臣田商务大厦 1 栋四单元 01 酒店

物业自行管理协议

甲方：

乙方：深圳市臣田开元物业服务有限公司

物业自行管理协议

甲方：

法定代表人：

营业执照号：

住所地：

乙方：深圳市臣田开元物业服务有限公司

法定代表人：王宁

营业执照号：91440300MA5HDDM672

住所地：深圳市宝安区宝民二路 233 号臣田商务大厦 1 栋 1 单元 301

鉴于：

1.酒店（深圳市宝安区臣田商务大厦 1 栋四单元 01 酒店房产）位于臣田开元广场项目同一宗地红线范围内，依据《深圳经济特区物业管理条例》规定，与臣田商务大厦同属一个物业管理区域，依法应由同一物业服务企业实施统一管理，乙方为该区域备案在册的在管物业服务企业，对项目整体物业管理负责。

2.甲方作为酒店产权方拟对自有产权范围内物业实施自行管理。

为保障楼宇整体安全、理清管理边界、明确双方权责，经双方友好协商，就智汇中心物业管理事宜，达成如下协议：

第一条　物业基本情况

物业名称：臣田商务大厦 1 栋四单元 01 酒店；

物业类型：商业用地/酒店；

坐落位置：深圳市宝安区宝民二路 233 号臣田商务大 厦 1 栋四单元 01（05 至 26 层）；

宗地号：A110-0914

总建筑面积：25129.96 平方米（不含地下车库）。其中酒店套内建筑面积 19810 平方米。（本条所涉及各项数据、附图等信息均以竣工后当地政府有关行

政主管部门最终确认的数据为准。）

第一章　乙方物业服务范围与内容

第二条　在物业管理区域内，乙方的物业服务范围

1. 共用设施设备:酒店消防水泵、消防风机、湿式报警阀组、隔油池设备、排污泵、雨污水管网、化粪池、泛光照明控制器、应急照明电源系统、人防设备、广场绿化养护（不含五楼花园）

2. 公共区域:酒店外围广场。

3. 专项管控事项:全楼宇装修拆改、动火作业、高空作业、受限空间作业等涉及安全风险类事项统筹监管、全楼宇消防监管及应急调度，外围公共区域安全巡查。

第三条　乙方提供的物业服务内容

(一)共用设施设备维护服务

1. 共用设施设备:酒店消防水泵、消防风机、湿式报警阀组、隔油池设备、排污泵、雨污水管网、化粪池、泛光照明控制器、应急照明电源系统、人防设备等设施每日巡检、月度保养、年度专业维保;

2. 广场绿化修剪养护;

3. 常态化巡查外围广场、地下车库;

4. 所有室内装修、动火施工、高空作业、受限空间作业提前核查现场条件，全程现场监管动火作业，不符合安全条件的有权拒绝施工。

(二)监控中心专项服务

1. 监控中心 24 小时值守，实时查看外围广场、消防通道、楼宇出入口监控画面;

2. 定期检修、调试监控主机、摄像头、存储设备，保障监控系统正常运行;

3. 视频录像按规范留存，发生治安、消防事件及时调取录像留存证据;

4. 发现异常人员、火情、漏水、违规堆放等情况第一时间现场处置并告知甲方;

5. 承担监控中心设备运行、照明、空调等全部能耗费用。

(三)公共安全秩序服务

1. 外围广场、地下车库按固定路线每日定时巡逻;

2. 建立楼宇防火、漏水、高空坠物、人员冲突等突发事件应急预案;

3. 管控全楼装修施工，查处违规拆改墙体、违规动火、违规高空作业、占用疏散通道行为，对拒不整改的有权上报消防主管部门。

（四）外围公共保洁服务

写字楼外围广场地面清扫。

第四条　乙方管理责任

1. 安全主体责任：对乙方管理范围内共用设备设施、外围公共区域承担安全、治安安全主体管理责任；因乙方巡查缺位、维保不当、值守脱岗导致的安全事故，由乙方承担相应管理责任。

2. 设备运维责任：按国家及深圳市相关规范完成消防、给排水、应急照明等共用设施设备日常巡检、保养、年度检测、故障抢修；对接具备相应资质的外包维保单位，把控维保质量，完整留存维保合同、检测报告、维修台账；承担共有设备能耗，保障设备 24 小时正常供电运行。

3. 应急处置责任：保证监控中心全天候在岗值守，外围每日常态化巡逻，接到火情、违规施工等隐患通知后 15 分钟内到场处置；发生突发事件第一时间上报消防、公安、住建等政府主管部门，配合事故调查。

4. 台账公示责任:建立并完整保存巡更记录、维保记录、安全培训、演练档案。

第二章　甲方自行管理范围与内容

第五条　甲方自行管理范围（不纳入乙方物业服务范围）

1. 甲方独立产权内的室内空间。

2. 酒店首层大堂、甲方专属产权楼层全部公共走道、电梯厅公区。

3. 五楼酒店花园与公寓花园护栏内侧全部区域(含内侧通道、配套设施、公区卫生、设备设施运维、能耗)。

4. 全套电梯设备。

5. 高低压配电房、消控室、酒店配套用房等甲方专用设备用房。

6. 地下车库由乙方独立运营管理，相关停车费用按双方约定标准缴纳。

7. 甲方自行管理区域内的保洁、安保、设备日常运维、人员配置及物料采购等全部事项由甲方自行负责，相关能耗、费用均由甲方自行承担。

第六条　甲方自行管理责任

1. 自行管理主体责任：作为自有产权区域及自行管理事项的物业管理责任主体，自行承担自有区域的人员、设备、环境等全部安全管理责任，甲方项目负责人为自有区域安全管理第一责任人。

全权负责首层大堂、自有产权楼层公区、五楼酒店花园与公寓花园护栏内侧全部区域(含内侧通道、配套设施、公区卫生、设备设施运维、能耗)、天面区域安全管理；自行配置上述区域保洁、安保、维修人员及相关物料耗材；产权方室内改造、大型设备更新大修费用由甲方自行承担。

2. 费用缴纳责任：按照本合同约定标准按时足额支付专项物业服务费，不得无故拖欠；逾期付费的，乙方有权按每日万分之三计收违约金，经催告后仍不缴纳的，乙方有权暂停相关公共服务并追究甲方违约责任。

3. 合规管理责任：

(1) 自行管理区域内涉及电梯、消防、人民防空、技术安全防范等特定要求设施设备的维修养护，应当按照深圳市相关规定委托具备相应资质的专业机构管理；未委托第三方的事项，甲方应自行购买物业安全、房屋及公共设施维修等保险。

(2) 所有室内装修、动火施工、高空作业、受限空间作业须提前向乙方报备，提交施工方案，需乙方审批后方可进行，配合乙方现场消防安全检查，经核验后方可施工；施工过程中严格落实安全防护措施，因施工导致的安全事故由甲方承担全部责任。

(3) 严禁在避难层、消防通道堆放物料、杂物，不得私自遮挡、拆除、改动共用消防、监控管线设备。违反规定的，乙方有权当场制止，上报消防主管部门，由此造成的一切损失由甲方承担。

(4) 甲方自有区域出现漏水、冒烟、设施故障等涉及乙方负责范围内的隐患，第一时间通知乙方到场处置。因甲方瞒报、迟报导致损失扩大的，由甲方承担全部责任。

(5) 自行管理区域内的房屋本体共有部分巡检、有限空间作业、零星作业等，严格执行深圳市安全生产相关规定，制定专项应急预案并报乙方备案，每年至少组织 1 次

自有区域应急演练。

4.配合管理责任：配合乙方开展全楼消防检查、应急调度等工作，听从乙方对全域公共安全事务的统一协调；楼宇发生突发事件时，甲方应立即启动自有区域应急预案，配合乙方开展救援处置。

5.信息报送责任：自行管理区域内的人员、车辆、房屋使用等信息按要求向相关部门报送，配合政府部门的监管工作。

6.违规后果责任：因甲方私自破坏共用消防/监控设施、拒不配合安全管理、违规动火、管理不善引发安全事故的，全部经济损失与法律责任由甲方自行承担；造成乙方或其他第三方损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

甲方自行管理范围内发生的一切人身损害、财产损失及其他纠纷，均由甲方自行负责解决并承担全部法律责任及经济赔偿，乙方不承担任何管理、协调、赔偿或补偿责任，不介入相关争议处理。

如因前述事项导致乙方被第三方索赔、行政处罚或涉入诉讼/仲裁程序，甲方应全额赔偿乙方由此产生的全部损失，包括但不限于向第三方的补偿或赔偿款、罚款、诉讼费、仲裁费、保全费、担保费、律师费、差旅费、评估鉴定费、公证费等，乙方有权就上述损失直接向甲方追偿或从应付甲方的任何款项中直接扣除。

第三章　合同时效

第七条　本合同服务期限为 2 年，暂定自 2026 年_月_日起至 2028 年_月_日止（房屋买卖合同签订日起 2 年）。但是：

1、合同期内，本物业依法成立业主委员会并代表全体业主与乙方或其他物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

2、如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

A. 乙方同意继续履行本合同；

B. 业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业。

第八条　本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第九条 乙方应将物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等；乙方为物业服务而对外签订的各种协议，由业主或业主重新选聘的物业服务企业自行与协议对方协商确定是否履行以及具体履行方式。

第四章 权利与义务

第十条 甲方的权利义务

1. 遵守物业管理相关法规及本物业管理区域的各项管理制度，履行临时管理规约、本合同约定的各项义务。

2. 按照法规规定和合同约定的保修期限和保修范围承担本物业保修责任。

3. 根据本合同约定及法规的规定按时缴纳物业管理费。按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金，对专项维修资金的管理与使用享有监督权。

4. 需要占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地，及占用共用部位、共用设施设备的，应事先征得业主委员会（未成立的除外）和乙方的同意，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

5. 甲方或者甲方承租单位需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与物业服务企业签署装修管理服务协议，并不得违反相关法律法规、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项。

6. 对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给乙方或他人造成损害的，应承担赔偿责任。

7. 可随时查阅乙方设备维保报告、巡更记录；发现乙方人员缺岗、维保滞后、外围保洁脏乱、隐患处置不及时，可出具书面整改要求，乙方需 7 日内完成整改并反馈。

8. 针对消防运维、外围安全、公共设施管理提出优化建议，双方可协商调整管理方案；收到乙方年度成本测算报告后 15 日内，可就费用明细提出书面异议，乙方需 3 个工作日内逐项核对答复。

9.在不破坏共用消防、监控管线、不影响楼宇整体安全及乙方统一管理的前提下，甲方可自主规划、改造首层大堂、自有楼层公区、闸机内侧区域。

第十一条　乙方的权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定提供物业管理服务，收取物业服务费。

2.乙方可采取规劝、发出书面整改通知、上报政府主管部门、起诉等必要措施，制止业主、物业使用人违反本合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为。

3.可以将本物业管理区域内的专项服务业务（如消防维保、机电维修等等）委托给专业服务企业并以乙方名义签署相关协议，制定年度维保预算，但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方。

4.自主配置、培训、调整安全、工程、保洁岗位工作人员，有权制定本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度，业主和物业使用人应共同遵守。

5.因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得业主委员会同意，业主委员会未成立的，应提前通知相关业主，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并在合理期限内恢复原状。

6、按法规要求向全体业主和物业使用人通报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关于物业服务的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

7.甲方开展大面积室内改造、大型动火施工、外立面作业，必须提前书面告知乙方，乙方则需将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知甲方或承租单位，乙方有权进场开展安全核查，不符合安全条件的有权责令停止施工。

8.建立物业管理档案资料并妥善保管和使用。

9.有权对甲方自行管理区域的安全管理工作进行监督检查，发现隐患有权要求甲方限期整改，逾期不整改的，有权上报相关主管部门。

10、依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

11、乙方应在物业管理区域界定的范围内履行物业服务职责，对区域边界不清之处，应及时与甲方协商确认。

12.楼宇发生重大设备故障、重大消防安全隐患、年度消防检测、大型维保改造，乙方须第一时间书面告知甲方。

第五章　物业服务相关费用

第十二条　物业专项服务费

（一）甲方应按照其拥有物业的建筑面积及以下标准交纳物业管理费：

办公：2 元/㎡/月

注：以上物业管理费按不同物业类型分别计费，乙方按 100%的比例提取物业专项服务费作为乙方收益。

物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成。

物业服务成本主要用于乙方负责管理范围内的以下开支：

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、固定资产折旧；

8、物业共用部位、共用设施设备等业主共有财产的保险费用及公众责任保险费用；

9、社区文化活动费用；

10、法定税费。

（二）能耗费用：酒店消防水泵、消防风机、湿式报警阀组、隔油池设备等共有设备全部能耗费用由乙方承担；甲方自行管理区域内的全部能耗费用由甲方自行承担，物业不做代收代付。

（三）酒店独立设施设备不在该费用服务范围内(酒店楼层内所有设备设施、泛光照明系统、独立配电房、生活水泵房、天台稳压泵房、太阳能热水设备、电梯、消防控制中心等)，如委托管理可另行商议。

第十三条　物业管理费调整机制

当物价上涨、服务成本上升等情况发生较大变化（包括但不限于当地最低工资标准、社保基数、能源价格等任一项成本比本合同签订日累计增幅达到 15%及以上），乙方有权提请甲方召集或自行召集临时业主大会，就提高物业管理费标准提交业主大会表决，经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同意提高物业管理费用的收费标准。

第十四条　物业管理费计收与缴纳

物业管理费应当从甲方通知的收房期限届满之日起计收。物业管理费按月交纳，业主或物业使用人应于每月 10 日前向乙方交纳当月期的物业管理费，否则每逾期一日应按欠费总额的万分之五向乙方支付违约金。乙方有权向业主或/及物业使用人通过发物业管理费催缴通知书、提起诉讼等方式追缴的物业管理费及相应的违约金。

第十五条　付款方式

甲方可以银行转账、支票等形式支付本合同费用，乙方收到甲方款项后出具正式发票。

开户名：深圳市臣田开元物业服务有限公司

账户号码:000410214975

开户银行：深圳农村商业银行股份有限公司西乡支行

如甲方采取支票等形式支付的，应将费用交至乙方财务人员。

特别提示：为避免给各方带来经济损失，甲方须按照以上对公银行账号结算，乙方禁止公司员工以个人名义或其他组织名义收取客户的任何费用。如有任何人向甲方提出非以上列示的对公银行账号收款，或出具非乙方的正式收费票据，甲方需拒绝，并及时拨打乙方服务监督电话 4008309191 进行举报，否则，甲方由此划款失误需自行承担风险和经济损失。

第十六条　日常专项维修资金

按照本合同甲方拥有物业的收费面积，日常专项维修资金收费标准为 0.25 元/平方/月，由甲方在当月 10 日前向乙方交纳。

第十七条　物业使用人的交费责任

业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳以上物业服务相关费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。业主应当清晰告知物业使用人的各项交费及本物业服务内容，并将有关书面材料告知乙方，作为乙方向物业使用人收费的依据（物业使用人与乙方签订物业服务协议时，甲方予以协助）。

第十八条　逾期交费处理

对逾期交费的业主，乙方每月向欠费的业主发送费用催缴通知书，欠费业主应按物业管理费催缴通知书的交费时间缴纳物业费。物业管理费催缴通知书一经送达即视为业主签收同意，该通知书作为本合同的一部分，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。

对逾期交费的物业使用人，乙方可根据租赁合同或者与其物业服务协议约定，向欠费物业使用人发送费用催缴通知书，并有权按照违约金标准追偿违约责任。如催缴无效，甲方应协同敦促物业使用人缴纳，承担相应的责任。

第六章　物业的经营与管理

第十九条　共有物业的经营

本物业管理区域内产权属于臣田商务大厦项目业主共有的【共用部位】、【共用设施设备】及其他共有物业委托乙方经营（包括但不限于广告、房屋租赁、商业促销等经营活动）。相关事项及收费标准由乙方与业主方协商确定后，在物业管理区域公示并实施。

第二十条　车位管理

停车收费按照车位管理费方式收取，酒店区域配套的停车位共计 100 个，价格 80 元/位/月。

第七章　违约责任

第二十一条 业主或物业使用人违反本合同的约定，致使乙方未达到本合同约定的服务质量标准的，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，违约人应给予经济赔偿。

除以上情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务质量标准，甲方有权要求乙方在合理期限内限期整改，逾期未整改且给甲方或业主造成重大损失的，甲方有权解除本合同，乙方应给予经济赔偿。

第二十二条 乙方未经业主依法表决通过擅自提高物业管理费用收费标准的，业主和物业使用人有权拒绝缴纳擅自提高部分；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方清退。

第二十三条 物业服务支出不足

物业服务支出年度结算后发生不足时，如业主或物业使用人未在次年第一季度补足，乙方依法向业主或/及物业使用人追缴，同时乙方有权解除本合同。

第二十四条 专项维修资金

业主不批准乙方所编制的专项维修资金使用建议，或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由业主承担。

第二十五条 不可抗力及免责条款

双方约定因为下列事由所导致之损害或导致乙方不能履行本合同约定义务的，乙方均不承担违约责任：

1、雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非乙方能够控制的其它事由（包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害）。

2、本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方故意或违反本合同约定义务而直接导致的情况不在此限。

3、因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害、业主专有及专用部分的任何受损，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况不在此限。

4、因业主、物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本合同、管理规约及其它物业管理规定、未经乙方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损

害。

5、乙方曾向业主建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施，而业主未采纳所致之损害（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）。

6、自业主迟延缴纳物业管理费用至业主缴纳欠付费用期间（如通过票据或托收支付物业管理费用的，则以乙方实际收到欠付费用日为收到欠付费用日）产生之任何损害。

7、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和物业使用人，暂时停水、停电、停止供热、停止共用设施设备使用等造成的损失；非因乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成的损失。

8、除上述各款外，其它不可归责于乙方的事由而导致的任何损失。

第八章　附则

第二十六条　甲方对外出租物业

甲方如对外出租物业，甲方须保证承租人遵守本合同约定，如承租人或物业使用人违反本合同约定的，甲方应承担连带责任。

第二十七条　附件效力

本合同的附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十八条　补充协议

本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

第二十九条　法律适用

本合同及其附件、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行，除非双方当事人另行约定的，其他标准（包括非法律规定的强制性标准、地方行业标准等）均不作为双方权利义务的依据。

第三十条　争议解决

本合同在履行中发生争议，双方（含甲、乙双方，乙方与业主或物业使用人）可以通过协商和解、向有关行政部门依法申请调解，或按以下第 2 种方式解决：

1、向仲裁委员会申请仲裁。

2、【向物业所在地宝安区人民法院提起诉讼】。

第三十一条　送达地址

双方保证对所提供资料的真实性负责，本合同载明的地址为送达地址，一方地址如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方，如一方地址发生变更未通知对方、或因其他不可归责于一方原因而致对方无法签收的，按照本合同约定的地址 EMS 等快递方式或挂号信投递之日起的第二日即视为送达。

第三十二条　合同份数与生效

本合同一式贰份，甲、乙方各执壹份。本合同自各方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

代 表 人：

日　　期：

乙方（盖章）：深圳市臣田开元物业服务有限公司

代 表 人：

日　期：