会的办公费支出或纳入专项维修资金；

3、业主自购车位，业主（使用人）需按照物价局批准、乙方公示的收费标准，按时交纳车位服务费。

4、室外停车场，只供临时停车使用。

第十条 乙方利用属于全体业主所共有的设备设施进行经营（如：设置商业广告招牌），不得侵害相关业主的利益，经营所得收益扣除乙方经营管理服务成本和佣金（根据行业标准一般按40%计提）后，剩余部分归全体业主所有，用于补充专项维修资金或物业管理服务费的不足。

第五章 双方的权利义务

第十一条 甲方的权利义务

甲方享有的权利：

- 1、监督业主和物业使用人遵守临时业主规约和物业公众管理制度；
- 2、审定乙方拟定的物业服务方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施；
- 3、检查监督乙方管理服务工作的实施及制度的执行情况；
- 4、制订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方面的规章制度。
- 5、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

- 1、在销售物业之前，制定《临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《临时管理规约》，并配合乙方与买受人签署《临时管理规约》。

2、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务；

3、乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业服务区域具备以下条件：

（1）所有建设项目按批准的规划和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

（2）物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的条件；

（3）机动车停车场、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

（4）供水、供电、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用；

4、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（1）竣工总平面图，绿化图，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资料；

（2）规划设计资料；

（3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（5）物业管理所必需的其他资料。

5、保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任；

6、交纳已竣工但尚未出售或者因甲方原因尚未交给物业买受人的物业服务费用；

7、因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状；

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

9、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

10、法律、法规规定的其他义务。

第十二条 乙方的权利义务

乙方享有的权利：

- 1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的物业服务；
- 2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他相关费用；
- 3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的专项服务项目，服务报酬由双方约定；
- 4、可以将物业服务区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业服务项目一并委托给他人；
- 5、自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用物业服务事项获取不正当利益；
- 6、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务
- 7、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；
- 8、根据甲方授权，采取批评、规劝、警告等措施制止业主或物业使用人违反《业主临时管理规约》及公众管理制度的行为；
- 9、根据甲方授权，在物业管理服务区域内公布违约业主或使用人的姓名及其违约情节；
- 10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

- 1、履行本合同、提供物业服务；
- 2、及时向全体业主通告本区域内有关物业服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督；
- 3、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；
- 4、在物业服务区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准；

- 5、结合本物业服务区域的实际情况，编制物业服务方案，年度管理计划，维修保养计划；
- 6、制止本物业服务区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告；
- 7、协助公安机关做好本物业服务区域内的公共秩序维护工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；秩序维护员在维护本物业服务区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；
- 8、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；
- 9、未经许可并办理有关手续，不得擅自改变物业服务区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；
- 10、未经甲方同意，不得擅自在本物业服务区域内从事物业服务以外的经营活动；
- 11、不得在处理物业服务事务的活动中侵犯业主的合法权益；
- 12、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。
- 13、不承担对业主及使用人的身、财产的保管保险义务（另有专门合同规定除外）。
- 14、法律、法规规定的其他义务。

第六章 专项维修资金的管理和使用

第十三条 专项维修资金的收取、使用、管理，按国家规定执行。因建设单位或业主大会未批准使用专项维修资金影响物业的大中修和更新改造的，免除物业管理企业的责任。

第十四条 物业所有权因买卖、交换、继承、赠予等原因发生变更时，专项维修资金不予退还，原业主名下的专项维修资金归物业继受人所有。

第十五条 专项维修资金的续筹，按照国家、地方相关法规进行续筹。

第七章 物业管理服务用房

第十六条 甲方应按照规定向乙方提供能够直接投入使用的物业服务用房，建筑面积约500____平方米，其中包括：物业办公用房 200____平方米，社区办公用房 200____平方米，其他用房约 100____平方米。

第十七条 物业管理服务用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理服务用房、物业管理服务相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第八章 合同期限

第十八条 本合同期限为3年，自 2019 年 12 月 02 日起至 2022 年 12 月 03 日止。合同期未届满，业主委员会与选聘或续聘的物业管理服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第十九条 本合同期限届满前三个月，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；双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理服务企业，重新签订物业服务合同。

第九章 违约责任

第二十条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第二十一条 甲方违反第十一条甲方应履行的义务中第2项，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定，并由甲方承担相应的责任。

第二十二条 乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退；造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

第二十三条 甲方违反本合同约定，致使乙方的物业服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失；甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业服务事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

第二十四条 乙方服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业服务事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

第二十五条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日千分之三的标准向乙方支付违约金。

第二十六条 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十七条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

- 1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；
- 2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；
- 3、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用；
- 4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第二十八条 违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方需维护本物业小区正常的生活秩序，业主和物业使用人应按时支付相关费用。

第十章 附 则

第二十九条 本合同的效力及于本物业服务区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

第三十条 甲方在销售物业时，本合同有关物业管理服务的约定随之转移。

第三十一条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

第三十二条 双方可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。

第三十三条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第三十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十五条 本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下方式解决：

- 1、所辖地仲裁委员会；
- 2、所辖地人民法院诉讼。

第三十六条 本合同正本连同附件15页，一式叁份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执壹份，具有同等法律效力。

第三十七条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章：



法定代表人：



委托代理人：

年 月 日

乙方签章：



法定代表人：



委托代理人：

年 月 日

附件（以下明细以实际交付为准）：

- 1、物业构成明细
- 2、共用设施设备明细
- 3、公共性物业服务内容及标准

附件 1:

物业构成明细

总建筑面积: 56400 平方米

住宅建筑面积: 54400 平方米

绿化面积: 约 6375 平方米

高层住宅 6 幢 548 户

商业用房: 1500 平方米

地上机动车位: 50 辆

地下机动车位: 240 辆

地下非机动车位: 1230 个

物业管理用房: 200 平方米

社区办公用房: 200 平方米

社区办公用房: 200 平方米

公厕与垃圾收集站: 100 平方米

附件 2:

共用设施设备明细

- 1、生化池: 3 个
- 2、污水井: 73 个
- 3、雨水井: 35 个
- 4、垃圾收集点: 1 个
- 5、配电室: 1 个
- 6、水泵机组: 10 组
- 7、电梯: 12 部
- 8、消防水池: 1 个
- 9、信报房(箱): 548 个
- 10、中央监控室(消防/安防): 1 个
- 11、消火栓箱: 560 个

附件 3:

公共性物业服务内容及标准

服务项目	服务内容	标准
(一) 清洁卫生	1、生活(生产、经营)垃圾的分类管理与清运,	日产日清
	2、共用梯道、平台、休闲区及设施清洁保洁,	保洁率 98%
	3、小区道路、景观大道、公共路灯、建筑小品等清洁、保洁,	保洁率 98%
	4、公共环境的定期集中消杀,	3-4 次/年
(二) 园林绿化	1、小区园林绿化的日常管护,包括除杂草、整形、修枝、剪叶、松土、浇水、施肥、除病虫等;	生长良好,死枯率小于 5%,
	2、景观水体、小品等,	维护良好
	1、协助有关部门进行公共安全防范管理服务、消防管理、车辆停放管理服务	主出入口 24 小时值勤
	2、设置巡逻岗,	间断性巡查
	3、监控中心监控,	24 小时值守
	4、消防管理,	消防设施完好可随时起用,消防通道畅通

(四) 共用部位及设施的维护	1、房屋共用部位的日常管护：外墙、承重结构、梯道走廊架空休闲区等的日常管理、维护。	完好率 98%
	2、共用设施的日常管护：给排水、下水道、化粪池、消火栓、休闲设施、健身设施等的日常管理、维护及小修。	定期检查、定期维护、保养，完好率 98%
	3、公共照明系统的日常维护、维修。	完好率 95%以上
(五) 共用设备的日常管护	备用电源、电梯、消防泵、红外线监控系统、闭路监视系统、对讲系统、车库门禁系统等的日常管理、维护、保养及小修。	符合规范要求
(六) 交通管理	1、小区行车按标识线路行驶；	有序行驶
	2、停车管理。	制止乱停乱放
(七) 客户服务	设立客户服务接待中心，接受报修、求助、受理所报事项，业主满意率 95%， 议、询问咨询、投诉等信息的收集和反馈；	公示 24 小时服务电话，有完整的报修、维修和回访记录，及时处理 投诉回访率 100%
(八) 社区文化	1、宣传栏。	专栏每月一期
	2、社区文化娱乐活动的组织。	社区文化活动每年 3 次以上
	3、节日布置。	“五一”、“国庆”、“元旦”、“春节”