

龙华区（祥澜苑、文澜苑）保障房项目物业管理  
服务

投标文件

资信标书

项目编号： 4403922025040100201Y

投标人名称： 长城物业集团股份有限公司

投标人代表： 李妍

投标日期： 2025 年 04 月 21 日

## 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： 长城物业集团股份有限公司

法定代表人： \_\_\_\_\_

授权委托人： 李和平

单位地址： 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼

邮编： 518129

联系电话： 0755-83997188

传真： 0755-83997399

日期： 2025 年 04 月 21 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、保证中标之后不将以任何方式将物业服务的整体项目转让与第三方。

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

10、充分理解和尊重招标人的选择。

投标人名称： 长城物业集团股份有限公司

法定代表人： \_\_\_\_\_

授权委托人： 李和平

企业地址： 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼

邮编： 518129

联系电话： 0755-83997188

传真： 0755-83997399

日期： 2025 年 04 月 21 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 (m <sup>2</sup> )	投标单价B (元/m <sup>2</sup> ·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)：长城物业集团股份有限公司

日期：2025年04月21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	注册年度：1993 年 04 月 01 日 注册编号：440301103347874				
2	注册资本（万元）	8154.40				
3	经营场所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路 5 号坂田国际中心 C2 栋 9 楼、10 楼				
4	有效期	永续经营				
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				
2	批准企业	中华人民共和国住房和城乡建设部				
3	等级	壹级				
4	批准时间及编号	2013年8月19日；建物企【2003】				
5	有效期	长期				
三	物业服务企业概况 (投标人应以其投标 报名的时间为时点统 计并填写相关数据)		总人数	40000人	中级职称人员 人 数	100人
			物业经理或物 业管理员（师）	260人	管理人员	3000人
			固定资产	14953.77万元		
			流动资金	56957.31万元		
四	其他（招标人要求的其他资料或者投标人认为需补充的其他说明）					
1	认证体系	ISO9001 质量管理体系认证			提 供 扫 描 件	
2		ISO14001 环境管理体系认证				
3		ISO45001 职业健康安全体系认证				

注：1、投标人须按要求填写好此表格，可按表格格式扩展。

## 4.1 企业营业执照

### 公司营业执照

统一社会信用代码 914403001922197869		<b>营业执照</b> (副本)			
名称	长城物业集团股份有限公司	成立日期	1993年04月01日		
类型	股份有限公司	住所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼		
法定代表人	陈耀忠	登记机关	 2021年 01月 29日		

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制

### 国家企业信用信息查询截图

国家企业信用信息公示系统  
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

#### 长城物业集团股份有限公司

存续 (在青、开业、在册)

统一社会信用代码: 914403001922197869

注册号:

法定代表人: 陈耀忠

登记机关: 深圳市市场监督管理局龙岗监管局

成立日期: 1993年04月01日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公示信息

#### 营业执照信息

统一社会信用代码: 914403001922197869	企业名称: 长城物业集团股份有限公司
注册号:	法定代表人: 陈耀忠
类型: 股份有限公司	成立日期: 1993年04月01日
注册资本: 8154.400000万人民币	核准日期: 2024年05月28日
登记机关: 深圳市市场监督管理局龙岗监管局	登记状态: 存续 (在青、开业、在册)
住所: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼	

经营范围: 物业管理及其业务咨询; 园林绿化服务; 环境保洁服务; 楼宇机电设备维护; 房地产经纪、物业租售代理、自有物业租赁; 家政服务 (不含限制项目); 日用百货的销售; 国内贸易 (不含专营、专控、专卖商品); 兴办实业 (具体项目另行申报); 楼宇设备设施、建筑智能化、物联网科技、建筑节能产品的技术开发及相关技术服务、技术咨询、技术转让; 计算机数据库管理, 计算机系统分析, 信息技术服务; 网上贸易 (法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营); 从事广告业务 (法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的, 另行办理审批登记后方可经营); 医院后勤管理服务; 旅客票务代理; 集贸市场管理服务; 会议及展览服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 单位后勤管理服务; 护理机构服务 (不含医疗服务); 环境保护监测; 水污染治理; 大气污染治理; 室内空气污染治理; 热力生产和供应; 市政设施管理; 节能管理服务; 噪声与振动控制服务; 大气环境污染防治服务; 食品销售 (仅销售预包装食品)。 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) ^停车场经营与管理; 餐饮服务; 道路清扫服务; 城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务; 化粪池清掏; 有害生物防治; 建筑物清洗服务; 市政公用设施维修、施工, 专业保洁、清洗、消毒服务; 城市建筑垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务; 公路管理与养护; 住宿服务; 劳务派遣服务; 高空外墙清洗; 游泳培训; 游泳池经营管理; 各类工程建设活动; 电气安装服务; 人力资源服务 (不含职业中介活动、劳务派遣服务); 职业中介活动; 养老服务; 城市生活垃圾经营性服务。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见 [https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgnr/djzcj/art/2023/art\\_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html](https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgnr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html)

请登录查看更多信息

### 深圳市市场监督管理局工商查询截图



## 深圳市市场监督管理局 商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

当前位置 | 商事登记簿查询

### 商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

商事主体名称:   全称

验证码:  [重新获取验证码](#)

### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

[基本信息](#) [许可经营信息](#) [发起人信息](#) [成员信息](#) [变更信息](#) [股权质押信息](#) [法院冻结信息](#) [经营异常信息](#) [严重违法失信信息](#)

#### 长城物业集团股份有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403001922197869
注册号:	440301103347874
商事主体名称:	长城物业集团股份有限公司
住所:	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼
法定代表人:	陈耀忠
认缴注册资本(万元):	8154.4
经济性质:	股份有限公司
成立日期:	1993-04-01
营业期限:	永续经营
核准日期:	2024-05-28
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	长城物业集团股份有限公司悠然天地家园管理处, 长城物业集团股份有限公司呼伦贝尔分公司, 长城物业集团股份有限公司威海分公司, 长城物业集团股份有限公司荆门分公司, 长城物业集团股份有限公司坂田街道管理处, 长城物业集团股份有限公司局凯旋君庭管理处, 长城物业集团股份有限公司雅景苑二期锦冠华城物业服务中心, 长城物业集团股份有限公司岳阳分公司, 长城物业集团股份有限公司铅山县分公司, 长城物业集团股份有限公司龙岗海关大厦管理处, 长城物业集团股份有限公司慈溪分公司, 长城物业集团股份有限公司美丽365花园管理处, 长城物业集团股份有限公司阿拉善盟物业服务管理分公司, 长城物业集团股份有限公司济宁分公司, 长城物业集团股份有限公司淮北分公司, 长城物业集团股份有限公司简阳分公司, 长城物业集团股份有限公司唐山玉田分公司, 长城物业集团股份有限公司弋江区分公司, 长城物业集团股份有限公司三门峡分公司, 长城物业集团股份有限公司湘潭分公司, 长城物业集团股份有限公司益阳分公司
备注:	



# 深圳市市场监督管理局 商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

当前位置 | 商事登记簿查询

## 商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

商事主体名称:   全称

验证码:   [重新获取验证码](#)

### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

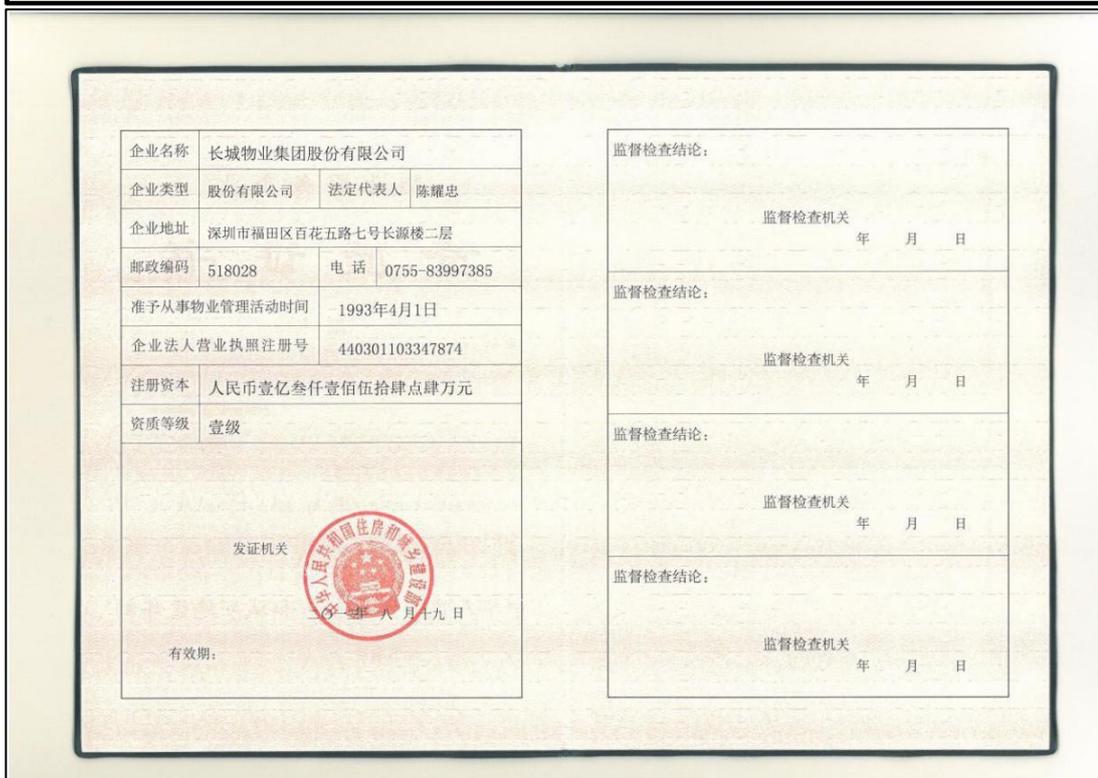
基本信息 **许可经营信息** 发起人信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

#### 长城物业集团股份有限公司的许可经营信息

一般经营项目:	物业管理及其业务咨询；园林绿化服务；环境保洁服务；楼宇机电设备维护；房地产经纪、物业租售代理、自有物业租赁；家政服务（不含限制项目）；日用百货的销售、国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）；楼宇设备设施、建筑智能化、物联网科技、建筑节能产品的技术开发及相关技术服务、技术咨询、技术转让；计算机数据库管理，计算机系统分析，信息技术服务；网上贸易（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；医院后勤管理服务。旅客票务代理；集贸市场管理服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；单位后勤管理服务；护理机构服务（不含医疗服务）；环境保护监测；水污染治理；大气污染治理；室内空气污染治理；热力生产和供应；市政设施管理；节能管理服务；噪声与振动控制服务；大气环境污染防治服务。食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可经营项目:	<b>以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：</b> 停车场经营与管理，餐饮服务；道路清扫服务；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务；化粪池清掏；有害生物防治；建筑物清洁服务，市政公用设施维修、施工，专业保洁、清洗、消毒服务，城市建筑垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务，公路管理与养护，住宿服务，劳务派遣服务，高空外墙清洗，游泳培训、游泳池经营管理。各类工程建设活动；电气安装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；职业中介活动；养老服务；城市生活垃圾经营性服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

 信息打印

## 4.2 物业服务企业资质等级证书-壹级



## 4.3 管理体系认证情况

### 4.3.1 ISO9001 质量管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司  
**质量管理体系认证证书**

编号：02424Q32012379R5M

兹证明

**长城物业集团股份有限公司**  
(统一社会信用代码：914403001922197869)  
(地址：深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼)  
(其它场所请见证书附件)

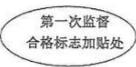
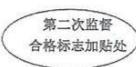
质量管理体系符合标准：  
**GB/T19001-2016/ISO9001:2015**

质量管理体系覆盖范围：  
**\*物业管理服务\***

发证日期：2024-09-05  
证书有效期至：2027-09-04  
初始获证日期：2008-08-27

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

机构印章： 签发(主任)：



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





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





## 深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书附件

编号：02424Q32012379R5M

此附件所列场所属于长城物业集团股份有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼	办公活动
东海花园一期	深圳市福田区香林路28号	物业管理服务
盛世家园二期	深圳市福田区彩云路1号	物业管理服务
安徽大厦创展中心	深圳市福田区深南大道6007号	物业管理服务
长安花园	深圳市福田区百花4路11号	物业管理服务
长福花园	深圳市福田区红荔路5001号	物业管理服务
海印长城二期	深圳市南山区海德三道201号	物业管理服务
成都深长城物业管理有限公司	成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号	办公活动
中房优山居	成都市锦江区岷山路123号	物业管理服务
新南路壹号	上海市松江区新桥镇明兴路528弄	物业管理服务
红木林	北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米	物业管理服务

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方有效)

第1页/共2页

机构印章：



签发(主任)



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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询  
 认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道安托山七路1号福和大厦501  
 The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
 UCC telephone number: (+86 755)83355888  
 Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



### 证书查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 认证结果综合查询

查询条件：证书编号 02424Q32012379R5M 获证组织名称 请输入不少于3个字符

认证范围 国家地区 证书状态 具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

长城物业集团股份有限公司	认证项目/产品类别 质量管理体系认证 (ISO9001)	证书到期日期 2027-09-04
证书编号 02424Q32012379R5M	有效 CNAS	发证机构 深圳环通认证中心有限公司

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 证书详情

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

#### 证书信息

- 证书编号 02424Q32012379R5M
- 颁证日期 2024-09-05
- 初次获证日期 2008-08-27
- 监督次数 0
- 认证项目 质量管理体系认证 (ISO9001)
- 认证依据 GB/T19001-2016/ISO9001:2015
- 认证覆盖的业务范围 物业管理服务
- 是否覆盖多场所 是
- 认证覆盖的场所名称及地址 注册地址:深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 通讯/经营地址:深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 东海花园一期:深圳市福田区香林路28号; 盛管家园二期:深圳市福田区彩云路1号; 安徽大厦创新中心:深圳市福田区深南大道6007号; 长安花园:深圳市福田区百花4路11号; 长福花园:深圳市福田区红荔路5001号; 海印长城二期:深圳市南山区海德三道201号; 成都深长城物业管理有限公司:成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号; 中庚优山悦:成都市锦江区岷山路123号; 新南路壹号:上海市松江区新桥镇明兴路528弄; 红木林:北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米; 天津深长城睿商物业服务有限责任公司:天津滨海新区中新天津生态城和旭路276号天和新乐汇4-1-702; 腾讯管理处:天津开发区第六大街外包服务产业园后环南街9号; 北京深长城物业管理有限公司:北京市朝阳区利泽中一路1号院博雅国际中心A座12层1201; 上海深长城物业管理有限公司:上海市青浦区诸光路虹桥世界中心L2B栋703室; 深圳市深长城商业服务集团有限公司:深圳市龙岗区坂田街道环城南路坂田国际中心C2栋10楼1003; 江西深长城物业管理有限公司:江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道926号; 南昌中洋大厦管理处:南昌市红谷滩区凤凰中大道926号101
- 证书使用的认可标识 CNAS
- 换证日期 2024-09-05

再认证次数 5

证书附件下载

打印

#### 获证组织基本信息

### 4.3.2 ISO14001环境管理体系认证



## 深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书

编号: 02424E32011465R8M

兹证明

**长城物业集团股份有限公司**

(统一社会信用代码: 914403001922197869)

(地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼)

(其它场所请见证书附件)

环境管理体系符合标准:

**GB/T24001-2016/ISO14001:2015**

环境管理体系覆盖范围:

**\*物业管理服务及相关管理活动\***

发证日期: 2024-09-05

证书有效期至: 2027-09-04

初始获证日期: 2006-08-21

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

机构印章:



签发(主任):

第一次监督  
合格标志加贴处

第二次监督  
合格标志加贴处



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

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





## 深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书附件

编号: 02424E32011465R8M

此附件所列场所属于长城物业集团股份有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施:

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼	办公活动
东海花园一期	深圳市福田区香林路28号	物业管理服务及相关管理活动
盛世家园二期	深圳市福田区彩云路1号	物业管理服务及相关管理活动
安徽大厦创展中心	深圳市福田区深南大道6007号	物业管理服务及相关管理活动
长安花园	深圳市福田区百花4路11号	物业管理服务及相关管理活动
长福花园	深圳市福田区红荔路5001号	物业管理服务及相关管理活动
海印长城二期	深圳市南山区海德三道201号	物业管理服务及相关管理活动
成都深长城物业管理有限公司	成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号	办公活动
中房优山居	成都市锦江区岷山路123号	物业管理服务及相关管理活动
新南路壹号	上海市松江区新桥镇明兴路528弄	物业管理服务及相关管理活动
红木林	北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米	物业管理服务及相关管理活动

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效)

第1页/共2页

机构印章:



签发(主任):



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

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



### 证书查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 管理体系认证

查询条件

证书编号: 02424E32011465R8M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: 环境管理体系认证 证书状态: 有效

国家地区: 广东省 深圳市 南山区 南山区

具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

长城物业集团股份有限公司

证书编号: 02424E32011465R8M 有效 CNAS 认证项目: 环境管理体系认证 证书到期日期: 2027-09-04

发证机构: 深圳市环通认证中心有限公司

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马利东路9号 邮编: 100088  
技术支持: 北京中认网信息技术有限公司 热线电话: 010-66738610 服务邮箱: service@caat.com  
京ICP备08002830号-3 京公网安备 11010502035300号

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 证书详情

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

证书信息

- 证书编号: 02424E32011465R8M
- 颁证日期: 2024-09-05
- 初次获证日期: 2006-08-21
- 监督次数: 0
- 认证项目: 环境管理体系认证
- 认证依据: GB/T24001-2016/ISO14001:2015
- 认证覆盖的业务范围: 物业管理服务及相关管理活动
- 原覆盖的场所: 是
- 认证覆盖的场所名称及地址: 注册地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 通讯经营地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 东海花园一期: 深圳市福田区香林路28号; 盛世国际二期: 深圳市福田区彩云路1号; 安物大厦创新中心: 深圳市福田区深南大道6007号; 长安花苑: 深圳市福田区百花4路11号; 长福花园: 深圳市福田区红荔路5001号; 海印长城二期: 深圳市南山区海德三道201号; 成都深长城物业管理有限公司: 成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号; 中京优山居: 成都市锦江区峨山路123号; 新南路壹号: 上海市松江区新桥镇明兴路528弄; 红木林: 北京大兴区黄村锦泰园地铁站A出口向西350米; 天津深长城商物业服务有限责任公司: 天津滨海新区中新天津生态城和加路276号天和新城汇4-1-702; 腾讯管理处: 天津开发区第六大街外包服务产业园怡环南街9号; 北京深长城物业管理有限公司1: 北京市朝阳区利泽中一路1号院博雅国际中心A座12层1201; 上海深长城物业管理有限公司1: 上海市青浦区诸光路虹桥世界中心L2B栋703室; 深圳市深长城商企服务集团有限公司: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路坂田国际中心C2栋10楼1003; 江西深长城物业管理有限公司: 江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道926号; 南昌中洋大厦管理处: 南昌市红谷滩区凤凰中大道926号101
- 证书使用的认可标识: CNAS
- 证书附件下载

获证组织基本信息

- 组织名称: 长城物业集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001922197869

### 4.3.3 ISO45001职业健康安全管理体系认证证书



## 深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书

编号：02424S32011137R&M

兹证明

**长城物业集团股份有限公司**

(统一社会信用代码：914403001922197869)

(地址：深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼)

(其它场所请见证书附件)

职业健康安全管理体系符合标准：

**GB/T45001-2020/ISO45001:2018**

职业健康安全管理体系覆盖范围：

**\*物业管理服务及相关管理活动\***

发证日期：2024-09-05

证书有效期至：2027-09-04

初始获证日期：2008-08-27

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

机构印章：



签发(主任)：

第一次监督  
合格标志加贴处

第二次监督  
合格标志加贴处



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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.uccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询  
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七麓1号裕和大厦601  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755)83355888  
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





## 深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书附件

编号：02424S32011137R8M

此附件所列场所属于长城物业集团股份有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼	办公活动
东海花园一期	深圳市福田区香林路28号	物业管理服务及相关管理活动
盛世家园二期	深圳市福田区彩云路1号	物业管理服务及相关管理活动
安徽大厦创展中心	深圳市福田区深南大道6007号	物业管理服务及相关管理活动
长安花园	深圳市福田区百花4路11号	物业管理服务及相关管理活动
长福花园	深圳市福田区红荔路5001号	物业管理服务及相关管理活动
海印长城二期	深圳市南山区海德三道201号	物业管理服务及相关管理活动
成都深长城物业管理有限公司	成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号	办公活动
中房优山居	成都市锦江区岷山路123号	物业管理服务及相关管理活动
新南路壹号	上海市松江区新桥镇明兴路528弄	物业管理服务及相关管理活动
红木林	北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米	物业管理服务及相关管理活动

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效)

第1页/共2页

机构印章：



签发(主任)：



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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 ( www.uccert.com )，或国家认证认可监督管理委员会官网 ( www.cnca.gov.cn ) 查询  
认证机构联系电话：(+86 755)83355889 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755)83355888  
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiang'an Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



### 证书查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 / 管理体系认证

查询条件: 证书编号: 02424532011137R8M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: 国家地区: 证书状态: 具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息):

**长城物业集团股份有限公司**  
证书编号: 02424532011137R8M 有效 CNAS 认证项目: 中国职业健康安全管理体系认证 证书到期日期: 2027-09-04  
发证机构: 深圳市环通认证中心有限公司

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088  
技术支持: 北京中认信息技术有限公司 热线电话: 010-58738910 服务邮箱: service@caic.com  
京ICP备09082530号-3 京公网安备 11010502035380号

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 / 证书详情

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

证书信息:

- 证书编号: 02424532011137R8M
- 颁证日期: 2024-09-05
- 初次获证日期: 2008-08-27
- 监督次数: 0
- 认证项目: 中国职业健康安全管理体系认证
- 认证依据: GB/T45001-2020/ISO45001:2018
- 认证覆盖的业务范围: 物业管理服务及相关管理活动
- 是否覆盖多场所: 是
- 认证覆盖的场所名称及地址: 注册地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 通讯/经营地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 东海花园一期: 深圳市福田区香林路28号; 盛世园二期: 深圳市福田区彩云路1号; 安融大厦创新中心: 深圳市福田区深南大道6007号; 长安花园: 深圳市福田区百花4路11号; 长福花园: 深圳市福田区红荔路5001号; 海印长城二期: 深圳市南山区海德三道201号; 成都深长城物业管理有限公司: 成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号; 中房优山郡: 成都市锦江区崔山路123号; 新南路壹号: 上海市松江区新桥镇明兴路528弄; 红木林: 北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米; 天津深长城普商物业服务有限责任公司: 天津滨海新区中新天津生态城和旭路276号天和乐汇4-1-702; 腾讯管理处: 天津开发区第六大街外包服务产业园信环南街9号; 北京深长城物业管理有限公司1: 北京市朝阳区利泽中一路1号院博雅国际中心A座12层1201; 上海深长城物业管理有限公司1: 上海市青浦区诸光路虹桥世界中心L2B栋703室; 深圳市深长城高企服务有限公司: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路坂田国际中心C2栋10楼1003; 江西深长城物业管理有限公司: 江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道926号; 南昌中洋大厦管理处: 南昌市红谷滩区凤凰中大道926号101
- 证书使用的认可标识: CNAS
- 颁证日期: 2024-09-05
- 证书附件下载

获证组织基本信息

- 组织名称: 长城物业集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001922197869

## 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	杨化洋	性别	男	年龄	43
职务	项目经理	职称	中级	学历	本科
参加工作时间	2009年9月	从事本职业年限	15年		
资格证书名称及编号	项目经理上岗证/物岗证字第3334254903号	在本项目拟任职务	项目经理		
上年度物业服务评价等级		<input type="checkbox"/> AAA <input type="checkbox"/> AA <input type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> 未参与			
在管和已完成物业服务工作情况					
物业服务负责时间	物业项目名称	项目规模	完成情况		
2023年09月-2024年03月	海口绿地海森林	267600	优秀		
2024年4月-2024年12月	君和名城	142640	优秀		
2025年1月-至今	中国铁建国际城	659800	优秀		

重要提示：

- 1、投标人须随此表附上主要管理人员的职称证书、执业资格证书等相关资料原件扫描件；
- 2、主要管理服务人员介绍（若招标人设有，可自行约定）；
- 3、未经招标人同意，派驻本项目的负责人在本项目服务期内不得更换；
- 4.境外投标人应提供相应的中文译本。

## 5.1具有本科(或以上)学历的



### 学信网学历查验证明

chsi.com.cn/xlcx/xcx/xresult.do?mdid=eyl0gdwpmabw191secud0qvw8ay1qp6

中国高等教育学生信息网(学信网)  
CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

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

中国高等教育学历证书查询 申请学历证书电子注册备案表 网站提醒 谨防学历造假骗局

政策及常识  
高等学校学生学籍学历电子注册办法  
学历电子注册工作流程  
高校学生获得学籍及毕业证书政策  
学历相关知识  
常见问题

姓名：杨化洋	性别：男	
出生日期：1982年10月21日	入学日期：2014年09月01日	
毕(结)业日期：2018年01月31日	学校名称：华中师范大学	
专业：工商管理	学历类别：网络教育	
学制：2.5	学习形式：网络教育	
层次：本科	毕(结)业：毕业	
校(院)长姓名：杨宗凯	证书编号：105117201805005022	

声明

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

## 5.2 具有物业管理企业经理或项目经理相关证书的





物岗证字第 3334254903 号

杨化洋同志于 2019 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 20 日 在全国城建培训中心 完成 全国物业管理企业经理 岗位培训，成绩合格，具备上岗资格，特发此证。

姓名 杨化洋  
出生年月 1982 年 10 月  
岗位职务 经理  
工作单位



### 培 训 成 绩

序号	课程名称	学时	考核形式	成绩
1	物业管理基础及物业管理条例	40	考查	合格
2	物业管理实务(案例分析)	40	考查	合格



考核办公室(盖章)  
2019 年 11 月 日

### 全国城建培训中心查询截图

建筑、房地产、物业管理的专业培训机构 会员登录

全国城建培训中心  
CHINA URBAN CONSTRUCTION TRAINING CENTER

网站首页 | 关于我们 | 证书查询 | 培训中心 | 视频教学 | 考试中心 | 中心党建 | 联系我们



## 证书查询

当前位置: 网站首页 > 证书查询

查询

所有类别证书都在这里查询, 只需要输入您的身份证号即可!

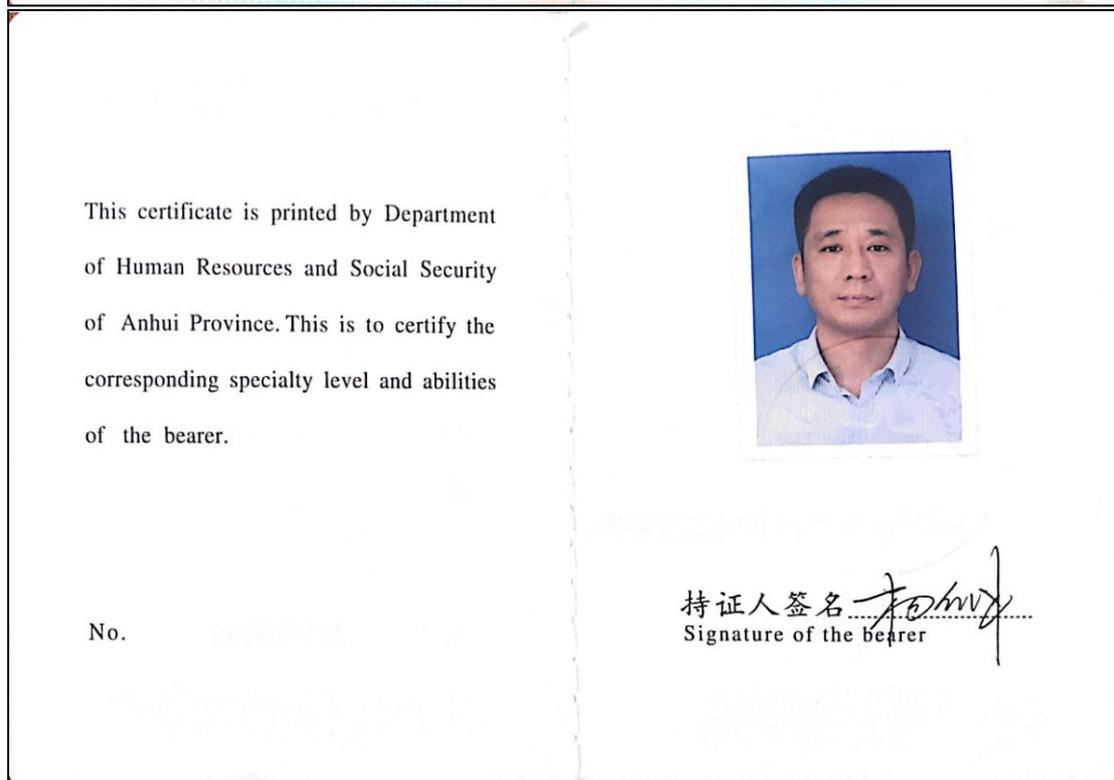
恭喜您获得了:

物业管理从业人员岗位证书	杨化洋	男	1982年10月	经理
--------------	-----	---	----------	----



342425198210215719

### 5.3具有中级或以上环保工程专业职称证书



45

姓名 杨化洋  
Full Name

性别 男  
Sex

出生年月 1982. 10  
Date of Birth

工作单位 淮南市普利建筑安装有  
Working Unit  
限公司

系列名称 工程  
Category Appellation

专业名称 环保工程  
Specialty Appellation

资格名称 工程师  
Qualification Appellation

评审时间 2019 年 12 月  
Appraisal Date



发证机关(章)  
Issued By (Sign)



2020 年 03 月 29 日  
Y M D

全国人力资源和社会保障政务服务平台职称查询截图

The screenshot shows the 'National Human Resources and Social Security Government Service Platform' website. The browser address bar contains the URL: [https://www.12333.gov.cn/portal/service\\_catalog/cert/zcpszscx?pfald=202010190100000001](https://www.12333.gov.cn/portal/service_catalog/cert/zcpszscx?pfald=202010190100000001). The page header includes the national emblem, the text '中华人民共和国人力资源和社会保障部 全国一体化在线政务服务平台 (试运行)', and the slogan '民生为本 人才优先'. The main navigation bar includes '首页', '个人服务', '办事指南', '各地旗舰店', '人社服务电子地图', and '通知公告'. The breadcrumb trail is '在线服务 > 全国职称评审信息查询 (试运行)'. The main content area is titled '全国职称评审信息查询 (试运行)' and features a '收藏' (Favorite) button. A table displays the query results for the user '杨洋'.

姓名	杨洋	证件类型	居民身份证 (户口簿)
证件号码	342*****5719	证书编号	2019Z2056
职称系列	工程技术人才	职称名称和级别	工程技术人才_工程师-中级
评审专业名称	环保工程	发证日期	2019-12-29
评审机构	淮南市工程系列中级专业技术资格评审委员会	发证机构	淮南市人力资源和社会保障局

Page navigation: 上一页 | 1 | 2 | 下一页

## 5.4工作经验证明

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	海口绿地海森林	267600	2023年09月09日
2	君和名城	142640	2023年09月17日
3	中国铁建国际城	659800	2024年12月15日

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。

## 5.2.1海口绿地海森林小区工作经验证明

### 工作经验证明

兹有长城物业集团股份有限公司的杨化洋同志（身份证号：342425198210215719），于2023年09月-2024年03月担任我单位海口绿地海森林小区的项目负责人岗位，该同志具有丰富的住宅类物业管理业绩工作经验，在参与本项目期间，工作尽职，认真负责，得到我方工作人员的一致好评。

特此证明！



附对应物业服务合同

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

“  
信  
酬  
制  
”  
物  
业  
服  
务  
合  
同

海口市绿地海森林小区

项目名称: 海口绿地海森林小区

项目地址: 海口市秀英区海盛路 134 号

委托方: 海口绿地海森林小区业主委员会

受托方: 长城物业集团股份有限公司海南分公司

签订日期: 2023年9月9日

CJZQQHT201801200005-X-01

第 1 页 共 49 页

### 第三章 物业项目基本情况

#### 第一条 物业基本情况

- (一) 物业项目名称：绿地海森林；
- (二) 物业类型：综合（住宅、非住宅、综合）；
- (三) 座落位置：海南省海口市秀英区海盛路134号；
- (四) 物业管理区域四至范围：
- (五) 东至海力路；南至海盛路；
- (六) 西至传桂村；北至文化城；
- (七) 物业管理区域情况信息

总建筑面积	26.76 万	平方米
住宅面积	22.74 万	平方米
商业面积	2687	平方米
地下建筑面积	3.75 万	平方米
共有配套用房面积	412.79	平方米
社区配套用房面积	384.62	平方米
住宅	2292	套
商铺	49	套
地下产权车位	950	个
地面共有产权车位	350	个

物业管理区域划分意见书或规划平面图（如有）详见附件一，物业构成明细（如有）详见附件二。

本合同签署时主要共用部位、建筑物、构筑物、设备及设施的现状描述，详见附件三：《物业承接查验报告》（如有）。

### 第四章 物业服务管理

#### 第一节 物业服务内容

**第二条** 经业主大会决定，乙方应当至少提供以下物业服务内容：

CJZQQHT201801200005-X-01

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

- (一) 物业共用部位、共用设施设备的日常维修、养护和管理；
- (二) 物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集清理和化粪池清理；
- (三) 公共绿地、景观和花草树木的养护管理；
- (四) 秩序维护以及车辆停放管理；
- (五) 协助做好安全防范工作；
- (六) 物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理；
- (七) 本合同及附件约定的其他公共性服务内容。

### 第二节 物业服务标准

第三条 根据本小区《业主大会议事规则》、《业主管理规约》的规定，本合同约定的物业服务标准不低于：

- (一) 信酬制物业管理服务规范和标准。
- (二) 附录一至附录六所示标准。

### 第三节 物业服务工作计划

第四条 由乙方根据上述服务范围、标准和本小区物业管理服务需要，每年十二月三十一日前完成本小区编制下年度物业管理服务年度工作计划并提交甲方。

第五条 乙方编制的年度工作计划应在本小区范围内公示，并征求业主意见，公示不少于5个工作日。

第六条 乙方根据业主提出的修改意见进行修改，并经过小区业主委员会审核确定后的工作计划在小区管理区域内公示不少于5个工作日。

第七条 乙方公示的形式可以通过公众号、微信、小区宣传栏等形式进行。

第八条 乙方每月对上月工作计划完成情况进行总结，未完成的原因进行分析，同时工作计划和计划实施情况在小区内公示，接受业主质询。

## 第五章 财务管理

### 第一节 业主共有资金的设立和收取

第九条 本小区当年的物业服务各项收入（含物业服务费和利用小区公共场地、设备设施经营而产生的收入）设立为小区业主共有资金，和其他业主共有财产委托给乙方进行收取，并最终通过转入甲乙双方的共管账户。

第十条 合同履行期内，业主大会确定的物业服务相关收费标准如下：

收费项目	收费标准	收费说明
住宅物业服务收费标准	2.5元/月/平方米	含公摊
商业物业服务收费标准	3.3元/月/平方米	含公摊
地下车位收费标准	210元/月/辆	含60元车位管理服务费

CJZQQHT201801200005-X-01

海口绿地海森林小区前期物业服务合同

地面临时停车/月租（车位租赁使用费）	3元/5元/8元	90元/月。按海南省指导价收费相关标准执行
产权车位管理服务费	60元/月	
住宅水电	电价0.61元/度，水价3.14元/吨	按海南省合表收费相关标准执行
商业水电	电价0.69元/度，水价5.14元/吨	按海南省合表收费相关标准执行
特种用水	12.00元/吨	按海南省合表收费相关标准执行

**第十一条** 车辆停放服务收费（含停车位使用费和管理服务费）负责停车位的保洁、设施设备运行（含监控）、维修、养护与管理等，不承担停车位停车车辆的看管和车辆损伤及车内财物的保管义务。车辆在小区管理范围内出现刮碰、事故的，乙方应提供监控等相关证据协助业主追责。如对车辆有保管要求，由车位所有权人或使用权人与乙方另行签订保管合同并支付保管费用。

**第十二条** 具体停车场收费标准以物价局审核标准为准。

**第十三条** 依法将住宅变更其他用途的，乙方需按照变更后物业的相应收费标准收取物业服务费。

**第十四条** 物业服务费按照房屋的法定产权建筑面积计算；已办理不动产权证的，以不动产权证记载的建筑面积为准；未办理不动产权证或不动产权证未记载建筑面积的，以物业买卖合同中约定的建筑面积或测绘报告中的数据为准。

**第十五条** 物业服务费采用预缴制，原则上业主应当提前缴纳物业费，可按月缴纳，一次缴费最多不得超出12个月。

业主逾期缴费的，需按本金每日万分之五累加计算（当期应缴纳的总金额 $\times 0.5\% \times$ 违约天数）违约金，该资金属于全体业主所有。

业主应每月15日前缴纳上月度的物业服务费，逾期15日内补缴物业费的，可以免除业主的违约金。业主对加收的违约金有异议的，可以向业主委员会书面申请异议，由业主委员会作出相应决定。

**第十六条** 业主逾期不缴纳物业服务费、水电公摊等相关费用的，乙方应当书面催交，逾期仍不缴纳的，乙方有权依照相关法规进行催缴。乙方不得采取停水停电、限制进出小区、入户、使用电梯等违法违规方式催交物业服务费用。

业主违反约定逾期不支付物业服务费用超过三个月，且经两次以上催告仍不支付的，乙方可以根据相关法规规定在小区范围内显著位置公示。

**第十七条** 在物业服务期限内，如因物价变动、职工最低工资标准等调整导致物业管理成本大幅度上涨，确需提高物业服务费的收费标准的，须经甲乙双方协商后，公示拟调价方案、拟调价理由、成本变动情况等相关资料，充分听取业主意见

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

- (五) 以任何形式(包括文字、电子、音视频等)保存的物业管理服务过程记录;
- (六) 人民法院做出的生效判决(无需遮盖任何个人信息)文本;
- (七) 其他一切与本合同事务相关的各种形式的资料、档案。

**第六十五条** 甲方、乙方应该设立各自固定(或共同使用)的公告栏。张贴各种公告时,应取得张贴过该公告的影像证据;并且尽可能利用网络等科技手段(如微信公众号),实现各种公告常年在网络上公示的目标。

**第六十六条** 无论信息是否公告公示过,均不得拒绝业主对其查阅、抄录、复制的要求。

**第六十七条** 对公告公示和接受业主监督产生的行政办公、人力成本,从业主共有资金中列支。

**第六十八条** 如上述公示活动涉及受益人信息的,甲方、乙方双方均不承担保密义务和责任。

## 第十二章 物业服务期限和服务交接

**第六十九条** 物业服务期限为2年,即自2023年  月  日起至  年  月  日止。

**第七十条** 本合同期限届满前三个月,甲方应当组织召开业主大会会议,就续聘乙方或另行选聘进行表决。如业主大会决定续聘乙方的,应当在物业服务合同期限届满前与乙方续签物业服务合同。业主大会决定另行选聘新的物业服务人的,乙方应当与业主大会选聘的新物业服务人办好交接工作。

物业服务期限届满前,乙方决定不再续签物业服务合同的,应当在物业服务合同期限届满三个月前书面通知甲方。

业主依法决定解聘的,应当提前六十日书面通知乙方。如因解除合同造成乙方损失的,除不可归责于业主的事由外,业主应当赔偿损失。

**第七十一条** 物业服务合同期限届满后,业主大会没有依法做出续聘或者另聘物业服务人的决定,乙方愿意按照本物业服务合同约定继续提供物业服务的,本物业服务合同继续有效,但服务期限为不定期,同时乙方应向甲方移交物业管理相关资料。

任何一方都可以随时解除不定期物业服务合同,但应于提前六十日书面通知对方。

**第七十二条** 乙方应当在本物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后十日内退出物业管理区域,并办理以下移交手续:

- (一) 移交业主共有的物业服务用房、物业管理设施设备用房、经营用房、场地和其他财物;
- (二) 物业承接查验档案;
- (三) 移交提供物业服务期间用业主共有资金购置的属于业主共有的财产;
- (四) 移交预收的物业服务费用或者结余的物业服务资金、住宅专项维修资金及相关费用;

CJZQQHT201801200005-X-01

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

甲方（签章）



代表人：

顾阳林

2023年 9月 9日

乙方（签章）



代表人：

闻凤林

2023年 9月 9日

CJZQQHT201801200005-X-01

## 5.2.2君和名城花园工作经验证明

### 工作经验证明

兹有长城物业集团股份有限公司的杨化洋同志（身份证号：342425198210215719），于2024年4月-2024年12月担任我单位君和名城花园项目的项目负责人岗位，该同志具有丰富的住宅类物业管理业绩工作经验，在参与本项目期间，工作尽职，认真负责，得到我方工作人员的一致好评。

特此证明！

证明单位

2025年4月16日



附对应物业服务合同



## 广州市君和名成花园物业服务合同

### 第一章 总则

#### 第一条 本合同当事人

委托方 (以下称甲方) : 广州市君和名成花园业主委员会

代表人: 熊晓

地址: 广州市黄埔区丰乐北路 128 号

联系电话: 13610320874

指定联系电子邮箱: zdjhmcywh@163.com

受委托方 (以下简称乙方) : 长城物业集团股份有限公司广州分公司

负责人: 熊学伟

注册地址: 广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科兴路 2 号绿地汇创广场

1 栋 26 层 2614 房

联系电话: 020-31527681

指定联系电子邮箱: ccpj1987@cc-pg.cn

#### 第二条 物业基本情况

物业类型: 住宅

座落位置: 广州市黄埔区丰乐北路 128 号

小区占地面积: 27190 平方米, 总建筑面积: 142640 平方米。

其中: 高层住宅: 109338 平方米, 户数: 1152 户;

地下车位数量: 728 个(其中人防车位 0 个、机械车位 0 个); 地面

停车位数量: 34 个;

**第三条** 乙方是业主大会选聘的物业服务企业, 甲方代表业主与乙方签订物业服务合同, 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人, 本物业合同对全体业主均有法律约束力, 业主均应履行本合同, 承担相应的责任。

### 第二章 委托物业服务事项

**第四条** 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理, 包括: 楼盖、屋顶、外墙面 (户外墙



面)、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、一楼大堂及架空层、内外承重墙体、柱、梁、楼板、楼梯间、出入口通道、其他共用部位。

**第五条** 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理,包括:共用的上下水管道、落水管(排水管)、垃圾道(位、站)、共用照明、天线、中央空调、高(加)压水泵、楼内外(地下)消防设施设备、电梯、水(沙)池、闸门(含车闸、人行道闸)、供电线路、照明、道路、绿地、路灯、沟渠、池、井等公益性设施和共用设施设备。

**第六条** 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自行车库、停车场、围墙等。

**第七条** 公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

**第八条** 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理,包括公共场地、房屋建筑物共用部位等(除业户享有专有权的区域外的部分)等。

**第九条** 公共环境卫生,包括房屋共用部位的清洁卫生,公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

**第十条** 交通与车辆停放秩序的管理(露天停车如果启用应当经过业主大会表决)。

**第十一条** 实行24小时封闭式管理,对小区管理范围内的安全防范与监控巡视,配合和协助公安部门做好小区安保工作,为小区业主提供经甲方同意的社区文化娱乐服务。

**第十二条** 管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料(指移交部分)。

**第十三条** 负责向业主和物业使用人收取下列费用:

1.物业服务费收费标准和各项费用的收取标准

1) 住宅:2.6元/平方米/月(不包含梯灯照明、电梯、水泵用电能耗);

2) 地下车库机动车位:150元/个/月、子母位240元/个/月(含清洁耗水、照明耗电)。

3) 露天车位管理费未启用前不收费,启用后收费方案由业主大会另行决定。

2.业主或物业使用人按月交纳物业服务费、代收代缴费用;本项目的物业服务费、代收代缴费用每次交纳时间为每月10日前缴纳当月物业服务费,每月10日前缴纳上月代收代缴费用(若有产生)。

3.业主或物业使用人逾期交纳物业服务费的,从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之一交纳滞纳金;物业使用人不履行交费义务时,由业主承担连带交费责任。

**第十四条** 乙方进场后自筹资金捌拾万元(小写:80万元)(无需返还)、代垫资金视甲方实际需求及甲方返还能力乙方愿垫资相应金额用于小区公共设施设备的整改(具体金额由双方另行书面确定)。代垫资金由甲方公共收益在合同期内无息返还,三年内



BQZZCHT202308180001

面)、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、一楼大堂及架空层、内外承重墙体、柱、梁、楼板、楼梯间、出入口通道、其他共用部位。

**第五条** 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管（排水管）、垃圾道（位、站）、共用照明、天线、中央空调、高（加）压水泵、楼内外（地下）消防设施设备、电梯、水（沙）池、闸门（含车闸、人行道闸）、供电线路、照明、道路、绿地、路灯、沟渠、池、井等公益性设施和共用设施设备。

**第六条** 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自行车库、停车场、围墙等。

**第七条** 公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

**第八条** 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括公共场地、房屋建筑物共用部位等（除业户享有专有权的区域外的部分）等。

**第九条** 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

**第十条** 交通与车辆停放秩序的管理（露天停车如果启用应当经过业主大会表决）。

**第十一条** 实行 24 小时封闭式管理，对小区管理范围内的安全防范与监控巡视，配合和协助公安部门做好小区安保工作，为小区业主提供经甲方同意的社区文化娱乐服务。

**第十二条** 管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料（指移交部分）。

**第十三条** 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业服务费收费标准和各项费用的收取标准

1) 住宅：2.6 元/平方米/月（不包含梯灯照明、电梯、水泵用电能耗）；

2) 地下车库机动车位：150 元/个/月、子母位 240 元/个/月（含清洁耗水、照明耗电）。

3) 露天车位管理费未启用前不收费，启用后收费方案由业主大会另行决定。

2. 业主或物业使用人按月交纳物业服务费、代收代缴费用；本项目的物业服务费、代收代缴费用每次交纳时间为每月 10 日前缴纳当月物业服务费，每月 10 日前缴纳上月代收代缴费用（若有产生）。

3. 业主或物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之一交纳滞纳金；物业使用人不履行交费义务时，由业主承担连带交费责任。

**第十四条** 乙方进场后自筹资金 捌拾 万元（小写：80 万元）（无需返还）、代垫资金 视甲方实际需求及甲方返还能力乙方愿垫资相应金额 用于小区公共设施设备的整改（具体金额由双方另行书面确定），代垫资金由甲方公共收益在合同期内无息返还，三年内



还清。

**第十五条** 公共收益（即利用业主的共有部分产生的收入）30%归乙方，作为提取共用部位、共用设施设备的管理成本（含电费及管理费）和经营酬金。管理成本和经营酬金应当根据客观实际合理确定，提取的费用可随着经营状况相应变动，并通过补充协议或其他合法方式加以明确。除乙方经营成本外70% 归全体业主所有并由业委会统筹使用，各自承担税费。

**第十六条** 乙方提供全域服务（包含公域服务及私域服务）业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出请求时，乙方应提供必要的协助，委托乙方的收费服务项目应明码标价。

**第十七条** 对业主、物业使用人违反《管理规约》、《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、批评、制止、警告、直至报警处理等措施。

**第十八条** 乙方将按本合同规定的管理事项和工作要求，严格遵守有关安全作业的规定，高质量完成各项工作。因乙方工作人员的作业而引致甲方设备、物品、人员或其它损失的，由乙方承担相应的责任。

### 第三章 委托管理服务期限

**第十九条** 本合同为全委包干制，委托物业服务期限为五年，即本物业服务合同期限自2023年09月01日起，至2028年08月31日止。合同到期前三个月，业主委员会应根据有关规定召集发起业主大会，表决续聘或选聘新物业服务企业。如合同到期时同时具备以下两个条件，本合同继续有效：1.乙方同意继续履行本合同；

2.未依法经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总户数过半数的业主同意形成解聘乙方的决议。

如出现本合同未到期，而业主委员会到期换届的情况，则本合同对全体业主和新业主委员会继续有效，原业主委员会在本合同中的权利和义务，由新业主委员会继承和履行。

### 第四章 双方权利义务

**第二十条** 甲乙双方应建立良好沟通机制，指定联系人及指定联系用电子邮箱，通过电子邮件沟通的一切文书视为有效送达，如需变更须提供书面函并得到互邮确认。

**第二十一条** 甲方权利义务

- 1.代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2.制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；



BQZZCHT202306160001

第十章 附则

**第三十六条** 双方约定自本合同生效之日起,根据甲方委托管理服务事项,继续接管本小区。

**第三十七条** 其他未尽事宜双方协商补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与合同具有相同效力。

**第三十八条** 乙方续聘文件和本合同中附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力,但不得修改本合同印制条款的本意。

**第三十九条** 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

**第四十条** 本合同一式三份,甲乙双方各执一份,物业管理行政主管部门(备案)一份,具有同等法律效力。

**第四十一条** 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成时,双方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

**第四十二条** 甲乙双方共同承诺:其是根据中华人民共和国有关法律拥有签署及履行本协议所需要的的各项资质,并保证在协议签订及履行过程中实施的任何行为不违反现行的中华人民共和国法律法规规定(包括但不限于不得在商品交易中,以暴力、威胁手段强买强卖商品、强迫他人提供服务或者强迫他人接受服务等行为)或违背社会公德之情形。否则守约方有权随时单方解除协议的权利,为避免损失的进一步扩大损失,违约方应及时采取消除影响、恢复名誉等补救措施并承担全部法律责任。

(以下无正文内容)

甲方签章:

法定代表人:

或授权签字人:

2023年9月17日

乙方签章:

负责人:

或授权签字人:

2023年9月17日

### 5.2.3中国铁建国际城小区工作经验证明

#### 工作经验证明

兹有长城物业集团股份有限公司的杨化洋同志（身份证号：342425198210215719），于2025年1月-至今担任我单位中国铁建国际城小区项目的项目负责人岗位，该同志具有丰富的住宅类物业管理业绩工作经验，在参与本项目期间，工作尽职，认真负责，得到我方工作人员的一致好评。

特此证明！



附对应物业服务合同

## 物业服务委托合同

甲方：长沙县中国铁建国际城小区第二届业主委员会

地址：长沙县中国铁建国际城 13 栋一楼

联系电话：\_\_\_\_\_

业主委员会主任：\_\_\_\_\_

乙方：长城物业集团股份有限公司湖南分公司

地址：湖南省长沙市芙蓉区东岸街道大河路中交中央公园 D4 区生津街商业 4 栋 4 楼 401 房

联系电话：\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等有关法律规定的规定,甲乙双方在自愿、公平、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对“长沙县中国铁建国际城小区”实行一体化、专业化物业服务签订本合同。

### 第一章 物业项目基本情况

#### 第一条 物业基本情况

1、物业名称：长沙县中国铁建国际城小区

2、物业类型：住宅和商业

3、物业坐落位置：

东至 东七路；南至 社塘路；西至 东六路；北至 螺丝塘路。

4、规划用地面积:184189.26 平方

总建筑面积 65.98 万平方米

其中：住宅 57.43 万平方米，商业及幼儿园配套 2.00 万平方米，地下建筑 6.53 万平

容积率：3.23，绿化率：百分之 40。

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

1



扫描全能王 创建

一期地面车位 438 个，地下车位 782；二期地面车位 680 个，地下车位 923 个

总户数:共 6413 户（一期 2756 户，二期 3657 户），其中住宅 6306 户。

## 第二章 物业服务合同期限

### 第二条 本合同期限为：

1、自 2024 年 12 月 16 日起至 2028 年 12 月 15 日止，试用期半年。试用期内，乙方按约投入到位，提升了小区服务品质，合同自动延续；乙方违背承诺，未能按约投入并取得实际效果的，甲方可以启动程序招标新物业。

2、合同期限届满前 3 个月，甲方、乙方应就是否续约进行协商，并不晚于本合同期限届满前 2 个月续签合同，否则合同期限届满后乙方有权终止履行合同义务。

3、根据国家法律法规规定：物业服务合同期限届满或依法终止的，原物业服务企业撤出物业管理区域，新老物业自行交接，甲方协助并见证。

## 第三章 物业服务内容

### 第四条 本小区物业服务基本内容如下：

1. 负责本小区公共区域内房屋、附属建筑物、构筑物及共用部位、共用设施设备的日常运行，保养及维修服务，保证本小区各种设施设备的正常运行。编制上述公用或共用部位、共用设施设备的年度维修养护计划或大中修方案，经甲方审定后组织实施。

注:共用部位、共用设施设备中属于业主专有面积内的共用部位及共用设施设备，业主有主动申报及配合的义务，同时物业部位自身瑕疵或不属于物业公司原因造成的损失，物业公司不承担责任。

2. 根据法律法规的规定以及甲方的委托，对本小区房屋专项使用维修资金进行账务和现场管理，做到运作规范，账目清晰。

3. 负责本小区公共区域秩序维护服务，对车辆（包括电动车等）停放秩序进行管理。乙方应制定本小区预防电梯事故、火灾、水灾等应急突发事件的预案，明确妥善处置应急事件或紧迫性维修的具体内容。

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

2



4. 负责本小区公共区域清洁卫生服务、小区公共区域绿化养护、景观养护，并做到每日清理。
5. 做好本小区安全防范工作，如发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，配合做好救助工作。
6. 本小区消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等；消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。
7. 按照法律法规和有关约定对本小区业主装饰装修提供管理服务。
8. 公共区域卫生标准、照明标准、绿化标准、服务收费标准等必须向全体业主公示并报甲方备案。
9. 乙方对小区所有委托外包需定期维护保养的项目（如电梯维护年检等），必须制定详细明细表，报甲方备案。甲方安排楼栋长或委员对其进行监督。乙方如未按要求实施定期维护保养情况，甲方有权责令乙方整改到位。
10. 本合同虽未明确约定，但法律法规规定应当由物业服务企业提供服务的内容。

#### 第四章 物业服务质量和标准

**第五条** 双方约定本小区住宅物业的服务项目和标准适用湘价服〔2017〕4号文《湖南省物业服务收费管理办法》和《湖南省住宅物业服务分项目分等级基准价标准》三级服务标准中规定的相应要求。乙方按照 ISO9001 质量管理体系和 ISO14001 环境管理体系，对本项目实施物业服务并提供综合服务。

#### 第五章 物业服务收费

**第六条** 本小区物业服务收费方式为 **包干制**。水电费按政府有关文件规定收取。

在合同期内，乙方不得以亏损为由要求增加费用、侵占公共收益、降低服务标准或减少服务项目。本小区内住宅公共性物业服务费按照法定产权面积计收：

1. 已办理产权证的，以产权证记载的建筑面积为准；
2. 未办理产权证的，按购房合同标明的建筑面积计算。

物业费收取的具体标准如下：

普通住宅：1.5元/平方米·月，

商业部分：2.5元/平方米·月。

住改商的物业，按改变后的实际使用功能类别的管理服务费标准收取。

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

3



**第七条** 依据相关法律法规和长沙市关于住宅小区停车收费的指导办法，合理收取停车费，地面停车费的更改和调节由业主大会批准决定。地面上小区共用区域的停车费收入属于全体业主，乙方可按约定的比例提成管理报酬，剩余金额纳入公共收益账户，补充小区公区维修基金的使用。

**第八条** 本合同物业费的构成为：

1. 人员费用，包括乙方负责本小区的管理服务人员工资、住房公积金和养老、医疗保险等费用。
2. 本小区内物业共用部位、共用设施设备日常运行和维护费用，包括二次供水、加压设备的维护保养费用、电梯的运行维护费用、消防、监控、门禁、智能化等设施的运行维护及电梯检测费用；不包括法律规定应由专项维修资金支出的维修、更新、改造费用。
3. 本小区内清洁卫生费用，包括所需的购置工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、公共管道疏通费、清洁用料费（不包括垃圾处理费和垃圾站改造费用等）环卫所需费用等。
4. 本小区内秩序维护费用，包括维护小区区域秩序所需的器材装备费及通讯设备管理费用、人身保险费及服装费等。其中器材装备不包括共用设备中已包括的监控设备，保安亭，消防设施设备等固定资产投资费用。
5. 本小区内绿化养护费用，包括管理、养护绿化所需的绿化工具购置费、绿化用水费、补苗费、农药化肥费等，不包括绿化更新改造费用。
6. 乙方办公费用和固定资产折旧费用。
7. 乙方在为管理本小区物业项目而承担的管理费用（包含物业费催缴费用）。
8. 乙方组织业主互动活动的费用，业主互动活动每季度不得少于2次。
9. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任的保险费用。
10. 合理利润（含法定税费）。

**第九条** 物业服务费的收取

1. 物业服务费由乙方向业主或物业使用人收取。
2. 业主或物业使用人可按季度（或每月）交纳物业服务费。

**第十条** 业主、装修人或者装饰装修企业，需要乙方提供服务的，应与乙方签订《装饰装修管理服务协议》，乙方应尽责做好监督。装修押金参照2014年4月1日长沙市住房和城乡建设委员会《关于进一步规范我市物业服务收费有关问题

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

4



**第三十一条** 合同期限届满前3个月内,甲乙双方决定续约合同的,应当尽快开展协商,协商草案提交业主大会表决。协商时间长的,超过本合同期限的,在本合同期限届满后三个月内,甲乙双方仍需遵守本合同,继续履行各自的权利和义务。

**第三十二条** 本合同终止后,新物业公司接管本小区物业前,乙方按相关法律法规继续履行本合同规定的权利和义务。

**第三十三条** 如本合同自然终止或按法律法规及本合同中相关约定解除时,乙方应当及时退出小区并搞好交接,甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜,包括物业服务费用的清算、对外签订的各种合同或协议的执行等;甲乙双方应当相互配合,做好物业服务的交接和善后工作。如乙方拒不交接,甲方可扣除全部物业服务合同履行保证金,并申请政府强制执行,乙方造成甲方或业主损失的,甲方有权进行追偿。

## 第十二章 争议解决

**第三十四条** 合同履行过程中发生争议的,双方可以通过友好协商或者向物业所在地居委会或县房屋管理行政部门申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的,应当向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 第十三章 附则

**第三十五条** 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

**第三十六条** 甲方发生换届的,甲方权利和义务由下一届业主委员会继承。

**第三十七条** 本合同签署,即日生效。合同正本连同附件一式8份,甲方、乙方各执3份;交长沙县物监科报备1份,街道办事处存档1份。

甲方(盖章):

授权代表人:

签订日期:



乙方(盖章):

授权代表人:

签订日期:



BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01



## 5.5 社保证明

安徽省单位参保证明

单位名称： 长城物业集团股份有限公司合肥分公司      单位编号： 100563      查询时段： 202404-202504

序号	姓名	性别	身份证号码	基本养老保险		失业保险		工伤保险		备注
				是否参保	缴费时段	是否参保	缴费时段	是否参保	缴费时段	
1	杨化洋	男	342425198210215719	是	202404至202503	是	202404至202503	是	202404至202503	

**重要提示**  
本证明与经办窗口打印的材料具有同等效应

扫二维码或访问安徽省人社厅网站—>在线办事—>便民热点，点击【社会保险凭证在线验真】进入验真网验真。  
注：如有疑问，请至经办归属地社保经办机构咨询。

验真码： 3K71 2061 9773

打印日期：2025-09-10 09:14:22

网上服务专用章

## 6.0 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	267233.20
2	行政管理费用	4105.00
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）	62096.00
4	环境清洁卫生费用	11300.00
5	绿化养护费用	1600.00
6	公共秩序维护费用	1000.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	3845.00
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	1666.66
9	必要的社区文化、体育活动费用	833.34
10	经业主同意的其他费用	1000.00
<b>每月合计</b>	<b>354679.20 元</b>	
<b>全年合计</b>	<b>4256150.40 元</b>	

## 6.1 物业管理服务支出（成本）构成明细报价表（祥澜苑项目）

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	152125.53
2	行政管理费用	2137.22
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）	34128.00
4	环境清洁卫生费用	6100.00
5	绿化养护费用	800.00
6	公共秩序维护费用	500.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	1985.00
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	833.33
9	必要的社区文化、体育活动费用	416.67
10	经业主同意的其他费用	500.00
<b>每月合计</b>	<b>199525.75元</b>	
<b>全年合计</b>	<b>2394309.00元</b>	

## 6.1.1 物业管理服务支出构成明细

1.1 人工费用（单位：152125.53 元/月，下同）

2.1 行政管理费用（单位：2137.22元/月）

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（单位：2137.22元/月）

（2）消防系统（单位：1950.00元/月）

（3）供电及发电系统（单位：900.00元/月）

（4）其他（单位：29140.78元/月）

合计：（单位：34128.00元/月）

4.1 环境清洁卫生费用（单位：6100.00 元/月）

5.1 绿化养护费用（单位：800.00 元/月）

6.1 公共秩序维护费用（单位：500.00 元/月）

7.1 管理设备分摊及固定资产折旧费（单位：1985.00 元/月）

8.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用（单位：833.33 元/月）

9.1 必要的社区文化、体育活动费用（单位：416.67 元/月）

10.1 经业主同意的其他费用（单位：500.00元/月）

1.1至10.1项总计为199525.76 元/月，全年物业服务服务支出（成本）总计为2394309.07 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2.80（元/平方米·月）。

商业5.20（元/平方米·月）。

## 6.1.2 测算依据

### 6.1.2.1 人工费用

职位	定编人数	直接工资				法定福利		全年计提月分摊费用		单人月人工费用总额	月人工费用总额
		月基本工资	伙食补贴	月加班工资	月工资总额	五险一金	工会及培训	法定节假日加班费	其他		
项目经理	1	10000.00	240.00	0.00	10240.00	1006.15	358.40	632.18	237.50	12474.23	12474.23
客服主管	1	5800.00	240.00	0.00	6040.00	1006.15	211.40	366.67	237.50	7861.72	7861.72
客服管家	2	5600.00	240.00	0.00	5840.00	1006.15	204.40	354.02	237.50	7642.07	15284.15
工程技工	2	5800.00	240.00	0.00	6040.00	1006.15	211.40	366.67	237.50	7861.72	15723.43
秩序主管	1	6000.00	240.00	0.00	6240.00	1006.15	218.40	379.31	237.50	8081.36	8081.36
秩序维护员	10	3650.00	240.00	1342.53	5232.53	1006.15	183.14	230.75	237.50	6890.06	68900.64
保洁员	6	3300.00	0.00	0.00	3300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3300.00	19800.00
绿化工	1	4000.00	0.00	0.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	4000.00
<b>小计</b>	<b>24</b>										<b>152125.53</b>

### 6.1.2.2 行政管理费用

项目	计算过程			小计	备注
服装费用	按照：36个月进行分摊			347.22	
通讯及网络费	月份	部数	每月费用		
	1	1	350.00	350.00	
	月份	每月费用	人数		
办公用品费	1	10.00	24	240.00	
办公设备维护费	1	10.00	24	240.00	
交通费	1	300		300.00	
	月份	每月费用			
管家手机通讯费	1	160.00		160.00	
公共关系维护费	1	500.00		500.00	
合计				2137.22	

### 6.1.2.3 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）

项目		计算过程		小计
		月份	每月费用（元/月）	
电梯系统	电梯维保费	1	14000.00	14000.00
给排水系统	生活水泵、污水泵、雨水泵及控制电路、管道维护	1	100.00	100.00
	沟、渠、池、井、管道疏通及污物抽排	1	50.00	50.00
公共照明系统	室内照明器具维护	1	50.00	50.00
	室外照明、景观灯光维护	1	150.00	150.00

消防系统	消防水泵、喷淋泵、稳压泵及其控制电路、管道、闸阀、消防主机、联动柜控制设备	1	1500.00	1500.00	
	日常维护及局部油漆	1	50.00	50.00	
	感应系统维护	1	100.00	100.00	
	通风系统维护费	1	300.00	300.00	
房屋土建本体维护费	维修养护费用含公共标志的维护、小修费用	1	50.00	50.00	
	修补、更换破损路面路基裂缝、起鼓等	1	150.00	150.00	
	景观小品维护	1	50.00	50.00	
	修补、更换破损的内墙面裂缝、起鼓、渗漏等	1	150.00	150.00	
弱电系统	保安监控系统维护	1	300.00	300.00	
	停车场管理系统	1	200.00	200.00	
	门禁系统	1	200.00	200.00	
供配电系统	低压配电系统	1	200.00	200.00	
	低压监控系统	1	200.00	200.00	
	发电机维护	1	500.00	500.00	
<b>公共能耗（水）</b>		<b>月份</b>	<b>用量</b>	<b>单价</b>	<b>小计</b>
公共用水	公共用水	1	100.00	3.48	348.00
	合计	348			
<b>公共能耗（电）</b>		<b>月份</b>	<b>用量</b>	<b>单价</b>	<b>小计</b>
公共用电	公共用电	1	8000.00	0.86	6880.00
	电梯用电	1	10000.00	0.86	8600.00
	合计	15480.00			
<b>合计</b>	<b>34128.00</b>				

#### 6.1.2.4 环境清洁卫生费用

项目	月份/频次	数量/月费用	月小计
环境消杀	1	2000.00	2000.00
垃圾清运	1	3600.00	3600.00
化粪池清掏	1	500.00	500.00
<b>合计</b>		<b>6100.00</b>	

#### 6.1.2.5 绿化养护费用

项目	月费用	合计
绿化化肥、农药等	200.00	200.00
绿植补种	300.00	300.00
绿化维护其他费用	300.00	300.00
<b>合计</b>		<b>800.00</b>

#### 6.1.2.6 公共秩序维护费用

项目	每月费用	月份	小计
对讲机等保安设备维护	300.00	1	300.00
消防演习及宣传费	200.00	1	200.00
<b>合计</b>			<b>500.00</b>

#### 6.1.2.7 管理设备分摊及固定资产折旧费

<b>总计:</b>	<b>71460.00</b>	<b>分3年</b>	<b>1985.00</b>			
(a) 行政办公用品及生活必需品						
序号	项 目	单位	配置	单 价	合 计	备注
			数量	人民币	人民币	
1	办公桌椅	套	5	1000.00	5000.00	
2	会议桌椅	套	1	2000.00	2000.00	
3	打印机	台	1	3000.00	3000.00	

4	电脑（台式）	台	5	3500.00	17500.00	
5	分体空调	台	2	3000.00	6000.00	
6	电话	部	4	300.00	1200.00	
7	组合资料档案柜	套	4	500.00	2000.00	
8	印刷品	批	1	2000.00	2000.00	
9	VI标识	批	1	3000.00	3000.00	
小计		41700.00				
<b>(b) 维修工具</b>						
序号	项 目	单位	配置	单价	合计	备注
			数量	人民币	人民币	
1	固定砂轮机	部	1	1200.00	1200.00	
2	室内管道疏通机	套	1	800.00	800.00	
3	电锤	部	1	1000.00	1000.00	
4	氩弧焊机	套	1	800.00	800.00	
5	电焊机	套	1	1000.00	1000.00	
6	电工工具	套	2	300.00	600.00	
7	高空作业工具	套	1	300.00	300.00	
8	铝合金人字梯	部	1	2000.00	2000.00	
9	潜水泵（380V）	台	1	1500.00	1500.00	
10	潜水泵（220V）	台	1	1200.00	1200.00	
11	手电钻	部	1	500.00	500.00	
12	拖线盘	台	1	800.00	800.00	
13	工具柜	台	2	400.00	800.00	
小 计		12500.00				
<b>(c) 保洁园艺工具</b>						
序号	项 目	单位	配置数量	单价	合计	备注
				人民币	人民币	
1	保洁工具	套	12	200.00	2400.00	
2	6分水管	米	300	3.50	1050.00	

3	工作指示牌	块	10	20.00	200.00	
4	铝合人字梯	部	1	500.00	500.00	
5	胶管	米	300	5.00	1500.00	
6	小枝剪	把	1	30.00	30.00	
7	三齿小锄头	把	1	50.00	50.00	
8	铁锹	把	1	80.00	80.00	
9	锄头(大)	个	1	100.00	100.00	
10	大枝剪	把	1	50.00	50.00	
小计		5960.00				
<b>(d) 护卫、消防器具</b>						
序号	项 目	单位	配置数量	单价	合计	备注
				(人民币)	(人民币)	
1	对讲机	部	5	800.00	4000.00	
2	强光手电	个	4	200.00	800.00	
3	消防工具	套	2	1500.00	3000.00	
4	防爆装备	套	2	1000.00	2000.00	
5	雪糕筒	个	50	30.00	1500.00	
小计		11300.00				
总计		71460.00				

#### 6.1.2.8 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用

项目	保险种类	月费用	备注
保险	公众责任险	833.33	按照500万的千分之二计算
月合计		833.33	

### 6.1.2.9必要的社区文化、体育活动费用

项目	每次/每节的费用	节次	合计	备注:
社区文化活动费	500.00	5	2500.00	每两个月一次
节日点缀装饰费	500.00	5	2500.00	元旦、春节、五一、国庆、中秋
月小计			416.67	

### 6.1.2.19经业主同意的其他费用

月份	月费用	备注
1	500.00	按照500元/月计算

## 6.2 物业管理服务支出（成本）构成明细报价表（文澜苑项目）

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	115107.67
2	行政管理费用	1967.78
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）	27968.00
4	环境清洁卫生费用	5200.00
5	绿化养护费用	800.00
6	公共秩序维护费用	500.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	1860.00
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	833.33
9	必要的社区文化、体育活动费用	416.67
10	经业主同意的其他费用	500.00
<b>每月合计</b>	<b>155153.45元</b>	
<b>全年合计</b>	<b>1861841.40元</b>	

## 6.2.1 物业管理服务支出构成明细

1.1 人工费用（单位：115107.67 元/月，下同）

2.1 行政管理费用（单位：1967.78元/月）

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（单位：150.00元/月）

（2）消防系统（单位：1950.00元/月）

（3）供配电及发电系统（单位：900.00元/月）

（4）其他（单位：24968.00元/月）

合计：（单位：27968.00元/月）

4.1 环境清洁卫生费用（单位：5200.00 元/月）

5.1 绿化养护费用（单位：800.00 元/月）

6.1 公共秩序维护费用（单位：500.00 元/月）

7.1 管理设备分摊及固定资产折旧费（单位：1860.00 元/月）

8.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用（单位：833.33 元/月）

9.1 必要的社区文化、体育活动费用（单位：416.67 元/月）

10.1 经业主同意的其他费用（单位：500.00元/月）

1.1至10.1项总计为 155153.45 元/月，全年物业服务服务支出（成本）

总计为 1861841.41 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 2.80（元/平方米·月）。

商业 5.20（元/平方米·月）。

## 6.2.2 测算依据

### 6.2.2.1 人工费用

职位	定编人数	直接工资				法定福利		全年计提月分摊费用		单人月人工费用总额	月人工费用总额
		月基本工资	伙食补贴	月加班工资	月工资总额	五险一金	工会及培训	法定节假日加班费	其他		
项目经理	1	7500.00	240.00	0.00	7740.00	1006.15	270.90	474.14	237.50	9728.69	9728.69
客服主管	1	5500.00	240.00	0.00	5740.00	1006.15	200.90	347.70	237.50	7532.25	7532.25
客服管家	1	5000.00	240.00	0.00	5240.00	1006.15	183.40	316.09	237.50	6983.14	6983.14
工程技工	1	5800.00	240.00	0.00	6040.00	1006.15	211.40	366.67	237.50	7861.72	7861.72
秩序主管	1	6000.00	240.00	0.00	6240.00	1006.15	218.40	379.31	237.50	8081.36	8081.36
秩序维护员	8	3650.00	240.00	1342.53	5232.53	1006.15	183.14	230.75	237.50	6890.06	55120.51
保洁员	6	3300.00	0.00	0.00	3300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3300.00	19800.00
<b>小计</b>	<b>19</b>										<b>115107.67</b>

### 6.2.2.2 行政管理费用

项目	计算过程			小计	备注
服装费用	按照：36个月进行分摊			277.78	
通讯及网络费	月份	部数	每月费用		
	1	1	350.00	350.00	
	月份	每月费用	人数		
办公用品费	1	10.00	19	190.00	
办公设备维护费	1	10.00	19	190.00	
交通费	1	300.00		300.00	
	月份	每月费用			
管家手机通讯费	1	160.00		160.00	
公共关系维护费	1	500.00		500.00	
合计				1967.78	

### 6.2.2.3 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）

项目		计算过程		小计
		月份	每月费用 (元/月)	
电梯系统	电梯维保费	1	13000.00	13000.00
给排水系统	生活水泵、污水泵、雨水泵及控制电路、管道维护	1	100.00	100.00
	沟、渠、池、井、管道疏通及污物抽排	1	50.00	50.00
公共照明系统	室内照明器具维护	1	50.00	50.00
	室外照明、景观灯光维护	1	150.00	150.00

消防系统	消防水泵、喷淋泵、稳压泵及其控制电路、管道、闸阀、消防主机、联动柜控制设备	1	1500.00	1500.00	
	日常维护及局部油漆	1	50.00	50.00	
	感应系统维护	1	100.00	100.00	
	通风系统维护费	1	300.00	300.00	
房屋土建本体维护费	维修养护费用含公共标志的维护、小修费用	1	50.00	50.00	
	修补、更换破损路面路基裂缝、起鼓等	1	150.00	150.00	
	景观小品维护	1	50.00	50.00	
	修补、更换破损的内墙面裂缝、起鼓、渗漏等	1	150.00	150.00	
弱电系统	保安监控系统维护	1	300.00	300.00	
	停车场管理系统	1	200.00	200.00	
	门禁系统	1	200.00	200.00	
供配电系统	低压配电系统	1	200.00	200.00	
	低压监控系统	1	200.00	200.00	
	发电机维护	1	500.00	500.00	
公共能耗		月份	用量	单价	小计
公共用水	公共用水	1	100.00	3.48	348.00
	合计	348			
公共用电		月份	用量	单价	小计
	公共用电	1	6000.00	0.86	5160.00
	电梯用电	1	6000.00	0.86	5160.00
	合计	10320.00			

合计	27968.00
----	----------

#### 6.2.2.4环境清洁卫生费用

项目	月份/频次	数量/月费用	月小计
环境消杀	1	2000.00	2000.00
垃圾清运	1	2700.00	2700.00
化粪池清掏	1	500.00	500.00
合计		5200.00	

#### 6.2.2.5绿化养护费用

项目	月费用	合计
绿化化肥、农药等	200.00	200.00
绿植补种	300.00	300.00
绿化维护其他费用	300.00	300.00
合计		800.00

#### 6.2.2.6公共秩序维护费用

项目	每月费用	月份	小计
对讲机等保安设备维护	300.00	1	300.00
消防演习及宣传费	200.00	1	200.00
合计			500.00

**6.2.2.7 管理设备分摊及固定资产折旧费**

总计:	66960.00	分3年	1860.00			
<b>(a) 行政办公用品及生活必需品</b>						
序号	项 目	单位	配置	单 价	合 计	备注
			数量	人民币	人民币	
1	办公桌椅	套	4	1000.00	4000.00	
2	会议桌椅	套	1	2000.00	2000.00	
3	打印机	台	1	3000.00	3000.00	
4	电脑(台式)	台	4	3500.00	14000.00	
5	分体空调	台	2	3000.00	6000.00	
6	电话	部	4	300.00	1200.00	
7	组合资料档案柜	套	4	500.00	2000.00	
8	印刷品	批	1	2000.00	2000.00	
9	VI标识	批	1	3000.00	3000.00	
小计		37200.00				
<b>(b) 维修工具</b>						
序号	项 目	单位	配置	单价	合计	备注
			数量	人民币	人民币	
1	固定砂轮机	部	1	1200.00	1200.00	
2	室内管道疏通机	套	1	800.00	800.00	
3	电锤	部	1	1000.00	1000.00	
4	氩弧焊机	套	1	800.00	800.00	
5	电焊机	套	1	1000.00	1000.00	
6	电工工具	套	2	300.00	600.00	
7	高空作业工具	套	1	300.00	300.00	
8	铝合金人字梯	部	1	2000.00	2000.00	
9	潜水泵(380V)	台	1	1500.00	1500.00	
10	潜水泵(220V)	台	1	1200.00	1200.00	
11	手电钻	部	1	500.00	500.00	

12	拖线盘	台	1	800.00	800.00	
13	工具柜	台	2	400.00	800.00	
小 计		12500.00				
<b>(c) 保洁园艺工具</b>						
序号	项 目	单位	配置数量	单价	合计	备注
				人民币	人民币	
1	保洁工具	套	12	200.00	2400.00	
2	6分水管	米	300	3.50	1050.00	
3	工作指示牌	块	10	20.00	200.00	
4	铝合人字梯	部	1	500.00	500.00	
5	胶管	米	300	5.00	1500.00	
6	小枝剪	把	1	30.00	30.00	
7	三齿小锄头	把	1	50.00	50.00	
8	铁锹	把	1	80.00	80.00	
9	锄头（大）	个	1	100.00	100.00	
10	大枝剪	把	1	50.00	50.00	
小计		5960.00				
<b>(d) 护卫、消防器具</b>						
序号	项 目	单位	配置数量	单价	合计	备注
				(人民币)	(人民币)	
1	对讲机	部	5	800.00	4000.00	
2	强光手电	个	4	200.00	800.00	
3	消防工具	套	2	1500.00	3000.00	
4	防爆装备	套	2	1000.00	2000.00	
5	雪糕筒	个	50	30.00	1500.00	
小计		11300.00				
总计		66960.00				

### 6.2.2.8 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用

项目	保险种类	月费用	备注
保险	公众责任险	833.33	按照500万的千分之二计算
月合计		833.33	

### 6.2.2.9 必要的社区文化、体育活动费用

项目	每次/每节的费用	节次	合计	备注:
社区文化活动费	500.00	5	2500.00	每两个月一次
节日点缀装饰费	500.00	5	2500.00	元旦、春节、五一、国庆、中秋
月小计			416.67	

### 6.2.2.19 经业主同意的其他费用

月份	月费用	备注
1	500.00	按照500元/月计算

## 龙华区（祥澜苑、文澜苑）保障房项目物业管理

### 服务

### 投标文件

### 业绩文件

项目编号： 4403922025040100201Y

投标人名称： 长城物业集团股份有限公司

投标人代表： 李和平

投标日期： 2025 年 04 月 21 日

温馨提示：投标人应遵循诚实信用原则，若存在弄虚作假或隐瞒违规事实参与投标的行为，一经查实，将按相关规定处理，若出现表格数据的内容与证明文件内容不一致的，以提供的证明文件为准。

## 1.0企业业绩情况

表一：

1. 企业业绩情况			
序号	合同名称	总建筑面积	合同签订日期或合同限期或在管证明签署日期
1	深圳市南山区悠然天地家园物业服务合同	93423m <sup>2</sup>	2023年04月25日
2	广东省深圳市南山区松坪村三期业主大会物业服务合同	272272.33m <sup>2</sup>	2024年01月01日
3	深圳市锦冠华城物业服务合同	130000m <sup>2</sup>	2024年02月02日
4	深圳市龙华区美丽365花园物业服务合同	194830.5m <sup>2</sup>	2024年04月28日
5	深圳市福田区南天一花园小区物业服务合同	110000m <sup>2</sup>	2024年07月27日

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。

## 1.1 悠然天地家园物业服务合同



XOWYFWHT202304240002

合同编号：号

# 深圳市南山区悠然天地家园 物业服务合同

甲方（业主大会）： 深圳市南山区悠然天地家园业主大会

乙方（物业服务企业）： 长城物业集团股份有限公司





## 第一章 合同主体

**甲方（业主大会）：**广东省深圳市南山区悠然天地家园业主大会

统一社会信用代码：J1440305MH0000QJ33

业主委员会主任：陈洋

通信地址：广东省深圳市南山区南头街道红花园社区悠然天地家园3栋2楼业委会办公室

联系电话：18675525433

邮政编码：518000

**乙方（中标物业服务企业）：**长城物业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914403001922197869

法定代表人：陈耀忠

联系电话：0755-83997011

委托代理人：卢雪莉

联系电话：0755-83997011

通信地址：深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9、10楼

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南头街道悠然天地家园项目（以下简称“本物业管理区域”）的物业服务事宜，协商一致订立本合同。

悠然天地家园业主委员会是广东省深圳市南山区悠然天地家园业主大会的执行机构，为了今后能更好地履行双方职责，甲、乙双方一致确认与同意：除非法律、法规规定必须由广东省深圳市南山区悠然天地家园业主大会在本合同



XQWYFWHT202304240002

中行使的职权外的其它一切权利，全部概括性授权给悠然天地家园业主委员会代为行使，由业主委员会代业主大会行使在本合同中甲方的权利与履行合同约定义务。

## 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：悠然天地家园；

类型：住宅；

坐落位置：深圳市南山区南光路 153 号；

计容建筑面积：约 93423 平方米；

区域四至

东至：南光路；

南至：悠然路；

西至：悠然路、规划路；

北至：深南大道。

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约 150 平方米，位于 3[幢]CD 单元 1 层；

业主委员会办公用房建筑面积约为 20 平方米，位于 3[幢]CD[座]单元 2 层；

物业管理设施设备用房建筑面积为 427.45 平方米，位于 1-9[幢]-1、-2 层设备室、配电室。



XQWYFWHT202304240002

事规则、管理规约；积极协助办理小区业主表决电子投票系统；管理人员按国家规定取得物业管理资格证书和上岗证书。

#### 第四章 物业服务相关费用

##### 第六条 业主共有资金主要包括：

- (一) 共有物业收益；
- (二) 物业专项维修资金；
- (三) 物业管理费；
- (四) 业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- (五) 其他合法收入，包括但不限于：产权明晰之后所产生的收益、孳息、退税、政府奖励或补贴、利息、罚款、违约金（包括但不限于物业服务企业（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）、个人或者企业捐赠、小区历史账面形成的所有资产等。

##### 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大会基本账户（本物业管理区域业主大会开立）。

(一) 对于采用业主共有资金基本账户的，甲方应在本物业管理区域设立独立核算的服务机构。业主大会决定采取其它账户形式时，乙方应无条件接受和配合。

(二) 甲方应在本物业管理区域建立财务管理制度，并负责保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等有关财务资料。当甲方对业主共有资金等其他内容进行审计时，乙方应予以配合，任何人不得转移、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或者依法购买国债外，不得用于其他投



XQWYFWHT202304240002

资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

(五) 关于本物业管理区域人工综合成本：采取人工综合成本，确定年度总额万元（在总额范围内甲方充分尊重并认可乙方薪酬福利体系，乙方可自主确定员工的薪酬标准），其中乙方向甲方申报物业服务的服务标准、岗位及人员数量、岗位单价，该笔费用与业主大会年度预算保持一致，经业主大会通过后执行。

(六) 关于年度预算执行

乙方应每年 11 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，征集业主意见，提交业主大会表决，如表决不通过按上年度预算执行。另乙方于每月 20 日前向业主委员会提交下一月资金费用计划以供审核。除不可抗力外，如因乙方原因超出年度预算，均由乙方自行承担。

(七) 业主共有资金审批权限

1、预算内（年度工作计划内项目）：

经业主大会批准的预算内业务事项及费用支出，均须通过业委会确定的管理平台进行审批，其审批权限按以下标准执行：

(1) 业务 / 合同审批权限

(1.1) 单笔业务/合同金额在 10000 元（含）以下的，由乙方项目经理审核后报业委会执行秘书、会计和业委会负责合同的委员审批；审批后通过协议委托或三方比价的形式确定合作单位。

(1.2) 单笔业务/合同金额在 10000 至 100000 元（含）的，由乙方项目经理审核后报业委会执行秘书、会计和业委会负责合同的委员、副主任/主任审批；审批后通过招标的形式确定合作单位。

(1.3) 单笔业务/合同金额在 100000 元以上的，由乙方项目经理审核后报业委会集体审批（需业委会半数以上委员同意）；审批后通过招标的形式确定合作单位。

(1.4) 业委会对于价格和供应商有异议的可自行组织询价，乙方无条件



XQWYFWMT202304240002

内容，同时甲方有权委托业委会组织相关资金使用项目的招投标，乙方须无条件接受），如因乙方任何私自使用，甲方均不予承认，视同于乙方违约。甲方有权根据乙方的资金使用计划、工作计划对乙方工作进行检查，检查报告经双方确认后向全体业主公示。

#### **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：  
住宅物业为 2.8 元/平方米/月；面价约为 67064.31 平方米；  
商业物业为 5 元/平方米/月；面价约为 2,098.46 平方米；  
会所物业为 5 元/平方米/月；面积约为 1787.11 平方米；  
幼儿园为 2.5 元/平方米/月；面积约为 2,235 平方米。  
本物业管理区域每年应收物业管理费总收入约 255.35 万元。

#### **第十条 物业管理费的支付方式与违约金**

（一）业主应当在每月 15 日前向业主大会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，乙方应积极督促，催费等工作应由乙方承担，甲方仅给予必要配合。经督促后超过三个月仍不支付的，该业主应支付自逾期之日起每日 万分之三 的违约金，支付的违约金归入业主共有资金，同时乙方可按照相关政策法规公示欠费业主的必要信息。

（三）业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业管理费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应及时书面告知乙方。

业主转让物业时，应结清转让之前的物业管理费及专项维修资金，否则，甲方或接受甲方委托的乙方有权依法追缴。

#### **第十一条 物业服务费的提取标准和方式**

从本合同第九条约定的物业管理费（扣除税金）中按下述标准和方式提取乙方的酬金（固定物业服务费），酬金以外的部分用于本合同约定或业主大会



XQWYFWHT202304240002

## 第六章合同时效

### 第二十三条 合同期限

- (一) 本合同期限为 3 年，自 2023 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 11 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。

### 第二十四条 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) 业主共有资金基本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。

### 第二十五条 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。

### 第二十六条 不可抗力的终止

(一) “不可抗力”是指本合同在签订后发生的不能预见、不能避免并且不能克服的，导致甲乙双方部分或全部迟延或不能履行其在本协议项下义务的客观情况。包括但不限于战争、非乙方管理失职造成的火灾、洪水、台风、地震以及政府禁令等。

(二) 不可抗力事件发生后，甲、乙双方应当采取适当措施控制和减少不可抗力事件的影响。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。

### 第二十七条 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，包括物



XQWYFWHT202304240002

(本页无正文，系深圳市南山区南头街道悠然天地家园物业服务合同签字页)

甲方(盖章):

负责人(签名):

2023年4月25日

乙方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

2023年4月25日



陈泽



陈利

附：备案回执

## 深圳市南山区住房和建设局

### 物业服务合同备案回执

回执编号：2023045

长城物业集团股份有限公司：

你司提交的悠然天地家园物业服务合同备案资料收悉，经核实，资料齐全，现予备案，并将有关事项告知如下：

#### 一、合同双方主体

委托方（甲方）：广东省深圳市南山区悠然天地家园业主大会

受托方（物业公司）：长城物业集团股份有限公司

#### 二、项目基本情况

物业类型：住宅、商业、其他；

建筑面积：93423 m<sup>2</sup> 宗地号：T203-0066

#### 三、合同服务期限

2023年5月12日起至2026年5月11日止

#### 四、重要已收材料

- 1、（前期）物业服务合同副本 2、安全防范应急预案
- 3、临时管理规约（前期物业合同备案需提供）

注：此备案为告知性备案，该备案文件合法性由合同双方负责，申请人应该保证所提交材料的真实性和合法性，否则将承担由此引起的一切法律责任。

深圳市南山区住房和建设局

2023年7月10日



附：住建局备案查询截图

今天是2025年4月21日，星期一，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。 IPv6 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 返回主题

项目详情	在管物业企业信息	业主大会和业委会信息	业委会成员信息
项目编号	4403050010040018	宗地号	T203-0066
项目名称	悠然天地家园	项目类型	住宅小区/商住一体
所属行政区	南山区	所属街道	南头街道
所属社区	红花园社区	项目地址	南山区南光路153号
建筑面积	93423	占地面积	30000.4
项目东至	--	项目南至	--
项目西至	--	项目北至	--
竣工日期	2005-08-10 00:00:00	开发建设单位	深圳市悠然天地房地产开发有限公司
入伙日期	2005-08-01 00:00:00	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	杜木兰	是否成立业主大会	是

## 1.2 松坪村三期物业服务合同

广东省深圳市南山区松坪村三期业主大会

### 物业服务合同

服务地址：深圳市南山区松坪街5号（西区）  
松坪街12号（东区）

合同编号：YWHHT2024001

甲 方：广东省深圳市南山区松坪村三期业主大会

乙 方：长城物业集团股份有限公司

签订日期：2024年 | 月 | 日



## 广东省深圳市南山区松坪村三期 物业服务合同

甲方（业主大会）：广东省深圳市南山区松坪村三期业主大会

乙方（物业服务企业）：长城物业集团股份有限公司

### 第一章 合同主体

甲方（业主大会）：广东省深圳市南山区松坪村三期业主大会

统一社会信用代码：J1440305MH0000YT6N

业主委员会主任：杜传道

通信地址：深圳市南山区松坪村三期西区2栋首层

联系电话：0755-8670 8687

邮政编码：518057

乙方（物业服务企业）：长城物业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914403001922197869

法定代表人：陈耀忠

联系电话：0755-83997011

委托代理人：卢雪莉

联系电话：0755-83997011

通信地址：深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9、10楼

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西丽街道松坪村三期项目（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：深圳市南山区松坪村三期；  
类型：住宅小区，商住一体；  
坐落位置：深圳市南山区松坪街5号（西区）、松坪街12号（东区）；  
宗地号：T404-0048, T404-0006；  
容积率：4.9；  
占地面积：47,251.86平方米；  
物业总建筑面积：272,272.33平方米；  
房屋数量：3654套；业主户数：3086户；  
专有建筑面积：205,706.82平方米。  
区域四至  
东至：沙河西路；南至：群芳街和兰苑68栋；  
西至：梅苑综合楼和松坪学校小学部；北至：宝深路。  
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338.05平方米，位于西区1[幢]A[座]单元层室；

业主委员会办公用房建筑面积为30.28平方米，位于西区2[幢]/[座]单元首层层室；

物业管理设施设备用房建筑面积为1998.02平方米，位于/[幢]/[座]/单元/层室。

（注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。）

## 第三条 物业管理区域内信息的公示

### （一）需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；
2. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；
3. 电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；
4. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。
5. 所有相关法律法规规定的需持续公示内容。

上述公示信息如有发生变化,乙方应于该情况发生的 3 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 1 月 10 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 首月 10 日 (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 首月 10 日 (日期) 前向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况;
4. 乙方应当将车位 (库) 的使用情况按月予以公示, 公示内容包括可使用车位、车库的总数, 车位、车库使用信息、系统车辆信息 (月卡/临时卡/其他车辆数量)、超过三次违停的车辆信息 等信息。

### 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)。对房屋建筑结构及其附属设施负有安全使用、检查维护、委托安全鉴定、治理安全隐患的义务, 并保留相关资料; 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护, 检修记录和保养记录齐全。

(二) 公共环境绿化服务, 包括公共绿地、景观和花草树木的养护管理。

(三) 公共清洁卫生服务, 包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集清理和化粪池清理。

(四) 公共秩序维护。

(五) 电梯的日常维护和管理。

(六) 装饰装修管理服务。

(七) 物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、更新费用的账目、共有物业经营等物业档案资料管理。

(八) 业主、物业使用人档案资料管理, 及时更新业主及物业使用人变动的数据, 及时登记新业主及物业使用人的姓名、联系电话等, 及时告知新业主及新物业使用人应遵守小区管理规约等事项, 报送业主委员会备案。

(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) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

(十四) 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（以签订有效的物业服务合同为准）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。

乙方如更换项目负责人，应当及时告知业主委员会并按照《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。

### 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（包括日常专项维修资金）；

(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：物业企业和其它管理人捐赠；业主自愿捐赠；物业服务违约金；业主及物业使用人管理违约金；小区停车收入等。

#### 第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用；

业主共有资金基本账户；

业主共有资金共管账户。

(一) 对于采用业主共有资金基本账户的，乙方应在本物业管理区域设立独立核算的服务机构，甲方按月向乙方支付相关费用。

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

(二) 乙方应在本物业管理区域建立财务管理制度，并负责保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等有关财务资料。当甲方对业主共有资金进行审计时，乙方应予以配合，不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。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\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；
- (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：

[多层住宅]：\_\_\_\_\_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;
- [高层住宅]: 2.5元/平方米/月; 面积约为 205706.82 平方米;
- [商业物业]: 6.3元/平方米/月; 面积约为 4504.48 平方米;
- [幼儿园]: 1.0元/平方米/月; 面积约为 2995.12 平方米;
- [社康中心]: 1.0元/平方米/月; 面积约为 497.09 平方米;
- 物业 \_\_\_\_\_元/平方米/月。

本物业管理区域每年物业管理费总收入约 629.77 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 15 日前 (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 应交费之日 的次月 1 日起每日 万分之三 标准支付违约金。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 (一) 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, 结余或者不足均由本物业管理区域全体业主共同享有或者承担。

- (一) 本项目的物业服务费采用酬金制, 每月 10 日前按照上月实收物业服务费的 8% 计提上月酬金 (各类押金、代收代付款项不纳入酬金计提基数)。
- (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)  /

#### 第十二条 停车位 (库) 的管理服务及相关费用

停车场收费包括: 车位使用费、车位物业管理服务费。

- (一) 住宅区域具体收费标准按照政府规定或该区域业主共同决定的价格进行收取。
- (二) 业主对机动车车辆停放有保管要求的, 与乙方另行约定。
- (三) 乙方签约后甲方授权乙方办理停车场经营许可证变更。甲方委托乙方进行停车场经营管理, 停车场目前收费单价等情况详见《附件 5. 停车位 (库) 管理服务及相关费用协议》。小区月度停车费每月 10 日前按照上月实收金额的 8% 计提上月酬金 (各类押金、代收代付款项不纳入酬金计提基数), 小区月度停车费收入总计约为 55 万元/月。

### 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，乙方可利用共有物业、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 80 万元，其中：

1. 电梯轿厢共 44 个，广告 400 元/月个，1.76 万元/月，19.36 万元/年（按 11 个月计）；

2. 小区出入口广告位 22 个，200 元/月个，4400 元/月，4.8 万/年（按 11 个月计）；

3. 电梯廊道广告位 22 个，广告 100 元/月个，约 2.4 万元/年（按 11 个月计）；

4. 商铺出租位 2 个，1000 元/月个，约 2.4 万/年；

5. 快递柜、售货（水）机、电信网络等场地租赁预估 5000 元/月，5.5 万元/年；

6. 电动机动车、非机动车充电收费 1000 元/月，1.2 万元/年；

7. 车辆闸口广告，200 元/月，0.2 万元/年（按 11 个月计）；

8. 其它包括但不限于基站、场租等公共收益约为 40 万元。

以上以实际情况而定。

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，属本合同总收入的一部分，用于小区物业服务支出、业主大会通过的小区建设及其它法律法规规定的依法支出。每月 10 日前按照上月实收金额的 8% 计提上月酬金（各类押金、代收代付款项不纳入酬金计提基数）。

**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况除外。

**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。

**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  /  并按以下第 (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。

**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  /  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) 对乙方的监督检查可分为平时检查、随机检查、月度、季度和年度检查。月度检查可以是每月检查或隔月检查，但季度和年度为必检、必评。业主委员会可以对乙方服务的每一小项进行检查测评和单项奖罚。业主委员会应当对检查测评和奖罚结果给予不少于一周的公示。

(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）管理服务费、    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) 乙方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。但事先必须得到业主委员会的授权、审批和同意。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。未经业主委员会授权同意，乙方不得对第三方签订任何协议。

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

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

(六) 对业主、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。

(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

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

(十八)乙方应在业主委员会的安排下,依法协助召集业主大会会议的相关工作。

(十九)乙方建立或协助他人建立业主微信群,应先征得业主委员会或业主大会同意。

(二十)乙方签订任何与本项目有关的合同或协议,应先征得业主委员会或业主大会同意,并报送业主委员会备案。

(二十一) 根据法律、法规的规定乙方应履行的其它权利和义务。

#### 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。

### 第六章 合同时效

#### 第二十二条 合同期限

(一)本合同期限为三年,自2024年1月1日至2026年12月31日,其中第一年(至2024年12月31日)为试用期。

(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)乙方试用期期间如有以下情形的:

1. 乙方与投标时的承诺不符;
2. 试用期满在深圳市住建局物业微信公众号物业服务满意度调查连续3个月或年度累计3次评价等级未达到三星级(含三星级)以上;
3. 根据本合同附件4《物业服务标准及测评细则》第六条“物业服务测评细则及违约扣分标准”进行测评,测评连续3个月或年度累计3次扣分在8000分以上;

出现以上情形之一的,甲方有权在试用期满时终止本合同。业主大会决定后,给予乙方不少于三个月书面通知终止合同。乙方无权以任何理由或形式要求赔偿。

(五)在合同到期前三个月发放酬金时,要在乙方顺利交接并有业主委员会盖章的确认书后再发放。

#### 第二十三条 物业交接

(本页无正文,系深圳市南山区西丽街道松坪村三期物业管理区域物业服务合同签字页)

甲方(盖章): 广东省深圳市南山区松坪村三期业主大会

法定代表人(签名): 杜传

委托代理人(签名): 杜传

2020年1月1日

乙方(盖章): 长城物业集团股份有限公司

法定代表人(签名): 程

委托代理人(签名): 程

2024年1月1日

附：备案回执

## 深圳市南山区住房和建设局

### 物业服务合同备案回执

回执编号：2024019

长城物业集团股份有限公司：

你司提交的松坪村三期物业服务合同备案资料收悉，经核实，资料齐全，现予备案，并将有关事项告知如下：

#### 一、合同双方主体

委托方（甲方）：广东省深圳市南山区松坪村三期业主大会

受托方（物业公司）：长城物业集团股份有限公司

#### 二、项目基本情况

物业类型：住宅、商业、其他；

建筑面积：272272.33 m<sup>2</sup>；宗地号：T404-0048, T404-0006

#### 三、合同服务期限

2024年1月1日起至2026年12月31日止

#### 四、重要已收材料

1、（前期）物业服务合同副本 2、安全防范应急预案

3、临时管理规约（前期物业服务合同备案需提供）

注：此备案为告知性备案，该备案文件合法性由合同双方负责，申请人应该保证所提交材料的真实性和合法性，否则将承担由此引起的一切法律责任。

深圳市南山区住房和建设局

2024年3月19日



附：住建局备案查询截图

今天是2025年4月21日，星期一，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。 [IPv6] 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 返回主题

项目详情	在管物业企业信息	业主大会和业委会信息	业委会成员信息
项目编号	4403050030070007	宗地号	T404-0048,T404-0006
项目名称	松坪村三期	项目类型	住宅小区/商住一体
所属行政区	南山区	所属街道	西丽街道
所属社区	松坪山社区	项目地址	深圳市南山区松坪山三期经济适用房西区1A栋1楼2号 商铺
建筑面积	--	占地面积	--
项目东至	--	项目南至	--
项目西至	--	项目北至	--
竣工日期	--	开发建设单位	--
入伙日期	--	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	陈懿伊	是否成立业主大会	是

### 1.3 锦冠华城合同扫描件

合同编号: 号

## 深圳市锦冠华城物业服务合同

甲方（业主大会）：广东省深圳市龙岗区雅景苑二期锦冠华城业主大会

乙方（物业服务企业）：长城物业集团股份有限公司

## 第一章 合同主体

### 甲方（业主大会）

广东省深圳市龙岗区雅景苑二期锦冠华城业主大会

统一社会信用代码：J1440307MH00012830

业主委员会主任：岳正华

通信地址：广东省深圳市龙岗区横岗街道华乐社区锦冠华城会所二楼 201

联系电话：18665333232

邮政编码：518000

### 乙方（物业服务企业）

长城物业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914403001922197869

法定代表人：陈耀忠

联系电话：0755-83997011

委托代理人：卢雪莉

联系电话：0755-83997011

通信地址：深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9、10楼

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，就位于深圳市龙岗区龙岗街道雅景苑二期（锦冠华城）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。

雅景苑二期锦冠华城业主委员会是广东省深圳市龙岗区雅景苑二期锦冠华城业主大会的执行机构，为了今后能更好地履行双方职责，甲、乙双方一致确认与同意：除非法律、法规规定必须由广东省深圳市龙岗区雅景苑二期锦冠华城业主大会在本合同中行使的职权外的其它一切权利，全部概括性授权给雅景苑二期锦冠华城业主委员会代为行使，由业主委员

会代业主大会行使在本合同中甲方的权利与履行合同约定的义务。

## 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:锦冠华城;  
类型:住宅、商业;  
坐落位置:深圳市龙岗区横岗街道红棉一路88号;  
总建筑面积:约13万平方米;  
区域四至:  
东至:莲心路;  
南至:为民路;  
西至:湛宝路;  
北至:红棉路。  
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约200平方米(以规划和实际面积为准),位于会所三楼;

业主委员会办公用房建筑面积60平方米,位于会所二楼;

物业管理设施设备用房建筑面积约为2000平方米(以规划和实际面积为准),位于会所一楼及地下车库;

本物业管理区域的物业管理用房归乙方无偿使用,但乙方交接退场时无条件归还甲方。

### 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. 业主共有物业（包括共有建筑、共有场所、共用设施设备）经营情况；
6. 业主大会或业主委员会要求公示的涉及小区公共利益的其它事项。

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 2 月 10 日前（如遇节假日顺延）向本物业管理区域全体业主公示经业主委员会会议通过的上一年度业主共有资金收支财务决算报告、本年度业主共有资金收支财务预算报告（须提交业主大会审议）；公示时间不少于 15 天；公示方式为：深圳市物业管理信息平台、小区公众号、小区业主群（需获得业主委员会书面认可）及小区显著位置。

2. 乙方应当在每季度首月的 10 日前，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”）核对上一季度本物业管理区域业主共有资金账目收支和结余情况，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. 乙方应当在每季度首月的 15 日前向本物业管理区域全体业主公示上一季度公共水电费用支出情况、业主拖欠物业管理费及专项维修资金、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；公示时间和公示方式同本条款项 1。

4. 乙方应当在每月 10 日前将上一个月停车位的使用情况予以公示，公示内容包括可使用车位的总数，月卡办理数量，备案业主临时车数量、日均空余车位数量等停车位使用信息及业委会要求公示的其它停车场相关信息等。

5. 按时按规公示深圳市住建局所颁布的《深圳市物业小区信息公开指引》中所规定的及小区业主大会或业主委员会要求的其它公开公示的项目。

### **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但不限于以下内容：

- (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) 公共环境绿化的养护和管理；

(三) 公共清洁卫生服务, 物业共用部位和相关场地的清洁卫生, 垃圾的收集清运及雨、污水管道的清洁和疏通。本物业区域没有垃圾房, 物业公司需自配备垃圾清运车辆, 清运垃圾运送到垃圾站, 做到即清即运;

(四) 公共秩序维护, 公共场地的维护管理以及安全防范等各项物业管理区域内安全秩序管理;

(五) 电梯的日常维护和管理;

(六) 装饰装修管理服务;

(七) 物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理;

(八) 业主、物业使用人档案资料管理;

(九) 配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位;

(十) 配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线;

(十一) 配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务;

(十二) 物业使用禁止性行为的管理;

(十三) 对共有物业的巡查, 发现业主、物业使用人违反物业管理规定或管理规约的, 应当及时采取劝阻等措施并报告业委会、相关职能部门处理。

(十四) 配合甲方协调处理物业管理纠纷。

(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《锦冠华城物业服务标准》(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) 本物业管理区域的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(乙方指定的负责人必须是业委会书面确认的负责人, 否则视同乙方违约, 乙方撤换项目经理及管理团队主要人员必须经甲方或业委会的同意, 甲方或业委会也有权要求乙方撤换项目负责人或其他主要管理人员, 乙方应在15日内撤换完毕), 负责本物业管理区域的整体运营和管理。

乙方派驻的项目负责人需大学专科或以上学历, 拥有5年以上10万平米小区项目负责人工作经验, 甲方根据工作表现或绩效考评结果(结合业主满意度测评)向乙方提出更换项

目负责人的要求，乙方应当 15 日内予以更换。

乙方如更换项目负责人，应当至少提前 30 天告知业主委员会，并提交新负责人详细简历及资质证明等资料供业主委员会审核，经业主委员会同意后方可更换，并按照《条例》规定予以公示。

(三) 乙方应当听取甲方、业委会、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) 甲方业委会有权考察乙方派驻本物业管理区域关键岗位员工（包括项目负责人、工程主管、保安主管、客服主管、环卫绿化主管、综合事务主管等）的学历、工作背景及工作相关的职业技能等证书。甲方根据工作表现及绩效考评结果（结合业主满意度测评）可向乙方提出更换关键岗位员工人选的要求，乙方应当 30 日内予以调整。

乙方需遵守、执行本小区业主大会通过的相关文件和业主委员会会议事规则、管理规约；积极协助办理小区业主表决电子投票系统；管理人员按国家规定取得物业管理资格证书和上岗证书。

(五) 乙方需免费提供本项目需要的物业相关管理软件系统，包括但不限于共有资金财务管理软件、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) 其它合法收入，包括但不限于：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，业主违规装修不能退回的装修押金，逾期未交物业费产生的违约金，退税、利息、罚款、违约金、小区历史账面形成的所有资产、各种捐赠款项等。
- (六) 本合同中未列示的，在共有资金管理辦法中有约定的其他收益。

##### 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共管账户。

(一) 对于采用业主共有资金共管账户的，乙方应在本物业管理区域设立独立核算的服务机构，甲方依据经业主大会审议通过的小区年度预算支出的每月支出金额按月向乙方支付相关费用。业主大会决定采取其它账户形式时，乙方应无条件接受和配合。

(二) 乙方应在本物业管理区域建立财务管理制度，并负责保管会计凭证、会计账簿、

使用方案、资金金额、第三方报价等全部内容，同时甲方有权委托业委会组织相关资金使用项目的招投标，乙方须无条件接受），如因乙方任何私自使用，甲方均不予承认，视同于乙方违约。甲方有权根据乙方的资金使用计划、工作计划对乙方工作进行检查，检查报告经双方确认后向全体业主公示。

(十七) 非紧急情况下，乙方使用共有资金购买的物资（包括但不限于：办公用品、标准设备设施、工具、材料、各种耗材等）应遵循公开透明的原则，购买的物资与京东、天猫、淘宝等平台的旗舰店、专营店比，价格应该相对合理。

(十八) 业主共有资金管理和使用必须符合《雅景苑二期（锦冠华城）共有物业和业主共有资金使用与管理办法》、《雅景苑二期（锦冠华城）业主共有资金财务管理制度》的要求。

#### **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]：2.58 元/平方米/月；面积为 84895.81 平方米；

[商业物业]：5.08 元/平方米/月；面积为 15533.83 平方米；

[幼儿园]：1.15 元/平方米/月；面积为 2473.46 平方米。

本物业管理区域每年物业管理费总收入为 3609450.36 元。

#### **第十条 物业管理费的支付方式与违约金**

(一) 业主应当在每月 20 日前向业主共有资金账户支付物业管理费与物业管理专项维修资金。

(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，但催费等主要工作应由乙方承担，甲方仅给予必要配合。经督促后超过三个月仍不支付的，该业主应支付自逾期之日起每日万分之三的违约金，支付的违约金归入业主共有资金，同时双方可按照相关政策法规公示欠费业主的必要信息。

(三) 业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业管理费的，从其约定，业主负连带缴纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应及时书面告知乙方。

业主转让物业时，应结清产权过户之前的物业管理费及专项维修资金，否则，乙方有权依法追缴。

(四) 乙方有权对欠费期超过 3 个月的业主的房号进行公示通报（在小区内公示），或者发送律师函；甲方委托乙方对欠费期超过 12 个月的业主须提起诉讼进行追讨。由此发生的诉讼费、保全费、律师费等均由欠费业主承担。如依据生效的法律文书认定，需要物业服

(二十二) 物业管理用房属全体业主所有, 乙方在本合同内无偿使用。物业管理用房仅限乙方办公和服务小区使用, 未经业主大会同意不得改变其用途。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。乙方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, 因乙方监管不力造成的所有损失, 均由乙方承担, 和甲方无关。

(二十三) 乙方自获取本项目中标通知书发出后 15 个自然日内, 须在本项目设立独立的分支机构(分公司或子公司等形式), 并由分支机构履行物业服务合同相关权利义务, 但涉及物业服务合同的违约责任等乙方应尽的责任应由乙方总公司承担连带责任, 分支机构在本项目执行独立结算, 相关税务、资金等应独立核算, 并严格按照业委会要求履行合同义务, 协助业委会开展本项目物业服务合同和招标文件、投标文件约定服务内容等, 确保全体业主的合法权益。

#### 第二十二条 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

#### 第二十三条 合同期限

本合同期限为 3 年, 自 2024 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日 (以实际进驻时间为准)

(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。

#### 第二十四条 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;

在一周内进行整改，乙方未能逾期未完成整改的，甲方可按照 2000 元/次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，按照 5 万元标准支付违约金。拒不退出物业管理区域的，自收到甲方通知与指定主体交接之日起，按照 2000 元/天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）。

(三) 乙方应严格按照合同、招标文件约定提供质价相符的物业服务，并对每月物业管理费和专项维修资金的收缴率负责，原则上每月物业管理费和专项维修资金的收缴率应不低于 95%，如因乙方原因造成当月物业管理费和专项维修资金的收缴率低于 95%，则按照每低 2 个百分点扣除履约保证金 10000 元，如收缴率低于 70%，则甲方有权扣除全部履约保证金，并立即发起满意度测评，并根据测评结果执行相关合同约定。

(四) 本条约定的违约金归业主共有资金，本条约定的违约金将优先从乙方已缴纳的履约保证金中扣除，扣除全部履约保证金仍不足以弥补甲方损失的，乙方须向甲方业主大会指定账户缴纳赔偿，直至完全弥补甲方损失。

(五) 甲方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，甲方有权聘请审计单位对本小区及乙方在本小区经营的财务收支状况进行审计。

乙方应予以配合审计工作，不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其它与本小区财务收支有关的资料。若乙方出现上述不配合审计的行为，乙方应向甲方支付 2 万元违约金，甲方有权直接从合同履约保证金中扣除。另甲方有权提请业主大会解聘乙方（解除物业服务合同），且无需支付任何违约金及赔偿。

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账户。

(六) 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

(三) 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，甲方有权直接从履约保证金扣除相应的违约金。

#### **第三十四条 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) 因维修保养业主共有物业，暂时停水、停电、停止设施设备使用等情况下造成损失，且已事先告知业主和物业使用人的。

### **第八章 争议解决**

#### **第三十五条 争议解决**

- (一) 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，违约方不承担违约责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。
- (二) 本合同在履行中发生争议，双方可以通过协商和解、向有关行政部门依法申请调解，协商不成的任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### **第九章 附则**

#### **第三十六条 其他约定**

- (一) 双方均应遵守廉洁协议（附件8）。
- (二) 乙方应于本合同签订后 3 个月内，根据本物业管理区域实际情况制定签约当年的预算计划，报甲方审核；以后每年 12 月 20 日前向甲方提交下一年度（日历年）的初步预算报告。乙方需因地制宜，量入为出，合理经营，业主大会不得亏损，如因为乙方经营不善导致亏损，由乙方自行承担。
- (三) 乙方应于本合同签订后，根据业委会通知按时入场开展物业服务工作。如乙方接

到业委会入场通知，逾期3日以上未入场接管物业服务工作，则视同乙方违约，乙方需支付2000元/日的违约金。

(四) 本合同未尽事宜，以及对本合同的任何修改、补充或变更，双方应签订书面补充协议，补充协议、附件与本合同具有同等的法律效力。

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

(六) 本合同正文连同附件共41页，壹式伍份。报区住房和建设部门备案壹份，甲方、乙方各执贰份，均具有同等法律效力。

(七) 本合同经双方法定代表人（负责人）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. 锦冠华城规划平面图（如有）
- 附件2. 锦冠华城物业构成明细（如有）
- 附件3. 锦冠华城物业共用部位、共用设施设备明细（如有）
- 附件4. 锦冠华城物业服务标准
- 附件5. 锦冠华城履约保证金实施细则
- 附件6. 锦冠华城物业服务质量考核评价细则
- 附件7. 锦冠华城停车位管理服务及相关费用协议
- 附件8. 廉洁协议
- 附件9. 本项目物业服务人员架构及主要人员情况表（中标后由物业服务企业提供，不得低于投标文件提交的人员要求，必须足额保质保量提供）

(本页无正文，系深圳市龙岗区龙岗街道锦冠华城物业服务合同签字页)

甲方（盖章）：广东省深圳市龙岗区雅景苑二期锦冠华城业主大会

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：业主大会

2024年 2 月 2 日



乙方（盖章）：长城物业集团股份有限公司

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

2024年 2 月 2 日



附：备案回执

### 物业服务合同备案回执

回执编号：LGF15900072404150001

**长城物业集团股份有限公司：**

你可提交的 锦冠华城 物业服务合同备案资料收悉，经核实，资料齐全，现予备案，并将有关事项告知如下：

#### 一、合同双方主体

委托方（甲方）：广东深深圳市龙岗区雅景苑二期锦冠华城  
业主大会

受托方（物业公司）：长城物业集团股份有限公司

#### 二、项目基本情况

物业类型：住宅小区；建筑面积：130000m<sup>2</sup>；宗地  
号：G08213-34

#### 三、合同服务期限

2024年03月01日起至2027年02月28日止

#### 四、重要已收材料

1. 物业服务合同副本；
2. 安全防范应急预案；
3. 表决结果确认书；
4. 业主大会表决结果公告；
5. 中标通知书；
6. 业主共有资金账户信息公开及大额资金  
监管协议。

注：此备案为告知性备案，该备案文件合法性由合同双方负责，申请人应保证所提交材料的真实性和合法性，否则将承担由此引起的一切法律责任。

深圳市龙岗区住房和建设局  
2024年04月15日



附：住建局备案查询截图

今天是2025年4月21日，星期一，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。 (IPv6) 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 返回主题

项目详情	在管物业企业信息	业主大会和业委会信息	业委会成员信息
项目编号	4403070050070007	宗地号	G08213-34
项目名称	锦冠华城	项目类型	住宅小区/普通住宅小区
所属行政区	龙岗区	所属街道	横岗街道
所属社区	华乐社区	项目地址	深圳市龙岗区横岗街道红棉一路88号锦冠华城
建筑面积	130000	占地面积	37000
项目东至	--	项目南至	--
项目西至	--	项目北至	--
竣工日期	2003-04-24 00:00:00	开发建设单位	深圳市双义发实业股份有限公司
入伙日期	2003-12-10 00:00:00	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	林秀朋	是否成立业主大会	是

### 1.4美丽365花园合同扫描件

合同编号: 号

## 深圳市龙华区美丽365花园物业服务合同

甲方 (业主大会) : 广东省深圳市龙华区美丽365花园业主大会

乙方 (物业服务企业) : 长城物业集团股份有限公司

## 第一章 合同主体

甲方(业主大会): 广东省深圳市龙华区美丽365花园业主大会

统一社会信用代码: J1440309MH0000X451

业主委员会主任: 陈建民

通信地址: 龙华区东环二路美丽365花园C1栋007号业委会办公室

联系电话: 0755-23769510

乙方 (物业服务企业): 长城物业集团股份有限公司

统一社会信用代码: 914403001922197869

法定代表人: 陈耀忠

联系电话: 0755-83997011

委托代理人: 卢雪莉

联系电话: 0755-83997011

通信地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9、10楼

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,就位于深圳市龙华区 龙华 街道 美丽 365 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: 美丽365花园;

类型: 住宅、商业;

坐落位置: 深圳市龙华区龙华街道东环二路170号;

建筑面积: 194830.5平方米;

区域四至如下:

东至：福茂路；

南至：东环二路；

西至：三环路；

北至：清泉路。

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 380 平方米（具体以实际面积为准），位于 C1 [栋] 架空层 006、008、009 室，D2 栋 E 单元架空层 003 室；F2 栋架空层车库房整层，G1、G3 栋架空层整层车库房，H1 栋架空层 005、006、007、008 车库房。

业主委员会办公用房建筑面积为 45 平方米，位于 C1 [栋] 架空层 007 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为约 840 平方米，位于 C1 [栋] 架空层，M2 [栋] C 单元 架空层。

## 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1月15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.乙方应每季度在首月10日(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.乙方应每季度在首月10日(日期)前向本物业管理区域全体业主公示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。

用:

(五) 业主大会决定的或其他合法收入, 包括但不限于: 停车场收入、政府奖励补贴资金、合同押金、违约金, 法院执行款 (如有) 等。

#### **第七条 业主共有资金管理**

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

(一) 对于采用业主共有资金基本账户的, 乙方应在本物业管理区域设立独立核算的服务机构, 甲方按月向乙方支付相关费用。

(二) 乙方应在本物业管理区域建立财务管理制度, 并负责保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等有关财务资料。当甲方对业主共有资金进行审计时, 乙方应予以配合, 不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。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 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:

[无电梯住宅]: 0.8 元/平方米/月; 面积约为148782.53 平方米;

[有电梯住宅]: 1.8 元/平方米/月; 面积约为28463 平方米;

[商业]: 3 元/平方米/月; 面积约为16660.8 平方米;

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

本物业管理区域每年物业管理费总收入约 264.29万元。

### 第九 物业管理费的支付方式与违约

(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, 由乙方负责收缴并进行数据报表整理。

(二) 业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费, 逾期不支付物业管理费的, 乙方应积极督促收缴, 经督促仍不支付的, 可要求该业主按照 每日万分之二 标准向甲方支付违约金, 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账户。

### 第十条 物业服务费的提取标准和方式及使用

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

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

(二) 根据年度业主满意度评价结果, 最高给予乙方奖励 5 万元绩效考核基金, 详见本合同附件 5 物业服务质量考核评价细则。

(三) 乙方的物业管理服务支出包括但不限于以下部分:

- 1.人工费用;
- 2.行政管理费用;
- 3.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用 (含物业共用部位水、电费) ;
- 4.环境清洁卫生费用;
- 5.绿化养护费用;
- 6.公共秩序维护费用;
- 7.管理设备分摊及固定资产折旧费;
- 8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(二) 由乙方办理, 保险费用从包干的物业管理费中支出。

#### **第十七条 业主特约服务收费**

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

### **第五章 双方权利与义务**

#### **第十八条 甲方的权利义务**

- (一) 审核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    日前, 提供符合办公要求的物业服务办公用房, 供乙方无偿使用。
- (六) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。
- (七) 本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾, 减少生活垃圾的产生量, 促进资源节约。
- (八) 配合乙方实施物业服务活动。
- (九) 为乙方履行物业管理安全生产管理职责提供场所, 并且就乙方关于本物业管理区域内安全的报告事项应及时做出响应和处置。
- (十) 法律、法规和本物业管理区域管理规约等物业管理制度的规定的其他权利义务。

#### **第十九条 乙方权利义务**

(一) 根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定, 制订物业服务方案、制度并组织实施, 按照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)管理服务费等费用。

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，上岗人员应进行严格筛选（不得聘用刑事犯罪人员等）并取得相关培训证明及上岗证，相关培训费用由乙方承担。

(十九) 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。

(二十) 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，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失、劳动纠纷等，均由乙方自行承担所有责任。

#### 第二十条 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

#### 第二十一条 合同期限

(一) 本合同期限为叁年，自2024年6月1日至2027年5月31日（以实际进驻时间为准）。

(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。

#### 第二十二条 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。

#### **第二十三条 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。

#### **第二十四条 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。

#### **第二十五条 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**

#### **第二十六条 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。

#### **第二十七条 乙方违约责任**

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约保证金。

(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十天内，甲方应无息归还乙方的履约保证金余额。

### 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、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。如协商不成的，可采取以下第 (一) 方式进行处理：

(一) 向项目所在地的人民法院提起诉讼。

(二) 向深圳市仲裁机构申请仲裁。

## 第九章 附 则

### 第三十二条 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 32页，一式 六份。本合同副本报区住房和建设部门备案份，街道办事处份，甲方份、乙方和管理处各执份，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

(本页无正文，系深圳市龙华区龙华街道街道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) :



2024年4月28日

乙方 (盖章)

法定代表人 (签名) :

委托代理人 (签名) :



2024年4月28日

附：备案回执

## 物业服务合同备案回执

回执编号：LH01WHT (2024) 018

长城物业集团股份有限公司：

你司提交的美丽365花园物业服务合同备案资料收悉，经核实，资料齐全，现予备案，并将有关事项告知如下：

### 一、合同双方主体

委托方（甲方）：广东省深圳市龙华区美丽365花园业主大会

受托方（物业公司）：长城物业集团股份有限公司

### 二、项目基本情况

物业类型：住宅小区；建筑面积：194830.5m<sup>2</sup>；宗地号：A835-0031

### 三、合同服务期限

2024年06月01日起至2027年05月31日止

### 四、重要已收材料

1. 物业服务合同副本；2. 安全防范应急预案。

注：此备案为告知性备案，该备案文件合法性由合同双方负责，申请人应保证所提交材料的真实性和合法性，否则将承担由此引起的一切法律责任。

深圳市龙华区住房和建设局

2024年06月21日



附：住建局备案查询截图

今天是2025年4月21日，星期一，欢迎访问深圳市住房和建设局网站。 IPv6 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

**深圳市住房和建设局** 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 [返回主题](#)

项目详情	在管物业企业信息	业主大会和业委会信息	业委会成员信息
项目编号	4403260010040013	宗地号	A835-0031
项目名称	美丽365花园	项目类型	住宅小区/商住一体
所属行政区	龙华区	所属街道	龙华街道
所属社区	三联社区	项目地址	龙华东环二路170号
建筑面积	194830.5	占地面积	98965.1
项目东至	--	项目南至	--
项目西至	--	项目北至	--
竣工日期	2003-05-31 00:00:00	开发建设单位	深圳市华兴实业有限公司
入伙日期	2003-03-18 00:00:00	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	张鑫	是否成立业主大会	是

## 1.5南天一花园物业服务合同

### 深圳市福田区南天一花园小区物业服务合同

甲方（业主大会）：深圳市福田区南天一花园业主大会



乙方（物业服务企业）：长城物业集团股份有限公司



第一章 合同主体

甲方(业主大会): 深圳市福田区南天一花园业主大会

统一社会信用代码: J1440304MH00002136

业主委员会主任: 乔铁军

通信地址: 深圳市福田区园岭街道南天社区百花三路二号

联系电话: 13823131469

邮政编码: 518100

乙方(物业服务企业): 长城物业集团股份有限公司

统一社会信用代码: 914403001922197869

法定代表人: 陈耀忠

联系电话: 0755-83997399

委托代理人: 徐维明

联系电话: 15889533003

通信地址: 深圳市龙岗区环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼

邮政编码: 518129

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 福田 区 园岭 街道 南天一花园 小区(以下称“本物业服务区域”)的物业服务事宜,协商一致订立本合同。



## 第二章 物业服务区域情况

### 第一条 物业服务区域基本情况

名称: 深圳市福田区南天一花园小区;

类型: 商品房住宅小区;

坐落位置: 深圳市福田区园岭街道南天社区白沙岭百花三路;

占地面积: 36751平方米,绿化面积: 19500平方米,住宅套数: 1140套

建筑面积: 约 11万平方米 (包括宗地号 B215-6 地块红线范围内产权为业主所有或共有的建筑物及其配套设施)

东至: 上步中路;

南至: 百花二路;

西至: 百花三路;

北至: 笋岗西路。本

物业服务区域的基本情况详见合同附件1、2。

### 第二条 物业服务用房

本物业服务区域的物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业服务设施设备用房。

物业服务办公用房、设施设备用房建筑面积为 1038.94平方米,位于一栋、二栋东侧。

业主委员会办公用房位于 2幢 105室;

(注:物业服务用房为多处时,双方可在横线处自行增加内容)

### 第三条 物业服务区域内信息的公示

#### (一) 需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业服务区域予以公示,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.物业所有服务人员姓名、照片、职责。

上述公示信息如有发生变化,乙方应于该情况发生的 7天内在本物业服务区域进行公示。

#### (二) 需定期公示的信息

1.乙方应每季度在第一个月份的 15日前定期与物业服务信息平台共享相关数据的银行(以下简称“数据共享银行”)核对本物业服务区域业主共有资金账目,本物业服务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;

2.乙方应每季度在第一个月份的 15日前向本物业服务区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业服务费与物业专项维修资金使用情况;



3.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、月卡信息,收费价格日期明细等。

4.乙方应当按月予以公示本物业管理区域内,累计两个月及以上未按时缴纳相关费用的房号和所欠款项金额、明细。

### 第三章 物业服务内容和标准

#### 第四条 物业服务内容

本物业服务区域倡导绿色、智慧物业服务,乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业服务质量和水平,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,乙方在本物业服务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;
- (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) 小区封闭式管理、门禁系统的维护和管理;
- (十四) 按照法律、法规的规定和本物业服务区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。

#### 第五条 物业服务标准

(一) 乙方按照本合同双方约定的物业服务标准(详见合同附件 4)提供物业服务,并将物业服务标准在本物业服务区域内进行公示,服务标准参照深圳市政府主管部门制定的 2 级服务标准,且不低于本次招标文件规定的服务标准。

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

乙方拟派项目经理或物管负责人必须有五年以上的物业服务经验,大专以上学历,具有 3 年以上在设有业委会小区的工作经验,具有本单位近 12 个月不间断社保缴纳证明;拟派安全主管须 3 年以上服役经验,有 3 年以上安全主管经验,具有本单位近 12 个月不间断社保缴纳证明;会计人员由甲方自行聘请,其薪酬从共有资金列支,如甲方无会计人选,可委托乙方招聘推荐给甲方面试,经甲方同意后录用,物业



## 第六章 合同时效

### 第二十三条 合同期限

第一条 本合同期限自 2024 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止，如交接迟延，则服务期限从乙方实际进驻之日（或乙方与原物业完成交接之日起，以较晚发生的时间为准）起计算，本合同最长期限不得超过 3 年。但在本合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

（一）合同期内有试用期 6 个月，试用期为正式履行合同开始之日计算直至 6 个月满，业委会在试用期结束后组织业主对乙方的物业服务进行满意度随机调查，参与随机调查的业主占全体业主 10% 以上，如满意度高于 70% 合同自动转为正式合同满意度在 60% 至 70% 之间，罚款 2 万元，并要求整改；满意度低于 60%，合同直接解除。

（二）正式合同的每一个合同年度结束时（一年一次），业委会按本合同第五条第三款组织业主对乙方的物业服务进行满意度随机调查，参与随机调查的业主占全体业主 10% 以上，如满意度高于 70% 合同继续履行；满意度在 60% 至 70% 之间，罚款 2 万元，并要求整改，半年后再次进行满意度考评；满意度低于 60%，合同直接提前解除，乙方不得有异议。

（三）合同期满后，合同自行终止，甲方无须对乙方进行任何补偿。

### 第二十四条 物业交接

（一）甲方会同乙方对物业资料、物业共用部位、物业共用设施设备和物业服务用房等进行查验，查验中发现的问题，应详细记录，并签订有关协议处理解决。

（二）经查验合格的，甲乙双方签订物业承接验收确认书，物业承接验收确认书壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

（三）乙方为现有物业企业的，甲方无须向乙方移交物业资料，且乙方应向甲方移交所有物业资料，由双方共同保管。

乙方为其他物业企业的，乙方应协助甲方向现有物业企业接管下列物业资料：

（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）共用设施设备的安装、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）物业服务记录及物业专项维修资金使用情况；

（5）物业服务所必需的其他资料。

如非甲乙双方的原因不能接管上述资料的，甲乙双方应尽力配合取得相关资料。

（四）如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

### 第二十五条 接管前处理

本合同终止后，在新物业服务企业接管本物业服务区域之前，乙方应当继续提供物业服务，各方的权利义务继续按照本合同执行。

### 第二十六条 不可抗力的终止



(本页无正文，系深圳市福田区园岭街道 南天一花园小区 物业服务区域物业服务合同签订页)

甲方(盖章): 深圳市福田区南天一花园业主大会

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):



2024 年 7 月 27 日

乙方(盖章): 长城物业集团股份有限公司

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):



2024 年 7 月 27 日



附：备案回执

# 深圳市福田区住房和建设局

回执编号：深福建物合（2024）57号

## 物业服务合同备案回执

长城物业集团股份有限公司：

你司提交的南天一花园（宗地号：B215-6）物业服务合同备案资料收悉，经核实，资料齐全，现予备案，并将有关事项告知如下：

### 一、合同双方主体

委托方（甲方）：广东省深圳市福田区南天一花园业主大会

受托方（物业公司）：长城物业集团股份有限公司

### 二、合同服务期限

2024年08月01日起至2027年07月31日止



注：此备案为告知性备案，该备案文件合法性由合同双方负责，申请单位应保证所提交材料的真实性和合法性，否则将承担由此引起的一切法律责任。

附：住建局备案查询截图

今天是2025年4月21日，星期一，欢迎访问深圳市住房和建设局网站。 IPv6 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 返回主题

项目详情	在管物业企业信息	业主大会和业委会信息	业委会成员信息
项目编号	4403040020080001	宗地号	B215-0006
项目名称	南天一花园	项目类型	住宅小区/普通住宅小区
所属行政区	福田区	所属街道	园岭街道
所属社区	南天社区	项目地址	园岭街道百花三路二号
建筑面积	110000	占地面积	36751
项目东至	--	项目南至	--
项目西至	--	项目北至	--
竣工日期	1989-11-30 00:00:00	开发建设单位	深圳市城建集团
入伙日期	1989-12-01 00:00:00	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	陈茂友	是否成立业主大会	是

## 2.0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	海口绿地海森林	267600	2023年09月09日
2	君和名城	142640	2023年09月17日
3	中国铁建国际城	659800	2024年12月15日

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。

## 2.1海口绿地海森林小区工作经验证明

### 工作经验证明

兹有长城物业集团股份有限公司的杨化洋同志（身份证号：342425198210215719），于2023年09月-2024年03月担任我单位海口绿地海森林小区的项目负责人岗位，该同志具有丰富的住宅类物业管理业绩工作经验，在参与本项目期间，工作尽职，认真负责，得到我方工作人员的一致好评。

特此证明！



附对应物业服务合同

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

“  
信  
酬  
制  
”  
物  
业  
服  
务  
合  
同

海口市绿地海森林小区

项目名称: 海口绿地海森林小区

项目地址: 海口市秀英区海盛路 134 号

委托方: 海口绿地海森林小区业主委员会

受托方: 长城物业集团股份有限公司海南分公司

签订日期: 2023年9月9日

第 1 页 共 49 页

CJZQQHT201801200005-X-01

扫描全能王

### 第三章 物业项目基本情况

#### 第一条 物业基本情况

- (一) 物业项目名称：绿地海森林；
- (二) 物业类型：综合（住宅、非住宅、综合）；
- (三) 座落位置：海南省海口市秀英区海盛路134号；
- (四) 物业管理区域四至范围：
- (五) 东至海力路；南至海盛路；
- (六) 西至传桂村；北至文化城；
- (七) 物业管理区域情况信息

总建筑面积	26.76 万	平方米
住宅面积	22.74 万	平方米
商业面积	2687	平方米
地下建筑面积	3.75 万	平方米
共有配套用房面积	412.79	平方米
社区配套用房面积	384.62	平方米
住宅	2292	套
商铺	49	套
地下产权车位	950	个
地面共有产权车位	350	个

物业管理区域划分意见书或规划平面图（如有）详见附件一，物业构成明细（如有）详见附件二。

本合同签署时主要共用部位、建筑物、构筑物、设备及设施的现状描述，详见附件三：《物业承接查验报告》（如有）。

### 第四章 物业服务管理

#### 第一节 物业服务内容

第二条 经业主大会决定，乙方应当至少提供以下物业服务内容：

CJZQQHT201801200005-X-01

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

- (一) 物业共用部位、共用设施设备的日常维修、养护和管理；
- (二) 物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集清理和化粪池清理；
- (三) 公共绿地、景观和花草树木的养护管理；
- (四) 秩序维护以及车辆停放管理；
- (五) 协助做好安全防范工作；
- (六) 物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理；
- (七) 本合同及附件约定的其他公共性服务内容。

### 第二节 物业服务标准

第三条 根据本小区《业主大会议事规则》、《业主管理规约》的规定，本合同约定的物业服务标准不低于：

- (一) 信酬制物业管理服务规范和标准。
- (二) 附录一至附录六所示标准。

### 第三节 物业服务工作计划

第四条 由乙方根据上述服务范围、标准和本小区物业管理服务需要，每年十二月三十一日前完成本小区编制下年度物业管理服务年度工作计划并提交甲方。

第五条 乙方编制的年度工作计划应在本小区范围内公示，并征求业主意见，公示不少于5个工作日。

第六条 乙方根据业主提出的修改意见进行修改，并经过小区业主委员会审核确定后的工作计划在小区管理区域内公示不少于5个工作日。

第七条 乙方公示的形式可以通过公众号、微信、小区宣传栏等形式进行。

第八条 乙方每月对上月工作计划完成情况进行总结，未完成的原因进行分析，同时工作计划和计划实施情况在小区内公示，接受业主质询。

## 第五章 财务管理

### 第一节 业主共有资金的设立和收取

第九条 本小区当年的物业服务各项收入（含物业服务费和利用小区公共场地、设备设施经营而产生的收入）设立为小区业主共有资金，和其他业主共有财产委托给乙方进行收取，并最终通过转入甲乙双方的共管账户。

第十条 合同履行期内，业主大会确定的物业服务相关收费标准如下：

收费项目	收费标准	收费说明
住宅物业服务收费标准	2.5元/月/平方米	含公摊
商业物业服务收费标准	3.3元/月/平方米	含公摊
地下车位收费标准	210元/月/辆	含60元车位管理服务费

CJZQQHT201801200005-X-01

海口绿地海森林小区前期物业服务合同

地面临时停车/月租（车位租赁使用费）	3元/5元/8元	90元/月。按海南省指导价收费相关标准执行
产权车位管理服务费	60元/月	
住宅水电	电价0.61元/度，水价3.14元/吨	按海南省合表收费相关标准执行
商业水电	电价0.69元/度，水价5.14元/吨	按海南省合表收费相关标准执行
特种用水	12.00元/吨	按海南省合表收费相关标准执行

**第十一条** 车辆停放服务收费（含停车位使用费和管理服务费）负责停车位的保洁、设施设备运行（含监控）、维修、养护与管理等，不承担停车位停车车辆的看管和车辆损伤及车内财物的保管义务。车辆在小区管理范围内出现刮碰、事故的，乙方应提供监控等相关证据协助业主追责。如对车辆有保管要求，由车位所有权人或使用权人与乙方另行签订保管合同并支付保管费用。

**第十二条** 具体停车场收费标准以物价局审核标准为准。

**第十三条** 依法将住宅变更其他用途的，乙方需按照变更后物业的相应收费标准收取物业服务费。

**第十四条** 物业服务费按照房屋的法定产权建筑面积计算；已办理不动产权证的，以不动产权证记载的建筑面积为准；未办理不动产权证或不动产权证未记载建筑面积的，以物业买卖合同中约定的建筑面积或测绘报告中的数据为准。

**第十五条** 物业服务费采用预缴制，原则上业主应当提前缴纳物业费，可按月缴纳，一次缴费最多不得超出12个月。

业主逾期缴费的，需按本金每日万分之五累加计算（当期应缴纳的总金额 $\times 0.5\% \times$ 违约天数）违约金，该资金属于全体业主所有。

业主应每月15日前缴纳上月度的物业服务费，逾期15日内补缴物业费的，可以免除业主的违约金。业主对加收的违约金有异议的，可以向业主委员会书面申请异议，由业主委员会作出相应决定。

**第十六条** 业主逾期不缴纳物业服务费、水电公摊等相关费用的，乙方应当书面催交，逾期仍不缴纳的，乙方有权依照相关法规进行催缴。乙方不得采取停水停电、限制进出小区、入户、使用电梯等违法违规方式催交物业服务费用。

业主违反约定逾期不支付物业服务费用超过三个月，且经两次以上催告仍不支付的，乙方可以根据相关法规规定在小区范围内显著位置公示。

**第十七条** 在物业服务期限内，如因物价变动、职工最低工资标准等调整导致物业管理成本大幅度上涨，确需提高物业服务费的收费标准的，须经甲乙双方协商后，公示拟调价方案、拟调价理由、成本变动情况等相关资料，充分听取业主意见

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

- (五) 以任何形式(包括文字、电子、音视频等)保存的物业管理服务过程记录;
- (六) 人民法院做出的生效判决(无需遮盖任何个人信息)文本;
- (七) 其他一切与本合同事务相关的各种形式的资料、档案。

**第六十五条** 甲方、乙方应该设立各自固定(或共同使用)的公告栏。张贴各种公告时,应取得张贴过该公告的影像证据;并且尽可能利用网络等科技手段(如微信公众号),实现各种公告常年在网络上公示的目标。

**第六十六条** 无论信息是否公告公示过,均不得拒绝业主对其查阅、抄录、复制的要求。

**第六十七条** 对公告公示和接受业主监督产生的行政办公、人力成本,从业主共有资金中列支。

**第六十八条** 如上述公示活动涉及受益人信息的,甲方、乙方双方均不承担保密义务和责任。

## 第十二章 物业服务期限和服务交接

**第六十九条** 物业服务期限为2年,即自2023年  月  日起至  年  月  日止。

**第七十条** 本合同期限届满前三个月,甲方应当组织召开业主大会会议,就续聘乙方或另行选聘进行表决。如业主大会决定续聘乙方的,应当在物业服务合同期限届满前与乙方续签物业服务合同。业主大会决定另行选聘新的物业服务人的,乙方应当与业主大会选聘的新物业服务人办好交接工作。

物业服务期限届满前,乙方决定不再续签物业服务合同的,应当在物业服务合同期限届满三个月前书面通知甲方。

业主依法决定解聘的,应当提前六十日书面通知乙方。如因解除合同造成乙方损失的,除不可归责于业主的事由外,业主应当赔偿损失。

**第七十一条** 物业服务合同期限届满后,业主大会没有依法做出续聘或者另聘物业服务人的决定,乙方愿意按照本物业服务合同约定继续提供物业服务的,本物业服务合同继续有效,但服务期限为不定期,同时乙方应向甲方移交物业管理相关资料。

任何一方都可以随时解除不定期物业服务合同,但应于提前六十日书面通知对方。

**第七十二条** 乙方应当在本物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后十日内退出物业管理区域,并办理以下移交手续:

- (一) 移交业主共有的物业服务用房、物业管理设施设备用房、经营用房、场地和其他财物;
- (二) 物业承接查验档案;
- (三) 移交提供物业服务期间用业主共有资金购置的属于业主共有的财产;
- (四) 移交预收的物业服务费用或者结余的物业服务资金、住宅专项维修资金及相关费用;

CJZQQHT201801200005-X-01

海口绿地海森林小区信酬制服务合同

甲方（签章）



代表人：

顾阳林

2023年 9月 9日

乙方（签章）



代表人：

闻凤林

2023年 9月 9日

CJZQQHT201801200005-X-01

## 2.2君和名城花园工作经验证明

### 工作经验证明

兹有长城物业集团股份有限公司的杨化洋同志（身份证号：342425198210215719），于2024年4月-2024年12月担任我单位君和名城花园项目的项目负责人岗位，该同志具有丰富的住宅类物业管理业绩工作经验，在参与本项目期间，工作尽职，认真负责，得到我方工作人员的一致好评。

特此证明！

证明单位

2025年4月16日



附对应物业服务合同



## 广州市君和名成花园物业服务合同

### 第一章 总则

#### 第一条 本合同当事人

委托方 (以下称甲方) : 广州市君和名成花园业主委员会

代表人: 熊晓

地址: 广州市黄埔区丰乐北路 128 号

联系电话: 13610320874

指定联系电子邮箱: zdjhmcywh@163.com

受委托方 (以下简称乙方) : 长城物业集团股份有限公司广州分公司

负责人: 熊学伟

注册地址: 广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科兴路 2 号绿地汇创广场  
1 栋 26 层 2614 房

联系电话: 020-31527681

指定联系电子邮箱: ccpj1987@cc-pg.cn

#### 第二条 物业基本情况

物业类型: 住宅

座落位置: 广州市黄埔区丰乐北路 128 号

小区占地面积: 27190 平方米, 总建筑面积: 142640 平方米。

其中: 高层住宅: 109338 平方米, 户数: 1152 户;

□ 地下车位数量: 728 个(其中人防车位 0 个、机械车位 0 个); 地面  
停车位数量: 34 个;

**第三条** 乙方是业主大会选聘的物业服务企业, 甲方代表业主与乙方签订物业服务合同, 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人, 本物业合同对全体业主均有法律约束力, 业主均应履行本合同, 承担相应的责任。

### 第二章 委托物业服务事项

**第四条** 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理, 包括: 楼盖、屋顶、外墙面 (户外墙



面)、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、一楼大堂及架空层、内外承重墙体、柱、梁、楼板、楼梯间、出入口通道、其他共用部位。

**第五条** 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理,包括:共用的上下水管道、落水管(排水管)、垃圾道(位、站)、共用照明、天线、中央空调、高(加)压水泵、楼内外(地下)消防设施设备、电梯、水(沙)池、闸门(含车闸、人行道闸)、供电线路、照明、道路、绿地、路灯、沟渠、池、井等公益性设施和共用设施设备。

**第六条** 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自行车库、停车场、围墙等。

**第七条** 公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

**第八条** 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理,包括公共场地、房屋建筑物共用部位等(除业户享有专有权的区域外的部分)等。

**第九条** 公共环境卫生,包括房屋共用部位的清洁卫生,公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

**第十条** 交通与车辆停放秩序的管理(露天停车如果启用应当经过业主大会表决)。

**第十一条** 实行24小时封闭式管理,对小区管理范围内的安全防范与监控巡视,配合和协助公安部门做好小区安保工作,为小区业主提供经甲方同意的社区文化娱乐服务。

**第十二条** 管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料(指移交部分)。

**第十三条** 负责向业主和物业使用人收取下列费用:

1.物业服务费收费标准和各项费用的收取标准

1) 住宅:2.6元/平方米/月(不包含梯灯照明、电梯、水泵用电能耗);

2) 地下车库机动车位:150元/个/月、子母位240元/个/月(含清洁耗水、照明耗电)。

3) 露天车位管理费未启用前不收费,启用后收费方案由业主大会另行决定。

2.业主或物业使用人按月交纳物业服务费、代收代缴费用;本项目的物业服务费、代收代缴费用每次交纳时间为每月10日前缴纳当月物业服务费,每月10日前缴纳上月代收代缴费用(若有产生)。

3.业主或物业使用人逾期交纳物业服务费的,从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之一交纳滞纳金;物业使用人不履行交费义务时,由业主承担连带交费责任。

**第十四条** 乙方进场后自筹资金捌拾万元(小写:80万元)(无需返还)、代垫资金视甲方实际需求及甲方返还能力乙方愿垫资相应金额用于小区公共设施设备的整改(具体金额由双方另行书面确定)。代垫资金由甲方公共收益在合同期内无息返还,三年内



BQZZCHT202308180001

面)、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、一楼大堂及架空层、内外承重墙体、柱、梁、楼板、楼梯间、出入口通道、其他共用部位。

**第五条** 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管（排水管）、垃圾道（位、站）、共用照明、天线、中央空调、高（加）压水泵、楼内外（地下）消防设施设备、电梯、水（沙）池、闸门（含车闸、人行道闸）、供电线路、照明、道路、绿地、路灯、沟渠、池、井等公益性设施和共用设施设备。

**第六条** 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自行车库、停车场、围墙等。

**第七条** 公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

**第八条** 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括公共场地、房屋建筑物共用部位等（除业户享有专有权的区域外的部分）等。

**第九条** 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

**第十条** 交通与车辆停放秩序的管理（露天停车如果启用应当经过业主大会表决）。

**第十一条** 实行 24 小时封闭式管理，对小区管理范围内的安全防范与监控巡视，配合和协助公安部门做好小区安保工作，为小区业主提供经甲方同意的社区文化娱乐服务。

**第十二条** 管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料（指移交部分）。

**第十三条** 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业服务费收费标准和各项费用的收取标准

1) 住宅：2.6 元/平方米/月（不包含梯灯照明、电梯、水泵用电能耗）；

2) 地下车库机动车位：150 元/个/月、子母位 240 元/个/月（含清洁耗水、照明耗电）。

3) 露天车位管理费未启用前不收费，启用后收费方案由业主大会另行决定。

2. 业主或物业使用人按月交纳物业服务费、代收代缴费用；本项目的物业服务费、代收代缴费用每次交纳时间为每月 10 日前缴纳当月物业服务费，每月 10 日前缴纳上月代收代缴费用（若有产生）。

3. 业主或物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之一交纳滞纳金；物业使用人不履行交费义务时，由业主承担连带交费责任。

**第十四条** 乙方进场后自筹资金 捌拾 万元（小写：80 万元）（无需返还）、代垫资金 视甲方实际需求及甲方返还能力乙方愿垫资相应金额 用于小区公共设施设备的整改（具体金额由双方另行书面确定），代垫资金由甲方公共收益在合同期内无息返还，三年内



还清。

**第十五条** 公共收益（即利用业主的共有部分产生的收入）30%归乙方，作为提取共用部位、共用设施设备的管理成本（含电费及管理费）和经营酬金。管理成本和经营酬金应当根据客观实际合理确定，提取的费用可随着经营状况相应变动，并通过补充协议或其他合法方式加以明确。除乙方经营成本外70%归全体业主所有并由业委会统筹使用，各自承担税费。

**第十六条** 乙方提供全域服务（包含公域服务及私域服务）业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出请求时，乙方应提供必要的协助，委托乙方的收费服务项目应明码标价。

**第十七条** 对业主、物业使用人违反《管理规约》、《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、批评、制止、警告、直至报警处理等措施。

**第十八条** 乙方将按本合同规定的管理事项和工作要求，严格遵守有关安全作业的规定，高质量完成各项工作。因乙方工作人员的作业而引致甲方设备、物品、人员或其它损失的，由乙方承担相应的责任。

### 第三章 委托管理服务期限

**第十九条** 本合同为全委包干制，委托物业服务期限为五年，即本物业服务合同期限自2023年09月01日起，至2028年08月31日止。合同到期前三个月，业主委员会应根据有关规定召集发起业主大会，表决续聘或选聘新物业服务企业。如合同到期时同时具备以下两个条件，本合同继续有效：1.乙方同意继续履行本合同；

2.未依法经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总户数过半数的业主同意形成解聘乙方的决议。

如出现本合同未到期，而业主委员会到期换届的情况，则本合同对全体业主和新业主委员会继续有效，原业主委员会在本合同中的权利和义务，由新业主委员会继承和履行。

### 第四章 双方权利义务

**第二十条** 甲乙双方应建立良好沟通机制，指定联系人及指定联系用电子邮箱，通过电子邮件沟通的一切文书视为有效送达，如需变更须提供书面函并得到互邮确认。

**第二十一条** 甲方权利义务

- 1.代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2.制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；



BQZZCHT202306160001

第十章 附则

**第三十六条** 双方约定自本合同生效之日起，根据甲方委托管理服务事项，继续接管本小区。

**第三十七条** 其他未尽事宜双方协商补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同效力。

**第三十八条** 乙方续聘文件和本合同中附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

**第三十九条** 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

**第四十条** 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，物业管理行政主管部门（备案）一份，具有同等法律效力。

**第四十一条** 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

**第四十二条** 甲乙双方共同承诺：其是根据中华人民共和国有关法律拥有签署及履行本协议所需要的的各项资质，并保证在协议签订及履行过程中实施的任何行为不违反现行的中华人民共和国法律法规规定(包括但不限于不得在商品交易中，以暴力、威胁手段强买强卖商品、强迫他人提供服务或者强迫他人接受服务等行为)或违背社会公德之情形。否则守约方有权随时单方解除协议的权利，为避免损失的进一步扩大损失，违约方应及时采取消除影响、恢复名誉等补救措施并承担全部法律责任。

(以下无正文内容)

甲方签章:

法定代表人:

或授权签字人:

2023年9月17日

乙方签章:

负责人:

或授权签字人:

2023年9月17日

## 2.3 中国铁建国际城小区工作经验证明

### 工作经验证明

兹有长城物业集团股份有限公司的杨化洋同志（身份证号：342425198210215719），于2025年1月-至今担任我单位中国铁建国际城小区项目的项目负责人岗位，该同志具有丰富的住宅类物业管理业绩工作经验，在参与本项目期间，工作尽职，认真负责，得到我方工作人员的一致好评。

特此证明！



附对应物业服务合同

## 物业服务委托合同

甲方：长沙县中国铁建国际城小区第二届业主委员会

地址：长沙县中国铁建国际城 13 栋一楼

联系电话：\_\_\_\_\_

业主委员会主任：\_\_\_\_\_

乙方：长城物业集团股份有限公司湖南分公司

地址：湖南省长沙市芙蓉区东岸街道大河路中交中央公园 D4 区生津街商业 4 栋 4 楼 401 房

联系电话：\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等有关法律规定的规定,甲乙双方在自愿、公平、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对“长沙县中国铁建国际城小区”实行一体化、专业化物业服务签订本合同。

### 第一章 物业项目基本情况

#### 第一条 物业基本情况

1、物业名称：长沙县中国铁建国际城小区

2、物业类型：住宅和商业

3、物业坐落位置：

东至 东七路；南至 社塘路；西至 东六路；北至 螺丝塘路。

4、规划用地面积:184189.26 平方

总建筑面积 65.98 万平方米

其中：住宅 57.43 万平方米，商业及幼儿园配套 2.00 万平方米，地下建筑 6.53 万平

容积率：3.23，绿化率：百分之 40。

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

1



扫描全能王 创建

一期地面车位 438 个，地下车位 782；二期地面车位 680 个，地下车位 923 个

总户数:共 6413 户（一期 2756 户，二期 3657 户），其中住宅 6306 户。

## 第二章 物业服务合同期限

### 第二条 本合同期限为：

1、自 2024 年 12 月 16 日起至 2028 年 12 月 15 日止，试用期半年。试用期内，乙方按约投入到位，提升了小区服务品质，合同自动延续；乙方违背承诺，未能按约投入并取得实际效果的，甲方可以启动程序招标新物业。

2、合同期限届满前 3 个月，甲方、乙方应就是否续约进行协商，并不晚于本合同期限届满前 2 个月续签合同，否则合同期限届满后乙方有权终止履行合同义务。

3、根据国家法律法规规定：物业服务合同期限届满或依法终止的，原物业服务企业撤出物业管理区域，新老物业自行交接，甲方协助并见证。

## 第三章 物业服务内容

### 第四条 本小区物业服务基本内容如下：

1. 负责本小区公共区域内房屋、附属建筑物、构筑物及共用部位、共用设施设备的日常运行，保养及维修服务，保证本小区各种设施设备的正常运行。编制上述公用或共用部位、共用设施设备的年度维修养护计划或大中修方案，经甲方审定后组织实施。

注:共用部位、共用设施设备中属于业主专有面积内的共用部位及共用设施设备，业主有主动申报及配合的义务，同时物业部位自身瑕疵或不属于物业公司原因造成的损失，物业公司不承担责任。

2. 根据法律法规的规定以及甲方的委托，对本小区房屋专项使用维修资金进行账务和现场管理，做到运作规范，账目清晰。

3. 负责本小区公共区域秩序维护服务，对车辆（包括电动车等）停放秩序进行管理。乙方应制定本小区预防电梯事故、火灾、水灾等应急突发事件的预案，明确妥善处置应急事件或紧迫性维修的具体内容。

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

2



4. 负责本小区公共区域清洁卫生服务、小区公共区域绿化养护、景观养护，并做到每日清理。
5. 做好本小区安全防范工作，如发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，配合做好救助工作。
6. 本小区消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等；消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。
7. 按照法律法规和有关约定对本小区业主装饰装修提供管理服务。
8. 公共区域卫生标准、照明标准、绿化标准、服务收费标准等必须向全体业主公示并报甲方备案。
9. 乙方对小区所有委托外包需定期维护保养的项目（如电梯维护年检等），必须制定详细明细表，报甲方备案。甲方安排楼栋长或委员对其进行监督。乙方如未按要求实施定期维护保养情况，甲方有权责令乙方整改到位。
10. 本合同虽未明确约定，但法律法规规定应当由物业服务企业提供服务的内容。

#### 第四章 物业服务质量和标准

**第五条** 双方约定本小区住宅物业的服务项目和标准适用湘价服〔2017〕4号文《湖南省物业服务收费管理办法》和《湖南省住宅物业服务分项目分等级基准价标准》三级服务标准中规定的相应要求。乙方按照 ISO9001 质量管理体系和 ISO14001 环境管理体系，对本项目实施物业服务并提供综合服务。

#### 第五章 物业服务收费

**第六条** 本小区物业服务收费方式为 **包干制**。水电费按政府有关文件规定收取。

在合同期内，乙方不得以亏损为由要求增加费用、侵占公共收益、降低服务标准或减少服务项目。本小区内住宅公共性物业服务费按照法定产权面积计收：

1. 已办理产权证的，以产权证记载的建筑面积为准；
2. 未办理产权证的，按购房合同标明的建筑面积计算。

物业费收取的具体标准如下：

普通住宅：1.5元/平方米·月，

商业部分：2.5元/平方米·月。

住改商的物业，按改变后的实际使用功能类别的管理服务费标准收取。

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

3



**第七条** 依据相关法律法规和长沙市关于住宅小区停车收费的指导办法，合理收取停车费，地面停车费的更改和调节由业主大会批准决定。地面上小区共用区域的停车费收入属于全体业主，乙方可按约定的比例提成管理报酬，剩余金额纳入公共收益账户，补充小区公区维修基金的使用。

**第八条** 本合同物业费的构成为：

1. 人员费用，包括乙方负责本小区的管理服务人员工资、住房公积金和养老、医疗保险等费用。
2. 本小区内物业共用部位、共用设施设备日常运行和维护费用，包括二次供水、加压设备的维护保养费用、电梯的运行维护费用、消防、监控、门禁、智能化等设施的运行维护及电梯检测费用；不包括法律规定应由专项维修资金支出的维修、更新、改造费用。
3. 本小区内清洁卫生费用，包括所需的购置工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、公共管道疏通费、清洁用料费（不包括垃圾处理费和垃圾站改造费用等）环卫所需费用等。
4. 本小区内秩序维护费用，包括维护小区区域秩序所需的器材装备费及通讯设备管理费用、人身保险费及服装费等。其中器材装备不包括共用设备中已包括的监控设备，保安亭，消防设施设备等固定资产投资费用。
5. 本小区内绿化养护费用，包括管理、养护绿化所需的绿化工具购置费、绿化用水费、补苗费、农药化肥费等，不包括绿化更新改造费用。
6. 乙方办公费用和固定资产折旧费用。
7. 乙方在为管理本小区物业项目而承担的管理费用（包含物业费催缴费用）。
8. 乙方组织业主互动活动的费用，业主互动活动每季度不得少于2次。
9. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任的保险费用。
10. 合理利润（含法定税费）。

**第九条** 物业服务费的收取

1. 物业服务费由乙方向业主或物业使用人收取。
2. 业主或物业使用人可按季度（或每月）交纳物业服务费。

**第十条** 业主、装修人或者装饰装修企业，需要乙方提供服务的，应与乙方签订《装饰装修管理服务协议》，乙方应尽责做好监督。装修押金参照2014年4月1日长沙市住房和城乡建设委员会《关于进一步规范我市物业服务收费有关问题

BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01

4



**第三十一条** 合同期限届满前3个月内,甲乙双方决定续约合同的,应当尽快开展协商,协商草案提交业主大会表决。协商时间长的,超过本合同期限的,在本合同期限届满后三个月内,甲乙双方仍需遵守本合同,继续履行各自的权利和义务。

**第三十二条** 本合同终止后,新物业公司接管本小区物业前,乙方按相关法律法规继续履行本合同规定的权利和义务。

**第三十三条** 如本合同自然终止或按法律法规及本合同中相关约定解除时,乙方应当及时退出小区并搞好交接,甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜,包括物业服务费用的清算、对外签订的各种合同或协议的执行等;甲乙双方应当相互配合,做好物业服务的交接和善后工作。如乙方拒不交接,甲方可扣除全部物业服务合同履行保证金,并申请政府强制执行,乙方造成甲方或业主损失的,甲方有权进行追偿。

## 第十二章 争议解决

**第三十四条** 合同履行过程中发生争议的,双方可以通过友好协商或者向物业所在地居委会或县房屋管理行政部门申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的,应当向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 第十三章 附 则

**第三十五条** 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

**第三十六条** 甲方发生换届的,甲方权利和义务由下一届业主委员会继承。

**第三十七条** 本合同签署,即日生效。合同正本连同附件一式8份,甲方、乙方各执3份;交长沙县物监科报备1份,街道办事处存档1份。

甲方(盖章):

授权代表人:

签订日期:



乙方(盖章):

授权代表人:

签订日期:



BQZZCHT202010180001-CS25-2024-X-01



### 3.0 企业荣誉情况表

表三:

3. 企业荣誉情况表			
序号	荣誉名称	颁发机构	颁发日期
1	2024中国物业服务力百强企业	克而瑞物管、中物研协	2024年5月
2	2024中国物业服务满意度优秀品牌	北京中指信息技术研究院	2024年9月
3	2024中国住宅物业服务力TOP20企业	克而瑞物管、中物研协	2024年5月

提供近三年(时间从招标公告发布截止之日倒推)企业荣获的物业管理类项目荣誉。(不超过3项,按列表取前3项,超出部分不予计取)

注:提供相关证书扫描件,时间以荣誉证书颁发日期为准。

### 3.1 2024中国物业服务力百强企业



### 3.2 2024中国物业服务满意度优秀品牌



### 3.3 2024中国住宅物业服务力TOP20企业



## 4.0 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	凤凰英荟城	2024年度服务力住宅标杆项目	克而瑞物管、中物研协	2024年5月
2	海印长城二期	2022年度南山区物业管理服务评价优秀项目	深圳市南山区住房和城乡建设局	2023年5月
3	阅景花园	2023年度南湾街道物业管理行业“先进单位”荣誉称号	南湾街道社区网格管理中心	2023年12月
4	玉泉新城小区	2023年度北京市住宅物业管理示范项目	北京市住房和城乡建设委员会	2024年4月
5	锦秋家园项目	2023年度北京市住宅物业管理示范项目	北京市住房和城乡建设委员会	2024年4月
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。				

## 4.1 深圳凤凰英荟城-2024年度服务力住宅标杆项目



### 项目在管备案信息

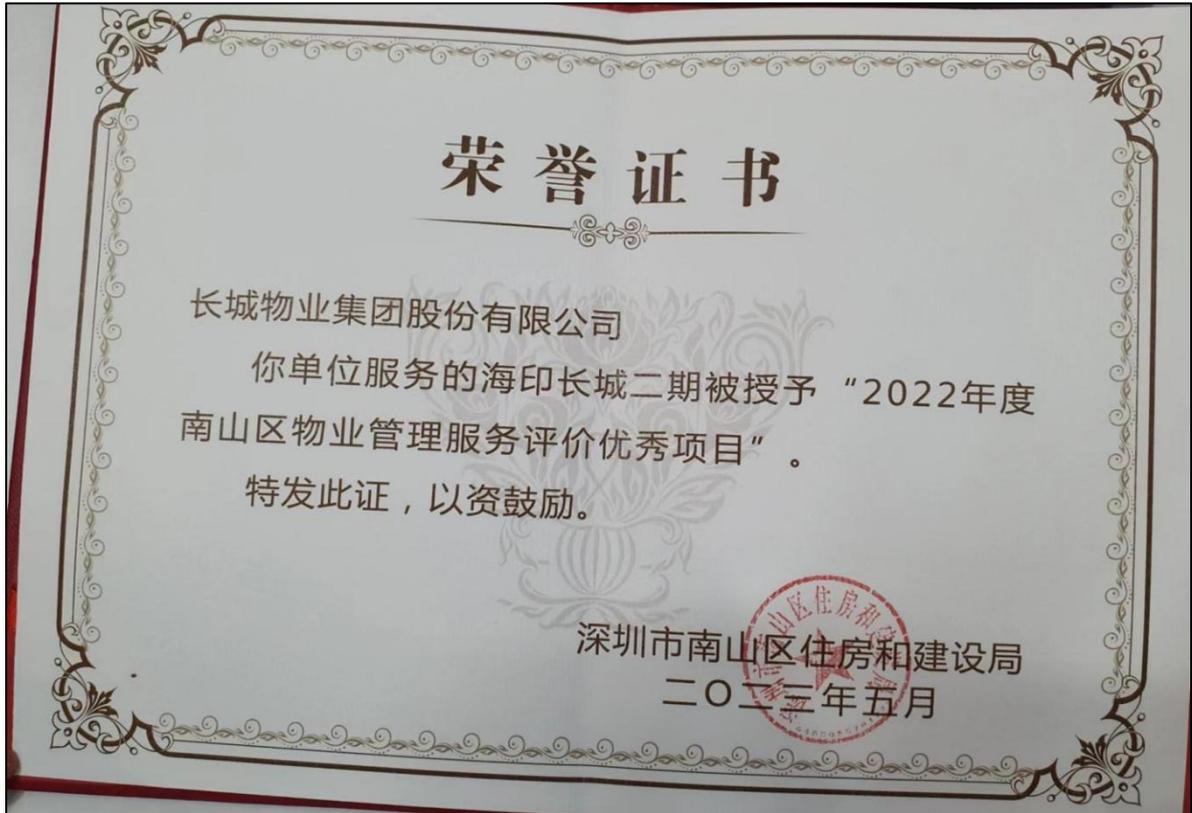
今天是2025年4月11日，星期五，欢迎访问深圳市住房和建设局网站。 IPv6 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 返回主题

项目详情		在管物业企业信息	
项目编号	4403090040030018	宗地号	A608-0167
项目名称	凤凰英荟城	项目类型	住宅小区/普通住宅小区
所属行政区	光明区	所属街道	凤凰街道
所属社区	塘家社区	项目地址	深圳市光明区凤凰街道塘家社区凤凰英荟城3C栋一单元114
建筑面积	116000	占地面积	207000
项目东至	--	项目南至	--
项目西至	--	项目北至	--
竣工日期	2022-09-29 00:00:00	开发建设单位	深圳市住房保障署
入伙日期	2023-05-06 00:00:00	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	王哲	是否成立业主大会	否

## 4.2海印长城二期项目-2022年度南山区物业管理服务评价优秀项目



### 项目在管备案信息

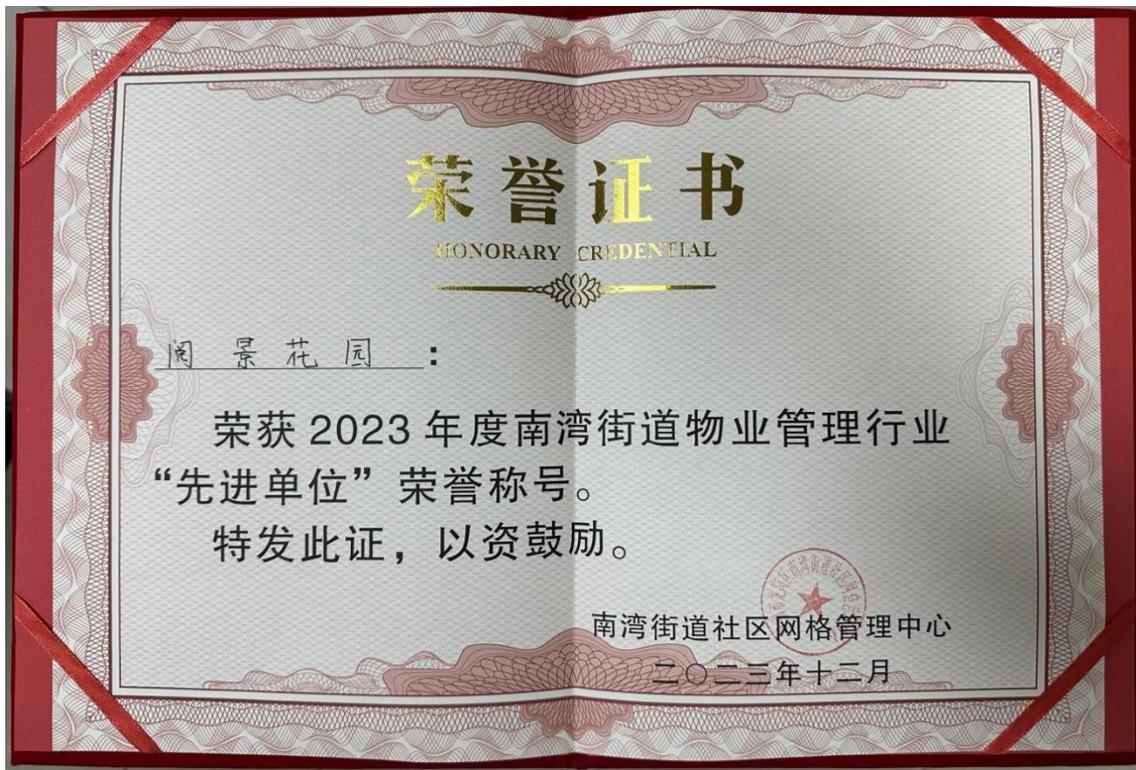
今天是2025年4月11日，星期五，欢迎您访问深圳市住房和城乡建设局网站。 IPv6 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

**深圳市住房和城乡建设局** 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 返回主题

项目详情	在管物业企业信息	业主大会和业委会信息	业委会成员信息
项目编号	4403050070050017	宗地号	T105-0111
项目名称	海印长城二期	项目类型	住宅小区/商住一体
所属行政区	南山区	所属街道	粤海街道
所属社区	海珠社区	项目地址	深圳市南山区海德三道201号海印长城二期
建筑面积	126907.5	占地面积	126907.5
项目东至	后海大道	项目南至	海德二道
项目西至	滨海大道	项目北至	海德三道
竣工日期	--	开发建设单位	深圳市长城地产(集团)股份有限公司
入伙日期	--	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	莫虎强	是否成立业主大会	是

### 4.3 阅景花园-2023年度南湾街道物业管理行业“先进单位”荣誉称号



项目在管备案信息查询截图

今天是2025年4月11日，星期五，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。 IPv6 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

**深圳市住房和建设局** 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业项目查询 [返回主题](#)

项目详情	在管物业企业信息	业主大会和业委会信息	业委会成员信息
项目编号	4403070040050003	宗地号	G06304-0026
项目名称	阅景花园	项目类型	住宅小区/普通住宅小区
所属行政区	龙岗区	所属街道	南湾街道
所属社区	康乐社区	项目地址	龙岗区南湾街道布澜路3号
建筑面积	233592	占地面积	48655
项目东至	布澜路	项目南至	翠岭路
项目西至	翠岭路	项目北至	香叶路
竣工日期	2011-12-10 00:00:00	开发建设单位	深圳中海地产有限公司
入伙日期	--	物业服务企业	长城物业集团股份有限公司
项目负责人	毛远山	是否成立业主大会	是

## 获奖期间阅景花园物业服务合同及获奖期间在管证明

全宗号	保管期限	分类号	年度	件号
CCPA	永久	10	2016	363

合同编号：阅景物业服务合同字（2016）第001号

### 阅景花园物业服务合同

聘用方（以下简称甲方）

名称：深圳中海地产有限公司

地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦

法定代表人：韩春麟

受聘方（以下简称乙方）

名称：长城物业集团股份有限公司

地址：深圳市福田区百花五路长源楼二楼

法定代表人：陈耀忠

根据《中华人民共和国合同法》、国务院《物业管理条例》和《深圳经济特区物业管理条例》等国家、地方法律、法规、规章和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就阅景花园项目物业管理相关事项订立本合同。《物业服务合同》（即“本合同”）由甲方代表全体业主与乙方签订，合同内容对全体业主有约束力，业主及本合同甲乙双方须共同遵守。

甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就阅景花园项目（以下简称“本小区”），订立本合同。

#### 第一条 物业基本情况

座落位置：深圳市龙岗区布澜路与东西干道交汇处

占地面积：约 48655 m<sup>2</sup>

建筑面积：约 233592 m<sup>2</sup>

#### 第二条 物业管理事项

在本物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括但不限于以下（一）至（九）项内容：

合同编号：闽景物业服务合同字（2016）第 001 号

- （一）共用部位的维修、养护和管理；
- （二）共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- （三）公共区域、共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- （四）公共绿地、花木、建筑小品的养护和管理；
- （五）本小区规划红线内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理；
- （六）维护小区公共秩序及日常巡视等工作（但不含人身、财产的保险保管责任）；
- （七）业主室内装饰装修的监督、劝请整改，对违法装修行为向政府主管部门报告；
- （八）社区文化活动的开展；
- （九）房屋及公共设施设备档案资料的管理。

### 第三条 合同期限

本合同有效期自 2016 年 10 月 31 日起，至本小区业主委员会依法成立并代表全体业主签订的物业服务合同生效时止。

### 甲方的权利和义务

- （一）以未出售物业业主身份享有相关权利，但不承担交纳物业服务费用的义务；
- （二）依照法律、法规规定对物业买受人承担物业保修责任；
- （三）法律、法规规定的其他权利和义务。

### 第五条 乙方的权利和义务

- （一）根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，不得损害甲方合法权益，获取不当利益。
- （二）遵照深圳市物业收费有关规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。
- （三）遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。
- （四）有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、

合同编号：阅景物业服务合同字（2016）第 001 号

园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。

（五）有权依照本合同按照预收物业服务资金的 10% 计提酬金。

（六）至少每半年向全体业主公布一次物业专项维修资金收支情况。

（七）甲方在招标文件中或者法律法规规定的乙方的其他权利和义务。

#### 第六条 服务标准

合同期限内，乙方按照中国物业管理协会 2004 年印发《普通住宅小区物业管理服务等级标准》一级服务 标准提供服务。

#### 第七条 物业服务费用

（一）物业服务费的计费方式采取 酬金制。乙方按下列标准向业主收取物业服务费，即：

1、高层住宅楼统一按每月每平方米 2.85 元收取；商铺每月每平方米 5.88 元收取；其他物业每月每平方米 2.85 元收取。

2、物业专项维修资金的缴纳标准按照市政府的相关规定执行。

3、有线电视、网络设备、电话、燃气、太阳能热水系统（覆盖各栋自上而下共十二层住宅）等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。

4、物业服务费按月缴纳，业主应于每月 10 日前收取本月物业服务费；逾期交纳物业服务费的，从逾期之日的次月 1 日起，每日按应缴费用的 0.5%（万分之五）收取违约金。

上述收费标准已包含公共能耗费（公共能耗费主要指小区公共部位的清洁、绿化养护及共用设施设备的运行维护所产生的水费，电费等）。因政府对公共能源价格（主要指水价、电价）进行调整导致公共能源与调整前的差额部分，业主须按照其产权面积占物业管理计费总面积的比例进行分摊。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，给余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

（二）业主应于《入伙通知书》告知的房屋交付之日起开始交纳物业服务费，交付之日乙方预收 3 个月的物业服务费。

合同编号：闽景物业服务合同字（2016）第001号

（三）本物业管理区域内物业专项维修资金的使用按照市政府的相关规定执行。

（四）本物业管理区域内物业专项维修资金主要由物业服务费收入及其他由于使用业主共有的公共设施、场地所产生的相关的经营性收入构成，物业服务资金用于物业服务支出和乙方酬金。

（五）下列项目支出应列入物业服务支出，但不包含应当从专项维修资金中列支的房屋公用部位、公共设施设备的大中型维修及更新改造费用，不得重复计算；

- 1、管理服务人员的薪酬、社会保险、福利费及公积金等；
- 2、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、绿化养护费用；
- 5、物业管理区域公共秩序维护费用（不含业主、物业使用人的人身及财产的保险保管费用）；
- 6、物业管理区域公共水、电及其他能耗费用；
- 7、物业服务企业现场办公、固定资产折旧及人员教育培训费用；
- 8、物业共用部位、共用设施设备的保险费用及公众责任保险费用；
- 9、社区文化及节日装饰费用；
- 10、雇佣聘请会计、审计及律师咨询费用；
- 11、法定税费；
- 12、其他公共服务性费用（如社区公共宣传费用等）；
- 13、经业主同意的其他费用。

#### 第八条 停车场的经营与管理

（一）车位所有权人或承租人应与乙方签订书面的《停车服务协议》，明确双方在车位使用及服务方面的权利义务关系。

（二）停车服务费不含车辆的保险保管费用，但乙方可通过购买公众责任险等方式，由保险公司提供保险范围内的保险服务。

#### 第九条 社区经营及有偿服务

（一）乙方可开展有利于业主及物业使用人的经营活动，所得收益用于物业

合同编号：闽景物业服务合同字（2016）第001号

服务资金的补充，甲方及业主对相关事宜应予以认可。

（二）有偿服务（即“第九条”物业服务费收取标准中不包含的服务项目）的服务内容、收费标准以乙方在物业服务中心或相关场所公示的为准，由业主及物业使用人自主选择；本物业管理区域内属甲方所有的房屋及相关设施，其经营服务费收取标准有甲乙双方另行约定。

#### 第十条 物业专项维修资金

（一）本小区专项维修资金的缴存及续筹按照政府有关文件规定执行。

（二）本小区专项维修资金在房屋或共用设施设备质保期满后，均可启用。

（三）专项维修资金的启用按照各地法律法规的具体规定执行，以下特殊情况发生时，业主应积极响应并全力配合：

1、共用部位、共用设施设备老化残旧，已严重影响到业主正常生活秩序及生命财产安全，需要更新改造的；

2、共用设施设备大中型故障已发生，物业服务资金无法承担维修费用，已严重影响到业主正常生活秩序及生命财产安全的；

3、其他紧急情况下，确有必要启用专项维修资金的。

#### 第十一条 违约责任

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

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

（三）以下情形乙方不承担责任：

（1）因不可抗力导致物业管理服务中断的；

（2）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

（3）法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

#### 第十二条 其他事项

（一）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，

合同编号：阅景物业服务合同字（2016）第 001 号

补充协议与本合同具有同等效力。如果出现补充的内容与本合同有不符的，应以补充协议为准。

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

（三）本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，应向甲方（聘用方）人民法院提起诉讼。

（四）本项目物业承接验收确认书、中标通知书、乙方的投标文件均作为本合同附件，且均为合同有效组成部分，其与本合同具有同等法律效力。

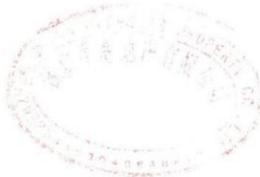
（五）甲、乙双方约定的其他事项。

（六）本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

（七）本合同壹式叁份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执壹份，具有同等法律效力。

（八）本合同自签订之日起生效。

甲方签章：



代表人：

乙方签章：



代表人：

年 月 日

年 月 日

## 阅景花园获奖期间在管证明

### 阅景花园项目物业服务单位在管证明

深圳市 阅景花园 项目，位于深圳市 龙岗区布澜路与东西干道交汇处，总建筑面积为 233592 平方米，隶属于 南湾街道康乐 社区。

自项目交付至今，长城物业集团股份有限公司一直为该项目的物业服务单位。  
特此证明！

证明单位：深圳市龙岗区南湾街道办事处

日期：2024年12月2日



#### 4.4玉泉新城小区项目-2023年度北京市住宅物业管理示范项目



## “2023年度-关于北京市住宅物业示范项目创建结果公示-公示网址 及相关截图

### A.公示网址:

<https://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/fwgl/wyglxx/wyglxx/436383138/index.shtml>

关于北京市住宅物业示范项目创建结果公示 (beijing.gov.cn)

北京市住房和城乡建设委员会  
BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT

本站查询 请输入关键字

用户中心 繁體 手机版  
无障碍 智能问答

首页 政务公开 政务服务 政民互动 房屋管理 工程建设 住房保障

您所在位置: 首页 > 房屋管理 > 物业管理信息 > 物业管理信息

### 关于北京市住宅物业示范项目创建结果公示

信息来源: 北京市住房和城乡建设委员会 发布时间: 2024年03月18日

分享:

2023年10月我委印发了《关于开展“北京市住宅物业示范项目”创建活动的通知》(京建发〔2023〕324号),在住宅物业管理项目中开展“北京市住宅物业管理示范项目”创建活动。活动开展以来,各区、各物业企业积极参与创建活动。按照程序,我委组织了现场考核验收,全市共创建100个住宅物业示范项目,现予以公示,公示期为5个工作日(2024年3月19日-3月25日)。

在公示期内,任何单位和个人如对公示的项目有异议,均可提出书面意见,并提供必要的证明材料。单位意见须加盖公章,个人意见须署明真实姓名、身份证号和联系电话。

(联系人:郭爱爱;010-55597735;通信地址:北京市通州区达济街9号北京市住房和城乡建设委员会物业管理处)

附件:北京市住宅物业示范项目.doc

北京市住房和城乡建设委员会  
2024年3月18日

**B.示范项目公示截图**

51	海淀	学院路	石油大院	北京宝石花物业管理有限公司
52	海淀	北太平庄	锦秋家园	长城物业集团股份有限公司 北京物业管理分公司
53	丰台	看丹	九号公馆	北京中海物业管理有限公司
54	丰台	太平桥	威尔夏大道	保利物业管理（北京）有限公司
55	丰台	看丹	怡锦园	怡海达丰物业管理（北京）有限公司
56	丰台	马家堡	明日嘉园	北京华腾世纪物业管理有限公司
57	丰台	卢沟桥	假日风景	北京万科物业服务服务有限公司
58	丰台	东铁匠营	世纪星家园	北京百祥物业管理有限公司
59	石景山	古城	中海景山府	北京中海物业管理有限公司 中海北辛安分公司
60	石景山	八宝山	远洋沁山水南区	远洋亿家物业服务股份有限公司 远洋沁山水物业服务中心
61	石景山	老山	玉泉新城小区	长城物业集团股份有限公司 北京物业管理分公司
62	门头沟	永定镇	电建金地华宸	北京电建金地华宸物业管理有限公司

78.	昌平	沙河镇	罗兰香谷	保利物业管理有限公司
79.	昌平	百善镇	林溪园	京港路劲物业管理（北京）有限公司
80.	昌平	城北	观山悦	北京瑞赢酒店物业管理有限公司
81.	昌平	城南	观澜时代小区	北京金隅大成物业管理有限公司建金分公司
82.	昌平	回龙观	尚华家园	北京万科物业服务服务有限公司
83.	大兴	观音寺	金地悦风华	北京金地格林物业管理有限公司
84.	大兴	林校路	艺苑桐城	北京美好家园物业管理有限公司
85.	大兴	西红门镇	曦望山	北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司
86.	大兴	林校路	兴政家园	北京京南顺达物业管理有限责任公司
87.	大兴	清源	红木林	北京深长城物业管理有限公司
88.	大兴	清源	中建国际港	北京中建物业管理有限公司
89.	大兴	天宫院	住总万科橙	北京万科物业上兴佳园物业服务中心
90.	怀柔	龙山	镜春园	中物联物业集团有限公司

### 4.3 锦秋家园项目-2023年度北京市住宅物业管理示范项目



## “2023年度-关于北京市住宅物业示范项目创建结果公示-公示网址 及相关截图

### A.公示网址:

<https://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/fwgl/wyglxx/wyglxx/436383138/index.shtml>

关于北京市住宅物业示范项目创建结果公示 (beijing.gov.cn)

The screenshot shows the official website of the Beijing Municipal Commission of Housing and Urban-Rural Development. The header includes the organization's name in Chinese and English, a search bar, and navigation links for user center, mobile version, and accessibility. The main navigation menu lists various services like Home, Government Openness, Government Services, etc. The content area displays a public notice titled "关于北京市住宅物业示范项目创建结果公示" (Public Notice on the Creation Results of Residential Property Demonstration Projects in Beijing). The notice details the activities from October 2023, the selection of 100 demonstration projects, and the public display period from March 19 to March 25, 2024. It also provides contact information for the property management department and a QR code for more details.

北京市住房和城乡建设委员会  
BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT

本站查询 请输入关键字

用户中心 繁體 手机版  
无障碍 智能问答

首页 政务公开 政务服务 政民互动 房屋管理 工程建设 住房保障

您所在的位置: 首页 > 房屋管理 > 物业管理信息 > 物业管理信息

### 关于北京市住宅物业示范项目创建结果公示

信息来源: 北京市住房和城乡建设委员会 发布时间: 2024年03月18日

分享: [Icons]

2023年10月我委印发了《关于开展“北京市住宅物业示范项目”创建活动的通知》(京建发〔2023〕324号),在住宅物业管理项目中开展“北京市住宅物业管理示范项目”创建活动。活动开展以来,各区、各物业企业积极参与创建活动。按照程序,我委组织了现场考核验收,全市共创建100个住宅物业示范项目,现予以公示,公示期为5个工作日(2024年3月19日-3月25日)。

在公示期内,任何单位和个人如对公示的项目有异议,均可提出书面意见,并提供必要的证明材料。单位意见须加盖公章,个人意见须署明真实姓名、身份证号和联系电话。

(联系人:郭爱爱;010—55597735;通信地址:北京市通州区达济街9号北京市住房和城乡建设委员会物业管理处)

附件:北京市住宅物业示范项目.doc

北京市住房和城乡建设委员会  
2024年3月18日

**B.示范项目公示截图**

51	海淀	学院路	石油大院	北京宝石花物业管理有限公司
52	海淀	北太平庄	锦秋家园	长城物业集团股份有限公司 北京物业管理分公司
53	丰台	看丹	九号公馆	北京中海物业管理有限公司
54	丰台	太平桥	威尔夏大道	保利物业管理（北京）有限公司
55	丰台	看丹	怡锦园	怡海达丰物业管理（北京）有限公司
56	丰台	马家堡	明日嘉园	北京华腾世纪物业管理有限公司
57	丰台	卢沟桥	假日风景	北京万科物业服务服务有限公司
58	丰台	东铁匠营	世纪星家园	北京百祥物业管理有限公司
59	石景山	古城	中海景山府	北京中海物业管理有限公司 中海北辛安分公司
60	石景山	八宝山	远洋沁山水南区	远洋亿家物业服务股份有限公司 远洋沁山水物业服务中心
61	石景山	老山	玉泉新城小区	长城物业集团股份有限公司 北京物业管理分公司
62	门头沟	永定镇	电建金地华宸	北京电建金地华宸物业管理有限公司

78.	昌平	沙河镇	罗兰香谷	保利物业管理有限公司
79.	昌平	百善镇	林溪园	京港路劲物业管理（北京）有限公司
80.	昌平	城北	观山悦	北京瑞赢酒店物业管理有限公司
81.	昌平	城南	观澜时代小区	北京金隅大成物业管理有限公司建金分公司
82.	昌平	回龙观	尚华家园	北京万科物业服务服务有限公司
83.	大兴	观音寺	金地悦风华	北京金地格林物业管理有限公司
84.	大兴	林校路	艺苑桐城	北京美好家园物业管理有限公司
85.	大兴	西红门镇	曦望山	北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司
86.	大兴	林校路	兴政家园	北京京南顺达物业管理有限责任公司
87.	大兴	清源	红木林	北京深长城物业管理有限公司
88.	大兴	清源	中建国际港	北京中建物业管理有限公司
89.	大兴	天宫院	住总万科橙	北京万科物业上兴佳园物业服务中心
90.	怀柔	龙山	镜春园	中物联物业集团有限公司

## 5.0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	质量管理体系认证证书	有效有效期至： 2027年 09月 04日
2	环境管理体系认证证书	有效有效期至： 2027年 09月 04日
3	职业健康安全管理体系认证证书	有效有效期至： 2027年 09月 04日
4	安全生产标准化认证证书	有效有效期至： 2027年 09月 14日
5	诚信管理体系认证证书	有效有效期至： 2027年 10月 31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。

## 5.1 ISO9001 质量管理体系认证证书



### 深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书

编号：02424Q32012379R5M

兹证明

**长城物业集团股份有限公司**

(统一社会信用代码：914403001922197869)

(地址：深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼)

(其它场所请见证书附件)

质量管理体系符合标准：

**GB/T19001-2016/ISO9001:2015**

质量管理体系覆盖范围：

**\*物业管理服务\***

发证日期：2024-09-05

证书有效期至：2027-09-04

初始获证日期：2008-08-27

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

机构印章：



签发(主任)：

第一次监督  
合格标志加贴处

第二次监督  
合格标志加贴处



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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询  
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦401  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755)83355888  
Address: 501, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





## 深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书附件

编号：02424Q32012379R5M

此附件所列场所属于长城物业集团股份有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼	办公活动
东海花园一期	深圳市福田区香林路28号	物业管理服务
盛世家园二期	深圳市福田区彩云路1号	物业管理服务
安徽大厦创展中心	深圳市福田区深南大道6007号	物业管理服务
长安花园	深圳市福田区百花4路11号	物业管理服务
长福花园	深圳市福田区红荔路5001号	物业管理服务
海印长城二期	深圳市南山区海德三道201号	物业管理服务
成都深长城物业管理有限公司	成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号	办公活动
中房优山居	成都市锦江区岷山路123号	物业管理服务
新南路壹号	上海市松江区新桥镇明兴路528弄	物业管理服务
红木林	北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米	物业管理服务

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方有效)

第1页/共2页

机构印章：



签发(主任)



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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询  
 认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道安托山七路1号福和大厦501  
 The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
 UCC telephone number: (+86 755)83355888  
 Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



### 证书查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 认证结果综合查询

查询条件

证书编号: 02424Q32012379R5M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证范围: 国家地区: 证书状态: 具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

长城物业集团股份有限公司	认证项目/产品类别: 质量管理体系认证 (ISO9001)	证书到期日期: 2027-09-04
证书编号: 02424Q32012379R5M	有效 CNAS	
发证机构: 深圳环通认证中心有限公司		

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 证书详情

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

#### 证书信息

- 证书编号: 02424Q32012379R5M
- 颁证日期: 2024-09-05
- 初次获证日期: 2008-08-27
- 监督次数: 0
- 认证项目: 质量管理体系认证 (ISO9001)
- 认证依据: GB/T19001-2016/ISO9001:2015
- 认证覆盖的业务范围: 物业管理服务
- 是否覆盖多场所: 是
- 认证覆盖的场所名称及地址: 注册地址: 深圳市福田区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 通讯/经营地址: 深圳市福田区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 东海花园一期: 深圳市福田区香林路28号; 盛管家园二期: 深圳市福田区彩云路1号; 安徽大厦创新中心: 深圳市福田区深南大道6007号; 长安花园: 深圳市福田区百花4路11号; 长福花园: 深圳市福田区红荔路5001号; 海印长城二期: 深圳市南山区海德三道201号; 成都深长城物业管理有限公司: 成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号; 中庚优山悦: 成都市锦江区岷山路123号; 新南路壹号: 上海市松江区新桥镇明兴路528弄; 红木林: 北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米; 天津深长城睿商物业服务有限责任公司: 天津滨海新区中新天津生态城和旭路276号天和新乐汇4-1-702; 腾讯管理处: 天津开发区第六大街外包服务产业园后环南路9号; 北京深长城物业管理有限公司: 北京市朝阳区利泽中一路1号院博雅国际中心A座12层1201; 上海深长城物业管理有限公司: 上海市青浦区诸光路虹桥世界中心L2B栋703室; 深圳市深长城商业服务集团有限公司: 深圳市福田区坂田街道环城南路坂田国际中心C2栋10楼1003; 江西深长城物业管理有限公司: 江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道926号; 南昌中洋大厦管理处: 南昌市红谷滩区凤凰中大道926号101
- 证书使用的认可标识: CNAS
- 换证日期: 2024-09-05

证书状态: 有效

证书到期日期: 2027-09-04

信息上报日期: 2024-09-08

再认证次数: 5

打印

证书附件下载

#### 获证组织基本信息

## 5.2 ISO14001环境管理体系认证



# 深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书

编号: 02424E32011465R8M

兹证明

**长城物业集团股份有限公司**

(统一社会信用代码: 914403001922197869)

(地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼)

(其它场所请见证书附件)

环境管理体系符合标准:

**GB/T24001-2016/ISO14001:2015**

环境管理体系覆盖范围:

**\*物业管理服务及相关管理活动\***

发证日期: 2024-09-05

证书有效期至: 2027-09-04

初始获证日期: 2006-08-21

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

机构印章:



签发(主任):

第一次监督  
合格标志加贴处

第二次监督  
合格标志加贴处



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

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





## 深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书附件

编号: 02424E32011465R8M

此附件所列场所属于长城物业集团股份有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施:

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼	办公活动
东海花园一期	深圳市福田区香林路28号	物业管理服务及相关管理活动
盛世家园二期	深圳市福田区彩云路1号	物业管理服务及相关管理活动
安徽大厦创展中心	深圳市福田区深南大道6007号	物业管理服务及相关管理活动
长安花园	深圳市福田区百花4路11号	物业管理服务及相关管理活动
长福花园	深圳市福田区红荔路5001号	物业管理服务及相关管理活动
海印长城二期	深圳市南山区海德三道201号	物业管理服务及相关管理活动
成都深长城物业管理有限公司	成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号	办公活动
中房优山居	成都市锦江区岷山路123号	物业管理服务及相关管理活动
新南路壹号	上海市松江区新桥镇明兴路528弄	物业管理服务及相关管理活动
红木林	北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米	物业管理服务及相关管理活动

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效)

第1页/共2页

机构印章:



签发(主任):



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

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



### 证书查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 管理体系认证

查询条件

证书编号: 02424E32011465R8M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: 环境管理体系认证 证书状态: 有效

国家地区: 广东省 深圳市 南山区 证书状态: 有效

具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

长城物业集团股份有限公司

证书编号: 02424E32011465R8M 有效 CNAS 认证项目: 环境管理体系认证 证书到期日期: 2027-09-04

发证机构: 深圳市环通认证中心有限公司

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海定区马利东路9号 邮编: 100088

技术支持: 北京中认网信息技术有限公司 热线电话: 010-66738610 服务邮箱: service@ccat.com

京ICP备08002930号-3 京公网安备 11010502035300号

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 证书详情

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

证书信息

- 证书编号: 02424E32011465R8M
- 颁证日期: 2024-09-05
- 初次获证日期: 2006-08-21
- 监督次数: 0
- 认证项目: 环境管理体系认证
- 认证依据: GB/T24001-2016/ISO14001:2015
- 认证覆盖的业务范围: 物业管理服务及相关管理活动
- 原覆盖的场所: 是
- 认证覆盖的场所名称及地址: 注册地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 通讯经营地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 东海花园一期: 深圳市福田区香林路28号; 盛世国际二期: 深圳市福田区彩云路1号; 安物大厦创新中心: 深圳市福田区深南大道6007号; 长安花苑: 深圳市福田区百花4路11号; 长福花园: 深圳市福田区红荔路5001号; 海印长城二期: 深圳市南山区海德三道201号; 成都深长城物业管理有限公司: 成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号; 中京优山居: 成都市锦江区峨山路123号; 新南路壹号: 上海市松江区新桥镇明兴路528弄; 红木林: 北京大兴区黄村锦泰园地铁站A出口向西350米; 天津深长城商物业服务有限责任公司: 天津滨海新区中新天津生态城和加路276号天和新城汇4-1-702; 腾讯管理处: 天津开发区第六大街外包服务产业园怡环南街9号; 北京深长城物业管理有限公司1: 北京市朝阳区利泽中一路1号院博雅国际中心A座12层1201; 上海深长城物业管理有限公司1: 上海市青浦区诸光路虹桥世界中心L2B栋703室; 深圳市深长城商企服务集团有限公司: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路坂田国际中心C2栋10楼1003; 江西深长城物业管理有限公司: 江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道926号; 南昌中洋大厦管理处: 南昌市红谷滩区凤凰中大道926号101
- 证书使用的认可标识: CNAS
- 证书附件下载

获证组织基本信息

- 组织名称: 长城物业集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001922197869

### 5.3 ISO45001职业健康安全管理体系认证证书



## 深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书

编号：02424S32011137R8M

兹证明

**长城物业集团股份有限公司**

(统一社会信用代码：914403001922197869)

(地址：深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼)

(其它场所请见证书附件)

职业健康安全管理体系符合标准：

**GB/T45001-2020/ISO45001:2018**

职业健康安全管理体系覆盖范围：

**\*物业管理服务及相关管理活动\***

发证日期：2024-09-05

证书有效期至：2027-09-04

初始获证日期：2008-08-27

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

机构印章：



签发(主任)：

第一次监督  
合格标志加贴处

第二次监督  
合格标志加贴处



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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询  
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦501  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755)83355888  
Address: 601, Yuhe Building, No.1, Antuoshan 7th Road, Xiangmi Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





## 深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书附件

编号：02424S32011137R8M

此附件所列场所属于长城物业集团股份有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼	办公活动
东海花园一期	深圳市福田区香林路28号	物业管理服务及相关管理活动
盛世家园二期	深圳市福田区彩云路1号	物业管理服务及相关管理活动
安徽大厦创展中心	深圳市福田区深南大道6007号	物业管理服务及相关管理活动
长安花园	深圳市福田区百花4路11号	物业管理服务及相关管理活动
长福花园	深圳市福田区红荔路5001号	物业管理服务及相关管理活动
海印长城二期	深圳市南山区海德三道201号	物业管理服务及相关管理活动
成都深长城物业管理有限公司	成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号	办公活动
中房优山居	成都市锦江区岷山路123号	物业管理服务及相关管理活动
新南路壹号	上海市松江区新桥镇明兴路528弄	物业管理服务及相关管理活动
红木林	北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米	物业管理服务及相关管理活动

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效)

第1页/共2页

机构印章：



签发(主任)：



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

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



### 证书查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 / 管理体系认证

查询条件: 证书编号: 02424532011137R8M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: 国家地区: 证书状态: 具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息):

**长城物业集团股份有限公司**  
证书编号: 02424532011137R8M 有效 CNAS 认证项目: 中国职业健康安全管理体系认证 证书到期日期: 2027-09-04  
发证机构: 深圳市环通认证中心有限公司

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088  
技术支持: 北京中认信息技术有限公司 热线电话: 010-58738910 服务邮箱: service@caic.com  
京ICP备09082630号-3 京公网安备 11010502035380号

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 / 证书详情

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

证书信息:

- 证书编号: 02424532011137R8M
- 颁证日期: 2024-09-05
- 初次获证日期: 2008-08-27
- 监督次数: 0
- 认证项目: 中国职业健康安全管理体系认证
- 认证依据: GB/T45001-2020/ISO45001:2018
- 认证覆盖的业务范围: 物业管理服务及相关管理活动
- 是否覆盖多场所: 是
- 认证覆盖的场所名称及地址: 注册地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 通讯/经营地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 东海花园一期: 深圳市福田区香林路28号; 盛世园二期: 深圳市福田区彩云路1号; 安融大厦创新中心: 深圳市福田区深南大道6007号; 长安花园: 深圳市福田区百花4路11号; 长福花园: 深圳市福田区红荔路5001号; 海印长城二期: 深圳市南山区海德三道201号; 成都深长城物业管理有限公司: 成都市锦江区工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元15楼1-5号; 中房优山郡: 成都市锦江区崔山路123号; 新南路壹号: 上海市松江区新桥镇明兴路528弄; 红木林: 北京市大兴区黄村镇枣园地铁站A出口向西350米; 天津深长城普商物业服务有限责任公司: 天津滨海新区中新天津生态城和旭路276号天和乐汇4-1-702; 腾讯管理处: 天津开发区第六大街外包服务产业园信环南街9号; 北京深长城物业管理有限公司1: 北京市朝阳区利泽中一路1号院博雅国际中心A座12层1201; 上海深长城物业管理有限公司1: 上海市青浦区诸光路虹桥世界中心L2B栋703室; 深圳市深长城高企服务有限公司: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路坂田国际中心C2栋10楼1003; 江西深长城物业管理有限公司: 江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道926号; 南昌中洋大厦管理处: 南昌市红谷滩区凤凰中大道926号101
- 证书使用的认可标识: CNAS
- 颁证日期: 2024-09-05
- 证书状态: 有效
- 证书到期日期: 2027-09-04
- 信息上报日期: 2024-09-08
- 再认证次数: 6

获证组织基本信息:

- 组织名称: 长城物业集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001922197869

### 5.4 安全生产标准化体系认证证书



### 有效查询结果截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 / 认证结果综合查询

查询条件: 证书编号: A00-24BZH1173OR0M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: 国家地区: 证书状态:  具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

长城物业集团股份有限公司 证书编号: A00-24BZH1173OR0M <span>有效</span> 发证机构: 智德认证有限公司	认证项目/产品类别: 所有未列明的其他管理体系认证	证书到期日期: 2027-09-14
---	---------------------------	--------------------

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088  
技术支持: 北京中认信息技术有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@ccat.com  
京ICP备01006253号-3 京公网安备 11010502035380号

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 / 证书详情

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

证书信息

- 证书编号: A00-24BZH1173OR0M
- 颁证日期: 2024-09-15
- 初次获证日期: 2024-09-15
- 监督次数: 0
- 认证项目: 所有未列明的其他管理体系认证
- 认证依据: GB/T 33000-2016 《企业安全生产标准化基本规范》
- 认证覆盖的业务范围: 物业管理服务过程所涉及的安全生产标准化活动
- 是否覆盖多场所: 是
- 认证覆盖的场所名称及地址:
- 证书使用的认可标识:
- 证书附件下载

证书状态: 有效

证书到期日期: 2027-09-14

信息上报日期: 2024-09-16

再认证次数: 0

获证组织基本信息

- 组织名称: 长城物业集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001922197869
- 所在国别地区: 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数: 60
- 组织地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼

发证机构信息

- 机构名称: 智德认证有限公司
- 机构批准号: CNCA-R-2021-903
- 有效期: 2027-10-13
- 机构状态: 有效
- 网址:
- 地址: 河南省郑州市高新区科学大道与银兰路交叉口高新SOHO广场一号楼1903房间

## 5.5 诚信管理体系认证证书



### 有效查询结果截图

国家市场监督管理总局 全国认证认可信息公共服务平台 认云

当前位置: 认证结果 / 认证结果综合查询

查询条件

证书编号: ZRC24CX0303ROM 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: 国家地区: 证书状态:  具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

长城物业集团股份有限公司 证书编号: ZRC24CX0303ROM 有效 发证机构: 广东中认联合认证有限公司	认证项目/产品类别: 所有未列明的其他管理体系认证	证书到期日期: 2027-10-31
---	---------------------------	--------------------

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088  
技术支持: 北京中认信息技术服务有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@ccf.com  
京ICP备09002530号-3 京公网安备 11010502033380号

国家市场监督管理总局 全国认证认可信息公共服务平台 认云

当前位置: 认证结果 / 证书详情

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

证书信息

- 证书编号: ZRC24CX0303ROM
- 颁证日期: 2024-11-01
- 初次获证日期: 2024-11-01
- 监督次数: 0
- 认证项目: 所有未列明的其他管理体系认证
- 认证依据: GB/T 31950-2023
- 认证覆盖的业务范围: 物业管理服务所涉及的诚信管理活动
- 是否覆盖多场所: 是
- 认证覆盖的场所名称及地址: 详见附件
- 证书使用的认可标识
- 证书状态: 有效
- 证书到期日期: 2027-10-31
- 信息上报日期: 2024-11-04
- 再认证次数: 0

证书附件下载: 长城物业-CX证书中文\_多场所.pdf

获证组织基本信息

- 组织名称: 长城物业集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001922197869
- 所在国别地区: 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数: 60
- 组织地址: 深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 广东省深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼; 广东省深圳市龙岗区坂田街道环城南路5号坂田国际中心C2栋9楼、10楼;

发证机构信息

- 机构名称: 广东中认联合认证有限公司
- 机构批准号: CNCA-R-2017-333
- 有效期: 2029-06-19
- 机构状态: 有效
- 网址: www.zrhrz.com

## 6.0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	客服主管	杨岱霖	人力资源管理师	人力资源管理师中级	本科	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
2	安保主管	张令	保安员证	/	大专	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
3	维修主管	朱嘉雄	电工证	/	大专	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
4	保洁主管	李娟	清洁管理师	/	本科	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
5	绿化主管	周流辉	/	风景园林施工工程师	本科	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
...						<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足

投标人须参照《深圳市住宅物业管理服务收费指导标准》二级服务标准的要求,结合项目特点及项目总费用合理设置岗位和人数,配备素质高、能力强、服务好、形象佳的物业服务团队。提供物业服务相关人员配置表(格式自拟),  
注:提供团队成员的资格证书、职称证书、学历证书、近一个月的社保证明扫描件。

## 6.1 客服主管-杨岱霖

### (1) 具有本科及以上学历



中国高等教育学生信息网(学信网)  
教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

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

### 中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：杨岱霖	性别：男	
出生日期：1992年10月20日	入学日期：2011年09月17日	
毕(结)业日期：2015年06月30日	学校名称：韩山师范学院	
专业：旅游管理	学历类别：普通高等教育	
学制：4	学习形式：普通全日制	
层次：本科	毕(结)业：毕业	
校(院)长姓名：林伦伦	证书编号：105781201505003149	

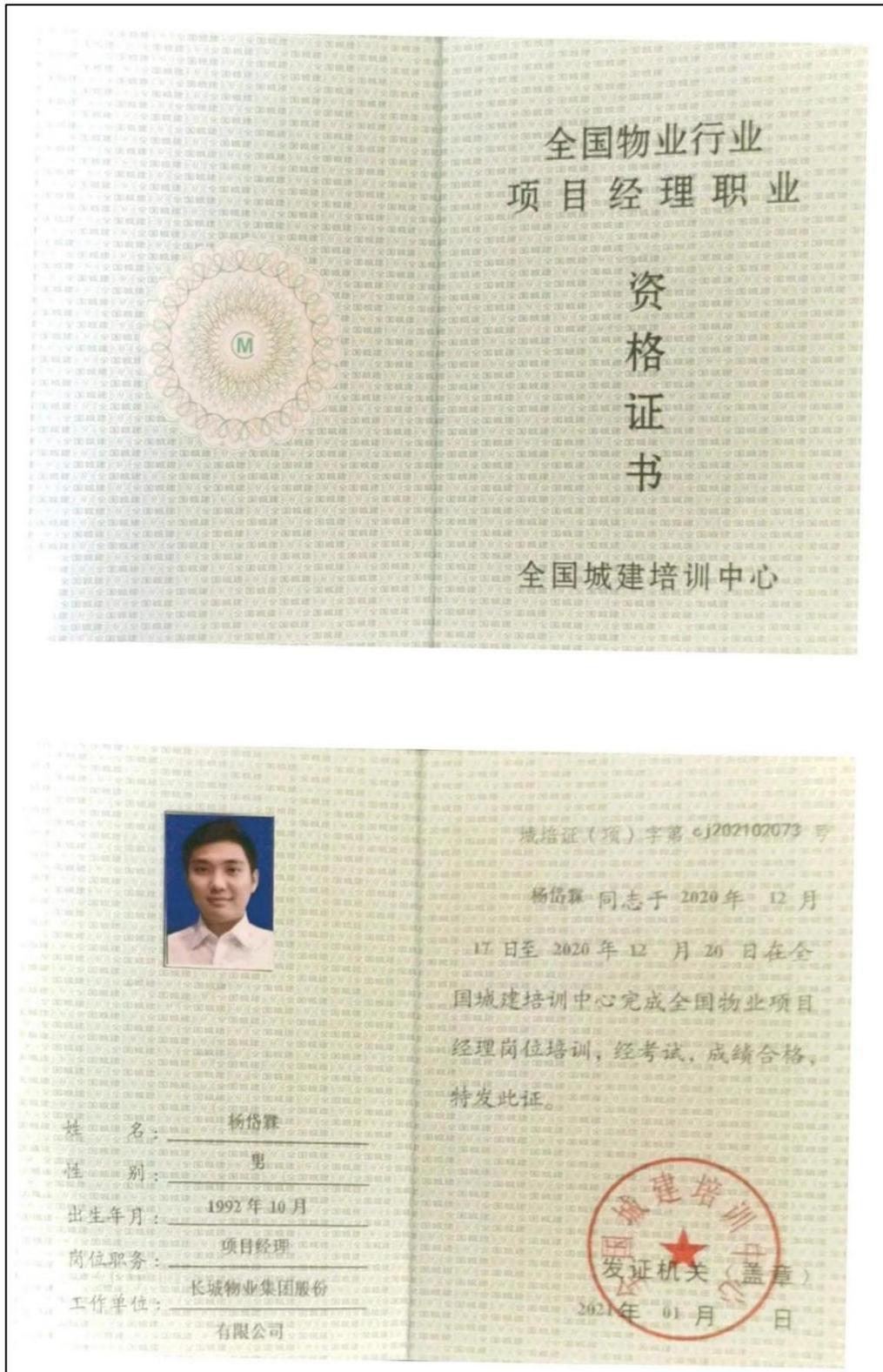
网站提醒  
谨防学历造假骗局

政策及常识  
高等学校学生学籍学历电子注册办法  
学历电子注册工作流程  
高校学生获得学籍及毕业证书政策  
学历相关知识  
常见问题

(2) 具有管理类中级及以上岗位职称证书或者其他相关中级及以上证书-人力资源  
源管理师<http://www.cpta.com.cn/>



(3) 全国物业经理上岗证





## 证书查询

当前位置: 网站首页 > 证书查询

查询



所有类别证书都在这里查询，只需要输入您的身份证号即可!

恭喜您获得了:

物业行业项目经理职业资格证书	杨志霖	男	1992年10月	项目经理	长城物业集团股份有限公司	440883199210202979
----------------	-----	---	----------	------	--------------	--------------------

**(4) 社保证明**
**深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）**

姓名：杨岱霖

社保电脑号：629261692

身份证号码：440883199210202979

页码：1

参保单位名称：长城物业集团股份有限公司

单位编号：705129

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	
2024	04	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	41.13	14688	117.5	29.38
2024	05	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	41.13	14688	117.5	29.38
2024	06	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	41.13	14688	117.5	29.38
2024	07	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2024	08	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2024	09	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2024	10	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2024	11	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2024	12	705129	14688.0	2350.08	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2025	01	705129	14688.0	2496.96	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2025	02	705129	14688.0	2496.96	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
2025	03	705129	14688.0	2496.96	1175.04	1	14688	734.4	293.76	1	14688	73.44	14688	58.75	14688	117.5	29.38
合计			28641.6	14100.48			8812.8	3525.12			881.28					1110.0	352.56

**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（ 3391e85747ec8500 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

 单位编号  
705129

 单位名称  
长城物业集团股份有限公司


## 6.2 安保主管-张令

### (1) 具有专科（或以上）学历



### 学历网查询

中国高等教育学生信息网(学信网)  
CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

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

#### 中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

网站提醒  
谨防学历造假

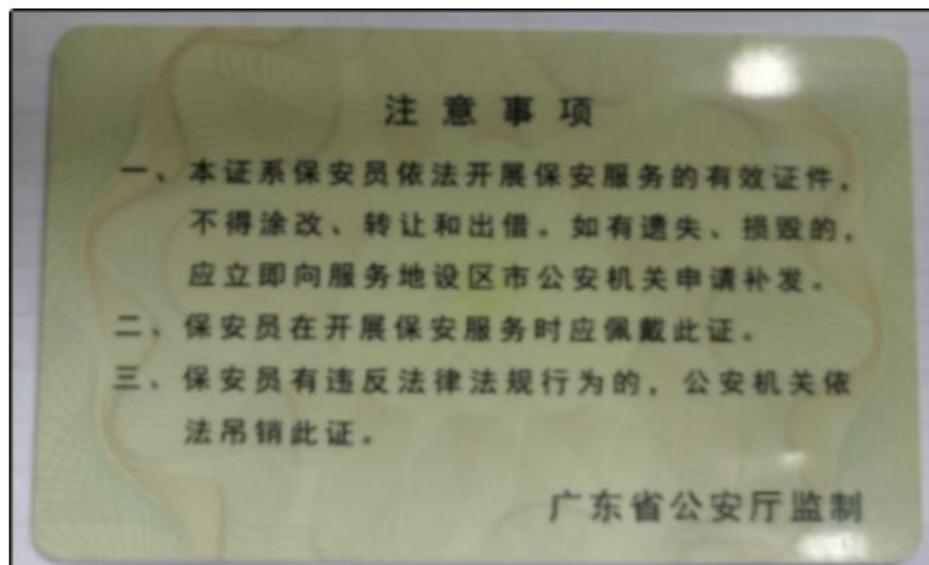
政策及常识  
高等学校学生学籍学历电子注册办法  
学历电子注册工作流程  
高校学生获得学籍及毕业证书政策  
学历相关知识  
常见问题

姓名: 张令	性别: 男	
出生日期: 1981年06月07日	入学日期: 2018年09月01日	
毕(结)业日期: 2021年01月20日	学校名称: 国家开放大学	
专业: 行政管理	学历类别: 开放教育	
学制: 2	学习形式: 开放教育	
层次: 专科	毕(结)业: 毕业	
校(院)长姓名: 荆德刚	证书编号: 511618202106985097	

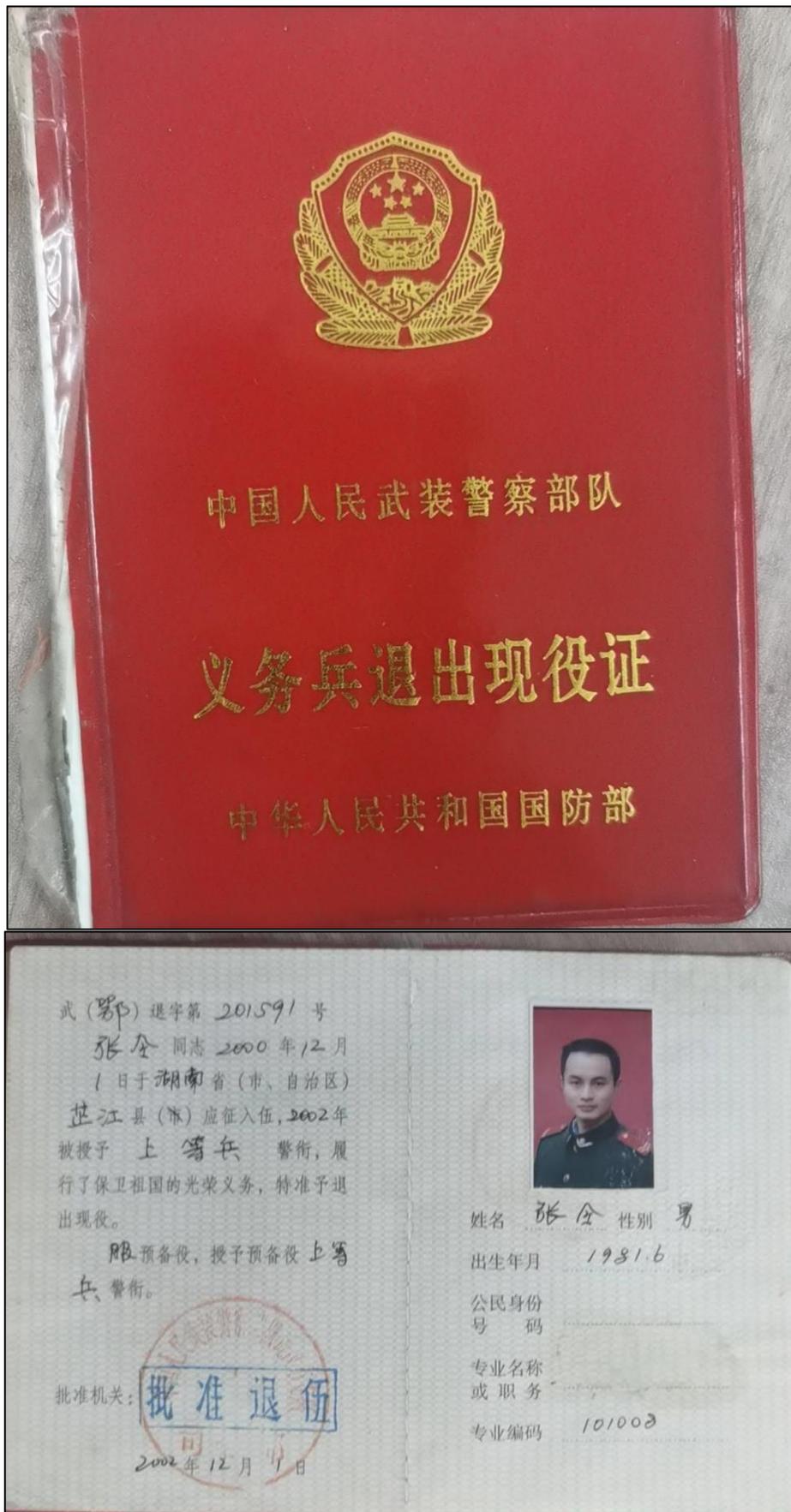
**声明**

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

(2) 具有退役军人证明或公安部门颁发的保安员证的



(3) 具有退伍证



(4) 具有消防职业技能鉴定指导中心颁发的建（构）筑物消防员证书的



**(5) 社保证明**
**深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）**

姓名：张令

社保电脑号：605296911

身份证号码：433027198106073830

页码：1

参保单位名称：长城物业集团股份有限公司

单位编号：705129

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		
2024	04	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	13.38	4778	38.22	9.56
2024	05	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	13.38	4778	38.22	9.56
2024	06	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	13.38	4778	38.22	9.56
2024	07	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2024	08	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2024	09	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2024	10	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2024	11	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2024	12	705129	4778.0	716.7	382.24	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2025	01	705129	4778.0	764.48	382.24	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2025	02	705129	4778.0	764.48	382.24	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4778	19.11	4778	38.22	9.56
2025	03	705129	4778.0	764.48	382.24	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4778	19.11	4778	38.22	9.56
合计			8743.74	4586.88			1177.17	392.43			392.43			158.64		114.72	

**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（ 3391e85747ef8eay ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：  
 单位编号：705129  
 单位名称：长城物业集团股份有限公司

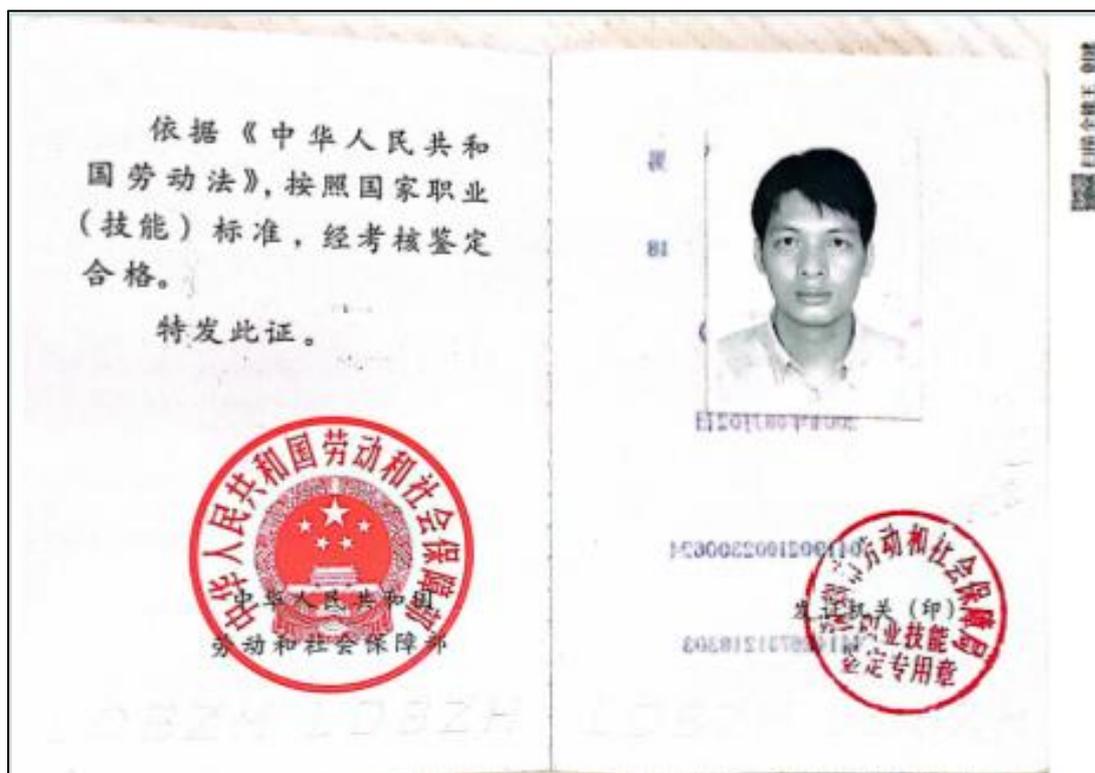


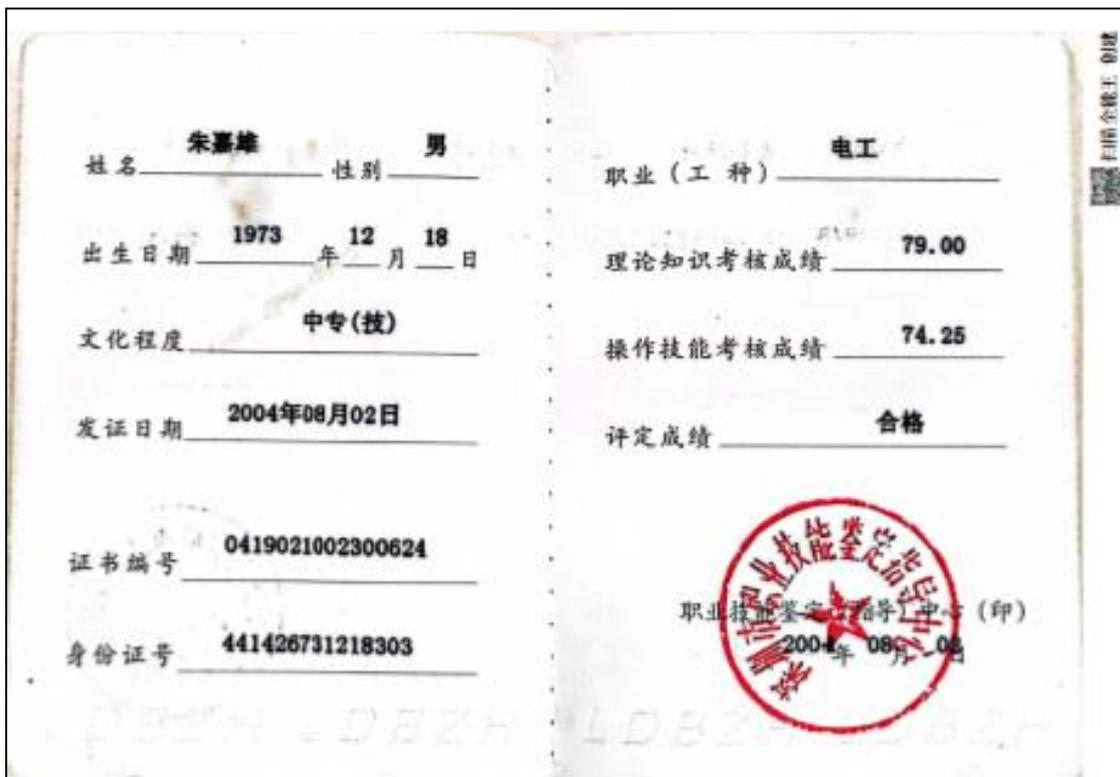
## 6.3 维修主管-朱嘉雄

### (1) 大专学历



(2)具有人力资源和社会保障部门认可颁发的电工类三级/高级或以上证书的职称的





证书查询


**技能人才评价证书全国联网查询**

首页	职业资格评价	职业技能等级认定	证书联网查询	相关政策文件
----	--------	----------	--------	--------

当前位置: 证书联网查询 / 查询结果

**查询结果**

**基础信息**

姓名	**雄
性别	男
证件号码	*****8303

**证书信息**

职业资格	电工	职业方向	
技能等级	三级/高级技能	证书编号	0419021002300624
鉴定中心		发证机关	深圳市人力资源和社会保障局
发证日期	2004年08月02日	数据责任单位	广东省职业技能服务指导中心

以上查询服务由广东省职业技能服务指导中心提供  
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

(3) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证(项目代号:

A 或 T)

中华人民共和国			
特种设备安全管理和作业人员电子证书			
姓名:	朱嘉雄		
证件编号:	441426197312183038		
			
作业项目	项目代号	有效期	发证(复审)机关
特种设备安全管理	A	2028-11	深圳市市场监督管理局福田监管局



注:扫描二维码可查看证书详细信息和附加信息

### 电梯安全管理A类证书查询页

2025年03月12日 星期三 国家政务服务平台 | 国家市场监督管理总局

全国一体化在线政务服务平台  
国家市场监督管理总局政务服务平台

人员持证信息

身份证号	441426197312183038	姓名	朱嘉雄	性别	男
证书类别	特种设备作业人员	证书编号	441426197312183038	发证机关	深圳市市场监督管理局福田监管局
从业种类	作业人员	取证方式	无	考核单位	
持证项目	特种设备安全管理A	批准日期	2024-11-11	批准单位	深圳市市场监督管理局福田监管局
备注				有效日期	2028-11-30

身份证号	441426197312183038	姓名	朱嘉雄	性别	男
证书类别	特种设备作业人员	证书编号	441426197312183038	发证机关	深圳市市场监督管理局
从业种类	作业人员	取证方式		考核单位	深圳市特种设备安全检验研究院
持证项目	特种设备安全管理	批准日期	2020-11	批准单位	深圳市市场监督管理局
备注				有效日期	2024-11

[← 返回](#)

版权所有：国家市场监督管理总局  
网站标识码bm3000012 京ICP备18022388号 京公网安备 11010202008101号  
地址：北京市海淀区马甸东路9号 邮政编码：100088

政府网站 找错

(4) 具有三级/高级或以上制冷设备维修工的

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 朱嘉雄 性别 男  
Name Sex

出生日期 1973 年 12 月 18 日  
Birth Date Year Month Day

证书编号 1619021002301519  
Certificate No.

身份证号 441426197312183038  
ID Card No.



Issued by

职业(工种)及等级 制冷设备维修工三级  
Occupation & Skill Level

理论知识考试成绩 66.0  
Result of Theoretical Knowledge Test

操作技能考核成绩 74.3  
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 12 月 16 日  
Year Month Day

职业技能鉴定成绩证明单  
(1)

Nº18426843

## 证书查询

ETTC 技能人才评价证书全国联网查询

首页

职业资格评价

职业技能等级认定

证书联网查询

相关政策文件

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	**雄
性别	男
证件号码	*****3038

#### 证书信息

职业资格	制冷设备维修工	职业方向	无
技能等级	三级/高级技能	证书编号	1619021002301519
鉴定中心		发证机关	深圳市人力资源和社会保障局
发证日期	2016年12月16日	数据责任单位	广东省职业技能服务指导中心

以上查询服务由广东省职业技能服务指导中心提供  
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



## 6.4环境主管-李娟

### (1) 具有本科（或以上）学历



学信网查询截图



(2) 具有病媒生物防治员证书







(3) 具有高级(或以上)清洁管理师证书



全国社会组织信用信息公示平台查询截图



(4) 社保证明



扫一扫验真伪

贵州省社会保险参保缴费证明 (个人)

姓名	李娟	个人编号	100043468811		身份证号	520103197904066722		
参保险种	现参保地社保经办机构	缴费状态	参保单位名称		缴费起止时间	实际缴费月数	中断月数	
参保缴费情况	企业职工基本养老保险	贵阳市市本级	参保缴费	长城物业集团股份有限公司贵阳分公司	200106-201605 201607-202503	285	1	
	失业保险	贵阳市市本级	参保缴费	长城物业集团股份有限公司贵阳分公司	200106-201605 201607-202503	285	1	
	工伤保险	贵阳市市本级	参保缴费	长城物业集团股份有限公司贵阳分公司	工伤保险缴费详见缴费明细表			
	工伤保险	贵阳市市本级	暂停缴费 (中断)	贵阳市物流有限公司	工伤保险缴费详见缴费明细表			

打印日期: 2025-04-15

提示: 1、如对您参保信息有疑问, 请您持本人有效身份证件和本《缴费证明》到现参保地社保经办机构进行核实。

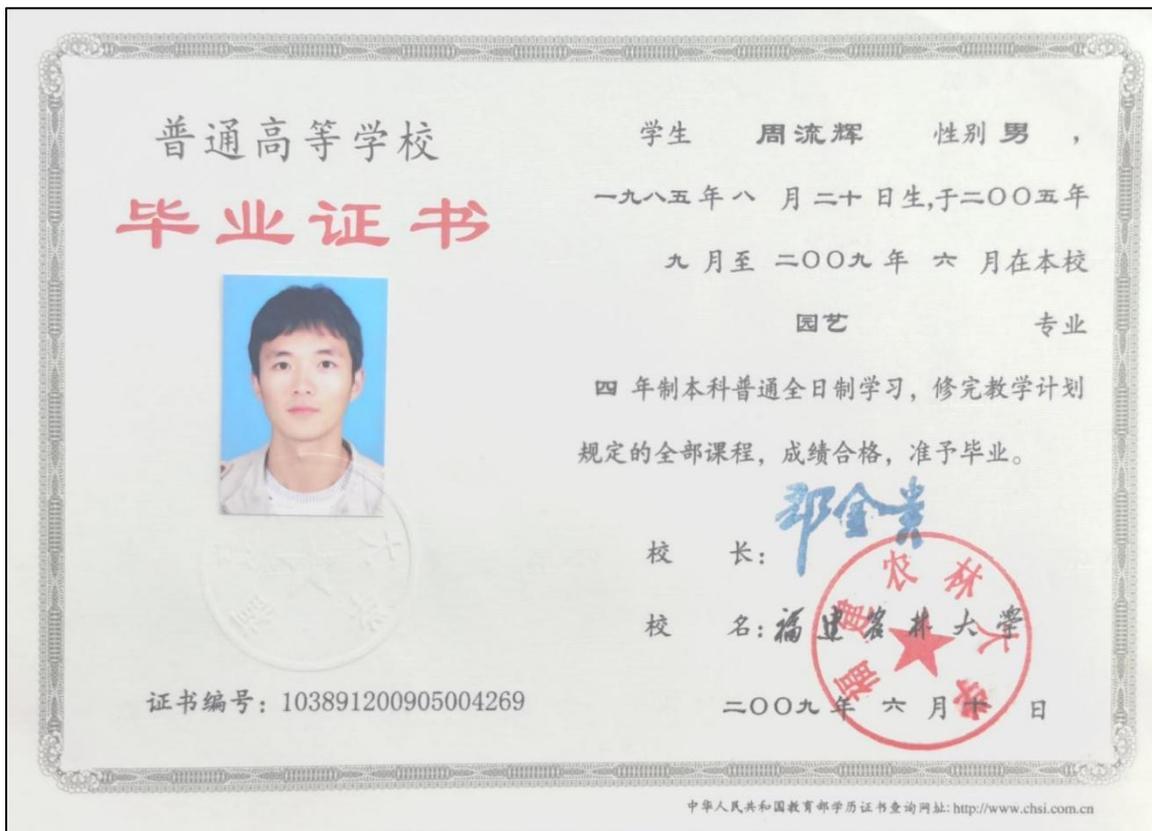
2、此证明与贵州省社会保险事业局打印的《贵州省社会保险参保缴费证明》具有同等效力。

(业务电子专用章)



## 6.5绿化主管-周流辉

### (1) 具有大专学历




**中国高等教育学生信息网(学信网)**  
 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

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

### 中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：周流辉	性别：男	
出生日期：1985年08月20日	入学日期：2005年09月01日	
毕(结)业日期：2009年06月10日	学校名称：福建农林大学	
专业：园艺	学历类别：普通高等教育	
学制：4	学习形式：普通全日制	
层次：本科	毕(结)业：毕业	
校(院)长姓名：*	证书编号：103891200905004269	

**网站提醒**  
 谨防学历造假骗局

**政策及常识**  
[高等学校学生学籍学历电子注册办法](#)  
[学历电子注册工作流程](#)  
[高校学生获得学籍及毕业证书政策](#)  
[学历相关知识](#)  
[常见问题](#)

(2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的（中级或以上）绿化类职业资格证书或中级职称证书的

<p>本证书由福建省人力资源和社会保障厅制发，它表明持证人具有相应的专业技术职务任职资格。</p>	
	
	级 别： 中 级
	风景园林施工
	专业名称： 工程师
	资格名称： 工程师
	评审组织 中国海峡人才市场工程技术 技术人员土建专业中级职务 评审委员会
(加盖审批部门钢印有效)	审批部门： 中国海峡人才市场 职称改革领导小组
姓 名： 周流辉	海人职字[2015]17号
性 别： 男	批准文号： 2015年11月10日
身份证号： 35072219850820231X	批准日期： 2015年11月10日
工作单位： 福建省宇浩建设工程有限公司	
证书编号： 闽Z009-54843	

(3) 社保证明

个人历年缴费明细表 (养老)

社会保障码: 35072219850820231X

姓名: 周流辉

序号	个人管理码	单位管理码	单位名称	建账年份	费款所属期	缴费月数	缴费基数	缴费性质
1	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202503	202503	1	4043	正常应缴
2	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202502	202502	1	4043	正常应缴
3	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202501	202501	1	4043	正常应缴
4	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202412	202412	1	3800	正常应缴
5	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202411	202411	1	3800	正常应缴
6	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202410	202410	1	3800	正常应缴
7	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202409	202409	1	3800	正常应缴
8	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202408	202408	1	3800	正常应缴
9	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202407	202407	1	3800	正常应缴
10	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202406	202406	1	3800	正常应缴
11	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202405	202405	1	3800	正常应缴
12	173973738	10120051848	长城物业集团股份有限公司福州分公司	202404	202404	1	3800	正常应缴
合计:						12	46329	

打印日期: 2025-04-15

社保机构: 福州市社会劳动保险中心

防伪码: 536871744679861901

防伪说明: 此件真伪, 可通过扫描右侧二维码进行校验(打印或下载后有效)





## 7.0承诺书

致：深圳市龙华区住房和建设局/深圳市诚恩工程咨询有限公司

我公司已仔细阅读《龙华区（祥澜苑、文澜苑）保障房项目物业管理服务》招标文件，并根据招标文件的内容以及要求做出如下承诺：

1、我公司承诺按《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、我公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。

特此承诺！

长城物业集团股份有限公司

2025年04月21日

