



一、投标函

致 深圳市龙华区住房和建设局：

根据已收到贵方的龙华区观城苑保障房项目物业管理服务招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

1.我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

2.我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3.我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

4.我方保证所提交的保证金是从我单位基本账户汇出，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我单位承担。

5.如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

6.如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。





- 7.如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。
- 8.我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。
- 9.在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：龙城城市运营服务集团有限公司

法定代表人：徐永平

授权委托人：苏威俊

单位地址：深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层

邮编：518000

联系电话：0755-82949311 传真：0755-82949323

日 期：2025 年 4 月 22 日



二、投标报价一览表

招标项目名称：龙华区观城苑保障房项目物业管理服务

项目名称	物业类型	面积 A (㎡)	投标单价 B (元/㎡·月)	物业服务费 C (C=A×B) (元/月)	服务期 D
观城苑	住宅	77462.79	2.8	216895.81	36 个月
	小计 C			216895.81	
合计	3 年物业服务费 E =(C×D) (元)			7808249	取整

投标人（名称）：龙城城市运营服务集团有限公司

日 期：2025 年 4 月 22 日



三、投标人情况介绍

序号	项 目	内容及说明	备 注
一	营业执照		提供执照副本扫描件（本表后附）
1	注册年度及 注册编号	1994 年 /44030710362 6877	
2	注册资本 (万元)	7384 万元	
3	经营场所	深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层	
4	有效期	自 1994-06-14 起至 2044-06-13 止	
二	资质（信）证书（若有）		提供扫描件（本表后附）
1	证书名称	中华人民共和国 物业服务企业资 质证书	





2	批准企业	中华人民共和国 住房和城乡建设 部			
3	等级	壹级			
4	批准时间及 编号	2017 年 11 月 28 日/ (建) 1030063			
5	有效期	长期			
三	物业服务企 业概况 (投标人应 以其投标报 名的时间为 时点统计并 填写相关数 据)	总人数	17585 人	中级职称人员人 数	185 人
		物业经理或物业 管理员 (师)	1205 人	管理人员	1557 人
		固定资产	8796.859487 万元		
		流动资金	81837.663222 万元		
四	其他 (招标人要求的其他资料或者投标人认为需补充的其他说明)				
1	认证体系	见资信标文件 “十一、企业认证情况”			提供扫描 件

注：1、投标人须按要求填写好此表格，可按表格格式扩展。



1、投标人营业执照复印件（三证合一）

营业执照正本



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

营业执照副本

统一社会信用代码
91440300279525516U

营业执照
(副本)

名称 龙城城市运营服务集团有限公司

类型 有限责任公司

成立日期 1994年06月14日

法定代表人 徐永平

住所 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A3栋3层

登记机关

2023年08月24日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



变更（备案）通知书（公司名称变更）

为适应公司的发展需要，我司于 2021 年 6 月 17 日公司名称由：**深圳市龙城服务管理有限公司**正式更名为：**龙城城市运营服务集团有限公司**。公司名称变更后，业务主体和法律关系不变，经营范围和服务内容不变，原有的业务关系和服务承诺保持不变，原公司签订合同继续有效。

变更通知书

Page 1 of 1

变更（备案）通知书

22106016615

龙城城市运营服务集团有限公司：

我局已于二〇二一年六月十七日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业 的（升级换照、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

章程备案

变更前名称： 深圳市龙城物业管理有限公司

变更后名称： 龙城城市运营服务集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





2、中华人民共和国物业服务企业资质证书-壹级

中华人民共和国物业服务企业 资质证书 QUALIFICATION CERTIFICATE FOR PROPERTY MANAGEMENT ENTERPRISE IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA 中华人民共和国住房和城乡建设部制		<table border="1"> <tr> <td>企业名称</td> <td>深圳市龙城物业管理有限公司</td> </tr> <tr> <td>法定代表人</td> <td>徐永平</td> </tr> <tr> <td>注册资本</td> <td>人民币柒仟叁佰捌拾肆万元整</td> </tr> <tr> <td>企业类型</td> <td>有限责任公司</td> </tr> <tr> <td>证书编号</td> <td>(建) 1030063</td> </tr> <tr> <td>资质等级</td> <td>壹级</td> </tr> </table>	企业名称	深圳市龙城物业管理有限公司	法定代表人	徐永平	注册资本	人民币柒仟叁佰捌拾肆万元整	企业类型	有限责任公司	证书编号	(建) 1030063	资质等级	壹级
企业名称	深圳市龙城物业管理有限公司													
法定代表人	徐永平													
注册资本	人民币柒仟叁佰捌拾肆万元整													
企业类型	有限责任公司													
证书编号	(建) 1030063													
资质等级	壹级													
发证机关  有效期: *****														

<table border="1"> <tr> <td>企业名称</td> <td colspan="3">深圳市龙城物业管理有限公司</td> </tr> <tr> <td>企业类型</td> <td>有限责任公司</td> <td>法定代表人</td> <td>徐永平</td> </tr> <tr> <td>企业地址</td> <td colspan="3">深圳市龙岗区中心城福园小区20栋一楼(办公地址)</td> </tr> <tr> <td>邮政编码</td> <td>518034</td> <td>电话</td> <td>0755-82949311</td> </tr> <tr> <td>准予从事物业管理活动时间</td> <td colspan="3">1994年6月14日</td> </tr> <tr> <td>企业法人营业执照注册号</td> <td colspan="3">91440300279525516U</td> </tr> <tr> <td>注册资本</td> <td colspan="3">人民币柒仟叁佰捌拾肆万元整</td> </tr> <tr> <td>资质等级</td> <td colspan="3">壹级</td> </tr> </table>	企业名称	深圳市龙城物业管理有限公司			企业类型	有限责任公司	法定代表人	徐永平	企业地址	深圳市龙岗区中心城福园小区20栋一楼(办公地址)			邮政编码	518034	电话	0755-82949311	准予从事物业管理活动时间	1994年6月14日			企业法人营业执照注册号	91440300279525516U			注册资本	人民币柒仟叁佰捌拾肆万元整			资质等级	壹级			<table border="1"> <tr> <td>监督检查结论:</td> </tr> <tr> <td> 监督检查机关 年 月 日 </td> </tr> <tr> <td>监督检查结论:</td> </tr> <tr> <td> 监督检查机关 年 月 日 </td> </tr> <tr> <td>监督检查结论:</td> </tr> <tr> <td> 监督检查机关 年 月 日 </td> </tr> <tr> <td>监督检查结论:</td> </tr> <tr> <td> 监督检查机关 年 月 日 </td> </tr> </table>	监督检查结论:	监督检查机关 年 月 日	监督检查结论:	监督检查机关 年 月 日	监督检查结论:	监督检查机关 年 月 日	监督检查结论:	监督检查机关 年 月 日
企业名称	深圳市龙城物业管理有限公司																																								
企业类型	有限责任公司	法定代表人	徐永平																																						
企业地址	深圳市龙岗区中心城福园小区20栋一楼(办公地址)																																								
邮政编码	518034	电话	0755-82949311																																						
准予从事物业管理活动时间	1994年6月14日																																								
企业法人营业执照注册号	91440300279525516U																																								
注册资本	人民币柒仟叁佰捌拾肆万元整																																								
资质等级	壹级																																								
监督检查结论:																																									
监督检查机关 年 月 日																																									
监督检查结论:																																									
监督检查机关 年 月 日																																									
监督检查结论:																																									
监督检查机关 年 月 日																																									
监督检查结论:																																									
监督检查机关 年 月 日																																									





四、拟派本项目的负责人员简历表

姓名	李淑姣	性别	女	年龄	39 岁
职务	项目经理	职称	中级电气工 程师	学历	本科
参加工作时间	2006 年 6 月	从事本职业年限			15 年
资格证书编号	009901973、 No.00285190	在本项目拟任职务			项目经理
上年度物业服务评价等级			☒ AAA ☐ AA ☐ A ☐ 未参与		
在管和已完成物业服务工作情况					
物业服务负责时 间	物业项目名称	项目规模		完成情况	
2022.1-2023.2	深圳市南山区桃源村一、 二期	建筑面积：72.85 万 m ²		优秀	
2023.3-2023.9	深圳市南山区深云村	建筑面积：46.97 万 m ²		优秀	
2023.10- 2024.6	深圳市龙岗城市花园	建筑面积：11.49 万 m ²		优秀	

重要提示：

- 1、投标人须随此表附上主要管理人员的职称证书、执业资格证书等相关资料原件扫描件；
- 2、主要管理服务人员介绍（若招标人设有，可自行约定）；





- 3、未经招标人同意，派驻本项目的负责人在本项目服务期内不得更换；
- 4.境外投标人应提供相应的中文译本。



(一) 身份证-39 岁





(二) 本科学历证书



No.01-09 00605984



中国高等教育学生信息网(学信网)

教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

[首页](#)
[学籍查询](#)
[学历查询](#)
[学位查询](#)
[在线验证](#)
[出国教育背景信息服务](#)
[图像校对](#)
[学信档案](#)
[高考](#)
[研招](#)
[港澳台招生](#)
[征兵](#)
[就业](#)
[学职平台](#)

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

网站提醒

谨防学历假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1. 未经学历信息权利人同意，不得将本材料用于违背权利人意愿之用途。学历信息内容标注“*”号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。
2. 学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介

网站简介

版权声明

网站宣传

联系我们

招聘信息

帮助中心

学信十周年

大事记

客服热线: 010-67410388

客服邮箱: kefu@chsi.com.cn (将#替换为@)

主办单位: 教育部学生服务与素质发展中心

Copyright © 2003-2024 学信网 All Rights Reserved

京ICP备19004913号-1

京公网安备11010202009747号



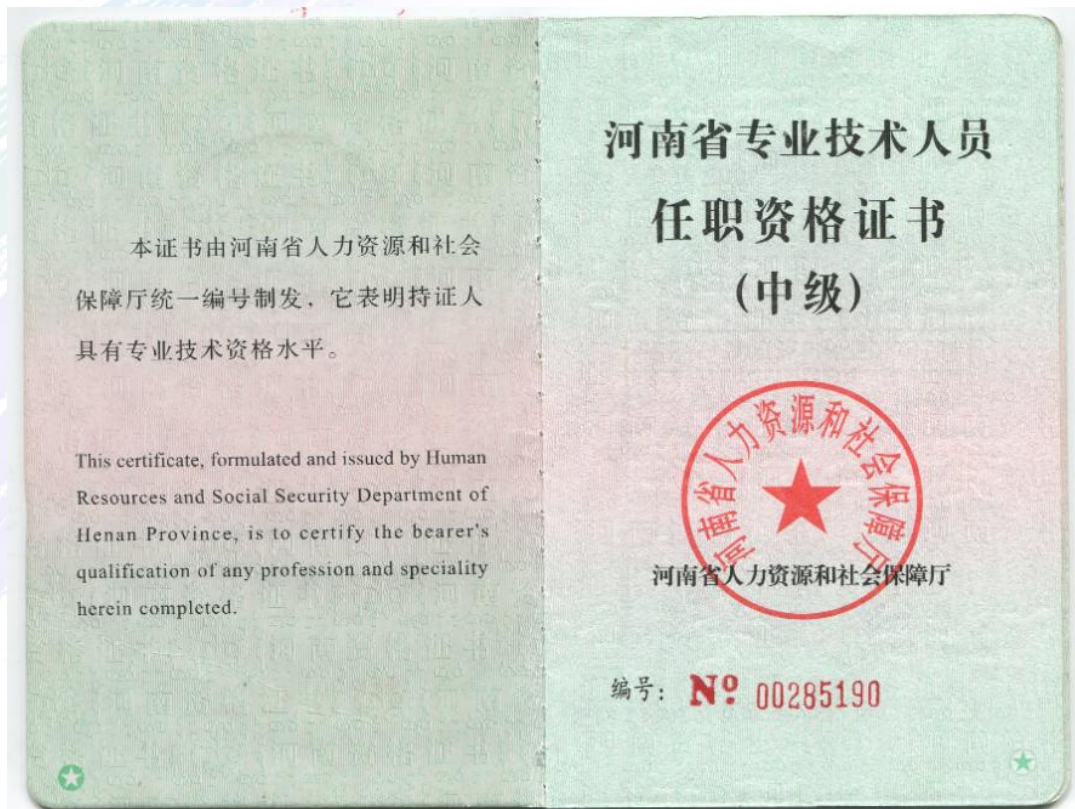
追求卓越

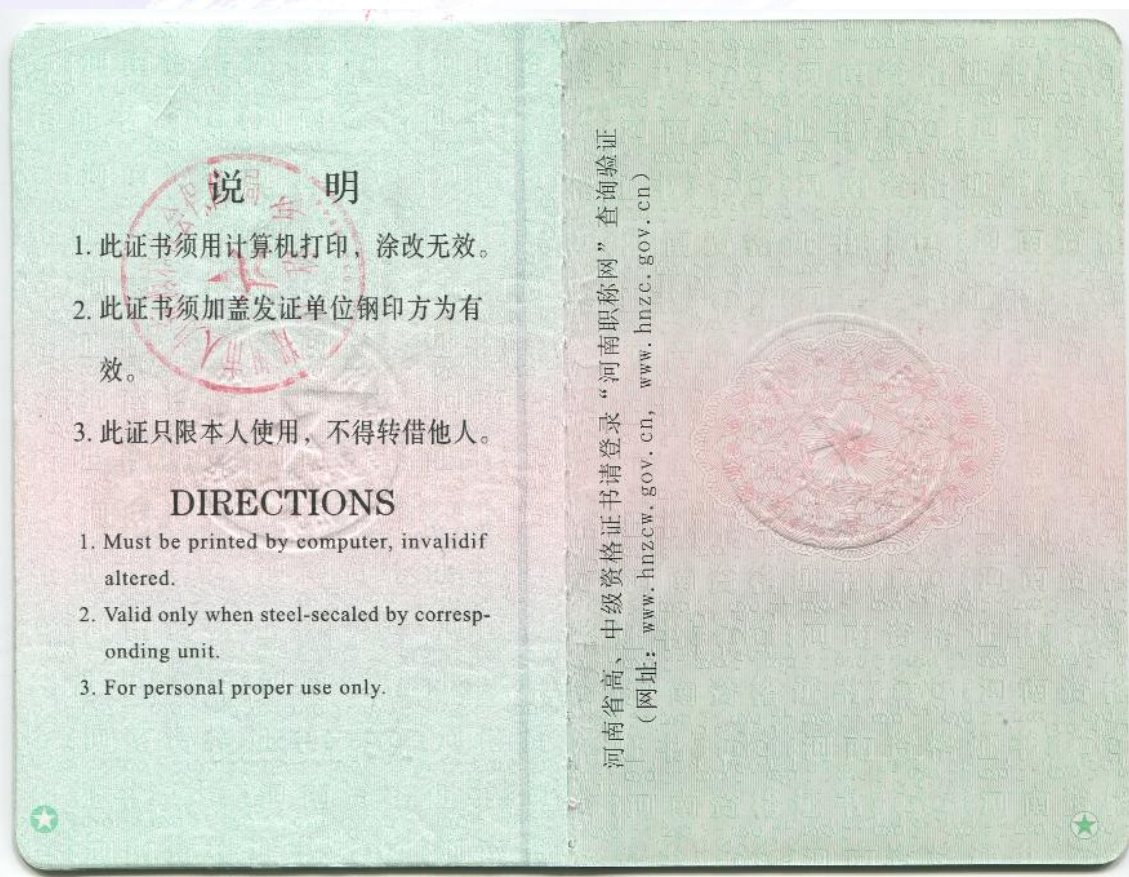
永创一流



(三) 具有中级或以上职称证

1、电气专业中级职称证书



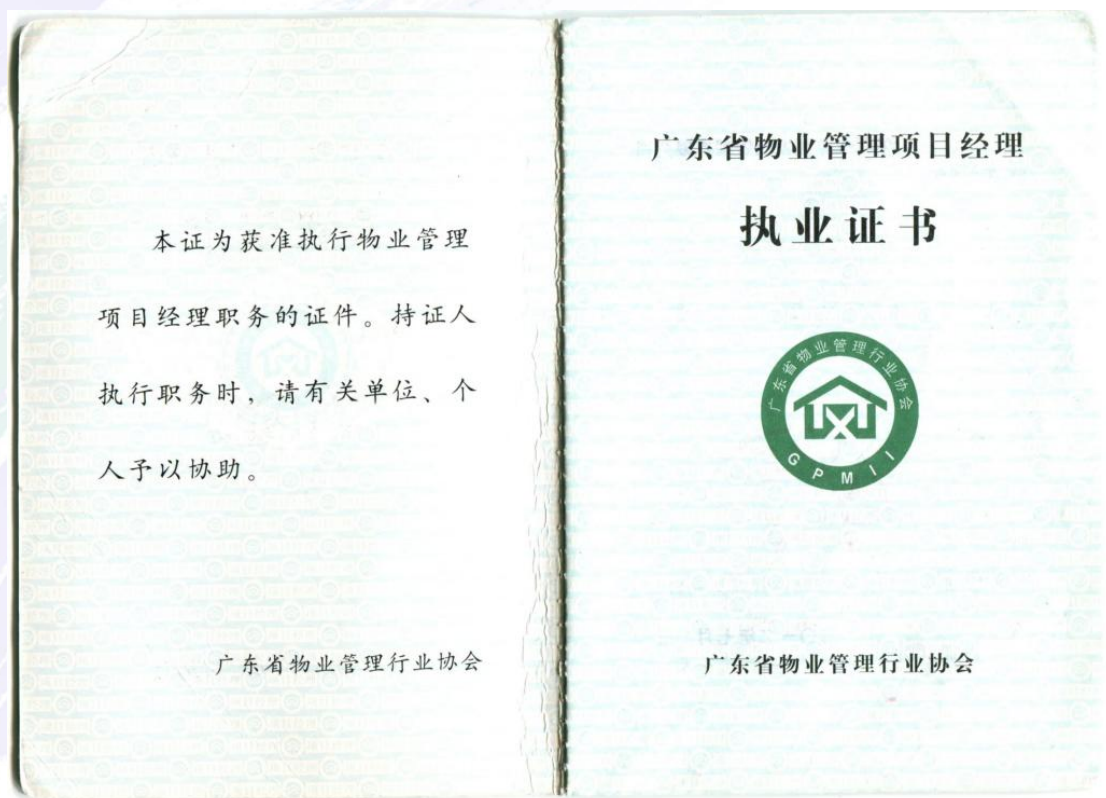


2、其他物业相关证书

2.1 物业管理师证书



2.2 广东省物业管理项目经理执业证书





培 训 记 录

李淑姣 同志于 二〇一二年
 五月 卅一 二〇一二年 六 廿七
 月 日至 年 月 日

完成物业管理项目经理执业技能
 培训，经考核成绩合格。



培训单位(盖章)

二〇一二年 七 二 日

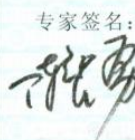
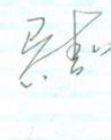
专 家 意 见

经专家小组成员集体考评认定：

李淑姣

同志可担任物业管理项
目经理职务。

专家签名：

年 月 日

培 训 成 绩

序 号	课 程 名 称	学 时	考 核 形 式	成 绩
01	项目管理实操技能		考试课	82
02	物业管理知识技能		考试课	81



培训单位(盖章)

二〇一二年 七 二 日

考核单位(盖章)

二〇一二年 七 二 日





2.3 消防设施操作员证书

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

This certificate is hereby issued upon the passing of the tests and evaluations based on the national occupational skill standards, according to the Labor Law of the People's Republic of China.



中华人民共和国
人力资源和社会保障部
Ministry of Human Resources and Social Security,
The People's Republic of China

职业资格证书

Occupational Qualification Certificate

五级/初级工

Fifth Level / Preliminary Skilled Worker



中华人民共和国
人力资源和社会保障部印制
Ministry of Human Resources and Social Security,
The People's Republic of China

 扫描全能王 创建




姓名 李淑姣 性别 女

出生日期 1985 年 10 月 23 日
Date of Birth Year Month Day

证书编号 2136003008507027
Certificate No.

身份证号 410711198510230042
ID No.



消防职业技能
鉴定专用章
Issued by

职业资格 消防设施操作员
Occupational qualification

职业方向 —
Area of Specialization

理论知识考试成绩 78.0
Result of Theoretical Knowledge Test

技能考核成绩 69.0
Result of Skill Test



职业技能鉴定(指导)中心(印)
Seal of Occupational Skill Testing Authority

2021 年 09 月 07 日
Year Month Day

N057837818

 扫描全能王 创建



2.4 特种设备安全管理和作业人员证

中华人民共和国

特种设备安全管理和作业人员电子证书

姓名：李淑姣

证件编号：410711198510230042

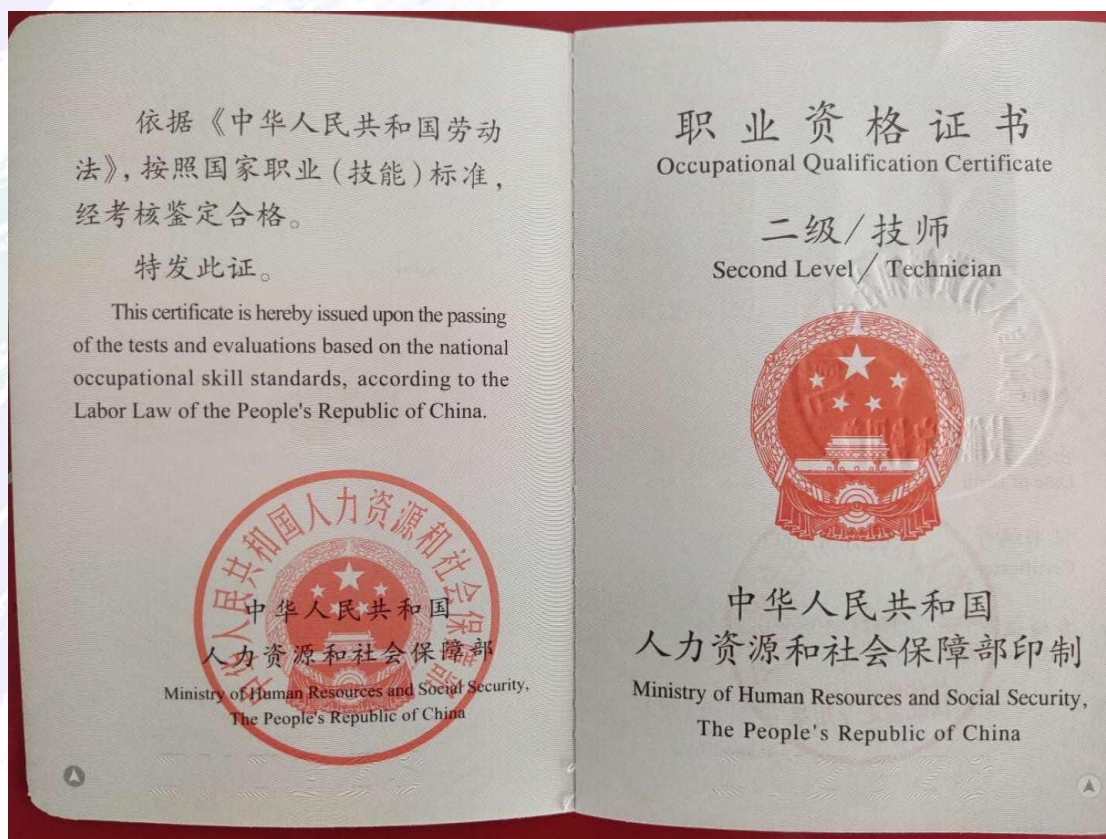


作业项目	项目代号	有效期	发证（复审）机关
特种设备安全管理	A	2028-09	深圳市市场监督管理局南山监管局



注:扫描二维码可查看证书详细信息和附加信息

2.5 保安员（二级/技师）证书



2.6 清洁项目管理师证书

依据中国商业联合会的有关规定，按照
相关标准，经资质认定合格。

特发此证。

According to the relevant regulation of China General
Chamber of Commerce and the relevant standards, the certificate
is herewith issued after testing and assessment.



姓名: 李淑姣 性别: 女
Name Gender
身份证号: 410711198510230042
ID No.
资质名称: 清洁项目管理师
Qualification
证书编号: CGCCC02111C1409503
Serial No.

发证日期: 2014 年 9 月 11 日
Date Year Month Day



2.7 特种作业操作证-高处作业



(四) 拟派驻项目负责人-李淑姣近一月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李淑姣

社保电脑号: 609144504

身份证号码: 410711198510230042

页码: 1

参保单位名称：龙城城市运营服务集团有限公司

单位编号: 240353

计量单位：元

缴费年		月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险	
				基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2025	01	240353	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	31.5	12.52	3131	25.05	5.26
2025	02	240353	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	31.5	12.52	3131	25.05	5.26
2025	03	240353	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	31.5	12.52	3131	25.05	5.26
合计				2290.92	1078.08			1009.95	403.98			101.01					

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391+86641395ddd) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险,“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:

单位编号
240353

单位名称
龙城城市运营服务集团有限公司





五、物业管理服务支出（成本）构成明细报价表

本项目物业服务费计费方式采用每月 15 日前在应缴纳的物业管理费用中按 100% 的比例提取物业服务费。 物业管理服务支出（成本）的构成明细报价表（参考文本）如下表所示：

(单位：元/月)		
序 号	项 目	费 用
1	人工费用	141600.00
2	行政管理费用	800.00
3	物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（含物业共用部位水、电费）	63000.00
4	环境清洁卫生费用	6500.00
5	绿化养护费用	200.00
6	公共秩序维护费用	300.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	1200.00
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	1500.00
9	必要的社区文化、体育活动费用	1500.00
10	经业主同意的其他费用	100.00
每月合计	216700.00 元	
全年合计	2600400.00 元	





物业管理服务支出构成明细

1.1 人工费用（单位：元/月，下同）：141600.00

2.1 行政管理费用：800.00

**3.1 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（含物业共用部位水、电费）：
63000.00**

（1）给排水系统：21000.00

（2）消防系统：19000.00

（3）供配电及发电系统：20000.00

（4）其他：3000.00

合计：63000.00

4.1 环境清洁卫生费用:6500.00

5.1 绿化养护费用:200.00

6.1 公共秩序维护费用:300.00

7.1 管理设备分摊及固定资产折旧费:1200.00

8.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用:1500.00

9.1 必要的社区文化、体育活动费用:1500.00

10.1 经业主同意的其他费用:100.00

1.1 至 10.1 项总计为 216700.00 元/月，全年物业服务服务支出（成本）总计为
2600400.00 元；

注：（1）以上所列费用不含房屋及设备中、大修支出。

（2）投标人应简要说明物业服务费的测算依据。

据此，测算的本项目物业服务费标准为：2.8（元/平方米•月）。





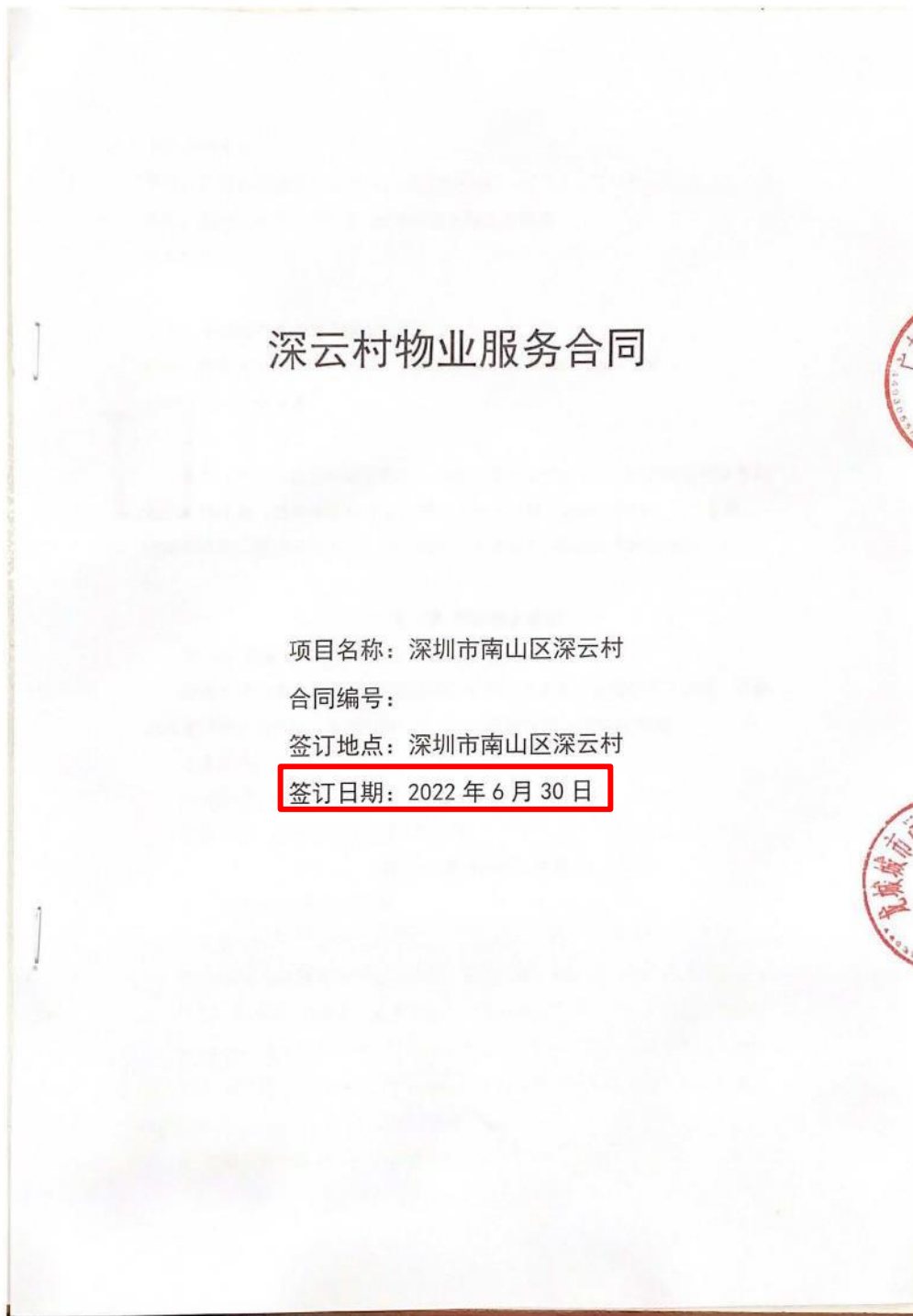
六、企业业绩情况

1. 企业业绩情况			
序号	合同名称	总建设面积	合同签订日期或合同限期或在管证明签署日期
1	深云村物业服务合同	469700 m ²	合同限期：2022.7.1-2025.6.30
2	九江市九龙新城小区物业服务合同	450000 m ²	合同期限：2024.7.1-2027.6.30
3	深圳市罗湖区边检总站民警住宅楼物业服务合同	105342.93 m ²	合同期限：2024.12.1-2025.11.30
4	南山区桃源村一、二期物业服务合同	7285000 m ²	在管证明签署日期：2025.4.20
5	龙悦居四期前期物业服务合同	389629.43 m ²	在管证明签署日期：2025.2.21
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）投标人自认为最具代表性的在管住宅类物业管理业绩。（不超过 5 项，按列表取前 5 项，超出部分不予计取） 1、证明材料：提供在管业绩合同（合同已过期的须另行提供业主或相关主管部门出具的在管证明）扫描件。 2、时间以合同签订日期或合同限期或在管证明签署日期为准。			





(一) 深云村物业服务合同





本合同当事人

甲方：广东省深圳市南山区深云村业主大会

地址：深圳市南山区深安路 28 号深云村综合服务楼

授权代表：王仁魁

乙方：龙城城市运营服务集团有限公司

地址：深圳市南山区深安路 28 号深云村综合服务大楼一楼、三楼

法定代表人：徐永平

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《深圳经济特区物业管理条例》等法规、规章和政策规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就深圳市南山区深云村项目（以下简称“本项目”）物业管理相关事项订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

座落位置：深圳市南山区安托山西片北侧，本住宅区北面临北环大道、东面为拟建的安托山公园、南面为沙河建工村、西面为深云路至北环路；

占地面积：13.76 万平方米；

建筑面积：46.97 万平方米；

物业类型：高层住宅、商铺、综合楼。

第二章 服务内容与质量

第二条 物业管理服务事项

在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- 1、房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备房等）的维修、养护和管理。
- 2、房屋建筑本体共用设施设备（落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、加压供水设备、智能化系统、供配电系统、楼内消防设施设备、电梯等）的维修、养护和管理。
- 3、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备（道路、化粪池、





沟渠、池、井、室外泵房、路灯、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本物业管理区域内的配套服务设施(商业网点、社区文化娱乐中心、社区健康服务中心)的维修、养护和管理。

5、公共环境(包括公共场地、公厕、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、绿化养护、垃圾的收集、清运等。

6、交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

7、配合和协助当地公安机关进行本物业管理公共区域的安全防范和巡视工作(不含住户人身、财产保险保管责任)

8、组织社区文化活动。

9、物业及物业管理档案、资料的管理。

10、法律、法规规定由物业服务企业提供的其他物业管理事项。

第三条 服务质量

1、乙方提供的物业管理服务应达到本项目招标规定和乙方投标承诺的质量标准。

2、乙方应根据本合同约定的物业管理服务事项制定出本物业管理分项标准(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)。

第四条 本项目小区内的单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护或其他特约服务,服务内容和费用由双方另行商定

第三章 服务费用及物业服务用房

第五条 物业服务费用

1、本项目物业服务费的计费方式为酬金制,乙方有权每月从项目实际支出中计提【10%】作为本项目管理的酬金。

2、乙方按下列标准向本项目业主或物业使用人收取物业服务费,即:

(1)高层住宅楼统一按每月每平方米【2.55】元收取;

(2)商业物业按每月每平方米【6.37】元收取;

(3)幼儿园及学校按法规及政府相关规定执行;

(4)本项目已竣工但尚未出售,或者因开发单位原因未能按时交给物业买受人的物业,开发商应按前款规定交纳物业服务费。空置房的物业服务费由产权方/业主/物业使用人前款规定全额缴纳(政府有相关执行标准的按照相关标准执





行)

3、物业区域内,供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位应向最终用户收取有关费用。乙方接受市政公用事业服务单位委托代收上述费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,不得限制或变相限制业主或物业使用人购买。

4、物业服务费按月收取,业主/物业使用人应于每月5日前缴纳本月物业服务费用。

5、合同期限内发生物业服务费需要调整情形的,甲方和乙方应当遵循政府相关法规政策规定,协商议定新的物业服务费收费标准。

6、下列项目支出应列入物业服务支出,不得重复计算:

- (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) 清洁卫生费用;
- (4) 绿化养护费用;
- (5) 公共秩序维护费用;
- (6) 物业共用部位水、电费用;
- (7) 用于物业管理的固定资产折旧及办公费用;
- (8) 物业共用部位、共用设施设备的保险费用及公众责任保险费用;
- (9) 必要的社区文化、体育活动费用;
- (10) 业主大会、业主委员会的工作费用(包括筹备工作费用);
- (11) 酬金;
- (12) 经本项目业主大会或业主委员会同意的其他费用。

第六条 在物业管理期限内,甲方向乙方免费提供 613.76 平方米的物业服务办公用房。

第七条 公布物业服务资金

乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金(包括管理服务费、专项维修资金)年度预决算,并每季度公布物业服务资金的收支情况。

第四章 配套物业的经营与管理

第八条 有关物业权益及收费





1、甲方委托乙方对本项目进行经营管理，乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施所得收益纳入物业服务费收入；

2、本项目内的商业物业、幼儿园、停车场（库）、游泳池、网球场等配套物业，属政府相关单位所有的政府资产。其收益分成及管理具体事项，由政府相关单位与乙方另行约定。

3、乙方按地面停车场每月每车位 110 元，地下停车库及多层停车库每月每车位 250 元的标准，向车位使用人收取；市政府价格主管部门另有标准规定的，执行其规定。

4、乙方应与停车场（库）车位使用人签订书面停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第五章 双方权利义务

第九条 甲方的权利和义务

- 1、审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方有建议、督促的权利。
- 4、审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- 5、不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- 6、提供符合办公要求的物业服务用房，由乙方无偿使用。
- 7、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 8、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 9、按照相关规定交纳、使用和续筹物业专项维修资金。
- 10、对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人，应督促其交纳。
- 11、有关法律、法规、规章和《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

第十条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、如规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，不得损害甲方和业主的合法权益，获取不当利益。





2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业管理的服务项目、服务内容服务标准，测算物业服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同约定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

4、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托第三人或转交给其他单位或者个人。

5、有权依照本合同约定计提酬金。

6、按照有关法规政策规定，配合政府做好相关管理工作。

7、接受甲方的监督、指导。

8、不得擅自占用本物业的共用设施设备和场地，并不得擅自改变其使用功能。如需在本物业管理区域内改扩建完善配套项目，应当报甲方和有关部门批准后方可实施。

9、建立物业管理档案和业主档案，依照相关规定严格执行档案管理制度。

10、按照业主需求和本物业管理区域特点，组织社区文化活动，开展便民服务工作。

11、遵守安全生产的有关规定，制定物业管理区域内安全防范应急预案，主要包括火灾紧急处理预案、易燃气体泄漏应急处理预案、跑水及漏水应急处理预案、电梯故障突发性事件应急预案、治安突发事件应急预案、突发性自然灾害（台风、暴雨）应急预案、传染病疫情突发事件应急预案等。

12、本合同到期终止时，深云村业主大会不再续聘乙方的，乙方应当依照相关法律、法规规定的要求，在合同终止七日内，向业主委员会或者业主大会新选聘的物业服务企业移交物业相关资料和业主相关资料，并配合依法选聘的物业服务企业接管。乙方不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出。

13、乙方可采取规劝、告示、协议等必要措施，制止业主、物业使用人违反本项目临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

14、乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，





及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

15、乙方应与装饰装修房屋的业主或物业使用人签订书面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、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第六章 专项维修资金

第十一条 本物业专项维修资金的缴纳标准及管理使用等，按照政府相关法规政策规定执行。本项目的专项维修资金按照住宅（带电梯）建筑面积每平方米每月 0.25 元收取，由业主按时缴纳，甲方有义务督促业主缴交上述资金并监督资金的使用情况。

遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法代收日常收取的物业专项维修资金，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。

乙方每半年公布一次物业专项维修资金的使用情况。

第七章 违约责任

第十二条 违约责任

1、甲方违反本合同的约定，造成乙方未达到规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的违约责任。

2、乙方违反本合同的约定，造成不能达到服务标准或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的违约责任。

3、业主/物业使用人逾期缴纳物业管理费用的，每逾期一日，应按照日万分之五的标准向甲方支付逾期违约金。

4、以下情形乙方不承担责任：

- (1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- (2) 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；
- (3) 因维护保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- (4) 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





共用设施设备运行障碍造成损失的；

(5) 法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

第九章 合同期限

第十三条 合同期限

1、本合同期限为【叁】年，自【2022】年【7】月【1】日至【2025】年【6】月【30】日。三年期满后，双方无异议，合同期可延长两年，双方另行签订书面物业管理服务合同。

2、本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前3个月书面通知甲方。双方同意续签，应于本合同到期前30日内签署新的物业服务合同。

第十章 其他事项

第十四条 其它事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议或文件，补充协议或文件与本合同具有同等效力。如果出现补充的内容与本合同有不符的，应以补充协议为准。

2、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任，并按有关法规政策规定及时协商处理。

3、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，提请本项目所在地的法院诉讼解决。

4、本合同所附附件为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、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给本项目业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或其指定单位代管。

6、本合同和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十五条 本合同一式六份，甲方执两份，乙方执三份。物业管理主管部门（备案）一份，均具有同等法律效力。

第十六条 本合同自甲乙双方签订之日起生效。





甲方：广东省深圳市南山区深云村业主大会

授权代表：

签署时间：2022.6.30

乙方：龙城城市运营服务集团有限公司

法定代表人：

签署时间：2022.6.30





(二) 九江市九龙新城小区物业服务合同

九江市九龙新城小区物业服务合同

项目名称：九龙新城住宅小区

甲 方：九龙新城小区业主委员会

乙 方：龙城城市运营服务集团有限公司九江分公司

签订日期：2024年 8月28日





九江市九龙新城小区物业服务合同

甲方:九龙新城小区业主委员会

法人代表:李伟

地址:九江市八里湖新区九龙新城

联系电话:

乙方:龙城城市运营服务集团有限公司九江分公司

法定代表人:徐太平

地址:九江市长虹西大道 366 号市住建局附楼

联系电话: 13755774546、13979614910

根据《民法典》《九江市物业管理条例》等有关法律、法规,双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就甲方选聘乙方对九龙新城小区提供物业管理服务事宜,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:龙城城市运营服务集团有限公司九江分公司

物业类型:多层住宅、高层住宅、车库等

物业坐落位置:九江市八里湖新区紧邻九江市政府

占地面积:约 19 万平方米,总建筑面积:约 45 万平方米。

其中 16 栋高楼(14 栋 33 层、2 栋 30 层);

38 栋多层(4 栋 11 层、4 栋 9 层、29 栋 8 层)

第二条 乙方依据本合同为本物业管理区域内全体业主(物业使用人,下同)提供服务,本物业管理区域内全体业

九江市八里湖新区





主均应履行本合同,承担相应的责任。

第二章 物业服务内容

第三条 在物业管理区域内,乙方提供的物业服务包括以下内容:

1. 房屋建筑共用部位(小面积、不因质量问题导致)的维修、养护,包括:楼面、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等;
2. 共用设施、设备和附属建筑物、构筑物的维修、养护和运行管理,包括但不限于:道路、上下水管道、化粪池、泵房、自行车棚、停车场、污水管、共用照明、楼内消防设施设备、门禁、电梯等,需定期检测的特种设备应按相关规定进行;
3. 公共绿地的养护与管理;
4. 公共环境卫生,包括房屋共用部位、建筑物 2.2 米以下外立面的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等;
5. 小区内交通与车辆停放秩序的维护;
6. 制订安全保卫预案,经常开展演练,采取监控、巡查、门岗执勤等方式维护公共安全秩序,发生紧急情况时及时响应,必要时及时报警并协助司法机关进行处理。
7. 保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料,以及维修、更新资料等,待条件成熟时移交给业委会;
8. 对违反《九龙新城文明公约》的行为,根据情节轻重采取规劝、制止(限于紧急状态且不得使用器械),并向业主委员会、政府相关部门报告,或向法院起诉等必要措施;
9. 法律法规规定的其他内容。





第三章 基本服务标准

第四条 受托方的服务质量应达到下列要求：

1. 房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。

2. 小区外观及保洁服务：居住区域的道路、楼梯、电梯、楼栋门厅等每天至少清扫一次，垃圾每天清运二次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放的物品、乱张贴的宣传品；定期对公共场所的设施设备进行保洁、保养服务；房屋外观完好整洁，公共楼梯间墙面、地面无污迹、无破损；外墙无乱张贴、乱涂、乱画现象；化粪池清理每年不少于两次，多层一楼厨卫下水管道疏通每季度不少于一次。一楼电排池一季度检查维护一次。

3. 安保服务：24小时值班制，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主及其家属使用暴力，制止不法行为时不得超出正当防卫限度。

4. 绿化管理：绿地无杂物，保洁率达90%以上；基本无裸露土地，绿化完好率达95%以上；草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象，及时处理因绿化损害业主通风、采光情况的投诉。

5. 消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定





期巡查、检修消防设施设备，保证消防设备完好并有明显标志。

6. 车辆管理：车辆停放有序，设有专人负责巡查，高峰期有专人引导。

7. 装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

8. 档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。

9. 建立业主投诉档案：及时处理业主投诉，做到“事事有着落，件件有回音”。急修在 12 小时内完成，及时率达 100% 以上；小修在 72 小时内完成，及时率达 90% 以上。

10. 具体服务质量标准见附件《九龙新城物业管理服务方案》。

第四章 物业服务期限

第五条 本合同期限自 2024 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 止。

本合同终止后，乙方应将属于全体业主所有的财物（含相关图纸、文件等）及时完整地移交给甲方，并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、乙方经甲方授权为物业服务而对外签订的各种协议的处理等。

第五章 双方权利和义务

第六条 甲方的权利和义务

1. 审定乙方拟定的物业管理方案，支持和配合乙方根据国家法律法规和小区管理规约制定小区物业管理制度和公共管理制度。





2. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告。

3. 审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告。

4. 监督乙方按物业服务协议约定提供物业服务，检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况，检查监督物业管理服务费的使用情况。

5. 协助乙方做好物业管理宣传、文化活动及完成物业管理各项管理目标。

6. 代表和维护业主的合法权益；听取业主的意见和建议，并及时给乙方；协调业主和乙方之间的关系。

7. 按法律协调和处理本合同生效前发生的管理遗留问题（具体问题由甲乙双方共同罗列并做书面记录存档）。

8. 业主需要占用、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和乙方的同意（在法律的框架内），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；

9. 在本合同签订前，乙方应要求建设方提供和移交下列物业资料。如果乙方没有向建设方要求移交资料的，又没有在本合同签订前发函告知甲方并取得资料的，视乙方已有以下资料。本合同签订前，乙方必须把完整相关配套资料全部移交给甲方：



扫描全能王 创建





- (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) 设施设备安装、使用说明、维护保养等技术资料；
- (3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (4) 物业管理所必需的其他资料；
- (5) 业主档案资料。

10. 在本合同签订前，甲、乙双方应共同对物业的共用部位、共用设施设备进行查验，查验中的问题应作好书面记录存档（附件）。

11. 在本合同签订前3日内向乙方提供合理的物业管理用房（按现有物业用房不变）。

12. 任何乙方或其他第三方建设设施及配套附属设施最终归属权为全体业主所有。

13. 甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计。

第七条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，开展物业服务活动。

2. 按本合同第二章的约定内容开展各项工作，对小区物业进行日常管理。

3. 编制房屋、设施设备大中修方案报甲方批准后按维修资金使用规定实施。

4. 将本合同约定的物业服务收费标准在本物业公共场所公示，并依据公示的标准向业主收取物业服务费及相关费用。对于拖欠物业服务费的，乙方有权依法依规进行追缴。





5. 每半年向全体业主公布物业服务费、公共能耗费的收支帐目和公共维修资金的使用情况,并向业主委员会进行年度履职情况报告。

6. 协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时,乙方在采取应急措施的同时,应当及时向甲方及有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。

7. 不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的,应在物业管理区域内公告,并将临时占用、挖掘的道路、场地在约定期限内恢复原状。

8. 乙方可采取规劝、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,并收取相关行政单位及有关部门处理办法文字及其他记录形式回函作为存档。

9. 以《九龙新城文明公约》或其他方式向业主提示物业使用的有关事项,业主装修物业时,应以书面形式向其告知有关注意事项和禁止行为,并负责监督。

10. 对于约定给单个业主专用的绿地、露台及其他单个业主享有专用权的部位,告知该业主、物业使用人有关保养、维护、清洁事宜。

11. 建立和妥善保管本物业管理档案,及时记载变更情况。

12. 乙方在取得甲方书面同意后,可以选聘专业公司承担本物业的专项管理或服务,但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。





13. 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大、中型维修、更新和改造。

14. 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项,及时登记和处理业主对物业服务的投诉,登记和处理投诉情况作为对乙方满意度考核的内容之一。乙方可以通过张贴公告、发送短信及微信留言等形式告知业主,视为乙方已完成法定义务。

15. 本物业合同终止前,如甲乙双方未续签,乙方应在合同终止前15日内与甲方共同向新选聘的物业服务企业办理相关移交手续。

16. 法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第六章 物业服务费

第八条 本物业管理区域物业服务收费采用包干制方式,乙方按照本合同约定的标准收取物业服务费,并按本合同第二、三章约定的服务内容及本合同附件约定的质量标准提供服务。

第九条 本物业管理区域物业服务费按物业的建筑面积(以房产证为准)交纳,物业服务费按每三个月预交。具体标准如下:

住宅为1元/平方米.月;非住宅为2元/平方米.月;地下自有使用权车位停泊服务费为25元/个.月,子母车位停泊服务费为30元/个.月;地上230户型车库停泊服务费为0.9元/平方米.月。

地面停车按《九龙新城地面停车位收费方案》执行。

第十条 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、小修费用；
3. 物业管理区域清洁卫生费用(其中垃圾清运仅指日常生活垃圾，建筑装修垃圾清运费另行交付)；
4. 物业管理区域绿化养护费；
5. 物业管理区域秩序维护费用；
6. 办公管理费用；
7. 物业服务企业固定资产折旧费；
8. 法定税费；
9. 物业服务企业的利润；
10. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
11. 经业主委员会同意的其他费用。

第十一条 在合同期内,如当地物价指数上升幅度较大,乙方需提高物业服务费的收费标准时,应同时满足以下条件:乙方的服务满意率应达到 75%(含)以上,经甲乙双方协商并报业主大会表决同意后,可提高现行收费标准。

第七章 专项约定事项

第十二条 涉及全体业主共有的物业共用部位、物业共用设施设备、业主共有的场地及物业管理区域内配套设施的经营管理项目,在本合同签订后,由业主委员会与乙方另行签订协议。乙方不得以本小区物业服务企业名义对外签订任何涉及全体业主共有的物业共用部位、物业共用设施设备、



扫描全能王 创建





业主共有的场地及物业管理区域内配套设施的经营管理的合同协议。

第十三条 每个合同年度，由业委会或经业委会授权的第三方组织一至两次满意度调查（调查率不低于 5%）。满意度低于 60% 时，则对物业进行扣 100 分，扣罚 5000 元，责令整改。满意度达到 85%（含）时，甲方给予乙方 5000 元奖励，奖励资金用于本项目全体员工。业主满意度调查及奖励所需费用从公共收益中列支。连续两次满意度低于 60% 时，业委会有权终止本合同，并启动重新选聘物业服务企业程序。

第十四条 乙方在签订合同之日起一个月内缴纳履约保证金五十万元。如不能按时缴纳保证金，则合同自动终止。

第十五条 乙方对物业服务质量做出承诺，甲方按承诺标准对乙方进行监督和考核，若无法达到承诺标准则从履约保证金中扣款。合同期内，若该保证金因扣罚不足 80% 时，乙方应在 30 日内补齐。

第十六条 小修界定标准为应急抢修及日常维保维修中使用的单件价值低于 1200 元的部件材料即属于小修范畴，由物业服务企业负担；单件价值超过 1200 元的部件材料的维修项目由物业报维修计划，由业委会审核后，根据规定安排小区公共收益或者维修基金解决（车辆进出道闸系统维修除外）。

第十七条 消防、电梯、水泵、监控系统等可以委托有资质的专业公司养护、维修，维保单位应附有备用件及常用配件价格一览表并将维保记录复制一份交甲方备案。乙方负责日常的清洁保养和使用管理，并对专业公司的维护情况进行协调、监督。





第八章 廉洁条款

第十八条 业主委员会全体成员不得以任何形式免交、少交物业服务费和停车费，或以任何方式谋取不当利益。

第十九条 物业公司不得以公开或非公开方式给予甲方成员（含成员之亲属）以任何形式免交、少交物业服务费和停车费。

第九章 违约责任

第二十条 履约质量保证金用于对乙方提供物业服务未达到合同约定的日常考核及业主满意度考核扣罚。操作办法按《九龙新城业委会监管办法》执行。

第二十一条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第二十二条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在15日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第二十三条 本合同期满，乙方应在15日内将物业管理用房、相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给新的物业服务企业，经甲方认可后，甲方应在60日内退还履约保证金；乙方不按时移交物业资料、物业管理用房等小区资料，占用物业共用部位、共用设施设备的，甲方有权不





予退还保证金，或将履约保证金充抵赔偿未依法移交所产生的损失，由此造成的经济损失超过违约金的，乙方还应另行给予赔偿。

第十章 附则

第二十四条 乙方违反合同，未达到管理服务质量约定标准的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任并接受甲方对履约保证金的相应扣罚。

第二十五条 甲方违反合同，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

第二十六条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；并按多收金额每日千分之三支付违约金。

第二十七条 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不承担任何赔偿责任。

1. 因自然灾害、地震等不可抗力事件或政策法规变动等所导致的损害。

2. 因抢险救灾所导致的损害，包括但不限于火灾、洪水、台风、冰冻雨雪等自然灾害所导致的损害。

3. 在本物业内发生治安或刑事案件包括暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、交通事故等所导致的损害，但因乙方故意或过失所致不在此限。

4. 因业主或第三者之故意或过失所致，或业主、使用人违





反本合同、《小区业主管理规约》所导致的一切相关损害。

5. 非因乙方违反本合同义务,业主专有及约定专用部分之火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。

6. 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。

7. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知业主和物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

8. 因非乙方责任出现电梯、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损失的,如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。

9. 自业主对专有部分迟延给付服务费用至清偿日期间(含票据未兑现部分)产生的任何损害。

10. 因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失,但能证明乙方失职或与乙方签订车辆保管合同的除外。

11. 业主未经乙方同意,擅自委托乙方工作人员提供服务所导致的任何损害(如代为泊车、接(断)电或维修上下水等)。

12. 因共用部位、共用设施设备在本合同签订时即已存在问题,乙方在接手管理后,明确提出书面意见建议,因甲方未及时采纳导致乙方的物业服务达不到合同约定标准或致人损害或其他的任何损失。

第二十八条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商





解决,如协商不成时,可提请本物业所在地人民法院裁决。

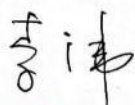
第二十九条 本合同连同附件,壹式 5 份,甲乙双方各执 2 份,报辖区物业管理主管部门(备案) 1 份,附件《九龙新城物业管理服务方案》、《九龙新城业委会监管办法》是合同组成部分,与本合同有同等法律效力。凡与本合同内容表述不一致的原协议、承诺均属无效文件。

第三十条 未尽事宜由双方另行约定。

第三十一条 本合同至甲乙双方盖章起生效。

附件 1.《九龙新城物业管理方案》

2.《九龙新城业委会监管办法》

甲方(签章): 

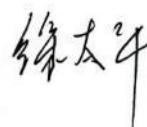
乙方(盖章)



签约代表(签名):



签约代表(签名):



2020年8月28日



扫描全能王 创建





(三) 深圳市罗湖区边检总站民警住宅楼物业服务合同

合同编号： 号

深圳市罗湖区边检总站民警住宅楼 物业服务合同

甲方：广东省深圳市罗湖区边检总站民警住宅楼业主大会

乙方：龙城城市运营服务集团有限公司





第一章 合同主体

甲方（业主大会/社区居民委员会）：广东省深圳市罗湖区边检总站民警住宅楼业主大会

统一社会信用代码：J1440303MH0001A09X

业主委员会主任/社区居民委员会主任 林福荣

通信地址：广东省深圳市罗湖区沿河南路边检总站民警住宅楼

联系电话：13603063111

邮政编码：518000

乙方（物业服务企业）：龙城城市运营服务集团有限公司

统一社会信用代码：91440300279525516U

法定代表人：徐永平

联系电话：

通信地址：深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层

邮政编码：518000

根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》（以下称“《条例》”）《深圳市物业服务招标投标指导规则》等有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市罗湖区南湖街道边检总站民警住宅楼（一大院生活区）项目（以下称“本物业管理区域”）的物业服务事宜，协商一致订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况





名称：边检总站民警住宅楼（一大院生活区）；

类型：住宅；

坐落位置：深圳市罗湖区南湖街道罗湖社区边沿河南路
1019 号（一期），南湖路 1003 号（二期）；

建筑面积：105342.93 平方米；

区域四至

东至：汝南街（一期）南湖路（二期）；

南至：双城世纪（一期）汇泰大厦（二期）；

西至：边检总站（一期）汝南街（二期）；

北至：罗湖村（一期）罗湖村（二期）。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、2。

第二条 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为___/___平方米，位于___/___[幢]___/___[座]___/___单元___/___层___/___室；

业主委员会办公用房建筑面积为___/___平方米，位于___/___[幢]___/___[座]___/___单元___/___层___/___室；

物业管理设施设备用房建筑面积为___/___平方米，位于___/___[幢]___[座]___/___单元___/___层___/___室。

___/___（注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。）

第三条 物业管理区域内信息的公示

（一）需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体





业主的监督：

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

3. 电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；

4. 业主进行房屋装饰装修活动的情况；

5. _____/_____。

上述公示信息如发生变化，乙方应于该情况发生的 10 日内在本物业管理区域进行公示。

（二）需定期公示的信息

乙方应定期将下列信息按照《条例》规定在本物业管理区域予以公示：

1. 乙方应每年在 3 月 1 日前向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

2. 乙方应每季度在 次季度首月 30 日（日期）前定期与市物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下称“数据共享银行”）核对本物业管理区域业主共有资金账目，本物业管理区域内共有物业（含共用部分和共用设施设备）收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

3. 乙方应每季度在 次季度首月 30 日（日期）前向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；





4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第三章 物业服务内容和标准

第四条 物业服务内容

本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方在本物业管理区域内提供的物业服务包括以下内容：

- （一）共有物业的日常维护、运行（详见合同附件3）；
- （二）公共环境绿化服务；
- （三）公共清洁卫生服务；
- （四）公共秩序维护；
- （五）电梯的日常维护和管理；
- （六）装饰装修管理服务；
- （七）物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；
- （八）业主、物业使用人档案资料管理；
- （九）配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；
- （十）配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；
- （十一）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；





(十二) 物业使用禁止性行为的管理;

(十三) 其他: / ;

(十四) 按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、招标文件中规定的物业服务范围以及业主大会决定委托的其他物业服务事项。

第五条 物业服务标准

(一) 乙方按照本合同双方约定的物业服务标准(详见合同附件4、5、6、7)提供物业服务,并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

(二) 本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方在入驻前,将本项目所有人员名单向业主委员会报备,后期人员若有变动,需补充同等资质的人员并报业主委员会审核同意。未征得业主委员会同意,项目负责人及各部门主管不得更换,若乙方有违反本条款,每更换一人(不含乙方依法解除和员工辞职)应向甲方支付违约金壹万元,甲方有权直接从本合同履约保证金中予以扣除。同时,基层人员更换每年不超过项目总编制的30%。

(三) 经甲乙双方协商,本项目负责人只负责管理本物业管理区域,不能同时负责管理其他物业管理区域。

(四) 乙方应听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价。乙方应结合相应评价,督促项目负责人依法依规承担相关责任,改进服务,提升业主满意度。

(五) 乙方需免费提供本项目需要的物业相关管理软件系统,包括但不限于出入口管理软件(含门禁人脸识别系统、车辆车牌识别系统)、共有资金财务管理软件、停车场收费管理软





件、行政考勤相关管理软件、监控系统（含高空抛物监控）、无人值守等。

（六）服务团队人员配备要求

1、人员岗位配置

职位	人数	基本要求
项目经理	1	1、具有本科或以上学历； 2、具有相关证书及同类型项目管理经验； 3、年龄 45 周岁以下。
财务人员	1	1、具有大专或以上学历； 2、具有相关物业管理行业从事财务 3 年以上；
客服主管	1	1、具有大专或以上学历； 2、具有相关管理经验 3、年龄 45 周岁以下。
客服人员	2	1、具有大专或以上学历； 2、具有较强的沟通协调处理能力； 3、熟练运用各类办公软件。
维修主管	1	1、具有相关资质证书及同岗位工作经验； 2、年龄 50 周岁以下；
维修人员	2	1、具有大专或以上学历； 2、具有相关资质证书及同岗位工作经验； 2、年龄 50 周岁以下；
安保主管	1	1、具有大专或以上学历； 2、具有相关证书及同岗位管理经验； 3、年龄 45 周岁以下。
安保人员 (含消防人员)	16	1、具有同岗位工作经验； 2、具有较好的服务意识； 3、年龄 50 周岁以下； 4、中控室 24 小时双人持证上岗； 5、配电房及 4 个岗亭出入口 24 小时值班。
保洁主管	1	1、具有大专或以上学历； 2、具有相关证书及同岗位管理经验； 3、年龄 50 周岁以下。
保洁人员	8	1、具有同岗位工作经验； 2、有良好的职业素质和道德； 3、年龄 55 周岁以下。
小计	34	





备注：

- 1、部份岗位可在符合相关法律法规、符合安全的前提下采用科技代替。
- 2、乙方在征得业主委员会同意后可根据管理的实际情况进行人员调整

第四章 物业服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- （一）共有物业收益；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入，包括但不限于：停车费、电梯广告费收入、摊位费收入、快递柜租赁收入、场地租赁收入等。

第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用☒业主共有资金基本账户☐业主共有资金共管账户。

（一）对于采用业主共有资金基本账户的，乙方应在本物业管理区域设立独立核算的服务机构。

对于采用业主共有资金共管账户的，乙方应当自本合同生效的十日内在数据共享银行设立本物业管理区域的业主共有资金共管账户。

（二）乙方应在本物业管理区域建立财务管理制度，并负责保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等有关财务资料。当甲





方对业主共有资金进行审计时，乙方应予以配合，不得转移、隐匿、篡改、毁弃或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

（三）未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

（四）业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第八条 物业管理费支付标准

（一）业主应按其拥有物业的建筑面积支付物业管理费，具体标准如下：

[高层住宅]： 1.9 元/平方米/月（其中增值服务 元/平方米/月）；

本物业管理区域每年物业管理费总额约 173.7 万元。

说明：

1、出租共有物业的物业管理费按仍在租赁期限内的租赁合同执行。若有调整，以业主大会表决结果为准；

2、出入境边防检查总站所属约肆仟六百多平住宅物业另行约定。

第九条 物业管理费的支付方式与违约金

（一）业主应在每月 10 日前（日期）支付当月物业管理费，由乙方负责收缴并进行数据报表整理。

（二）业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费，逾期不支付物业管理费的，乙方应积极督促收缴，业主逾期支付物业管理费，每逾期一日，应按照欠费总额万分之五支付乙方逾期付款利息。





第十条 物业服务费的提取标准及其调整

本合同执行物业管理费包干制。乙方按本合同第九条约定实际缴纳的物业管理费中按下述方式提取物业服务费。乙方制定预算方案应根据本小区的实际情况考虑，若小区物业管理服务支出（成本）超额支出，超过的部分由乙方自行承担，自负盈亏。

（一）每月在实际缴纳的物业管理费中按 100 %的比例提取物业服务费。由乙方负责向业主或物业使用人依法依规催缴。

（二）根据年度业主满意度评价结果，经三分之二以上业主参与满意度调查，满意度达 85%以上（不含 85%）的，给予乙方奖励 2 万元绩效考核基金。

（三）乙方负责包括但不限于以下服务内容的支出：

1. 人工费用；
2. 行政管理费用；
3. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（含物业共用部位水、电费）；
4. 环境清洁卫生费用；
5. 绿化养护费用；
6. 公共秩序维护费用；
7. 管理设备分摊及固定资产折旧费；
8. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
9. 必要的社区文化、体育活动费用；
10. 物业管理专项审计费用；
11. 税费；
12. 业主委员会委员津贴、业主大会聘请机构或人员的费用、日常办公费用；





13. 其他（经业主大会同意的其他费用等）。

14. 物业共用部位电灯泡等照明工具的维修更换费用。

15. 电梯维保费用。

16. 单次电梯维修单价为 500 元以下费用（单次维修单价超出 500 元的，超出 500 元部分由甲方负责）。

17. 停车场牌照办理费用、收费管理软件费用。

18. 消防设施设备的日常维护保养费用。

第十一条 停车位（库）的管理服务及相关费用

（一）停车场收费主要涉及机动车停放服务费和停车位（库）管理服务费，具体收费标准为：地下停车位月卡车辆 250 元/月，内部地面停车位月卡车辆 110 元/月，外部停车费用为 10 元/天。乙方将停车场总收入扣除相应税费后的 30% 转入共有资金基本帐户归甲方所有，于次月 15 日前向甲方划转，遇节假日相应顺延，剩余 70% 作为管理成本归乙方所有。

（二）业主对机动车车辆停放有保管要求的，可与乙方另行约定。

（三）本物业管理区域内停车位仅供业主、物业使用人及其访客车辆停放，不对外出租。业主、物业使用人车辆可长期停放，业主、物业使用人访客车辆经提前报备、核实、登记后可临时停放。

第十二条 物业专项维修资金管理

（一）业主应当按照法律、法规规定或业主大会决议缴纳和续筹物业专项维修资金。

本物业专项维修资金标准为按照建筑面积每月每平方米 0.25 元，由乙方按月代收后，应按月转入本小区专项维修资金专





户，由市物业专项维修资金管理机构统一管理。

(二) 物业专项维修资金用于本物业管理区域内共有物业、共用设施设备的安全检测鉴定、维修、更新和改造。

(三) 若业主大会决定不将本物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，乙方应当配合存入业主共有资金账户，并由业主大会自行依法依规进行管理。

(四) 本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的，由乙方负责催缴，业主委员会可协助催缴。

(五) 本合同约定的属于业主共有资金支出范围的，不得使用物业专项维修资金支出。

(六) 甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十三条 共有物业收益

(一) 利用共有物业、共用设施设备进行经营，所得收益归全体业主所有。

(二) 临时性利用共有物业、共用设施设备开展其他经营业务的，应向业主委员会报备，相关收益视情况补充于乙方用于日常物业费的支出。该业务由乙方与第三方签订书面协议，以上事宜需报业主委员会审批同意方可开展，且应将业务协议副本原件交由甲方保管。

第十四条 相关专营单位服务项目收费

(一) 业主、物业使用人应按照规定支付供水、排水、供电、供气、通讯等有关费用。

(二) 乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营





单位委托代收代缴上述费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主、物业使用人购买相关专营单位的服务。

（三）未经供水、供电、供气等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，乙方不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气等。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第十五条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

（一）保修期内的，费用由建设单位承担。

（二）保修期满后则由全体业主承担，费用从业主共有资金中予以列支。

（三）共有物业、共用设施设备维修等开支较大项目，属于本体维修基金使用范围的经业主委员会审批同意后按照深圳市本体维修基金管理办法执行。

第十六条 共有物业、共用设施设备保险费用

本物业管理区域内共有物业、共用设施设备财产具体投保的保险险种为公众责任险、高空抛物专用险、公共财产险等，由乙方办理，保险费用从包干的物业管理费中支出。

第十七条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对物业专有部分、专用设施设备提供维修养护或其他特约服务的，收费金额以乙方公示的特约收费标准为基础，具体由乙方与业主、物业使用人另行约定收取。





第五章 双方权利与义务

第十八条 甲方的权利义务

- (一) 审核批准乙方制定的年度工作计划和预算方案，并监督实施。
- (二) 对乙方物业服务有知情、建议、监督等权利。
- (三) 审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情况。
- (四) 不得要求乙方提供物业服务内容以外的无偿服务。
- (五) 应在乙方办理接管5日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，供乙方无偿使用。
- (六) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。
- (七) 本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾的产生量，促进资源节约。
- (八) 配合乙方实施物业服务活动。
- (九) 为乙方履行物业管理安全生产管理职责提供场所，并且就乙方关于本物业管理区域内安全的报告事项应及时做出响应和处置。
- (十) 甲方有权对业主连续有效投诉三次以上的乙方工作人员展开调查，情况属实建议乙方撤换不称职的工作人员。经甲方业主委员会半数以上委员表决通过，甲方有权对相关工作人员提出处分、调离或撤换的书面建议，乙方应当接受建议。
- (十一) 法律、法规和本物业管理区域管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

第十九条 乙方权利义务





（一）根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定，制订物业服务方案、制度并组织实施。按照本合同的约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理本物业管理区域内的业主共有部分，维护区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

（二）按照本合同的约定收取物业服务费、特约服务费用、停车位（库）管理服务等费用。结合本物业管理区域的实际情况，制定物业服务计划，负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划以及年度费用的预算方案和决算报告。

（三）可以聘请专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但乙方与所聘请的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并应当就该部分专项服务事项承担连带责任。乙方不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

（四）妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料，及时记载有关变更信息。妥善保管业主、物业使用人的档案信息，不得擅自向第三方提供或以任何方式泄露该信息。

（五）及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督。

（六）对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，乙方应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

（七）对业主、物业使用人违反本物业管理区域管理规约等





物业管理制度的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主、物业使用人改正。

（八）不得擅自占用共有物业或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在本物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

（九）乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、门窗、楼梯间等共有物业的日常巡查。如发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主、物业使用人及时处理；发现有影响相关专营设施安全情形的，应当及时报告相关专营单位。

（十）本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

（十一）乙方在为业主、物业使用人办理房屋室内装饰装修登记手续时，应当书面告知业主、物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主或物业使用人所在建筑物入户大堂内进行公示。除收取装修保证金、垃圾清运费、施工人员出入证费用外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

乙方应依法依规对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，应予以劝阻，并告知甲方和本物业所在地的街道办事处。





（十二）乙方按照法律、法规的规定履行其在本物业管理区域生活垃圾分类投放管理责任人的职责，有权对任何单位和个人违反生活垃圾分类规定的行为予以劝阻和举报。

（十三）乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过公共区域安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏，并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

（十四）乙方应加强物业管理区域内物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理。

（十五）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾减灾等有关公共安全法律、法规的规定，制定本物业管理区域安全防范应急预案，在住建、应急管理、水务等部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和城乡建设部门备案。

当本物业管理区域内发生安全事故或者其他突发事件时，乙方应当及时采取应急措施，并按照规定向有关政府部门或者相关专营单位报告，协助其做好有关工作。

（十六）对相关政府部门需进入本物业管理区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务，乙方应当予以积极配合。

（十七）每半年一次接受业主委员会的考核（详见合同附件7）及以业主满意度调查为主要内容的考核，并按合同约定接受奖惩。

（十八）乙方应保证各工种人员的技术技能符合本合同约定及法规规定，上岗人员应进行严格筛选（不得聘用刑事犯罪人员





等)并取得相关培训证明及上岗证,相关培训费用由乙方承担。

(十九)乙方应允许并协助业主委员会委员和获业主委员会书面授权的人员于任何工作时间查阅、复印或拍摄乙方管有或保存本项目任何收入或支出的小票、单据或会计账等,以用作指导、监督、审计或核查乙方的收入或支出正确无误。

(二十)乙方应允许并协助业主委员会委员和获业主委员会书面授权的人员于任何工作时间进入和查看本项目全部相关电脑系统的一切内容,包括且不限于停车场管理系统,财务系统,巡逻打卡系统,门禁系统等。

(二十一)乙方签订与本项目有关的合同或协议,应及时向业委会进行报备。同时涉及本体维修基金使用的相关合同,需报业委会审批通过后方可签订。

(二十二)乙方须全额垫资更换本物业管理区域内十六台电梯,其中一期6台(3台27层,3台24层),二期10台(3台30层,2台26层,5台28层)。若乙方有违反本条款,应按更换电梯合同金额的10%向甲方支付违约金(甲方有权直接从本合同履约保证金中进行扣除)。

(二十三)乙方须垫资本物业管理区域内公共区域维修,在业主共有资金基本账户金额范围内,垫资比例为100%。若乙方有违反本条款,应按项目合同金额的10%向甲方支付违约金(甲方有权直接从本合同履约保证金中进行扣除)。

(二十四)乙方须按照住户的需求和本物业管理区域特点,按照本合同双方约定的社区文化活动计划表(详见合同附件8)组织文化活动。每年至少组织一次大型社区文化活动,在传统节日到来前布置节日氛围,组织小型活动。

第二十条 突发事件处理





为维护公共利益，如发生煤气泄漏、漏电火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按有关规定处理。

第六章 合同时效

第二十一条 合同期限

本项目服务期限为3年，合同每年一签，现签订第一年合同，自2024年12月1日至2025年11月30日（每年10月开展业主满意度调查，业主满意度达80%可续签，如未开展调查，则与业主委员会协商续签事宜）。但经甲、乙双方协商一致，可提前解除本合同。

第二十二条 合同终止与续聘

（一）合同期限届满，本合同自动终止。

（二）本合同期限内，甲方依照法定程序决定解聘乙方的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知乙方办理交接手续。乙方无权以任何理由或形式要求赔偿。

（三）本合同期限届满前6个月，甲方决定续聘或者另聘物业服务人，应将决定书面告知乙方。

甲方依法决定续聘的，应当与乙方在合同终止前续订物业服务合同。乙方不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知甲方。

（四）本合同终止后，甲方没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本合同约定内容继续有效，但是服务期限为不定期。甲乙双方可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前三个月书面通知对方。





第二十三条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲、乙双方依法协商处理。

第二十四条 终止后处理

（一）本合同终止后，甲、乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括业主共有资金的结算、对外与第三方订立协议的处置等。

（二）甲、乙双方应相互配合，做好物业管理交接和善后工作。

（三）乙方应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，在办理交接至退出前，应当维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

第二十五条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- （一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；
- （二）物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；
- （三）物业承接查验资料；
- （四）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；
- （五）利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；
- （六）如实告知物业的使用和管理状况；
- （七）_____ / _____；





（八）其他应当移交的资金、资料和物品。

乙方违反前款规定的，不得请求甲方支付本合同终止后的物业服务费；造成甲方损失的，应当赔偿损失。

第七章 违约责任及免责约定

第二十六条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方有权提前终止合同。如果乙方决定终止合同，必须给予甲方不少于三个月书面通知终止合同，并不得以任何理由要求赔偿。

第二十七条 乙方违约责任

（一）乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方拒不整改或逾期未完成整改的，甲方可按照 每逾期一日 500 元 标准向乙方主张违约金。乙方违约行为给业主造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。

（二）乙方退出本物业管理区域时，未按法律、法规的规定向甲方或甲方指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品的，应按占用共有资金日万分之三的标准支付逾期违约金；乙方拒不退出物业管理区域的，每逾期一个月，则按照 10 万元/月 标准向甲方支付违约金（甲方有权从本合同履约保证金中直接予以扣除）。

（三）乙方不得将本物业管理区域的停车位对业主、物业使用人及其访客以外的其他车辆开放。若乙方有违反本条款，每停





放一辆应向甲方支付停车场月度收入的 1%作为违约金，于五个工作日内完成支付，每拖欠一天按千分之一收取滞纳金。

（四）年度业主满意度评价总分低于 60 分的，甲方给予乙方 2 个月整改期，整改期满，甲方再次组织满意度考核，如得分仍低于 60 分的，甲方有权提请业主大会解聘乙方（解除物业服务合同），且无需支付任何违约金及赔偿。

（五）本合同违约金应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金基本账户。

（六）本合同期限届满前，除本合同规定的合同终止情形外，任何一方擅自解除合同的，无过错方可要求按照 ____/____ 标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求违约方承担相应的法律责任。

（七）本合同期间，乙方在签署合同前应向业主共有资金基本账户缴纳履约保证金人民币壹拾万元整（100,000.00 元）。在每年 12 月底，若违约造成合同履行保证金不足额时，乙方应无条件在下月底前补充足额的合同履行保证金。

（八）乙方未经甲方书面同意擅自进行项目分包的，每次按分包项目总金额的 30%支付违约金（甲方有权直接从本合同履约保证金中进行扣除）。

（九）本合同终止后，乙方移交共有资金帐户余额及其他项目资料且未欠付小区业主债务及违约金的，在乙方撤出甲方的物业管理区域后十天内，甲方应无息归还乙方的履约保证金余额。

第二十八条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

（一）因不可抗力导致物业服务中断，或者发生可能对业主





利益、公共安全造成重大损失的紧急情形时，乙方已采取紧急避险措施仍造成损失的；

（二）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、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；非因乙方责任且乙方已尽安全保障义务，出现电梯、消防设施、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损失的；

（四）属于物业专项维修资金或共有资金列支范围，因未通过业主大会同意或虽通过业主大会决议但业主委员会拒绝支付相关费用，从而未能维修、更新、改造物业的共用部位、共用设施设备造成相关后果的；其他经业主大会决议通过而造成的损失；

（五）_____ / _____。

第八章 争议解决

第二十九条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决。如协商不成的，可采取向罗湖区人民法院提起诉讼的方式进行处理。

第九章 附 则

第三十条 其他约定

（一）对本合同中未约定或约定不明的内容，双方经协商一致，可以依法对本合同签订补充条款，但不得违反法律、法规强制性规定以及管理规约、业主大会决定。补充条款不得与本合同正文内容相悖，不得不合理加重任何一方责任或排除任何一方的权利，补充条款中涉及上述内容的，一律视为无效条款。

（二）本合同未明确约定的，按招投标文件执行。





（三）乙方公开作出的有利于业主的服务承诺，构成物业服务合同的组成部分，与合同正文具有同等效力。

（四）本合同正文连同附件共__页，一式__伍__份。
本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方各执__贰__份，具有同等法律效力。

（五）本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并签章后生效。

（正文完）





本合同附件包含如下：

附件 1. 规划平面图

附件 2. 物业构成明细

附件 3. 共有物业明细

附件 4. 机电设备维修及公共设施保养服务内容及标准

附件 5. 清洁卫生服务内容及标准

附件 6. 园林绿化工作流程和质量标准

附件 7. 物业管理服务考评表

附件 8. 社区文化活动计划表



(本页无正文,系深圳市_罗湖_区_南湖_街道_边检总站民警住宅
楼_物业管理区域物业服务合同签订页)

甲方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):



2024年12月1日

乙方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):



2024年12月1日

(四) 南山区桃源村一、二期物业服务合同、在管证明

在管证明 (2010 年 3 月至今, 在管证明签署日期: 2025 年 4 月 20 日)

物业项目在管证明

深圳市南山区桃源村一二期小区属于政府保障性住房, 自 2010 年 3 月 1 日起由龙城城市运营服务集团有限公司(以下简称“该公司”)提供物业管理服务至今, 我单位对该公司提供的各项物业服务表示满意。原合同于 2018 年 12 月 31 日到期, 因项目须重新测算收支情况, 核定收费标准, 故新一轮招标工作尚在筹备中, 至确定新一轮招标的中标人之日前, 仍由龙城城市运营服务集团有限公司在管提供物业服务。

特此证明!

广东省深圳市南山区桃源村一、二期第七届业主委员会

2025 年 4 月 20 日

(2025.03.04-2030.03.03)

4403056634773



合同 (2016.1.1-2018.12.31)

南山区桃源村一、二期物业服务合同

项目名称:深圳市南山区桃源村

合同编号:20151208

签订地点:深圳市南山区桃源村

签订日期:二〇一五年十二月八日





深圳市南山区桃源村一、二期物业服务合同

甲方：深圳市南山区桃源村第五届业主委员会

乙方：深圳市龙城物业管理有限公司

为保障桃源村一、二期物业服务正常进行，根据相关法律法规，甲乙双方平等、协商一致，按照桃源村业主大会决议，由乙方向桃源村提供专业服务，共同推动桃源村居住品质持续上升。

第一条 桃源村一、二期物业基本情况

座落位置：深圳市南山区龙珠大道南侧；

占地面积：41.78 万平方米；

建筑面积：72.85 万平方米（多层住宅 29.81 万 m²，高层住宅 30.59 万 m²，商铺 3.5 万 m²，其它 8.95 万 m²）；

物业类型：多层/高层住宅、商铺、综合楼、单身公寓。

第二条 桃源村一、二期物业服务项目

（一）房屋建筑本体共用部位（外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理；

（二）房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理；

（三）本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等）的维修、养护和管理；

（四）本物业规划红线内的附属配套服务设施（游泳池、商业网点、文化娱乐场所、多层停车场等）的维修、养护和管理；





- (五) 小区内公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运;
- (六) 交通、车辆行驶及停泊秩序的管理;
- (七) 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任);
- (八) 社区文化娱乐活动;
- (九) 物业及物业管理档案、资料;
- (十) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;
- (十一) 其它与物业管理及房屋增值保值有关的事项; 上述各项中因甲方原因而发生的委托管理范围之外的工作, 经甲方确认同意后可以由乙方代为开展, 所发生的费用在甲方认可的预算范围内由甲方支付。

第三条 桃源村一、二期物业服务费收支标准

(一) 乙方按以下标准向业主(住用户)收取物业服务费, 即按每月每平方米建筑面积多层(1-82 栋) 1.00 元, 高层 2.60 元, 多层商铺 2.1 元, 高层商铺 5.75 元执行。地面停车场每月每车位 110 元; 地下停车库及多层停车库每月每车位 250 元。临时停车按每天 20 元收取。房屋本体维修基金按每月每平方米建筑面积多层(1-82 栋) 0.15 元、高层 0.25 元收取。幼儿园及学校按法规及政府相关规定收取。管理费用按月收取, 收取时间于每月 5 日收取上月服务费; 桃源村物业服务费属全体业主共有, 实行“酬金制”的物业服务方式。

乙方每年 12 月 15 日前提交小区下一年度总开支预算, 由甲方进行公开审议。甲方每月应审核实际发生金额, 按时向乙方支付相应支出。甲方提交的年度预算及乙方每月批准支付金额, 应包括以下内容:

- 1) 管理处全体人员的工资、津贴、福利、奖金, 及法定的社保、加班费、工会费、教育费等薪酬费用(管理处主任年薪总费用最终由甲乙双方根据市场实际情况调整)。乙方确





每月专款专用，任何挪作他用或者用于桃源村小区以外人员的行为，都视同侵犯桃源村业主财产权，乙方承担双倍赔偿责任。

2) 经甲方核准的清洁、绿化、电梯维保、消防维护等外包服务费用。

3) 乙方酬金，按业主委员会月例会会议审定的共管账户支付金额（除按各种法定税费之外）的 10% 计提。

4) 桃源村所有收支都由双方共同监管，节余归全体业主所有，所有收支细目均在小区内公示，公开透明接受业主监督。

（二）、甲方可以聘请专业机构对小区物业服务费用年度预决算和具体收支情况进行审计，所需费用依法计入物业服务费支出，乙方依法配合。

（三）、桃源村一、二期物业服务费同业主缴纳的专项维修资金依法分别管理。

物业服务费收入由乙方按月代收后，连同停车费、广告费、场地租金等公共收益，在代收行为发生半个月內，须全部存入双方联名共管账户。

桃源村一、二期所有专项维修资金，依法由深圳市专项维修资金管理中心统一管理，按法定程序使用。根据相关法规，桃源村业主大会已批准日常缴纳的专项维修资金中 30% 的金额，在市主管部门审批后，可留在双方联名共管账户中，由双方均同意后依法使用。

（四）、甲方业主应自觉按时缴纳物业服务费。逾期欠费业主将按每日千分之三的标准计算违约金。甲方同意，乙方有权对欠费期超过 6 个月的业主进行公示通报；对欠费期超过 12 个月的业主，应提起诉讼进行追讨。

（五）、乙方每月向甲方通报业主欠费的详细情况，严重欠费者应在小区内公示。物业服务费属全体业主共有，业主欠费将侵害业主共同利益，甲乙双方反对任何人在桃源村拖欠物业服务费。

（六）、对于拖欠物业服务费的情况，乙方应在本合同有效期期间、在法律追诉期内，及时提起诉讼，否则即为对全体业主造成损失，承担相应赔偿责任。诉讼相关费用经甲方同意后，可从物业服务费列支。





第四条 财务管理制度

1、乙方为桃源村一、二期业主共有的物业管理资金提供代收、代支等各项财务管理服务，物业管理资金包括业主缴交的物业服务费、停车场停车服务费、公共物业租金、利用公共部位获取的广告费等全部收入。

2、经业主大会同意，桃源村一、二期物业管理资金由桃源村业主委员会和桃源村管理处名义共同开设独立帐户管理，并由双方互留银行印鉴。所有资金支出均须双方审核、同意。该账户任何使用申请均须由乙方在每月业委会会议至少3天之前提出申请，甲方是否批准支出申请，须在每月定期会议上公开讨论并作出决定。

3、小区所有费用收支应遵循合法、公开及费用与服务水平相适应的原则。为落实甲方事前、事中、事后全面有效监管，小区开支按如下办法监管：

1) 每年12月15日之前，乙方按桃源村实际情况及业主需求，确定下年度小区定岗定编数量（人员薪酬总额须经甲方审核批准，外包服务费按照经甲方审核确认的分包合同约定金额），并制定下年度物业服务预算方案，经甲方审核并公示后实施。每年初乙方提交上年度所有费用收支决算，经甲方审核后公布。

2) 每月初在业委会会议审定之后，双方从共管账户向乙方支付本合同第三条第1款约定的各项支出，并审核上个月财务收支明细。

小区公共水电费用按托收协议，由自来水公司、供电局等单位依实际用量定期从双方共管帐户划款。

3) 桃源村一、二期小区其他开支，包括日常维修维护开支、文化活动费用、办公费和因法定最低工资标准变化而导致薪酬增加等预算，由乙方提前制定方案，报业委会会议审批。

4) 紧急抢修工程方案由乙方临机处置，但事后须提交甲方审核并向业主公布，相应费用由乙方代支，次月业委会会议后统一从共管账户支付。

第五条 合同期限





本物业服务合同经双方签署同意，并经业主大会批准后，自业主大会批准之日起，合同有效期叁年，有效期自二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。

第六条 物业服务项目分包合同和涉及业主直接利益的重要合同

1、乙方可将小区的清洁、绿化、电梯等特种设备维保等外包给专业公司，乙方对分包服务的效果承担责任。

2、为避免发生利益输送、确保公平招标，外包服务均由乙方主导实行公开招标，甲方进行监督；所有外包合同必须由业主委员会审核同意。

3、所有外包服务合同和广告费、场地出租等所有收入合同，均不得违背本物业服务合同约定，并须提前报甲方审批同意并公开发布后实施。甲方审核若确认有必要重新招标的，按本合同约定程序公开招标。在相关外包服务招标工作完成前，乙方应协调有关公司做好服务及交接工作。

第七条 桃源村一、二期物业专项维修资金的管理

1、桃源村一、二期专项本体维修资金按政府确定的收费标准，高层为每平方米 0.25 元/月，多层为每平方米 0.15 元/月由业主缴纳，由乙方代收。

近几年桃源村一、二期专项维修资金使用情况待第三方审计结束后，报区主管部门审核。在 2015 年年底前，以后每月按时向专金局转存。

2、由开发商直接缴纳给市住房专用基金管理中心的桃源村公用设施专项维修资金依法归全体业主所有，其使用程序按照有关法规执行。

3、小区专项维修资金收支账目，由乙方制定收支明细，于每季度次月首次业主委员会月例会前向甲方报送，并经甲方审核后在小区内向业主公布。

4、桃源村一、二期物业管理日常维护范围是：维修更换和日常检测公共区域照明灯具、对讲主机、信报箱、公共主体排污下水管道、空调风扇、公共通道门禁门锁、各类机电及供水设备、消防设施等。乙方须确保以上公共设施设备维护达标、正常运行。

第八条 业主共有物业收入及其管理





1、桃源村一、二期机动车辆停车收费按照政府部门有关规定执行，所有停车费收入与物业费收入统一全部进入共管账户。非机动车辆须在小区指定地点免费停放。乙方应确保小区所有车辆有序停放。

2、任何非执行公务的车辆在桃源村停放，须一律缴费。对“霸王车”停放行为，由乙方协助甲方向纪检监察部门举报，并诉诸媒体曝光。

3、桃源村一、二期所有广告设置、公共场所出租均须经甲方批准，所有相应收入须第一时间进入双方共管账户。

4、桃源村一、二期需要动用专项维修资金、广告及租金收入等公共资金进行的工程，均须按照《桃源村业委会关于小区工程监督的流程规范》（见合同附件）规定的程序进行，实行双方相互制衡，接受业主监督。

第九条 物业服务考核

一、服务质量考核

1、考评指标共 100 分，包括业主考评（占 80 分）和业委会直接检查（占 20 分）。

2、业主考评实行 1 户 1 票，不计票权。业主考评时，对“房屋设备维护、安全管理、清洁卫生、绿化养护、总体服务”等 5 项物业服务质量，分别在 10 分（最佳）到 0 分（最差）之间进行评分。

业主考评由业主委员会组织通过书面形式投票；区域收发表决票，但接受所有业主考评至少百分之二十业主参与方为有效。业主考评每年最多举办 2 次、至少举办 1 次，考评结果取平均分作为年度考评结果。

3、业委会直接检查总分 20 分，由甲方日常跟踪小区业主投诉处理及监督检查情况作出，实行负分制管理，经委员或秘书提议交每月业委会会议审议，如果多数委员同意在会议通告中公开批评，每次（每项）扣 1 分，一年累计最高扣 20 分。

4、根据年度考评结果，分别实施以下措施：

1) 视年度考核结果，甲方向乙方追加发放该合同年度小区共管账户支付金额 20 万酬





金，具体为达到 65 分不足 70 分不奖励不罚款，达到 70 分不足 75 分加发 10 万，达到 75 分以上加发 20 万。甲方允许乙方从物业服务费账户中额外提取人员相应奖金。相关奖励须用于乙方具体人员奖励，奖励方案经甲方审批后向业主公示。

2) 若考评总分达到 60 分不足 65 分，由甲方发布考评合格公告。

3) 若考评总分仅达 50 分不足 60 分，由甲方发布考评不合格公告，不对乙方进行扣罚。连续两次考评总分仅达 50 分不足 60 分的，在甲方发布第二次考评公告之日起一周内，乙方须从酬金中向物业服务费账户缴纳 10 万元罚金。

4) 若考评总分仅达 40 分不足 50 分，由甲方发布考评不合格公告，并对乙方进行扣罚。乙方须于甲方发布公告之日起一周内，从酬金中向物业服务费账户缴纳 10 万元。连续两次考评总分仅达 40 分不足 50 分的，在甲方发布第二次考评公告之内起一周内，向物业服务费账户缴纳 20 万元。

5) 若考评总分连续三次低于 40 分，除按照以上条款进行扣罚外，甲方须召开业主大会，表决是否解聘现有物业公司并公开招聘新的物业公司。乙方承诺按时缴纳罚金并服从、执行业主大会决定。

二、经营考核

1) 根据年初财务预算收支，年终进行结算考核情况，对收入超出部分及成本节余部分，甲方允许从物业服务费中提取一定比例费用奖励乙方，如乙方在管理过程中造成浪费超出预算部分，甲方需从物业酬金中提取同等比例费用处罚乙方。

第十条 物业服务其它约定

1、乙方配合甲方业主委员会的正常监督、维权活动。包括配合甲方随时检查小区监控录像内容，确保甲方公告在小区内完整、有效张贴，在规定期限内若公告发生被撕毁或丢失等情况，及时补贴公告等。乙方有责任维护小区业主实名署名提出建议与意见的权利，并及时制止撤除小区内各类不署名的乱张贴。

2、乙方须定期清理小区室内外公共通道的杂物，保持公共楼道不被私人占用，保持消





方通道畅通。

3、乙方工作人员玩忽职守、敷衍了事、不能胜任职责，造成业主重大损失或遭业主多次投诉，经业委会核实并出具书面通知，乙方应予撤换，不得在桃源村小区继续工作。甲方对乙方派驻的管理处主任及主要工作人员的任选有监督及建议权。

第十一条 甲乙双方的权利与义务

甲方的权利与义务：

- 1、对乙方的物业管理服务质量实施监督，并就桃源村物业管理服务的有关问题向乙方提出意见或整改建议。
- 2、审议批准乙方提交的桃源村小区年度物业管理服务工作计划、年度物业服务资金收支预算和年度决算报告、月度物业服务费用收支报告。
- 3、监督管理全体业主公共的物业管理服务资金和专项维修资金，按法定的审批权限规定审核专项物业服务季度支出和专项维修资金的使用申请报告。
- 4、按照本合同约定条款，监督审核委托乙方选聘的专项服务分包公司及专项服务分包合同。
- 5、尊重并支持乙方履行合同约定的各项专业管理服务工作的。
- 6、按合同约定向乙方按时足额划拨物业管理服务酬金与支出等约定费用。
- 7、协助乙方按合同规定向全体物业业主和使用人收取物业管理服务费和日常归集的物业专项维修资金，及时答复和审批乙方提出的年度、季度、紧急抢险工作计划和用款申请。
- 8、无偿为管理处人员办公提供物业管理及宿舍用房。
- 9、支持和协助乙方对违反物业管理法律法规及管理规约的行为进行管理，包括责令停止违章行为，要求赔偿经济损失，对无故不缴交费用或不改正违章行为的责任人进行催缴催改或法律诉讼。

乙方的权利与义务：

- 1、依法开展自主经营管理，使用公司统一的品牌形象、标识和服装，在本合同约定范





国内，自主实行公司统一的人事、财务、品质、培训、绩效考核、奖罚等制度管理，甲方不予干涉。

2、按合同约定，及时足额获取物业管理服务酬金等各项费用。

3、对违反法规和有损公共利益的行为进行制止和要求整改、赔偿，制止无效的乙方依法上报有关政府部门处理，甲方应予支持。

4、遵纪守法，遵守桃源村业主大会和甲方的决议和决定。

5、接受业主和甲方的监督，及时处理投诉，改进服务工作。

6、根据法规和合同委托，承担桃源村公共物业、场所、设施设备的定期、制度化保养和维修职责，承担桃源村安全防范、公共秩序和环境卫生及绿化的管理服务职责，按合同约定与甲方共管业主共有资金。

7、乙方依据桃源村停车场使用规定与使用协议，对桃源村车场机动车的行驶和停泊进行引导和管理，依法不承担车辆保管责任，但承担因乙方责任造成损害的法定责任。

第十二条 合同的终止、续约与双方争端的解决方式

1、双方约定并达成共识：物业管理是一种商业服务，应遵循市场经济的原则规律，本着公平、诚信的商业道德，双方合作互动，共同发展进步，实现双赢。

2、桃源村物业合同到期后，双方均有权平等选择去留，尊重对方的选择。同等条件下，乙方具有优先续聘权。合同到期前，甲方须完成组织召开表决是否续聘乙方的业主大会。如业主大会决定不续聘，合同到期，乙方应提前 30 天按政府、行业法规、填报固定资产、办公设备、家具、大厦资料、警用器材等交接清单，送业委会审核。合同到期后，双方应作好财务账目、扣款账号的验收移交。

3、乙方愿意续签合同，应在合同到期前 60 天，书面通知甲方。由甲方进行公示通报，召开业主大会进行表决确认，管理服务期间无重大失职过失，无财务弄虚作假，表决结果业主同意续签率达到法定条件的，由甲方直接同乙方续签合同。业主大会表决，业主大会同意续签率达不到法定条件，由甲方依法组织公开招聘物业服务公司。





4、桃源村财务管理制度涉及业主根本权益，本合同对甲乙双方及甲方代表的全体业主和物业使用人具有同等的法律约束力和履行合同的法定义务，若违反本合同中相关条款规定，由违约方承担法定的违约责任。

5、合同期满后，业主大会未能通过续聘乙方的决议，则乙方须按规定进行交接、撤离。新老物业管理公司的交接过渡期最长为 2 个月，乙方继续提供过渡期有偿物业服务。

6、在本合同履行期间，因不可抗力因素致使本合同无法履行的，可免除对方的履约责任，具体善后事宜由甲乙双方主协商处理，协商不成的按照有关法律规定处理。

7、甲方、乙方以及业主因物业服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，任何一方均可向法院提起诉讼。

8、一方单方解除合同的理由不充分的，另一方有权请求赔偿损失。

9、乙方未给予甲方交接过渡期而擅自停止物业管理服务的，应向甲方赔偿损失，损失难以计算的，按照全体业主一个月物业管理服务费总额计算。

第十三条 其他事项

1、本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

2、乙方可制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在小区管理规约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

3、本合同一式七份，甲方执两份，乙方执四份，政府主管部门备案一份，七份合同具有同等法律效力。本合同自甲乙双方签字并盖章起生效，对甲乙双方及桃源村小区全体业主具有法定的约束力。

甲方签章：

乙方签章：

负责人：

负责人：

合同附件 1：《桃源村业委会关于小区工程监督的流程规范》





合同附件 1:

《桃源村一、二期业委会关于小区工程监督的流程规范》

一、为实现桃源村小区工程（注：指需要动用小区专项维修资金、广告及租金收入等公共资金进行的工程）的公开透明，达到业委会与物业公司的科学分工与监督制衡，特制订本规范。

二、桃源村工程实行业主大会授权、业委会决策监督与物业公司具体操作之间相互衔接、相互制衡的流程。

三、业委会对桃源村工程招标或邀标进行监督，监督形式可为以下几种：

1、在工程招标或者邀标前，咨询相关公司、相关技术、相关市场行情并在小区内公开发布信息；

2、在工程招标或邀标过程中随时监督物业公司具体工作情况；

3、除非委托专业公司招标的项目，小区工程均可由业委会和物业公司联名，至少提前3天公布开标时间、地点，召开业委会公开会议，以现场表决方式公开进行开标；

四、除非委托专业公司招标，桃源村工程招标、邀标以及工程财务支出等工作由物业公司负责进行：

1、桃源村工程均须公开实行招标或邀标，招标或邀标经业主大会或业委会作出决策后，除非委托专业公司招标，都由物业公司负责进行招标或邀标具体工作，招标或邀标均须向业主至少公示5天，接受业主推荐有资质的公司参与平等竞标；

2、招标或邀标应依法至少达到3家或3家以上公司参与竞标，才可以由物业公司提请业委会组织公开会议进行开标；若达不到3家公司竞标的规模，物业公司应延长公开招标或者邀标的时间，直至达到3家或3家以上公司竞标；

3、物业公司应要求所有参与竞标的公司密封报价以供最终统一开标；

4、开标时间和地点由业委会与物业公司联名提前3天向业主公开；

5、开标会议由业委会与物业公司联合派员进行评标，评标人员由物业公司派出多数人





主导、业委会派出少数人员监督，双方共同决定中标单位。但若物业公司关联企业参与投标时，评标人员应由业委会派出多数人员主导、物业公司派出少数人员辅助定标；

6、开标之后，工程若需从专项维修资金账户中列支，由业委会会同物业公司从共管账户中支出；

7、工程合同的具体签署由物业公司根据业委会的书面授权文件进行，工程的监理由物业公司根据工程合同进行。

8、工程完工后验收环节须由业委会参与，经业委会书面同意、完备验收手续后才能竣工结算。





(五) 龙悦居四期前期物业服务合同、在管证明

在管证明 (2013 年 8 月至今, 在管证明签署日期: 2025 年 2 月 21 日)

在管证明

龙悦居四期小区自前期、入伙以来, 一直由深圳市龙城物业管理有限公司(现更名为龙城城市运营服务集团有限公司)进行管理, 与业主方深圳市住宅租赁管理服务中心签订了两次物业服务合同, 两次期限分别为: 2013年8月8日至2015年10月31日止、2015年1月1日至2016年7月8日止。因业委会暂未成立, 龙城物业管理有限公司(现更名为龙城城市运营服务集团有限公司)仍沿用前物业服务合同履行, 正式物业服务合同待业委会成立后签订。

特此证明。

深圳市龙华区民治街道
北站社区工作站
二〇二五年二月二十一日



深圳市住房和建设局官网查询在管企业为我司的截图证明，查询日期：2025 年 4 月 21 日

今天是2025年4月21日，星期一，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。IPv6

无障碍 进入关怀版 繁体版 手机版

深圳市住房和建设局

首页 信息公开 政务服务 互动交流

请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询

返回主题

物业项目名称

龙悦居四期

物业企业名称

物业企业名称

项目所在区名

项目所在区名

搜索

序号	物业项目名称	物业企业名称	项目所属区	项目类型
1	龙悦居四期	龙城城市运营服务集团有限公司	龙华区	住宅小区/商住一体



七、拟派项目负责人业绩情况表

2.拟派项目负责人业绩情况表			
序号	合同名称	总建设面积	合同签订日期或合同限期
1	南山区桃源村一、二期物业服务合同	72.85 万㎡	合同限期：2010.3.1 至今
2	深圳市南山区深云村物业服务合同	46.97 万㎡	合同签订日期：2022.6.30 合同限期：2022.7.1-2025.6.30
3	深圳市龙岗城市花园物业服务合同	11.49 万㎡	合同限期：2010.6.1 至今
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）项目负责人自认为最具代表性的住宅类物业管理业绩。（不超过 3 项，按列表取前 3 项，超出部分不予计取） 1、证明材料：提供业绩合同（合同中须体现项目负责人的名字和职务，否则须另行提供业主或相关主管部门出具的项目负责人任职证明）扫描件。 2、时间以合同签订日期或合同限期为准。			





(一) 南山区桃源村一、二期物业服务在管证明、业主出具的任职证明、合同

1、在管证明 (2010 年 3 月至今, 在管证明签署日期: 2025 年 4 月 20 日)

物业项目在管证明

深圳市南山区桃源村一二期小区属于政府保障性住房, 自 2010 年 3 月 1 日起由龙城城市运营服务集团有限公司(以下简称“该公司”)提供物业管理服务至今, 我单位对该公司提供的各项物业服务表示满意。原合同于 2018 年 12 月 31 日到期, 因项目须重新测算收支情况, 核定收费标准, 故新一轮招标工作尚在筹备中, 至确定新一轮招标的中标人之日前, 仍由龙城城市运营服务集团有限公司在管提供物业服务。

特此证明!

广东省深圳市南山区桃源村一、二期第七届业主委员会

2025 年 4 月 20 日

(2025.03.04-2030.03.03)

4403056636773





2、业主出具的任职证明 (2022.1-2023.2)

用户单位证明函

兹证明龙城城市运营服务集团有限公司以下员工：李淑姣（身份证号：410711198510230042），自 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 2 月服务于桃源村一二期物业管理处，担任项目经理一职，具有保障房小区物业管理相关工作经验，能够及时认真的完成各项工作任务。

特此证明！

广东省深圳市南山区桃源村一、二期第七届业主委员会

2025 年 4 月 20 日





3、合同 (2016.1.1-2018.12.31)

南山区桃源村一、二期物业服务合同

项目名称:深圳市南山区桃源村

合同编号:20151208

签订地点:深圳市南山区桃源村

签订日期:二〇一五年十二月八日





深圳市南山区桃源村一、二期物业服务合同

甲方：深圳市南山区桃源村第五届业主委员会

乙方：深圳市龙城物业管理有限公司

为保障桃源村一、二期物业服务正常进行，根据相关法律法规，甲乙双方平等、协商一致，按照桃源村业主大会决议，由乙方向桃源村提供专业服务，共同推动桃源村居住品质持续上升。

第一条 桃源村一、二期物业基本情况

座落位置：深圳市南山区龙珠大道南侧；

占地面积：41.78 万平方米；

建筑面积：72.85 万平方米（多层住宅 29.81 万 m²，高层住宅 30.59 万 m²，商铺 3.5 万 m²，其它 8.95 万 m²）；

物业类型：多层/高层住宅、商铺、综合楼、单身公寓。

第二条 桃源村一、二期物业服务项目

（一）房屋建筑本体共用部位（外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理；

（二）房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理；

（三）本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等）的维修、养护和管理；

（四）本物业规划红线内的附属配套服务设施（游泳池、商业网点、文化娱乐场所、多层停车场等）的维修、养护和管理；





- (五) 小区内公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运;
- (六) 交通、车辆行驶及停泊秩序的管理;
- (七) 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任);
- (八) 社区文化娱乐活动;
- (九) 物业及物业管理档案、资料;
- (十) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;
- (十一) 其它与物业管理及房屋增值保值有关的事项; 上述各项中因甲方原因而发生的委托管理范围之外的工作, 经甲方确认同意后可以由乙方代为开展, 所发生的费用在甲方认可的预算范围内由甲方支付。

第三条 桃源村一、二期物业服务费收支标准

(一) 乙方按以下标准向业主(住用户)收取物业服务费, 即按每月每平方米建筑面积多层(1-82 栋) 1.00 元, 高层 2.60 元, 多层商铺 2.1 元, 高层商铺 5.75 元执行。地面停车场每月每车位 110 元; 地下停车库及多层停车库每月每车位 250 元。临时停车按每天 20 元收取。房屋本体维修基金按每月每平方米建筑面积多层(1-82 栋) 0.15 元、高层 0.25 元收取。幼儿园及学校按法规及政府相关规定收取。管理费用按月收取, 收取时间于每月 5 日收取上月服务费; 桃源村物业服务费属全体业主共有, 实行“酬金制”的物业服务方式。

乙方每年 12 月 15 日前提交小区下一年度总开支预算, 由甲方进行公开审议。甲方每月应审核实际发生金额, 按时向乙方支付相应支出。甲方提交的年度预算及乙方每月批准支付金额, 应包括以下内容:

- 1) 管理处全体人员的工资、津贴、福利、奖金, 及法定的社保、加班费、工会费、教育费等薪酬费用(管理处主任年薪总费用最终由甲乙双方根据市场实际情况调整)。乙方确





每月专款专用，任何挪作他用或者用于桃源村小区以外人员的行为，都视同侵犯桃源村业主财产权，乙方承担双倍赔偿责任。

2) 经甲方核准的清洁、绿化、电梯维保、消防维护等外包服务费用。

3) 乙方酬金，按业主委员会月例会会议审定的共管账户支付金额（除按各种法定税费之外）的 10% 计提。

4) 桃源村所有收支都由双方共同监管，节余归全体业主所有，所有收支细目均在小区内公示，公开透明接受业主监督。

（二）、甲方可以聘请专业机构对小区物业服务费用年度预决算和具体收支情况进行审计，所需费用依法计入物业服务费支出，乙方依法配合。

（三）、桃源村一、二期物业服务费同业主缴纳的专项维修资金依法分别管理。

物业服务费收入由乙方按月代收后，连同停车费、广告费、场地租金等公共收益，在代收行为发生半个月內，须全部存入双方联名共管账户。

桃源村一、二期所有专项维修资金，依法由深圳市专项维修资金管理中心统一管理，按法定程序使用。根据相关法规，桃源村业主大会已批准日常缴纳的专项维修资金中 30% 的金额，在市主管部门审批后，可留在双方联名共管账户中，由双方均同意后依法使用。

（四）、甲方业主应自觉按时缴纳物业服务费。逾期欠费业主将按每日千分之三的标准计算违约金。甲方同意，乙方有权对欠费期超过 6 个月的业主进行公示通报；对欠费期超过 12 个月的业主，应提起诉讼进行追讨。

（五）、乙方每月向甲方通报业主欠费的详细情况，严重欠费者应在小区内公示。物业服务费属全体业主共有，业主欠费将侵害业主共同利益，甲乙双方反对任何人在桃源村拖欠物业服务费。

（六）、对于拖欠物业服务费的情况，乙方应在本合同有效期期间、在法律追诉期内，及时提起诉讼，否则即为对全体业主造成损失，承担相应赔偿责任。诉讼相关费用经甲方同意后，可从物业服务费列支。





第四条 财务管理制度

1、乙方为桃源村一、二期业主共有的物业管理资金提供代收、代支等各项财务管理服务，物业管理资金包括业主缴交的物业服务费、停车场停车服务费、公共物业租金、利用公共部位获取的广告费等全部收入。

2、经业主大会同意，桃源村一、二期物业管理资金由桃源村业主委员会和桃源村管理处名义共同开设独立帐户管理，并由双方互留银行印鉴。所有资金支出均须双方审核、同意。该账户任何使用申请均须由乙方在每月业委会会议至少3天之前提出申请，甲方是否批准支出申请，须在每月定期会议上公开讨论并作出决定。

3、小区所有费用收支应遵循合法、公开及费用与服务水平相适应的原则。为落实甲方事前、事中、事后全面有效监管，小区开支按如下办法监管：

1) 每年12月15日之前，乙方按桃源村实际情况及业主需求，确定下年度小区定岗定编数量（人员薪酬总额须经甲方审核批准，外包服务费按照经甲方审核确认的分包合同约定金额），并制定下年度物业服务预算方案，经甲方审核并公示后实施。每年初乙方提交上年度所有费用收支决算，经甲方审核后公布。

2) 每月初在业委会会议审定之后，双方从共管账户向乙方支付本合同第三条第1款约定的各项支出，并审核上个月财务收支明细。

小区公共水电费用按托收协议，由自来水公司、供电局等单位依实际用量定期从双方共管帐户划款。

3) 桃源村一、二期小区其他开支，包括日常维修维护开支、文化活动费用、办公费和因法定最低工资标准变化而导致薪酬增加等预算，由乙方提前制定方案，报业委会会议审批。

4) 紧急抢修工程方案由乙方临机处置，但事后须提交甲方审核并向业主公布，相应费用由乙方代支，次月业委会会议后统一从共管账户支付。

第五条 合同期限





本物业服务合同经双方签署同意，并经业主大会批准后，自业主大会批准之日起，合同有效期叁年，有效期自二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。

第六条 物业服务项目分包合同和涉及业主直接利益的重要合同

1、乙方可将小区的清洁、绿化、电梯等特种设备维保等外包给专业公司，乙方对分包服务的效果承担责任。

2、为避免发生利益输送、确保公平招标，外包服务均由乙方主导实行公开招标，甲方进行监督；所有外包合同必须由业主委员会审核同意。

3、所有外包服务合同和广告费、场地出租等所有收入合同，均不得违背本物业服务合同约定，并须提前报甲方审批同意并公开发布后实施。甲方审核若确认有必要重新招标的，按本合同约定程序公开招标。在相关外包服务招标工作完成前，乙方应协调有关公司做好服务及交接工作。

第七条 桃源村一、二期物业专项维修资金的管理

1、桃源村一、二期专项本体维修资金按政府确定的收费标准，高层为每平方米 0.25 元/月，多层为每平方米 0.15 元/月由业主缴纳，由乙方代收。

近几年桃源村一、二期专项维修资金使用情况待第三方审计结束后，报区主管部门审核。在 2015 年年底前，以后每月按时向专金局转存。

2、由开发商直接缴纳给市住房专用基金管理中心的桃源村公用设施专项维修资金依法归全体业主所有，其使用程序按照有关法规执行。

3、小区专项维修资金收支账目，由乙方制定收支明细，于每季度次月首次业主委员会月例会前向甲方报送，并经甲方审核后在小区内向业主公布。

4、桃源村一、二期物业管理日常维护范围是：维修更换和日常检测公共区域照明灯具、对讲主机、信报箱、公共主体排污下水管道、空调风扇、公共通道门禁门锁、各类机电及供水设备、消防设施等。乙方须确保以上公共设施设备维护达标、正常运行。

第八条 业主共有物业收入及其管理





1、桃源村一、二期机动车辆停车收费按照政府部门有关规定执行，所有停车费收入与物业费收入统一全部进入共管账户。非机动车辆须在小区指定地点免费停放。乙方应确保小区所有车辆有序停放。

2、任何非执行公务的车辆在桃源村停放，须一律缴费。对“霸王车”停放行为，由乙方协助甲方向纪检监察部门举报，并诉诸媒体曝光。

3、桃源村一、二期所有广告设置、公共场所出租均须经甲方批准，所有相应收入须第一时间进入双方共管账户。

4、桃源村一、二期需要动用专项维修资金、广告及租金收入等公共资金进行的工程，均须按照《桃源村业委会关于小区工程监督的流程规范》（见合同附件）规定的程序进行，实行双方相互制衡，接受业主监督。

第九条 物业服务考核

一、服务质量考核

1、考评指标共 100 分，包括业主考评（占 80 分）和业委会直接检查（占 20 分）。

2、业主考评实行 1 户 1 票，不计票权。业主考评时，对“房屋设备维护、安全管理、清洁卫生、绿化养护、总体服务”等 5 项物业服务质量，分别在 10 分（最佳）到 0 分（最差）之间进行评分。

业主考评由业主委员会组织通过书面形式投票；区域收发表决票，但接受所有业主考评至少百分之二十业主参与方为有效。业主考评每年最多举办 2 次、至少举办 1 次，考评结果取平均分作为年度考评结果。

3、业委会直接检查总分 20 分，由甲方日常跟踪小区业主投诉处理及监督检查情况作出，实行负分制管理，经委员或秘书提议交每月业委会会议审议，如果多数委员同意在会议通告中公开批评，每次（每项）扣 1 分，一年累计最高扣 20 分。

4、根据年度考评结果，分别实施以下措施：

1) 视年度考核结果，甲方向乙方追加发放该合同年度小区共管账户支付金额 20 万酬





金，具体为达到 65 分不足 70 分不奖励不罚款，达到 70 分不足 75 分加发 10 万，达到 75 分以上加发 20 万。甲方允许乙方从物业服务费账户中额外提取人员相应奖金。相关奖励须用于乙方具体人员奖励，奖励方案经甲方审批后向业主公示。

2) 若考评总分达到 60 分不足 65 分，由甲方发布考评合格公告。

3) 若考评总分仅达 50 分不足 60 分，由甲方发布考评不合格公告，不对乙方进行扣罚。连续两次考评总分仅达 50 分不足 60 分的，在甲方发布第二次考评公告之日起一周内，乙方须从酬金中向物业服务费账户缴纳 10 万元罚金。

4) 若考评总分仅达 40 分不足 50 分，由甲方发布考评不合格公告，并对乙方进行扣罚。乙方须于甲方发布公告之日起一周内，从酬金中向物业服务费账户缴纳 10 万元。连续两次考评总分仅达 40 分不足 50 分的，在甲方发布第二次考评公告之内起一周内，向物业服务费账户缴纳 20 万元。

5) 若考评总分连续三次低于 40 分，除按照以上条款进行扣罚外，甲方须召开业主大会，表决是否解聘现有物业公司并公开招聘新的物业公司。乙方承诺按时缴纳罚金并服从、执行业主大会决定。

二、经营考核

1) 根据年初财务预算收支，年终进行结算考核情况，对收入超出部分及成本节余部分，甲方允许从物业服务费中提取一定比例费用奖励乙方，如乙方在管理过程中造成浪费超出预算部分，甲方需从物业酬金中提取同等比例费用处罚乙方。

第十条 物业服务其它约定

1、乙方配合甲方业主委员会的正常监督、维权活动。包括配合甲方随时检查小区监控录像内容，确保甲方公告在小区内完整、有效张贴，在规定期限内若公告发生被撕毁或丢失等情况，及时补贴公告等。乙方有责任维护小区业主实名署名提出建议与意见的权利，并及时制止撤除小区内各类不署名的乱张贴。

2、乙方须定期清理小区室内外公共通道的杂物，保持公共楼道不被私人占用，保持消





方通道畅通。

3、乙方工作人员玩忽职守、敷衍了事、不能胜任职责，造成业主重大损失或遭业主多次投诉，经业委会核实并出具书面通知，乙方应予撤换，不得在桃源村小区继续工作。甲方对乙方派驻的管理处主任及主要工作人员的任选有监督及建议权。

第十一条 甲乙双方的权利与义务

甲方的权利与义务：

- 1、对乙方的物业管理服务质量实施监督，并就桃源村物业管理服务的有关问题向乙方提出意见或整改建议。
- 2、审议批准乙方提交的桃源村小区年度物业管理服务工作计划、年度物业服务资金收支预算和年度决算报告、月度物业服务费用收支报告。
- 3、监督管理全体业主公共的物业管理服务资金和专项维修资金，按法定的审批权限规定审核专项物业服务季度支出和专项维修资金的使用申请报告。
- 4、按照本合同约定条款，监督审核委托乙方选聘的专项服务分包公司及专项服务分包合同。
- 5、尊重并支持乙方履行合同约定的各项专业管理服务工作的。
- 6、按合同约定向乙方按时足额划拨物业管理服务酬金与支出等约定费用。
- 7、协助乙方按合同规定向全体物业业主和使用人收取物业管理服务费和日常归集的物业专项维修资金，及时答复和审批乙方提出的年度、季度、紧急抢险工作计划和用款申请。
- 8、无偿为管理处人员办公提供物业管理及宿舍用房。
- 9、支持和协助乙方对违反物业管理法律法规及管理规约的行为进行管理，包括责令停止违章行为，要求赔偿经济损失，对无故不缴交费用或不改正违章行为的责任人进行催缴催改或法律诉讼。

乙方的权利与义务：

- 1、依法开展自主经营管理，使用公司统一的品牌形象、标识和服装，在本合同约定范





国内，自主实行公司统一的人事、财务、品质、培训、绩效考核、奖罚等制度管理，甲方不予干涉。

2、按合同约定，及时足额获取物业管理服务酬金等各项费用。

3、对违反法规和有损公共利益的行为进行制止和要求整改、赔偿，制止无效的乙方依法上报有关政府部门处理，甲方应予支持。

4、遵纪守法，遵守桃源村业主大会和甲方的决议和决定。

5、接受业主和甲方的监督，及时处理投诉，改进服务工作。

6、根据法规和合同委托，承担桃源村公共物业、场所、设施设备的定期、制度化保养和维修职责，承担桃源村安全防范、公共秩序和环境卫生及绿化的管理服务职责，按合同约定与甲方共管业主共有资金。

7、乙方依据桃源村停车场使用规定与使用协议，对桃源村车场机动车的行驶和停泊进行引导和管理，依法不承担车辆保管责任，但承担因乙方责任造成损害的法定责任。

第十二条 合同的终止、续约与双方争端的解决方式

1、双方约定并达成共识：物业管理是一种商业服务，应遵循市场经济的原则规律，本着公平、诚信的商业道德，双方合作互动，共同发展进步，实现双赢。

2、桃源村物业合同到期后，双方均有权平等选择去留，尊重对方的选择。同等条件下，乙方具有优先续聘权。合同到期前，甲方须完成组织召开表决是否续聘乙方的业主大会。如业主大会决定不续聘，合同到期，乙方应提前 30 天按政府、行业法规、填报固定资产、办公设备、家具、大厦资料、警用器材等交接清单，送业委会审核。合同到期后，双方应作好财务账目、扣款账号的验收移交。

3、乙方愿意续签合同，应在合同到期前 60 天，书面通知甲方。由甲方进行公示通报，召开业主大会进行表决确认，管理服务期间无重大失职过失，无财务弄虚作假，表决结果业主同意续签率达到法定条件的，由甲方直接同乙方续签合同。业主大会表决，业主大会同意续签率达不到法定条件，由甲方依法组织公开招聘物业服务公司。



4、桃源村财务管理制度涉及业主根本权益，本合同对甲乙双方及甲方代表的全体业主和物业使用人具有同等的法律约束力和履行合同的法定义务，若违反本合同中相关条款规定，由违约方承担法定的违约责任。

5、合同期满后，业主大会未能通过续聘乙方的决议，则乙方须按规定进行交接、撤离。新老物业管理公司的交接过渡期最长为 2 个月，乙方继续提供过渡期有偿物业服务。

6、在本合同履行期间，因不可抗力因素致使本合同无法履行的，可免除对方的履约责任，具体善后事宜由甲乙双方主协商处理，协商不成的按照有关法律规定处理。

7、甲方、乙方以及业主因物业服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，任何一方均可向法院提起诉讼。

8、一方单方解除合同的理由不充分的，另一方有权请求赔偿损失。

9、乙方未给予甲方交接过渡期而擅自停止物业管理服务的，应向甲方赔偿损失，损失难以计算的，按照全体业主一个月物业管理服务费总额计算。

第十三条 其他事项

1、本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

2、乙方可制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在小区管理规约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

3、本合同一式七份，甲方执两份，乙方执四份，政府主管部门备案一份，七份合同具有同等法律效力。本合同自甲乙双方签字并盖章起生效，对甲乙双方及桃源村小区全体业主具有法定的约束力。

甲方签章：

乙方签章：

负责人：

负责人：

合同附件 1：《桃源村业委会关于小区工程监督的流程规范》



合同附件 1:

《桃源村一、二期业委会关于小区工程监督的流程规范》

一、为实现桃源村小区工程（注：指需要动用小区专项维修资金、广告及租金收入等公共资金进行的工程）的公开透明，达到业委会与物业公司的科学分工与监督制衡，特制订本规范。

二、桃源村工程实行业主大会授权、业委会决策监督与物业公司具体操作之间相互衔接、相互制衡的流程。

三、业委会对桃源村工程招标或邀标进行监督，监督形式可为以下几种：

1、在工程招标或者邀标前，咨询相关公司、相关技术、相关市场行情并在小区内公开发布信息；

2、在工程招标或邀标过程中随时监督物业公司具体工作情况；

3、除非委托专业公司招标的项目，小区工程均可由业委会和物业公司联名，至少提前3天公布开标时间、地点，召开业委会公开会议，以现场表决方式公开进行开标；

四、除非委托专业公司招标，桃源村工程招标、邀标以及工程财务支出等工作由物业公司负责进行：

1、桃源村工程均须公开实行招标或邀标，招标或邀标经业主大会或业委会作出决策后，除非委托专业公司招标，都由物业公司负责进行招标或邀标具体工作，招标或邀标均须向业主至少公示5天，接受业主推荐有资质的公司参与平等竞标；

2、招标或邀标应依法至少达到3家或3家以上公司参与竞标，才可以由物业公司提请业委会组织公开会议进行开标；若达不到3家公司竞标的规模，物业公司应延长公开招标或者邀标的时间，直至达到3家或3家以上公司竞标；

3、物业公司应要求所有参与竞标的公司密封报价以供最终统一开标；

4、开标时间和地点由业委会与物业公司联名提前3天向业主公开；

5、开标会议由业委会与物业公司联合派员进行评标，评标人员由物业公司派出多数人





主导、业委会派出少数人员监督，双方共同决定中标单位。但若物业公司关联企业参与投标时，评标人员应由业委会派出多数人员主导、物业公司派出少数人员辅助定标；

6、开标之后，工程若需从专项维修资金账户中列支，由业委会会同物业公司从共管账户中支出；

7、工程合同的具体签署由物业公司根据业委会的书面授权文件进行，工程的监理由物业公司根据工程合同进行。

8、工程完工后验收环节须由业委会参与，经业委会书面同意、完备验收手续后才能竣工结算。



(二) 深圳市南山区深云村物业服务项目业主出具的任职证明、合同

1、业主出具的任职证明 (2023.3-2023.9)

用户单位证明函

龙城城市运营服务集团有限公司 李淑姣 同志，自 2023 年 3 月起至今一直任职于 深圳市深云村 物业管理处 (建筑面积 46.97 万平方米)，担任项目经理一职，具有住宅小区项目负责人物业管理工作经验。

任职期间，能够严格按照有关的物业管理法律法规和双方签订的物业管理会同要求完成各项日常工作，在履行义务的过程中，能紧密配合业主完成各项物业服务工作，各项工作安排科学合理，得到业主好评。

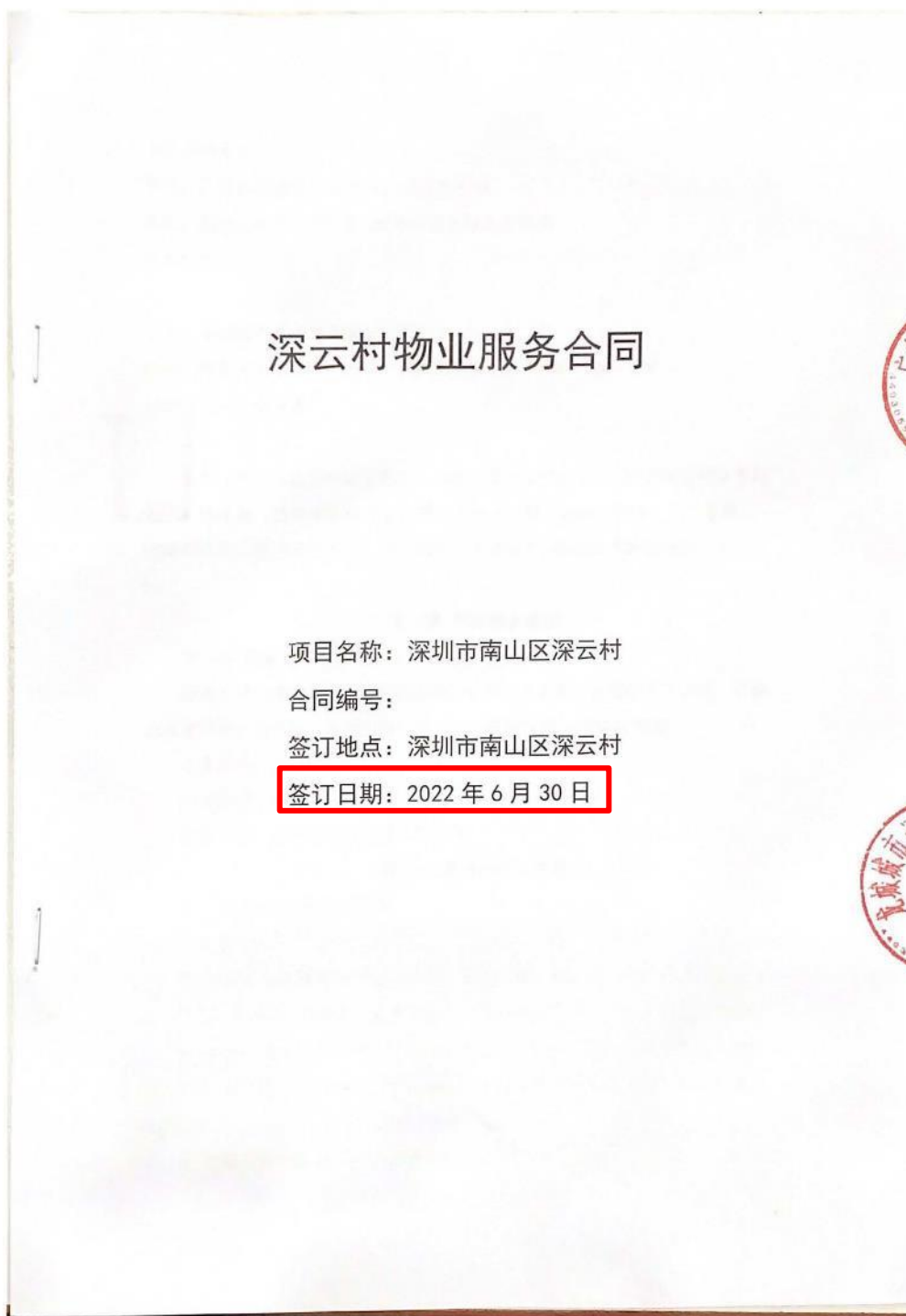
深圳市南山区深云村第二届业主委员会

2023 年 9 月 30 日





2、深云村物业服务合同





本合同当事人

甲方：广东省深圳市南山区深云村业主大会

地址：深圳市南山区深安路 28 号深云村综合服务楼

授权代表：王仁魁

乙方：龙城城市运营服务集团有限公司

地址：深圳市南山区深安路 28 号深云村综合服务大楼一楼、三楼

法定代表人：徐永平

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《深圳经济特区物业管理条例》等法规、规章和政策规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就深圳市南山区深云村项目（以下简称“本项目”）物业管理相关事项订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

座落位置：深圳市南山区安托山西片北侧，本住宅区北面临北环大道、东面为拟建的安托山公园、南面为沙河建工村、西面为深云路至北环路；

占地面积：13.76 万平方米；

建筑面积：46.97 万平方米；

物业类型：高层住宅、商铺、综合楼。

第二章 服务内容与质量

第二条 物业管理服务事项

在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- 1、房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备房等）的维修、养护和管理。
- 2、房屋建筑本体共用设施设备（落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、加压供水设备、智能化系统、供配电系统、楼内消防设施设备、电梯等）的维修、养护和管理。
- 3、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备（道路、化粪池、





沟渠、池、井、室外泵房、路灯、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本物业管理区域内的配套服务设施(商业网点、社区文化娱乐中心、社区健康服务中心)的维修、养护和管理。

5、公共环境(包括公共场地、公厕、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、绿化养护、垃圾的收集、清运等。

6、交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

7、配合和协助当地公安机关进行本物业管理公共区域的安全防范和巡视工作(不含住户人身、财产保险保管责任)

8、组织社区文化活动。

9、物业及物业管理档案、资料的管理。

10、法律、法规规定由物业服务企业提供的其他物业管理事项。

第三条 服务质量

1、乙方提供的物业管理服务应达到本项目招标规定和乙方投标承诺的质量标准。

2、乙方应根据本合同约定的物业管理服务事项制定出本物业管理分项标准(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)。

第四条 本项目小区内的单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护或其他特约服务,服务内容和费用由双方另行商定

第三章 服务费用及物业服务用房

第五条 物业服务费用

1、本项目物业服务费的计费方式为酬金制,乙方有权每月从项目实际支出中计提【10%】作为本项目管理的酬金。

2、乙方按下列标准向本项目业主或物业使用人收取物业服务费,即:

(1)高层住宅楼统一按每月每平方米【2.55】元收取;

(2)商业物业按每月每平方米【6.37】元收取;

(3)幼儿园及学校按法规及政府相关规定执行;

(4)本项目已竣工但尚未出售,或者因开发单位原因未能按时交给物业买受人的物业,开发商应按前款规定交纳物业服务费。空置房的物业服务费由产权方/业主/物业使用人前款规定全额缴纳(政府有相关执行标准的按照相关标准执行)





行)

3、物业区域内,供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位应向最终用户收取有关费用。乙方接受市政公用事业服务单位委托代收上述费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,不得限制或变相限制业主或物业使用人购买。

4、物业服务费按月收取,业主/物业使用人应于每月5日前缴纳本月物业服务费用。

5、合同期限内发生物业服务费需要调整情形的,甲方和乙方应当遵循政府相关法规政策规定,协商议定新的物业服务费收费标准。

6、下列项目支出应列入物业服务支出,不得重复计算:

- (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) 清洁卫生费用;
- (4) 绿化养护费用;
- (5) 公共秩序维护费用;
- (6) 物业共用部位水、电费用;
- (7) 用于物业管理的固定资产折旧及办公费用;
- (8) 物业共用部位、共用设施设备的保险费用及公众责任保险费用;
- (9) 必要的社区文化、体育活动费用;
- (10) 业主大会、业主委员会的工作费用(包括筹备工作费用);
- (11) 酬金;
- (12) 经本项目业主大会或业主委员会同意的其他费用。

第六条 在物业管理期限内,甲方向乙方免费提供 613.76 平方米的物业服务办公用房。

第七条 公布物业服务资金

乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金(包括管理服务费、专项维修资金)年度预决算,并每季度公布物业服务资金的收支情况。

第四章 配套物业的经营与管理

第八条 有关物业权益及收费





1、甲方委托乙方对本项目进行经营管理，乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施所得收益纳入物业服务费收入；

2、本项目内的商业物业、幼儿园、停车场（库）、游泳池、网球场等配套物业，属政府相关单位所有的政府资产。其收益分成及管理具体事项，由政府相关单位与乙方另行约定。

3、乙方按地面停车场每月每车位 110 元，地下停车库及多层停车库每月每车位 250 元的标准，向车位使用人收取；市政府价格主管部门另有标准规定的，执行其规定。

4、乙方应与停车场（库）车位使用人签订书面停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第五章 双方权利义务

第九条 甲方的权利和义务

- 1、审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方有建议、督促的权利。
- 4、审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- 5、不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- 6、提供符合办公要求的物业服务用房，由乙方无偿使用。
- 7、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 8、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 9、按照相关规定交纳、使用和续筹物业专项维修资金。
- 10、对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人，应督促其交纳。
- 11、有关法律、法规、规章和《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

第十条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、如规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，不得损害甲方和业主的合法权益，获取不当利益。





2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业管理的服务项目、服务内容服务标准，测算物业服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同约定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

4、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托第三人或转交给其他单位或者个人。

5、有权依照本合同约定计提酬金。

6、按照有关法规政策规定，配合政府做好相关管理工作。

7、接受甲方的监督、指导。

8、不得擅自占用本物业的共用设施设备和场地，并不得擅自改变其使用功能。如需在本物业管理区域内改扩建完善配套项目，应当报甲方和有关部门批准后方可实施。

9、建立物业管理档案和业主档案，依照相关规定严格执行档案管理制度。

10、按照业主需求和本物业管理区域特点，组织社区文化活动，开展便民服务工作。

11、遵守安全生产的有关规定，制定物业管理区域内安全防范应急预案，主要包括火灾紧急处理预案、易燃气体泄漏应急处理预案、跑水及漏水应急处理预案、电梯故障突发性事件应急预案、治安突发事件应急预案、突发性自然灾害（台风、暴雨）应急预案、传染病疫情突发事件应急预案等。

12、本合同到期终止时，深云村业主大会不再续聘乙方的，乙方应当依照相关法律、法规规定的要求，在合同终止七日内，向业主委员会或者业主大会新选聘的物业服务企业移交物业相关资料和业主相关资料，并配合依法选聘的物业服务企业接管。乙方不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出。

13、乙方可采取规劝、告示、协议等必要措施，制止业主、物业使用人违反本项目临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

14、乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，





及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

15、乙方应与装饰装修房屋的业主或物业使用人签订书面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、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第六章 专项维修资金

第十一条 本物业专项维修资金的缴纳标准及管理使用等，按照政府相关法规政策规定执行。本项目的专项维修资金按照住宅（带电梯）建筑面积每平方米每月 0.25 元收取，由业主按时缴纳，甲方有义务督促业主缴交上述资金并监督资金的使用情况。

遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法代收日常收取的物业专项维修资金，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。

乙方每半年公布一次物业专项维修资金的使用情况。

第七章 违约责任

第十二条 违约责任

1、甲方违反本合同的约定，造成乙方未达到规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的违约责任。

2、乙方违反本合同的约定，造成不能达到服务标准或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的违约责任。

3、业主/物业使用人逾期缴纳物业管理费用的，每逾期一日，应按照日万分之五的标准向甲方支付逾期违约金。

4、以下情形乙方不承担责任：

- (1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- (2) 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；
- (3) 因维护保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- (4) 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





共用设施设备运行障碍造成损失的；

(5) 法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

第九章 合同期限

第十三条 合同期限

1、本合同期限为【叁】年，自【2022】年【7】月【1】日至【2025】年【6】月【30】日。三年期满后，双方无异议，合同期可延长两年，双方另行签订书面物业管理服务合同。

2、本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前3个月书面通知甲方。双方同意续签，应于本合同到期前30日内签署新的物业服务合同。

第十章 其他事项

第十四条 其它事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议或文件，补充协议或文件与本合同具有同等效力。如果出现补充的内容与本合同有不符的，应以补充协议为准。

2、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任，并按有关法规政策规定及时协商处理。

3、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，提请本项目所在地的法院诉讼解决。

4、本合同所附附件为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、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给本项目业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或其指定单位代管。

6、本合同和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十五条 本合同一式六份，甲方执两份，乙方执三份。物业管理主管部门（备案）一份，均具有同等法律效力。

第十六条 本合同自甲乙双方签订之日起生效。





甲方：广东省深圳市南山区深云村业主大会

授权代表：

签署时间：2022.6.30



乙方：龙城城市运营服务集团有限公司

法定代表人：

签署时间：2022.6.30





(三) 深圳市龙岗城市花园物业服务在管证明、业主出具的任职证明、合同

1、在管证明 (2010.6.1 至今)

物业在管证明

龙城城市运营服务集团有限公司自 2010 年 6 月 1 日起为城市花园小区提供物业管理服务，原合同于 2022 年 5 月 31 日到期，因续签的新合同仍未签订，至今仍由龙城城市运营服务集团有限公司在管提供物业服务。

特此证明！

广东省深圳市龙岗区龙岗城市花园第七届业主委员会

2025 年 4 月 21 日





2、业主出具的任职证明 (2023.10-2024.6)

用户证明

龙城城市运营服务集团有限公司李淑姣同志，自2023年10月至2024年6月担任深圳市龙岗区中心城城市花园小区物业项目负责人一职，具有较好的住宅类物业管理经验。在服务期间，工作表现优秀，有责任心、敬业精神，沟通协调能力良好，能够严格按照合同约定按质按量地完成物业管理工作，各项工作安排科学合理。

特此证明！

广东省深圳市龙岗区龙岗城市花园第七届业主委员会



2025年1月3日





3、合同 (2019.6.1-2022.5.31)

物业服务合同

本合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：深圳市龙岗区中心城城市花园第六届业主委员会

受委托方（以下简称乙方）：深圳市龙城物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、国务院第 379 号令《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对城市花园实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：深圳市龙岗区中心城龙福路 288 号

占地面积：8.15 万平方米

建筑面积：114883.59 万平方米

物业类型：多层/高层住宅

第二条 委托管理事项

- 1、房屋建筑专项共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房）等的维修、养护和管理。
- 2、房屋建筑专项共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备等）的维修、养护、管理和运行服务。
- 3、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、灯、自行车房棚、停车场）的维修、养护和管理。
- 4、本物业规划红线内的配套服务设备（球场、游泳池等）的维修、养护和管理。
- 5、公共场地、房屋建筑物共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。
- 6、交通、车辆行驶停泊及进出大门的管理。
- 7、保护业主财产安全、保安工作配合和协助当公安机关进行安全监控和巡视等保安工作（但不含人身、财产保险保管责任）。
- 8、负责管理本物业社区文化娱乐活动。
- 9、物业及物业管理档案、资料。





10、法规和政策由物业管理公司管理的其它事项。

第三条合同期限

本合同期为叁年。自二零一九年六月一日起至二零二二年五月三十一日止。

第四条甲方权利和义务

- 1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。
- 2、对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，对小区的公共设施（部位）损坏，造成重大经济损失或重大安全问题，甲方有权要求乙方限期整改并赔偿损失，如整改不力或事故性质特别恶劣，甲方可以通过业主大会决定是否终止合同。
- 3、委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金。
- 4、甲方按物业条例规定，提供相应面积的管理用房。
- 5、甲方应按规定催促开发商向乙方提供本物业所需的物业管理档案、资料（工程建设竣工资料，住用户资料），并在乙方管理期满时予以收回。
- 6、协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
- 7、协助乙方做好物业管理工作宣传教育、文化活动。
- 8、国家和地方法规规定甲方的其他权利和义务。
- 9、当物业服务费收取标准低于市场价时，应支持乙方提出请求。
- 10、甲方应向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，物业管理用房的建筑面积为 230 平方米。

第五条乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害业主的合法权益，获取不当利益。
- 2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。
- 3、负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定

观城苑
物业管理处
2019年6月1日





后由乙方组织实施。

4、有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理。

5、有权选聘专营公司承担本物业的专项和物业管理业务并支付费用，但不准将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

6、接受物业管理主管部门及有关政策部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

7、以栋为单位建立专项维修资金账目，至少每 3 个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目和专项维修资金的收支账目。

8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，不得擅自改变绿化品种、布局及景点，如需在本物业内改扩建完善配套项止或改变绿化品种布局，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

9、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

10、开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

11、本合同终止时，乙方须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产。业委会成立前乙方已形成的固定资产和用管理服务费用收入以外的经费购置的资产，不列入业主共有资产，其资产用于为业主服务时，其费用和折旧由管理服务费用中支出。

12、负责辖区内的秩序维护工作，但不承担对业主/非业主使用人的人身、财产的保安保险义务（另有专门合同规定除外）。

第六条 管理服务费用

1、本物业的管理服务费在政府指导价范围内按业主大会决议通过的标准住宅 1元 /平方米/月，商铺 2.2元 /平方米/月收取，业主/物业使用人应在每月 15 日之前缴纳本月的管理服务费用。合同期内，如需变更收费标准按政府有关规定与甲方协议上浮收费标准。

2、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其它特约服务，采取有偿服务方式计收。

3、房屋建筑（专项）的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在物业专项维修资金中支付。依据深圳市政府相关规定物业专项维修资金的收取按 0.15元 /平方米/月的标准执行，甲方





有义务督促业主缴交上述资金并配合维护。

4、管理服务费用和专项维修资金收费标准由政府物业部门核定的标准调整。

5、车位使用人按照 100 元/月的标准向乙方缴纳停车服务费，临时停车服务费由乙方按照《深圳市机动车停放服务收费管理办法》规定向车位使用人收取，停车服务费的收入用于弥补物业管理成本。

6、本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方经营及管理，经营收入用于弥补物业管理成本。

7、深圳市龙城物业管理有限公司委托深圳市龙城物业管理有限公司城市花园管理处开票和收取管理费。

第七条违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予相关补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，按法规规定由相关责任人承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

4、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

5、业主/物业使用人应按照缴纳管理服务费用，逾期缴纳的，每逾期一日，应按照未付金额的日万分之五的标准向乙方支付逾期利息。

第八条其它事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续签合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投票资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，可以不进行招投标而直接续签合同。



4、本合同在执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

5、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，向物业管理项目所在地法院申请诉讼解决。

6、本合同正本一式五份，甲、乙双方各执两份，物业管理主管部门一份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

代表：

签订日期：2019年6月1日



乙方签章：

代表：

签订日期：2019年6月1日



永平徐

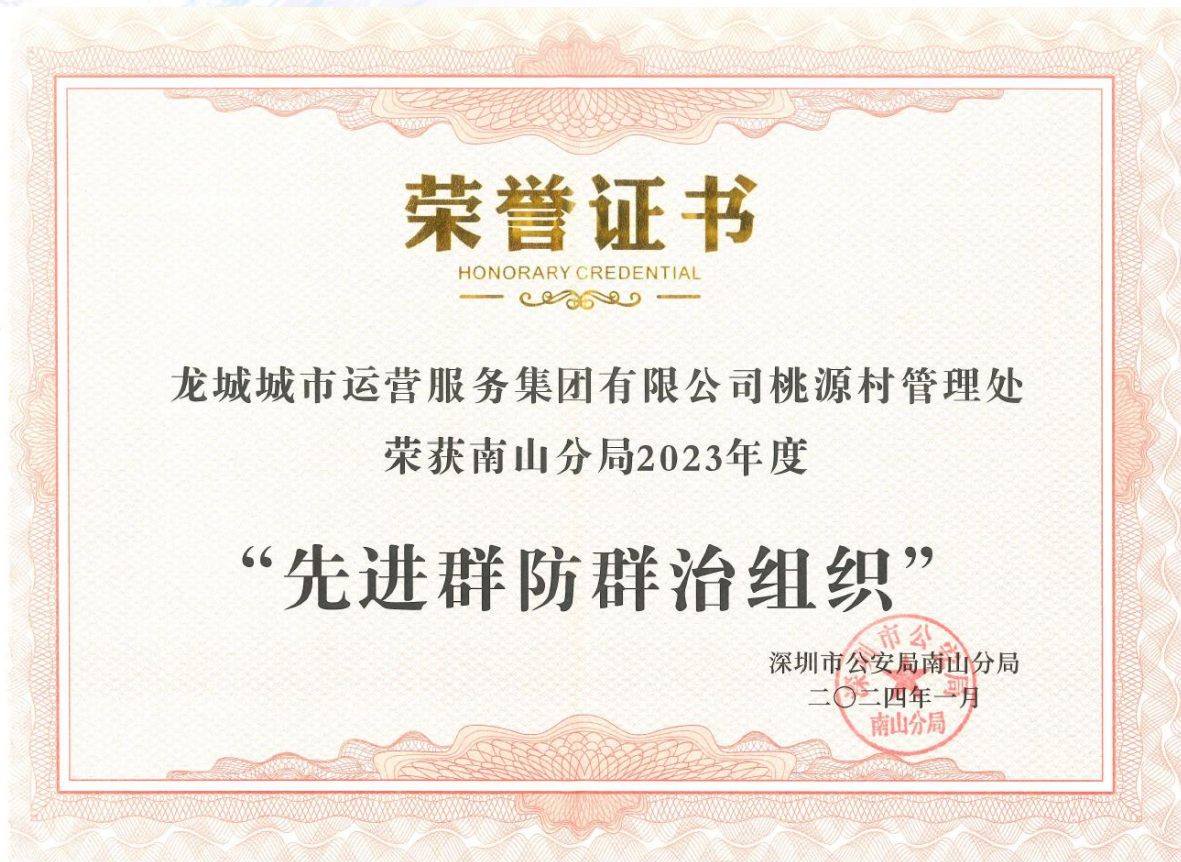
八、企业荣誉情况

3. 企业荣誉情况情况表			
序号	荣誉名称	颁发机构	颁发日期
1	南山区 2023 年度杰出物业企业	深圳市南山区住房和建设局	2024 年 3 月
2	先进群防群治组织	深圳市公安局南山分局	2024 年 1 月
3	先进保安组织	深圳市公安局龙岗分局	2024 年 5 月
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）企业荣获的物业管理类项目荣誉。 （不超过 3 项，按列表取前 3 项，超出部分不予计取） 注：提供相关证书扫描件，时间以荣誉证书颁发日期为准。			

(一) 深圳市南山区住房和建设局颁发的“南山区 2023 年度杰出物
业企业”荣誉证书



(二) 深圳市公安局南山分局颁发的“2023 年度先进群防群治组织”荣誉证书





(三) 深圳市公安局龙岗分局颁发的“先进保安组织”荣誉证书



九、管理服务项目（荣誉）情况表

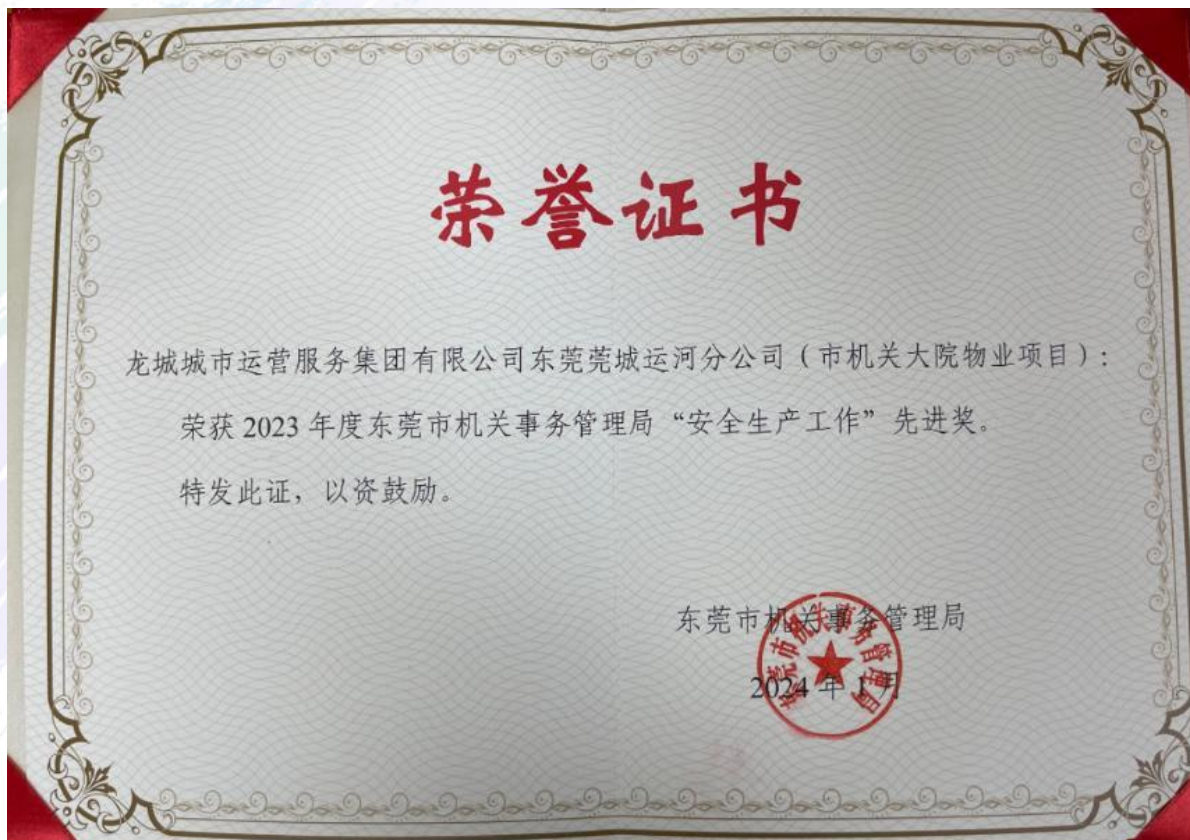
4.管理服务项目（荣誉）情况表				
序号	管理服务项目名称	荣誉名称	颁发机构	颁发日期
1	桃源村三期	优秀物业管理项目	深圳市南山区住房和建设局	2024 年 3 月
2	东莞市机关大院	安全生产工作先进奖	东莞市机关事务管理局	2024 年 1 月
3	阜阳市民中心及规划展示馆	2024 年度优秀项目	阜阳市数据资源管理局	2024 年 12 月 23 日
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）管理服务项目荣获的荣誉。（不超过 3 项，按列表取前 3 项，超出部分不予计取）				
注：提供相关证书扫描件，时间以荣誉证书颁发日期为准。				

(一) 管理服务项目-桃源村三期获“南山区 2023 年度优秀物业管理项目”荣誉证书





(二) 管理服务项目-东莞市机关大院物业项目获 2023 年度东莞市 机关事务管理局“安全生产工作”先进奖





(三) 管理服务项目-阜阳市民中心及规划展示馆项目获阜阳市数据资源局颁发的“2024 年度优秀项目” 荣誉证书



十、企业认证情况表

5.企业认证情况表		
序号	证书名称	日期
1	物业服务认证（五星级）	有效日期至：2026 年 12 月 1 日
2	生活垃圾分类服务能力认证证书（十星级）	有效日期至：2027 年 12 月 12 日
3	ISO9001 质量管理体系认证证书	有效日期至：2027 年 1 月 18 日
4	ISO 14001 环境管理体系认证证书	有效日期至：2027 年 1 月 18 日
5	ISO45001 职业健康管理体系认证证书	有效日期至：2027 年 1 月 18 日
提供有效期内的企业认证情况。（不超过 5 项，按列表取前 5 项，超出部分不予计取） 注：提供相关证书扫描件。		

(一) 物业服务认证证书 (五星级)



物业服务认证证书

★★★★★

(正本)

证书编号: NQCCFWWY230465R1S

兹证明:

龙城城市运营服务集团有限公司

统一社会信用代码: 91440300279525516U

注册地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层

经营地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层

经评审, 组织的服务能力达到:

GB/T 20647.9-2006 《社区服务指南 第 9 部分: 物业服务》标准

认证范围:

物业服务 (五星级)

初次获证日期: 2020 年 12 月 02 日

再认证获证日期: 2023 年 11 月 21 日

有效期至: 2026 年 12 月 01 日

在证书有效期内的每个年度, 获证组织应至少接受一次监督审核, 才能保证证书的有效性, 可登陆国家认监委官网 <http://www.cnca.gov.cn> 及认证机构官网 <http://www.isonqcc.com> 查询, 也可通过扫描左下角二维码查询。



认证机构名称: 中质联检认证(广东)有限公司
机构地址: 广东省东莞市常平镇口岸大道 30 号 2 栋 1501 室
联系电话/传真: 0769-83823686
邮编: 523560



全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn) 查询结果截图

国家市场监督管理总局

State Administration for Market Regulation

全国认证认可信息公共服务平台

认云

首页

认证结果

从业机构

从业人员

认证规则

数据统计

检验检测

科技标准

政策法规

当前位置：认证结果 / 证书详情

声明：认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责，如有疑问请联系认证机构，如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

• 证书编号

NQCCFWY23045R1S

• 颁证日期

2023-11-21

• 初次获证日期

2020-12-02

• 监督次数

1

• 认证项目

建筑工程和建筑物服务

• 认证依据

GB/T 20647.9-2006

• 证书状态

有效

• 证书到期日期

2026-12-01

• 信息上报日期

2024-10-18

• 再认证次数

1

• 认证覆盖的业务范围

物业服务（五星级）

• 是否覆盖多场所

是

• 认证覆盖的场所名称及地址

项目地址：深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号

• 证书附件下载

• 证书使用的认可标识

获证组织基本信息

• 组织名称

龙城城市运营服务集团有限公司

• 统一社会信用代码/组织机构代码

91440300279525516U

• 所在国别地区

中国 广东省

• 本证书体系覆盖人数

170

• 组织地址

深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A3栋3层

发证机构信息

• 机构名称

中质联认证（广东）有限公司

• 有效期

2031-02-20

• 网址

www.isonqcc.com

• 地址

东莞市常平镇常马路2号2栋1608室

• 机构批准号

CNCA-R-2019-505

• 机构状态

有效

在线帮助

(二) 生活垃圾分类服务能力认证证书 (十星级)



CTZJCC 生活垃圾分类服务能力认证证书

证书注册号: 50824MSWC0017

兹证明

龙城城市运营服务集团有限公司

统一社会信用代码: 91440300279525516U

注册地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层

经营地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层

根据下列标准要求:

GB/T 19095-2019 《生活垃圾分类标志》

CTZJCC 1056-2019 《生活垃圾分类服务能力评价体系》

生活垃圾分类服务能力

经综合评价达到



十星级

通过认证范围如下:

物业管理、道路清扫、环卫保洁服务所涉及的生活垃圾分类服务能力(十星级)

颁证日期: 2024 年 12 月 10 日 换证日期: 2024 年 12 月 10 日 有效期至: 2027 年 12 月 12 日

按照认证要求, 每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过 12 个月, 年度监督合格后证书有效;

证书在国家规定的各类行政许可、资质有效期内使用有效



中检卓越国际认证(北京)有限责任公司

中国 北京市朝阳区弘燕南一路与西燕西街交叉口西南角都富锦源A区二层A219-2 电话: 010-53682578

证书有效状态查询可扫描证书二维码或登录公司网站 www.zjccbj.com

本证书信息可在中国国家认证认可监督管理委员会官方网站查询 www.cnca.gov.cn

(三) ISO9001 质量管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书

编号: 02424Q32010181R7M

兹证明

龙城城市运营服务集团有限公司

(统一社会信用代码: 91440300279525516U)

(地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层)

(其它场所请见证书附件)

质量管理体系符合标准:

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

质量管理体系覆盖范围:

写字楼/机构类、保障房/住宅类、产业园/工业园类、文体场馆/公众类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、监狱/公安系统的物业管理服务

发证日期: 2024-01-19

证书有效期至: 2027-01-18

换证日期: 2024-06-18

初始获证日期: 1997-12-24

(本证书有效期内每年需进行监督审核, 证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章:



签发(主任):



第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式: 可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话: (+86 755)83355888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书附件

编号: 02424Q32010181R7M

此附件所列场所属于龙城城市运营服务集团有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施:

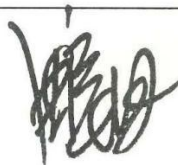
场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层	写字楼/机构类、保障房/住宅类、产业园/工业园类、文体场馆/公众类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、监狱/公安系统的物业管理服务
市民中心	深圳市福田区福中三路	物业管理服务
深云村	深圳市南山区沙河街道深云村	物业管理服务
南山智园	广东省深圳市南山区学苑大道 1001 号	物业管理服务
深圳市南山博物馆	深圳市南山区南山大道 2093 号	物业管理服务
深圳监狱	深圳市坪山区金田路 200 号	物业管理服务
深圳宝安区中心医院	深圳市宝安区广深路西乡段 233 号宝安区中心医院	物业管理服务
深圳市宝安区海乐实验学校	深圳市宝安区新安街道新安一路与安乐二街交汇处	物业管理服务
南山公园	广东省深圳市南山区南山街道荔湾社区别墅路 8 号	物业管理服务
横岗城市管家	深圳市龙岗区横岗街道四联社区贤丰街 5 号 101	物业管理服务
北京大兴国际机场货运区综合业务楼	北京大兴国际机场货邮一路 8 号院货运区综合业务楼	物业管理服务

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效)

第 1 页/共 1 页
机构印章:



签发(主任):




中国认可
 国际互认
 管理体系
 MANAGEMENT SYSTEM
 CNAS C024-M

证书查询方式: 可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
 认证机构联络电话: (+86 755)83355888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
 The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
 UCC telephone number: (+86 755)83355888
 Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn) 查询结果截图

国家市场监督管理总局
State Administration for Market Regulation

全国认证认可信息公共服务平台

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则 数据统计 检验检测 科技标准 政策信息

当前位置：认证结果 / 证书查询

声明：认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责。如有疑问请联系认证机构。如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

• 证书编号: 02424Q32010101R1FM

• 颁证日期: 2024-01-19

• 初次获证日期: 1997-12-24

• 监督次数: 1

• 认证范围: 质量管理体系认证 (ISO9001)

• 认证依据: GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

• 认证范围的业务范围: 写字楼/机构类、保障型住宅类、产业园/工业类、文体场馆/公共类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、针对公安系统的物业管理服务

• 是否覆盖多场所: 是

• 认证覆盖的场所名称及地址: 注册地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 通讯/经营地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 市民中心: 深圳市福田区福中三路; 深云村: 深圳市南山区沙河街道深云村; 南山智园: 广东省深圳市南山区学苑大道1001号; 深圳市南山智园: 深圳市南山区南山大道2093号; 深圳监狱: 深圳市坪山区金田路200号; 深圳宝安区中心医院: 深圳市宝安区广东路500号; 深圳市宝安区中心医院: 深圳市宝安区新安街道新安一路与新安二路交汇处; 南山公寓: 广东省深圳市南山区南山街道荔湾社区荔湾路8号; 横岗城市管家: 深圳市龙岗区横岗街道三联社区深南东路101; 北京大兴国际机场地区综合业务楼: 北京大兴国际机场地区综合业务楼

• 证书使用的认可标识: CNAS

• 证书状态: 有效

• 证书到期日期: 2027-01-18

• 信息上报日期: 2024-12-18

• 再认证次数: 7

打印

获证组织基本信息

• 组织名称: 龙城城市运营服务有限公司

• 统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300279525516U

• 所在国家/地区: 中国 广东省

• 本证书获证人员数: 390

• 注册地址: 注册地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 通讯/经营地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 市民中心: 深圳市福田区福中三路

发证机构信息

• 机构名称: 深圳伟环通认证中心有限公司

• 机构注册号: CNCA-R-2002-024

• 有效期: 2030-12-10

• 机构状态: 有效

• 网址: www.ucccert.com

• 地址: 香蜜湖街道香安社区安托山七路1号福和大厦601

• 业务范围: 服务认证

在线办事

(四) ISO 14001 环境管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书

编号: 02424E32010135R6M

兹证明

龙城城市运营服务集团有限公司

(统一社会信用代码: 91440300279525516U)

(地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层)

(其它场所请见证书附件)

环境管理体系符合标准:

GB/T24001-2016/ISO14001:2015

环境管理体系覆盖范围:

写字楼/机构类、保障房/住宅类、产业园/工业园类、文体场馆/公众类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、监狱/公安系统的物业管理服务及相关管理活动

发证日期: 2024-01-19

证书有效期至: 2027-01-18

换证日期: 2024-06-18

初始获证日期: 2003-09-23

(本证书有效期内每年需进行监督审核, 证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章:

签发(主任):



第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式: 可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联络电话: (+86 755)83355888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiang'an Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书附件

编号：02424E32010135R6M

此附件所列场所属于龙城城市运营服务集团有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层	写字楼/机构类、保障房/住宅类、产业园/工业园类、文体场馆/公众类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、监狱/公安系统的物业管理服务及相关管理活动
市民中心	深圳市福田区福中三路	物业管理服务
深云村	深圳市南山区沙河街道深云村	物业管理服务
南山智园	广东省深圳市南山区学苑大道 1001 号	物业管理服务
深圳市南山博物馆	深圳市南山区南山大道 2093 号	物业管理服务
深圳监狱	深圳市坪山区金田路 200 号	物业管理服务
深圳宝安区中心医院	深圳市宝安区广深路西乡段 233 号宝安区中心医院	物业管理服务
深圳市宝安区海乐实验学校	深圳市宝安区新安街道新安一路与安乐二街交汇处	物业管理服务
南山公园	广东省深圳市南山区南山街道荔湾社区别墅路 8 号	物业管理服务
横岗城市管家	深圳市龙岗区横岗街道四联社区贤丰街 5 号 101	物业管理服务
北京大兴国际机场货运区综合业务楼	北京大兴国际机场货邮一路 8 号院	物业管理服务

第 1 页/共 1 页
机构印章：



签发(主任)：



中国认可
 国际互认
 管理体系
 MANAGEMENT SYSTEM
 CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询
 认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
 The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
 UCC telephone number: (+86 755)83355888
 Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn) 查询结果截图

国家市场监督管理总局
State Administration for Market Regulation

全国认证认可信息公共服务平台

认证云

[首页](#)
[认证结果](#)
[从业机构](#)
[从业人员](#)
[认证规则](#)
[数据统计](#)
[检验检测](#)
[科技标准](#)
[政策信息](#)

当前位置: 认证结果 > 证书详情

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

证书编号: 02424E3201013R68M

颁证日期: 2024-01-19

初次发证日期: 2003-09-23

监督次数: 1

认证标准: GB/T24001-2016/ISO14001:2015

认证范围的业务范围: 写字楼/机构类、保障房/住宅类、产业园/工业类、文体场馆/公共类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、监狱/公安系统的物业管理服务及相关管理活动

获证组织名称及地址: 注册地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 通讯/经营地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 市民中心: 深圳市福田区福中三路; 深云村: 深圳市南山区沙河街道深云村; 南山智园: 广东省深圳市南山区学苑大道1001号; 深圳市南山智园; 深圳市南山区南山大道2003号; 深圳监狱: 深圳市南山区金田路200号; 深圳宝安区中心医院: 深圳市宝安区广深路西乡233号宝安区中心医院; 深圳市宝安区海乐实验学校: 深圳市宝安区新安街道新安一路与安乐二街交汇处; 南山公园: 广东省深圳市南山区南山街道后海社区后海路8号; 横岗城市管家: 深圳市龙岗区横岗街道西联社区西丰路5号101; 北京大兴国际机场运营综合楼: 北京大兴国际机场航站楼第一层8号院运营区综合楼

证书颁发机构的认可标识: CNAS

证书状态: 有效

证书到期日期: 2027-01-18

信息上报日期: 2024-12-18

再认证次数: 6

获证组织基本信息

组织名称: 龙城城市运营服务有限公司

所在国家/地区: 中国/广东省

组织地址: 注册地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 通讯/经营地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A栋3层; 市民中心: 深圳市福田区福中三路

统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300279525516U

本证书获证人数: 390

发证机构信息

机构名称: 深圳市环通认证中心有限公司

有效期: 2030-12-10

网址: www.ucccert.com

地址: 香蜜湖街道香安社区安山七路1号福和大厦601

业务范围: 服务认证

机构注册号: CNCA-R-2002-024

机构状态: 有效

在线客服



(五) ISO45001 职业健康安全管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书

编号: 02424S32010112R6M

兹证明

龙城城市运营服务集团有限公司

(统一社会信用代码: 91440300279525516U)

(地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层)

(其它场所请见证书附件)

职业健康安全管理体系符合标准:

GB/T45001-2020/ISO45001:2018

职业健康安全管理体系覆盖范围:

写字楼/机构类、保障房/住宅类、产业园/工业园类、文体场馆/公众类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、监狱/公安系统的物业管理服务及相关管理活动

发证日期: 2024-01-19

证书有效期至: 2027-01-18

换证日期: 2024-06-18

初始发证日期: 2003-09-23

(本证书有效期内每年需进行监督审核, 证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章:

签发(主任):



(Signature)



第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式: 可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话: (+86 755)83355888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书附件

编号: 02424S32010112R6M

此附件所列场所属于龙城城市运营服务集团有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施:

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A3栋3层	写字楼/机构类、保障房/住宅类、产业园/工业园类、文体场馆/公众类、院校/学校类、医院/医院系统、公园景区/城市服务类、公共交通枢纽类、监狱/公安系统的物业管理服务及相关管理活动
市民中心	深圳市福田区福中三路	物业管理服务
深云村	深圳市南山区沙河街道深云村	物业管理服务
南山智园	广东省深圳市南山区学苑大道1001号	物业管理服务
深圳市南山博物馆	深圳市南山区南山大道2093号	物业管理服务
深圳监狱	深圳市坪山区金田路200号	物业管理服务
深圳宝安区中心医院	深圳市宝安区广深路西乡段233号宝安区中心医院	物业管理服务
深圳市宝安区海乐实验学校	深圳市宝安区新安街道新安一路与安乐二街交汇处	物业管理服务
南山公园	广东省深圳市南山区南山街道荔湾社区别墅路8号	物业管理服务
横岗城市管家	深圳市龙岗区横岗街道四联社区贤丰街5号101	物业管理服务
北京大兴国际机场货运区综合业务楼	北京大兴国际机场货邮一路8号院货运区综合业务楼	物业管理服务

第1页/共1页

机构印章:



签发(主任):



中国认可
 国际互认
 管理体系
 MANAGEMENT SYSTEM
 CNAS C024-M

证书查询方式: 可通过深圳市环通认证中心有限公司官网(www.ucccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网(www.cnca.gov.cn)查询
 认证机构联系电话: (+86 755)83355888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
 The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
 UCC telephone number: (+86 755)83355888
 Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn) 查询结果截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 > 证书详情

声明: 认证结果信息由国家认证认可监督管理委员会、认证机构发布, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如有疑问可向国家认证认可监督管理委员会。

证书信息

• 证书编号: 0242453201011280M	• 证书状态: 有效	
• 颁证日期: 2024-01-19	• 证书到期日期: 2027-01-18	
• 初次发证日期: 2023-09-23	• 获证日期: 2024-12-18	
• 获证次数: 1	• 再认证次数: 6	
• 认证范围: 中国职业健康安全管理体系认证		
• 认证依据: GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018		
• 认证覆盖的业务范围: 写字楼、公寓、保障房住宅、产业园区、文体场馆、学校、医院、科研院所、公园、旅游景区、公共交通工具、城市轨道交通、公安系统的物业管理服务及相关管理活动		
• 获证组织名称: 是		
• 获证组织名称注册地址: 注册地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A3栋3层; 通讯/经营地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A3栋3层; 市民中心: 深圳市福田区福中三路; 深云村: 深圳市南山区沙河街道深云村; 南山智园: 广东省深圳市南山区学苑大道1001号; 深圳南山智园: 深圳市南山区南山大道2003号; 深圳地铁: 深圳市坪山区金田路200号; 深圳宝安区中心医院: 深圳市宝安区广深路55号23号宝安中心医院; 深圳宝安机场: 深圳宝安机场新航站楼; 安一路与安二路交汇处; 南山公园: 广东省深圳市南山区南山街道前海社区长源社区; 横岗城市管家: 深圳市龙岗区横岗街道社区服务中心501; 北京大兴国际机场: 北京大兴国际机场第一航站楼航站楼综合业务楼		
• 证书获证认可机构: CNAS		• 证书附件: 下载

获证组织基本信息

• 组织名称: 龙城城市运营集团有限公司	• 统一社会信用代码: 91440300279625516U
• 所在国家/地区: 中国/广东省	• 本证书获证人数: 390
• 注册地址: 注册地: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A3栋3层; 通讯/经营地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道1001号南山智园A3栋3层; 市民中心: 深圳市福田区福中三路	

获证机构信息

• 机构名称: 深圳市环境认证中心有限公司	• 机构注册号: CNCA-R-2002-024
• 有效期: 2030-12-10	• 机构状态: 有效
• 网址: www.uccnet.com	
• 地址: 深圳市宝安区西乡街道宝安山七路1号福和大厦601	
• 业务范围: 能力认证	

在页底部



十一、拟安排本项目团队成员综合实力情况表

6.拟安排本项目团队成员综合实力情况表						
序号	在本项目中 拟任职务	姓名	执业资格	职称	学历	近一个月社保证明
1	客服主管	王威丽	全国物业管理企业经理	园林绿化中级职称	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
2	保安主管	罗凯	保安员二级/技师职业资格证书	人力资源管理中级职称	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
3	工程主管	张大海	机械设备修理人员电工二级/技师	建筑电气中级职称	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
4	环境主管	廖永红	高级清洁管理师	园林绿化中级职称	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
5	保安班长	黄浩斌	保安员证	/	大专	☒ 满足 ☐ 不满足
6	工程班长	李现	低压电工作业操作证	电气专业中级职称	本科	☒ 满足 ☐ 不满足





投标人须参照《深圳市住宅物业管理服务收费指导标准》二级服务标准的要求，结合项目特点及项目总费用合理设置岗位和人数，配备素质高、能力强、服务好、形象佳的物业服务团队。提供物业服务相关人员配置表（格式自拟），

注：提供团队成员的资格证书、职称证书、学历证书、近一个月的社保证明扫描件。

附：物业服务相关人员配置表

序号	部门	岗位名称	配置人数（名）	备注
1	综合部	项目经理	1	
2		客服主管（兼管家）	1	
3		管家	1	
4		客服前台	1	
5	工程部	工程主管	1	
6		水电维修人员	1	
7	环境部	环境主管	1	
8		保洁员	8	
9		绿化工	1	
10	秩序部	保安主管	1	
11		保安班长	1	



12		保安员	6	
合计			24 人	



(一) 客服主管-王威丽

1、本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

[首页](#)
[学籍查询](#)
[学历查询](#)
[学位查询](#)
[在线验证](#)
[出国教育背景信息服务](#)
[图像校对](#)
[学信档案](#)
[高考](#)
[研招](#)
[港澳台招生](#)
[征兵](#)
[就业](#)
[学职平台](#)

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

网站提醒

谨防学历造假骗局

姓名: 王威丽	性别: 女	
出生日期: 1990年07月09日	入学日期: 2012年09月01日	
毕(结)业日期: 2015年01月31日	学校名称: 中央广播电视大学	
专业: 行政管理	学历类别: 成人高等教育	
学制: 2	学习形式: 业余	
层次: 本科	毕(结)业: 毕业	
校(院)长姓名: 杨志坚	证书编号: 511615201505944015	

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

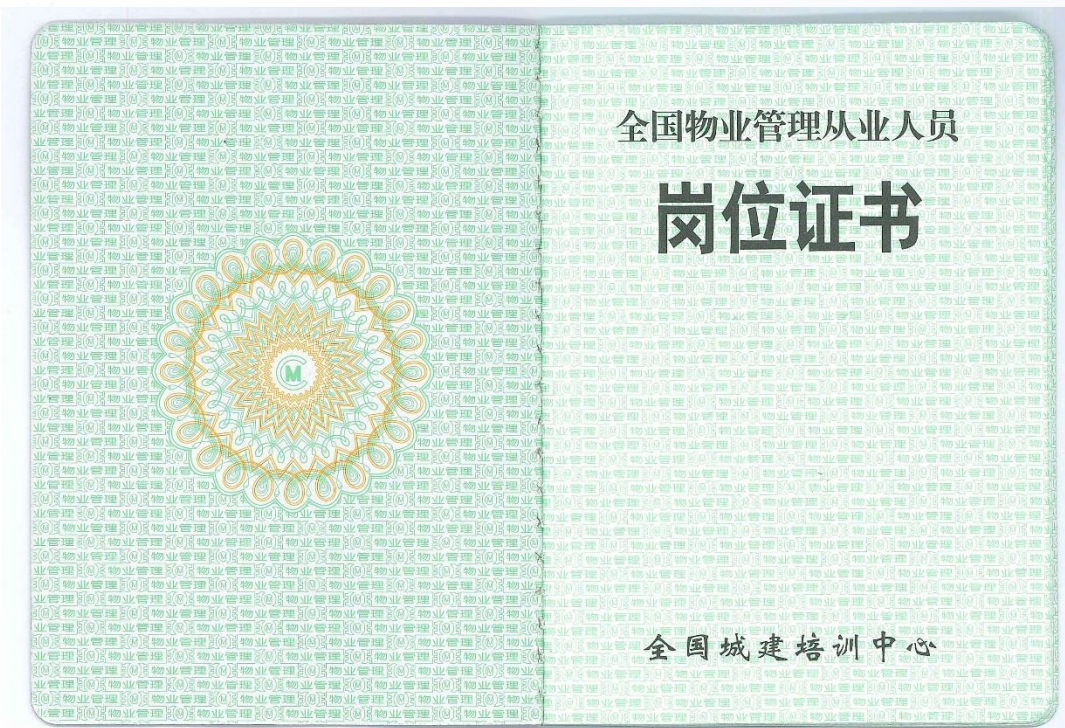
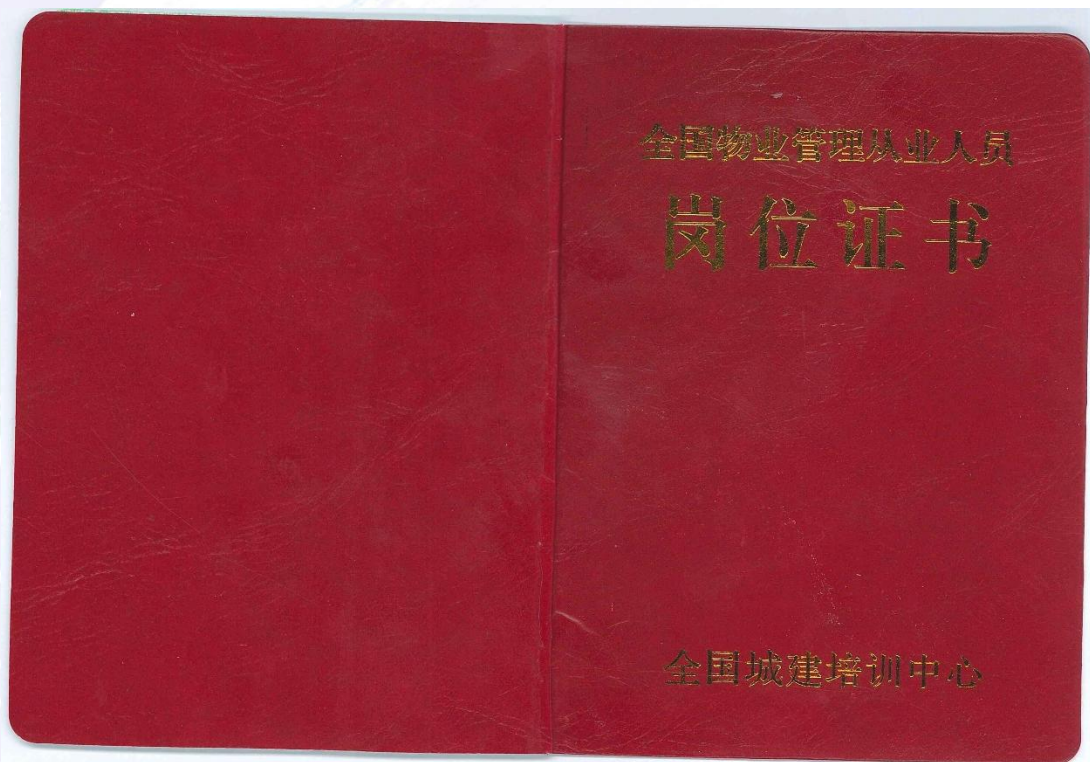
声明

1. 未经学历信息权属人同意,不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注**号,表示该项内容不详。学历信息如有修改,请以网站在线查询内容为准。
2. 学历证书查询结果仅供查询人使用,不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息,建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。





2、具有相关机构颁发的全国物业管理企业经理证书





序 号	课 程 名 称	学 时	考 核 形 式	成 绩
1	物业管理基础及物业管理条例	40	考查	合格
2	物业管理实务（案例分析）	40	考查	合格
培训单位(盖章)		考核办公室(盖章)		
2020年 12月 日		2020年 12月 日		



3、商务礼仪师技能证书（二级/技师）





4、园林绿化专业中级职称证书



5、红十字救护员证





6、近一个月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王威丽

社保电脑号：625882885

身份证号码：429001199007096468

页码：1

参保单位名称：龙城城市运营服务集团有限公司

单位编号：240353

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	240353	15000.0	2550.0	1200.0	1	15000	750.0	300.0	1	15000	75.0	15000	60.0	15000	120.0	60.0
2025	02	240353	15000.0	2550.0	1200.0	1	15000	750.0	300.0	1	15000	75.0	15000	60.0	15000	120.0	60.0
2025	03	240353	15000.0	2550.0	1200.0	1	15000	750.0	300.0	1	15000	75.0	15000	60.0	15000	120.0	60.0
合计				7650.0	3600.0			2250.0	900.0			225.0		180.0		360.0	90.0

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e87176d58b24 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 240353
单位名称 龙城城市运营服务集团有限公司





(二) 保安主管-罗凯

1、本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

[首页](#)
[学籍查询](#)
[学历查询](#)
[学位查询](#)
[在线验证](#)
[出国教育背景信息服务](#)
[图像校对](#)
[学信档案](#)
[高考](#)
[研招](#)
[港澳台招生](#)
[征兵](#)
[就业](#)
[学职平台](#)

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

网站提醒

谨防学历造假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1. 未经学历信息权利人同意,不得将本材料用于违背权利人意愿之用途。学历信息内容标注“*”号,表示该项内容不详。学历信息如有修改,请以网站在线查询内容为准。
2. 学历证书查询结果仅供查询人使用,不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息,建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。



2、具有人社部颁发的保安员二级/技师职业资格证书



3、人力资源管理专业中级职称证书




全国专业技术人员职业资格证书查询验证系统

您好, 邢正豪 |
 [证书下载](#)

[证书查验](#)
[退出](#)

经济专业技术资格证书

姓 名:

罗凯

证件类别:

居民身份证

证件号码:

429004198504145931

级 别:

中级

专 业:

人力资源管理

批准日期:

2016年11月05日

管 理 号:

2016001490012016490260003124

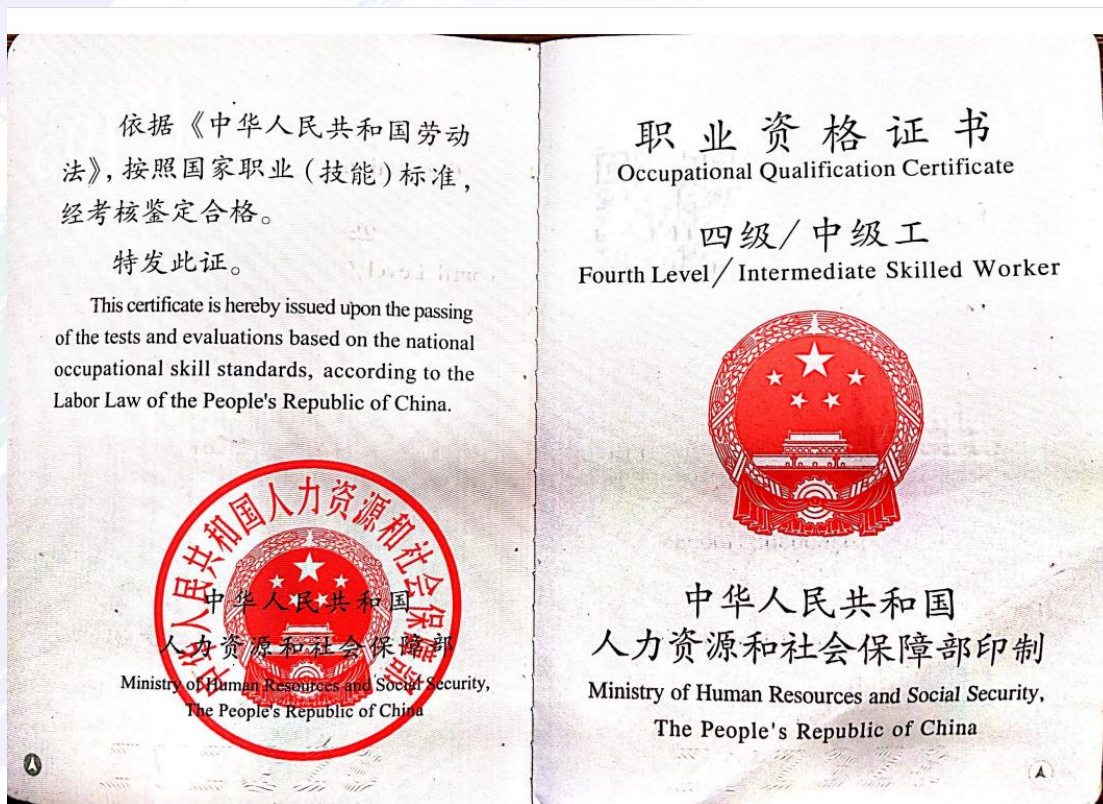


声明:

1、未经证书持有人同意,不得将本材料用于违背持有人意愿之用途。

版权所有: 人力资源和社会保障部人事考试中心

4、中级消防设施操作员证



5、物业管理师证书





6、近一个月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：罗凯

社保电脑号：626837647

身份证号码：429004198504145931

页码：1

参保单位名称：龙城城市运营服务集团有限公司

单位编号：240353

核算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	240353	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	1.72
2025	02	240353	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	1.72
2025	03	240353	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	1.04
合计			2156.16	1078.08				303.0	101.01			101.01			28.96	37.92	14.48

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e87176d5b00y ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号：240353
单位名称：龙城城市运营服务集团有限公司





(三) 工程主管-张大海

1、本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

[首页](#)
[学籍查询](#)
[学历查询](#)
[学位查询](#)
[在线验证](#)
[出国教育背景信息服务](#)
[图像校对](#)
[学信档案](#)
[高考](#)
[研招](#)
[港澳台招生](#)
[征兵](#)
[就业](#)
[学职平台](#)

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

网站提醒

谨防学历造假骗局

姓名: 张大海	性别: 男	
出生日期: 1984年06月25日	入学日期: 2006年09月01日	
毕(结)业日期: 2008年07月01日	学校名称: 太原理工大学	
专业: 计算机科学与技术	学历类别: 普通高等教育	
学制: 2	学习形式: 普通全日制	
层次: 本科	毕(结)业: 毕业	
校(院)长姓名: *	证书编号: 101121200805030504	

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1. 未经学历信息权属人同意,不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注“*”号,表示该项内容不详。学历信息如有修改,请以网站在线查询内容为准。
2. 学历证书查询结果仅供查询人使用,不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息,建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。



2、机械设备修理人员电工二级/技师职业资格证书

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准，经考核鉴定合格。 特发此证。 This certificate is hereby issued upon the passing of the tests and evaluations based on the national occupational skill standards, according to the Labor Law of the People's Republic of China.  中华人民共和国 人力资源和社会保障部 Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China	职业资格证书 Occupational Qualification Certificate 二级/技师 Second Level / Technician  中华人民共和国 人力资源和社会保障部印制 Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China
  姓名 张大海 性别 男 Name Sex 出生日期 1984 年 06 月 25 日 Date of Birth Year Month Day 证书编号 1914000000203332 Certificate No. 身份证号 142723198406253019 ID No.  发证机关(印) Issued by	职业资格 机械设备修理人员 Occupational qualification 电工 职业方向 Area of Specialization 理论知识考试成绩 合格 Result of Theoretical Knowledge Test 技能考核成绩 合格 Result of Skill Test 综合评审成绩 合格 Result of Comprehensive Evaluation  职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority 2019 年 12 月 18 日 Year Month Day 鉴定专用章 N003208870

3、建筑电气专业中级职称证书

受湖北省职称改革工作领导小组办公室委托，本证书由十堰市人社局批准颁发。它表明持证人通过相关专业中级评审委员会评审，具备相应的专业技术职务任职资格水平。 The Certificate Entrusted by Hubei Professional Titles Reform Group Office, this certificate is issued by Shi Yan Resource and Social Security Bureau. Indicates that the bearer has passed the evaluation of Inter Mediate Professional Title Evaluation Committee and is qualified for the corresponding professional or technical position.	 Shiyan Municipal Bureau of Human Resources and Social Security 编号: C3 19003609
--	---

 姓名: <u>张大海</u> Full Name <u>张大海</u> 身份证号: <u>142723198406253019</u> ID No. <u>142723198406253019</u> 管理号: <u>C0002021300609</u> Administration No. <u>C0002021300609</u> 发证日期: <u>2021年01月29日 发</u> Issue Date <u>2021年01月29日 发</u>	专业名称: <u>建筑电气</u> Professional Field <u>建筑电气</u> 资格名称: <u>工程师</u> Qualificational Title <u>工程师</u> 批准时间: <u>2020年12月</u> Approval Date <u>2020年12月</u> 批准单位: <u>十堰市职改办</u> Approved by <u>十堰市职改办</u> 批准文号: <u>十堰职改办任字(2021) 17号</u> Approval No. <u>十堰职改办任字(2021) 17号</u> 评审组织: <u>十堰市工程技术中评委</u> Evaluation Organization <u>(专项)</u>
--	---

4、高、低压电工作业操作证

中华人民共和国特种作业操作证

档案编码: A44030014322007549



备注: 本证书应于2025-05-22前进行复审

本电子证书和实体证书具有同等法律效力。

中华人民共和国特种作业操作证

档案编码: A44030014321003915



备注: 本证书已于2024-04-07在深圳市应急管理局完成复审。请于2027-03-25前进行延期换证。

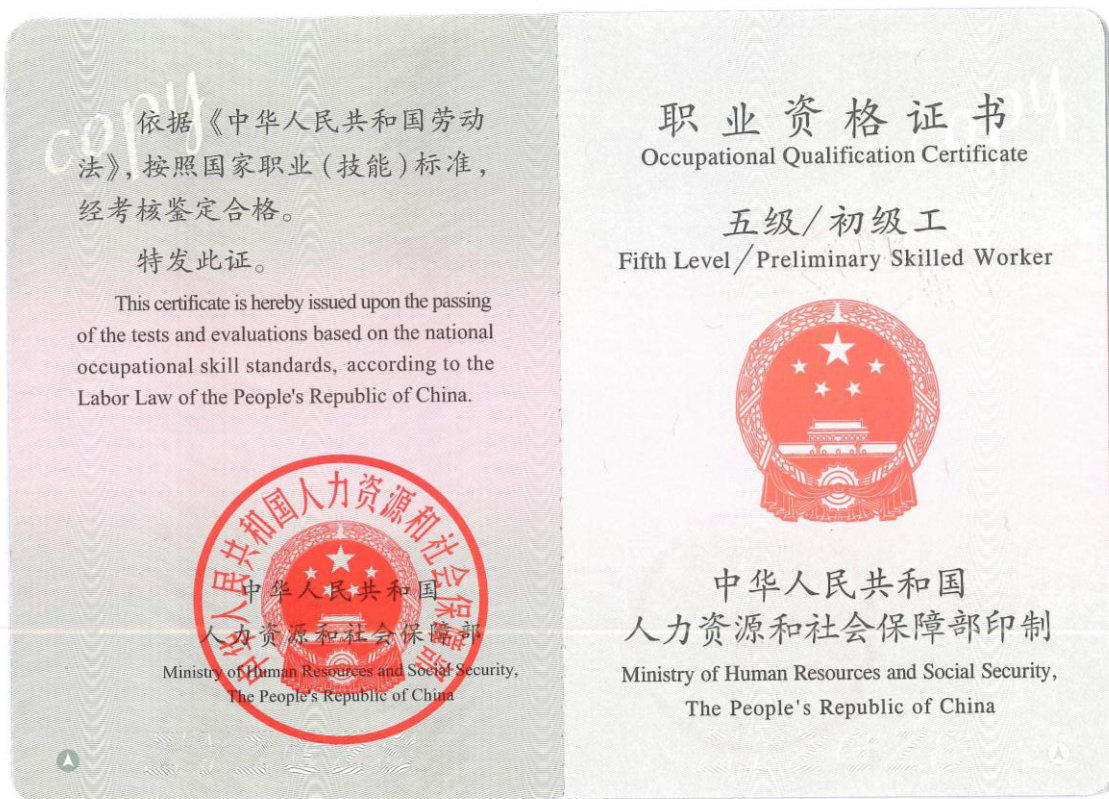
本电子证书和实体证书具有同等法律效力。



5、一级注册消防工程师证书



6、应急救援员职业资格证书



重庆市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章



(四) 环境主管-廖永红

1、本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

[首页](#)
[学籍查询](#)
[学历查询](#)
[学位查询](#)
[在线验证](#)
[出国教育背景信息服务](#)
[图像校对](#)
[学信档案](#)
[高考](#)
[研招](#)
[港澳台招生](#)
[征兵](#)
[就业](#)
[学职平台](#)

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

网站提醒

谨防学历造假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1. 未经学历信息权利人同意,不得将本材料用于违背权利人意愿之用途。学历信息内容标注“*”号,表示该项内容不详。学历信息如有修改,请以网站在线查询内容为准。
2. 学历证书查询结果仅供查询人使用,不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息,建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。



姓名: 廖永红

性别: 女

出生日期: 1980年10月02日

入学日期: 2003年03月01日

毕(结)业日期: 2005年06月01日

学校名称: 四川大学

专业: 法学

学历类别: 网络教育

学制: *

学习形式: 网络教育

层次: 本科

毕(结)业: 毕业

校(院)长姓名: *

证书编号: 106107200505003496



2、具有相关机构颁发的高级清洁管理师证书

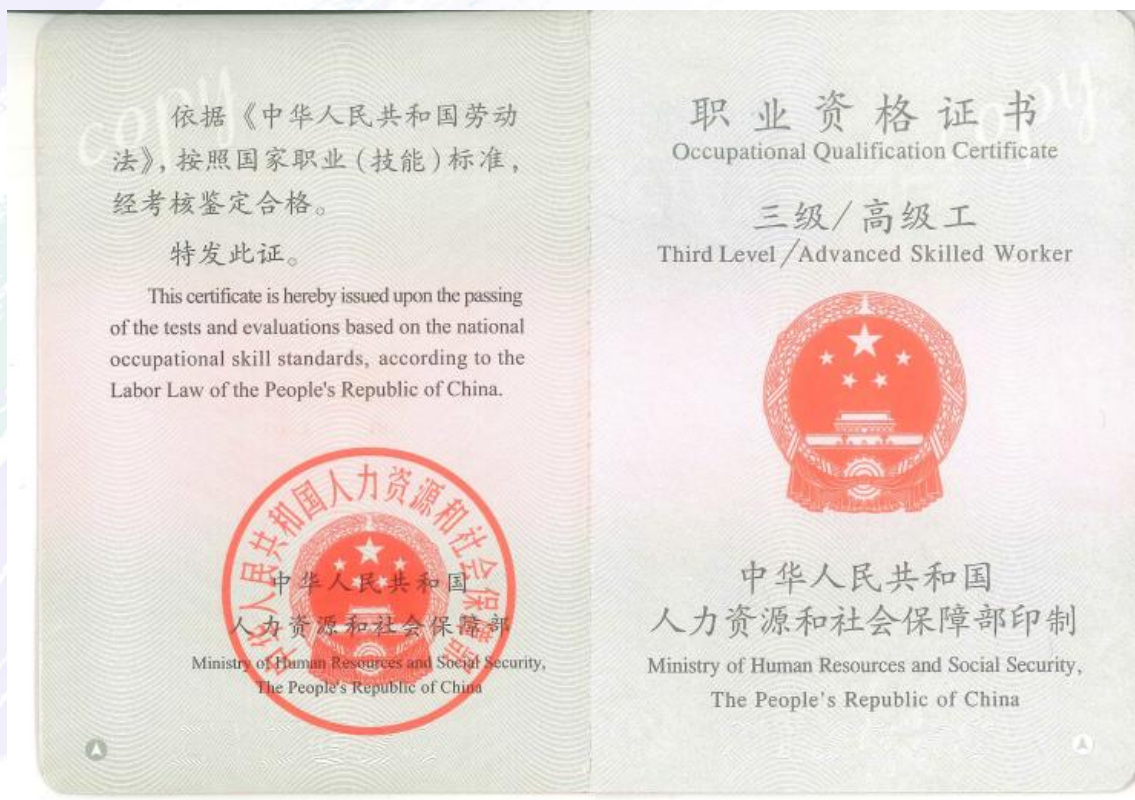
环卫清洁行业证书		
	廖永红 同志于 2023 年	
(盖章有效)	3 月 24 日至 3 月 24 日	
	高级清洁管理师	
	参加 项目经理 培训，	
		经考试合格，特发此证。
姓 名：	廖永红	
公司名称：	龙城城市运营服务集团有限公司	
证书编号：	PMP1280	
换证次数：	00	
		深圳市环卫清洁行业协会
		2023 年 3 月 31 日
(有效期五年)		



3、园林绿化专业中级职称证书



4、林业有害生物防治员职业资格证书



5、红十字救护员证



红十字救护员证

Certificate For Red Cross First Aider



姓名 廖永红 性别 女

Name

Sex

身份证号 440307198010020726

ID card No.

证件编号 440300231980230100174

Certificate No.

发证日期 2023-1-12 有效期 三年

Date of issue

3 years of Validity

流水号 SZ2023000174

Serial No.



红十字救护员证

Certificate For Red Cross First Aider

持证说明

- 1、依照《中华人民共和国红十字会法》培训获得此证。
- 2、参加现场救助时，请携带并出示此证。
- 3、持证者应该按时参加复训。

发证单位（公章）：



6、近一个月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：廖永红

社保电脑号：601473212

身份证号码：440307198010020726

页码：1

参保单位名称：龙城城市运营服务集团有限公司

单位编号：240353

单位名称：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	240353	18000.0	3060.0	1440.0	1	18000	900.0	360.0	1	18000	90.0	18000	72.0	18000	144.0	36.0
2025	02	240353	18000.0	3060.0	1440.0	1	18000	900.0	360.0	1	18000	90.0	18000	72.0	18000	144.0	36.0
2025	03	240353	18000.0	3060.0	1440.0	1	18000	900.0	360.0	1	18000	90.0	18000	72.0	18000	144.0	36.0
合计			9180.0	4320.0			2700.0	1080.0			270.0		216.0		132.0		108.0

社保费缴纳清单

216.0

432.0

108.0

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e87176d6011u ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 240353 单位名称 龙城城市运营服务集团有限公司



(五) 保安班长-黄浩斌

1、大专学历证书





2、保安员证





3、退伍军人证

武(苏)退字第 18060509 号 黄浩斌 同志 2008 年 12 月 1 日于 广东 省(市、自治区) 普宁 县(市)应征入伍, 2016 年 被授予 上士 警衔, 现根据 《中国人民解放军现役士兵服役条例》 有关规定, 批准退出现役(复员)。 服 预备役, 授予预备役 四级警士长 警衔。  批准机关: 2018 年 12 月 1 日	 姓名 黄浩斌 性别 男 出生年月 1990.01 公民身份 445281199001282756 号 码 专业名称 特战班长 或 职 务 专业编码
--	--

4、中级消防设施操作员证

		职业资格 Occupational qualification	消防设施操作员 消防设施操作员
姓名 Name	黄浩斌 Sex	性别 Sex	男
出生日期 Date of Birth	1990 年 01 月 28 日 Year Month Day	职业方向 Area of Specialization	消防设施监控操作 消防设施监控操作
证书编号 Certificate No.	2436003008443693	理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	70.0
身份证号 ID No.	445281199001282756	技能考核成绩 Result of Skill Test	74.5
			
发证机关(印) Issued by		职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority	
		2024 年 08 月 02 日 Year Month Day	
		N058427441	

当前位置：证书联网查询 / 查询结果

查询结果

证书1

基础信息

姓名	黄浩斌
性别	男
证件号码	445281199001282756

证书信息

职业资格	消防设施操作员	职业方向	消防设施监控操作
技能等级	四级/中级技能	证书编号	2436003008443693
鉴定中心	消防行业职业技能鉴定指导中心	发证机关	消防行业职业技能鉴定指导中心
发证日期	2024年08月02日	数据责任单位	消防行业职业技能鉴定指导中心



5、中级医疗救护员证

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

According to the Labour Law of the People's Republic of China and the national occupational skill standards, the certificate is herewith issued after passing testing and assessment.



发证机关(印)

Issued by

姓名 黄浩斌 性别 男
 Name Sex

出生日期 1990 年 01 月 28 日
 Birth Date Year Month Day

文化程度 高中
 Educational Level

发证日期 2014年7月23日
 Date of Issue

证书编号 1486133901400047
 Certificate No.

身份证号 445281199001282756
 ID Card No.

职业(工种)及等级 中级医疗救护员
 Occupation & Skill Level

理论知识考试成绩 79
 Result of Theoretical Knowledge Test

操作技能考核成绩 82
 Result of Operational Skill Test

评定成绩 合格
 Result of Test

职业技能鉴定(指导)中心(印)
 Seal of Occupational Skill Testing Authority

2014 年 7 月 23 日
 Year Month Day





6、近一个月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄浩斌

社保电脑号：618089653

身份证号码：445281199001282756

页码：1

参保单位名称：龙城城市运营服务集团有限公司

单位编号：240353

单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	240353	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	1.72
2025	02	240353	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	1.72
2025	03	240353	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	1.04
合计			2290.92	1078.08				1009.95	403.98			101.01				57.92	14.48

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e87176d6148x ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号
240353

单位名称
龙城城市运营服务集团有限公司



(六) 工程班长-李现

1、电气专业本科学历证书



2、电气专业中级职称证书

广东省职称证书

姓 名：李现

身份证号：230522199107202016



职称名称：工程师

专 业：电气

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2019年11月17日

评审组织：广东省工程系列机电专业高级职称评审委员会

证书编号：2000103079032

发证单位：广东省人力资源和社会保障厅

发证时间：2019年12月10日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



下载电子证照

姓名

李现

身份证号码

230522199107202016

职称名称

工程师

评委会名称/考核认定机关

广东省工程系列机电专业高级职称评审委员会

发证机关

广东省机械工程学会

证书号码

2000103079032

专业名称

电气

取得时间

2019-11-17

颁发日期

2019-12-10

3、低压电工作业操作证



4、红十字救护员证



红十字救护员证

Certificate For Red Cross First Aider



姓 名 李现 性别 男
Name Sex

身份证号 230522199107202016
ID card No.

证件编号 440300231991130105558
Certificate No.

发证日期 2023-11-30 有效期 三年
Date of issue 3 years of Validity

流水号 SZ2023005558
Serial No.

持证说明

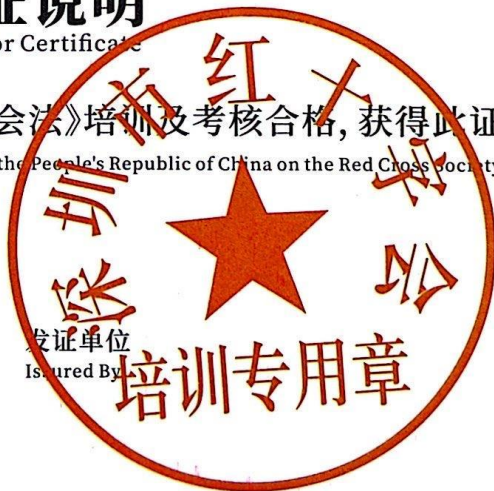
Note For Certificate

1. 依照《中华人民共和国红十字会法》培训及考核合格, 获得此证。

1. This certificate is issued in accordance with Law of the People's Republic of China on the Red Cross Society.

2. 持证者每3年参加一次复训。

2. Refresher trainings are required every 3 years.



发证单位
Issued By

培训专用章

四川省社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
证明专用章



十二、承诺书（格式自拟）

致：深圳市龙华区住房和建设局

根据龙华区观城苑保障房项目物业管理服务的招标要求，我方郑重承诺如下：

1、承诺按《深圳市住宅物业管理服务收费指导标准》二级服务标准为本项目管理区域内提供物业服务。

2、承诺中标后将采用物业管理智能化软件管理系统进行管理本项目，物业管理智能化软件管理系统包含但不限于：

一、智能门禁系统：

功能：利用人脸识别、指纹识别、二维码扫描及手机 APP 等方式，实现住户与访客的快速通行，增强出入安全及便捷性。

联动性：与物业管理平台协同工作，实时更新住户信息，便于管理，同时支持访客记录查询与统计。

二、智能停车系统：

功能：借助车牌识别及无感支付等技术，实现停车场智能化管理，提升停车效率。

联动性：与物业管理平台联动，实现停车场实时监控与数据分析，以及停车费用的便捷结算与核对。

三、智能监控系统：

功能：通过摄像头、传感器及报警器等设备实现小区全方位监控，提升安全防范及应急处置能力。

联动性：与物业管理平台协同，实时查看与回放监控画面，及时报警并处理异常事件。

四、智慧社区平台：





功能：通过手机 APP、微信小程序及网页端等渠道，实现住户与物业的互动沟通，提升住户参与度及满意度。

服务：提供缴费查询、报修申请、投诉建议、小区活动及邻里互助等便民服务。

五、综合信息管理系统：

功能：集成信息，全面管理小区各类数据，如房屋、业主及设备信息等。

作用：为高效决策提供可靠数据支持。

后附相关智能化软件管理系统的软件著作权证书。

特此承诺！

龙城城市运营服务集团有限公司

2025 年 4 月 22 日



附：相关智能化软件管理系统的软件著作权证书

1、智能门禁系统：

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第5056306号	
软件名称：	智慧物业门禁控制系统 V1.0
著作权人：	深圳市龙城物业管理有限公司
开发完成日期：	2019年10月22日
首次发表日期：	2019年10月24日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2020SR0177610
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
	2020年02月26日
No. 05361611	

中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第7849322号

软件名称： 基于人脸识别技术的门禁系统
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2021年05月26日

首次发表日期： 2021年05月26日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR1126696

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 08608128



2021年07月30日

2、智能停车系统:

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第5026606号	
软件名称：	智慧物业停车收费系统 V1.0
著作权人：	深圳市龙城物业管理有限公司
开发完成日期：	2019年08月24日
首次发表日期：	2019年08月26日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2020SR0147910
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
	2020年02月19日
No. 05327131	

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第5038433号

软件名称： 智慧物业车牌识别管理系统
V1.0

著作权人： 深圳市龙城物业管理有限公司

开发完成日期： 2019年08月16日

首次发表日期： 2019年08月18日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0159737

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05341152



2020年02月21日

中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第7849321号

软件名称： 基于WEB的车牌识别管理系统
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2021年06月07日

首次发表日期： 2021年06月07日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR1126695

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 08608127



2021年07月30日

3、智能监控系统:

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第5027942号	
软件名称：	智慧物业物联网监控系统 V1.0
著作权人：	深圳市龙城物业管理有限公司
开发完成日期：	2019年09月17日
首次发表日期：	2019年09月19日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2020SR0149246
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的 规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
	2020年02月19日
No. 05328397	

中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第7849320号

软件名称： 智慧社区视频运营监控系统
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2021年06月22日

首次发表日期： 2021年06月22日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR1126694

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 08608126



2021年07月30日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第5027009号

软件名称： 智慧物业运营监控系统
V1.0

著作权人： 深圳市龙城物业管理有限公司

开发完成日期： 2019年10月06日

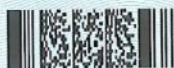
首次发表日期： 2019年10月08日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2020SR0148313

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05327216



2020年02月19日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第10396523号

软件名称： 动态环境监控实时报警系统
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2022年07月06日

首次发表日期： 2022年08月02日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2022SR1442324

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 11787794



2022年11月01日

4、智慧社区平台：

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第7843136号	
软件名称：	龙城智慧社区云平台综合服务系统 V1.0
著作权人：	龙城城市运营服务集团有限公司
开发完成日期：	2020年05月12日
首次发表日期：	2020年05月12日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2021SR1120510
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
	2021年07月29日
No. 08598864	

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第7843909号	
软件名称：	龙城智慧社区安防管理系统 V1.0
著作权人：	龙城城市运营服务集团有限公司
开发完成日期：	2020年02月14日
首次发表日期：	2020年02月14日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2021SR1121283
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
	2021年07月29日
No. 08595869	

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第7843910号	
软件名称：	龙城社区智慧养老管理平台 V1.0
著作权人：	龙城城市运营服务集团有限公司
开发完成日期：	2020年03月19日
首次发表日期：	2020年03月19日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2021SR1121284
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
	2021年07月29日
No. 08595870	

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第7843897号

软件名称： 智慧城市街道社区信息大数据平台
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2020年01月08日

首次发表日期： 2020年01月08日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR1121271

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 08595857



2021年07月29日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第7849236号

软件名称： 智慧社区020综合服务平台
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2021年04月11日

首次发表日期： 2021年04月11日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR1126610

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 08608056



2021年07月30日

5、综合信息管理系统：

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第3872937号	
软件名称：	智慧大院物业管理信息化平台 [简称：智慧大院] V1.3
著作权人：	深圳市龙城物业管理有限公司
开发完成日期：	2018年12月01日
首次发表日期：	2018年12月01日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2019SR0452180
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
No. 03954823	

中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第7843068号

软件名称： 龙城住宅智能化物业管理系统
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2020年07月16日

首次发表日期： 2020年07月16日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR1120442

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 08598797



2021年07月29日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第10396517号

软 件 名 称： 基于互联网的综合管理调度在线指挥平台
V1.0

著 作 权 人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2022年03月08日

首次发表日期： 2022年03月31日

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2022SR1442318

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的
规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 11787788



2022年11月01日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第7843897号

软件名称： 智慧城市街道社区信息大数据平台
V1.0

著作权人： 龙城城市运营服务集团有限公司

开发完成日期： 2020年01月08日

首次发表日期： 2020年01月08日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2021SR1121271

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 08595857



2021年07月29日

中华人民共和国国家版权局 计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第4816835号

软件名称： 智慧大院设施设备管理系统
[简称：设施设备管理]
V2.0

著作权人： 深圳市龙城物业管理有限公司

开发完成日期： 2018年12月01日

首次发表日期： 2018年12月01日

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2019SR1396078

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 05056719





十三、物业管理投标承诺书

致：深圳市龙华区住房和建设局

根据已收到贵方的龙华区观城苑保障房项目物业管理服务招标文件，我方经考察项目现场，并已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求安全理解，我方自愿参加上述项目投标，现就有关事项向招标人郑重承诺如下：

1、我方自愿参加此次投标活动，接受贵方招标文件所提出的物业服务要求，并愿以《投标报价一览表》中的投标报价、按招标文件要求为上述项目提供物业管理及相关服务。

2、我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3、我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标承诺函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

4、若我方中标，将按本招标文件要求、在中标通知书发出后规定的时间内与贵单位（招标人）签署物业服务合同，并按照规定准时进驻物业项目提供物业服务。

5、若我方中标，将按照项目招标文件要求，承担相应的责任和义务，并严格遵守物业服务的相关法律法规和行业有关规定。

6、我方保证投标文件内容全部真实有效、无任何虚假。如本投标人以任何方式弄虚





作假骗取中标,无论任何时候,招标人均可无条件取消本投标人的投标资格或中标资格,已签订合同的可随时终止合同而不需要给予本投标人任何补偿。

7、遵守中华人民共和国、深圳市有关招标投标的法律法规规定,自觉维护物业服务市场秩序。若有违反,同意被废除投标资格并接受处罚。

8、保证中标之后不将以任何方式将物业服务的整体项目转让与第三方。

9、保证按招标文件及合同约定原则处理因招标人原因增加或调整的工作量及其他事宜。

10、充分理解和尊重招标人的选择。

投标人名称: 龙城城市运营服务集团有限公司

法定代表人: 徐永平

授权委托人: 苏威俊

企业地址: 深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋 3 层

邮编: 518000

联系电话: 0755-82949311

传真: 0755-82949323

日 期: 2025 年 4 月 22 日

