

编号:

宏泰中央公园 B、D 区
前期物业服务合同

湖北省住房和城乡建设厅

监制

湖北省工商行政管理局



扫描全能王 创建

说 明

1. 前期物业是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理行为。本示范文本所称的甲方为开发建设单位，乙方为开发建设单位通过招投标的方式或者经房产行政主管部门批准采用协议选聘的物业服务企业。

2. 合同双方当事人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。

3. 物业服务经营方式分为包干制、酬金制等，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. 根据《湖北省物业服务和管理条例》有关规定，建设单位应当与按照规定选聘的物业服务企业签订《前期物业服务合同》。《前期物业服务合同》生效之日至物业交付之日的前期物业服务费用，由建设单位承担；物业交付之日后的前期物业服务费用，由业主承担。

5. 通过招投标方式选聘的，甲乙双方应严格遵守合同约定、履行约定不得随意变更。



宏泰中央公园 B、D 区

前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：湖北华盟建设投资有限公司

法定代表人：毛晓洪

授权委托人（代理人）： /

住所地：襄阳市樊城区中原街道前进东路特 1 号中央公园 D2 栋

邮 编：441000

乙方（物业服务企业）：湖北枫林物业服务有限公司

法定代表人：王丽杰

授权委托人（代理人）：王丽杰

住所地：襄阳市追日路汉北科技孵化园 15 楼

营业执照注册号：91420600773907608T

物业资质证书编号：420600000007605

根据《中华人民共和国民法典》、《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，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对宏泰中央公园 B、D 区项目（物业区域名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。



第一章 物业区域基本情况

第一条 物业区域基本情况：

物业名称：宏泰中央公园B、D区项目

物业类型：居住小区

坐落位置：湖北省襄阳市前进东路特1号

占地面积：44809.6 m²

总建筑面积：107608 m²

总栋数：10 栋

总户数：住宅 952 户

(规划平面图见附件 1；物业构成明细见附件 2)

第二章 服务内容及服务人员

第二条 在物业区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

1. 物业共用部位的养护和管理（物业共用部位明细见附件 3）；
2. 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）；
3. 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；
4. 公共绿化的养护和管理；
5. 车辆停放管理；
6. 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
7. 装饰装修管理服务；
8. 物业档案资料管理；
9. 其他综合管理服务。

第三条 乙方应明确本物业服务项目关键人员（包括项目负责人及主要专业技术与管理人员，基本情况见附件 6，当项目关键人员发生变动时，乙方应



告知甲方及办理行业主管部门备案)。

第四条 在物业区域内，乙方接受业主委托的其他特约性服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 物业的收费与经营

第五条 物业服务费标准

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：

高层住宅：_____ 1.4 _____元/月·平方米；

商业物业（会所）：_____ 3.0 _____元/月·平方米；

营销中心（菜市场）：_____ 3.0 _____元/月·平方米；

幼儿园物业：_____ 3.0 _____元/月·平方米；

物业服务标准及服务评价方式方法（见附件5）。

自合同签订之日起，至宏泰中央公园BD区全部房源售卖完毕或6个月（以先到为准）止，乙方需按照甲方的标准无偿为营销中心配备形象保安岗1名、水吧服务岗1名、保洁岗1名，工作时间同营销中心开放时间。同时，乙方为甲方配备专职夜班保安岗位1名，甲方按照营销中心（菜市场）物业收费标准的全额向乙方付费。

第六条 本物业区域物业服务经营选择包干制方式，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. 其他进行项目综合管理过程中所产生的必要费用。

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。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第七条 本合同约定期限起始之日起至出售房屋交付之日发生的物业服务费用由甲方承担，房屋交付之日后的物业服务费用由业主承担。甲方承担的物业服务费具体收费金额按照物业收费标准的 50% 计算。（B 区 6 号楼幼儿园物业服务相关事宜甲乙双方另行商定。）

房屋交付之日后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持物业，其物业服务费用由甲方承担。具体收费金额按照物业收费标准的 50% 计算。

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。

本条规定由甲方承担的物业服务费用按 每季 交纳给乙方，甲方应在 每季的第 3 个月第 30 日 履行当季物业服务费交纳义务；由业主（物业使用人）承担的物业服务费用按 每月/季/年 交纳给乙方，业主（物业使用人）应在 每月/季/年第 1 日 履行当月/季/年物业服务费交纳义务。

第八条 机动车辆停放收费

（一）车位租金标准。机械立体停车位：260 元/个/月，乙方按车位租金 35% 的比例提取机械立体停车位的管理费用，提取的管理费用用于临时停车道闸系统建设及升级、第三方保险、专项维保费用支出、车位出租、车位租金收取及租金管理人工、税费（全额）等支出。剩余 65% 车位租金归甲方所有，乙方应于每季度的最后一个月的 30 日前将本季度 65% 车位租金支付给甲方。



(二) 泊车服务费

停车位(库)使用人按60元/个/月缴纳车辆停泊服务费,收入归乙方所有。停车位(库)空置期间,室内车位(库)由甲方按照30元/个/月缴纳基础服务费,机械立体停车位、露天停车位空置期间不另行计取基础服务费。

第九条 泊车服务费主要用于以下开支:

- (一) 停车库(位)服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- (二) 停车库(位)共有部位的维护费用(业主自有车位的维修养护费用由其自行承担);
- (三) 停车库(位)配套的共用设施、设备(包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统)的维护费用;
- (四) 停车库(位)的配套的共用设施、设备的运行费用;
- (五) 停车场的公共环境清洁卫生费用;
- (六) 法定税费;
- (七) 其他停车库(位)运营过程中所产生的必要费用。

第十条 乙方利用业主共用部位、共用设施设备进行经营的,应当征得相关业主同意后,按照规定办理有关手续,经营收益属于全体业主共有。乙方应当每半年公布一次经营收益收支情况,主动接受甲方及业主代表的监督。

第十一条 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;公共水电费由乙方承担。

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。

第四章 物业的承接查验

第十二条 甲方应当于新旧物业公司交接期间,通知乙方承接查验物业,甲方与乙方应当于物业交付当日,完成对本合同附件3、附件4规定的物业共



用部位、共用设施设备的承接查验工作，并签订物业承接查验协议，作为界定各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。乙方应无条件按现状接收物业，在查验中发现的问题应做好书面记录，15 天内甲乙双方完成书面签字确认，甲方承诺在合理期限内予以解决。

第十三条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(一) 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；

(二) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(三) 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

(四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(五) 业主清册（包括业主姓名、联系地址和电话，房屋建筑面积、交付时间等）；

第十四条 乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第十五条 乙方应当自物业承接查验完成之日起 60 日内，持下列资料向物业所在地的房产行政主管部门办理备案手续。

(一) 《前期物业服务合同》；

(二) 物业承接查验协议；

(三) 建设单位移交资料清单；

(四) 查验记录；

(五) 交接记录；

(六) 其它承接查验有关的文件。

第十六条 甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准，按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围承担物业保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第十七条 物业交付首年（按实际交付日期起算），乙方需对不超过实际



交付面积 20%部分承诺物业费全部减免，用以配合交付工作。若实际发生减免面积超出 20%，则超出部分所产生的物业费用由甲方按照物业收费标准的 50% 承担。具体物业费减免操作流程，由甲方负责。

对于前期已经发生的物业费减免，由新旧物业公司按照时间节点据实分摊。

第五章 物业的使用与维护

第十八条 业主大会成立前，乙方应协助甲方制定本物业区域内的《临时管理规约》，约定物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主（物业使用人）应给予必要配合并遵守履行。

第十九条 乙方发现业主（物业使用人）有违反物业管理法律法规、《临时管理规约》和物业区域内物业管理制度的行为时，应当予以及时劝阻、制止、报告。

第二十条 乙方应及时向全体业主通告本物业区域内有关物业管理的重大事项，受理业主（物业使用人）的建议、意见和投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督，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。

第二十一条 因物业维修或者公共利益，甲方或乙方确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当提前告知对方和相关业主，并采取措施保障安全，在约定期限内恢复原状。

挖掘本物业区域内道路、场地按规定应报行政管理部门审批的，应当遵守其规定。

第二十二条 乙方与装饰装修房屋的业主（物业使用人）应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修保证金等事项进行约定，并事先告知业主（物业使用人）装饰装修中的禁止行为和注



意事项。

第二十三条 甲方同意免费提供 3 号楼 1 楼南侧物业服务中心作为乙方办公使用，乙方在物业服务期限内无偿使用并负责维护管理，不得擅自改变其用途。

第二十四条 住宅专项维修资金和物业保修金的使用按照有关规定执行。

第六章 违约责任

第二十五条 乙方自愿于本合同签订时缴纳履约保证金 16.925 万元（银行保函或现金形式均可，时效需覆盖本合同有效期）用于为保障业主权益和保证乙方服务质量。合同服务期内，乙方须无条件接受甲方对本项目范围内的任何形式的服务质量及财务的监督检查。

第二十六条 业主（物业使用人）违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法提供本合同约定的服务内容和达到标准的，乙方不承担违约责任，造成乙方或其他业主（物业使用人）损失的，违约人应承担赔偿责任。但其他业主（物业使用人）不得以违约业主（物业使用人）违反合同约定为由拒绝或主张减免交纳物业服务费。

第二十七条 乙方的服务质量经本合同第五条约定的物业服务标准及服务评价方式方法考核后，得分率不足 80% 的，应按 2000 元/次 标准向甲方支付违约金。给甲方、业主造成损失的，应向甲方、业主赔偿损失。本考核每季度进行一次。（乙方违约金或赔偿金从本协议第二十五条约定的履约保证金中扣除，不够部分乙方应另行支付）

第二十八条 甲方、业主（物业使用人）违反本合同的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务费）的，每日按欠费金额 3 % 向乙方支付违约金。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的，业主（物业使用



人) 有权拒绝交纳擅自提高或重复收取的部分费用; 已经收取的, 乙方应双倍返还擅自提高或重复收取的物业服务费用。

第三十条 甲方违反本合同的约定, 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, 修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十一条 以下情况乙方不承担违约责任:

(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) 因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、盗窃等) 的;

(五) 因维修养护物业共用部位、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) 因不可抗力导致合同各方不能按照合同约定履行合同义务的, 可因此免除承担违约责任。

第三十二条 本合同终止后新物业公司进驻时, 乙方拖延、拒绝移交及撤场的, 每逾期一天须向甲方支付人民币 2000 元作为违约金, 业主有权拒绝交纳物业服务费, 同时甲方有权自行处置乙方物品, 由此造成的损失, 由乙方自行承担。甲方还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。



第七章 其他事项

第三十三条 本合同期限自 2021 年 3 月 1 日起至 2022 年 2 月 28 日止；但在本合同期限内，依法成立的业主大会选聘新物业服务企业后，业主委员会与新选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

本合同期满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，乙方应当继续按本合同约定继续提供服务，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

第三十四条 本合同期满前 3 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；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

本合同期满，甲方没有作出选聘决定，乙方应当按照本合同约定继续提供服务，物业服务合同自动延续至甲方作出选聘新物业服务企业决定为止。

第三十五条 本合同期满前发生下列情形且业主大会尚未成立的，甲方可以终止合同另行选聘物业服务企业：

(一) 乙方违约无法提供和达到本合同第五条约定的服务内容和标准，经季度考核，一年内（自然年）累计两次考核得分率在 60% 以下的；

(二) 乙方因解散、破产等原因无法履行合同的；

(三) 乙方出现重大管理失误或严重违约，给甲方或第三方造成严重损失的。

第三十六条 自本合同终止时起 10 日内，乙方应将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及物业共有部位及共用设施设备的运行状况、相关档案资料等完整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。乙方不得以任何理由拒绝、拖延移交。

第三十七条 甲方与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订房屋买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十八条 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，业主应承担连带责任。

第三十九条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十条 本合同自双方签章之日起生效。本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，涉及业主权益的应在物业区域公示。

第四十一条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决；协商不成，双方可以向甲方所在地人民法院诉讼解决。

第四十二条 本合同一式柒份，甲方执肆份、乙方执叁份，由乙方持本合同向物业所在地房产行政主管部门备案。

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. 物业服务质量标准及服务评价方式方法
6. 项目负责人及主要专业技术与管理人员基本情况

甲方（盖章）

法定代表人

授权委托人（代理人）



[Handwritten signature]

乙方（盖章）

法定代表人

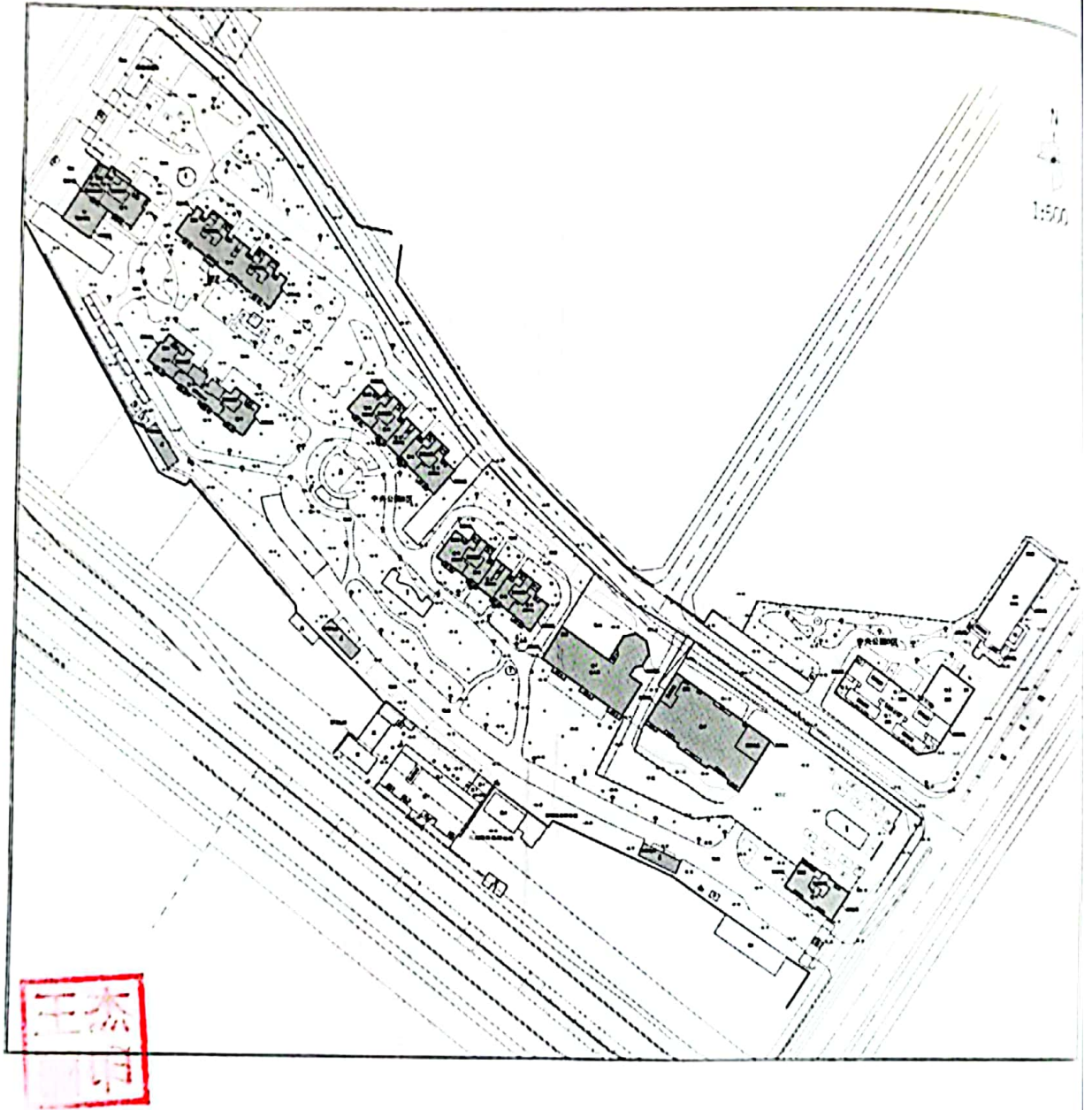
授权委托人（代理人）



签于 2024 年 2 月 26 日



附件 1 规划平面图



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	8 幢	952 套	约 87203
会所 (D1#楼底商)	/		约 2480
菜市场 (营销中心)	1		约 1600
幼儿园	1		约 2480
地下车库			约 13682
物业用房			约 90
社区用房			约 73
合 计			约 107608
备 注			



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. 上下水管道;
11. 水箱。
12. 加压水泵。
13. 电梯井。
14. 水电管井。
15. 住宅区道路。
16. 景观绿化。
17. 电梯前室。
18. 首层大厅。
19. 设备间 (包含但不限于消防设备间、监控设备间)



物业共用设施设备明细

(以下部分数据为规划及图纸数据, 需待承接检查时确认)

1. 绿地 13854 平方米;
2. 道路 5973 平方米;
3. 化粪池 7 个;
4. 污水井 2 个;
5. 雨水井 15 个;
6. 垃圾中转站 1 个;
7. 水泵 55 个; (含增压泵及污水泵)
8. 水箱 1 个;
9. 电梯 25 部;
10. 信报箱 952 个;
11. 消防设施 齐全;
12. 公共照明设施 齐全;
13. 监控设施 齐全;
14. 避雷设施 齐全;
15. 共用天线 齐全;



质量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	服务评价方式
一、 基本要求	①服务与被服务双方签订规范的物业服务合同,双方权利义务关系明确;②实行明码标价,公开服务内容、收费标准及依据; ③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; ④管理服务人员统一着装、佩戴标志,行为规范,服务主动、热情; ⑤设有服务接待中心,公示 24 小时服务电话; ⑥急修半小时内到达现场、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; ⑦每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见。	①资料存档,建立台账; ②公示上墙; ③资料存档,建立台账,方案制度执行落实到位; ④不定期组织员工进行岗位培训,穿着得体、言行举止规范; ⑤接待中心电话保持 24 小时畅通,信息反馈及时,接听记录保存完整、归档清晰; ⑥记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰; ⑦记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰,满意度 80%以上。	①随机抽查,目视检查; ②目视检查; ③随机抽查、目视检查; ④目视、耳听检查; ⑤随机抽查,目视、耳听检查; ⑥随机抽查,目视检查; ⑦每年检查一次,目视检查。



二、 房屋管理、共用设施设备维修养护

<p>①对房屋共用部位、小区共用设施设备进行日常管理、巡查和维修保养，检修记录、保养及巡查记录齐全；</p> <p>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、制止，并向业主委员会和有关主管部门报告；</p> <p>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；</p> <p>④载人电梯 24 小时正常运行；</p> <p>⑤消防管理符合相关法规要求；</p> <p>⑥路灯、楼道灯保持正常运转；</p> <p>⑦容易危及人身安全的设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设备故障有应急方案。</p>	<p>①巡查频率合理，维修保养得当，记录表格填写完整规范无漏填，保存完整、归档清晰；</p> <p>②制度落实得当，装修管理有力，记录表格填写完整规范无漏填，保存完整、归档清晰；</p> <p>③标识、标志齐全、规范、清晰、无污损；</p> <p>④电梯内设施设备完好，定期进行载人电梯维保，记录表格填写完整规范无漏填，保存完整、归档清晰；</p> <p>⑤编制《消防管理工作手册》定期进行培训考核，定期检查消防设施设备，确保功能完好；</p> <p>⑥路灯、楼道灯保持完好率达到 95%以上；</p> <p>⑦警示标志齐全、清晰，防范措施全面可行，应急预案定期演习。</p>	<p>① 随机抽查，目视检查；</p> <p>② 随机抽查，目视检查；</p> <p>③ 目视检查；</p> <p>④ 随机抽查，目视、耳听检查；</p> <p>⑤ 随机抽查，目视、耳听检查；</p> <p>⑥ 目视检查；</p> <p>⑦ 随机检查，目视检查。</p>
---	--	---



<p>三、协助公安机关维护住宅区内公共秩序</p>	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>③引导车辆（三车）有序通行、停放；</p> <p>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；</p> <p>⑤对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。</p>	<p>①小区内无治安事件发生，检查及交接、巡视记录表格填写完整规范无漏填，保存完整、归档清晰；</p> <p>②监控室 24 小时值班，对监控情况进行登记记录，记录表格填写完整规范无漏填，保存完整、归档清晰；</p> <p>③三车停放整齐有序，无随意停放及“飞线”现象；</p> <p>④出入证发放需严格记录，非本小区相关人员禁止进入，对记录表格填写完整规范无漏填，保存完整、归档清晰；</p> <p>⑤编制《应急预案》定期组织演习。应对突发事件处置合理、措施得当。</p>	<p>①随机抽查，目视检查；</p> <p>②随机抽查，目视检查；</p> <p>③目视检查；</p> <p>④随机抽查，目视检查；</p> <p>⑤随机抽查，目视检查；</p>
<p>四、保洁服务</p>	<p>①按幢设置垃圾桶，分类处理、定时收集、清运垃圾，生活垃圾日产日清；</p> <p>②小区公共场所每日一清扫一保洁，保持清洁；路灯、楼道灯每月</p>	<p>①小区整洁，垃圾及时清理、堆积；</p> <p>②公共场所洁净，路灯、楼道灯、扶梯手等无积灰；</p> <p>③共用雨、污水管道定期检查、清理，发生审</p>	<p>①目视检查；</p> <p>②目视检查；</p> <p>③随机抽查，目视检查；</p>



	<p>清洁1次(多层的楼梯扶手、楼道每周擦洗、拖扫两次);</p> <p>③共用雨、污水管道每年疏通不少于1次,保持正常使用;</p> <p>④二次供水水箱按规定清洗,定时巡查,水质符合卫生要求。</p>	<p>堵塞及时处理,检查记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰;</p> <p>④二次供水水箱清洗、巡查定期进行,水质检查确保合格,相关记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰。</p>	<p>④随机抽查,目视检查;</p>
五、绿化养护管理	<p>①有专(兼)职人员实施绿化养护管理;</p> <p>②草坪生长良好,及时修剪和补栽补种;</p> <p>③花卉、树木应根据其品种和生长情况,及时修剪整理。</p>	<p>①绿化养护人员需具备专业技能,绿化养护管理记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰;</p> <p>②草坪完好率达到95%以上;</p> <p>③花卉、树木定期进行修剪整理,记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰;</p>	<p>①随机抽查目视检查;</p> <p>②目视检查;</p> <p>③随机抽查,目视检查;</p>
六、干挂石材外立面特别要求	<p>①定期进行干挂石材外立面的及其周边的安全检查,发现安全隐患立即排除;</p>	<p>①检查记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰。</p>	<p>①目视检查;</p>
七、停车位(库)服务标准	<p>①小区主要出入通道畅通、车辆进出方便;</p> <p>②车辆停放位置设有</p>	<p>①通道畅通,无拥堵;</p> <p>②车辆停放有序,无乱停乱放现象;</p>	<p>①目视检查;</p> <p>②目视检</p>



<p>明显的标志和标线,停放有序;</p> <p>③车辆停放位置地面完好、干净整洁;</p> <p>④地下停车场内消防设施、通风设备、照明系统、停车场道闸系统、电子监控等设施完好、正常运行。</p> <p>⑤立体机械停车库设备管理得当、定期进行维保,办理三方财产保险并确保保额充足。</p> <p>⑥24小时值守。</p>	<p>③道路通道及停车场地面完好、地砖无松动及破损,路牙、井盖完好无损,车辆过井盖无噪音,干净整洁;</p> <p>④设施设备干净整洁,功能完好。</p> <p>⑤维保记录,保存完整、归档清晰,财产保险保额充足。</p> <p>⑥交接记录表格填写完整规范无漏填,保存完整、归档清晰。</p>	<p>查;</p> <p>③耳听、目视检查;</p> <p>④目视检查;</p> <p>④目视检查;</p> <p>④目视检查;</p> <p>⑥随机抽查,目视检查。</p>
---	---	---

备注:

- 1、乙方应按照不低于上述服务质量标准提供服务,按季度接受考核。
- 2、业主委员会成立且与物业公司签订合同前,由甲方进行考核;业主委员会成立且与物业公司签订合同后,由业主委员会进行考核。
- 3、各项服务标准满分均为1分,具体考核原则如下:
 - (1) 服务优秀,完全可以达到或超过约定的服务标准。得1分;
 - (2) 服务合格,基本可以达到约定的服务标准。得0.6-0.9分;
 - (3) 服务不合格,不能达到约定的服务标准。得0-0.5分。
- 4、考核时评委分别按照考核原则对每项服务标准进行考核计分,最后汇总所有评委计分,计算得分率作为考核结果。
- 5、单次考核得分率低于80%的,乙方应按2000元/次的标准向甲方支付违约金。
- 6、每年度(自然年)累计两次考核得分率低于60%的,视为“乙方违约无法提供和达到本合同第五条约定的服务内容和标准”。甲方可以终止合同另行选聘物业服务企业。



项目负责人及主要专业技术与管理人员 基本情况

项目经理姓名：李学兵；客服主管姓名：郑艳丽，客服员1人；工程维修主管姓名：吕双红，工程维修员1人；秩序维护主管姓名：张勇军，秩序维护员11人；保洁主管姓名：张荣军，保洁员9人；绿化养护主管姓名：卓旭东，绿化养护员1人；其他0人；合计29人。

