

1. 投标函

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（祥澜苑、文澜苑）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：融创物业服务集团有限公司

法定代表人：曹鸿玲

授权委托人：梁燕玲

单位地址：天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501

邮编：300000

联系电话：4009971918

传真：/

日 期：2025年4月22日



2. 物业管理投标承诺书

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（祥澜苑、文澜苑）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，并按照要求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：融创物业服务集团有限公司

法定代表人：曹鸿珍

授权委托人：梁燕玲



企业地址：天津市南开区中南道南侧中南广场（东区）1-3-2501

邮编：300000

联系电话：4009971918

传真：/

日 期：2025 年 4 月 22 日



3. 投标报价一览表

投标报价一览表

招标项目名称：龙华区（祥澜苑、文澜苑）保障房项目物业管理服务

项目名称	物业类型	面积 A (m²)	投标单价 B (元/m²·月)	物业服务费 C (C=A×B) (元/月)	服务期 D
祥澜苑	住宅	69309.99	2.8	194067.97	36 个月
	商业	1991.11	5.2	10353.77	
	小计 C			204421.74	
文澜苑	住宅	53283.12	2.8	149192.73	
	商业	1497.63	5.2	7787.67	
	小计 C			156980.4	
合计	3 年物业服务费 E =(C×D) (元)			13010476	取整

投标人（名称）：融创物业服务集团有限公司

日期：2025 年 4 月 22 日



4. 投标人情况介绍

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		
1	注册年度及注册编号	2004年 911201167581044440			
2	注册资本（万元）	30000			
3	经营场所	天津市南开区中南道南侧中南广场（东区）1-3-2501			
4	有效期	2004年1月16日至长期			
二	资质（信）证书（若有）		提供扫描件		
1	证书名称	中华人民共和国物业服务企业资质证书	提供扫描件		
2	批准企业	中华人民共和国住房和城乡建设部	提供扫描件		
3	等级	壹级	提供扫描件		
4	批准时间及编号	2017年8月2日	提供扫描件		
5	有效期	2017年8月2日至长期	提供扫描件		
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	13583 人	中级职称 人员人数	63 人
		物业经理或物业管理 员（师）	1342 人	管理人员	487 人
		固定资产	77509.95 万元		
		流动资金	826240.09 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	质量管理体系认证	有效日期至：2028年4月21日	提供扫描件		
2	环境管理体系认证	有效日期至：2028年4月21日	提供扫描件		
3	职业健康安全体系认证	有效日期至：2028年5月16日	提供扫描件		
4	社会责任管理体系认证	有效日期至：2027年7月28日	提供扫描件		
5	能源管理体系认证证书	有效日期至：2027年10月27日	提供扫描件		
6	应急预案管理能力等级证书	有效日期至：2027年9月24日	提供扫描件		
7	生活垃圾分类服务能力认证	有效日期至：2027年9月26日	提供扫描件		
8	信息安全体系认证	有效日期至：2027年11月10日	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。

附：

①营业执照副本



②中华人民共和国物业服务企业资质证书



企业名称	融创物业服务集团有限公司		
企业类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	汪孟德
企业地址	天津经济技术开发区信环西路19号泰达服务外包产业园5号楼5601-17		
邮政编码	300381	电话	022-58691635
准予从事物业管理活动时间	2004年1月16日		
企业法人营业执照注册号	911201167581044440		
注册资本	人民币壹亿元整		
资质等级	壹级		
发证机关  有效期: *****			

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



5. 拟派本项目的负责人员简历表

拟派本项目的负责人员简历表

姓名	丁权	性别	男	年龄	27
职务	项目经理	职称	物业项目经理	学历	本科
参加工作时间	2018 年 9 月		从事本职业年限	6	
资格证书名称及编号	58843489		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 项目所在地		项目规模	完成情况	
2024.6-至今	御林华府		3.25 万m ²	获得南山区和谐邻里优秀项目 深圳市节水型居民小区荣誉	
2023.5-2024.6	万科金域蓝湾		7.68 万m ²	/	
2021.3-2023.4	万科浪琴屿花园		5.98 万m ²	/	



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。

(1) 执业资格证书

①中级消防操作员



②中级物业管理师



职业技能等级证书

Certificate of Occupational Skill Level

本证书由广东省物业管理行业协会颁发，表明持证人通过本机构组织的职业技能等级认定，具备该职业（工种）相应技能等级水平。

This is to certify that the bearer has demonstrated corresponding competency in this occupation(job) for successful completion of the occupational skill level assessment organized by Guangdong Property Management Industry Institute.



广东省物业管理行业协会
发证日期：2024年11月20日
Issue date

证书信息查询网址(Certificate Information): <http://jndj.osta.org.cn>
机构信息查询网址(Assessment Information): <http://pjjg.osta.org.cn>

NO.00004556




姓名：丁权
Name

证件类型：居民身份证
ID Type

证件号码：429004199709 02965
ID NO.

职业名称：物业管理师
Occupation

工种/职业方向：—
Job

职业技能等级：四级/中级工
Skill Level

证书编号：S000044009019244000512
Certificate NO.



(2) 其他证书

① 物业管理项目经理

物业管理项目经理 培训证书 广东省物业管理行业协会	服务单位: _____ 珠海市 发证单位: 广东省物业管理行业协会 发证日期: 二〇二二年二月廿四日
---	---

持证人: 丁权 性别: 男 出生日期: 1997-09-10 民族: 汉族 身份证号: 429004199709103916 证书编号: 20220004302	培训记录 丁权 同志于二〇二一年十月十六日至二〇二二年十二月七日完成物业管理项目经理技能培训, 经考核成绩合格。 培训单位(盖章) 二〇二二年二月廿四日
---	---

②电梯修理证

特种设备安全管理和作业人员电子证书

姓 名: 丁权

证件编号: 429004199709103916





作业项目	项目代号	有效期	发证(复审)机关
电梯修理	T	2027-08-09	广州市市场监督管理局





注: 扫描二维码可查看证书详细信息和附加信息。

— 4 —

1/1

③低压电工证



④应急第一响应人



(3) 学历证书



(4) 上年度物业服务评价等级



(5) 近一个月的社保证明扫描件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：丁权
 参保单位名称：融创物业服务集团有限公司深圳分公司

社保电脑号：809619633
 单位编号：20044976

身份证号码：429004199709103916
 计算单位：元

页码：1

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
2024	09	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	6000	48.0	12.0
2024	10	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	6000	48.0	12.0
2024	11	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	6000	48.0	12.0
2024	12	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	6000	48.0	12.0
2025	01	20044976	6000.0	960.0	480.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	6000	12.0	6000	48.0	12.0
2025	02	20044976	6000.0	960.0	480.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	6000	12.0	6000	48.0	12.0
2025	03	20044976	6000.0	960.0	480.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	6000	12.0	6000	48.0	12.0
合计			6480.0	3360.0			691.52	230.53			230.53				336.0		

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（ 3391e87531a36b7z ）核查，验证码有效期至2025年3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：20044976 单位名称：融创物业服务集团有限公司深圳分公司



深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章
打印日期：2023年4月22日

6. 物业管理服务支出（成本）构成明细报价表

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	281421.16
2	行政管理费用	19180.00
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)	65764.10
4	环境清洁卫生费用	24350.66
5	绿化养护费用	6408.60
6	公共秩序维护费用	3800.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	4400.00
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	823.38
9	必要的社区文化、体育活动费用	4000.00
10	经业主同意的其他费用	59420.71
每月合计	469568.60 元	
全年合计	5634823.19 元	



物业管理服务支出构成明细（参考文本）

1.1 人工费用（单位：元/月，下同）：281421.16

2.1 行政管理费用：19180.00

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）

（1）给排水系统

（2）消防系统

（3）供配电及发电系统

（4）其他

合计：65764.10

4.1 环境清洁卫生费用：24350.66

5.1 绿化养护费用：6408.60

6.1 公共秩序维护费用：3800.00

7.1 管理设备分摊及固定资产折旧费：4400.00

8.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用：823.38

9.1 必要的社区文化、体育活动费用：4000.00

10.1 经业主同意的其他费用：59420.71

1.1 至 10.1 项总计为 469568.60 元/月，全年物业服务服务支出（成本）总计为
5634823.19 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：住宅 2.8、商业 5.2（元/平方米·月）。

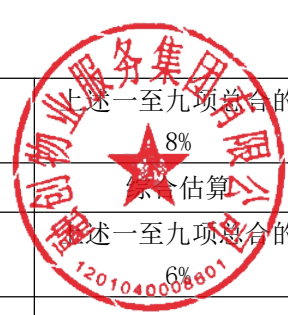


物业服务费用支出测算明细

序号	费用名称	人数	测算依据	月费用 (元/月)	年费用 (元/年)	备注
一、人工费用（一）至（四）项				281421.16	3377053.95	
（一）配置服务人员基本工资			人员工资不低于深圳市本年度最低基本工资			
1	项目经理	1	15000.00	15000.00	180000.00	
2	综管员	1	6000.00	6000.00	72000.00	
3	祥澜苑管家	2	5800.00	11600.00	139200.00	
4	祥澜苑维修工	2	5700.00	11400.00	136800.00	
5	秩序主管	1	7000.00	7000.00	84000.00	
6	祥澜苑秩序领班	1	6000.00	6000.00	72000.00	
7	祥澜苑消防监控	1	5800.00	5800.00	69600.00	
8	祥澜苑秩序门岗	3	5500.00	16500.00	198000.00	
9	祥澜苑秩序巡逻	1	5500.00	5500.00	66000.00	
10	祥澜苑保洁领班	1	4800.00	4800.00	57600.00	包含保险、公积金、工会及教育经费、残保金、服装、餐补费用等，内部专业公司承接。
11	祥澜苑保洁员	7	4200.00	29400.00	352800.00	
12	祥澜苑绿化	1	4500.00	4500.00	54000.00	
13	文澜苑项目主管	1	7000.00	7000.00	84000.00	
14	文澜苑管家	2	5800.00	11600.00	139200.00	
15	文澜苑维修工	2	5700.00	11400.00	136800.00	
16	文澜苑秩序班长	1	6000.00	6000.00	72000.00	
17	文澜苑消防监控	1	5800.00	5800.00	69600.00	
18	文澜苑秩序门岗	3	5500.00	16500.00	198000.00	
19	文澜苑秩序巡逻	2	5500.00	11000.00	132000.00	
20	文澜苑保洁领班	1	4800.00	4800.00	57600.00	包含保险、公积金、工会及教育经费、残保金、服装、餐补费用等，内部专业公司承接。
21	文澜苑保洁员	7	4200.00	29400.00	352800.00	
22	文澜苑绿化工	1	4500.00	4500.00	54000.00	
小计		43		231500.00	2778000.00	
（二）法定节假日加班费用			按（一）配置服务人员最低工资总额 3%。	3250.80	39009.60	
（三）保险费用				14397.40	172768.75	缴费基数：项目经理按 6000 元，主管及其他员工按 2520 元，缴纳比例按 22.51%（不含环境条线所有人员）
1	社会保险		23	14397.40	172768.75	

(四) 福利费用						
1	住房公积金		按 5%缴纳标准	7705.00	92460.00	缴费基数: 按基本工资缴纳, 缴纳比例按 5% (不包含环境条线所有人员)
2	工会及教育经费、残保金		按 (一) 配置服务人员最低工资总额 2%。	1738.80	20865.60	(不包含环境条线所有人员)
3	夏季高温补贴		按广东省高温补贴标准, 6-10 月每人每月按 300 元	2875.00	34500.00	(不包含环境条线所有人员)
4	年终奖金、节日座谈、春节慰问		综合测算	10754.17	129050.00	年终奖金: 项目经理、主管、管家、综管员按 1 薪, 工程人员、秩序人员除主管外按 0.5 薪。环境条线所有人员按 500 元/人, 节日座谈及春节慰问按 300 元/人。
5	餐补		每人 400 元/月	9200.00	110400.00	(不包含环境条线所有人员)
小计				32272.97	387275.60	
二、行政管理费用						
1	办公用品	23	按 10 元/人/月	230.00	2760.00	
2	公共交通费用		综合估算	5000.00	60000.00	
3	通讯费用		按每台每月每人 100 元, 共 5 人	500.00	6000.00	
4	办公网络费用		按 300 元/月	300.00	3600.00	
5	人事招聘培训	43	按 20 元/人/月	860.00	10320.00	
6	公共关系维护	43	按 30 元/人/月	1290.00	15480.00	政府主管部门、街道、公安、城管等部门
7	饮用水	23	按 10 元/人/月	230.00	2760.00	
8	员工宿舍用品配置	23	按 20 元/人/月	2760.00	33120.00	(不包含环境条线所有人员)
9	员工宿舍费用	23	按一套 3200 元/月	6400.00	76800.00	2 套 (不包含环境条线所有人员)
10	服装费用		每人每年 840 元	1610.00	19320.00	(不包含环境条线所有人员)

小计			19180.00	230160.00	
三、物业共有部位、共有设备设施的日常运行、维护费用（含物业共有部位水、电费）					
1	给排水系统维护	2000 元/月	2000.00	24000.00	
2	消防系统维护	0.5 元/平米/年	6861.48	82337.71	164675.41 平方米，专业公司维保
3	电梯系统维护	400 元/台/月	4000.00	48000.00	共 10 台，专业公司维保
4	公共水电能耗	0.3 元/平米/月	49402.62	592831.48	164675.41 平方米
5	日常维修耗材	500 元/月计提	500.00	6000.00	
6	变配电系统维护	500 元/月计提	500.00	6000.00	配电房变压器、高压绝缘工具年检等
7	化粪池、管道清理维护	1000 元/个/次	833.33	10000.00	5 座化粪池，每半年一次，共两次
8	房屋本体维护公共部位零星维护费用	1000 元/月	1000.00	12000.00	
9	水池清洗、检测	1000 元/个	666.67	8000.00	共 4 个，每半年一次，共两次
小计			65764.10	789169.18	公共水电能耗不包括地下停车场
四、环境清洁卫生费用					
1	日常使用工具、物料	2000 元/月	2000.00	24000.00	
2	除四害消防、白蚁防治	0.05 元/平米/月	8233.77	98805.25	按 164675.41 平方米
3	垃圾清运及垃圾分类管理	500 元/月/桶	10000.00	120000.00	按 500 元一桶，每月 20 桶计提
4	外墙清洁、维护	3 元/平米/月计提	4116.89	49402.62	按建筑面积 30% 3 年 1 次
小计			24350.66	292207.87	
五、绿化养护费用					
1	绿化工具、材料	1200 元/月	1200.00	14400.00	
2	日常养护、维护	0.3 元/平米/月	3708.60	44503.20	绿化面积 12362 平方米
3	绿化垃圾清运	1500 元/月	1500.00	18000.00	
小计			6408.60	76903.20	
六、公共秩序维护费用					
1	保安装备	1200 元/月计提	1200.00	14400.00	防爆装备、小型消防站、沙袋、挡板，由物业企业一次投入，按三年折旧计提。
2	应急防汛物资	1000 元/月计提	1000.00	12000.00	
3	消防演练	1600 元/月计提	1600.00	19200.00	
小计			3800.00	45600.00	

七、管理设备分摊及固定资产折旧费					
1	办公设备 (办公桌椅、文件柜、空调)	1200 元/月计提	1200.00	14400.00	由物业企业一次投入， 按三年折旧。
2	管理设备 (扫洗一体车、高压清洗车等)	2000 元/月计提	2000.00	24000.00	
3	工程维修工具、设备	1200 元/月计提	1200.00	14400.00	
小计			4400.00	52800.00	
八、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用					
1	财产一切险	每平方 0.03 元/年	411.69	4940.26	按建筑面积 164675.41 平方米(祥澜苑总建筑 面积 90856.93 m²、文 澜苑总建筑面积 73818.48 m²)
2	公众责任险	每平方 0.03 元/年	411.69	4940.26	
小计			823.38	9880.52	
九、必要的社区文化活动、体育活动费用					
1	节日布置(元旦、五一、端午、 中秋、国庆、春节等节日)	每个节日 4000 元	2000.00	24000.00	每年六个节日
2	文化活动(融创主题)	每次 4000 元	1333.33	16000.00	每年组织 4 次
3	体育活动 (市民长跑日、篮球赛等)	每次 4000 元	666.67	8000.00	每年组织 2 次
小计			4000.00	48000.00	
十、经业主同意的其他费用					
1	物业企业管理费及酬金	8%	32811.83	393741.98	
2	不可预计费	综合估算	2000.00	24000.00	
3	税费	6%	24608.87	295306.48	
小计			59420.71	689048.46	
上述一至十项每月支出合计		469568.60			
上述一至十项全年支出合计		5634823.19			
备注：以上所列费用不包含房屋及设备中、大修支出					

据此，测算的本项目物业服务费标准为：住宅 2.8 元/平方米·月、商业 5.2 元/平方米·月。停车场服务费为：200 元/个/月，按 6：4 分成，其中物业企业按 6 成，业主按 4 成。

物业管理费用收入测算

招标项目名称：龙华区（祥澜苑、文澜苑）保障房项目物业管理服务

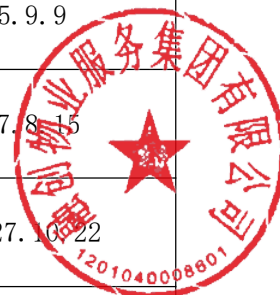
一、物业管理费			
物业类型	物业建筑面积 A	物业管理费单价 B	物业管理费 C
	(m ²)	(元/m ² ·月)	(C=A×B) (元/月)
祥澜苑住宅	69309.99	2.80	194067.97
祥澜苑商业	1991.11	5.20	10353.77
文澜苑住宅	53283.12	2.80	149192.74
文澜苑商业	1497.63	5.20	7787.68
小计	/	/	361402.16
全年物业管理费 D (D = C × 12) (元)			4336825.87
二、停车场费用			
停车类型	停车位数量	停车服务费单价	停车服务费
祥澜苑车位	450	200.00	54000
文澜苑车位	452	200.00	54240
小计	/	/	108240
全年停车服务费 D (D = C × 12) (元)			1298880
三、单年合计收入			5635705.87
四、3年合计收入			16907117.62
备注：多种经营和停车场临停收入没有列入收入测算，收入用于支付小区物业运营成本、品质提升及其他相关维修费用。			



(1) 企业业绩情况

表一：

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	阳江市城南公租房小区物业服务合同	7.8 万m ²	2022.5.12/2022.8.1-2025.7.31
2	九江市中梁首府小区物业服务合同	24.85 万m ²	2022.10.19/2023.1.1-2025.12.15
3	弘城花园物业服务合同	23.47 万m ²	2022.9.9/2022.9.10-2025.9.9
4	深圳叠翠新峰花园物业服务合同	8.62 万m ²	2024.8.15/2024.8.16-2027.8.15
5	御林华府物业服务合同	3.26 万m ²	2024.10.23/2024.10.23-2027.10.22
6	华盈尚景二期物业服务	25.60 万m ²	2023.12.18/2023.12.18-2028.12.31
7	理想城市花园（1-4期）物业服务	20.47 万m ²	2024.9.25/2024.10.1-2026.9.30
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。			



①阳江市城南公租房小区物业服务合同（7.8 万㎡）



合同编号：【 】

【阳江市城南公租房小区】

物业服务合同

甲方（采购人）：阳江市住房保障事务中心
 统一社会信用代码：12441790722476588X
 法定代表人/负责人：
 联系地址：阳江市江城区环城南路 193 号
 联系电话：（0662）3251212
 签约时间：2022年5月12日

乙方（中标投标供应商）：融创物业服务集团有限公司
 统一社会信用代码：9112 0116 7381 044440
 法定代表人/负责人：
 联系地址：天津市南开区兴水西道与凌宾路交口西南侧奥城商业广场 5 号楼五层商 1
 联系电话：（022）58691580
 签约时间：2022年5月12日

根据中华人民共和国法律、法规和 2022 年 4 月 22 日阳江市城南公租房小区物业服务采购项目（项目编号：YJGPC2022005Z）招标结果及有关招、投标文件的要求，甲方通过公开招标方式选聘乙方为阳江市城南公租房小区物业服务项目（以下可简称“本物业”或“本项目”）提供物业管理服务事宜，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

项目的名称、服务时间、中标金额

第 1 页 共 11 页



1、采购项目名称：阳江市城南公租房小区物业服务采购项目

2、服务时间：自 2022 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日止。

3、中标金额：（小写）1,792,627.20 元；（大写）壹佰柒拾玖万贰仟陆佰贰拾柒元贰角。甲方不再另付任何费用，中标金额为完成本项目含税的全包价。

第一条 物业项目基本情况

一、物业名称：【阳江市城南公租房小区】；

物业类型：【住宅】；

座落地址：阳江市城南公租房小区，是阳江市政府投资建设的保障性安居房，为市区住房困难群众提供租赁居住。【位于市区城南片区渔民上岸安居工程项目（【宜安花园】南侧】；该小区占地面积 24129 平方米，建筑面积 78000 平方米（以实际交付面积为准），建设公租房 1200 套，每户约 57 平方米，小汽车停车位 36 个、摩托车停车位 1672 个。其中，一期建筑面积 33000 平方米，建设 3 幢共 512 套住宅楼，二期建筑面积 45000 平方米，建设 5 幢共 688 套住宅楼，

二、物业管理区域四至：

东至【民居和 20 米规划路】；

南至【20 米路规划路】；

西至【空地、城南西路】；

北至【20 米规划路】。

物业规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二。

第二条 服务内容及管理需求

一、服务人员具体岗位设置要求

（1）一期交付后本项目配置服务人员不少于 14 人，其中：项目经理 1 人、秩序维护员 6 人（含队长 1 人）、消防员 1 人、维修员 1 人、保洁绿化员 3 人、前台 1

第 2 页 共 11 页





人、财务 1 人；二期交付后本项目配置服务人员不少于 16 人，其中：项目经理 1 人、秩序维护员 6 人（含队长 1 人）、消防员 1 人、维修员 1 人、保洁绿化员 5 人、前台 1 人、财务 1 人。

（2）管理人员和服务人员资质与本投标文件一致，工程技术人员从业资质完备。乙方必须提供服务人员名册并依照《劳动法》参加社会保险。

二、综合管理服务及标准

1、综合管理服务：

（1）必须采取的物业管理信息化、智能化管理软件对本小区进行日常事务管理。有完善的物业管理方案、规章制度等，做好各类资料档案（台账）管理和存档。

（2）设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。管理服务人员应着装统一，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

（3）做到公开、透明、规范地收缴小区住户分摊的公用水、电费，负责代收小区住户水费。

（4）协助甲方迎接各类检查工作，配合政府部门、街道办、居委会等部门的工作。

（5）临时安排的与物业相关的其他工作。

2、共用部位和共用设施设备维护：

（1）乙方应熟练掌握操作物业共用设施设备的使用，确保设施设备能正常运行和应急运行使用。

（2）对共用部位和共用设施设备进行日常管理，检查记录和保养记录齐全。定期检查，发现需要维修的，及时向甲方提出报告与建议，根据主管单位的决定，协助维修或者更新改造。





(3) 协助有关单位对供电系统、消防系统、道路及排污排水系统、路灯、宣传栏等公用设施设备及通讯、网络系统等进行维修检测、养护和管理工作，确保相关设施正常运行。

(4) 发现影响房屋外观、擅自改动室内平面布置、危及房屋结构安全以及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告采购人和有关主管部门。

(5) 对违反规定在公共走廊、梯间、楼内乱搭乱建乱堆放物品等行为及时处理。

3、公共秩序维护工作：

(1) 制定和实施秩序维护和安全管理工作的规章制度、工作程序和工作标准。

(2) 制定消防安全管理制度并实施日常检查，做好消防设施设备检查工作，及时报告甲方对设施设备进行维护、更换工作；定期开展消防安全和应急疏散演练。

(3) 小区范围封闭式管理，实行 24 小时执勤、巡查制度，控制人员、财物、车辆进出，规范车辆行驶及停泊管理；保证重点部位每 2 小时至少巡逻 1 次；禁止电动车上楼以及在安全通道内停放和充电。

(4) 配合和协助当地公安机关进行安全保卫和治安管理工作，严禁在小区内经营、操纵“黄赌毒”及危害公共安全等违法活动；确保无盗窃、纵火、爆炸、投毒、故意破坏公共财物等恶性事件发生。

(5) 制定台风、暴雨汛期、火灾、公共卫生、治安等突发事件应急预案，当突发事件发生时，应及时报告甲方和有关部门，并全力协助采取相应措施保障物业楼安全。遇到重大事件（含自然灾害重大活动突发事件等）听从甲方统筹安排统一调度。

(6) 禁止在小区范围内乱搭乱建、放养家禽，在公共场所生火取暖，禁止在空地上种植农作物，对违反规定者及时劝阻处理。

4、保洁和环境工作：





(1) 生活垃圾每天至少清运一次，做好环卫设施的更换维护保养，积极开展生活垃圾分类工作。

(2) 负责公共区域、公共设施设备、道路，小区公共绿化区域保洁工作，制定有关规章制度、工作程序和工作标准。

(3) 小区道路、空地、停车场、电梯厅、楼道等公共场所每日清扫 1 次。小区内雨、污水井、化粪池、排污管每月检查 1 次。确保相关场地的清洁卫生，生活垃圾收集、清运及雨、污水管道的疏通。

(4) 根据卫生部门规定，定期开展灭四害消杀工作，协助专业部门防治白蚁等生物灾害。

(5) 做好环卫设施的更换维护保养和垃圾清运工作，积极开展生活垃圾分类工作。

5、绿化养护工作：

(1) 制定和实施绿化养护的规章制度、工作程序和工作标准。

(2) 除杂草、清垃圾、整形修剪、淋水施肥、防治病虫害等。乔、灌木、攀缘植物每年修剪 2 次以上，每年除草 4 次以上，每年普施基肥 1 遍。

(3) 使用化学药剂，必须严格执行国家现行有关规定；应选用高效低毒、低残留的药剂控制有害生物的危害，并在喷药前安民告示。

(4) 绿地附属设施的维护保养，确保设施正常运行。

6、协助租金追缴及办理退房手续：

(1) 上门协助催收租户拖欠的租金，并做好相关记录。

(2) 规范公租房管理，发现违规出租、出借、转让、调换、经营、空置等情况及时报告甲方。

(3) 对于搬出公租房小区的住户，乙方应核实住户是否付清租金，防止租金流失；对于搬入公租房小区的住户，乙方应及时查看住户是否持有合法的租赁合同；若是无法提供合法的租赁合同，乙方应到现场了解清楚实际情况并及时向甲方汇报，防





止房屋被非法占用。乙方未能按上述约定履行注意义务导致房屋被非法占用或租金流失的，乙方应承担相应的赔偿责任。乙方未能按上述约定履行注意义务导致房屋被非法占用或租金流失三次以上的（含三次），甲方可以单方面解除合同。

(4) 协助办理租户退租手续，帮助工作人员查看退房水电表情况，按甲方要求住户交清水电费。负责对腾空房屋进行查验，验收合格后向承租户出具腾空验收接收单。

(5) 租户退房后应监督租户搞好清洁卫生，严禁租户在楼梯转台或天面放置物件。

三、物业管理服务考核

为确保阳江市城南公租房小区综合管理、共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁和环境工作、绿化养护工作等服务质量，日常工作中主要以通过服务的考核来实现，小区物业服务水平考核主要以“半年评”“年度评”及“承诺事项”履行情况审查，评审结果可直接体现物业服务水平高低。若乙方未达到合同约定服务质量标准的，甲方有权要求乙方在期限内进行整改。

第三条 物业服务费用

一、 本项目物业服务费为包干服务费，乙方自收自支，遇政府最低劳动工资调整、物料上涨等情况，本项目物业服务费不做调整，甲方不再另付任何费用。本项目物业服务收费标准按采购项目预算中标报价人民币 1,792,627.20 元，其中物业费按 0.9 元/月/平方米(含垃圾清运费)；建设规划内的停车场小车位收费不超过 150 元/个/月、摩托车车位收费不超过 25 元/个/月。

二、乙方提供物业服务后，物业服务费由租户直接向乙方交纳，具体由乙方按招标文件要求与租户签订协议收缴。租户应自与甲方签订公共租赁住房合同时间起按月交纳物业服务费。物业服务费的计费面积以租户与甲方签订的租赁合同约定的面积为准。

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





第四条 物业用房的管理

一、甲方按照约定日期向乙方提供并移交能够直接投入使用的物业服务用房。
物业服务用房位于【1幢首层】，建筑面积为【180】平方米。

二、本合同有效期内，物业管理用房由乙方无偿使用。如合同期满或解除合同乙方退出本物业服务，必须退出当日将物业管理用房、物业管理相关资料、台账和设施设备等及时完整地移交给甲方。

第五条 物业的承接查验

甲方在物业竣工验收合格后交付租户使用前，应当与乙方办理承接验收手续；甲方应当向乙方移交下列资料：

- 1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。
- 2、共用设施设备清单及其安装、使用和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、乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。
- 5、甲方应委派人员参与现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果并签订确认书。
- 6、乙方退出物业管理时应无条件做好小区资料、设施设备等的移交承接工作。

第六条 违约责任

一、因甲方原因致使乙方所提供的服务质量或相关服务不达到合同约定服务质量标准的，甲方应承担相应责任。

二、因乙方所提供的服务质量或相关服务、投入人员不达到合同约定服务质量标准的，由乙方负责按照原招标文件、投标文件、中标（成交）通知书等实质性内容重新免费提供该项目服务内容。逾期未整改或给甲方、租户造成实际损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

第 7 页 共 11 页





三、乙方不能改变本项目公共部位建设规划用途，如擅自作出改变的，甲方向乙方提出异议要求整改，乙方在接到甲方异议后，应在限期内天内负责整改完成，否则，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿甲方造成的损失。

四、乙方不能委托和转包给第三方完成本项目，如有发生，甲方有权终止合同。

五、任何一方违反法律、法规、本合同约定及（临时）管理规约等相关内容而导致损害的，由责任方依法承担法律责任。

第七条 不可抗力

一、不可抗力，是指本合同签订时不可预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍任何一方应全部或部分履约的所有事件。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知另一方，并在 10 日内提供证明不可抗力及其持续的充分证据。

二、合同一方由于不可抗力事故的影响而不能履约的，经另一方确认后，可允许受阻方延期履行、部分履行或不履行合同，并可免除受阻方因不可抗力造成不能履约的违约责任。



第八条 合同的变更、解除与终止

有以下情形之一的，任何一方可以提前解除本合同：

- 1、物业项目因拆迁等原因灭失的。
- 2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行的。

第九条 本合同到期终止后，如甲方未选聘新的物业服务单位，则在新物业服务企业接管本物业管理区域之前，乙方可继续提供物业服务，各方的权利义务继续按照本合同执行。

第十条 附则

一、 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

二、本合同在履行中发生争议的，由双方协商解决；协商不成，双方可向有管



辖权的人民法院提起诉讼。诉讼费由败诉方负担。

三、双方的联络方式以其书面提供的电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。当面交付文件的，在交付之时视为送达；通过传真方式的，在发出传真时视为送达；以邮寄方式的，挂号寄出或者投邮当日视为送达。

四、本合同经双方盖章后生效。

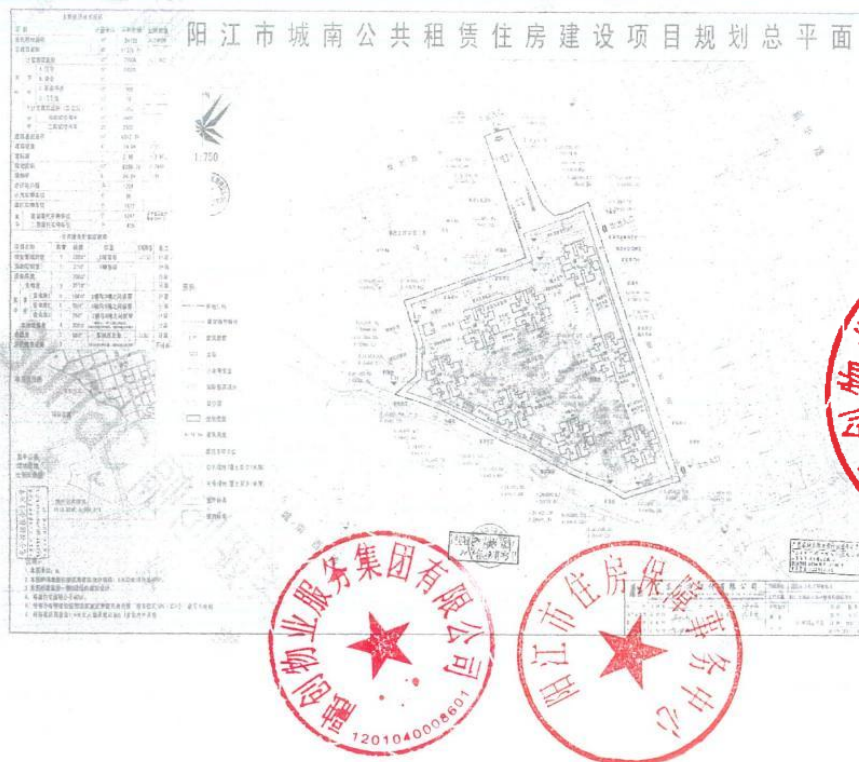
五、本合同一式【6】份，甲方执【2】份，乙方执【2】份，本项目合同订立后，应提供一式两份至阳江市公共资源交易中心、政府采购管理办公室备案。

甲乙双方均应自觉配合监督管理部门对合同履行情况的监督检查，如实反映情况，提供有关资料。





附件一：本项目物业规划平面图





附件二：本项目物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积 (平方米)
高层住宅	8	1200	78000
多层住宅	/	/	/
别 墅	/	/	/
商业用房	/	/	/
工业用房	/	/	/
办公楼	/	/	/
地下普通车库	/	/	/
地下机械车库	/	/	/
会 所	/	/	/
学 校	/	/	/
幼儿园	/	/	/
____用房	/	/	/
合 计	8	1200	78000
备 注			

获得过甲方书面评价为满意的合同履行评价

阳江市城南公租房小区物业服务验收履约报告

甲方	阳江市住房保障事务中心	乙方	融创物业服务集团有限公司
项目名称	阳江市城南公租房小区	合同编号	/
合同起止时间	2022年8月1日至2025年7月31日		
验收期限	2022年8月1日至2025年7月31日		
服务内容	综合管理服务、共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护工作、保洁和环境工作、绿化养护工作、协助租金追缴及办理退房手续。		
乙方意见	我公司在服务过程中严格按照合同约定标准执行，配合甲方各项工作。加强员工培训，不断提高服务水平。		
甲方意见	1. 综合管理服务	满意 ☒	基本满意 ☐ 不满意 ☐
	2. 共用部位和共用设施设备维护	满意 ☒	基本满意 ☐ 不满意 ☐
	3. 公共秩序维护工作	满意 ☐	基本满意 ☒ 不满意 ☐
	4. 保洁和环境工作	满意 ☒	基本满意 ☐ 不满意 ☐
	5. 绿化养护工作	满意 ☐	基本满意 ☒ 不满意 ☐
	6. 协助租金追缴及办理退房手续	满意 ☐	基本满意 ☒ 不满意 ☐
	其他意见或情况:		

甲方盖章: 阳江市住房保障事务中心

日期: 2023年6月16日

②九江市中梁首府小区物业服务合同（24.85 万㎡）

刘凯强 登记

SUNAC 融创服务
至 善 · 致 美

九江中梁首府 物业服务合同



项目名称： 九江中梁首府

合同甲方： 九江中梁首府小区业主委员会

合同乙方： 融创物业服务集团有限公司九江分公司



...中梁首府小区物业管理服务合同

物业服务合同

委托方(以下简称“甲方”): 九江中梁首府小区业主委员会

负责人: 张凡

联系电话: 18070525815

联系地址: 九江市八里湖新区中梁首府业委会

受托方(以下简称“乙方”): 融创物业服务集团有限公司九江分公司

营业执照注册号: 91360402MA384B8K6E

法定代表人(负责人): 何嘉

联系电话: /

委托代理人: 张乐

联系电话: 18170236366

通讯地址: 江西省九江市八里湖新区兴城大道555号融创政务壹号20#2楼
融创政务壹号物业服务中心

根据《中华人民共和国民法典》规定,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方依法依规选聘乙方对小区物业管理服务项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条、物业基本情况

- 1、物业名称: 九江市中梁首府小区
- 2、物业类型: 住宅
- 3、坐落位置: 江西省九江市濂溪区财富大道和思德路交汇处
- 4、总建筑面积: 248512m²

第二条、委托服务事项

- 1、房屋建筑本体共用部位(屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、设备机房等)的维修、养护和管理。
- 2、房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管道、烟囱、共用照明、加压供水设备、配电系统、弱电系统、消防系统、电梯等)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服务范围的公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、水系、建筑小品、地面停车位、雨水收集调蓄系统等)的维修、养护和管理。

第 1 页 共 15 页

...中梁首府小区物业管理服务合同

4、本物业规划红线内的附属配套服务设施(小区各个公共、游乐设施、商业等)的维修、养护和管理。

5、公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、所有种类的垃圾收集、清运,垃圾做到至少每天清一次。

6、小区内交通、车辆行驶及停泊的管理。

7、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,如发生此类情况,乙方依法承担相应责任);公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

8、社区文化娱乐活动(每年文化娱乐活动不少于12次)。

9、物业及物业管理档案、资料的收集及整理;物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理物;

10、对装修活动进行监督管理;

11、甲方要求乙方完成的小区内与物业服务及管理相关的其他工作。

12、法规和政策规定由物业管理公司服务的其它事项。

第三条、合同期限

合同期限3年,自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 15 日。合同期届满,如双方续签,则物业服务费用标准按原合同规定执行。

第四条、物业服务工作装备、耗材的提供和使用

1、甲方免费提供物业服务工作办公场地供乙方在本合同规定的聘用期限内使用,乙方在使用期间应保证甲方提供的该办公场地完好无损,若乙方原因导致损坏则由乙方负责在甲方规定的期限内予以修复或照价赔偿,但属于正常损耗的除外。

2、乙方在受聘甲方期间所需要使用的物业服务办公用品(指办公桌、电脑、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的办公用品等)和工具由乙方自行解决并处置。

第五条、物业服务费用

1、包干制

物业服务标准按照当地A级标准服务(详见招标文件),物业服务费由乙方负责收取。

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳,具体标准如下:

[多层住宅]: 2.2 元/平方米·月;

...中梁首府小区物业管理服务合同

[高层住宅]: 1.9 元/平方米·月;

[商业物业]: 3.5 元/平方米·月;

物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理房产证或不动产证的，以房产证或不动产证记载的建筑面积为准。房产证或不动产证未记载建筑面积或未办理房产证或不动产证的，以购房买卖合同原件中约定的建筑面积为准）交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担，具体见招标公告和相应文件。

2、物业服务费用主要用于以下开支：

- 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
(单项维修价格≤3000 元，不含人工成本，并承担由此产生的人工成本)；
- 3) 物业管理区域绿化养护费用；
- 4) 物业管理区域清洁卫生费用；
- 5) 物业管理区域秩序维护费用；
- 6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- 7) 办公费用；
- 8) 管理费分摊；
- 9) 物业服务企业固定资产折旧；
- 10) 法定税费；
- 11) 物业服务企业的利润；
- 12) 物业服务企业承诺的其他费用；

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备中、大修、更新和改造的费用，以及未履行日常维护义务导致的维修费用。上述费用应通过物业专项维修资金予以列支，物业专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

3、物业服务中的装修垃圾清运费按价格主管部门有关规定执行，由物业公司统一清运，收费标准参照周边小区调研价格，按7元/平方米向业主收取。生活垃圾一天清理两次，建筑垃圾及时清理（双方协商可适时调整相关标准）。

对因装修搬运材料造成楼道墙地面、扶手等共用部位、共用设施设备损坏的，由乙方与装修单位（装修人）协商修复；协商不成的，由乙方代为修复后，向实际侵权人追偿。

4、停车收费按以下标准收取：

- (1) 车位（库）使用人按30 元/个·月标准交纳车辆停泊服务费，收入归乙

第 3 页 共 15 页



...中梁首府小区物业管理服务合同

方所有。

(2) 临时车辆停泊收费标准: 2元/小时; 24小时内6元封顶。该临停费用收入扣除管理成本后归全体业主所有。如后期经甲方或全体业主大会同意调整的, 则按现场公示的新标准执行。

5、物业管理区域内, 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用应当由最终用户承担; 业主自用的由业主承担; 乙方使用的由乙方承担;

乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位委托代收收费用的, 不得向业主收取手续费等额外费用。

第六条、费用结算方式

合同期内, 乙方进场提供服务之日起, 首年物业服务费, 业主按【半年度】交纳, 应于每半年度首月1日前足额支付该半年度物业服务费; 第二年开始, 业主应按【年度】交纳物业服务费, 每年度首月1日前足额支付本年度物业服务费。

业主逾期不支付物业服务费的, 业主委员会应当协调其限期支付。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的, 从其约定, 业主负连带支付责任。

物业服务费、车位停泊服务费等相关费用采取预收制, 但预收期限不得超过12个月, 本合同的剩余期限不足6个月的, 预收期限不得超过合同的剩余期限。

第七条、履约保证金

1、收到中标通知书后7日内, 乙方须向甲方交纳人民币20万元的履约保证金。

2、甲方有权从履约保证金中扣除用于修复因乙方原因损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金。

3、甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为, 甲方在服务期满后或提前终止本合同后30日内全额退还履约保证金, 否则甲方将扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

4、物业服务的检查考核和奖励处罚:

(1) **日常考核:** 甲方对乙方履职情况进行定期或不定期检查, 检查标准及考核扣罚办法, 详见招标文件。如发现乙方未按本合同有关规定履行职责, 出具《整改通知书》, 责成乙方限时整改。如乙方收到甲方《整改通知书》后未按要求及时整改或整改不能达到本合同约定的, 每次扣除年度考核总分5分。

(2) **年度考核:** 每年一次按招标文件约定方式进行满意度调研, 满意度测评低于60分, 且物业服务不符合合同约定标准, 业主委员会有权扣除该年度年对应的履约保证金6.66万元 (按20万履约保证金分三年考核进行分摊), 并有权提前解除合同。

5、乙方员工与业主发生肢体冲突等治安事件, 应交由当地治安管理部门处

第4页共15页

...中梁首府小区物业管理服务合同

理，乙方先垫付业主的前期的治疗费用，若事后可以裁定乙方员工为主要责任的，乙方除支付业主的医疗费等费用外，同时还需额外向业主支付双方协商确定的赔偿金；若事后可以裁定事件中业主为主要责任的，按治安管理部门裁定结果，双方各承担相应部分责任与费用。业主需全额退还乙方垫付费用的，若裁定为乙方员工为主要责任，且乙方拒不赔偿，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中扣除等额资金作为给被殴打业主的赔偿金。

6、如甲方委托乙方经营管理并代收代管小区地面临时停车费用，乙方每月向甲方报告小区地面临时停车收费情况，同时每半年度届满前，在小区公示向全体业主公开。超过30日不公开的，甲方有权扣除乙方保证金5千元/次。如甲方决定由业委会账户收取临时停车费用，则该账号对业主公示，乙方及业主如对收费明细有疑问，由甲方提供相应账户银行流水单或明细。

7、甲方每季度定期根据物业服务合同内容对物业各项服务工作进行抽查和巡查，如有未达到合同约定要求的事项，业委会发函督促乙方限期整改。

8、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。如果涉及到部分服务需要委托，需要经甲方同意并将委托协议报备至甲方留存。

9、乙方变更法人代表、股东发生变化或者股东出资额比例发生变化的，需在15日内以书面形式告知甲方。如发现有甲方业委会成员直接或者间接持有乙方股份的，甲方有权立即终止合同并扣除全部保证金。

第八条、物业服务质量要求

- 1、甲方严格按综合管理服务标准对乙方进行考核。
- 2、急修应在1日内予以修复，小修应在3日内予以修复。
- 3、如因更新、改造等需经相应流程、相关配件采购周期较长或其他不可抗力原因，无法按上述时间完成修复的，需向甲方提供相应书面情况说明，且每3个工作日向甲方汇报1次处理进度，直至处理完毕。
- 4、甲方工作人员可随时组织对乙方物业服务的综合考评。

第九条、经营管理及分配

1、本物业内的物业共用部位及设施设备由甲方代表全体业主或业主大会授权乙方代为经营和管理，并约定如下：利用本物业共用部位及设施设备所取得经营性收入的【30】%作为乙方的经营管理成本，其他部分归全体业主所有，主要用于补充房屋专项维修资金、开展社区活动及其他改善本项目服务、提高公共服务能力等合理用途或其他用途。

2、未经甲方同意，乙方无权在物业服务区域中从事任何不健康、封建迷信

第 5 页 共 15 页

...中梁首府小区物业管理服务合同

广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；甲方在该区域发布广告宣传活动，应不得影响乙方开展日常物业服务工作。

3、合同期内，乙方的经营行为需遵照本合同约定内容开展或甲乙双方协商一致后开展，如乙方经营行为违背本合同约定或双方协商内容，乙方无条件整改到位。

第十条、乙方对甲方作出如下承诺：

1、乙方应允许甲方或其授权的人员对物业服务区域内各项服务质量控制进行检查。

2、在物业服务区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，经甲乙双方协调后调整工作时间直至二十四小时工作。

3、乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证物业服务区域服务工作。根据综合考评或工作情况，对不符合本合同要求的，甲方有权要求乙方在30日内更换经理(负责人)、相关骨干人员、勤杂人员等。

4、为保证物业服务区域所有的服务工作的质量，乙方承诺配备的人员数量为47人（详见投标响应文件），甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人800元/日（正常离职导致的缺岗除外，10天内补齐），按人数累计扣除直到乙方人员配齐为止；甲方不定期抽查乙方投入的人员进行查岗，对脱岗及懒岗人员按每人每次100元进行扣除。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方专业考核合格后持证上岗（如法律有规定要求持证的），费用开支由乙方负担，甲方有权进行审核。

5、在合同期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动或劳务合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

6、乙方工作人员上岗穿着由统一制服及装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

7、乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与物业服务区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税费。

8、乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不



...中梁首府小区物业管理服务合同

满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

9、在服务期内乙方应保证物业服务区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权“第三方”人员的检查（查验人员必须持证上岗，涉及消防、电梯查验人员除提供相关证书外还必须提供查验单位的社保证明），对由于乙方管理不善引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同15%附加费全部由乙方承担。

10、乙方在物业服务区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图纸等，交由甲方备案。

11、乙方须在合同签订后15天内，提供绿化管理维护制度、车辆管理规定、绿化公约、租户管理公约等。

12、乙方须在合同签订后一个月内，会同甲方或其授权人员对消防设施设备进行全面检测，制定切实可行的消防设施设备管理维护制度，并提供甲方备案，确保消防设施设备处于正常工作状态。每年向甲方提供该等设施的检测报告。

13、乙方须在合同签订后三个月内，甲方应协助乙方建立并备齐所有档案，包括业主档案、污水管路、自来水管路、粪便管路、消防管路、电线管路、视频监控设备及线路图等；

14、乙方负责小区内所有的机房、设备用房的维修、维护等，并要求在各个机房、设备房室内醒目位置张贴相关制度、操作流程、责任人等，管理人员须持证上岗。所有机房、设备用房应配置温、湿度计和加热制冷除湿等设备，确保房间温度和湿度在规定的范围内。

15、乙方负责小区所有公共设施的维护维修，保证现有公共设施设备正常使用和完好。乙方可委托专业的第三方机构对小区特种设施设备进行维修、维护保养，但不能规避其所应承担的责任，所签订的委托合同必须向业委会备案，超出物业服务范畴和内容的乙方不承担责任。

16、乙方物业费支出应当优先确保小区房屋本体以及电梯等机电设施获得良好维护。物业公司对电梯外包维保效果负责，确保：1、每周巡查一次、保证电梯24小时正常运行，轿厢内按钮、灯具等配件保持完好（电梯正常保养、出现故障进行维修停梯除外），轿厢整洁、内饰定期保养维护；控制面板安装规范美观；2、委托专业维修保养单位进行定期保养，每年进行安全检测并持有有效的《安全使用许可证》，物业公司应有专人对电梯保养进行监督，并做好维修保养记录；3、制定电梯困人突发紧急事件预案，电梯发生一般故障时，专业维修人员两小时内到达现场修理，发生电梯困人或其它重大事件时，物业管理人须在五分钟内到现场进行应急处理，专业技术人员须在半小时内到现

第 7 页 共 15 页

...中梁首府小区物业管理服务合同

场进行救助。

17、禁止事项

(1) 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，免收或打折收取物业费等，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

(2) 不得在承包区域住宿（经甲方同意的除外）或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

(3) 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁物业服务区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

(4) 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在物业服务区域存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等，但用于日常维保所需的材料等除外。

18、保险

(1) 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

(2) 员工人身意外

在服务期内，乙方所有人员事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

(3) 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

19、乙方及其员工遵守小区内的一切管理、消防安全等规定和制度，保证物业服务区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

20、遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

21、乙方保证在约定的服务期满当天下午五时前撤离现场。

22、乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

23、乙方接管前，甲乙双方应对本物业的档案资料、共用部位、共用设施设备、物业服务用房等进行查验和交接验收并签字确认，以明确相应责任主体。如验收中发现问题的，甲乙双方按约定处理。

第十一条、甲方对乙方作出如下承诺：

1、甲方在职权范围内保证乙方依法依规依合同进行的正常物业服务和管理工作不受干扰。

第 8 页 共 15 页



...中梁首府小区物业管理服务合同

2、保证乙方的员工按规定正常进入物业服务区域开展服务工作。

第十二条、违约责任

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

2、业主违反本合同约定，经乙方书面催缴，未能按时足额交纳物业服务费，应当以应付未付金额的千分之一/日的标准向乙方支付违约金。

3、乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

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

（二）因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

（三）非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

（四）本物业管理区域内发生治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、盗窃、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外。

（五）因物业本身固有瑕疵所致的一切损害、业主专有及专用部分的任何受损，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外。

（六）乙方曾向甲方或业主书面建议改善自用、共用部位、共用设施设备或改进管理措施，而甲方或业主未采纳所致之损害（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）。...

（七）乙方接管前，本物业管理区域内共用部位或共用设施设备已存在的遗留问题。

（八）甲方负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的历史遗留问题如房屋建筑质量、设施设备质量等等，否则因此影响乙方服务品质或未符合服务要求的，乙方有权就此免责。

3、合同期内，因本小区共用部位、共用设施设备如电梯、消防等存在重大安全隐患，甲方或多数业主拒绝维修或更换，致使乙方无法正常开展物业服务工作的，乙方可以提前60日通知甲方后，提前解除本合同，无需承担违约责任。

4、乙方进场后，提供服务期间，本物业管理区域内共用部位或共用设施设备因前期遗留问题包括但不限于因开发商建设问题、前物业公司管理不善、设备设施正常老化、物业大修工作尚未完成，造成的本物业外墙脱落、漏水、消防、电梯等问题）存在安全隐患，导致被主管部门处罚或赔偿损失的，乙方均不承担管理责任及经济赔偿，如乙方因此承担责任或赔偿的，有权向责任方

第 9 页 共 15 页

追偿。

5、除本合同约定外，甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，给对方造成的经济损失包括但不限于人力安置成本、交接成本、因履行本协议对外签署合同解除的成本，应当给予赔偿。

6、违约方除需要承担本合同约定的违约责任外，还需要承担守约方为实现债权而支出的费用，包括但不限于律师费、公证费、公告费、保全费、保函费、案件受理费、鉴定费等。

第十二条、合同生效和终止：

1、终止

1.1、提前终止

(1) 因乙方在服务期内考核未达标，可按照合同考核部分的约定，甲方可以单方书面通知乙方提前终止本服务合同，按考评相应条款处理。

(2) 如甲方发现乙方把整体物业服务全部转包或者全部肢解分包等情况，甲方可以单方书面通知乙方提前终止本服务合同，且乙方须支付给甲方人民币20万元的赔偿金。

(3) 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止合同，乙方须支付给甲方20万元的赔偿金。

(4) 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方书面通知乙方提前终止本服务合同。且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方人民币20万元的赔偿金。

(5) 提前终止服务期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述1.1条款(1)(2)(3)(4)。

(6) 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后15个工作日内乙方仍无采取补救措施，甲方可以单方书面通知乙方提前终止本服务合同。

(7) 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，导致本合同无法继续履约，甲方可以单方书面通知乙方提前终止本服务合同。甲方有权要求乙方将预收的物业服务费转至甲乙双方监管账户。

(8) 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，由甲方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。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

(9) 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。

1.2、协议终止



...中梁首府小区物业管理服务合同

经双方协商同意，可在任何时候终止协议。

1.3、自然终止

合同规定的物业服务期满，延续提供不多于 6 个月。在物业服务期内乙方服务通过甲方考评，乙方每年综合得分均在90分(含)以上，或在服务过程中取得优异成绩业委会可向业主大会优先推荐。

2、物业服务终止后果

(1) 终止物业服务，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

(2) 因乙方无理由提前解除本合同的，乙方履约保证金全额作为违约金支付给甲方。

(3) 物业服务合同终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方物业服务区域设施、设备状况检查并可要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代为处理，乙方支付甲方处理费用及10%的手续费。

3、不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。



第十三条、双方权利义务

1、甲方权利义务

- 1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2) 审定乙方拟定的物业管理制度；
- 3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。
- 5) 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安、使用和维护保养技术资料；
- 6) 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。
- 7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施；
- 8) 提供乙方所需的办公用房；
- 9) 对乙方的管理实施监督检查，每年度全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失，经政府物业管理主管部门认定，单方向书面通知乙方提前终止本服务合同。

10) 甲方在合同生效之日起15日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料),不齐全的甲方配合乙方向档案馆调取。并在乙方管理期满时予以收回;

11) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

12) 协助乙方做好物业服务、现场品质提升、恶意欠缴物业费催缴等工作 and 宣传教育、文化活动;

13) 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方权利义务

1) 根据有关法律法规、竞选文件及本合同的约定,制订物业管理规章制度,根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动,但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益,获取不当利益;

2) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况;

3) 本项目不得整体外包,所有标准均按本合同约定标准执行,甲方有权监管。

4) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修保养计划和大中修方案,经甲乙双方议定后由乙方组织实施;

5) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定,并负责监督;

6) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案,并负责及时记载有关变更情况;

7) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

8) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的,乙方应依法承担赔偿责任;

9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品,自行承担所有人员服装费用,但服装样式需经过甲方认可,办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担;

10) 有权依照法规政策、本合同和业主管理规约的合法规定对违反业主管理规约和物业管理法规政策的行为进行处理;

11) 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导,并接受甲方和业主的监督;

12) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能,如需在本物业内改扩建完善配套项目,须报甲方和有关部门批准后方可实施;

13) 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;

14) 开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

15) 本合同终止时,乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管

...中梁首府小区物业管理服务合同

理档案等资料，以及前期开办物资、小区本有固定资产、本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产甲方有权指定专业审计机构对本物业的管理财务状况进行财务审计；

16) 提前将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议；对业主或非业主使用人违反《管理规约》的行为，针对具体情节并根据情节轻重采取告知、规劝、制止、向有关部门报告；

17) 维护本物业管理区域内公共区域秩序，协助公安机关做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，应及时采取应急措施，并及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作；同时，要协助公安机关做好流动人口和出租房屋登记报备管理工作，对不履行义务的业主，应及时向公安机关报告，由公安机关依照有关法律、法规进行处罚；协助有关部门制止违法、违规的行为；

18) 本小区禁止违规群租（具体标准以当地政府部门要求为准），乙方应积极治理违规群租，主动配合相关部门加强对小区出租房的安全管理。

第十四条、乙方的人员配置（见投标响应文件）

1、乙方的人员配置

部门	岗位	白班	晚班	合计人数	备注
安保	入口	1	1	16	
	入口	1	1		
	门	1			
	大门	1	1		
	大门	1	1		
	安保主管	1			
	巡逻	2	2		
	消控室	1	1		
保洁	保洁员	20		20	
管家	客服主管	1		5	
	管家	3			
	前台	1			
办公室及综合服务	设备维护	4		4	
	工程主管	1		1	
	项目经理	1		1	

第 13 页 共 15 页

...中梁首府小区物业管理服务合同

	统计（财务行政）			
	绿化养护			
	合计			47人

以上排班表需按月递交业主委员会

1.1 乙方的项目总负责人：张乐，身份证号码：360403198710250610。

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。人员变动须向甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

2、物业人员要求：

(1)所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

(2)所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3)提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。

第十五条、争议处理

1、合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，双方均有权向合同履行地人民法院提起诉讼。

2、本合同签订地为中梁首府小区业主委员会办公室。

第十六条、其他事项

1、本项目招标文件和乙方投标响应文件为本合同组成部分，与本合同效力等同。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，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3、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。

4、业委会提供的奖励：具体实施办法由业委会与中标单位另行约定。

5、甲方为公益性组织，不承担任何实质性责任和义务（本合同约定义务除外）。

6、在本合同签订后，乙方应及时向甲方提供本小区三年详细整改提升方案。

7、本合同自双方法定代表人或授权代表人签字及盖章后生效，正本一式四份，甲、乙双方各执二份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为签章页）



...中梁首府小区物业管理服务合同

选聘单位（盖章）：
法定代表人（签字）：
或授权委托人（签字）：
联系人：
地址：
邮编：
电话：
传真：
开户银行：
帐号：

物业服务单位（盖章）：
法定代表人（签字）：
或授权委托人（签字）：
联系人：
地址：
邮编：
电话：
传真：
开户银行：
帐号：

签约地点：中梁首府业主委员会办公室

签约日期：2022 年 12 月 29 日

第 15 页 共 15 页

获得过甲方书面评价为满意的合同履行评价

服务证明

兹证明融创物业服务集团有限公司，于 2022 年 12 月 30 日与我方签订了物业服务合同（期限三年）。在 2024 年上半年工作中，融创物业服务集团有限公司认真履行合同文件内的相关条款，及时有效的完成各项物业服务工作（包括客户服务、工程服务、秩序服务、环境维护等），总体服务表现为优秀，对此我方表示满意。

特此证明。

甲方盖章：



③弘城花园物业物业服务合同（23.47 万㎡）

天津市住宅物业服务合同

(JF-2009-008)

甲方：天津滨海新区弘城花园业主委员会

业主委员会主任：邹伟 联系电话：13121018215

住所：天津滨海新区弘城花园 邮政编码：300451

乙方：融创物业服务集团有限公司

法定代表人：曹瑞玲 联系电话：022-58112800

住所：天津市滨海新区汉沽镇古渡路20号 邮政编码：300381

营业执照号码：911201167581064440

企业资质证号：— 资质等级：—



—1—



扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《天津市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲方代表全体业主将
弘城花园（物业项目名称）委托乙方进行物业管理服务事宜，订立本合同。

本合同对物业服务企业和全体业主具有约束力。

第一条 委托物业的基本情况

物业类型（多层住宅、高层住宅、别墅）：高层 多层 商业

座落位置：天津市滨海新区（县）汉沽镇（路、街） 号

四 至：东 汉沽东路 南 汉沽大街
西 汉沽西路 北 汉沽街

总占地面积：6.03 万平方米

总建筑面积：22.4 万平方米

多层住宅 2.48 万平方米 高层住宅 14.40 万平方米

别墅 — 万平方米 商业 0.38 万平方米

配套公建 — 万平方米 地下面积 6.21 万平方米

委托管理的物业构成细目见附表一、二、三、四。

第二条 物业服务内容及标准

（一）房屋共用部位和共用设施设备的维修、养护和管理：

见附件；

（二）电梯、水泵、智能系统等设备的运行管理与服务：

见附件；

（三）共有区域内环境卫生清扫保洁和绿地、树木、绿化设施的养护、管理：

见附件；

（四）物业装饰装修的管理：

参照《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部2002第110号）；

（五）车辆行驶和停放秩序的服务、管理：

见附件；

-2-



扫描全能王 创建

(六) 物业管理区域内公共秩序的服务、管理：

见附件

(七) 物业档案的建立、保管和使用：

见附件

(八) 其他委托事项：

- 1、
- 2、
- 3、
- 4、

第三条 物业管理服务期限

物业管理服务期限为 三 年（一般不得低于两年）。

自 2022 年 9 月 10 日起至 2025 年 9 月 9 日终止。

第四条 甲方权利义务

- (一) 代表和维护全体业主在物业管理服务活动中的合法权益；
- (二) 制定、修改业主大会议事规则和管理规约，监督业主遵守管理规约；
- (三) 选举、更换业主委员会成员，监督业主委员会的工作；
- (四) 审定物业服务合同内容，选聘、解聘物业服务企业；
- (五) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划及管理制度；监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；
- (六) 实行酬金制的审定乙方提出的年度财务预算及财务报告；
- (七) 制定、修改、审议物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度或者物业服务企业提出的其他管理事项；
- (八) 负责提供物业管理服务所需相关文件和资料；
- (九) 制定专项维修资金的筹集、使用方案，并监督实施；
- (十) 制定改建、重建建筑物及其附属设施方案；
- (十一) 涉及业主共有和共同管理权利的其他重大事项。

—3—



扫描全能王 创建

(十二) 负责处理本合同生效前发生的遗留问题:

1、 /

2、 /

(十三) 其他:

/

第五条 乙方权利义务

(一) 依照国家、本市有关规定和本合同约定, 制定物业管理服务方案和制度, 对物业及其环境、卫生、公共秩序进行管理服务;

(二) 在本物业管理区域内的显著位置, 将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示;

(三) 依照本合同约定向业主收取物业管理服务费;

(四) 建立物业项目的管理档案;

(五) 对业主违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及管理规约的行为, 进行劝阻、制止, 并向甲方和有关部门报告;

(六) 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状;

(七) 不得将物业项目整体转让给其他方管理, 但可以将专项服务委托专业公司承担;

(八) 加强对共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查, 每年第四季度将运行状况的报告提交业主委员会, 并在物业管理区域内公告; 负责编制物业的年度维修养护计划, 并组织实施;

(九) 提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知业主, 当业主装饰装修房屋时, 对不符合安全要求和影响公共利益的, 进行劝阻制止, 责令改正; 劝阻无效时向有关行政管理部门报告;

(十) 负责编制物业管理服务年度计划

(十一) 定期向全体业主公布场地占用费、利用物业共用部位共用设施所得收益收支情况;

(十二) 实行酬金制的, 每季度向甲方或全体业主公布一次物业管理服务费的收支情况;

-4-



扫描全能王 创建

(十三) 对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或者完善配套设施设备，经甲方和有利害关系的业主同意后报有关部门批准方可以实施；

(十四) 自本合同终止时起十日内，向甲方办理下列移交事项：

1、预收的物业管理服务费、场地占用费和收取的利用物业共用部位、共用设施、场地经营所得的收益余额；

2、物业管理项目的档案资料，并对业主个人信息和资料负有保密义务；

3、物业管理用房和属于业主共同的场地、设施设备；

4、实行酬金制收费方式的，应移交物业管理服务期间的财务资料。

(十五) 应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。

(十六) 接受全体业主和业主委员会的监督；

(十七) 接受物业管理行政主管部门的监督指导；

(十八) 其他：

第六条 物业管理服务费用

经协商，本物业管理区域内的物业管理服务费采取 包干 的形式收取。（包干制或酬金制）

（一）物业管理服务费收费标准

1、包干制

物业管理服务费用标准如下（按建筑面积计算）

（1）多层住宅： 1.08 元/月·平方米



扫描全能王 创建


 (4) 高层住宅: 1.08 元/月·平方米
 (5) 商业: 2.0 元/月·平方米
 (6) 配套公建: — 元/月·平方米
 (7) —: — 元/月·平方米

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 3.08 元/月·平方米的标准由业主交纳。

业主向乙方交纳物业管理服务费后,乙方按照本合同约定的服务内容和标准提供服务,盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

本物业管理区域物业服务资金的预收标准如下(按建筑面积计算):

- (1) 多层住宅: — 元/月·平方米
- (2) 高层住宅: — 元/月·平方米
- (3) 别墅: — 元/月·平方米
- (4) 商业: — 元/月·平方米
- (5) 配套公建: — 元/月·平方米
- (6) —: — 元/月·平方米
- (7) —: — 元/月·平方米

乙方选择以下第 — 种方式从物业服务资金中提取酬金:

(1) 物业服务企业每月/季/年按 — 元的标准从物业服务资金中提取;

(2) 物业服务企业每月/季/年按应收物业服务资金数额 — % 的比例提取。

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 — 元/月·平方米的标准由业主交纳。

乙方应向全体业主公布物业服务资金年度预决算并于每季度公布一次物业服务资金的收支情况。

—6—



扫描全能王 创建

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支:

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (4) 物业管理区域绿化养护费用;
- (5) 物业管理区域秩序维护费用;
- (6) 办公费用;
- (7) 物业服务企业固定资产折旧;
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (9) 经业主同意的_____费用。

- (二) 未出售的空置房屋的物业管理服务费由开发建设单位全额交纳;
- (三) 竣工验收合格交付业主后的物业管理服务费由业主交纳。
- (四) 业主转让物业时,须结清转让之前的物业管理服务费用;
- (五) 交纳费用时间:

- (1) 业主于 每月15日前 交纳;
- (2) 开发建设单位于 _____ 交纳。

(六) 业主大会和业主委员会的活动经费每年按照不超过实收物业管理服务费 1 %从物业管理服务费中提取,采取实报实销的方式由乙方单独设置科目列支。

(七) 业主或者开发建设单位逾期交纳物业管理服务费的,从逾期之日起按应交物业管理服务费的 0.03% 比例交纳违约金。

(八) 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业管理服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业管理服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

第七条 车位使用费收费分别采取以下方式

(一) 机动车辆

1、占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位,按照

一 元/个·月的标准向乙方交纳场地占用费。

-7-



扫描全能王 创建

第十条 房屋装饰装修

业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当遵守国家和本市有关规定。业主、物业使用人和装饰装修企业应当与乙方签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十一条 物业管理用房

在合同生效之日起5日内，甲方向乙方无偿提供并移交204.1建筑平方米、坐落于25101136100134的物业管理用房。物业管理用房属全体业主所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第十二条 物业及物业管理交接

自本合同生效之日起，由甲方向乙方移交下列资金、物品和资料：

（一）文件和资料：

- 1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料；
- 2、物业竣工验收资料；
- 3、共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；
- 4、物业质量保证书和使用说明书；
- 5、业主有关情况资料；
- 6、物业管理需要的其他资料。

（二）财务资料：

物业管理服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册；

（三）物业管理用房和属于业主共同的场地、设施设备。

第十三条 违约责任

（一）甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

—9—



扫描全能王 创建

(二) 乙方违反本合同第二、五条的约定, 未能达到约定的管理服务目标, 甲方有权要求乙方在 30 日内整改, 逾期未整改的, 甲方有权终止合同; 造成甲方经济损失的, 乙方应当给予甲方经济赔偿。

(三) 乙方违反本合同第六、七、八条约定, 擅自提高收费标准的, 甲方有权代表业主要求乙方清退; 造成业主经济损失的, 乙方应当给予业主经济赔偿。

(四) 合同期满, 乙方未按规定时间向甲方办理移交事项, 乙方应向甲方支付违约金 — 元。

(五) 若相关业主拒绝、阻碍乙方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护, 造成损失的, 业主应当承担赔偿责任;

(六) 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的, 应当向对方支付 2072 元的违约金; 给对方造成的经济损失超过违约金的, 应当给予赔偿。

(七) 其他:

第十四条 质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设施设备质量或者安装技术等原因, 达不到使用功能, 造成重大事故的, 由甲方向开发建设单位反映并作善后处理。产生质量事故的直接原因, 以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十五条 不可抗力的约定

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

第十六条 免责条款

以下情况乙方不承担责任:

- 1、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;
- 2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人, 暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视

—10—



扫描全能王 创建

及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

4、 。

第十七条 争议处理

本合同在履行中如发生争议,双方应当协商解决或者报请物业管理行政主管部门进行调解,协商或者调解不成的,按下列第2种方式处理:

- 1、向 仲裁委员会申请仲裁;
- 2、向人民法院提起诉讼。

第十八条 合同附件

(一)双方可以对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

(二)本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜,均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十九条 合同备案

(一)本合同正本连同补充协议及附件共18页,一式三份,甲乙双方及区(县)物业管理行政主管部门(备案)各执一份,具有同等法律效力。

(二)本合同签订之日起三十日内,乙方持本合同到项目所属的区县物业管理行政主管部门办理备案。

第二十条 其他约定事项

- (一)
- (二)
- (三)
- (四)

第二十一条 合同的解除

本合同期限届满前三个月,甲乙双方经协商不再续约的,乙方应当

—11—



扫描全能王 创建



有限公司

书面告知街道办事处或者乡镇人民政府，并到物业所在地的区、县物业管理行政主管部门备案，履行撤出程序，按照规定办理相关交接手续。

乙方应该继续按照合同约定做好服务，协助甲方选聘新的物业服务企业；业主应当按时交纳物业管理服务费，至合同终止。

第二十二條 合同续约及生效

(一) 本合同期限届满三个月前，乙方与甲方协商续约事宜，双方同意续约的，应当重新签订物业服务合同。

(二) 本合同自签订之日起生效。

甲方（业主大会）：

住所：

业主委员会主任：

委托代理人：

邮政编码：

电话：

传真：

乙方

住所：

法定代表人：

委托代理人：

邮政编码：

电话：

传真：

2022 年 8 月 9 日

2022 年 8 月 9 日



④深圳叠翠新峰花园物业服务合同（8.62 万㎡）

合同编号：

深圳市叠翠新峰花园物业服务合同

甲方（业主大会）：广东省深圳市龙岗区叠翠新峰花园业主大会

乙方（物业服务企业）：融创物业服务集团有限公司

1



使用说明

一、本合同为物业服务合同示范文本，适用于业主大会与物业服务企业订立合同时使用。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

二、本合同为业主大会与依法选聘、续聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对该物业管理区域内全体业主具有约束力。

三、本合同文本□或○中选择的内容、空格部位的填写及其他需要删除或添加的内容，应由双方当事人协商确定。□或○中选择约定的内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。合同签订后未被修改的文本印刷条款视为双方同意的内容。

四、为体现合同双方的自愿原则，本合同中相关条款附有空白行，可供合同双方依法自行约定。经双方当事人协商确定，可以根据实际情况对本合同条款的内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删除。

五、在签订合同时，合同双方应当出示有关信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。



第一章 合同主体

甲方(业主大会): 广东省深圳市龙岗区叠翠新峰花园业主大会

统一社会信用代码: J1440307MH0000870G

业主委员会主任: 梁小平

通信地址: 广东省深圳市龙岗区龙岗街道平南社区叠翠新峰5栋二单元1楼

联系电话:

乙方(物业服务企业): 融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

法定代表人: 曹鸿玲

联系电话: 400-9971918

委托代理人: 何丽萍

联系电话: 18023180505

通信地址: 深圳市南山区南头街道马家龙社区玉泉路116号毅哲大厦三层301



根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市龙岗区龙岗街道叠翠新峰花园项目(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: 叠翠新峰花园;

类型: 住宅、商业;

坐落位置: 广东省深圳市龙岗区龙岗街道平南社区叠翠新峰;

建筑面积: 约86203.74平方米;

区域四至如下:

东至: 龙岗区龙岗街道龙岗路;

南至: 龙岗区龙岗街道鹏达路辅路;

西至：龙岗区龙岗街道碧新路；

北至：龙岗区龙岗街道吓岗二村加一巷。

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位于5栋一单元一层；

业主委员会办公用房位于5栋二单元一层；

物业管理设施设备用房1（含供配电、消防、水泵房）建筑面积为约/平方米(以实际数据为准)，位于4栋地下室。

物业管理设施设备备用房2（含供配电、消防、水泵房）建筑面积为约/平方米(以实际数据为准)，位于8栋地下室。

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.共有物业经营情况。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的7天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.乙方应每年在月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（日期）前定期与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“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（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、共用设施设备的日常维护、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；违章劝阻以及及时上报政府有关部门；
- （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）物业管理区域发生《条例》第七十九条规定的物业管理区域禁止性行为，乙方应当及时劝阻，劝阻无效的，乙方应当及时报告街道办事处或者有关职能部门；街道办事处或者有关职能部门应当依法及时处理，乙方应当予以配合。
- （十五）按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、业主大会决定委托的其他应由乙方负责的物业服务事项。



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)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。

本物业管理区域内业主每月可依据《深圳市住宅小区业主满意度评价管理暂行办法》的规定对乙方当月物业管理服务进行业主满意度评价。

(二) 本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定为本物业管理区域的项目负责人,负责本物业管理区域的整体运营和管理。

业主委员会对项目负责人有否决权,如项目负责人不履职或接到业主多次投诉,业委会有权出具书面文件要求更换项目负责人,乙方自接到书面通知的30日内更换完毕,否则视为违约。面试通过3个月试用期后正式上岗,面试不通过或试用期不通过须更换同等条件的项目经理。乙方更换项目负责人,同时乙方更换项目经理或项目负责人需要得到业主委员会书面同意。若乙方违反本条款,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。

乙方如更换项目负责人,应当及时按照《条例》规定予以公示。

(三) 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。

(四) 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、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等。



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:利用物业管理区域内共有场地经营收入、政府奖励补贴资金等。

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, 甲方应当自本合同生效的十日内在与物业管理信息平台共享相关数据的银行(以下简称“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) 乙方应配合甲方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。审计费用从业主共有资金中列支。

(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, 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 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外, 本物业管理区域的业主共有资金可用于下列支出:

- (一) 业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用;
- (二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出;
- (三) 乙方为本物业管理区域提供管理服务而聘请的人员工资、社会保险和按法律法规规定提取的福利费等;
- (四) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用;
- (五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- (六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用;
- (七) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用;
- (八) 物业服务费;
- (九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧;
- (十) 业主大会经营收入的法定税费;
- (十一) 其他费用: 社区文化、体育活动费用、业主委员会办公费用(含业委会委员津贴及秘书工资)、甲方聘请法律财务等第三方服务人员费用;
- (十二) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

乙方制定预算方案应根据本小区的实际情况考虑, 小区物业管理服务支出(成本)年度金额(含常规服务支出、物业服务费、税金、酬金等)不能超过本小区年度业主大会共有资金收入总额(含物业管理费、公共收益、停车收入等)。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。因乙方原因导致支出超出共有资金收入总额, 乙方除应无条件承担补足责任外还应向甲方支付违约金2万元, 甲方有权直接从履约保证金中予以扣除。

第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付, 具体标准如下:

[住宅]: 2.0元/平方米/月;

[商业]: 3.0元/平方米/月。

第十条 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)向业主共有资金基本账户支付物业管理费。

(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, 甲、乙双方应积极督促。经督促仍不支付的, 乙方须进行诉讼并可要求该业主按照每日万分之二标准向乙方支付违约金, 该违约金系业主共有资金, 违约方应直接支付至业主共有资金基本账户, 业主欠费超过达到6个月的, 乙方必须发律师函, 欠费达到12个月乙方必须诉讼追讨管理费, 维修资金等, 如乙方局部按此执行视为违约, 业委会有权每次扣除履约保证金3万元。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第九条约定应收的物业管理费中按下述方式提取物业服务费, 其余全部用于业主大会决议或本合同约定的支出, 结余或者不足均由本物业管理区域全体业主共同享有或者承担。

(一) 每月25日前在实收的物业管理费中按8%的比例提取基础物业服务费。

(二) 考核物业服务费(酬金)比例为实收物业服务费的30%, 支付时间和支付方式详见本合同附件5物业服务质量考核评价细则。

每月实收物业服务费的30%作为考核物业服务费(酬金)以及公共收益酬金(含地面停车场服务费以及其他公共收益分成考核部分)(以下简称“考核酬金”), 于每季度满意度调查考核结果出来后, 根据以下满意度结果核发:

评价总分达80分及以上的, 按照100%计提考核物业服务费以及公共收益酬金;

评价总分达到75分不足80分的, 按照90%计提考核物业服务费以及公共收益酬金;

评价总分达到70分不足75分的, 按照80%计提考核物业服务费以及公共收益酬金;

评价总分达到60分至70分的, 按照60%计提考核物业服务费以及公共收益酬金;

评价总分低于60分的, 不计提考核物业服务费以及公共收益酬金。

每半年度业主满意度评价总分低于60分的, 甲方给予乙方不超过3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, 业委会有权提请业主大会解聘乙方(解除物业服务合同), 且无论合同是否到期均无需支付任何违约金及赔偿。



第十二条 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，暂按现状执行。

（二）地下停车位的收入暂不提取服务费，存入相关账户。

（三）地面停车场由中标人提取6%，其中包含30%的考核部分停车服务费（酬金），考核方式随物业服务费考核一并应用，其余应存入业主共有资金基本账户用于小区支出或业主大会决议的其他支出。

（四）业主对机动车车辆停放有保管要求的，可与乙方另行约定。

第十三条 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按月收取后，应按月转入政府统一本小区专项维修资金专户。

（二）物业专项维修资金可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、定、维修、更新和改造。

（三）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，由业主委员会进行催缴，乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

（四）本合同第八条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。

（五）甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十四条 共有物业收益

（一）共有物业、共用设施设备经营业务收入

1.利用共有物业、共用设施设备进行经营，所得收益依法属于全体业主共有。

2.经业主大会决议通过后，乙方可利用业主共有公共资源、共用设施设备开展经营业务。

如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议，则该协议需报业主委员会审核批准方可签订，且应将该协议副本原件交由甲方保管。

（二）共有物业经营收益管理

本物业管理区域每年共有物业经营收入约1万元（以实际收入为准）。

乙方按照业主大会决议利用共有物业、共用设施设备开展经营业务的，在乙方提取共有物业经营酬金的6%，其中包含30%的考核部分酬金后，所得收益应存入业主共有资金基本账户。

第十五条 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。

第十六条 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，实行公开招标，乙方未经业委会书面同意不得单独决定将任何项目外包。若乙方有违反本条款，乙方应向甲方支付违约金贰万元，甲方有权直接从乙方履约保证金中扣除。

第十七条 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等，按以下第(二)种方式筹集：

(一) 由甲方办理，保险费用从业主共有资金中支出；

(二) 由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出。

第十八条 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。相关收入全部计入共有物业经营收益，存入业主大会基本账户。

第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方的权利义务

(一) 审核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1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，保障乙方在本物业管理区域内开展安全生产管理工作的支出。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）服务本小区人员的岗位及人数按乙方的投标文件配备，本合同期内不得调整。乙方在岗位设定前将人员编制表送交业委会审定，若需调整经业委会书面同意后方可执行。若乙方有违反本条款，乙方应向甲方支付违约金贰万元，甲方有权直接从乙方履约保证金中扣除。乙方以实际在岗人员数量发放工资，发放工资前10日需向业委会呈报工资报表、发放人员清单、上月工资发放流水、打卡考勤记录等数据，审批通过才能执行，如有调整，可以按调整后双方审议认可的为准。若提供资料不完整无法审核或延时，不得从业主共有资金支取该部分费用。乙方应先行自行发放工资后待资料补全后，再从业主共有资金去取该部分费用。服务本小区人员为乙方的员工，与乙方建立劳动合同关系。乙方应按国家规定为其员工缴纳五险一金（医疗、养老、失业、工伤、生育、住房公积金），本条约定以外的福利开支由乙方自行承担。

（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的其他权利义务。

第二十条 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。按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费用、停车位（库）服务费等费用。

（二）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）可以选聘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。但是，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同约定的服务标准，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

（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，同时每月向业委会提供最新的小区各类信息数据资料，乙方不得以任何理由拒绝提供。

（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，接受业委会的监督。



(六) 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。对违规搭建行为应及时发现及劝阻，经劝阻无效的，应及时报相关政府部门。

(七) 不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，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。

(八) 乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、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。

(九) 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) 物业装饰装修前，乙方应当告知业主、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、物业使用人所在建筑物内进行公示。除收取装修押金、垃圾清运费、施工出入证工本费及押金以外乙方不得以任何名目向业主、物业使用人收取其他费用。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。)

乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过公共区域（位置）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。

(十三) 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。

(十四) 乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理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。

(十五) 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。

(十六) 本小区员工宿舍仅对保安、工程维修人员等需要24小时待命工作人员提供，不允许保洁、员工家属等无关人员居住。物业公司应对员工宿舍进行监督、管理，确保宿舍卫生整洁、安全，不得私自搭建、违规用电等，物业公司对员工宿舍承担安全管理责任。

(十七) 定期接受考核，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，持证上岗人员应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) 乙方应保证规范用工手续、根据法律规定为其员工购买社会保险和其他商业险种。乙方工作人员若因自身原因造成第三方人身财产损失的，乙方应承担因此产生的一切费用。乙方工作人员在职期间所遭受的人身或财产损害，都由乙方自行承担。

第二十一条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，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

第二十二条 合同期限

(一) 本合同期限为叁年，自2024年8月16日至2027年8月15日（以实际签订时间为准）。

(二) 经甲、乙双方协商一致，可解除本合同，并及时办理交接手续。

(三) 乙方应当在办理交接至退出前，维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

第二十三条 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) 其他应当移交的资金、资料和物品。



第二十四条 接管前处理

本合同终止后，在新物业服务企业接管本物业管理区域之前，乙方应当按甲方的要求继续提供物业服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十五条 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。

第二十六条 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，做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任及免责约定

第二十七条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，使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标准，导致乙方无法按照合同约定获得收入的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可按照每次2000元标准向甲方主张违约金；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十八条 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三日内进行整改，乙方未能逾期未完成整改的，甲方可按照每次2000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资料和物品，按照5万元标准向甲方支付违约金（甲方有权从本合同履约保证金中予以扣除）。乙方未按法律、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，不足部分甲方有权继续追缴）。

(三) 每半年度业主满意度评价总分低于60分的，甲方给予乙方不超过3个月整改期，整改期满，甲方再次组织满意度考核，如得分低于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），且无论合同是否到期均无需支付任何违约金及赔偿。



（四）业委会对乙方支出费用的审核只是本小区费用支出审核过程中的一个环节，并不是最终对支出费用的确认，所有费用的支出应接受本小区业主的监督并符合本合同的约定，业委会

有权聘请审计单位对本小区及乙方在本小区经营收支状况进行审计。
乙方应予以配合审计工作，不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供与本小区财务收支有关的资料。若乙方出现上述情况，乙方应向甲方支付2万元违约金，业委会

有权直接从合同履行保证金中扣除。另业委会

有权提请业主大会解聘乙方（解除物业服务合同），且无论合同是否到期均无需支付任何违约金及赔偿。

本合同约定的违约金均系业主共有资金，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。

（五）乙方如有以下重大管理瑕疵或者重大违约情形，且经业主委员会书面催告仍不改正，甲方有权解除合同且无论合同是否到期均无需支付任何违约金及赔偿：

1.乙方在管理期间擅自出租、变卖或变相出租、变卖本小区停车位的，或协助受益人擅自出租、变卖车位的；

2.乙方未按法律、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、资料和其他物品，或拒不退出物业管理区域的；

3.乙方没有正当理由拒不履行本合同约定的主要义务或提前终止服务的。

第二十九条 提前解约责任
（一）除本合同约定情形或法律规定情形外，任何一方均不得提前解除本合同，否则违约方应向另一方支付5万元违约金（乙方违约的，业委会直接从本合同履约保证金中进行扣除），违约金不足以弥补损失的，还应赔偿损失。

（二）本条甲方所主张的违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，乙方应直接支付至业主共有资金基本账户。

第三十条 本合同其他相关违约责任的约定：

（一）本合同期间，乙方在签署合同前应向甲方基本账户银行帐户缴纳履约保证金人民币壹拾万元整（100000.00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。

（二）乙方未经甲方书面同意擅自分包的，每次支付违约金2万元。（甲方有权直接从本合同履约保证金中进行扣除）

（三）因乙方管理过失造成业主较大财产损失或人身损害的，除由乙方与直接责任人承担相应的法律责任外，乙方每次需支付5万元违约金。（甲方有权直接从本合同履约保证金中进行扣除）



(四) 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15日内, 甲方应无息归还乙方的履约保证金余额。

第三十一条 乙方免责条款

下列情形之一的, 乙方不承担违约责任:

(一) 由于甲方、业主、物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

(二) 非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失, 乙方已采取应急措施的。

(三) 因维修养护物业共用单位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人, 暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

第八章 争议解决

第三十二条 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, 可采取以下第(一)种方式进行处理:

(一) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(二) 向申请仲裁。

第九章 附则

第三十三条 其他约定

(一) 本合同未尽事宜双方可另行以书面形式签订补充协议。

(二) 本合同所有附件、乙方的投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认, 并作为本合同附件。附件、补充协议与本合同具有同等的法律效力。

(三) 本合同正文连同附件共37页, 一式陆份。本合同副本报区住房和城乡建设部门备案份, 街道办事处壹份, 甲方贰份、乙方和管理处各执壹份, 具有同等法律效力。

(四) 本合同经双方法定代表人或授权代表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.物业共用部位、共用设施设备明细

附件4.物业服务标准

附件5.物业服务质量考核评价细则

附件6.本项目物业服务人员架构及主要人员情况表（由物业服务企业提供，不得低于承诺的人员要求，必须足额保质保量提供）

附件7.投入整改明细

附件8.叠翠新峰花园物业服务支出明细



(本页无正文，系深圳市区街道物业管理区域物业服务合同签订页)

甲方(盖章): 广东省深圳市龙岗区叠翠新峰花园业主大会

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

胡中清 张莉 郭平新 谭迎奎
2024年8月15日

乙方(盖章): 融创物业服务集团有限公司

法定代表人(签名):

委托代理人(签名): 何明华 2024年8月15日



获得过甲方书面评价为满意的合同履行评价

深圳市叠翠新峰花园服务评价证明

兹证明融创物业服务集团有限公司为深圳市叠翠新峰花园提供物业服务, 服务面积 8.62 万平方米, 广东省深圳市龙岗区龙岗街道平南社区叠翠新峰。在管期间, 融创物业能认真履行合同文件内容的相关条例, 有效的完成各项物业服务工作 (客户服务、清洁服务、安全服务、维修服务、绿化服务) 对此我方表示满意。

特此证明。

业主方(盖章):

日期: 年 月 日





第一章 合同主体

甲方(业主大会/社区居民委员会):广东省深圳市南山区御林华府业主大会

大会统一社会信用代码: J1440305MH00008X3K

业主委员会主任/社区居民委员会负责人:

张汉国 通信地址: 深圳市南山区南光路 6 号御林华府

联系电话:

邮政编码:

乙方(物业服务企业): 融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

法定代表人: 曹鸿玲

联系电话: 0755-86536352

委托代理人: 丁权

联系电话: 18126355774

通信地址: 深圳市南山区南头街道融创毅哲大厦三层



根据《民法典》《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市南山区南头街道御林华府项目(物业管理区域名称,下称“本物业管理区域”)的物业管理服务事宜,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：_____ 御林华府 _____；
物业类型：_____ 商住 _____；
坐落位置：_____ 深圳市南山区南头街 6 号 _____；
建筑面积：32604.63（收费面积：23618.38）平方米；
区域四至
东至：_____ 南光路 _____；
南至：_____ 南头街 _____；
西至：_____ 阳光荔景 _____；
北至：_____ 明舍御园 _____。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、附件 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 123.56 平方米，位于
/ [幢] / [座] 二单元 一层 入户大堂左侧房间 室；
业主委员会办公用房建筑面积为 5.75 平方米，位于
/ [幢] / [座] 二单元 一层 入户大堂左侧房间 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。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、附件 2。

第三条 物业公示信息

（一）公示的内容

乙方应按照《条例》的规定，将下列信息在本物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日，并接受甲方和全体业主的监督。



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. 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；
5. 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；
6. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 10 天内向本物业管理区域进行公示。

(二) 公示时间

1. 乙方应在每年 1 月 30 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. 乙方应在每季度首月 15 日前与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示。
3. 本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金中予以公示。
4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位（库）使用信息等。



第四条 物业管理服务内容

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，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- (一) 物业共有部位、共有设施设备的日常维护、运行（详见合同附件三）；
- (二) 公共环境绿化服务；
- (三) 物业共有部位的清洁卫生服务；
- (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；

业主或物业使用人申请装修时，乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项，与其



订立书面的装修服务协议，明确双方的权利义务，收取装修押金 3000 元到业主大会基本户，除此之外不得向业主、物业使用人或施工方收取其他费用。

施工过程中产生的建筑垃圾，应及时清理。业主或物业使用人可自行清理，也可委托物业公司清理，但费用自付。

由业主或物业使用人自行安排人员完成清理，且未违反装修服务协议约定的，乙方应当自清理完成之日起 30 日内协助甲方将收取的押金退还业主或押金支付方。若业主或物业使用人未及时清理装修垃圾，乙方可根据签订的装修服务协议约定使用垃圾清运押金代为清理，费用不足时则由业主押金中扣除，剩余款项退还业主或押金支付方。

对于施工过程中违反项目装修管理协议行为，乙方会同甲方根据协议约定从装修押金中进行扣款，所扣款项全部补充到业主共有资金中，剩余款项全部退还业主或押金支付方。

(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服务；

(八) 业主、物业使用人档案资料管理服务；

(九) 配合供水、排水、供电、供气、通信等相关专营单位移交、维修养护、改造相关设施设备或者设置管线；

(十) 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、文明养犬、垃圾分类、消防治安、公共卫生等事务；

(十一) 物业使用禁止性行为的管理；

(十二) 加强对物业区域内有关治安、环保、物业装修和使用等方面的巡查和监管，尤其是杜绝小区内出现违建、房中房等安全隐患，对于违反法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

(十三) 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

(十四) 设立 24 小时服务监督电话，并在物业区域内公示。

(十五) 乙方应协助业委会于每年 10 月 15 日前编制完成下一年度的年度（从 1 月 1 日到 12 月 31 日的自然年）服务计划、年度维修养护计划、年度费用概预算计划，提交业委会审核，并于 11 月底召集与业委会的联席年度计划审议专题会议认真深入讨论，





最后由业委会审核批准形成决议稿,同时向业主公示,提交业主大会表决。

乙方应协助业委会于每年 1 月 15 日前编制完成上一年度的年度(从 1 月 1 日到 12 月 31 日的自然年)服务总结、年度维修养护总结、年度费用总结的报告,提交业委会审核,并于 2 月底前召集与业委会的联席年度总结审议专题会议认真深入讨论,并进行检讨后形成最终的年度总结报告(含整改计划),并对业主公示,接受业主监督。

(十六)如遇突发、重大紧急响应事件(包括疫情、不可抗力、其它紧急事件等),应第一时间做到积极响应和采取科学有力措施,配合政府部门要求,完成服务预案、计划、实施方案编制和申报等,并严格实施。

(十七)按照法律、法规、规章规定和《管理规约》约定的物业管理服务事项。

第五条 物业管理服务标准

(一)乙方按照双方协商一致的物业管理服务标准提供物业管理服务(详见合同附件四),并将物业管理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管理服务实行项目负责人制度。乙方指定 丁权 为本物业管理区域项目的负责人,负责本项目的整体运营和管理。鉴于项目负责人的工作能力和管理水平将直接影响着乙方对甲方的服务质量,因此乙方如更换项目负责人,应当征得甲方同意并予以公示。否则,扣除乙方物业服务费 3 万元/次。

(三)乙方应定期听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价,乙方结合相应评价,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。

为提高现场运作和沟通效率,业主委员会有权对项目经理和进行更换,经过半委员投票通过的,即可要求乙方更换,新更换的人员需经甲方同意并设有三个月试用期,在试用期内不满意可以要求再次更换。如乙方拒不执行,甲方有权扣发下一月度服务费用,直到乙方执行为止。

(四)甲方对乙方人员实行定岗、定员、定额。乙方应按物业管理区域内服务工作量编报服务人员人力计划及岗位安排、薪酬待遇结构明细,由甲方审核确认。如因小区管理情况变化,乙方有权提出调整建议,管理成本做到量入为出原则,以确保小区能在不亏损情况下运营。





第三章 物业管理服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- (一) 共有物业收，包括但不限于：房屋及场地租金、广告费、业主共有设施承包费、车位月租费、车位管理费、车位时租费、维修费等；
- (二) 物业专项维修资金；
- (三) 物业管理费；
- (四) 业主依据《管理规约》或者业主共同决定分摊的费用；
- (五) 其他合法收入：包括：孳息及合法投资产生的收益、物业服务企业（其他管理人）违反物业服务合同约定所支付的违约金和赔偿金、小区业主或物业使用人以及相关的第三方单位违反物业服务合同或者小区管理规约而产生的违约金、政府补贴、个人或者企业捐赠、以业主大会或业主委员会为主体的胜诉收益等。业主共有资金归全体业主共同享有。

第七条 业主共有资金管理

- (一) 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。甲方聘请财务人员或第三方机构独立核算，按月向乙方支付已经过业委会审核批准的相关费用。
- (二) 乙方应当每季度协助甲方在本物业管理区域显著位置公开张贴业主共有资金账户收支情况，并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。
- (三) 乙方应协助甲方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。审计费用从业主共有资金中列支。
- (四) 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。
- (五) 业主共有资金基本账户管理本合同未约定的，按小区《业主共有资金使用与管理办法》规定执行，乙方物业管理处应协助业委会做好本小区物业管理费、专项维修资金、停车场费用及其他收入的协助收缴工作，进场后 6 个月后，收缴率不应低于 90%，进场 1 年后收缴率不低于 95%。乙方必须采取措施协助甲方达到这个目标。

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：



- (一) 业主委员会委员津贴、财务人员、业主大会聘请人员的费用；
- (二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- (三) 乙方为本物业管理区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (四) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- (五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- (七) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；
- (八) 物业服务费；
- (九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧；
- (十) 业主大会经营收入的法定税费；
- (十一) 补充物业专项维修资金；
- (十二) 其他费用：社区文化活动及精神文明建设费用、法律顾问费、审计费及小区《共有物业和业主共有资金使用与管理办法》规定的其他费用等
- (十三) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。



第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[多层住宅]：	/	元/平方米/月；
[高层住宅]：	6.95	元/平方米/月；
[别墅]：	/	元/平方米/月；
[公寓]：	/	元/平方米/月；
[办公楼]：	/	元/平方米/月；
[商业物业]：	6.95	元/平方米/月；

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 对于本物业管理区域内，已竣工但发展商尚未交付给物业买受人的物业，该部分物业的物业管理费由开发商全额承担。

(二) 物业交付使用后，业主应在每月 15 日前向业主共有资金基本账户支付物业管理费。



(三) 开发商、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，乙方应当积极督促。逾期缴纳的，业主按照应付款的万分之五/日为标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，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。

(四) 乙方应按有关法律、法规的规定，如实列支物业管理费，不得隐瞒收入，虚报，多报支出。

(五) 乙方有权对欠费期超过 3 个月的业主进行公示通报；对逾期欠费超过 6 个月的业主，应发律师函进行追讨，如超过 1 年的，应该提起诉讼进行追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方的维权费用。如拖欠方属于一贯恶意拖欠的，甲方可要求乙方随时提起诉讼追讨。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第十条约定预收的物业管理费中按下述第 (一) 种方式提取物业服务费，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由本物业管理区域内全体业主共同享有或者承担。

(一) 每月 15 日在前一个月实收的物业管理费中按 7 % 的比例提取物业服务费。

(二) 每月 / 日前在预收的物业管理费中提取 / 万元的物业服务费。

第十二条 停车位（库）的物业管理服务及相关费用

(一) 停车场收费包括：车位使用费、车位物业管理费。

其中，车位使用费归车位权益人收取；车位物业管理费由甲方收取，同时车位管理费作为小区物业管理收入的一部分纳入乙方酬金提取的基数中。车位管理费的具体收费标准待物业服务合同签订后与开发商进行商谈确定后作为补充协议单独签订，协商不成的，提交业主大会表决。

(二) 业主对机动车车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十三条 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。

(二) 物业专项维修资金可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) 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,由业主委员会进行催缴,乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

(五) 本合同第八条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。

第十四条 共有物业收益

(一) 共有部位和共有设施设备经营业务收入

1. 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营,所得收益依法归属全体业主共有。

2. 甲方执行机构业委会可依法对共有部位、共有设施进行经营,业委会也可以委托乙方代为经营。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议,则该协议需报甲方执行机构审核批准方可签订,且应将协议副本原件交由甲方保管。

3. 关于共有物业经营,乙方不得以任何的口头、行为或其他非书面方式与第三方建立任何事实合同关系,否则视为乙方构成根本性违约,乙方应按发生金额的1倍向甲方支付违约金,违约金在乙方酬金中扣除。

(二) 共有物业经营收益管理

如业委会决定委托乙方代为经营共有物业的,扣除____0____%乙方管理服务成本后,所得收益存入业主共有资金基本账户,并接受全体业主监督。

第十五条 公用事业服务项目收费

(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、有线电视等公用事业服务费用。





(二) 乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，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或物业使用人购买。

(三) 未经供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视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。

第十六条 共有部位、共有设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由开发商承担。

(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。

第十七条 共有部位和共有设施设备保险费用

本物业管理区域内物业共有部位、共有设施设备财产具体投保的保险险种为公共责任险、财产一切险，按以下第(二)种方式筹集：

(一) 由甲方办理，保险费用从业主共有资金中支出；

(二) 由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出。

第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对专有部位、专有设施设备提供维修养护或其他特约服务的，收费金额应以乙方公示的特约收费标准为基础(收费标准由甲方确认)，由乙方与具体业主、物业使用人另行约定收取，款项进业主共有资金基本账户。

第四章 双方权利与义务

第十九条 甲方及业主的权利义务

(一) 甲方的权利义务

1. 对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。



2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和《管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。

3. 应在乙方办理接管日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，由乙方无偿使用。

4. 如实告知、负责协调本合同生效前发生的遗留问题。

5. 要求乙方协助做好迎评迎检等应急服务工作。

6. 法律、法规、规章及《管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。

（二）业主的权利义务

1. 对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。

2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和《临时管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。

3. 按时足额支付物业管理费，且不得要求乙方提供本合同以外的无偿服务。

4. 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，减少生活垃圾产生量，促进资源节约。

5. 法律、法规、规章及《管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。



第二十条 乙方权利义务

（一）根据法律、法规和规章规定和《管理规约》及本合同的约定，制订物业管理服务有关方案、制度并组织实施。按照物业管理服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用等费用。

（二）结合本物业管理区域的实际情况，制定物业管理服务计划，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和年度费用预算和决算报告。

（三）可以选聘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。但是，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

（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。妥善保管业主和物业使用人的居住、物业档案信息，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、业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业管理服务的重大事项，接受甲方和业主的监督。



(六) 对业主和物业使用人违反《管理规约》等其他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和物业使用人改正。

(七) 不得擅自占用共有部位、共有设施设备或改变用途,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。

(八) 乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、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,应当通知业主或者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。

(九) 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、业主协商解决。

(十) 物业装饰装修前,乙方应当告知业主、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、物业使用人所在建筑物内进行公示。除法律法规规定收取装修保证金、垃圾清运费外,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。

乙方依法依规按照相关政府部门的要求对装饰装修进行监督,对未经备案私自开工或存在隐患的项目,应采取制止措施,并通报甲方、全体业主。情节严重的,乙方应及时上报物业所在地街道办事处。

(十一) 乙方按照法律、法规和规章的规定履行其在本物业管理区域的生活垃圾分类投放管理人职责,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、投诉和举报。

(十二) 乙方在不侵犯他人隐私的情况下,可通过在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,不得擅自毁损破坏或未经法定程序擅自向第三方公开。

(十三) 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。

(十四) 乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理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,在相关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，协助做好相关工作。

（十五）乙方不得将本物业管理区域的业主共有资金转入非本物业管理区域的业主共有资金共管账户等其他账户。

（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）关于乙方雇佣的为本小区提供现场服务的员工的工资支付，双方同意采用由乙方根据按月制作工资表，经甲方确认后，由甲方直接通过业主大会账户发放至乙方相应员工的个人账户。甲方另将乙方员工的五险一金支付至乙方账户，由乙方发放到现场服务员工的个人账户。（甲方也可以根据乙方的要求统一打包发放，但是乙方不得虚报人数及薪酬，具体方式由甲方根据小区管理情况确定）。

（十八）乙方雇佣的为本小区提供现场服务的员工，与甲方及甲方无劳务或劳动关系，乙方与其员工的劳动纠纷应由其双方自行处理，本合同仅在甲乙双方之间形成物业服务合同关系。

（十九）乙方须严格遵守小区管理规约及执行业主大会的决议，业主大会决议如有变更，应该执行新的决议。

（二十）乙方在参选过程中包括被业主大会选聘后，对业主大会所做的承诺、保证的服务标准及其他有利于业主共同利益维护的约定，自动构成本服务合同的组成部分。

（二十一）乙方不得将小区整体服务转包给第三方。对于部分物业服务（主要是绿化或清洁服务），乙方应该获得甲方批准后可以部分转包。如因为转包的部分物业服务令业主不满意，甲方有权要求乙方取消转包服务。



第二十一条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，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。



第五章 合同时效

第二十二條 合同期限

(一) 本物业管理服务期限为 3 年。期间从 2024 年 10 月 23 日起至 2027 年 10 月 22 日。

(二) 甲方在合同存续期间可根据法律规定程序(如乙方因服务不到位等原因导致 20% 业主发起业主大会要求解聘乙方或乙方拒绝接受业委会监督及拒绝整改, 导致业委会组织召开业主大会表决解聘乙方等)通过业主大会表决单方解除本合同。

(三) 乙方应当在办理交接至退出本物业管理区域期间, 维持正常的物业管理秩序。

(四) 业委会与乙双方确定物业服务合同起算时间后, 如遇前物业公司拒绝退出, 导致乙方无法按约定进场管理的, 本合同的期限将相应顺延。

(五) 乙方进场之日起 10 天内向甲方支付履行保证金人民币 8 万(可由投标保证金转为履行保证金, 但乙方应该配合招标代理公司办理相关转款手续)。合同到期后, 如甲方不存在违约行为, 甲方无息退还乙方的履约保证金。



第二十三條 物业交接

乙方办理物业管理退出交接, 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(如有);
- (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) 其他依法及相关政府有关指导性文件应当移交的资金、资料和物品。

第二十四條 接管前处理

本合同终止后, 在新物业服务企业接管本物业管理区域之前, 乙方应当按甲方的



要求暂时继续提供物业管理服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十五条 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。

第二十六条 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、对外与第三方订立的协议进行处置等。

（二）甲、乙双方应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任及免责约定

第二十七条 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，乙方可按照标准向甲方主张违约金或提前解除合同，办理移交手续；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十八条 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，乙方未能逾期未完成整改的，甲方可按照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，或拒不退出物业管理区域、配合好交接工作的，甲方有权没收保证金，并且要求乙方按照 3000 元/日的标准支付逾期办理退出手续违约金。违约金的没收及收取违约金主体为业委会。

（三）乙方应当按照相关规定，在约定期限或者合理期限内退出本物业服务区域，乙方不得拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主、物业服务





人支付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费；造成业主、物业使用人损失的，应当赔偿损失。

（四）本条违约金均系业主共有资金，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账户。

（五）合同履行过程中，如甲方发现乙方将小区物业转包给第三方或未经甲方同意分包部分服务给第三方的，甲方有权没收保证金，并责令乙方限期整改或者直接提出解除双方合同，并且提交业主大会表决。

甲方在合同履行过程中没收保证金而业主大会未解聘乙方的，甲方有权要求乙方 10 天内补缴履约保证金，如乙方拒绝补缴履约保证金 8 万的，甲方有权暂停向乙方支付物业服务费。

第二十九条 提前解约责任

（一）除本合同第六章规定的合同终止情形外，参考最新《深圳经济特区物业管理条例》，可经业主大会会议共同决定依法依规续聘、解聘物业服务企业，否则无过错方可要求按标准支付相应违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

（二）前述违约金系业主共有资金，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账户。

第三十条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

- （一）由于甲方或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- （二）因维修养护物业共有部位、共有设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行造成损失的。
- （三）非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。
- （四）因雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非乙方能够控制所造成的损失，乙方已采取应急措施的。
- （五）本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方疏忽失职、故意或违反本合同约定义务而直接导致的情况不在此限。





第七章 争议解决

第三十一条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取以下方式（一）处理：

（一）向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）向_____申请仲裁。

第八章 附 则

第三十二条 其他约定

（一）本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

（二）为鼓励现场服务人员的管理、服务、经营等的工作积极性和团队的稳定性，在业主共有资金有充分结余的情况下，业主委员会可对现场服务人员进行激励，包含实时激励和年度激励，其中年度激励对象为报备到业主委员会且现场服务满 12 个月的员工。现场服务人员激励报酬的总额不超过乙方酬金基数的 2%。具体执行细则由业委会另行制定。

（三）本合同甲方的执行主体为业主委员会，业主委员会有权按本合同约定，依法向乙方主张权利，要求乙方承担约定及法定的义务，如乙方拒绝履行的，业委会依法采取一切方式，包括提起诉讼或通过行政部门监督等方式解决。

（四）对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

（五）本合同正文连同附件共 35 页，一式伍份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲、乙方、各执贰份，具有同等法律效力。

（六）本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方：



乙方：融创物业服务集团有限公司

2024年10月23日

2024年10月23日



获得过甲方书面评价为满意的合同履行评价

御林华府服务评价证明

兹证明融创物业服务集团有限公司为御林华府提供物业服务, 服务面积 3.26 万平方米, 在管期间, 融创物业能认真履行合同文件内容的相关条例, 有效的完成各项物业服务工作 (清洁服务、安全服务、维修服务、绿化服务) 对此我方表示满意。

特此证明。

业主方(盖章):

日期: 2023 年 9 月 5 日



⑥华盈尚景二期物业服务（25.60 万m²）

华盈尚景二期物业管理服务合同

甲方：招远市华盈尚景业主委员会

乙方：融创物业服务集团有限公司烟台分公司



甲方：招远市华盈尚景业主委员会

乙方：融创物业服务集团有限公司烟台分公司

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《山东省物业服务规范》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对华盈尚景二期（项目名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

1、物业名称 华盈尚景二期；

物业类型 住宅 商业；

建筑面积 255959.33 平米（安置区：33383.85 平米不在服务范围）。

2、物业管理区域四至：

东至 金城路；

南至 玲珑路；

西至 环山路；

北至 工业一路；

第二章 服务内容与标准

第二条 物业服务期限

本协议自签订之日起生效，华盈尚景二期项目服务合同期限自 2023 年 12 月 18 日至 2028 年 12 月 31 日止，合同期限结束后，该项目物业服务期限延续至业委会与重新选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效且该物业服务企业实际接管该物业时，本合同终止。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

- 1、综合管理服务及待客服务；
- 2、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
- 3、公共秩序维护服务；
- 4、保洁服务；
- 5、绿化养护服务；
- 6、其他。

第四条 乙方提供的前期物业服务应达到约定的 四星级 物业服务标准。

第五条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使



关法律、法规及有关规定协商处理。

第三十三条 以下情况乙方不承担违约责任：

- 1、因不可抗力导致物业服务中断的；
- 2、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；
- 3、因甲方或业主、物业使用人未及时缴纳供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等费用而导致服务中断或受到影响的；
- 4、业主、物业使用人违反本合同约定、物业管理法律法规、《临时管理规约》和物业管理区域内物业管理制度的行为，虽经乙方采取规劝、制止、向有关部门报告等措施后仍未解决，其行为对其他业主、物业使用人产生妨碍和影响的。

第九章 其他事项

第三十四条 乙方同意撤场后 10 日内，乙方应将物业共用部位、共用设施设备和共用场地、物业服务用房及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业主委员会；

第三十五条 本合同自双方签章之日起生效。本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十六条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决；协商不成，双方均可向招远市人民法院提起诉讼。

第三十七条 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人

法定代表人

2022年12月18日

2022年12月18日



⑦理想城市花园（1-4期）物业服务（20.47 万m²）

江苏省住宅物业委托服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

甲方（委托方）：理想城市一二三四期管理委员会

联系人：赵振华

联系电话：13961764527

地址：无锡市惠山区理想城市1-4期858一楼

邮政编码：214174

统一社会信用代码：/

乙方（受托方）：融创物业服务集团有限公司

法定代表人：曹鸿玲

联系电话：0258850188

地址：天津市南开区中南路南侧中广场（东区）1-3-2-501

邮政编码：300110

统一社会信用代码：911201167581044440

根据有关法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就甲方代表全体业主将理想城市花园（1-4期）（物业项目名称，曾用名“理想城市”）委托乙方进行物业服务事宜，订立本合同。

第二条 住宅小区的基本情况

物业类型：☒住宅

☐商业

座落位置：无锡市惠山区（县）华惠路与惠绿路交叉口东北侧

四至：东白屈港南华惠路

西惠绿路北金惠路

总占地面积：134699.7平方米

总建筑面积：204673平方米

多层住宅 50631.97 平方米

洋房住宅 26774.09 平方米

小高层住宅 82764.4 平方米

高层住宅 9659.16 平方米

别墅 / 平方米

商业 1851.43 平方米

配套公建 / 平方米。

委托的物业构成明细见附件1，物业构成范围以现场验收为准。

第二章 物业服务事项

物业服务包括以下事项：

第三条 物业共用部位的养护和管理（物业共用部位明细见附件2）

第四条 物业共用设施设备的运行、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件3）

乙方不得将物业项目整体转让给第三方管理，但对电梯、消防等涉及人身、财产安全以及其它特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护。

第五条 物业共用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集清运、雨污水管道的疏通。

第六条 公共绿化的养护和管理。

第七条 汽车停放管理。

（一）乙方负责物业区域内的汽车停放管理，负责收取汽车停放费及车位租金。

（二）收费标准

车位类型	收费标准（单位：元/月/个）
------	----------------

工程地点集中，项目齐全，工程量大，一次费用较大，且整体性强，其基本要求是使经过大修后的房屋必须符合基本完好房标准要求。

第十二条 通知公示服务

(一) 因维修或公共利益，影响相关业主生产、生活时，乙方应及时通知相关业主。

(二) 乙方应在本物业管理区域内的服务中心位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示。公示时间为：常年公示。

(三) 乙方应于每年12月31日前将共用设施设备运行状况的报告提交业主委员会，并在物业管理区域服务中心位置公示。

(四) 每12个月在物业管理区域内服务中心位置公示物业公共服务费、汽车停放费、车位租金、利用物业共用部位、共用设施等物业相关的收支情况。

(五) 乙方撤出小区90日前，应在物业管理区域内显著位置公示。

(六) 其它：/。

第十三条 物业经营服务

(一) 业主大会及管理委员会授权乙方利用物业共用部位、共用设施设备进行经营，乙方按照约定将经营合同复印件交甲方处备案，并代为收取相关经营费用。

(二) 经营收益（即扣除相关税费后剩余的经营费用）的使用：

1. 50%纳入甲方公共收益账户，50%补贴物业服务费用，归乙方所有。

2. 以上其他收益，每半年由甲乙双方一次核算确认，乙方应在5个工作日内将属于甲方的50%足额转至甲方指定帐户，由甲方按规定使用。为免异议，双方同意乙方可在经甲方审批同意后，将应纳入甲方公共收益的费用用于质保期满的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造工程，或用于开展社区活动费用及其他改善小区服务、提高公共服务能力等合理用途及甲方同意的其他用途，并在支付给甲方的费用中扣除相应金额。

第三章 物业管理服务质量

第十四条 物业服务质量标准（见附件5）。乙方提供的物业服务应达到附件5的标准。

第四章 委托服务期限

第十五条 物业服务期限为贰年。自2024年10月1日0时起至2026年9月30日24时终止。

本合同期限届满，业主大会或甲方未作出选聘或者续聘决定，乙方按照本合同约定继续履行的，本合同自动续期壹年，本合同权利义务继续对双方具有约束力。

第五章 物业服务费用及代收代交费用

第十六条 物业服务费用

(一) 经协商，本物业管理区域内的物业服务费采取：☒包干制 ☐酬金制 的形式收取。

(二) 包干制

物业服务费用标准如下（按建筑面积计算）：

物业类型	收费标准（元/月/平方米）	收费面积（平方米）
多层住宅	0.8	50631.97
洋房住宅	1.0	26774.09
小高层住宅（二楼及以上）	1.2	75720.23
小高层住宅（一楼）	0.8	7044.17
高层住宅（二楼及以上）	1.5	9122.54
高层住宅（一楼）	0.8	536.62
商业物业	2.0	1851.43



正的，应向有关行政主管部门上报并留下书面证明材料，也可以直接向人民法院提起诉讼。

第二十五条 监督

甲方应及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助乙方履行合同，督促业主交纳物业服务费用及其他相关费用，调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷。

乙方应接受全体业主、业主委员会及物业管理行政主管部门的监督指导。

第二十六条 不可抗力

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应当按有关法律、法规规定及时协商处理。

第二十七条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应当协商解决或者报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或者调解不成的，按下列第(二)种方式处理：

(一) 向/仲裁委员会申请仲裁。

(二) 向无锡市惠山区人民法院提起诉讼。

第二十八条 其他约定事项

(一) /。

(二) /。

第二十九条 未尽事宜

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

本合同正本连同附件共16页，一式四份，甲乙双方及区物业管理行政主管部门（备案）、物业所在地街道办事处各执一份，具有同等法律效力。

(以下无正文，为签约页)

甲方（委托方）：

乙方（受托方）：

签章

2024年9月24日

2024年9月25日



(2) 拟派项目负责人业绩情况表

表二:

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	御林华府	3.25 万m ²	2021.10.23-2027.10.22
2	万科金域蓝湾	7.68 万m ²	
3	万科浪琴屿花园	5.98 万m ²	
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。			



1.御林华府物业服务合同

合同编号： 号

深圳市南山区御林华府 物业服务合同

甲方（业主大会）： 深圳市南山区御林华府业主大会

乙方（物业服务企业）： 融创物业服务集团有限公司

第一章 合同主体

甲方(业主大会/社区居民委员会):深圳市南山区御林华府业主大会

业主大会统一社会信用代码: J1440305MH00008X3K

业主委员会主任/社区居民委员会负责人: 于彤

通信地址: 深圳市南山区南光路6号御林华府

联系电话:

邮政编码:

乙方(物业服务企业): 融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

法定代表人: 曹鸿玲

联系电话: 0755-86536352

委托代理人: 汪佳男

联系电话: 18126355774

通信地址: 深圳市南山区南头街道融创毅哲大厦三层



根据《民法典》《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市南山区南头街道御林华府项目(物业管理区域名称,下称“本物业管理区域”)的物业管理服务事宜,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：_____御林华府_____；
物业类型：_____商住_____；
坐落位置：_____深圳市南山区南头街6号_____；
建筑面积：_____32604.63（收费面积：23618.38）平方米；
区域四至
东至：_____南光路_____；
南至：_____南头街_____；
西至：_____阳光荔景_____；
北至：_____明舍御园_____。
本物业管理区域的基本情况详见合同附件1、附件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 123.56 平方米，位于
/ [幢] / [座] 二 单元 一 层 入户大堂左侧房间 室；
业主委员会办公用房建筑面积为 5.75 平方米，位于
/ [幢] / [座] 二 单元 一 层 入户大堂左侧房间 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。
本物业管理区域的基本情况详见合同附件1、附件2。

第三条 物业公示信息

（一）公示的内容

乙方应按照《条例》的规定，将下列信息在本物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日，并接受甲方和全体业主的监督。

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. 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；
5. 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；
6. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 10 天内向本物业管理区域进行公示。

（二）公示时间

1. 乙方应在每年 1 月 30 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. 乙方应在每季度首月 15 日前与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示。
3. 本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金中予以公示。
4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位（库）使用信息等。



第四条 物业管理服务内容

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，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- （一）物业共有部位、共有设施设备的日常维护、运行（详见合同附件三）；
- （二）公共环境绿化服务；
- （三）物业共有部位的清洁卫生服务；
- （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；

业主或物业使用人申请装修时，乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项，与其

订立书面的装修服务协议，明确双方的权利义务，收取装修押金 3000 元到业主大会基本户，除此之外不得向业主、物业使用人或施工方收取其他费用。

施工过程中产生的建筑垃圾，应及时清理。业主或物业使用人可自行清理，也可委托物业公司清理，但费用自付。

由业主或物业使用人自行安排人员完成清理，且未违反装修服务协议约定的，乙方应当自清理完成之日起 30 日内协助甲方将收取的押金退还业主或押金支付方。若业主或物业使用人未及时清理装修垃圾，乙方可根据签订的装修服务协议约定使用垃圾清运押金代为清理，费用不足时则由业主押金中扣除，剩余款项退还业主或押金支付方。

对于施工过程中违反项目装修管理协议行为，乙方会同甲方根据协议约定从装修押金中进行扣款，所扣款项全部补充到业主共有资金中，剩余款项全部退还业主或押金支付方。

(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服务；

(八) 业主、物业使用人档案资料管理服务；

(九) 配合供水、排水、供电、供气、通信等相关专营单位移交、维修养护、改造相关设施设备或者设置管线；

(十) 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；

(十一) 物业使用禁止性行为的管理；

(十二) 加强对物业区域内有关治安、环保、物业装修和使用等方面的巡查和监管，尤其是杜绝小区内出现违建、房中房等安全隐患，对于违反法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

(十三) 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或紧迫性维修的具体内容。

(十四) 设立 24 小时服务监督电话，并在物业区域内公示。

(十五) 乙方应协助业委会于每年 10 月 15 日前编制完成下一年度的年度（从 1 月 1 日到 12 月 31 日的自然年）服务计划、年度维修养护计划、年度费用概预算计划，提交业委会审核，并于 11 月底召集与业委会的联席年度计划审议专题会议认真深入讨论，



最后由业委会审核批准形成决议稿,同时向业主公示,提交业主大会表决。

乙方应协助业委会于每年1月15日前编制完成上一年度的年度(从1月1日到12月31日的自然年)服务总结、年度维修养护总结、年度费用总结的报告,提交业委会审核,并于2月底前召集与业委会的联席年度总结审议专题会议认真深入讨论,并进行检讨后形成最终的年度总结报告(含整改计划),并对业主公示,接受业主监督。

(十六)如遇突发、重大紧急响应事件(包括疫情、不可抗力、其它紧急事件等),应第一时间做到积极响应和采取科学有力措施,配合政府部门要求,完成服务预案、计划、实施方案编制和申报等,并严格实施。

(十七)按照法律、法规、规章规定和《管理规约》约定的物业管理服务事项。

第五条 物业管理服务标准

(一)乙方按照双方协商一致的物业管理服务标准提供物业管理服务(详见合同附件四),并将物业管理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管理服务实行项目负责人制度。乙方指定_____为本物业管理区域项目的负责人,负责本项目的整体运营和管理。鉴于项目负责人的工作能力和管理水平将直接影响着乙方对甲方的服务质量,因此乙方如更换项目负责人,应当征得甲方同意并予以公示。否则,扣除乙方物业服务费3万元/次。

(三)乙方应定期听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价,乙方结合相应评价,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。

为提高现场运作和沟通效率,业主委员会有权对项目经理和进行更换,经过半委员投票通过的,即可要求乙方更换,新更换的人员需经甲方同意并设有三个月试用期,在试用期内不满意可以要求再次更换。如乙方拒不执行,甲方有权扣发下一月度服务费用,直到乙方执行为止。

(四)甲方对乙方人员实行定岗、定员、定额。乙方应按物业管理区域内服务工作量编报服务人员人力计划及岗位安排、薪酬待遇结构明细,由甲方审核确认。如因小区管理情况变化,乙方有权提出调整建议,管理成本做到量入为出原则,以确保小区能在不亏损情况下运营。



第三章 物业管理服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- （一）共有物业收，包括但不限于：房屋及场地租金、广告费、业主共有设施承包费、车位月租费、车位管理费、车位时租费、维修费等；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）业主依据《管理规约》或者业主共同决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入：包括：孳息及合法投资产生的收益、物业服务企业（其他管理人）违反物业服务合同约定所支付的违约金和赔偿金、小区业主或物业使用人以及相关的第三方单位违反物业服务合同或者小区管理规约而产生的违约金、政府补贴、个人或者企业捐赠、以业主大会或业主委员会为主体的胜诉收益等。业主共有资金归全体业主共同享有。

第七条 业主共有资金管理

- （一）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**。甲方聘请财务人员或第三方机构独立核算，按月向乙方支付已经过业委会审核批准的相关费用。
- （二）乙方应当每季度协助甲方在本物业管理区域显著位置公开张贴业主共有资金账户收支情况，并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。
- （三）乙方应协助甲方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。审计费用从业主共有资金中列支。
- （四）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。
- （五）业主共有资金基本账户管理本合同未约定的，按小区《业主共有资金使用与管理办法》规定执行，乙方物业管理处应协助业委会做好本小区物业管理费、专项维修资金、停车场费用及其他收入的协助收缴工作，进场后 6 个月后，收缴率不应低于 90%，进场 1 年后收缴率不低于 95%。乙方必须采取措施协助甲方达到这个目标。

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：



- (一) 业主委员会委员津贴、财务人员、业主大会聘请人员的费用；
- (二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- (三) 乙方为本物业管理区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (四) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- (五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- (七) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；
- (八) 物业服务费；
- (九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧；
- (十) 业主大会经营收入的法定税费；
- (十一) 补充物业专项维修资金；
- (十二) 其他费用：社区文化活动及精神文明建设费用、法律顾问费、审计费及小区《共有物业和业主共有资金使用与管理办法》规定的其他费用等
- (十三) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。



第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[多层住宅]：	/	元/平方米/月；
[高层住宅]：	6.95	元/平方米/月；
[别墅]：	/	元/平方米/月；
[公寓]：	/	元/平方米/月；
[办公楼]：	/	元/平方米/月；
[商业物业]：	6.95	元/平方米/月；

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 对于本物业管理区域内，已竣工但发展商尚未交付给物业买受人的物业，该部分物业的物业管理费由开发商全额承担。

(二) 物业交付使用后，业主应在每月 15 日前向业主共有资金基本账户支付物业管理费。

(三) 开发商、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，乙方应当积极督促。逾期缴纳的，业主按照应付款的万分之五/日为标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，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。

(四) 乙方应按有关法律、法规的规定，如实列支物业管理费，不得隐瞒收入，虚报，多报支出。

(五) 乙方有权对欠费期超过 3 个月的业主进行公示通报；对逾期欠费超过 6 个月的业主，应发律师函进行追讨，如超过 1 年的，应该提起诉讼进行追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方的维权费用。如拖欠方属于一贯恶意拖欠的，甲方可要求乙方随时提起诉讼追讨。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第十条约定预收的物业管理费中按下述第 (一) 种方式提取物业服务费，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由本物业管理区域内全体业主共同享有或者承担。

(一) 每月 15 日在前一个月实收的物业管理费中按 7 %的比例提取物业服务费。

(二) 每月 / 日前在预收的物业管理费中提取 / 万元的物业服务费。



第十二条 停车位(库)的物业管理服务及相关费用

(一) 停车场收费包括：车位使用费、车位物业管理费。

其中，车位使用费归车位权益人收取；车位物业管理费由甲方收取，同时车位管理费作为小区物业管理收入的一部分纳入乙方酬金提取的基数中。车位管理费的具体收费标准待物业服务合同签订后与开发商进行商谈确定后作为补充协议单独签订，协商不成的，提交业主大会表决。

(二) 业主对机动车车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十三条 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。

(二) 物业专项维修资金可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) 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, 由业主委员会进行催缴, 乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

(五) 本合同第八条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。

第十四条 共有物业收益

(一) 共有部位和共有设施设备经营业务收入

1. 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营, 所得收益依法归属全体业主共有。

2. 甲方执行机构业委会可依法对共有部位、共有设施进行经营, 业委会也可以委托乙方代为经营。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议, 则该协议需报甲方执行机构审核批准方可签订, 且应将协议副本原件交由甲方保管。

3. 关于共有物业经营, 乙方不得以任何的口头、行为或其他非书面方式与第三方建立任何事实合同关系, 否则视为乙方构成根本性违约, 乙方应按发生金额的 1 倍向甲方支付违约金, 违约金在乙方酬金中扣除。

(二) 共有物业经营收益管理

如业委会决定委托乙方代为经营共有物业的, 扣除 0 % 乙方管理服务成本后, 所得收益存入业主共有资金基本账户, 并接受全体业主监督。

第十五条 公用事业服务项目收费

(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、有线电视等公用事业服务费用。



(二) 乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，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或物业使用人购买。

(三) 未经供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视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。

第十六条 共有部位、共有设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由开发商承担。

(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。

第十七条 共有部位和共有设施设备保险费用

本物业管理区域内物业共有部位、共有设施设备财产具体投保的保险险种为公共责任险、财产一切险，按以下第(二)种方式筹集：

(一) 由甲方办理，保险费用从业主共有资金中支出；

(二) 由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出。



第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对专有部位、专有设施设备提供维修养护或其他特约服务的，收费金额应以乙方公示的特约收费标准为基础(收费标准由甲方确认)，由乙方与具体业主、物业使用人另行约定收取，款项进业主共有资金基本账户。

第四章 双方权利与义务

第十九条 甲方及业主的权利义务

(一) 甲方的权利义务

1. 对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。

2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和《管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。
3. 应在乙方办理接管日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，由乙方无偿使用。
4. 如实告知、负责协调本合同生效前发生的遗留问题。
5. 要求乙方协助做好迎评迎检等应急服务工作。
6. 法律、法规、规章及《管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。

（二）业主的权利义务

1. 对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。
2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和《临时管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。
3. 按时足额支付物业管理费，且不得要求乙方提供本合同以外的无偿服务。
4. 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，减少生活垃圾产生量，促进资源节约。
5. 法律、法规、规章及《管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。



第二十条 乙方权利义务

（一）根据法律、法规和规章规定和《管理规约》及本合同的约定，制订物业管理服务有关方案、制度并组织实施。按照物业管理服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用等费用。

（二）结合本物业管理区域的实际情况，制定物业管理服务计划，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和年度费用预算和决算报告。

（三）可以选聘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。但是，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

（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。妥善保管业主和物业使用人的居住、物业档案信息，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、业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业管理服务的重大事项，接受甲方和业主的监督。

（六）对业主和物业使用人违反《管理规约》等其他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和物业使用人改正。

（七）不得擅自占用共有部位、共有设施设备或改变用途，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。

（八）乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、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，应当通知业主或者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。

（九）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、业主协商解决。

（十）物业装饰装修前，乙方应当告知业主、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、物业使用人所在建筑物内进行公示。除法律法规规定收取装修保证金、垃圾清运费外，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。

乙方依法依规按照相关政府部门的要求对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在隐患的项目，应采取制止措施，并通报甲方、全体业主。情节严重的，乙方应及时上报物业所在地街道办事处。

（十一）乙方按照法律、法规和规章的规定履行其在本物业管理区域的生活垃圾分类投放管理人职责，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、投诉和举报。

（十二）乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在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，不得擅自毁损破坏或未经法定程序擅自向第三方公开。

（十三）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。

（十四）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理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，在相关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，协助做好相关工作。

（十五）乙方不得将本物业管理区域的业主共有资金转入非本物业管理区域的业主共有资金共管账户等其他账户。

（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）关于乙方雇佣的为本小区提供现场服务的员工的工资支付，双方同意采用由乙方根据按月制作工资表，经甲方确认后，由甲方直接通过业主大会账户发放至乙方相应员工的个人账户。甲方另将乙方员工的五险一金支付至乙方账户，由乙方发放到现场服务员工的个人账户。（甲方也可以根据乙方的要求统一打包发放，但是乙方不得虚报人数及薪酬，具体方式由甲方根据小区管理情况确定）。

（十八）乙方雇佣的为本小区提供现场服务的员工，与甲方及甲方无劳务或劳动关系，乙方与其员工的劳动纠纷应由其双方自行处理，本合同仅在甲乙双方之间形成物业服务合同关系。

（十九）乙方须严格遵守小区管理规约及执行业主大会的决议，业主大会决议如有变更，应该执行新的决议。

（二十）乙方在参选过程中包括被业主大会选聘后，对业主大会所做的承诺、保证的服务标准及其他有利于业主共同利益维护的约定，自动构成本服务合同的组成部分。

（二十一）乙方不得将小区整体服务转包给第三方。对于部分物业服务（主要是绿化或清洁服务），乙方应该获得甲方批准后可以部分转包。如因为转包的部分物业服务令业主不满意，甲方有权要求乙方取消转包服务。



第二十一条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，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。

第五章 合同时效

第二十二條 合同期限

(一) 本物业管理服务期限为 3 年。期间从 2021 年 10 月 23 日起至 2024 年 10 月 22 日。

(二) 甲方在合同存续期间可根据法律规定程序(如乙方因服务不到位等原因导致 20%业主发起业主大会要求解聘乙方或乙方拒绝接受业委会监督及拒绝整改, 导致业委会组织召开业主大会表决解聘乙方等)通过业主大会表决单方解除本合同。

(三) 乙方应当在办理交接至退出本物业管理区域期间, 维持正常的物业管理秩序。

(四) 业委会与乙双方确定物业服务合同起算时间后, 如遇前物业公司拒绝退出, 导致乙方无法按约定进场管理的, 本合同的期限将相应顺延。

(五) 乙方进场之日起 10 天内向甲方支付履行保证金人民币 8 万(可由投标保证金转为履行保证金, 但乙方应该配合招标代理公司办理相关转款手续)。合同到期后, 如甲方不存在违约行为, 甲方无息退还乙方的履约保证金。



第二十三條 物业交接

乙方办理物业管理退出交接, 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(如有);
- (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) 其他依法及相关政府有关指导性文件应当移交的资金、资料和物品。

第二十四條 接管前处理

本合同终止后, 在新物业服务企业接管本物业管理区域之前, 乙方应当按甲方的

要求暂时继续提供物业管理服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十五条 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。

第二十六条 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、对外与第三方订立的协议进行处置等。

（二）甲、乙双方应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任及免责约定

第二十七条 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，乙方可按照标准向甲方主张违约金或提前解除合同，办理移交手续；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十八条 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，乙方未能逾期未完成整改的，甲方可按照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，或拒不退出物业管理区域、配合好交接工作的，甲方有权没收保证金，并且要求乙方按照 3000 元/日的标准支付逾期办理退出手续违约金。违约金的没收及收取违约金主体为业委会。

（三）乙方应当按照相关规定，在约定期限或者合理期限内退出本物业服务区域，乙方不得拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主、物业使用



人支付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费；造成业主、物业使用人损失的，应当赔偿损失。

（四）本条违约金均系业主共有资金，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账户。

（五）合同履行过程中，如甲方发现乙方将小区物业转包给第三方或未经甲方同意分包部分服务给第三方的，甲方有权没收保证金，并责令乙方限期整改或者直接提出解除双方合同，并且提交业主大会表决。

甲方在合同履行过程中没收保证金而业主大会未解聘乙方的，甲方有权要求乙方 10 天内补缴履约保证金，如乙方拒绝补缴履约保证金 8 万的，甲方有权暂停向乙方支付物业服务费。

第二十九条 提前解约责任

（一）除本合同第六章规定的合同终止情形外，参考最新《深圳经济特区物业管理条例》，可经业主大会会议共同决定依法依规续聘、解聘物业服务企业，否则无过错方可要求按标准支付相应违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

（二）前述违约金系业主共有资金，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账户。



第三十条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

（一）由于甲方或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

（二）因维修养护物业共有部位、共有设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行造成损失的。

（三）非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

（四）因雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非乙方能够控制所造成的损失，乙方已采取应急措施的。

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

第七章 争议解决

第三十一条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取以下方式（一）处理：

- （一）向有管辖权的人民法院提起诉讼。
- （二）向_____申请仲裁。

第八章 附 则

第三十二条 其他约定

（一）本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

（二）为鼓励现场服务人员的管理、服务、经营等的工作积极性和团队的稳定性，在业主共有资金有充分结余的情况下，业主委员会可对现场服务人员进行激励，包含实时激励和年度激励，其中年度激励对象为报备到业主委员会且现场服务满 12 个月的员工。现场服务人员激励报酬的总额不超过乙方酬金基数的 2%。具体执行细则由业委会另行制定。

（三）本合同甲方的执行主体为业主委员会，业主委员会有权按本合同约定，依法向乙方主张权利，要求乙方承担约定及法定的义务，如乙方拒绝履行的，业委会依法采取一切方式，包括提起诉讼或通过行政部门监督等方式解决。

（四）对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

（五）本合同正文连同附件共 36 页，一式伍份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲、乙方、各执贰份，具有同等法律效力。

（六）本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并盖章后生效。

甲方： 
2021年10月23日

乙方：融创物业服务集团有限公司
2021年10月23日



获得过甲方书面评价为满意的合同履行评价

履约评价证明

兹证明丁权同志，证件号码 429004199709103916，自 2024 年 6 月至今担任御林华府项目物业项目经理一职，该项目管理面积为 32604.63 m²，项目位于深圳市南山区南头街 6 号。物业类型为：商住。在管理该项目期间，我方对该项目经理服务满意。

特此证明！





第一章 合同主体

甲方(业主大会/社区居民委员会):广东省深圳市南山区御林华府业主大会

大会统一社会信用代码: J1440305MH00008X3K

业主委员会主任/社区居民委员会负责人:

张汉国 通信地址: 深圳市南山区南光路 6 号御林华府

联系电话:

邮政编码:

乙方(物业服务企业): 融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

法定代表人: 曹鸿玲

联系电话: 0755-86536352

委托代理人: 丁权

联系电话: 18126355774

通信地址: 深圳市南山区南头街道融创毅哲大厦三层



根据《民法典》《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市南山区南头街道御林华府项目(物业管理区域名称,下称“本物业管理区域”)的物业管理服务事宜,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：_____御林华府_____；
物业类型：_____商住_____；
坐落位置：_____深圳市南山区南头街6号_____；
建筑面积：32604.63（收费面积：23618.38）平方米；
区域四至
东至：_____南光路_____；
南至：_____南头街_____；
西至：_____阳光荔景_____；
北至：_____明舍御园_____。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、附件 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 123.56 平方米，位于
/ [幢] / [座] 二单元 一层 入户大堂左侧房间 室；
业主委员会办公用房建筑面积为 5.75 平方米，位于
/ [幢] / [座] 二单元 一层 入户大堂左侧房间 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。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、附件 2。

第三条 物业公示信息

（一）公示的内容

乙方应按照《条例》的规定，将下列信息在本物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日，并接受甲方和全体业主的监督。



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. 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；
5. 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；
6. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 10 天内向本物业管理区域进行公示。

(二) 公示时间

1. 乙方应在每年 1 月 30 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. 乙方应在每季度首月 15 日前与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示。
3. 本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金中予以公示。
4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位（库）使用信息等。



第四条 物业管理服务内容

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，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- (一) 物业共有部位、共有设施设备的日常维护、运行（详见合同附件三）；
- (二) 公共环境绿化服务；
- (三) 物业共有部位的清洁卫生服务；
- (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；

业主或物业使用人申请装修时，乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项，与其



订立书面的装修服务协议，明确双方的权利义务，收取装修押金 3000 元到业主大会基本户，除此之外不得向业主、物业使用人或施工方收取其他费用。

施工过程中产生的建筑垃圾，应及时清理。业主或物业使用人可自行清理，也可委托物业公司清理，但费用自付。

由业主或物业使用人自行安排人员完成清理，且未违反装修服务协议约定的，乙方应当自清理完成之日起 30 日内协助甲方将收取的押金退还业主或押金支付方。若业主或物业使用人未及时清理装修垃圾，乙方可根据签订的装修服务协议约定使用垃圾清运押金代为清理，费用不足时则由业主押金中扣除，剩余款项退还业主或押金支付方。

对于施工过程中违反项目装修管理协议行为，乙方会同甲方根据协议约定从装修押金中进行扣款，所扣款项全部补充到业主共有资金中，剩余款项全部退还业主或押金支付方。

(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服务；

(八) 业主、物业使用人档案资料管理服务；

(九) 配合供水、排水、供电、供气、通信等相关专营单位移交、维修养护、改造相关设施设备或者设置管线；

(十) 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、文明养犬、垃圾分类、消防治安、公共卫生等事务；

(十一) 物业使用禁止性行为的管理；

(十二) 加强对物业区域内有关治安、环保、物业装修和使用等方面的巡查和监管，尤其是杜绝小区内出现违建、房中房等安全隐患，对于违反法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

(十三) 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

(十四) 设立 24 小时服务监督电话，并在物业区域内公示。

(十五) 乙方应协助业委会于每年 10 月 15 日前编制完成下一年度的年度（从 1 月 1 日到 12 月 31 日的自然年）服务计划、年度维修养护计划、年度费用概预算计划，提交业委会审核，并于 11 月底召集与业委会的联席年度计划审议专题会议认真深入讨论，





最后由业委会审核批准形成决议稿,同时向业主公示,提交业主大会表决。

乙方应协助业委会于每年 1 月 15 日前编制完成上一年度的年度(从 1 月 1 日到 12 月 31 日的自然年)服务总结、年度维修养护总结、年度费用总结的报告,提交业委会审核,并于 2 月底前召集与业委会的联席年度总结审议专题会议认真深入讨论,并进行检讨后形成最终的年度总结报告(含整改计划),并对业主公示,接受业主监督。

(十六)如遇突发、重大紧急响应事件(包括疫情、不可抗力、其它紧急事件等),应第一时间做到积极响应和采取科学有力措施,配合政府部门要求,完成服务预案、计划、实施方案编制和申报等,并严格实施。

(十七)按照法律、法规、规章规定和《管理规约》约定的物业管理服务事项。

第五条 物业管理服务标准

(一)乙方按照双方协商一致的物业管理服务标准提供物业管理服务(详见合同附件四),并将物业管理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管理服务实行项目负责人制度。乙方指定 丁权 为本物业管理区域项目的负责人,负责本项目的整体运营和管理。鉴于项目负责人的工作能力和管理水平将直接影响着乙方对甲方的服务质量,因此乙方如更换项目负责人,应当征得甲方同意并予以公示。否则,扣除乙方物业服务费 3 万元/次。

(三)乙方应定期听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价,乙方结合相应评价,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。

为提高现场运作和沟通效率,业主委员会有权对项目经理和进行更换,经过半委员投票通过的,即可要求乙方更换,新更换的人员需经甲方同意并设有三个月试用期,在试用期内不满意可以要求再次更换。如乙方拒不执行,甲方有权扣发下一月度服务费用,直到乙方执行为止。

(四)甲方对乙方人员实行定岗、定员、定额。乙方应按物业管理区域内服务工作量编报服务人员人力计划及岗位安排、薪酬待遇结构明细,由甲方审核确认。如因小区管理情况变化,乙方有权提出调整建议,管理成本做到量入为出原则,以确保小区能在不亏损情况下运营。





第三章 物业管理服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- (一) 共有物业收，包括但不限于：房屋及场地租金、广告费、业主共有设施承包费、车位月租费、车位管理费、车位时租费、维修费等；
- (二) 物业专项维修资金；
- (三) 物业管理费；
- (四) 业主依据《管理规约》或者业主共同决定分摊的费用；
- (五) 其他合法收入：包括：孳息及合法投资产生的收益、物业服务企业（其他管理人）违反物业服务合同约定所支付的违约金和赔偿金、小区业主或物业使用人以及相关的第三方单位违反物业服务合同或者小区管理规约而产生的违约金、政府补贴、个人或者企业捐赠、以业主大会或业主委员会为主体的胜诉收益等。业主共有资金归全体业主共同享有。

第七条 业主共有资金管理

- (一) 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。甲方聘请财务人员或第三方机构独立核算，按月向乙方支付已经过业委会审核批准的相关费用。
- (二) 乙方应当每季度协助甲方在本物业管理区域显著位置公开张贴业主共有资金账户收支情况，并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。
- (三) 乙方应协助甲方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。审计费用从业主共有资金中列支。
- (四) 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。
- (五) 业主共有资金基本账户管理本合同未约定的，按小区《业主共有资金使用与管理办法》规定执行，乙方物业管理处应协助业委会做好本小区物业管理费、专项维修资金、停车场费用及其他收入的协助收缴工作，进场后 6 个月后，收缴率不应低于 90%，进场 1 年后收缴率不低于 95%。乙方必须采取措施协助甲方达到这个目标。

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：



- (一) 业主委员会委员津贴、财务人员、业主大会聘请人员的费用；
- (二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- (三) 乙方为本物业管理区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (四) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- (五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- (七) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；
- (八) 物业服务费；
- (九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧；
- (十) 业主大会经营收入的法定税费；
- (十一) 补充物业专项维修资金；
- (十二) 其他费用：社区文化活动及精神文明建设费用、法律顾问费、审计费及小区《共有物业和业主共有资金使用与管理办法》规定的其他费用等
- (十三) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。



第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[多层住宅]：	/	元/平方米/月；
[高层住宅]：	6.95	元/平方米/月；
[别墅]：	/	元/平方米/月；
[公寓]：	/	元/平方米/月；
[办公楼]：	/	元/平方米/月；
[商业物业]：	6.95	元/平方米/月；

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 对于本物业管理区域内，已竣工但发展商尚未交付给物业买受人的物业，该部分物业的物业管理费由开发商全额承担。

(二) 物业交付使用后，业主应在每月 15 日前向业主共有资金基本账户支付物业管理费。



(三) 开发商、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，乙方应当积极督促。逾期缴纳的，业主按照应付款的万分之五/日为标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，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。

(四) 乙方应按有关法律、法规的规定，如实列支物业管理费，不得隐瞒收入，虚报，多报支出。

(五) 乙方有权对欠费期超过 3 个月的业主进行公示通报；对逾期欠费超过 6 个月的业主，应发律师函进行追讨，如超过 1 年的，应该提起诉讼进行追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方的维权费用。如拖欠方属于一贯恶意拖欠的，甲方可要求乙方随时提起诉讼追讨。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第十条约定预收的物业管理费中按下述第 (一) 种方式提取物业服务费，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由本物业管理区域内全体业主共同享有或者承担。

(一) 每月 15 日在前一个月实收的物业管理费中按 7 % 的比例提取物业服务费。

(二) 每月 / 日前在预收的物业管理费中提取 / 万元的物业服务费。

第十二条 停车位（库）的物业管理服务及相关费用

(一) 停车场收费包括：车位使用费、车位物业管理费。

其中，车位使用费归车位权益人收取；车位物业管理费由甲方收取，同时车位管理费作为小区物业管理收入的一部分纳入乙方酬金提取的基数中。车位管理费的具体收费标准待物业服务合同签订后与开发商进行商谈确定后作为补充协议单独签订，协商不成的，提交业主大会表决。

(二) 业主对机动车车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十三条 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。

(二) 物业专项维修资金可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) 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,由业主委员会进行催缴,乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

(五) 本合同第八条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。

第十四条 共有物业收益

(一) 共有部位和共有设施设备经营业务收入

1. 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营,所得收益依法归属全体业主共有。

2. 甲方执行机构业委会可依法对共有部位、共有设施进行经营,业委会也可以委托乙方代为经营。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议,则该协议需报甲方执行机构审核批准方可签订,且应将协议副本原件交由甲方保管。

3. 关于共有物业经营,乙方不得以任何的口头、行为或其他非书面方式与第三方建立任何事实合同关系,否则视为乙方构成根本性违约,乙方应按发生金额的1倍向甲方支付违约金,违约金在乙方酬金中扣除。

(二) 共有物业经营收益管理

如业委会决定委托乙方代为经营共有物业的,扣除____0____%乙方管理服务成本后,所得收益存入业主共有资金基本账户,并接受全体业主监督。

第十五条 公用事业服务项目收费

(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、有线电视等公用事业服务费用。





(二) 乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，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或物业使用人购买。

(三) 未经供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视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。

第十六条 共有部位、共有设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由开发商承担。

(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。

第十七条 共有部位和共有设施设备保险费用

本物业管理区域内物业共有部位、共有设施设备财产具体投保的保险险种为公共责任险、财产一切险，按以下第(二)种方式筹集：

(一) 由甲方办理，保险费用从业主共有资金中支出；

(二) 由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出。



第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对专有部位、专有设施设备提供维修养护或其他特约服务的，收费金额应以乙方公示的特约收费标准为基础(收费标准由甲方确认)，由乙方与具体业主、物业使用人另行约定收取，款项进业主共有资金基本账户。

第四章 双方权利与义务

第十九条 甲方及业主的权利义务

(一) 甲方的权利义务

1. 对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。



2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和《管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。

3. 应在乙方办理接管日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，由乙方无偿使用。

4. 如实告知、负责协调本合同生效前发生的遗留问题。

5. 要求乙方协助做好迎评迎检等应急服务工作。

6. 法律、法规、规章及《管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。

（二）业主的权利义务

1. 对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。

2. 监督、配合及协助乙方按照本合同和《临时管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。

3. 按时足额支付物业管理费，且不得要求乙方提供本合同以外的无偿服务。

4. 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，减少生活垃圾产生量，促进资源节约。

5. 法律、法规、规章及《管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。



第二十条 乙方权利义务

（一）根据法律、法规和规章规定和《管理规约》及本合同的约定，制订物业管理服务有关方案、制度并组织实施。按照物业管理服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用等费用。

（二）结合本物业管理区域的实际情况，制定物业管理服务计划，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和年度费用预算和决算报告。

（三）可以选聘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。但是，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

（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。妥善保管业主和物业使用人的居住、物业档案信息，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、业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业管理服务的重大事项，接受甲方和业主的监督。



(六) 对业主和物业使用人违反《管理规约》等其他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和物业使用人改正。

(七) 不得擅自占用共有部位、共有设施设备或改变用途，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。

(八) 乙方应当加强对本物业管理区域内天台、外墙、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，应当通知业主或者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。

(九) 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、业主协商解决。

(十) 物业装饰装修前，乙方应当告知业主、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、物业使用人所在建筑物内进行公示。除法律法规规定收取装修保证金、垃圾清运费外，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。

乙方依法依规按照相关政府部门的要求对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在隐患的项目，应采取制止措施，并通报甲方、全体业主。情节严重的，乙方应及时上报物业所在地街道办事处。

(十一) 乙方按照法律、法规和规章的规定履行其在本物业管理区域的生活垃圾分类投放管理人职责，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、投诉和举报。

(十二) 乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在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，不得擅自毁损破坏或未经法定程序擅自向第三方公开。

(十三) 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。

(十四) 乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理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，在相关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，协助做好相关工作。

（十五）乙方不得将本物业管理区域的业主共有资金转入非本物业管理区域的业主共有资金共管账户等其他账户。

（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）关于乙方雇佣的为本小区提供现场服务的员工的工资支付，双方同意采用由乙方根据按月制作工资表，经甲方确认后，由甲方直接通过业主大会账户发放至乙方相应员工的个人账户。甲方另将乙方员工的五险一金支付至乙方账户，由乙方发放到现场服务员工的个人账户。（甲方也可以根据乙方的要求统一打包发放，但是乙方不得虚报人数及薪酬，具体方式由甲方根据小区管理情况确定）。

（十八）乙方雇佣的为本小区提供现场服务的员工，与甲方及甲方无劳务或劳动关系，乙方与其员工的劳动纠纷应由其双方自行处理，本合同仅在甲乙双方之间形成物业服务合同关系。

（十九）乙方须严格遵守小区管理规约及执行业主大会的决议，业主大会决议如有变更，应该执行新的决议。

（二十）乙方在参选过程中包括被业主大会选聘后，对业主大会所做的承诺、保证的服务标准及其他有利于业主共同利益维护的约定，自动构成本服务合同的组成部分。

（二十一）乙方不得将小区整体服务转包给第三方。对于部分物业服务（主要是绿化或清洁服务），乙方应该获得甲方批准后可以部分转包。如因为转包的部分物业服务令业主不满意，甲方有权要求乙方取消转包服务。



第二十一条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，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。



第五章 合同时效

第二十二條 合同期限

（一）本物业管理服务期限为 3 年。期间从 2024 年 10 月 23 日起至 2027 年 10 月 22 日。

（二）甲方在合同存续期间可根据法律规定程序（如乙方因服务不到位等原因导致 20% 业主发起业主大会要求解聘乙方或乙方拒绝接受业委会监督及拒绝整改，导致业委会组织召开业主大会表决解聘乙方等）通过业主大会表决单方解除本合同。

（三）乙方应当在办理交接至退出本物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

（四）业委会与乙双方确定物业服务合同起算时间后，如遇前物业公司拒绝退出，导致乙方无法按约定进场管理的，本合同的期限将相应顺延。

（五）乙方进场之日起 10 天内向甲方支付履行保证金人民币 8 万（可由投标保证金转为履行保证金，但乙方应该配合招标代理公司办理相关转款手续）。合同到期后，如甲方不存在违约行为，甲方无息退还乙方的履约保证金。



第二十三條 物业交接

乙方办理物业管理退出交接，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（如有）；
- （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）其他依法及相关政府有关指导性文件应当移交的资金、资料和物品。

第二十四條 接管前处理

本合同终止后，在新物业服务企业接管本物业管理区域之前，乙方应当按甲方的



要求暂时继续提供物业管理服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十五条 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。

第二十六条 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、对外与第三方订立的协议进行处置等。

（二）甲、乙双方应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任及免责约定

第二十七条 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，乙方可按照标准向甲方主张违约金或提前解除合同，办理移交手续；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十八条 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，乙方未能逾期未完成整改的，甲方可按照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，或拒不退出物业管理区域、配合好交接工作的，甲方有权没收保证金，并且要求乙方按照 3000 元/日的标准支付逾期办理退出手续违约金。违约金的没收及收取违约金主体为业委会。

（三）乙方应当按照相关规定，在约定期限或者合理期限内退出本物业服务区域，乙方不得拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主、物业服务





人支付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费；造成业主、物业使用人损失的，应当赔偿损失。

（四）本条违约金均系业主共有资金，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账户。

（五）合同履行过程中，如甲方发现乙方将小区物业转包给第三方或未经甲方同意分包部分服务给第三方的，甲方有权没收保证金，并责令乙方限期整改或者直接提出解除双方合同，并且提交业主大会表决。

甲方在合同履行过程中没收保证金而业主大会未解聘乙方的，甲方有权要求乙方 10 天内补缴履约保证金，如乙方拒绝补缴履约保证金 8 万的，甲方有权暂停向乙方支付物业服务费。

第二十九条 提前解约责任

（一）除本合同第六章规定的合同终止情形外，参考最新《深圳经济特区物业管理条例》，可经业主大会会议共同决定依法依规续聘、解聘物业服务企业，否则无过错方可要求按标准支付相应违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

（二）前述违约金系业主共有资金，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账户。



第三十条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

（一）由于甲方或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

（二）因维修养护物业共有部位、共有设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行造成损失的。

（三）非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

（四）因雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非乙方能够控制所造成的损失，乙方已采取应急措施的。

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



第七章 争议解决

第三十一条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取以下方式（一）处理：

（一）向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）向_____申请仲裁。

第八章 附 则

第三十二条 其他约定

（一）本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

（二）为鼓励现场服务人员的管理、服务、经营等的工作积极性和团队的稳定性，在业主共有资金有充分结余的情况下，业主委员会可对现场服务人员进行激励，包含实时激励和年度激励，其中年度激励对象为报备到业主委员会且现场服务满 12 个月的员工。现场服务人员激励报酬的总额不超过乙方酬金基数的 2%。具体执行细则由业委会另行制定。

（三）本合同甲方的执行主体为业主委员会，业主委员会有权按本合同约定，依法向乙方主张权利，要求乙方承担约定及法定的义务，如乙方拒绝履行的，业委会依法采取一切方式，包括提起诉讼或通过行政部门监督等方式解决。

（四）对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

（五）本合同正文连同附件共 35 页，一式伍份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲、乙方、各执贰份，具有同等法律效力。

（六）本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方：

2024年10月23日

乙方：融创物业服务集团有限公司

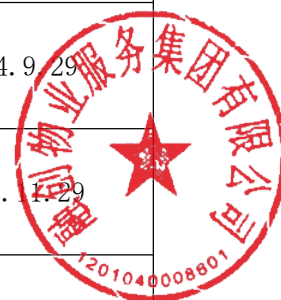
2024年10月23日



(3) 企业荣誉情况情况表

表三：

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	2023 年度浙江省园林式居住区 (单位)	浙江省住房和城乡建设厅	2023. 12. 25
2	2022 粤港澳大湾区服务力住宅标杆项目-佛山望江府项目	克而瑞物管 中物研协	2022. 12
3	2023 年武汉市第三届红色物业五星级企业	中共武汉市委组织部	2023. 3
4	广州融创文旅城-2023 粤港澳大湾区物业服务力住宅标杆项目	克而瑞物管 中物研协	2023. 12
5	禅美红色物业	佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局	2024. 9. 29
6	佛山湖滨世家、望江府-佛山市园林式居住区(单位)	佛山市城市管理和综合执法局	2023. 11. 29
7	2024 年度“履行社会责任优秀企业”	深圳工业总会	2025. 1. 1
8	深圳物业管理行业高质量发展“标杆示范基地”	深圳市物业管理行业协会	2024. 3
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。			



①2023 年度浙江省园林式居住区（单位）

浙江省住房和城乡建设厅文件

浙建城发〔2023〕157 号

省建设厅关于公布 2023 年度浙江省园林式
居住区（单位）、优质综合公园、
绿化美化路评审结果的通知

各市建委（建设局）、城市管理（综合执法）局，杭州市园林文物局：

根据《关于印发〈浙江省城区优质综合公园、绿化美化路和街容示范街标准及评分细则〉（试行）的函》（函城字〔2015〕619 号）、《关于印发〈浙江省园林式居住区（单位）考核管理办法〉的通知》（浙建〔2017〕21 号），经综合评审和公示，现将符合标准要求的 136 个园林式居住区（单位）、53 个优质综合公园、79 条绿化美化路予以公布。

浙江省住房和城乡建设厅

2023 年 12 月 25 日

- 1 -

2023 年度浙江省园林式居住区（单位）、 优质综合公园、绿化美化路名单

一、园林式居住区（单位）136 个

序号	地区	名单
	杭州市	居住区 12 个、单位 7 个
1	拱墅区	传宸府
2	拱墅区	大家·运河之星
3	西湖区	滨江古翠蓝庭
4	西湖区	建发书香印翠府
5	余杭区	新明半岛梦泉轩
6	钱塘区	听澜越府
7	钱塘区	旭东景苑
8	钱塘区	柠檬郡
9	临安区	苕溪公馆
10	桐庐县	玉兰花园
11	淳安县	千岛湖悦湖湾花园
12	建德市	严州誉境府
13	拱墅区	杭州市源清中学
14	西湖区	浙江大学紫金港校区
15	萧山区	楼塔镇政府
16	滨江区	北塘河小学及幼儿园



17	钱塘区	学正中学
18	钱塘区	文思小学
19	西湖风景名胜区	西湖山庄
	宁波市	居住区 8 个、单位 1 个
20	江北区	九里江湾
21	鄞州区	观江园二期
22	北仑区	印东方
23	奉化区	时代望府
24	高新区	逸树园
25	余姚市	御澜庭
26	慈溪市	慈澜府
27	象山县	涌清府
28	镇海区	宁波市镇海区尚志中学
	温州市	居住区 8 个、单位 3 个
29	鹿城区	德信蓝光翡丽湾
30	瓯海区	南湖锦园
31	龙湾区	理想之城沁璞园
32	龙湾区	绿城留香园
33	龙湾区	滨水嘉园
34	瑞安市	和鑫家园
35	瑞安市	安阳城
36	泰顺县	泰和轩（国宾府）
37	鹿城区	温州市第四中学



102	开化县	云栖珑庭
103	衢州市	衢州一中
	舟山市	居住区 4 个
104	定海区	舟山沁润公寓
105	普陀区	四季山海大观·山御苑
106	岱山县	舟山绿城蔚蓝公寓
107	新城	舟山柏悦府
	台州市	居住区 11 个、单位 9 个
108	椒江区	天空院子
109	黄岩区	曙光馨园
110	路桥区	阳光城璞悦府
111	临海市	靖江花城
112	温岭市	新湖滨江玖珑春晓
113	温岭市	江南印象
114	玉环市	中梁壹号院
115	天台县	杨帆悦溪里
116	仙居县	城市之星
117	三门县	天琴湾
118	台州湾新区	天曜誉府
119	椒江区	网络直播基地
120	黄岩区	台州市永宁中学
121	临海市	大洋小学
122	温岭市	温岭市利欧集团浙江泵业有限公司



- 7 -

下附项目物业服务合同

逸树园项目
前期物业服务合同



前期物业服务合同

甲方：宁波融创高星置业有限公司；

代表人：_____ 电话：_____；

地址：_____；

邮编：_____；联系人电话_____。

乙方：融创物业服务集团有限公司；

法定代表人：汪孟德 电话 022-87937576；

地址：天津开发区黄海路 249 号中信物流科技园 9 号单体 2 层 A10 室；

邮编：300381；联系人电话：022-23718683。

资质等级：壹级。

根据国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》和《宁波市住宅小区物业管理条例》及相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对逸树园（GX08-01-23 地块）项目实施前期物业管理服务事宜，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 逸树园；

物业类型 高层住宅、商业；

座落位置：地处宁波市高新区，东至沧海路、南至现状道路、西靠李家河、北临达升路；

建筑面积：67950.75平方米。

甲方（签章）

负责人

____年____月____日

乙方（签章）

负责人

____年____月____日

附件 1

规划平面图



②2022 粤港澳大湾区服务力住宅标杆项目-佛山望江府项目

③2023 年武汉市第三届红色物业五星级企业



④广州融创文旅城-2023 粤港澳大湾区物业服务力住宅标杆项目



⑤禅美红色物业

2024/11/8 17:06

佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局关于公布禅城区首批“禅美红色物业”示范小区名单的通报_通知公告_禅城区人民政府门户网站



禅城区人民政府门户网站
www.chancheng.gov.cn



佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局关于公布禅城区首批“禅美红色物业”示范小区名单的通报

发布时间：2024-09-29 11:04:30

来源：禅城区住房和城乡建设和水务局

各镇（街道）、区物业行业协会、各物业服务企业：

今年3月份，我局印发《佛山市禅城区深化推进“禅美红色物业，共建美好家园”工作方案》并开始接受“禅美红色物业”小区申报。我区各物业服务企业积极响应，我局通过现场教学、会议培训等方式，指引物业管理项目按“禅美红色物业”试点小区标准建设，形成了电动自行车管理、小区植绿护绿、居家养老服务、业主议事平台等“禅美红色小区”试点小区。

我局通过组织镇街、行业协会、物业专家、党建工作专家对所有申报的22个项目进行实地考察，并征求各相关职能部门的意见，择优确定了首批共12个“禅美红色物业”示范小区名单（详见附件1）。为表扬先进、树立榜样，提升我区物业服务水平，营造共建“禅美红色物业”品牌的浓厚氛围，现对积极参与并评上“禅美红色物业”示范小区的物业服务企业予以通报表扬并进行诚信加分5分。

其余有10个物业服务项目本次未能评上“禅美红色物业”称号，希望能再接再厉，积极整改提升，争创第二批我区“禅美红色物业”称号。因该十家物业服务企业积极申报参与“禅美红色物业”活动对其进行诚信加分1分。

希望受表扬单位珍惜荣誉，继续发挥“禅美红色物业”在行业中模范引领作用，共同打造具有禅城特色的“禅美红色物业”品牌。

附件：禅城区第一批“禅美红色物业”示范小区名单

佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局
2024年9月29日

附件：

禅城区第一批“禅美红色物业”示范小区

序号	项目名称	镇（街道）	物业公司	亮点案例

https://www.chancheng.gov.cn/wzsy/tzgg/content/post_6151102.html

1/3



附件:

禅城区第一批“禅美红色物业”示范小区

序号	项目名称	镇（街道）	物业公司	亮点案例
----	------	-------	------	------

https://www.chancheng.gov.cn/wzsy/tzgg/content/post_6151102.html

1/3

2024/11/8 17:06 佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局关于公布禅城区首批“禅美红色物业”示范小区名单的通报_通知公告_禅城区人民政府门户网站

1	时代香海彼岸苑	石湾镇街道	广州市时代物业管理有限公司	电动自行车管理、小区植绿护绿、居家养老服务、物业智能化创新管理
2	怡景丽苑	石湾镇街道	浙江颐景园物业服务有限公司佛山禅城分公司	议事平台建设
3	惠景城小区	石湾镇街道	广东宏德科技物业有限公司	电动自行车管理
4	融创望江府	张槎街道	融创物业服务集团有限公司佛山分公司	电动自行车管理
5	中海风华熙岸花园	张槎街道	中海物业管理有限公司	电动自行车管理、议事平台建设、居家养老服务、小区植绿护绿



⑥佛山湖滨世家、望江府-佛山市园林式居住区（单位）

佛山市城市管理和综合执法局

主动公开

佛山市城市管理和综合执法局关于认定 园林式居住区（单位）的通知

各有关单位：

为贯彻落实新发展理念，扎实推进我市生态文明建设，营造优美、和谐、宜居的城市环境，广泛动员全社会建绿、爱绿、护绿，我局根据国家园林城市评选标准，制定《佛山市园林式居住区和园林式单位评选标准》（以下简称《评选标准》）。根据各区城管执法局的推选，经资料审查、现场考察及社会公示等程序，认定全市建成区内 223 个居住区（单位）为园林式居住区（单位），详见附件。请园林式居住区（单位）继续做好绿化养护管理工作，营造宜居环境。

附件：佛山市园林式居住区（单位）名单

佛山市城市管理和综合执法局
2023 年 11 月 29 日



佛山市园林式居住区/单位名单

序号	区	居住区/ 单位	名称	地址
1	禅城区	居住区	洸景花园-汇景峰	佛山市禅城区前进四街12号
2	禅城区	居住区	世博嘉园	佛山市禅城区黎明一路23号
3	禅城区	居住区	碧桂园城市花园	佛山市禅城区岭南大道131号
4	禅城区	居住区	天湖御都	佛山市禅城区湖景路8号
5	禅城区	居住区	保利天玺花园	佛山市禅城区绿景二路11号
6	禅城区	居住区	招商臻园	佛山市禅城区文华中路20号
7	禅城区	居住区	兆阳御花园	佛山市禅城区华远东路65号
8	禅城区	居住区	融创湖滨世家	佛山市禅城区绿岛湖禅港路与横三路交汇处
9	禅城区	居住区	绿岛青年荟	佛山市禅城区南庄镇季华西路135号
10	禅城区	居住区	依云轩雍景湾	佛山市禅城区南庄镇季华西路139号
11	禅城区	居住区	绿岛颐号花园（悦湖湾）	佛山市禅城区禅港东路62号（绿岛湖旁）
12	禅城区	居住区	保利翠雅花园	佛山市禅城区科洋路与绿茵街交叉口西北160米
13	禅城区	居住区	映月湾花园	佛山市禅城区禅港东路61号
14	禅城区	居住区	绿岛檀悦花园	佛山市禅城区绿岛湖科海路3号
15	禅城区	居住区	碧桂园世纪滨江	佛山市禅城区智慧南二街5号
16	禅城区	居住区	中海凤凰熙岸花园	佛山市禅城区华宝南路
17	禅城区	居住区	海湾城市嘉园	佛山市禅城区华宝南路19号
18	禅城区	居住区	融创望江府	佛山市禅城区张槎街道季华北路39号
19	禅城区	居住区	保利香槟花园	佛山市禅城区仙槎路13号
20	禅城区	居住区	明福智富广场	佛山市禅城区江湾一路8号



⑦2024 年度“履行社会责任优秀企业”



⑧深圳物业管理行业高质量发展“标杆示范基地”



(4) 管理服务项目（荣誉）情况表

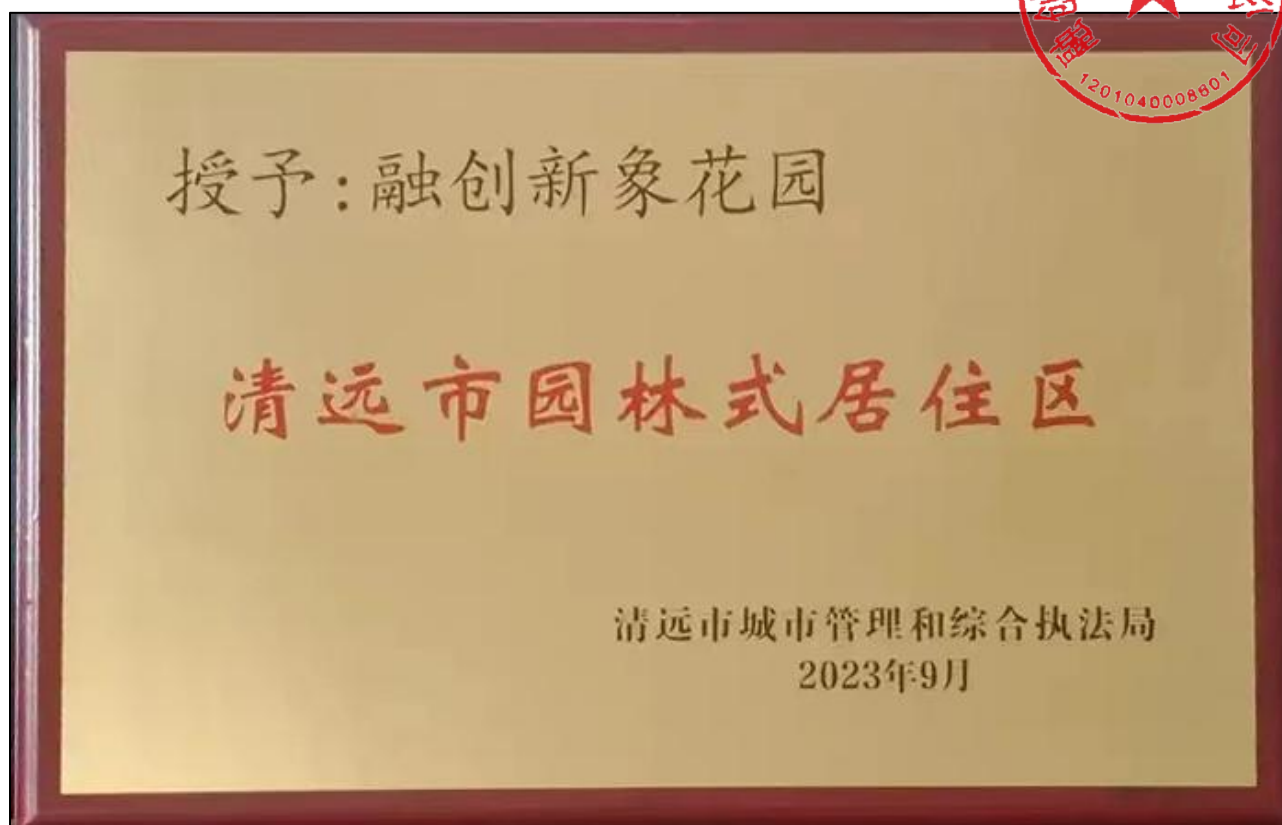
表四：

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	融创新象花园	清远市园林式居住区	清远市城市管理和综合执法局	2023. 9
2	澳华花园	中山市“最美物业团队”	中山市住房和城乡建设局	2023. 12. 15
3	华府假日 后海花半里雅居	深圳市节水型居民小区	深圳市住房和城乡建设局	2023. 2. 17

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。

①清远市园林式居住区



②中山市“最美物业团队”



下附服务合同

前期物业服务合同

(编号:)

甲方(房地产开发企业): 中山市华富房地产开发有限公司

工商注册地址: 中山市阜沙镇商业广场一层C区68

营业执照注册号: 91442000792958363E 企业资质证书号: 粤房开证字第0111184号

法定代表人: 李佳果 联系电话、手机: 13528134118

乙方(物业服务企业): 融创物业服务集团有限公司

工商注册地址: 天津开发区黄海路249号中信物流科技园9号单体2层A10室

营业执照注册号: 911201167581044440 企业资质证书号: (建)108026

法定代表人: 汪孟德 联系电话、手机: 13728894549

物业服务企业联系人: 李子龙 联系电话、手机: 13430700280

电子邮箱: lizilong@sunacwy.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》及相关法律、法规,甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就甲方负责开发建设的澳华花园物业(以下简称“本物业”),选聘乙方实施前期物业服务事宜达成一致意见,特订立本合同,双方共同遵守。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况:

物业名称: 澳华花园;

物业类型: 商业住宅;

座落位置: 中山 市 阜沙 镇 阜港西路;

物业管理区域四至: 东至 阜港西路; 南至 阜沙大道;

西至 村民私宅; 北至 在建工地。

本物业占地面积: 233288.8 平方米, 其中绿地面积 81841.17 平方米; 总建

2



报物业所在地行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府各一份（备案）。

第五十八条 本合同自甲乙双方法定代表人签字、加盖公章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人（签名）：

年

月

日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

年

月

日



③深圳市节水型居民小区：华府假日、后海花半里雅居



swj.sz.gov.cn/xxgk/zfxxgkml/tzgg/content/post_10434568.html
物业管理行... 综合认证结果查询... 保险公司早会企业... 新标签页 深圳市南山区物业... 精品公开课 菜鸟供应商 全国计算机等

[首页](#)
[信息公开](#)
[便民服务](#)
[公众互动](#)
[专栏](#)

您现在的位置
[首页](#)
>
[信息公开](#)
>
[政务信息公开](#)
>
[通知公告](#)

已归档

归档时间

2024-02-17

关于2022年度深圳市节水型企业、节水型工业园区、节水型居民小区、节水型机关单位、节水型学校、节水型医院、节水型酒店（宾馆）、节水型商业综合体创建验收名单的公示

信息来源：市水务局
信息提供日期：2023-02-17 18:50
【字体：大 中 小】
视力保护色：

根据《深圳市节约用水条例》、《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区节水典范城市工作方案（2020-2025年）》、《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区节水典范城市2022年度任务分工及考核实施细则》、《关于开展2022年度深圳市节水载体创建工作的通知》（深节水〔2022〕112号）有关规定，市水务局、工业和信息化局、住房城乡建设局、商务局、卫生健康委、城管和综合执法局、机关事务管理局统筹推进2022年度深圳市节水载体创建验收工作，通过市级验收的有29家节水型企业、6个节水型工业园区、113家节水型居民小区、51个节水型机关单位、51个节水型学校、20个节水型医院、24个节水型公园、3个节水型酒店（宾馆）和24个节水型商业综合体，现将以上各类节水载体创建验收名单（节水型公园已完成公示，其他类型名单详见附件1-3）进行公示。

在公示期内，个人和单位均可通过来电、来信、来访等形式，向深圳市水务局供水管理处（市节约用水办公室）反映2022年度创建验收的深圳市节水载体在节约用水方面存在浪费用水、违反涉水的法律法规等问题及有关情况。以个人名义反应的需签署本人真实姓名并提供有效联系电话、家庭地址或工作单位；以单位名义反映的需加盖公章。公示期间收到的问题，我局将于公示结束后5个工作日内提出处理意见并反馈结果。

公示时间：2023年2月16日-2月22日

受理部门：深圳市水务局供水管理处（市节约用水办公室）

联系人：黄先生

联系电话：23902072，邮箱：szjsb@swj.sz.gov.cn

联系地址：深圳市福田区莲花路1098号水源大厦1012室

附件：

- 1.2022年度深圳市节水型企业、节水型工业园区名单
- 2.2022年度深圳市节水型居民小区名单
- 3.2022年度深圳市节水型机关单位、节水型学校、节水型医院、节水型酒店（宾馆）、节水型商业综合体名单

深圳市水务局

2023年2月16日

附件：

附件1.2022年度深圳市节水型企业、节水型工业园区名单.docx

附件2.2022年度深圳市节水型居民小区名单.docx

附件3.2022年度深圳市节水型机关单位、节水型学校、节水型医院、节水型酒店（宾馆）、节水型商业综合体名单.docx



173

中国品质服务首选品牌

50	金稻田公寓	罗湖区	居民小区	绿景社区金稻田路 1164 号
51	山海城家园二期	盐田区	居民小区	深圳市盐田区洪安二街 19 号
52	海天一色雅居	盐田区	居民小区	盐田区海景路 8 号
53	君临海域名园	盐田区	居民小区	盐田区沙头角海景二路君临海域一期 103A
54	华府假日	南山区	居民小区	深圳市南山区太子路 72-7 号
55	蓝湾花园	南山区	居民小区	深圳市南山区蛇口老街 51 号
56	东帝海景家园	南山区	居民小区	深圳市南山区后海大道 1008 号
57	后海花半里雅居	南山区	居民小区	深圳市南山区海月路 4 号
58	蔚蓝海岸 124 期	南山区	居民小区	深圳市南山区登良路 7-1 号
59	深航飞行员公寓	南山区	居民小区	深圳市南山区学府路 107 号
60	雷圳碧榕湾	南山区	居民小区	深圳市南山区前海路 389 号
61	光彩新世纪家园	南山区	居民小区	深圳市南山区南山大道 1136 号
62	汇景花园	南山区	居民小区	深圳市南山区科兴路 10 号
63	天地峰景园	南山区	居民小区	南山区龙珠大道 38 号
64	东方花园	南山区	居民小区	深圳市南山区深南大道 9017 号
65	天鹅湖三期	南山区	居民小区	深圳市南山区香山东街 260 号
66	泛海拉菲二期	南山区	居民小区	深圳市南山区前海路 0070 号
67	泛海拉菲一期	南山区	居民小区	深圳市南山区前海路 0189 号
68	城市山林	南山区	居民小区	深圳市南山区东滨路 4343-25 号
69	新街口大楼	南山区	居民小区	深圳市南山区东滨路 22 号
70	半岛城邦一期	南山区	居民小区	深圳市南山区金世纪路 1 号
71	半岛城邦二期	南山区	居民小区	深圳市南山区金世纪路 2 号
72	半岛城邦三期	南山区	居民小区	深圳市南山区望海路与金世纪路交汇处
73	深蓝公寓	南山区	居民小区	深圳市南山区南南路 91 号
74	领誉华府	宝安区	居民小区	航城街道宝东路与黄田路交汇处
75	富佳苑	宝安区	居民小区	四十八区翻身路与上川路交汇处
76	山海上城	宝安区	居民小区	西乡街道宝安大道 4568 号

3

下附服务合同



华府假日大厦

合同编号： 号

深圳市物业服务合同

甲方（业主大会）：深圳市南山区华府假日大厦业主大会

乙方（物业服务企业）：融创物业服务集团有限公司



第一章 合同主体

甲方(业主大会): 广东省深圳市南山区华府假日大厦业主大会

统一社会信用代码: /

业主委员会主任: 黄莉芳

通信地址: 深圳市南山区蛇口太子路 72 号

联系电话: 15338800903

邮政编码: 518067

乙方(物业服务企业): 融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

法定代表人: 曹鸿玲

联系电话: 0755-86536352

委托代理人: 汪佳男

联系电话: 18126355774

通信地址: 深圳市南山区南头街道融创毅哲大厦三层

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》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,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 南山 区 招商 街道 华府假日大厦 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: 深圳市南山区华府假日大厦;



类型：住宅/商业；

坐落位置：深圳市南山区蛇口太子路 72 号；

建筑面积：23724.85 平方米；

区域四至

东至：康乐路；

南至：金泰富众酒店；

西至：兴全二路；

北至：太子路。

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 20 平方米，位于 / [幢] / [座] / 单元 首 层 101 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。

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；



第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[高层住宅]： 3.5 元/平方米/月；

[商业物业]： 7.0 元/平方米/月。

本物业管理区域每年物业管理费总收入约 105 万元。

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月 5 (日期) 前向业主共有资金账户或乙方公司帐户支付物业管理费。

(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，甲、乙双方应积极督促。经督促仍不支付的，甲方可要求该业主按照 万分之一 的标准支付违约金。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

本合同采用“包干制”物业管理，乙方提取 100% 物业管理费作为物业服务费，提取的物业服务费按深圳相关法律及条例规定的范围内用于物业管理服务支出，盈亏自负。

第十二条 停车位（库）的管理服务及相关费用

(一) 本小区非机动车停车位（库）。

(二) 业主对非机动车停放有保管要求的，可与乙方另行约定。

第十三条 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。

(二) 物业专项维修资金可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) 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



第六章 合同时效

第二十二條 合同期限

(一) 本合同期限为 3 年, 自 2022 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日。

(二) 经甲、乙双方协商一致, 可解除本合同, 并及时办理交接手续。

(三) 乙方应当在办理交接至退出前, 维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

(四) 若由于乙方过错或重大过失行为严重侵害或威胁甲方、或本物业管理区域内业主、或第三方的人身、财产、商誉等合法权益的, 甲方有权单方解除本合同。

(五) 若乙方的物业服务违反本合同约定或存在重大瑕疵且经过甲方业主委员会警告后未能限期改正的, 甲方有权单方解除本合同。

第二十三條 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) 其他应当移交的资金、资料和物品。

第二十四條 接管前处理

本合同终止后, 在新物业服务企业接管本物业管理区域之前, 乙方应当按甲方的要求继续提供物业服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。



(本页无正文，系深圳市南山区招商街道华府假日大厦物业管理区域物业服务合同签字页)

甲方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

2022年4月20日

乙方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

2022年4月20日

后海花半里雅居

合同编号： 号

深圳市物业服务合同

甲方（业主大会）：后海花半里雅居业主大会

乙方（物业服务企业）：融创物业服务集团有限公司

第一章 合同主体

甲方(业主大会):深圳市南山区后海花半里雅居业主大会

业主委员会主任: 周延严

通信地址: 深圳市南山区海月路4号

联系电话: 13902919230

邮政编码: 518000

乙方(物业服务企业): 融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

法定代表人: 曹鸿玲

联系电话: 0755-86536352

委托代理人: 汪佳男

联系电话: 18126355774

通信地址: 深圳市南山区玉泉路116号融创毅哲大厦301

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》

(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自

愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市南山区海月路后海花半里雅居项目(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: 后海花半里雅居物业服务项目;

类型：商品房住宅小区；

坐落位置：深圳市南山区海月路4号；

建筑面积：28273.39平方米；

区域四至

东至：后海滨路；

南至：工业七路；

西至：海月路；

北至：月华路。

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300平方米，位于3栋2楼；

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。

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



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。
审计费用从业主共有资金中列支。

（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 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域的业主共有资金可用于下列支出：

- （一）业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用；
- （二）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- （三）乙方为本物业管理区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （四）附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- （五）共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （六）共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- （七）共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；
- （八）物业服务费；
- （九）乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧；
- （十）业主大会经营收入的法定税费；
- （十一）补充物业专项维修资金；
- （十二）其他费用；
- （十三）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：



[高层住宅]: 3.50 元/平方米/月;

[商业物业]: 6.50 元/平方米/月。

本物业管理区域每年物业管理费总收入约 102.36 万元。

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月前 5 (日期) 向业主共有资金账户支付物业管理费。

(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, 甲、乙双方应积极督促。经督促仍不支付的, 甲方可要求该业主按照标准支付违约金, 违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第九条约定预收的物业管理费中按下述第(三)种方式提取物业服务费, 其余全部用于业主大会决议或本合同约定的支出, 结余或者不足均由物业公司享有或者承担。

(一) 每月____日前在预收的物业管理费用中按____%的比例提取物业服务费。

(二) 每月__日前在预收的物业管理费用中提取万元的物业服务费。

(三) 乙方按本合同第九条约定收取的物业管理费 100%作为物业服务费归乙方所有, 甲方于每月 10 日前向乙方支付。

第十二条 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。具体收费标准按照合同附件 5《停车位(库)管理服务及相关费用协议》进行收取。

(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。

第十三条 物业专项维修资金管理



(十五) 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。

第二十一条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，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

第二十二条 合同期限

(一) 本合同期限为3年，自2021年11月5日至2024年11月4日。

(二) 经甲、乙双方协商一致，可解除本合同，并及时办理交接手续。

(三) 乙方应当在办理交接至退出前，维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

第二十三条 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；



附件 2. 物业构成明细

附件 3. 物业共用部位、共用设施设备明细

附件 4. 物业服务标准

附件 5. 停车位（库）管理服务及相关费用协议

（本页无正文，系深圳市南山区海月路后海花半里雅居物业管理区域物业服务合同签字页）

甲方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：



2021 年 11 月 29 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：



2021 年 11 月 29 日



(5) 企业认证情况表

表五：

5. 企业认证情况表		
序号	证书名称	日期
1	质量管理体系认证	有效日期至：2028 年 4 月 21 日
2	环境管理体系认证	有效日期至：2028 年 4 月 21 日
3	职业健康安全体系认证	有效日期至：2028 年 5 月 16 日
4	社会责任管理体系认证	有效日期至：2027 年 7 月 28 日
5	能源管理体系认证证书	有效日期至：2027 年 10 月 27 日
6	应急预案管理能力等级证书	有效日期至：2027 年 9 月 24 日
7	生活垃圾分类服务能力认证	有效日期至：2027 年 9 月 26 日
8	信息安全体系认证	有效日期至：2027 年 11 月 10 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。		



①质量管理体系认证

此为证书 CN22/00000448 译本

下述组织

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440
 注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501
 经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601
 的管理体系已经过审核, 并被证明符合下述要求

ISO 9001:2015

所涉及的活动范围覆盖
 提供物业管理服务

该证书的有效期自 2025 年 04 月 22 日 至 2028 年 04 月 21 日, 并须经过符合要求的监督审核保持有效
 版本号 3. 初始注册日期 2016 年 09 月 22 日
 在此范围内出具了多张证书, 主证书编号为 CN22/00000448
 在其它场所实施的认证活动在后续页面上列出

L. Moran

签署
 Liz Moran
 Business Manager
 SGS United Kingdom Ltd
 Rossmore Business Park, Ellesmere Port, Cheshire, CH65 3EN, UK
 t +44 (0)151 350-6666 - www.sgs.com

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








本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。提请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。

第 1 页共 3 页



此为证书 CN22/00000448 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

ISO 9001:2015

版本号 3

场所

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 中国天津市南开区中水道南侧中南广场(东区)1-3-2501

经营地址: 中国天津市南开区中水道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中水道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市南开区中水道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中水道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市津南区海河教育园同砚路 38 号南开大学津南校区

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中水道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市南开区霞光道 1 号花园别墅 123 号融创 181 住宅楼

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中水道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市和平区南京路 231 号嘉兰铭轩(和平印)酒店式公寓

提供物业管理服务



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对此文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 2 页共 3 页

此为证书 CN22/00000448 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

ISO 9001:2015

版本号 3

场所

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
提供物业管理服务

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆市南岸区亚太路 9 号玖玺国际写字楼
提供物业管理服务

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆市渝中区解放东路 253 号附近白象街南商业街
提供物业管理服务



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改均属非法。



第 3 页共 3 页

②环境管理体系认证

此为证书 CN22/00000449 译本

下述组织

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440
 注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501
 经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601
 的管理体系已经过审核, 并被证明符合下述要求

ISO 14001:2015

所涉及的活动范围覆盖
 提供物业管理服务

该证书的有效期自 2025 年 04 月 22 日 至 2028 年 04 月 21 日 并须经过符合要求的监督审核保持有效
 版本号 3. 初始注册日期 2018 年 03 月 09 日
 在此范围内出具了多张证书, 主证书编号为 CN22/00000449
 在其它场所实施的认证活动在后续页面上列出

L. Moran

签署
 Liz Moran
 Business Manager
 SGS United Kingdom Ltd
 Rossmore Business Park, Ellesmere Port, Cheshire, CH65 3EN, UK
 t +44 (0) 151 350-6666 - www.sgs.com








本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对此文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。

第 1 页共 3 页



此为证书 CN22/00000449 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

ISO 14001:2015

版本号 3

场所

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501

经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市津南区海河教育园同砚路 38 号南开大学津南校区

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市南开区霞光道 1 号花园别墅 42 号融创 181 住宅楼

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市和平区南京路 231 号嘉兰铭轩(和平印)酒店式公寓

提供物业管理服务



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 2 页共 3 页

此为证书 CN22/00000449 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

ISO 14001:2015

版本号 3

场所

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
提供物业管理服务

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 94500000765919953L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆市南岸区亚太路 9 号玖玺国际写字楼
提供物业管理服务

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆市渝中区解放东路 253 号附近白象街南商业街
提供物业管理服务



仅限于融创物业服务集团有限公司投标使用, 他用无效



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 3 页共 3 页

③职业健康安全体系认证

此为证书 CN22/00000451 译本

下述组织

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440
 注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501
 经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601
 的管理体系已经过审核, 并被证明符合下述要求

ISO 45001:2018

所涉及的活动范围覆盖

提供物业管理服务

该证书的有效期自 2025 年 05 月 17 日 至 2028 年 05 月 16 日 并须经过符合要求的监督审核保持有效
 版本号 3. 初始注册日期 2019 年 03 月 12 日
 在此范围内出具了多张证书, 主证书编号为 CN22/00000451
 在其它场所实施的认证活动在后续页面上列出

L. Moran

签署
 Liz Moran
 Business Manager
 SGS United Kingdom Ltd
 Rossmore Business Park, Ellesmere Port, Cheshire, CH65 3EN, UK
 t +44 (0) 151 350-6666 - www.sgs.com








本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。提请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。

第 1 页共 3 页



此为证书 CN22/00000451 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

ISO 45001:2018

版本号 3

场所

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501

经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2601

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市津南区海河教育园同砚路 38 号南开大学津南校区

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市南开区霞光道 1 号花园别墅 43 号融创 181 住宅楼

提供物业管理服务

天津融创物业管理服务有限公司

统一社会信用代码: 911201045565281938

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2601

经营地址: 中国天津市和平区德化路 231 号嘉兰铭轩(和平印)酒店式公寓

提供物业管理服务



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对此文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 2 页共 3 页

此为证书 CN22/00000451 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

ISO 45001:2018

版本号 3

场所

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
提供物业管理服务

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆市南岸区亚太路 9 号玖玺国际写字楼
提供物业管理服务

重庆融创物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91500000765919983L
注册地址: 中国重庆两江新区翠云街道栖霞路 18 号 6 幢 1 单元 7-1
经营地址: 中国重庆市渝中区解放东路 253 号附近白象街南商业街
提供物业管理服务



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 3 页共 3 页

④社会责任管理体系认证

CERTIFICATE OF REGISTRATION



中祥标准认证有限公司

社会责任管理体系认证证书

注册号: 10662 MS 666ROM

兹 证 明

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 天津市南开区中道南侧中南广场(东区) 1-3-2501

经营地址: 天津市南开区中道南侧中南广场(东区) 1-3-2501

评价标准:

SA8000: 2014《社会责任管理体系》

通过评价, 范围如下:

物业管理服务所涉及的社会责任管理活动

发证日期: 2024年07月29日 有效期至: 2027年07月28日

1. 可登陆 www.zxsi.com.cn 查询。

2. 登陆国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 查询

3. 获证组织必须定时接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。

认证机构地址: 天津市北辰区双街镇双江道清大博雅园14号楼3门301 电话: 022-86820663





签发: 

⑤能源管理体系认证证书

此为证书 CN21/11191 译本

下述组织

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501

经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2401/2501

的管理体系已经过审核, 并被证明符合下述要求

GB/T 23331-2020 / ISO 50001:2018

RB/T 107-2013

所涉及的活动范围覆盖

位于天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2401/2501的融创物业服务集团有限公司总部办公活动和为天津市南开区保泽道19号的融创实泽园住宅项目提供物业服务过程涉及到的公共设施的能源采购、接收、输配、使用等过程的能源管理及节能技术的应用

该证书的有效期自 2024 年 10 月 25 日 至 2027 年 10 月 24 日 并须经过符合要求的监督审核保持有效

版本号 3, 初始注册日期 2021 年 10 月 25 日

在其它场所实施的认证活动在后续页面上列出

获证组织上年度和本年度的单位产品综合能耗和万元产值能耗及能耗核算边界见标有相同证书注册号的证书附件, 证书附件是本证书的组成部分。

签署

David Xin

Sr. Director - Business Assurance

通标标准技术服务有限公司

北京市阜成路 73 号世纪裕惠大厦 16 层 100142

t +86 (0)10 58251188 www.sgsgroup.com.cn

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



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 1 页共 2 页

此为证书 CN21/11191 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

GB/T 23331-2020 / ISO 50001:2018
RB/T 107-2013

版本号 3

场所

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501

经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2401/2501

位于天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2401/2501 的融创物业服务集团有限公司总部办公过程涉及到的公共设施的能源采购、接收、输配、使用等过程的能源管理及节能技术的应用

融创物业实泽园住宅项目部

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501

经营地址: 中国天津市南开区保泽道 19 号

为天津市南开区保泽道 19 号的融创实泽园住宅项目提供物业服务过程涉及到的公共设施的能源接收、输配、使用等过程的能源管理及节能技术的应用



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护。任何未经授权的对文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 2 页共 2 页

⑥应急预案管理能力等级证书



⑦生活垃圾分类服务能力认证

此为证书 CN21/10457 译本

下述组织

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440
 注册地址: 中国天津市南开区中道南侧中南广场东区 1-3-2501
 经营地址: 中国天津市南开区中道南侧中南广场东区 1-3-2501

已通过了 SGS 的审核, 满足如下所定义的要求

GB/T 19095-2019
《生活垃圾分类标志》
及 CNLPQB_CMSW_01
《生活垃圾分类服务能力认证要求》

经综合评审达到“八星级”

所涉及的活动范围覆盖
 物业服务管理活动中生活垃圾的分类投放和清运的管理
 为紫禁壹号院提供居住物业管理活动中生活垃圾的分类投放和清运的管理

该证书的有效期自 2024 年 09 月 27 日 至 2027 年 09 月 26 日 并须经过符合要求的监督审核保持有效
 版本号 3. 初始注册日期 2021 年 09 月 27 日
 在其它场所实施的认证活动在后续页面上列明



签署
 David Xin
 Sr. Director / Business Assurance

通标标准技术服务有限公司
 北京市阜成路 73 号世纪裕惠大厦 16 层 100142
 t +86 (0)10 58251188 - www.sgsgroup.com.cn



生活垃圾分类
服务能力

获SGS认证
www.sgsgroup.com.cn

★★★★★★★★

本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据Terms and Conditions | SGS
 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权
 的对此文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。

第 1 页共 2 页







此为证书 CN21/10457 译本, 续
融创物业服务集团有限公司

SGS

GB/T 19095-2019
《生活垃圾分类标志》
及 CNLPQB_CMSW_01
《生活垃圾分类服务能力认证要求》

版本号 3

场所

融创物业服务集团有限公司
统一社会信用代码: 911201167581044440
注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场东区 1-3-2501
经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场东区 1-3-2501
物业服务管理活动中生活垃圾的分类投放和清运的管理

北京紫禁壹号院
统一社会信用代码: 911201167581044440
注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场东区 1-3-2501
经营地址: 中国北京市大兴区亦庄镇鹿华路 10 号院
为紫禁壹号院提供居住物业管理活动中生活垃圾的分类投放和清运的管理



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 Terms and Conditions | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对此文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。

第 2 页共 2 页



⑧信息安全体系认证

此为证书 CN21/11237 译本

下述组织

融创物业服务集团有限公司

统一社会信用代码: 911201167581044440

注册地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501

经营地址: 中国天津市南开区中南道南侧中南广场(东区)1-3-2501/2401

的管理体系已经过审核, 并被证明符合下述要求

ISO/IEC 27001:2022

所涉及的活动范围覆盖

支持物业服务管理的信息系统的开发和运维

依据 2.0 版本适用性声明实施的评估

SGS



该证书的有效期自 2024 年 12 月 13 日 至 2027 年 11 月 10 日 并须经过符合要求的监督审核保持有效

版本号 4. 初始注册日期 2021 年 11 月 11 日

上一次证书有效期截止日期 2024 年 11 月 10 日

再认证审核日期 2024 年 12 月 11 日

L. Moran

签署

Liz Moran

Business Manager

SGS United Kingdom Ltd

Rossmore Business Park, Ellesmere Port, Cheshire, CH65 3EN, UK

t +44 (0) 151 350-6666 - www.sgs.com



本文件是真实的电子版证书, 仅供客户用于其商业用途。客户可自行打印, 视同副本。本文件根据 [Terms and Conditions](#) | SGS 中认证服务通用条款的要求颁发。请注意其中已包含的责任范围, 赔偿和司法管辖事项。本文件受 SGS 版权保护, 任何未经授权的对此文件的内容或外观的变更, 伪造或篡改皆属非法。



第 1 页共 1 页

(6) 拟安排本项目团队成员综合实力情况表

表六：

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	项目负责人	丁权	中级物业管理师 中级消防操作员	/	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
2	管家主管	甘璐	助理物业管理师（三 级）	中级经济师 （物业管理）	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
3	工程主管	吴阿波	二级电工技师 中级电工	机电一体化工程 师	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
4	秩序主管	郑津	一级保安高级技师 建（构）筑物消防员	/	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
5	环境主管	曹莉	保洁员 客户服务管理员	风景园林中级工 程师 工程造价（市政、 公路）中级	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
...						☐ 满足 ☐ 不满足

融创服务集团有限公司
 201040008801

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。

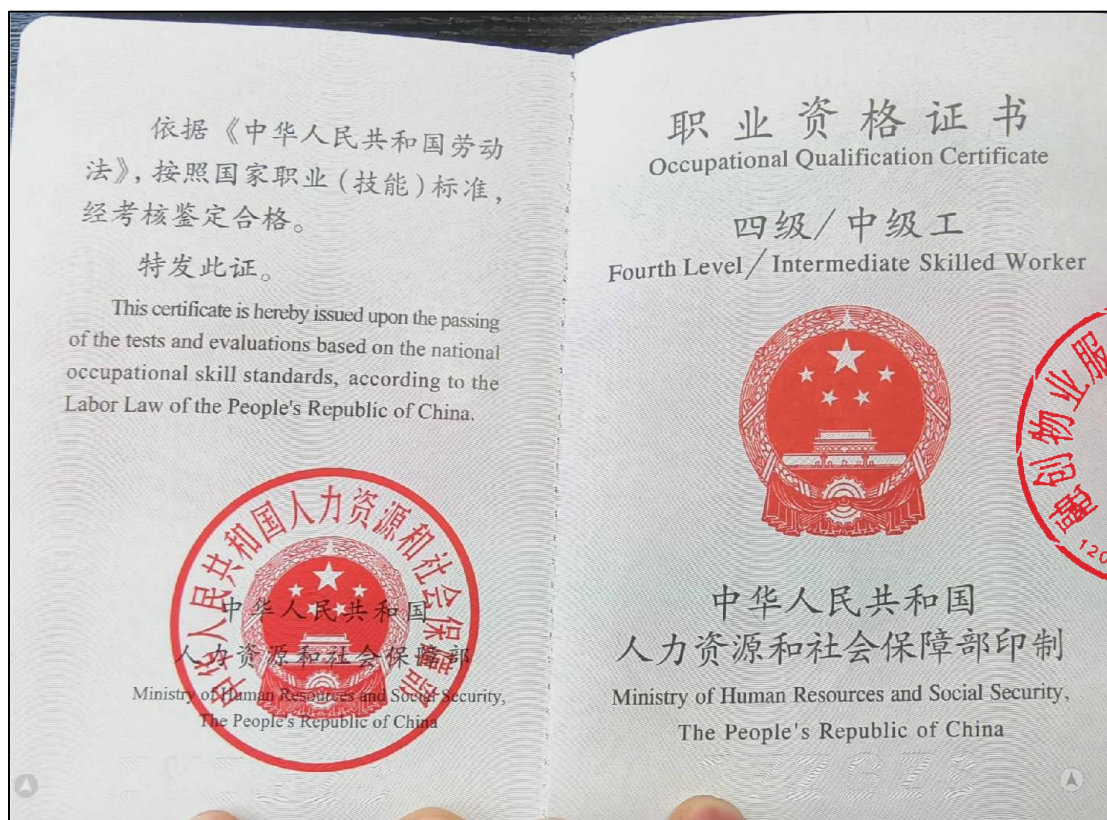
提供物业服务相关人员配置表（格式自拟），

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。

(1) 项目负责人-丁权

资格证书

①中级消防操作员



②中级物业管理师

职业技能等级证书

Certificate of Occupational Skill Level

本证书由广东省物业管理行业协会颁发，表明持证人通过本机构组织的职业技能等级认定，具备该职业（工种）相应技能等级水平。

This is to certify that the bearer has demonstrated corresponding competency in this occupation(job) for successful completion of the occupational skill level assessment organized by Guangdong Property Management Industry Institute.

广东省物业管理行业协会
发证日期：2024年11月20日
Issue date

证书信息查询网址(Certificate Information): <http://jndj.osta.org.cn>
机构信息查询网址(Assessment Information): <http://pjig.osta.org.cn>
NO.00004556




姓名：丁权

Name

证件类型：居民身份证

ID Type

证件号码：429004199709103915

ID NO.

职业名称：物业管理师

Occupation

工种/职业方向：—

Job

职业技能等级：四级/中级工

Skill Level

证书编号：S000044009019244000512

Certificate NO.

近一个月的社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：丁权 社保电脑号：809519633 身份证号码：429004199709103916 页码：1
 参保单位名称：融创物业服务集团有限公司深圳分公司 单位编号：20044976 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	个人交	个人交
2024	09	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	48.0	12.0
2024	10	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	48.0	12.0
2024	11	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	48.0	12.0
2024	12	20044976	6000.0	900.0	480.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	6000	12.0	48.0	12.0
2025	01	20044976	6000.0	960.0	480.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	6000	12.0	48.0	12.0
2025	02	20044976	6000.0	960.0	480.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	6000	12.0	48.0	12.0
2025	03	20044976	6000.0	960.0	480.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	6000	12.0	48.0	12.0
合计				6480.0	3360.0			691.52	230.53			230.53		84.0	336.0	84.0

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（ 3391e87531a36b7z ）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，“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
20044976

单位名称
融创物业服务集团有限公司深圳分公司



其他证书

①物业管理项目经理

物业管理项目经理 培训证书  广东省物业管理行业协会	服务单位: _____ 珠海市 发证单位: 广东省物业管理行业协会 发证日期: 二〇二二年二月廿四日
--	--

 持证人: 丁权 性别: 男 出生日期: 1997-09-10 民族: 汉族 身份证号: 429004199709103916 证书编号: 20220004302	培训记录 丁权 同志于二〇二一年十一月十六日至二〇二一年十一月十七日 完成物业管理项目经理技能培训，经考核成绩合格。 培训单位(盖章) 二〇二二年二月廿四日
--	---

②电梯修理证

特种设备安全管理和作业人员电子证书

姓 名: 丁权

证件编号: 429004199709103916





作业项目	项目代号	有效期	发证(复审)机关
电梯修理	T	2027-08-09	广州市市场监督管理局



注: 扫描二维码可查看证书详细信息和附加信息。

— 4 —

1/1

③低压电工证



④应急第一响应人



(2) 客服主管人-甘璐
资格证书



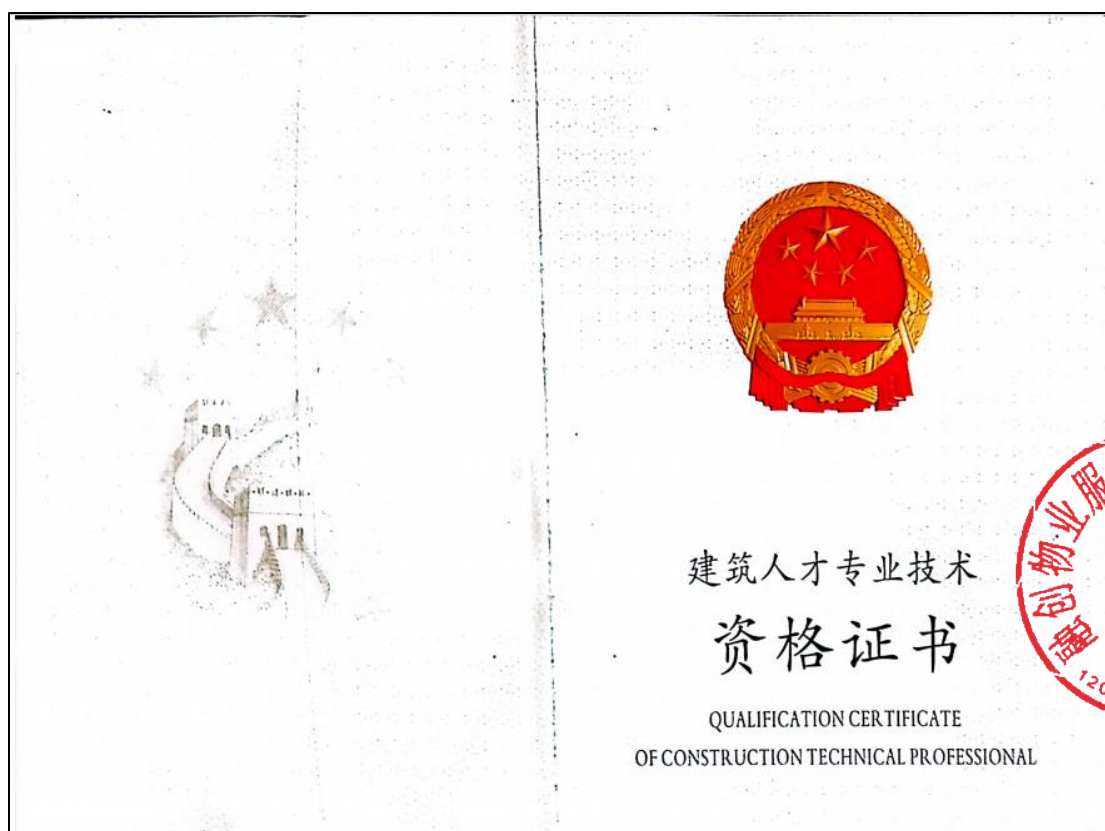
姓名 Name	甘璐	性别 Sex	女
出生日期 Birth Date	1990 年 12 月 19 日		
文化程度 Educational Level	大学		
发证日期 Date of Issue	2013 年 06 月 07 日		
证书编号 Certificate No.	1317090000301054		
身份证号 ID Card No.	420102199012191025		

职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level	助理物业管理师三级
理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	76.0
操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test	73.0
评定成绩 Result of Test	合格

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

2013 年 6 月 7 日
Year Month Day

职称证书



学历证书



近一个月的社保证明

湖北省社会保险参保证明（单位专用）

单位名称:融创物业服务集团有限公司武汉分公司
单位编号:100621017

单位参保险种	企业养老	缴费总人数	719			
参保所在地	武汉市本级	做账期号	202503			
2025年03月, 该单位以下参保缴费人员信息						
序号	姓名	身份证号	个人编号	缴费起止时间		缴费状态
				年/月	年/月	
1	甘露	420102199012191025	10045403569	202410	202503	实缴到账
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

备注:

- 1、社会保障号:中国公民的“社会保障号”为身份证号;外国公民的“社会保障号”为护照号或居留证号。
- 2、本证明信息为打印时单位在参保所属地的参保缴费情况,由参保单位自行保管。因遗失或泄露造成不良后果,由参保单位负责。
- 3、本参保证明出具后3个月内可在“湖北省社保证明验证平台”进行验证。
验证平台: <http://59.175.218.201:8005/template/dzsbzmyz.html>
授权码: 2025 0421 1434 48SS 5SMV

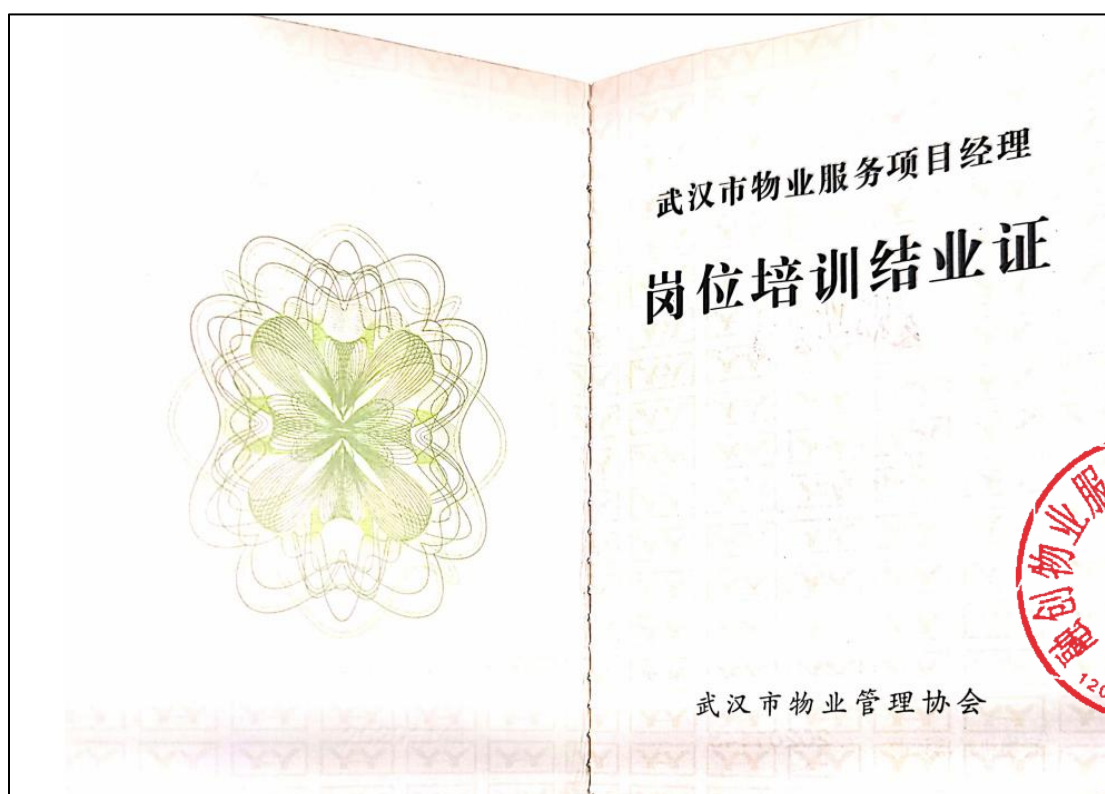
打印时间: 2025年04月21日

第1页/共1页

融创物业服务集团有限公司
 1201040008801

湖北省城镇企业职工社会保险
 参保证明章

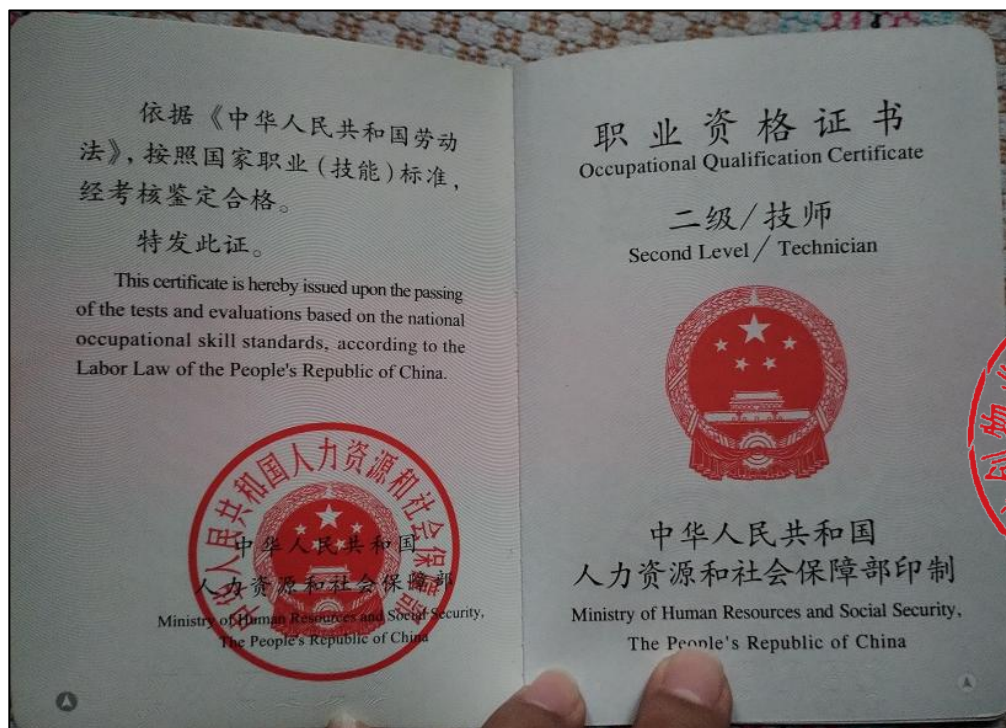
其他证书



(3) 工程主管-吴阿波

资格证书

①二级电工



②中级电工

zscx.osta.org.cn/certificate/consequence?type=2

登录页 深圳市物业管理行... 综合认证结果查询... 保险公司早会企业... 新标签页 深圳市南山区物业... 精品公开课 全国计算机等级考...

ETTC 技能人才评价证书全国联网查询

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	吴阿波
证件类型	居民身份证
证件号码	610425198401232611

证书信息

职业名称	电工	工种名称	
职业技能等级	四级	证书编号	S000010202230003
评价机构	西安市质量安全管理服务行业协会	发证机构	西安市质量安全管理服务行业协会
发证日期	2023-04-12		

以上查询服务由陕西省职业技能鉴定指导中心提供
技能人才评价证书全国联网查询系统提供技术平台

政策指导单位: 人力资源和社会保障部职业能力建设司 网站声明
版权所有: 中国就业培训技术指导中心 人力资源和社会保障部职业技能鉴定中心
技术支持单位: 北京航天情报与信息研究所 电话支持: 010-84661145 网站标识码: bm15000011
京ICP备2021025080号-2 京公网安备11010502045509号

政府网站 找错

职称证书

145

专业名称 **机电一体化**
Speciality

资格名称 **工程师**
Professional Qualification

评审组织 **成都市工程技术电子(电气)专业职称资格专家评审委员会**
Appraisal Organization

评审时间 **2018. 12. 26**
Appraisal Date

批准时间 **2019. 04. 22**
Approval Date

查询码

姓名 **吴阿波**
Full Name

性别 **男**
Sex

身份证号 **610425198401232611**
ID Number

(颁证部门钢印)

学历证书

普通高等学校		
毕 业 证 书		
学生 吴阿波 性别男 ,一九八四年一 月二十三日生, 于二〇一九年三 月 至二〇二二年一 月在本校 机械设计制造及其自动化 网络教育学习, 修完 专升本 科教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业		
校 名: 西南大学	校 长: 张卫民	
证书编号: 106357202205001405	二〇二二年一月八日	
No:100022111199		中华人民共和国教育部学历证书查询网址: http://www.chsi.com.cn

近一个月的社保证明

验证编号:10025042170812730



验证二维码"陕西社会保险"APP

陕西省城镇职工基本养老保险
参保缴费证明

姓名:吴阿波 身份证号:610425198401232611 人员参保关系ID:61000000000002709873 个人编号:61011303990961

现缴费单位名称:融创物业服务集团有限公司西安分公司

序号	缴费年度	缴费月份	个人缴费	对应缴费单位名称	经办机构
1	2024	202410-202412	1440	融创物业服务集团有限公司西安分公司	西安市莲湖区养老保险经办机构
2	2025	202501-202503	1440	融创物业服务集团有限公司西安分公司	西安市莲湖区养老保险经办机构

融创物业服务集团有限公司

陕西省社会保险局

040008801

打印时间:2024-04-21 15:48:50

职工养老保险证明专用章

第1页/共1页

现参保经办机构:西安市莲湖区养老保险经办机构

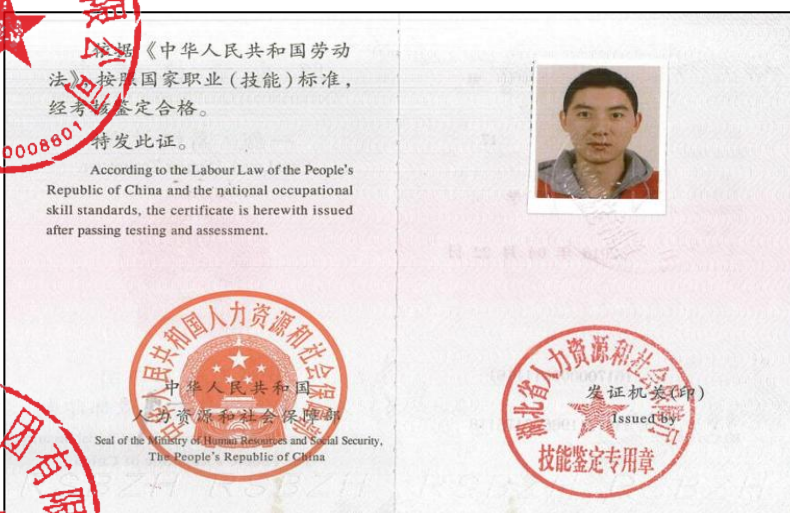
说明: 1、本证明作为陕西省城镇职工基本养老保险参保缴费证明。2、本证明采用电子验证方式,不再加盖鲜章。如需查验真伪,可通过官方渠道验证,下载“陕西社会保险”APP,点击“我要证明—参保证明真伪验证”查验。3、本证明复印有效,验证有效期至2025年06月20日,有效期内验证编号可多次使用。

其他证书



(4) 秩序主管-郑津

资格证书



姓名 Name	郑津	性别 Sex	男	职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level	保安员一级
出生日期 Birth Date	1986 年 7 月 17 日			理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	65.0
文化程度 Educational Level	大学			操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test	71.0
发证日期 Date of Issue	2016 年 04 月 22 日			综合评审成绩 Result of Integrated Test	74.0
证书编号 Certificate No.	1617000000111161			评定成绩 Result of Test	合格
身份证号 ID Card No.	330721198607175118			职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority	2016 年 4 月 22 日

学历证书



其他证书

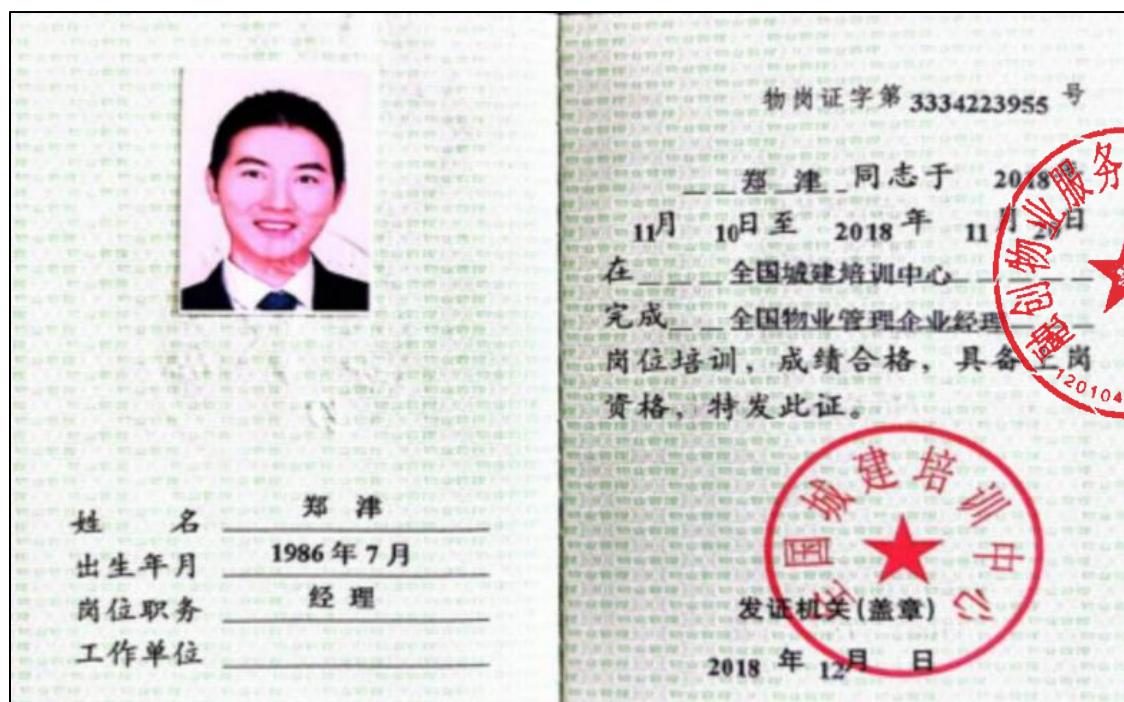
①建（构）筑物消防员证书

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。 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. 中华人民共和国人力资源和社会保障部 Seal of the Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China	职业资格证书 Occupational Qualification Certificate 三级/高级技能 Third Level / Senior Skill Level 中华人民共和国人力资源和社会保障部印制 The Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China
姓名 郑津 性别 男 Name Sex 出生日期 1986 年 07 月 17 日 Birth Date Year Month Day 证书编号 1615600000314113 Certificate No. 身份证号 330721198607175118 ID Card No. 职业技能鉴定专用章 发证机关(印) Issued by	职业(工种)及等级 建(构)筑物消防员 三级 Occupation & Skill Level 理论知识考试成绩 67.0 Result of Theoretical Knowledge Test 操作技能考核成绩 61.0 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 2016 年 05 月 18 日 Year Month Day 职业技能鉴定专用章 NO.17543158

②有退伍军人证



③全国物业管理企业经理证书或全国物业管理项目经理证书



(5) 环境主管-曹莉

资格证书

职业技能等级证书 Certificate of Occupational Skill Level	
本证书由融创物业服务集团有限公司颁发，表明持证人通过本机构组织的职业技能等级认定，具备该职业（工种）相应技能等级水平。 This is to certify that the bearer has demonstrated corresponding competency in this occupation(job) for successful completion of the occupational skill level assessment organized by SUNAC SERVICES. 融创物业服务集团有限公司 发证日期：2023年2月27日 Issue date 证书信息查询网址（Certificate Information）：http://jndj.osta.org.cn/ 机构信息查询网址（Assessment Information）：http://pijg.osta.org.cn/	  姓名：曹莉 Name 证件类型：居民身份证 ID Type 证件号码：120104198611242127 ID No. 职业名称：保洁员 Occupation 工种/职业方向：—— Job 职业技能等级：五级 Skill Level 证书编号：Y000012000026235000207 Certificate No.

职业技能等级证书 Certificate of Occupational Skill Level	
本证书由融创物业服务集团有限公司颁发，表明持证人通过本机构组织的职业技能等级认定，具备该职业（工种）相应技能等级水平。 This is to certify that the bearer has demonstrated corresponding competency in this occupation(job) for successful completion of the occupational skill level assessment organized by SUNAC SERVICES. 融创物业服务集团有限公司 发证日期：2023年2月27日 Issue date 证书信息查询网址（Certificate Information）：http://jndj.osta.org.cn/ 机构信息查询网址（Assessment Information）：http://pijg.osta.org.cn/ No. 00000717	  姓名：曹莉 Name 证件类型：居民身份证 ID Type 证件号码：120104198611242127 ID No. 职业名称：客户服务管理员 Occupation 工种/职业方向：—— Job 职业技能等级：三级 Skill Level 证书编号：Y000012000026223000717 Certificate No.

职称证书

①风景园林中级工程师



②工程造价（市政、公路）中级工程师

天津市专业技术职务 任职资格证书 此证表明持证人具备担任相应 中级 专业技术职务的任职资格	
姓 名:	曹莉
性 别:	女
资 格 名 称:	工程师
系 列:	工程技术
专 业:	工程造价（市政、公路）
评 审 机 构:	天津市工程技术系列市政工程专业中级职称评审委员会
取得资格时间:	2019年12月14日
呈 报 单 位:	天津市东丽区人力资源和社会保障局
身 份 证 号:	120104198611242127
证 书 编 号:	2019C005256
验 证 网 站:	http://hrss.tj.gov.cn
颁 证 机 关:	



学历证书



近一个月的社保证明



天津市社会保险参保证明（单位职工）

单位名称：融创物业服务集团有限公司

组织机构代码：758104444

校验码：W75810444420250422092736

查询日期：202404至202504

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	曹莉	120104198611242127	基本养老保险	202404	202503	12
			失业保险	202404	202503	12
			工伤保险	202404	202503	12

备注：1.如需鉴定真伪，请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>，进入“证明验证真伪”，录入校验码进行甄别。

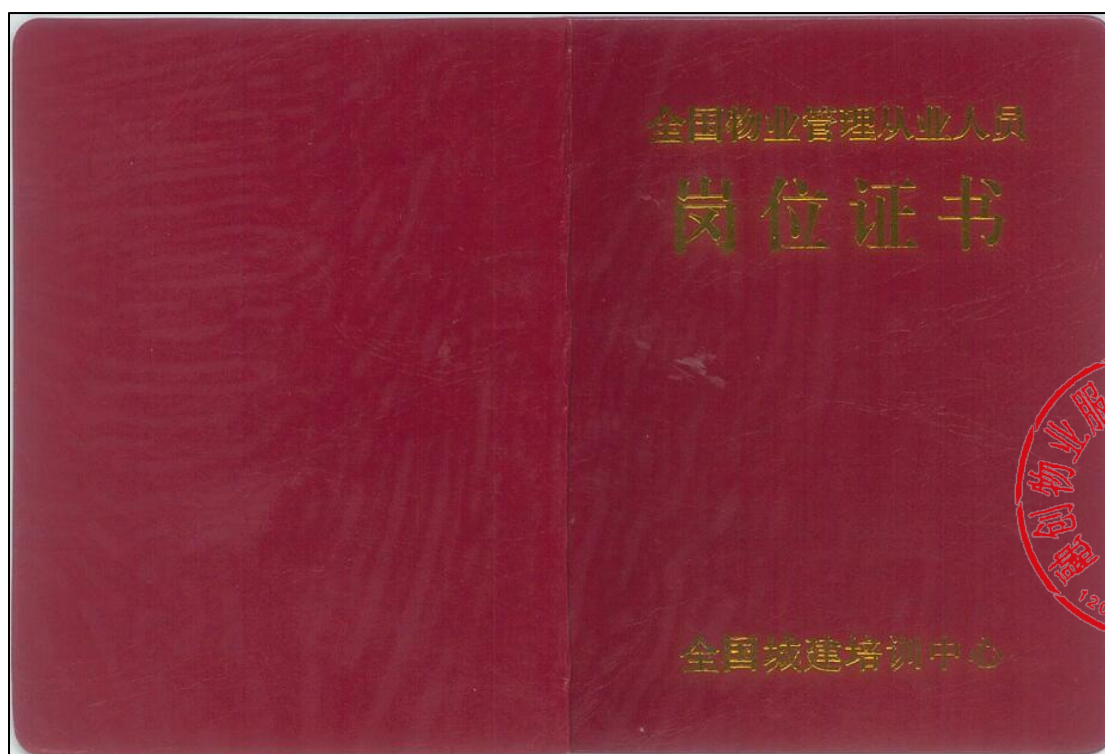
2.为保证信息安全,请妥善保管缴费证明。

打印日期:2025年04月22日



其他证书

①全国物业管理企业经理



②清洁项目经理高级证书



（7）承诺书（格式自拟）

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（祥澜苑、文澜苑）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、我司承诺按《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、我司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。

投标人名称：融创物业服务集团有限公司

日期：2025年4月22日

