



龙华区观城苑保障房项目物业管理服务

投标文件

资信标书

项目编号：4403922025040100101Y

投标人名称：深业物业运营集团股份有限公司

投标人代表：郑凯旋

日 期：2025 年 4 月 21 日

投标函

致 深圳市龙华区住房和建设局：

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

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

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

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，同意被废除投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：深业物业运营集团股份有限公司

法定代表人：

授权委托人：

单位地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧

深业泰富广场A座1701

邮编：518000

联系电话：0755-82200856

传真：0755-82204673

日期：2025年4月21日

3. 投标报价一览表

投标报价一览表

招标项目名称：龙华区观城苑保障房项目物业管理服务

项目名称	物业类型	面积 A (m ²)	投标单价 B (元/m ² ·月)	物业服务费 C (C=A×B) (元/月)	服务期 D
观城苑	住宅	77462.79	2.8	216895.81	36 个月
	小计 C			216895.81	
合计	3 年物业服务费 E =(C×D) (元)			7808249	取整

投标人(名称): 深业物业运营集团股份有限公司

日期: 2025 年 4 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	1992 年 07 月 17 日 40301103631784		
2	注册资本（万元）	12128.7867		
3	经营场所	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路 与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701		
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 业服务企业资质证 书	中华人民共和 国特种设备生 产许可证	保安从业 单位备案 书
2	批准企业	中华人民共和国住 房和城乡建设部	广东省市场监 督管理局	深圳市公 安局
3	等级	壹级	A2 级(覆盖 B 级)	/
4	批准时间及编号	2014 年 1 月 13 日	2023 年 6 月 19 日	2019 年 1 月 19 日
5	有效期	/	2027 年 7 月 14 日	/

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	18118人	中级职称人员人数	158人
		物业经理或物业管理员(师)	3658人	管理人员	1532人
		固定资产	35283.5916万元		
		流动资金	169314.0368万元		
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	质量管理体系认证证书 职业健康安全管理体系认证证书 环境管理体系认证证书 企业社会责任管理体系认证证书 生活垃圾分类服务能力证书 物业服务认证证书 设备维护保养服务认证证书 安全生产标准化认证证书 服务质量评价体系认证证书 履约能力评价体系认证证书 能源管理体系认证证书 应急预案管理能力评价认证证书			提供扫描件
2	上年度深圳市物业服务评价等级	评价等级为AA			提供查询结果截图

注：1、投标人须按要求填写好此表格，可按表格格式扩展。

附件一：营业执照

(1) 营业执照及变更（备案）通知书

统一社会信用代码 91440300618859546M		营 业 执 照			
名 称 深业物业运营集团股份有限公司		成 立 日 期 1992年07月17日			
类 型 其他股份有限公司（非上市）		住 所 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路 与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A 座1701			
法 定 代 表 人 肖武春		登 记 机 关 		2022年09月19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			

统一社会信用代码 91440300618859546M		营 业 执 照 (副 本)			
名 称 深业物业运营集团股份有限公司		成 立 日 期 1992年07月17日			
类 型 其他股份有限公司（非上市）		住 所 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路 与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701			
法 定 代 表 人 肖武春		登 记 机 关 		2022年09月19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			

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深业物业运营集团股份有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300618859546M
注册号:	440301103631784
商事主体名称:	深业物业运营集团股份有限公司
住所:	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701
法定代表人:	肖武寿
认缴注册资本(万元):	12128.7867
经济性质:	其他股份有限公司(非上市)
成立日期:	1992-07-17
营业期限:	永续经营
核准日期:	2022-09-19
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:	深业物业运营集团股份有限公司上海分公司,深业物业运营集团股份有限公司江阴分公司,深业物业运营集团股份有限公司广深港高铁西九龙站口岸管理服务中心,深业物业运营集团股份有限公司润丰园物业服务中心,深业物业运营集团股份有限公司湖南分公司,深业物业运营集团股份有限公司职防院物业服务中心,深业物业运营集团股份有限公司郑州分公司,深业物业运营集团股份有限公司安顺分公司,深业物业运营集团股份有限公司郑满港分公司,深业物业运营集团股份有限公司南昌分公司,深业物业运营集团股份有限公司秦皇岛分公司,深业物业运营集团股份有限公司佳泰兴苑物业服务中心,深业物业运营集团股份有限公司国城花园物业服务中心,深业物业运营集团股份有限公司广州分公司,深业物业运营集团股份有限公司中山分公司
备注:	

打印时间: 2025年04月15日8:40:38

版权所有: 深圳市市场监督管理局

地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深业物业运营集团股份有限公司的许可经营信息

一般经营项目:	物业出租、出售; 物业管理; 房地产经纪; 家政服务; 清洁服务; 园林绿化工程及养护; 花卉、苗木的购销; 机电工程施工、安装; 消杀四害服务; 酒店管理服务; 会务服务。(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); 停车服务; 空调保养、维修; 为医院提供后勤管理服务; 外墙清洗; 节能改造工程; 建筑智能化设计与施工; 道路清扫、环卫保洁服务; 太阳能的运营管理与维护; 物业管理软件的开发。(企业经营涉及前置性行政许可的, 须取得前置性行政许可文件后方可经营); 食用农产品零售; 新鲜水果零售; 新鲜蔬菜零售; 鲜肉零售; 鲜蛋零售; 服装服饰零售; 鞋帽零售; 厨具用具及日用杂品零售; 文具用品零售; 体育用品及器材零售; 日用家电零售; 计算机软硬件及辅助设备零售; 五金产品零售; 水产品零售; 电子元器件零售; 豆及薯类销售; 林业产品销售; 农副产品销售; 日用百货销售; 家用电器销售; 办公设备销售; 家具零配件销售; 家用电器零配件销售; 针纺织品销售; 日用品销售; 箱包销售; 家用视听设备销售; 通信设备销售; 电子办公设备销售; 灯具销售; 家具销售; 建筑装饰材料销售; 园艺产品销售; 电子产品销售; 办公设备耗材销售; 照明器具销售; 玩具销售; 纸制品销售; 日用杂品销售; 办公用品销售; 劳动保护用品销售; 消防技术服务; 金属门窗工程施工; 室内木门窗安装服务; 门窗销售; 广告制作; 专业保洁、清洗、消毒服务; 建筑物清洁服务。(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:	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: 家电维修维修; 歌舞厅(含卡拉OK); 餐饮服务; 小食杂店(三小行业, 含网络经营); 机电设备维修; 电梯维保; 车辆管理服务; 房屋维修、改造; 住宿服务; 停车场服务; 车辆代驾服务。机动车停放服务; 保安服务。游泳池经营管理; 预包装食品、散装食品的销售; 劳务派遣; 食品经营销售; 酒类经营; 食品互联网销售; 食品互联网销售(仅销售预包装食品); 食品、饮料零售(除烟草制品零售); 养老服务。(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)

打印时间: 2025年04月15日8:41:2

版权所有: 深圳市市场监督管理局

地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

我司于2021年4月29日、2022年9月19日变更公司名称，投标文件中深业集团（深圳）物业管理有限公司、深业物业集团有限公司所有名称均指深业物业运营集团股份有限公司，附变更（备案）通知书。

变更（备案）通知书		22105840464
深业物业集团有限公司：		
我局已于二〇二一年四月二十九日对你企业申请的（名称）变更予以核准； 对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：		
章程备案		
变更前名称：	深业集团(深圳)物业管理有限公司	
变更后名称：	深业物业集团有限公司	
税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。		
		



变更（备案）通知书

22207573739

深业物业运营集团股份有限公司：

我局已于二〇二二年九月十九日对你企业申请的（一般经营项目、企业类型、法定代表人信息、名称）变更予以核准；对你企业的（监事信息、董事成员、许可信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前监事信息：姜景伟（职工监事），樊韬（监事），徐森（监事会主席）

备案后监事信息：徐森（监事会主席），樊韬（监事），苗忠（职工监事）

备案前董事成员：肖武春（董事长）

备案后董事成员：肖武春（董事长）

章程备案

变更前一般经营项目：

物业出租、出售；物业管理；房地产经纪；家政服务；清洁服务；园林绿化工程及养护；花卉、苗木的购销；机电工程施工、安装；消杀四害服务；酒店管理服务；会务服务。（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）；停车服务；空调保养、维修；为医院提供后勤管理服务；外墙清洗；节能改造工程；建筑智能化设计与施工；道路清扫、环卫保洁服务；太阳能的运营管理与维护；物业管理软件的开发。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备零售；五金产品零售；水产品零售；电子元器件零售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公设备销售；家具零配件销售；家用电器零配件销售；针纺织品销售；日用品销售；箱包销售；家用视听设备销售；通信设备销售；电子办公设备销售；灯具销售；家具销售；建筑装饰材料销售；园艺产品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；劳动保护用品销售；消防技术服务。（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）

变更后一般经营项目：

物业出租、出售；物业管理；房地产经纪；家政服务；清洁服务；园林绿化工程及养护；花卉、苗木的购销；机电工程施工、安装；消杀四害服务；酒店管理服务；会务服务。（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）；停车服务；空调保养、维修；为医院提供后勤管理服务；外墙清洗；节能改造工程；建筑智能化设计与施工；道路清扫、环卫保洁服务；太阳能的运营管理与维护；物业管理软件的开发。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；计算机软硬件及



辅助设备零售；五金产品零售；水产品零售；电子元器件零售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公设备销售；家具零配件销售；家用电器零配件销售；针纺织品销售；日用品销售；箱包销售；家用视听设备销售；通信设备销售；电子办公设备销售；灯具销售；家具销售；建筑装饰材料销售；园艺产品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；劳动保护用品销售；消防技术服务；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；门窗销售；广告制作；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务。（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）

变更前企业类型： 有限责任公司
变更后企业类型： 其他股份有限公司（非上市）
变更前法定代表人信息： 肖武春
变更后法定代表人信息： 肖武春 43478

变更前名称： 深业物业集团有限公司
变更后名称： 深业物业运营集团股份有限公司

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



附件二：资质（信）证书

（1）物业企业资质证书

中华人民共和国物业服务企业		企业名称	深业集团（深圳）物业管理有限公司	
资 质 证 书 QUALIFICATION CERTIFICATE FOR PROPERTY MANAGEMENT ENTERPRISE IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA		法定代表人	王荣晖	
		注册资本	人民币叁仟万元整	
		企业类型	有限责任公司	
		证书编号	(建) 1010035	
		资质等级	壹级	
中华人民共和国住房和城乡建设部制 发证机关 有效期：				

企业名称	深业集团（深圳）物业管理有限公司		
企业类型	有限责任公司	法定代表人	王荣晖
企业地址	深圳市罗湖区文锦中路1027号深业大厦5楼		
邮政编码	518000	电话	0755-82207676
准予从事物业管理活动时间	1992年7月17日		
企业法人营业执照注册号	440301103631784		
注册资本	人民币叁仟万元整		
资质等级	壹级		
发证机关  有效期：			

监督检查结论：
监督检查机关 年 月 日
监督检查结论：
监督检查机关 年 月 日
监督检查结论：
监督检查机关 年 月 日
监督检查结论：
监督检查机关 年 月 日



变更（备案）通知书

21903005762

深业集团(深圳)物业管理有限公司:

我局已于二〇一九年五月二十日对你企业申请的(法定代表人信息)变更予以核准;对你企业的(升级换照、章程修正案、总经理、其他董事信息、董事成员、章程)予以备案,具体核准变更(备案)事项如下:

升级换照:

备案前章程修正案:

备案后章程修正案:

备案前总经理: 徐作成(总经理)

备案后总经理: 肖武春(总经理)

备案前其他董事信息: 王琼(董事), 汪道萍(董事), 徐作成(董事), 方晓华(董事)

备案后其他董事信息: 肖武春(董事), 邱贵忠(董事), 黄炯(董事), 许松坤(董事)

备案前董事成员: 王荣晖(董事长)

备案后董事成员: 牟勇(董事长)

章程备案

变更前法定代表人信息: 王荣晖

变更后法定代表人信息: 肖武春

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





变更（备案）通知书

22105840464

深业物业集团有限公司：

我局已于二〇二一年四月二十九日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

章程备案

变更前名称：深业集团(深圳)物业管理有限公司

变更后名称：深业物业集团有限公司

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



变更（备案）通知书

22106357274

深业物业集团有限公司：

我局已于二〇二一年九月十七日对你企业申请的（住所）变更予以核准；
对你企业 的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

章程备案

变更前住所：

深圳市罗湖区文锦中路1027号深业大厦5楼

变更后住所：

深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧
深业泰富广场A座1701

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



(2) 中华人民共和国特种设备生产许可证

中华人民共和国 特种设备生产许可证

Production License of Special Equipment
People's Republic of China

编号： TS3344Y01—2027

单位名称： 深业物业运营集团股份有限公司

住 所： 广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701

办公地址：
 1 广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701
 2 广东省深圳市罗湖区东门街道文锦中路 1027 号深业大厦 18 楼 1812-1813 单元

经审查，获准从事以下特种设备生产活动：

许可项目	许可子项目	许可参数	备注
电梯安装 (含修理)	曳引驱动乘客电梯(含消防员电梯)	额定速度≤6.0m/s	A2 级(覆盖 B 级)
电梯安装 (含修理)	曳引驱动载货电梯和强制驱动载货电梯(含防爆电梯中的载货电梯)	——	/
电梯安装 (含修理)	自动扶梯与自动人行道	——	/
电梯安装 (含修理)	杂物电梯(含防爆电梯中的杂物电梯)	——	/
电梯安装 (含修理)	液压驱动电梯	——	/

发证机关：广东省市场监督管理局

有效期至：2027 年 7 月 14 日

发证日期：2023 年 6 月 19 日



深圳市市场监督管理局查询截图

深圳市市场监督管理局 | 许可审批分类信息查询

许可审批分类信息查询 / 特设类 / 中华人民共和国特种设备生产许可证 / 详情

详情

证书编号	TS3344Y01—2027	单位名称	深业物业运营集团股份有限公司	住所	广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701
状态	存续	发证日期	2023-06-19	有效期限	2027-07-14
发证机关	广东省市场监督管理局				

办公地址

办公地址
广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701
广东省深圳市罗湖区东门街道文锦中路1027号深业大厦18楼1812-1813单元

申请许可类别

许可类别	类别 (类型)	参数 (型号)	备注
电梯安装 (含修理)	曳引驱动乘客电梯 (含消防员电梯)	2.5m/s < 额定速度 ≤ 6.0m/s	A2级 (覆盖B级)
电梯安装 (含修理)	曳引驱动载货电梯和强制驱动载货电梯 (含防爆电梯中的载货电梯)	--	/
电梯安装 (含修理)	自动扶梯与自动人行道	--	/
电梯安装 (含修理)	杂物电梯 (含防爆电梯中的杂物电梯)	--	/
电梯安装 (含修理)	液压电梯	--	/

(3) 保安从业单位备案书

	
保安从业单位备案书	
深公保(备)字第0203062 号	
备案类型: 自行招用保安员单位	
企业名称: 深业集团(深圳)物业管理有限公司	
法人代表(主要负责人): 肖武春	
单位地址: 深圳市罗湖区文锦中路 1027 号	
营业执照号: 9144030061859546M	
二〇一九年十一月十九日	

编号：44030320160013

广东省自行招用保安员的单位备案回执

深业物业集团有限公司：

2019年12月19日提交的自行招用保安员的单位备案材料
收悉，经核实，符合有关规定，予以备案。



公安局（盖保安管理专用章）

二〇一九年十二月十九日





我司于 2021 年 4 月 29 日、2022 年 9 月 19 日变更公司名称，投标文件中深业集团（深圳）物业管理有限公司、深业物业集团有限公司所有名称均指深业物业运营集团股份有限公司，附变更（备案）通知书。

变更（备案）通知书

22105840464

深业物业集团有限公司：

我局已于二〇二一年四月二十九日对你企业申请的（名称）变更予以核准； 对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

章程备案

变更前名称：深业集团(深圳)物业管理有限公司

变更后名称：深业物业集团有限公司

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

深圳市市场监督管理局
二〇二一年四月二十九日
注册业务专用章
(电子)

深业运营集团股份有限公司
4403030943478



变更（备案）通知书

22207573739

深业物业运营集团股份有限公司：

我局已于二〇二二年九月十九日对你企业申请的（一般经营项目、企业类型、法定代表人信息、名称）变更予以核准；对你企业的（监事信息、董事成员、许可信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：



变更前监事信息：姜景伟（职工监事），樊韬（监事），徐森（监事会主席）

备案后监事信息：徐森（监事会主席），樊韬（监事），苗忠（职工监事）

变更前董事成员：肖武春（董事长）

备案后董事成员：肖武春（董事长）

章程备案

变更前一般经营项目：

物业出租、出售；物业管理；房地产经纪；家政服务；清洁服务；园林绿化工程及养护；花卉、苗木的购销；机电工程施工、安装；消杀四害服务；酒店管理服务；会务服务。（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）；停车服务；空调保养、维修；为医院提供后勤管理服务；外墙清洗；节能改造工程；建筑智能化设计与施工；道路清扫、环卫保洁服务；太阳能的运营管理与维护；物业管理软件的开发。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备零售；五金产品零售；水产品零售；电子元器件零售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公设备销售；家具零配件销售；家用电器零配件销售；针纺织品销售；日用品销售；箱包销售；家用视听设备销售；通信设备销售；电子办公设备销售；灯具销售；家具销售；建筑装饰材料销售；园艺产品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；劳动保护用品销售；消防技术服务。（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）

变更后一般经营项目：

物业出租、出售；物业管理；房地产经纪；家政服务；清洁服务；园林绿化工程及养护；花卉、苗木的购销；机电工程施工、安装；消杀四害服务；酒店管理服务；会务服务。（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）；停车服务；空调保养、维修；为医院提供后勤管理服务；外墙清洗；节能改造工程；建筑智能化设计与施工；道路清扫、环卫保洁服务；太阳能的运营管理与维护；物业管理软件的开发。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；计算机软硬件及



辅助设备零售；五金产品零售；水产品零售；电子元器件零售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公设备销售；家具零配件销售；家用电器零配件销售；针纺织品销售；日用品销售；箱包销售；家用视听设备销售；通信设备销售；电子办公设备销售；灯具销售；家具销售；建筑装饰材料销售；园艺产品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；劳动保护用品销售；消防技术服务；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；门窗销售；广告制作；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务。（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）

变更前企业类型： 有限责任公司

变更后企业类型： 其他股份有限公司（非上市）

变更前法定代表人信息： 肖武春

变更后法定代表人信息： 肖武春

变更前名称： 深业物业集团有限公司

变更后名称： 深业物业运营集团股份有限公司

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



附件三：2024 年审计报告

深业物业运营集团股份有限公司

审计报告

政旦志远审字第 2500133 号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

Zandar Certified Public Accountants LLP



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：号25RVRM101H



深业物业运营集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	2
合并现金流量表	3
合并所有者权益变动表	4-5
母公司资产负债表	6
母公司利润表	7
母公司现金流量表	8
母公司所有者权益变动表	9-10
财务报表附注	1-61



审计报告

政旦志远审字第 2500133 号

深业物业运营集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深业物业运营集团股份有限公司（以下简称物业运营集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了物业运营集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于物业运营集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

物业运营集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，物业运营集团管理层负责评估物业运营集团

第 1 页



的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算物业运营集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督物业运营集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对物业运营集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结



论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致物业运营集团不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

政旦志远(深圳)会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国·深圳

中国注册会计师:

何祚文
何祚文

何祚文
中国注册会计师
440300020044

中国注册会计师:

刘任武
刘任武

刘任武
中国注册会计师
110001610099

二〇二五年三月三十日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深业物业运营集团有限公司		金额单位：元	
项 目	附注八	年初余额	期末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	720,449,591.29	720,449,591.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2	44,045.04	70,000.00
应收账款	注释3	648,742,624.47	488,474,753.57
应收款项融资			
预付款项	注释4	32,253,648.50	28,409,387.84
应收资金集中管理费			
其他应收款	注释5	212,076,273.06	177,035,773.90
其中：应收股利			
存货	注释6	907,825.43	1,024,982.87
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释7	6,327,060.83	3,168,137.45
流动资产合计		1,693,140,367.80	1,436,632,536.83
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	注释8	12,270,292.37	
长期股权投资	注释9	84,173,638.08	82,725,862.52
其他权益工具投资		2,272,000.00	2,272,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	注释11	154,528,436.46	162,516,663.63
其中：固定资产原价	注释11	280,421,658.89	256,889,156.33
累计折旧	注释11	105,893,122.23	93,972,492.70
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释12	28,168,840.31	27,121,011.64
无形资产	注释13	13,223,441.86	5,606,803.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释14	36,172,624.54	35,420,763.19
递延所得税资产	注释15	2,308,914.97	2,306,488.21
其他非流动资产	注释16	3,481,216.00	3,481,216.00
其中：待摊费用			
非流动资产合计		302,869,916.94	361,298,065.19
资产总计		2,045,986,284.14	1,797,930,602.02
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释17	304,486,879.35	238,283,832.17
预收款项	注释18	335,477.22	345,054.88
合同负债	注释19	62,958,272.70	95,737,165.91
应付职工薪酬	注释20	228,832,119.66	220,503,157.57
其中：应付工资	注释20	210,286,830.17	202,580,059.16
应付福利费	注释20	1,438,528.66	2,181,457.70
应交税费	注释21	54,842,419.90	53,421,880.28
其中：应交税金	注释21	54,065,852.38	52,719,058.27
其他应付款	注释22	588,944,027.68	492,480,559.73
其中：应付股利	注释22	84,537,146.86	13,449,732.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释23	10,183,303.52	11,797,332.80
其他流动负债	注释24	7,855,654.38	9,469,074.13
流动负债合计		1,208,538,754.43	1,083,437,387.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释25	19,306,702.31	23,083,454.17
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释15	7,404,101.53	7,240,560.10
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		25,710,803.94	36,330,014.27
负债合计		1,234,249,558.37	1,089,767,371.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释26	121,287,867.00	121,287,867.00
国家资本			
国有法人资本	注释26	121,287,867.00	121,287,867.00
资本公积			
资本溢价			
其他资本公积			
盈余公积	注释28	121,287,867.00	121,287,867.00
未分配利润			
所有者权益（或股东权益）合计		811,736,725.77	708,163,230.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,045,986,284.14	1,797,930,602.02

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2024年度

编制单位：深业物业运营集团有限公司	附注八	本期金额	上期金额	项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业总收入	32	2,944,543,375.58	2,750,889,904.17	(一) 按所有权归属分类：			
其中：营业收入	30	2,944,543,375.58	2,750,889,904.17	归属于母公司所有者的净利润		173,797,188.38	166,048,185.52
二、营业总成本		2,728,026,096.61	2,550,614,818.58	少数股东损益		538,527.81	1,443,040.26
其中：营业成本	30	2,510,281,926.54	2,310,621,351.82	(二) 按经营持续性分类：			
税金及附加	31	15,197,946.11	12,693,575.40	持续经营净利润		174,325,716.17	167,491,226.78
销售费用		-	-	终止经营净利润		-	-
管理费用	32	201,653,417.76	227,627,469.22	六、其他综合收益的税后净额		-	-
财务费用	33	975,807.20	-233,607.86	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
其中：利息费用	33	1,725,483.91	1,875,439.50	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
利息收入	33	4,684,280.55	6,046,247.61	1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
其他综合收益		-	-	2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
其他综合收益（净收益以“-”号填列）		-	-	3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
其他综合收益（净损失以“-”号填列）		-	-	4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
其他综合收益（净收益以“-”号填列）		-	-	5.其他		-	-
其他综合收益（净损失以“-”号填列）		-	-	(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其他综合收益（净收益以“-”号填列）		-	-	1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
其他综合收益（净损失以“-”号填列）		-	-	2.其他债权投资公允价值变动		-	-
其他综合收益（净收益以“-”号填列）		-	-	3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
其他综合收益（净损失以“-”号填列）		-	-	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
其他综合收益（净收益以“-”号填列）		-	-	5.其他债权投资信用减值准备		-	-
其他综合收益（净损失以“-”号填列）		-	-	6.其他债权投资信用减值准备		-	-
其他综合收益（净收益以“-”号填列）		-	-	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
其他综合收益（净损失以“-”号填列）		-	-	8.外币财务报表折算差额		-	-
其他综合收益（净收益以“-”号填列）		-	-	9.其他		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	37	214,772.72	1,894,591.97	七、综合收益总额		174,325,716.17	167,491,226.78
加：营业外收入	38	2,164,772.72	1,894,591.97	归属于母公司所有者的综合收益总额		173,797,188.38	166,048,185.52
其中：政府补助		-	-	归属于少数股东的综合收益总额		538,527.81	1,443,040.26
减：营业外支出	39	2,359,038.20	4,526,181.95	八、每股收益			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		241,710,794.12	227,656,042.55	基本每股收益		-	-
减：所得税费用	40	67,385,077.95	60,114,816.17	稀释每股收益		-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		174,325,716.17	167,491,226.78				

企业法定代表人：王克勤

主管会计工作负责人：王克勤

会计机构负责人：王克勤



合并现金流量表

2024年度

编制单位：深业物业运营集团股份有限公司

企财03表

金额单位：元

项 目	附注八	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,968,063,026.91	2,892,812,865.03
收到的税费返还		21,618.69	114,413.91
收到其他与经营活动有关的现金		472,659,618.88	476,378,460.27
经营活动现金流入小计		3,440,744,264.48	3,369,305,739.21
购买商品、接受劳务支付的现金		1,305,930,415.87	1,167,415,639.72
支付给职工及为职工支付的现金		1,351,781,993.26	1,353,610,478.70
支付的各项税费		203,386,700.25	188,795,619.02
支付其他与经营活动有关的现金		494,181,288.66	535,956,077.09
经营活动现金流出小计		3,355,280,398.24	3,265,777,814.53
经营活动产生的现金流量净额	注释41	85,463,866.24	103,527,924.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		15,619,367.02	14,921,088.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		610,984.76	2,655.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		16,230,351.78	14,923,744.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,250,486.05	15,674,654.84
投资支付的现金		-	9,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	1,639,906.47
投资活动现金流出小计		31,250,486.05	27,114,561.31
投资活动产生的现金流量净额		-15,020,134.27	-12,190,817.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		780,936.00	60,432,302.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利息		780,936.00	289,484.00
支付其他与筹资活动有关的现金		13,638,754.20	26,256,753.73
筹资活动现金流出小计		14,419,690.20	86,689,055.82
筹资活动产生的现金流量净额		-14,419,690.20	-86,689,055.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		80,552.30	52,362.90
五、现金及现金等价物净增加额	注释41	56,104,594.07	4,700,414.75
加：期初现金及现金等价物余额	注释41	735,070,809.66	730,370,394.91
六、期末现金及现金等价物余额	注释41	791,175,403.73	735,070,809.66

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2024年度

本期金额										
项	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	131,287,867.00	153,355,697.00	-	-	5,980,827.39	417,712,644.65	688,336,934.94	9,876,330.36	708,193,300.20	13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	131,287,867.00	153,355,697.00	-	-	5,980,827.39	417,712,644.65	688,336,934.94	9,876,330.36	708,193,300.20	13
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	131,287,867.00	153,355,697.00	-	-	5,980,827.39	417,712,644.65	688,336,934.94	9,876,330.36	708,193,300.20	13

企业法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



合并所有者权益变动表

2023年度

金额单位：元

金额单位：元													
项 目	上期 金 额												
	归属于母公司所有者权益												
	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计		
优先股	其他	其他	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
一、上年年末余额	13,267,867.00	-	-	-	153,305,607.90	-	-	-	317,453,858.44	592,047,024.24	-	8,433,313.10	600,480,347.44
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	13,267,867.00	-	-	-	153,305,607.90	-	-	-	317,453,858.44	592,047,024.24	-	8,433,313.10	600,480,347.44
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	317,453,858.44	592,047,024.24	-	8,433,313.10	600,480,347.44
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	100,250,085.21	103,239,912.80	-	1,443,000.28	107,682,992.98
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	100,250,085.21	103,239,912.80	-	1,443,000.28	107,682,992.98
2. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	108,844,186.52	103,044,186.52	-	1,443,000.28	107,491,228.71
(三) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	13,267,867.00	-	-	-	153,305,607.90	-	-	-	317,453,858.44	617,124,445.55	-	9,076,533.35	700,183,302.30

企业法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



母公司资产负债表
2024年12月31日

编制单位: 深业物业运营集团有限公司				金额单位: 元			
项目	附注十二	期末余额	期初余额	项目	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金		355,918,242.15	278,739,591.84	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	注释1	248,827,819.27	143,835,518.09	应付账款		129,224,868.89	73,781,433.94
应收款项融资		-	-	预收款项		3,981.79	10,252.28
预付账款		24,450,644.86	21,745,768.05	合同负债		12,942,334.95	5,314,778.41
应收贵金属中间价款				应付职工薪酬		109,530,686.07	98,114,991.78
其他应收款	注释2	72,004,070.38	152,609,913.74	其中: 应付工资		199,571,656.07	92,035,727.53
其中: 应收股利	注释3	21,483,335.05	112,862,173.51	应付福利费		34,200.00	1,923.70
存货		837,674.37	744,088.04	应交税费		16,383,427.84	20,806,114.10
其中: 原材料				其中: 应交税金		16,426,396.96	20,225,701.16
库存商品(产成品)				其他应付款		355,459,074.98	344,680,176.59
合同资产				其中: 应付股利		71,487,414.23	
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		176,964.15	168,886.43
其他流动资产		2,548,585.87	1,010,868.02	其他流动负债		240,556.07	20,879.15
流动资产合计		674,063,837.80	596,744,808.38	流动负债合计		612,461,495.05	542,887,328.04
非流动资产:				非流动负债:			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期股权投资				其中: 优先股			
长期股权投资	注释3	399,448,178.23	388,626,762.23	永续债			
其他权益工具投资		2,147,000.00	2,147,000.00	租赁负债			176,964.15
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		140,946,348.99	146,442,787.58	预计负债			
其中: 固定资产减值		188,289,862.35	184,892,189.55	递延收益			
累计折旧		47,341,283.40	36,448,381.97	递延所得税负债		453,956.81	498,185.81
固定资产减值准备				其他非流动负债			
在建工程				其中: 待处理资产			
生产性生物资产				非流动负债合计		453,956.81	678,129.96
油气资产				负债合计		612,915,451.85	543,772,458.00
使用权资产		168,827.22	337,654.36	所有者权益(或股东权益):			
无形资产		8,159,158.26	1,312,298.85	实收资本(或股本)		121,287,867.00	121,287,867.00
开发支出				国家资本			
商誉				国有法人资本		121,287,867.00	121,287,867.00
长期待摊费用		14,505,522.11	6,214,707.64	集体资本			
递延所得税资产		8,245,378.22	8,084,554.88	优先资本			
其他非流动资产		3,481,730.00	3,481,730.00	外币资本			
其中: 待摊设备物资				实收资本(或股本)净额		121,287,867.00	121,287,867.00
非流动资产合计		577,106,165.99	556,657,478.39	其他权益工具			
				其中: 优先股			
				永续债			
				资本公积		335,025,243.73	336,025,243.73
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				其中: 外币报表折算差额			
				专项储备			
				盈余公积		21,866,919.44	5,868,827.39
				其中: 法定公积金		21,866,919.44	5,868,827.39
				任意公积金			
				未分配利润		159,094,321.88	148,735,891.64
资产总计		1,251,189,893.79	1,153,402,286.78	所有者权益(或股东权益)合计		636,274,352.03	612,028,678.76
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,251,189,893.79	1,153,402,286.78

企业法定代表人:

1/2/3/4



会计机构负责人:

3/4/5



母公司利润表

2024年度

编制单位：深业物业运营集团有限公司	项 目	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	附注十二	金额单位：元
一、营业总收入		1,076,547,341.59	1,135,507,530.03				上期金额
其中：营业收入		1,076,547,341.59	1,135,507,530.03				本期金额
二、营业总成本		1,136,625,464.12	1,135,507,530.03				上期金额
其中：营业成本		1,049,000,914.85	1,049,000,914.85				本期金额
税金及附加		6,006,433.11	6,006,433.11				上期金额
销售费用		80,900,462.03	80,900,462.03				本期金额
管理费用		-232,351.87	12,894.46				上期金额
财务费用		1,382,551.70	1,382,551.70				本期金额
其他		-384,008.85	20,773.92				上期金额
三、营业利润		1,415,545.54	1,415,545.54				本期金额
加：其他收益		4,539,475.35	5,275,077.04				上期金额
投资收益		97,833,776.73	182,445,959.59				本期金额
公允价值变动收益		16,515,942.54	16,462,528.77				上期金额
资产处置收益							本期金额
其他							上期金额
四、营业利润		100,701,224.44	197,814,708.81				本期金额
加：营业外收入		749,889.52	635,160.37				上期金额
其中：政府补助							本期金额
减：营业外支出		1,102,852.41	1,143,498.14				上期金额
五、利润总额		100,348,261.55	197,306,371.04				本期金额
减：所得税费用		2,616,329.05	8,077,848.79				上期金额
六、净利润		97,731,932.50	189,228,522.25				本期金额

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2024年度

企财03表

金额单位：元

编制单位：深业物业运营集团股份有限公司

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,082,020,503.04	1,143,025,386.01
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		129,387,620.66	131,820,812.77
经营活动现金流入小计		1,211,408,123.70	1,274,846,198.78
购买商品、接受劳务支付的现金		493,996,221.38	459,803,207.80
支付给职工及为职工支付的现金		578,011,654.31	569,594,206.61
支付的各项税费		57,046,821.99	65,791,639.29
支付其他与经营活动有关的现金		76,839,098.17	152,700,149.21
经营活动现金流出小计		1,205,893,795.85	1,247,889,203.01
经营活动产生的现金流量净额	注释5	5,514,327.85	26,956,995.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		71,613,316.82	43,228,718.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		525,635.90	-
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		72,138,952.72	43,228,718.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,310,846.01	6,404,082.98
投资支付的现金		4,500,000.00	9,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			3,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,810,846.01	19,204,082.98
投资活动产生的现金流量净额		41,328,106.71	24,024,635.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			20,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			59,808,273.92
支付其他与筹资活动有关的现金		181,592.88	12,334,334.72
筹资活动现金流出小计		181,592.88	72,142,608.64
筹资活动产生的现金流量净额		-181,592.88	-52,142,608.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		189.63	
五、现金及现金等价物净增加额	注释5	46,661,031.31	-1,160,977.60
加：期初现金及现金等价物余额	注释5	278,395,725.10	279,556,702.70
六、期末现金及现金等价物余额	注释5	325,056,756.41	278,395,725.10

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第 8 页

母公司所有者权益变动表

2024年度

项目		本期金额						上期金额	
		股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		1	2	3	4	5	6	7	8
一、上年年末余额		121,287,867.20	338,025,243.73	-	-	5,960,827.39	148,735,891.64	612,029,829.76	11
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额		121,287,867.20	338,025,243.73	-	-	5,960,827.39	148,735,891.64	612,029,829.76	11
三、本年年末所有者权益（减少）以“+”号填列		-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用		-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-
任意盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配		-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他		-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		121,287,867.20	338,025,243.73	-	-	21,885,919.44	159,094,321.86	638,274,352.03	11

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深业物业运营集团股份有限公司 2024 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

深业物业运营集团股份有限公司（以下简称本公司）创建于 1992 年 7 月 17 日，于广东省深圳市市场监督管理局注册登记，并取得统一社会信用代码为 91440300618859546M 的营业执照，总部地址为广东省深圳市，注册地址为深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701，注册资本为 12,128.7867 万元，法定代表人为肖武春。

本公司是从事物业管理服务的其他股份有限公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属物业管理服务行业，主要产品和服务为物业出租、出售；物业管理；房地产经纪；家政服务；清洁服务；园林绿化工程及养护；花卉、苗木的购销；机电工程施工、安装；消杀四害服务；酒店管理服务；会务服务。（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）；停车服务；空调保养、维修；为医院提供后勤管理服务；外墙清洗；节能改造工程；建筑智能化工设计与施工；道路清扫、环卫保洁服务；太阳能的运营管理与维护；物业管理软件的开发。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备零售；五金产品零售；水产品零售；电子元器件零售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公设备销售；家具零配件销售；家用电器零配件销售；针纺织品销售；日用品销售；箱包销售；家用视听设备销售；通信设备销售；电子办公设备销售；灯具销售；家具销售；建筑装饰材料销售；园艺产品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；劳动保护用品销售；消防技术服务；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；门窗销售；广告制作；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务。（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），许可经营项目是：家电维修维修；歌舞厅（含卡拉 OK）；餐饮服务；小食杂店（三小行业，含网络经营）；机电设备维修；电梯维保；车辆管理服务；房屋维修、改造；住宿服务；停车场服务；车辆代驾服务；机动车停放服务；保安服务；游泳池经营管理；预包装食品、散装食品的销售；劳务派遣；食品经营销售；酒类经营；食品互联网销售；食品互联

财务报表附注 第 1 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

网销售（仅销售预包装食品）；食品、饮料零售（除烟草制品零售）；养老服务。（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）

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司母公司为深业南方地产(集团)有限公司，集团最终母公司为深业集团有限公司。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 3 月 30 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多

财务报表附注 第 2 页



种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ① 企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ② 企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③ 已办理了必要的财产权转移手续。
- ④ 本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤ 本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。



本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。



子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股



权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情



况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将



同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发



生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资科目下列报。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。



不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近



期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金



融负债)。

本公司与借出方之间签订协议,以承担新金融负债方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的,则终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债,账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的,按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例,对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时,评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度,并分别下列情形处理:

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的,则终止确认该金融资产,并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的,则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形),则根据其是否保留了对金融资产的控制,分别下列情形处理:

1) 未保留对该金融资产控制的,则终止确认该金融资产,并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的,则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产,并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度,是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

(2) 金融资产部分转移且被转移部分整体满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下,所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益。



1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司



在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加,并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,处于第一阶段,则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外,信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备,不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同,本公司在应用金融工具减值规定时,将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化,这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;

- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日,若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期



内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化,但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力,则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 2) 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,在评估预期信用损失时,考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据,将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

- 1) 对于金融资产,信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项,信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 3) 对于财务担保合同,信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额,减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产,信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。



本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收款项

1. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（九）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

2. 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（九）6.金融工具减值。

3. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（九）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。



2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(十二) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(九)6.金融工具减值。

(十三) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。



(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。



本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权



益法核算的留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。



处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

财务报表附注 第22页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物-自用	20-40	10	2.25-4.5
机器设备	5-10	10	9-18
运输设备	5-8	10	11.25-18
电子设备	3-5	10	18-30
办公设备	3-5	10	18-30
其他设备	3-5	10	18-30

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十五）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

财务报表附注 第23页



3. 本公司发生的初始直接费用；

4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十六）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计



数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；



(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

内部研究开发支出的资本化时点：达到预定用途之日起转为无形资产。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十七) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十八) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师根据使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师根据使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项。

财务报表附注 第27页



5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十一) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

- (1) 所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。
- (2) 所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

(3) 本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十二) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

(1) 物业管理服务业务

本公司物业管理服务业务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约期间内，按照履约进度确认收入。

(二十三) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

财务报表附注 第28页



4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十四) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	与日常活动相关的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

（二十六）租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行

财务报表附注 第31页



会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（十五）和（二十）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因	备注
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年 8 月 1 日发布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》	会计准则的变更	1
本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部 2024 年 12 月 6 日印发的《企业会计准则解释第 18 号》	会计准则的变更	2

1. 执行企业数据资源相关会计处理暂行规定对本公司的影响

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部印发了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”），本公司自 2024 年 12 月 6 日起施行。执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

财务报表附注 第 18 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

六、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应交增值税销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、9%、6%、5%、3%	
房产税	按照房产原值的 70%为纳税基准	1.2%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
印花税	应税合同	0.3‰、1‰	

(二) 企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25	
深圳市鹏基物业管理服务有限公司	25	
深圳市鹏基物业管理有限公司	25	
深圳市万厦居业有限公司	25	
深业置地（深圳）物业管理有限公司	25	
深业商业管理有限公司	25	
深圳市农科物业管理有限公司	25	
深业智慧园区运营（深圳）有限公司	25	
深圳市深业泰富商业物业管理有限公司	25	
南京鹏基物业管理服务有限公司	25	
深业城市运营服务（深圳）有限公司	25	
湖南深业物业有限公司	20	注
深圳市龙华深业城市运营有限公司	25	

注：根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2024 年第 6 号）、《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）、《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2024 年第 12 号）规定：自 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；自 2022 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按

财务报表附注 第 34 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	深圳市鹏基物业管理服务有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
2	深圳市鹏基物业管理有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
3	深圳市万厦居业有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
4	深业置地(深圳)物业管理有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
5	深业商业管理有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
6	深圳市农科物业管理有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
7	深业智慧园区运营(深圳)有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
8	深圳市深业泰富商业物业管理有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
9	南京鹏基物业管理服务有限公司	一级	有限责任公司	南京市	南京市	物业管理
10	深业城市运营服务(深圳)有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理
11	湖南深业物业有限公司	一级	有限责任公司	长沙市	长沙市	物业管理
12	深圳市龙华深业城市运营有限公司	一级	有限责任公司	深圳市	深圳市	物业管理

续:

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表 决权(%)	投资额 (万元)	取得方式
1	深圳市鹏基物业管理服务有限公司	1,030.08	100	100	1,030.08	同一控制下划转
2	深圳市鹏基物业管理有限公司	1,000.00	100	100	1,000.00	同一控制下划转
3	深圳市万厦居业有限公司	1,500.00	100	100	1,500.00	同一控制下划转
4	深业置地(深圳)物业管理有限公司	500.00	100	100	500.00	股权投资
5	深业商业管理有限公司	5,000.00	100	100	5,000.00	股权投资
6	深圳市农科物业管理有限公司	586.00	100	100	586.00	股权投资
7	深业智慧园区运营(深圳)有限公司	1,200.00	100	100	1,200.00	股权投资
8	深圳市深业泰富商业物业管理有限公司	300.00	100	100	300.00	股权投资
9	南京鹏基物业管理服务有限公司	150.00	100	100	150.00	同一控制下划转
10	深业城市运营服务(深圳)有限公司	1,000.00	100	100	1,000.00	投资设立
11	湖南深业物业有限公司	500.00	100	100	500.00	投资设立
12	深圳市龙华深业城市运营有限公司	500.00	100	100	500.00	投资设立

财务报表附注 第 35 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

八、合并财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 期初余额均为 2024 年 1 月 1 日)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	161,014.19	205,921.51
银行存款	789,807,175.93	734,698,638.59
其他货币资金	2,725,700.35	3,545,041.10
未到期应收利息	—	—
合计	792,693,890.47	738,449,601.20
其中: 存放在境外的款项总额	—	—

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	708,000.00	275,630.00
定期保函保证金	561,486.74	401,486.74
诉讼冻结资金	249,000.00	2,701,674.80
合计	1,518,486.74	3,378,791.54

注释2. 应收票据

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	44,045.04	—	44,045.04	70,000.00	—	70,000.00
合计	44,045.04	—	44,045.04	70,000.00	—	70,000.00

注释3. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	589,732,306.23	464,536,937.15
1-2 年 (含 2 年)	54,938,907.18	53,802,165.47
2-3 年 (含 3 年)	45,055,244.30	6,921,538.07
3 年以上	24,908,310.46	22,912,022.85
小计	714,634,768.17	548,172,663.54
减: 坏账准备	65,892,443.70	59,697,909.97
合计	648,742,324.47	488,474,753.57



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	714,634,768.17	100.00	65,892,143.70	9.22	648,742,624.47
其中：账龄组合	714,634,768.17	100.00	65,892,143.70	9.22	648,742,624.47
合计	714,634,768.17	100.00	65,892,143.70	—	648,742,624.47

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	548,172,663.54	100.00	59,697,909.97	10.89	488,474,753.57
其中：账龄组合	548,172,663.54	100.00	59,697,909.97	10.89	488,474,753.57
合计	548,172,663.54	100.00	59,697,909.97	—	488,474,753.57

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	589,732,306.23	82.53	11,158,354.38	464,536,937.15	84.72	12,755,733.87
1-2 年（含 2 年）	54,938,907.18	7.68	9,432,891.97	53,802,165.47	9.84	18,974,824.11
2-3 年（含 3 年）	45,055,244.30	6.30	20,477,427.37	6,921,538.07	1.26	5,058,858.58
3 年以上	24,908,310.46	3.49	24,823,469.98	22,912,022.85	4.18	22,908,493.40
合计	714,634,768.17	100.00	65,892,143.70	548,172,663.54	100.00	59,697,909.97

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
深圳市科之谷投资有限公司	114,396,506.36	16.01	2,013,309.18
深圳市龙岗区宝龙街道办事处	44,226,424.08	6.19	—
新旺实业发展（深圳）有限公司	19,526,327.55	2.73	125,284.10

财务报表附注 第 37 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市光明区公明街道办事处	18,897,103.88	2.64	—
深业泰富物流集团股份有限公司	12,387,038.81	1.73	—
合计	209,434,449.88	29.30	2,138,593.28

注释4. 预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	9,757,897.68	30.25	—	26,491,123.43	93.25	—
1-2 年 (含 2 年)	21,177,296.59	65.66	—	1,116,361.63	3.93	—
2-3 年 (含 3 年)	590,601.45	1.83	—	214,272.00	0.75	—
3 年以上	727,852.78	2.26	—	587,580.78	2.07	—
合计	32,253,648.50	100.00	—	28,409,337.84	100.00	—

1. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	账面余额	账龄	未结算的原因
金杜律师事务所	5,953,822.82	1-2 年	业务未完结
的近律师行	4,563,910.56	1-2 年	业务未完结
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	3,533,018.87	1-2 年	业务未完结
北京市金杜(深圳)律师事务所	2,112,264.15	1-2 年	业务未完结
合计	16,163,016.40	—	—

注释5. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款项	212,176,273.06	177,035,773.90
合计	212,176,273.06	177,035,773.90

(一) 其他应收款项

1. 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年以内 (含 1 年)	141,804,424.49	131,979,060.62
1-2 年 (含 2 年)	40,641,344.50	15,627,146.19
2-3 年 (含 3 年)	9,768,565.05	10,111,155.01

财务报表附注 第 26 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

账 龄	期末数	期初数
3 年以上	28,891,887.46	28,420,895.66
小 计	221,106,221.51	186,138,257.48
减：坏账准备	8,929,948.45	9,102,483.58
合计	212,176,273.06	177,035,773.90

2. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	221,106,221.51	100.00	8,929,948.45	4.04	212,176,273.06
其中：其他组合	221,106,221.51	100.00	8,929,948.45	4.04	212,176,273.06
合计	221,106,221.51	100.00	8,929,948.45	—	212,176,273.06

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	186,138,257.48	100.00	9,102,483.58	4.89	177,035,773.90
其中：其他组合	186,138,257.48	100.00	9,102,483.58	4.89	177,035,773.90
合计	186,138,257.48	100.00	9,102,483.58	—	177,035,773.90

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 其他组合

组合名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
押金及保证金	29,442,937.06	476,511.88	22,365,299.77	327,749.16
备用金	478,169.37	8,995.26	1,767,159.86	14,167.17
代付代垫款项	42,160,569.48	338,777.99	37,467,385.25	579,257.74
往来款	3,539,776.42	339,540.75	4,620,017.44	37,147.71
其他	5,766,465.07	62,147.22	4,233,894.77	239,170.38
关联方款项	39,748,362.10	7,708,975.35	15,684,500.39	7,904,991.42
合计	221,106,221.51	8,929,948.45	186,138,257.48	9,102,483.58

财务报表附注 第 26 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

注释7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	1,374,575.86	567,267.96
待认证进项税额	4,654,052.35	2,579,923.77
预缴增值税	237,970.13	5,143.55
预缴企业所得税	55,462.49	15,802.17
合计	6,322,060.83	3,168,137.45

注释8. 长期应收款

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁	—	—	—	12,276,292.37	—	12,276,292.37
其中：未实现融资收益	—	—	—	2,506,346.10	—	2,506,346.10
合计	—	—	—	12,276,292.37	—	12,276,292.37

注释9. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	—	—	—	—
对合营企业投资	—	—	—	—
对联营企业投资	82,725,662.52	17,067,342.58	15,619,367.02	84,173,638.08
小计	82,725,662.52	17,067,342.58	15,619,367.02	84,173,638.08
减：长期股权投资减值准备	—	—	—	—
合计	82,725,662.52	17,067,342.58	15,619,367.02	84,173,638.08

2. 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	82,725,662.52	—	—	17,067,342.58	—
一、联营企业	82,725,662.52	—	—	17,067,342.58	—
深圳天安智慧园区运营有限公司	66,117,107.04	—	—	14,448,579.71	—
安徽两江深业城市运营服务有限公司	10,477,528.77	—	—	2,067,362.83	—
深圳鹏基园林有限公司	549,136.12	—	—	3,686.57	—
河南万厦物业管理有限公司	3,872,929.51	—	—	1,619,362.84	—
深圳市妇女儿童运营管理有限公司	1,708,962.08	—	—	-1,071,649.37	—

财务报表附注 34/41 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	—	15,619,367.02	—	—	84,173,638.08	—
一、联营企业	—	15,619,367.02	—	—	84,173,638.08	—
深圳天安智慧园区运营有限公司	—	14,204,525.56	—	—	66,361,161.19	—
安徽两江深业城市运营服务有限公司	—	—	—	—	12,544,891.60	—
深圳鹏基园林有限公司	—	15,388.76	—	—	537,432.93	—
河南万厦物业管理有限公司	—	1,399,452.70	—	—	4,092,839.65	—
深圳市妇女儿童运营管理有限公司	—	—	—	—	637,312.71	—

注释10.其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额
深圳市深业集团建材有限公司	500,000.00	500,000.00
陕西精密合金股份有限公司	1,647,000.00	1,647,000.00
苏州新区枫桥万厦物业管理有限公司	125,000.00	125,000.00
合 计	2,272,000.00	2,272,000.00

注释11.固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	154,528,436.46	162,916,663.63
固定资产清理	—	—
合 计	154,528,436.46	162,916,663.63

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	256,889,156.33	14,243,480.03	10,711,077.67	260,421,558.69
房屋及建筑物	156,298,204.69	—	—	156,298,204.69
机器设备	15,280,595.09	311,091.52	2,007,836.56	17,583,843.05
运输工具	27,716,552.94	2,415,040.26	2,142,591.78	21,986,001.42
电子设备	56,245,518.44	6,075,823.74	2,824,419.92	39,496,422.25
办公设备	10,419,995.39	463,238.55	3,243,688.36	7,639,545.67
其他设备	16,931,256.79	976,796.87	492,541.05	17,417,511.61
二、累计折旧合计	82,972,492.70	19,939,059.81	8,018,430.28	105,893,122.23

财务报表附注 第42页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	21,195,513.72	3,903,212.88	—	25,098,726.60
机器设备	9,549,622.10	3,619,233.20	1,566,210.07	11,602,645.23
运输工具	15,887,530.53	3,113,505.22	1,581,438.01	17,419,597.74
电子设备	28,637,627.71	6,761,291.73	2,521,464.13	32,877,455.31
办公设备	6,220,859.46	1,085,480.32	2,007,830.44	5,298,509.34
其他设备	12,481,339.18	1,456,336.46	341,487.63	13,596,188.01
三、账面净值合计	162,916,663.63	—	—	154,528,436.46
房屋及建筑物	135,102,720.97	—	—	131,199,508.09
机器设备	5,730,975.99	—	—	5,981,197.82
运输工具	5,826,022.41	—	—	4,566,403.68
电子设备	7,607,890.72	—	—	6,618,966.94
办公设备	4,199,135.93	—	—	2,341,036.33
其他设备	4,449,917.61	—	—	3,821,323.60
四、减值准备合计	—	—	—	—
房屋及建筑物	—	—	—	—
机器设备	—	—	—	—
运输工具	—	—	—	—
电子设备	—	—	—	—
办公设备	—	—	—	—
其他设备	—	—	—	—
五、账面价值合计	162,916,663.63	—	—	154,528,436.46
房屋及建筑物	135,102,720.97	—	—	131,199,508.09
机器设备	5,730,975.99	—	—	5,981,197.82
运输工具	5,826,022.41	—	—	4,566,403.68
电子设备	7,607,890.72	—	—	6,618,966.94
办公设备	4,199,135.93	—	—	2,341,036.33
其他设备	4,449,917.61	—	—	3,821,323.60

注释12.使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	47,943,124.98	18,335,297.09	13,481,359.33	50,768,062.74
其中：房屋及建筑物	47,173,391.09	16,335,297.09	13,481,359.33	50,027,328.85
机器运输办公设备	740,733.89	—	—	740,733.89
二、累计折旧合计	20,793,113.34	12,851,752.82	11,045,643.73	22,599,222.43
其中：房屋及建筑物	20,486,371.37	12,618,908.26	11,045,643.73	22,054,695.90
机器运输办公设备	306,741.97	232,844.56	—	544,526.53

财务报表附注 36/48 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、使用权资产账面净值合计	27,121,011.64	—	—	28,168,840.31
其中：房屋及建筑物	26,687,019.72	—	—	27,972,632.95
机器运输办公设备	433,991.92	—	—	196,207.36
四、减值准备合计	—	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
机器运输办公设备	—	—	—	—
五、使用权资产账面价值合计	27,121,011.64	—	—	28,168,840.31
其中：房屋及建筑物	26,687,019.72	—	—	27,972,632.95
机器运输办公设备	433,991.92	—	—	196,207.36

注释13.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	7,741,668.77	9,854,143.77	—	17,595,812.54
其中：软件	7,695,834.89	9,854,143.77	—	17,549,978.66
商标权	45,833.88	—	—	45,833.88
二、累计摊销额合计	2,132,865.49	2,239,505.17	—	4,372,370.66
其中：软件	2,128,517.39	2,234,921.89	—	4,363,439.28
商标权	4,348.10	4,583.28	—	8,931.38
三、减值准备金额合计	—	—	—	—
其中：软件	—	—	—	—
商标权	—	—	—	—
四、账面价值合计	5,608,803.28	—	—	13,223,441.88
其中：软件	5,567,317.50	—	—	13,186,539.38
商标权	41,485.78	—	—	36,902.50

注释14.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
长期待摊费用	31,470,763.49	14,585,895.19	9,878,434.34	—	36,178,224.64	—
合计	31,470,763.49	14,585,895.19	9,878,434.34	—	36,178,224.64	—

注释15.递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	362,899,604.97	123,236,419.89	30,305,488.21	121,221,952.86

财务报表附注 第 14 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产 或负债	可抵扣或应纳税 暂时性差异	递延所得税资产 或负债	可抵扣或应纳税 暂时性差异
信用减值准备	18,596,703.90	74,386,815.62	17,223,771.66	68,895,086.66
资产减值损失	122,931.25	491,725.00	122,931.25	491,725.00
可抵扣亏损	—	—	2,604,477.95	10,417,911.80
预提费用	5,238,674.97	20,954,699.88	3,634,129.09	14,536,516.36
租赁负债	6,851,294.85	27,405,179.39	6,720,178.26	26,880,713.04
二、递延所得税负债	7,404,101.63	29,616,406.51	7,240,560.10	28,962,240.41
其他权益工具投资公允价 值变动	411,750.00	1,647,000.00	411,750.00	1,647,000.00
使用权资产	6,992,351.63	27,969,406.51	6,828,810.10	27,315,240.41

注释16.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
长期呆滞存货	3,481,730.00	3,481,730.00
预付的运维费	—	3,119,670.05
合计	3,481,730.00	6,601,400.05

注释17.应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	249,764,959.21	196,541,656.60
1-2 年（含 2 年）	32,187,875.06	33,562,917.57
2-3 年（含 3 年）	13,807,084.53	9,057,163.00
3 年以上	8,726,960.55	101,895.00
合计	304,486,879.35	239,263,632.17

注释18.预收账款

项 目	期末余额	期初余额
预收租金	335,477.22	345,054.86
合 计	335,477.22	345,054.86

注释19.合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收物业管理费、停车费等	62,958,272.70	55,737,165.91
合 计	62,958,272.70	55,737,165.91

财务报表附注 第 45 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

注释20.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	213,077,737.94	1,290,444,037.36	1,282,962,127.75	220,559,647.55
二、离职后福利-设定提存计划	5,824,902.00	127,682,097.01	127,219,909.03	6,287,089.98
三、辞退福利	2,000,517.63	2,367,095.99	2,282,231.49	2,085,382.13
合 计	220,903,157.57	1,420,493,230.36	1,412,464,268.27	228,932,119.66

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	202,590,059.16	1,177,603,652.80	1,169,926,781.79	210,266,930.17
二、职工福利费	2,191,467.70	22,749,313.20	23,502,252.22	1,438,528.68
三、社会保险费	313.77	45,160,076.54	45,139,770.47	20,619.84
其中：医疗保险费	291.90	37,312,458.31	37,294,886.83	17,863.38
工伤保险费	—	3,022,492.69	3,021,491.98	1,000.71
生育保险费	21.87	3,510,151.02	3,508,417.14	1,755.75
其他	—	1,314,974.52	1,314,974.52	—
四、住房公积金	147,926.50	35,608,716.61	35,418,944.61	337,698.50
五、工会经费和职工教育经费	8,147,970.81	9,322,278.21	8,974,378.66	8,495,870.36
合 计	213,077,737.94	1,290,444,037.36	1,282,962,127.75	220,559,647.55

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	—	114,688,913.33	114,358,077.05	330,836.28
二、失业保险费	—	4,721,940.77	4,721,668.07	272.70
三、企业年金缴费	5,824,902.00	8,255,602.85	8,124,523.85	5,955,981.00
四、其他	—	15,640.06	15,640.06	—
合 计	5,824,902.00	127,682,097.01	127,219,909.03	6,287,089.98

注释21.应交税费

项目	期初余额	期初余额
增值税	15,239,974.16	15,713,871.99
企业所得税	31,339,686.40	29,466,909.77
个人所得税	6,425,194.27	6,818,194.91
城市维护建设税	1,039,859.15	797,514.86
教育费附加	459,172.61	340,228.46

财务报表附注 30/46 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
地方教育费附加	313,561.79	271,384.11
堤围费	3,322.73	6,563.36
印花税	3,028.44	2,566.74
其他税费	510.32	4,646.08
合计	54,842,419.90	53,421,880.28

注释22.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	—	—
应付股利	84,937,146.86	13,449,732.63
其他应付款项	454,006,880.82	449,030,327.10
合计	538,944,027.68	462,480,059.73

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	84,937,146.86	13,449,732.63
合计	84,937,146.86	13,449,732.63

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	180,620,942.46	166,618,428.03
代付代垫款项	63,194,877.43	57,906,004.12
物业专项维修基金	59,934,366.75	59,176,676.32
待结转款项	18,178,291.30	23,043,914.41
往来款	92,989,240.99	108,870,824.23
预提费用	7,369,782.58	5,902,511.25
其他	31,719,379.31	27,511,968.74
合计	454,006,880.82	449,030,327.10

注释23.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的租赁负债	10,183,903.62	11,797,332.80
合计	10,183,903.62	11,797,332.80

财务报表附注 36/47 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

注释24.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	7,855,654.30	9,489,074.13
合计	7,855,654.30	9,489,074.13

注释25.租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	32,091,423.60	45,720,787.89
减：未确认的融资费用	2,600,817.67	4,834,000.92
重分类至一年内到期的非流动负债	10,183,903.62	11,797,332.80
租赁负债净额	19,306,702.31	29,089,454.17

注释26.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
深业南方地产（集团）有限公司	60,000,000.00	49.4691	—	—	60,000,000.00	49.4691
深业泰然（集团）股份有限公司	35,837,108.00	29.5472	—	—	35,837,108.00	29.5472
深业置地有限公司	16,497,871.00	13.6022	—	—	16,497,871.00	13.6022
深圳市农科集团有限公司	3,875,499.00	3.1953	—	—	3,875,499.00	3.1953
深业泰富物流集团股份有限公司	5,077,389.00	4.1862	—	—	5,077,389.00	4.1862
合计	121,287,867.00	100.00	—	—	121,287,867.00	100.00

注释27.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	153,305,607.90	—	—	153,305,607.90
合计	153,305,607.90	—	—	153,305,607.90

注释28.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	5,980,827.39	15,886,092.05	—	21,866,919.44
合计	5,980,827.39	15,886,092.05	—	21,866,919.44



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

注释29.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	417,712,644.65	308,883,961.60
期初调整金额	506,059.53	8,569,600.91
本期增加额	173,787,188.36	166,048,186.52
其中：本期净利润转入	173,787,188.36	166,048,186.52
其他调整因素	—	—
本期减少额	87,373,506.28	65,789,101.31
其中：本期提取盈余公积数	15,886,092.05	5,980,827.39
本期提取一般风险准备	—	—
本期分配现金股利数	71,487,414.23	59,808,273.92
转增资本	—	—
其他减少	—	—
本期期末余额	504,632,386.26	417,712,644.65

注释30.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	2,943,641,113.09	2,510,289,946.00	2,747,958,287.29	2,310,513,741.21
2. 其他业务小计	902,263.49	1,980.54	2,911,616.88	7,610.61
合计	2,944,543,376.58	2,510,291,926.54	2,750,869,904.17	2,310,521,351.82

注释31.税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	1,350,314.29	1,314,379.94
车船税	18,739.24	14,733.88
土地使用税	87,971.33	100,893.64
城市维护建设税	7,853,284.97	6,359,826.29
教育费附加	3,395,747.95	2,746,542.16
地方教育费附加	2,210,076.19	1,850,615.71
印花税	183,329.94	225,682.57
其他	98,481.20	86,901.21
合计	15,197,945.11	12,699,575.40

深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

注释32.管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	152,592,451.42	173,292,770.62
折旧与摊销费	16,628,401.71	17,572,881.85
租赁费	3,845,145.62	3,976,903.15
业务招待费	3,067,038.36	3,784,384.65
办公费	2,484,941.16	2,559,509.93
差旅费	1,306,177.56	2,226,191.27
水电费	708,031.06	721,730.03
修理费	232,370.79	305,704.62
物业费	197,544.36	1,011,448.11
车辆使用费	832,697.03	1,210,952.61
邮电通讯费	666,352.67	683,013.87
劳动保护费	1,647,054.19	1,193,812.71
保险费	346,935.85	389,827.51
中介机构费	3,296,132.79	4,459,339.48
食堂费用	2,036,657.75	—
其他	11,675,485.44	14,239,028.81
合计	201,563,417.76	227,627,499.22

注释33.财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,129,483.91	1,875,439.90
减：利息收入	4,584,280.55	6,046,247.61
汇兑损益	-80,552.30	-52,362.90
银行手续费	4,511,156.14	3,989,562.75
合计	975,807.20	-233,607.86

注释34.其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	9,379,300.03	5,459,674.02
进项税加计抵减	244,759.39	4,792,469.46
税费减免	4,433,554.61	6,679,593.79
代扣个人所得税手续费	33,898.69	236,080.97
合计	14,412,512.72	17,167,818.24

财务报表附注 第50页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

注释35.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	17,158,042.84	16,977,110.24
合 计	17,158,042.84	16,977,110.24

注释36.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-6,514,893.06	-4,168,384.57
合 计	-6,514,893.06	-4,168,384.57

注释37.资产处置损益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	—	-2,663.95	—
租赁资产处置利得或损失	335,118.13	8,667.38	335,118.13
合 计	335,118.13	6,003.43	335,118.13

注释38.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	166,294.45	277,176.83	166,294.45
与企业日常活动无关的政府补助	42,213.57	—	42,213.57
盘盈利得	6,239.06	1,374.86	6,239.06
罚款收入	148,101.02	292,906.02	148,101.02
违约赔偿收入	1,350,944.64	1,048,982.01	1,350,944.64
保险赔偿收入	—	225,728.37	—
其他	450,979.98	48,423.88	450,979.98
合 计	2,164,772.72	1,894,591.97	2,164,772.72

注释39.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	686,303.79	313,278.42	686,303.79
对外捐赠支出	103,688.00	18,000.00	103,688.00
非常损失	434,889.28	24,662.12	434,889.28
罚款支出	467,781.13	1,173,543.69	467,781.13
违约赔偿支出	634,117.44	2,445,215.93	634,117.44

财务报表附注 39-61 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期 非经常性损益的金额
预计未决诉讼损失	16,760.79	—	16,760.79
其他	15,498.77	451,481.79	15,498.77
合计	2,359,039.20	4,526,181.95	2,359,039.20

注释40.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	68,112,272.32	58,837,545.17
递延所得税调整	-727,194.37	1,277,271.00
合计	67,385,077.95	60,114,816.17

注释41.合并现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	174,325,716.17	167,491,226.78
加：资产减值准备	—	—
信用减值损失	6,503,448.27	4,168,384.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,211,678.34	17,968,878.09
使用权资产折旧	12,851,752.82	14,020,201.05
无形资产摊销	2,239,505.17	808,758.51
长期待摊费用摊销	9,878,434.34	10,580,309.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-335,118.13	-6,003.43
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	520,243.48	38,375.94
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	—	—
财务费用（收益以“-”填列）	1,048,931.61	1,823,077.00
投资损失（收益以“-”填列）	-17,158,042.84	-16,977,110.24
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-504,116.76	-6,933,606.23
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	163,541.53	893,850.46
合同资产的减少（增加以“-”填列）	—	—
存货的减少（增加以“-”填列）	117,157.44	56,142.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-139,020,268.97	-26,633,923.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	30,621,003.77	-63,770,635.92
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	85,463,866.24	103,527,924.68

财务报表附注 第 62 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	791,175,403.73	735,070,809.66
减: 现金的期初余额	735,070,809.66	730,370,394.91
加: 现金等价物的期末余额	—	—
减: 现金等价物的期初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	56,104,594.07	4,700,414.75

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	791,175,403.73	735,070,809.66
其中: 库存现金	161,014.19	205,921.51
可随时用于支付的银行存款	789,807,175.93	734,698,638.59
可随时用于支付的其他货币资金	1,207,213.61	166,249.56
二、现金等价物	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	791,175,403.73	735,070,809.66

九、或有事项的说明

截止 2024 年 12 月 31 日, 本公司无需要说明的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止, 本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例%	表决权比例%
深业南方地产(集团)有限公司	深圳市	房地产	70,250万港元	49.4691	49.4691

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深业鹏基(集团)有限公司	同一控制下关联方
深业置地有限公司	股东

财务报表附注 第 55 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深业泰然（集团）股份有限公司	股东
深业泰富物流集团股份有限公司	股东
深圳市农科集团有限公司	股东

（二）关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深业鹏基（集团）有限公司	648,510.16	—	522,484.34	—
	深业泰富物流集团股份有限公司	12,387,038.81	—	5,887,208.11	—
	深圳市农科集团有限公司	—	—	26,276.52	—
	深业南方地产（集团）有限公司	7,412,598.24	6,696,059.35	6,696,059.35	6,696,059.35
	深业置地有限公司	97,034.48	—	—	—
其他应收款	深业鹏基（集团）有限公司	12,289,863.35	201,179.37	12,439,248.74	200,374.60
	深业泰然（集团）股份有限公司	538,642.00	—	289,653.00	—
	深业置地有限公司	—	—	46,342.53	—
	深业南方地产（集团）有限公司	5,092,875.70	3,989,034.67	4,924,687.72	3,984,234.67

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	深业鹏基（集团）有限公司	2,119,933.00	6,200.00
	深圳市农科集团有限公司	2,614,325.33	2,005,119.77
	深业南方地产（集团）有限公司	4,265,264.73	5,379,170.60
	深业泰富物流集团股份有限公司	780,449.90	—
应付股利	深业鹏基（集团）有限公司	13,449,732.63	13,449,732.63
其他应付款	深业鹏基（集团）有限公司	—	1,780,378.00
	深业泰富物流集团股份有限公司	502,066.48	502,066.48
	深业泰然（集团）股份有限公司	1,000,732.87	14,643,894.22

财务报表附注 36/44 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	深业南方地产（集团）有限公司	12,902,541.08	12,902,541.08
	深业集团有限公司	15,360.00	—

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	221,971,080.74	139,882,474.45
1-2 年（含 2 年）	26,181,030.82	20,565,822.43
2-3 年（含 3 年）	18,000,151.32	2,386,082.46
3 年以上	2,487,292.40	301,650.83
小计	268,639,555.28	163,136,030.17
减：坏账准备	19,812,536.01	19,300,511.08
合计	248,827,019.27	143,835,519.09

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	268,639,555.28	100.00	19,812,536.01	7.38	248,827,019.27
其中：账龄组合	268,639,555.28	100.00	19,812,536.01	7.38	248,827,019.27
合计	268,639,555.28	100.00	19,812,536.01	—	248,827,019.27

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款				—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	163,136,030.17	100.00	19,300,511.08	11.83	143,835,519.09
其中：账龄组合	163,136,030.17	100.00	19,300,511.08	11.83	143,835,519.09
合计	163,136,030.17	100.00	19,300,511.08	—	143,835,519.09

财务报表附注 30/35 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	221,971,080.74	82.62	1,844,295.34	139,882,474.45	85.75	3,007,449.74
1-2 年 (含 2 年)	26,181,030.82	9.75	3,670,255.60	20,565,822.43	12.61	13,864,592.99
2-3 年 (含 3 年)	18,000,151.32	6.70	11,884,670.17	2,386,082.46	1.46	2,130,346.97
3 年以上	2,487,292.40	0.93	2,413,314.90	301,650.83	0.18	298,121.38
合计	268,639,555.28	100.00	19,812,536.01	163,136,030.17	100.00	19,300,511.08

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市龙岗区宝龙街道办事处	22,839,348.85	8.50	—
深业城市运营服务(深圳)有限公司	19,001,522.51	7.07	—
深圳市光明区公明街道办事处	18,897,103.88	7.03	—
深圳市光明科学城发展建设有限公司	11,729,815.74	4.37	—
马鞍山市雨山区城市管理局	9,567,602.49	3.56	—
合计	82,035,393.47	30.53	—

注释2. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	21,483,335.66	112,862,173.51
其他应收款项	50,520,734.72	39,747,740.23
合 计	72,004,070.38	152,609,913.74

(一) 应收股利情况

项目	期末余额	期初余额
应收股利	21,483,335.66	112,862,173.51
合计	21,483,335.66	112,862,173.51



财务报表附注3第46页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

(二) 其他应收款项

1. 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年以内 (含 1 年)	28,753,648.70	23,476,343.87
1-2 年 (含 2 年)	9,047,458.67	7,725,391.93
2-3 年 (含 3 年)	4,469,705.54	5,655,671.63
3 年以上	13,762,909.64	8,107,238.01
小 计	56,033,722.55	44,964,645.44
减: 坏账准备	5,512,987.83	5,216,905.21
合计	50,520,734.72	39,747,740.23

2. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率 /计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	56,033,722.55	100.00	5,512,987.83	9.84	50,520,734.72
其中：其他组合	56,033,722.55	100.00	5,512,987.83	9.84	50,520,734.72
合计	56,033,722.55	100.00	5,512,987.83	—	50,520,734.72

续:

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	44,964,645.44	100.00	5,216,905.21	11.60	39,747,740.23
其中：其他组合	44,964,645.44	100.00	5,216,905.21	11.60	39,747,740.23
合计	44,964,645.44	100.00	5,216,905.21	—	39,747,740.23

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

(1) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
押金及保证金	20,009,409.55	1.70	351,146.97	4,014,949.36	1.70	238,789.33
备用金	3,415,156.15	0.80	2,732.12	1,603,344.16	0.80	12,758.70

财务报表附注 36/37 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
代付代垫款项	12,494,086.59	1.02	127,703.43	10,242,599.90	1.02	104,690.74
往来款	1,804,438.82	0.95	17,156.68	1,407,085.96	0.95	25,566.29
其他	1,782,569.19	1.12	19,943.85	2,285,099.66	1.12	13,796.13
关联方款项	18,999,803.24	26.29	4,994,304.16	15,411,566.40	31.29	4,821,721.52
合计	56,033,722.55	9.84	5,512,987.83	44,964,645.44	11.60	5,216,905.21

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	—	5,216,905.21	—	5,216,905.21
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	—	296,082.62	—	296,082.62
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
期末余额	—	5,512,987.83	—	5,512,987.83

3.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
深业城市运营服务(深圳)有限公司	关联方往来	5,447,136.60	1 年以内	9.72	—
深圳市住房和建设局	垫付维修基金	5,326,896.43	3 年以内	9.51	54,446.18
深圳市深业泰富商业物业管理 有限公司	关联方往来	3,187,922.60	2 年以内	9.27	—
深业南方地产(集团)有限公司	关联方往来	4,982,661.88	3 年以内、3 年以上	8.89	3,989,034.67
湖南日报传媒中心有限公司	押金及保证金	2,063,454.08	2 年以内	3.68	34,724.95
合计	—	23,016,611.59	—	41.07	4,078,205.80

财务报表附注 30/58 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

注释3. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	312,042,126.44	8,500,000.00	—	320,542,126.44
对合营企业投资	—	—	—	—
对联营企业投资	76,594,635.81	16,515,942.54	14,204,525.56	78,906,052.79
小计	388,636,762.25	25,015,942.54	14,204,525.56	399,448,179.23
减：长期股权投资减值准备	—	—	—	—
合计	388,636,762.25	25,015,942.54	14,204,525.56	399,448,179.23

2. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深业置地(深圳)物业管理有限公司	36,032,482.75	36,032,482.75	—	—	36,032,482.75	—	—
深圳市农科物业管理有限公司	38,519,805.87	38,519,805.87	—	—	38,519,805.87	—	—
深圳市万厦唐业有限公司	38,710,766.64	38,710,766.64	—	—	38,710,766.64	—	—
深圳市鹏基物业管理服务有限公司	54,761,616.03	54,761,616.03	—	—	54,761,616.03	—	—
南京鹏基物业管理服务有限公司	3,220,891.96	3,220,891.96	—	—	3,220,891.96	—	—
深圳市鹏基物业管理有限公司	21,576,310.86	21,576,310.86	—	—	21,576,310.86	—	—
深业城市运营服务(深圳)有限公司	10,000,000.00	6,500,000.00	3,500,000.00	—	10,000,000.00	—	—
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	20,077,555.97	20,077,555.97	—	—	20,077,555.97	—	—
深业商业管理有限公司	47,869,870.83	47,869,870.83	—	—	47,869,870.83	—	—
深圳市深业泰富商业物业管理有限公司	39,772,825.53	39,772,825.53	—	—	39,772,825.53	—	—
湖南深业物业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—
深圳市龙华深业城市运营有限公司	5,000,000.00	—	5,000,000.00	—	5,000,000.00	—	—
合计	320,542,126.44	312,042,126.44	8,500,000.00	—	320,542,126.44	—	—

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动		权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
		追加投资	减少投资		
合计	76,594,635.81	—	—	16,515,942.54	—
二、联营企业	76,594,635.81	—	—	16,515,942.54	—

财务报表附注 36/58 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
深圳天安智慧园区运营有限公司	66,117,107.04	—	—	14,448,579.71	—
安徽两江深业城市运营服务有限公司	10,477,528.77	—	—	2,067,362.83	—

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	—	14,204,525.56	—	—	78,906,052.79	—
二、联营企业	—	14,204,525.56	—	—	78,906,052.79	—
深圳天安智慧园区运营有限公司	—	14,204,525.56	—	—	66,361,161.19	—
安徽两江深业城市运营服务有限公司	—	—	—	—	12,544,891.60	—

注释4. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	1,135,398,988.80	1,049,090,914.85	1,075,328,186.71	976,311,815.09
2. 其他业务小计	108,550.23	—	1,219,154.88	—
合计	1,135,507,539.03	1,049,090,914.85	1,076,547,341.59	976,311,815.09

注释5. 现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	97,731,936.50	189,228,522.25
加：资产减值准备	—	—
信用减值损失	808,107.55	930,669.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,501,983.64	11,723,083.45
使用权资产折旧	168,827.16	168,827.16
无形资产摊销	1,065,404.52	337,863.92
长期待摊费用摊销	2,154,678.21	1,385,194.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	—	—
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	418,898.29	-48,004.50
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	—	—
财务费用（收益以“-”填列）	12,704.82	20,773.92

440 深业运营集团股份有限公司 财务报表附注 第 60 页



深业物业运营集团股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
投资损失（收益以“-”填列）	-97,933,778.73	-182,449,959.59
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-161,854.34	-654,213.48
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	-44,209.00	86,415.81
合同资产的减少（增加以“-”填列）	—	—
存货的减少（增加以“-”填列）	106,414.67	-49,261.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-9,583,274.50	4,143,374.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-1,731,510.94	2,133,709.12
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	5,514,327.85	26,956,995.77
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—
当期新增使用权资产	—	—
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	325,056,756.41	278,395,725.10
减：现金的期初余额	278,395,725.10	279,556,702.70
加：现金等价物的期末余额	—	—
减：现金等价物的期初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	46,661,031.31	-1,160,977.60

2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	325,056,756.41	278,395,725.10
其中：库存现金	9,105.29	27,336.51
可随时用于支付的银行存款	325,047,651.12	278,368,388.59
可随时用于支付的其他货币资金	—	—
二、现金等价物	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	325,056,756.41	278,395,725.10

十三、按照有关财务会计制度和制度应披露的其他内容
无。



统一社会信用代码
914403007703322987



营业执照

(副本)

成立日期 2005年01月12日

主要经营场所 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F



名称 深业运营(深圳)会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 关惠雄



名称 深业运营(深圳)会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 关惠雄

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

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均与公示系统公示信息一致，请各方当事人注意。

3. 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。

登记机关

2025年01月03日



扫描二维码



国家市场监督管理总局监制

证书序号:0021874

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所
执业证书



名称：政恒惠远（深圳）会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李建伟

主任会计师：李建伟

经营场所：深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：47470048
批准执业文号：深财会[2004]33号
批准执业日期：2004年12月31日



发证机关

2025年1月14日

中华人民共和国财政部制



姓名 何祥文
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1982-10-05
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳会所
Working unit
身份证号码 430103821005107
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



何祥文的年检二维码

年 月 日
ly /m /d

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

证书编号: 440300020044
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 01 月 30 日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



刘任武
Full name
Male
Sex
1972-02-19
Date of birth
大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit
360103197202182000
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘任武的年检二维码

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

证书编号: 110001610099
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 11 月 13 日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



附件四：认证体系

(1) 质量管理体系认证证书；



证书号: 04124Q30094R2M



质量管理体系认证证书

附件

物业管理服务覆盖的场所

名称	地址
深业中心大厦	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦 31 楼
深业花园	深圳市福田区福中路 106 号
福田中学	深圳市福田区福田南路 98 号

此附件是具有相同证书号的质量管理体系认证证书不可分割部分, 随质量管理体系认证证书有效



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C041-M



华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

全国认证认可信息公共服务平台查询截图

国家市场监督管理总局 全国认证认可信息公共服务平台 认证云

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 04124Q30094R2M

• 颁证日期 2024-03-12

• 初次获证日期 2018-08-23

• 监督次数 1

• 认证范围 质量管理体系认证 (ISO9001)

• 认证依据 GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

• 认证范围的业务范围 覆盖的产品及过程：园林绿化和养护；物业管理服务（覆盖的场所见附件），附件内容：物业管理服务覆盖的场所：1、名称：深业中心大厦；地址：深圳市福田区深南路5045号深业中心大厦31楼；2、名称：深业花园；地址：深圳市福田区香梅路106号；3、名称：福田中学；地址：深圳市福田区福田南路98号

• 是否覆盖多场所 否

• 认证范围的场所名称及地址 住所：深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701；生产经营场所：深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼

• 证书使用的认证标志 CNAS

• 颁证日期 2025-03-07

• 证书状态 有效

• 证书到期日期 2027-03-11

• 信息更新日期 2025-03-07

• 再认证次数 2

• 证书附件下载

获证组织基本信息

• 组织名称 深业物业运营集团股份有限公司

• 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300618859546M

• 所在国家地区 中国 广东省

• 本证书体系覆盖人数 440

• 组织地址 住所：深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701；生产经营场所：深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼

• 机构名称 华测认证有限公司

• 有效期 2030-12-10

• 网址 www.cb-cert.com/certification

• 地址 深圳市宝安区西乡街道三湾4号华测检测大楼8楼A区

• 机构注册号 CNCA-R-2002-041

• 机构状态 有效

业务范围 产品认证

农林（牧）渔：中药

加工食品、饮料和糖果

纺织品、服装和皮革制品

木材和木制品：纸浆、纸和纸制品、印刷品

化工产品

建材产品

证书变更记录

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
2	监督审核	换证日期：2025-03-07；	2025-02-25 ~ 2025-02-28	郑志魁 (2022-NIOMS-4027573, 审核员, 监督审核) 李翰伟 (2024-NIOMS-3085727, 审核员, 监督审核) 黄思盼 (2024-NIOMS-6065366, 审核员, 监督审核)	2025-03-07	
1	再认证审核	换证日期：2024-03-12；	2024-03-04 ~ 2024-03-08	郑志魁 (2022-NIOMS-4027573, 审核员, 再认证二阶段) 李翰伟 (2021-NIOMS-2055727, 审核员, 再认证二阶段) 黄金福 (2021-NIOMS-2222446, 审核员, 再认证二阶段) 张卫东 (2021-NIOMS-2230910, 审核员, 再认证二阶段) 吴伟 (2022-NIOMS-4044699, 审核员, 再认证二阶段) 钟止水 (2023-NIOMS-1289209, 审核员, 再认证二阶段) 杨少军 (2023-NIOMS-3228797, 审核员, 再认证二阶段)	2024-03-14	

版权所有：国家市场监督管理总局 地址：北京市海淀区马场桥2号 邮编：100088
技术支持：北京中认信息技术有限公司 联系电话：010-56738810 服务邮箱：www.cnca.com.cn
备案ICP：粤ICP备200305号-3 京公网安备 11010502033389号

在途查看

(2) 职业健康安全体系认证证书;



证书号: 04124S30032R2M



职业健康安全管理体系认证证书

附件

物业管理服务覆盖的场所

名称	地址
深业中心大厦	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦 31 楼
深业花园	深圳市福田区福中路 106 号
福田中学	深圳市福田区福田南路 98 号

此附件是具有相同证书号的职业健康安全管理体系认证证书不可分割部分, 随职业健康安全管理体系认证证书有效



华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

全国认证认可信息公共服务平台查询截图

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 / 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: 04124S30032R2M

颁证日期: 2024-03-12

初次获证日期: 2018-08-23

监督次数: 1

认证范围: 中国职业健康安全管理体系认证

认证依据: GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

认证范围的业务范围: 覆盖的产品及过程: 园林绿化和养护; 物业管理服务 (覆盖的场所见附件)。附件内容: 物业管理服务覆盖的场所: 1. 名称: 深业中心大厦; 地址: 深圳市福田区深南路5045号深业中心大厦31楼; 2. 名称: 深业花园; 地址: 深圳市福田区香梅路106号; 3. 名称: 福田中学; 地址: 深圳市福田区福田南路98号

是否覆盖多场所: 否

认证范围的场所名称及地址: 住所: 深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701; 生产经营场所: 深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼

证书使用的认可标识: CNAS

颁证日期: 2025-03-07

证书附件下载

证书状态: 有效

证书到期日期: 2027-03-11

信息更新日期: 2025-03-07

再认证次数: 2

获证组织基本信息

组织名称: 深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300618859546M

所在国家地区: 中国 广东省

本社证书覆盖人数: 440

组织地址: 住所: 深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701; 生产经营场所: 深圳市福田区外岗厦中心社区岗厦路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼

机构名称: 华测认证有限公司

有效期: 2030-12-10

网址: www.ch-cert.com/certification

地址: 深圳市宝安区西乡街道三湾4号华测检测大楼8楼A区

业务范围: 产品认证

农林 (牧) 渔: 中药

加工食品、饮料和糖果

纺织品、服装和皮革制品

木材和木制品: 纸浆、纸和纸制品、印刷品

化工产品

建材产品

机构注册号: CNCA-R-2002-041

机构状态: 有效

证书变化历史

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
2	监督审核	换证日期: 2025-03-07;	2025-02-25 ~ 2025-02-28	郑文魁 (2023-N1OHSMS-4027573, 审核员, 监督审核) 陈慧敏 (2023-N1OHSMS-4065396, 审核员, 监督审核) 李超伟 (2024-N1OHSMS-3085727, 审核员, 监督审核)	2025-03-07	
1	再认证审核	换证日期: 2024-03-12;	2024-03-04 ~ 2024-03-08	郑文魁 (2023-N1OHSMS-4027573, 审核员, 再认证二阶段) 张卫华 (2024-N1OHSMS-1230910, 审核员, 再认证二阶段) 李超伟 (2021-N1OHSMS-2085727, 审核员, 再认证二阶段) 陈金刚 (2021-N1OHSMS-222446, 审核员, 再认证二阶段) 纪少军 (2021-N1OHSMS-2228797, 审核员, 再认证二阶段) 纪伟 (2021-N1OHSMS-3044699, 审核员, 再认证二阶段) 钟永永 (2023-N1OHSMS-1285209, 审核员, 再认证二阶段)	2024-03-14	

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马场桥2号 邮编: 100088

技术支持: 北京中认信息技术有限公司 联系电话: 010-56738810 服务邮箱: service@cnat.com

备案ICP: 京ICP备2002930号-3 京公网安备 11010502033389号

在途查看

(3) 环境管理体系认证证书;



证书号: 04124E30041R2M



环境管理体系认证证书

附件

物业管理服务覆盖的场所

名称	地址
深业中心大厦	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦 31 楼
深业花园	深圳市福田区福中路 106 号
福田中学	深圳市福田区福田南路 98 号

此附件是具有相同证书号的环境管理体系认证证书不可分割部分, 随环境管理体系认证证书有效

CTI



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C041-M



总经理

华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

(4) 企业社会责任管理体系认证证书;



全国认证认可信息公共服务平台查询截图

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 / 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: GH603-2024SA0064	• 证书状态: 有效
• 颁证日期: 2024-07-19	• 证书到期日期: 2027-07-18
• 初次获证日期: 2024-07-19	• 获证上报日期: 2024-08-07
• 监督次数: 0	• 再认证次数: 0
• 认证依据: 企业社会责任管理体系认证	
• 认证标准: GB/T 39604-2020 & GH-SAMS-R-001	
• 认证范围的业务范围: 物业管理服务所涉及的社任管理活动	
• 是否覆盖多场所: 否	
• 认证范围的场所名称及地址: 深业物业运营集团股份有限公司: 深圳市罗湖区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼	
• 证书使用的认证机构	
• 证书附件下载	

获证组织基本信息

• 组织名称: 深业物业运营集团股份有限公司	• 统一社会信用代码: 91440300618859546M
• 所在国别地区: 中国 广东省	• 本证书体系覆盖人数: 170
• 注册地址: 深圳市福田区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701; 通讯地址: 深圳市福田区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼; 经营地址 (申报地址): 深圳市福田区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼	

发证机构信息

• 机构名称: 广汇联合 (北京) 认证服务有限公司	• 机构注册号: CNCA-R-2016-277
• 有效期: 2025-10-19	• 机构状态: 有效
• 网址: www.cbiso000.com	
• 地址: 珠江新城44号5楼506	
• 业务范围: 服务认证	
无形资产和土地服务	
建筑工程和建筑服务	
批发和零售业服务	
住宿服务; 食品和饮料服务	
邮政和快递服务	
科学研究服务 (研究和开发服务; 专业、科学和技术服务; 其他专业、科学和技术服务)	

序号	认证活动	简要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
1	初次审核		2024-07-11 ~ 2024-07-12	尹东升 (2022-411QMS-1275934, 审核员, 初审一阶段) 尹东升 (2022-411QMS-1275934, 审核员, 初审二阶段)	2024-08-07	

(5) 生活垃圾分类服务能力认证证书;



(6) 物业服务认证证书;



全国认证认可信息公共服务平台查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台 **认e**

当前位置: 认证结果 > 证书详情

声明: 认证结果信息由发证机构的认证师提供, 数据的真实性、准确性由认证师负责, 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: ZZJH25WYFW001R0M
- 颁证日期: 2025-01-11
- 初次获证日期: 2025-01-11
- 监督次数: 0
- 认证项目: 不动产服务
- 认证依据: GB/T20647.9-2006
- 认证范围的业务范围: **物业管理服务**
- 是否覆盖多场所: 否
- 认证范围的场所名称及地址:
- 证书使用的认证标识:
- 证书状态: 有效
- 证书到期日期: 2028-01-10
- 信息上报日期: 2025-01-13
- 再认证次数: 0
- 打印

获证组织基本信息

- 组织名称: **深业物业运营集团股份有限公司**
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300618859546M
- 所在国家地区: 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数: 65
- 组织地址: 注册地址: 深圳市罗湖区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701; 办公地址: 广东省深圳市罗湖区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701; 生产地址: 广东省深圳市罗湖区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701
- 机构名称: 北京中再联合检验认证有限公司
- 机构批准号: CNCA-R-2017-206
- 有效期: 2025-01-22
- 网站: www.zhongzai.net
- 地址: 江米店街1号院5号楼13层1315
- 机构状态: 有效
- 业务范围: **服务认证**
- 无形资产和土地服务
- 批发和零售业服务
- 住宿服务: 食品和相关材料服务
- 不动产服务
- 支持性服务
- 保养和修理服务

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
1	初次审核		2025-01-07 ~ 2025-01-08	何尧 (2024-S1SC-3242850, 审核员, 初审二阶段)	2025-01-13	

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市西城区马场桥2号 邮编: 100084
技术支持: 北京中认网信息技术服务有限公司 联系电话: 010-58738810 服务热线: www.cnca.gov.cn
备案ICP: 京ICP备20000000号-3 京公网安备 11010502020380号

国家认证标志 政府网站 找错

(7) 设备维护保养服务认证证书;



设备维护保养服务认证证书

证书编号: 74022WHBY0002R0M 统一社会信用代码: 91440300618859546M

兹证明

深业物业运营集团股份有限公司

注册地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701

经营地址: 广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701

临时场所地址: 深圳市龙华区观澜街道新澜大街 94 号

服务认证符合:

SJ/T 31002-2016 企业设备维修保养通则

★★★★★

覆盖范围:
物业管理所涉及的设备维护保养服务

临时场所: 观澜中心学校物业服务项目

第一次监审贴标处 第二次监审贴标处

本证书有效期: 2022 年 11 月 10 日—2025 年 11 月 09 日
本次发证日期: 2024 年 11 月 07 日

签发:  深圳 华阳认证有限公司

地址: 广东省深圳市福田区园岭街道长城社区百花二路 66 号实验综合楼二单元 203-204



全国认证认可信息公共服务平台查询截图

建议使用谷歌浏览器、火狐浏览器、360浏览器（极速模式）、IE9+（兼容模式）

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**
State Administration for Market Regulation

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

当前位置: 认证结果 / 证书详情

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如属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: 74022WHBY0002R0M	证书状态: 有效
颁证日期: 2022-11-10	证书到期日期: 2025-11-09
初次获证日期: 2022-11-10	信息上报日期: 2024-11-07
监督次数: 2	再认证次数: 0
认证项目: 不动产服务	
认证依据: SJ/T 31002-2016《企业设备维护保养通则》	
认证覆盖的业务范围: 物业管理所涉及的设备维护保养服务	
是否覆盖多场所: 否	
认证覆盖的场所名称及地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701	
证书使用的认可标识:	证书附件下载
换证日期: 2024-11-07	

获证企业信息

企业名称: 深业物业运营集团股份有限公司	统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300618859546M
注册地址: 中国 广东省	本证书体系覆盖人数: 152
组织地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701; 广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701;	

发证机构信息

机构名称: 深圳华阳认证有限公司	机构批准号: CNCA-R-2021-740
有效期: 2027-01-06	机构状态: 有效
网址: www.huayangrz.com	
地址: 园岭街道长城社区百花二路86号实验综合楼二单元203-204	
业务范围: 服务认证	
批发业和零售业服务	
不动产服务	
污水和垃圾处置、公共卫生及其他环境保护服务	
管理体系认证	
质量管理体系认证	
环境管理体系认证	

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	在线客服

(8) 安全生产标准化认证证书;



全国认证认可信息公共服务平台查询截图

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台 **认云**
State Administration for Market Regulation

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: ZZLH25AQSC0001R0M
- 颁证日期: 2025-01-13
- 初次获证日期: 2025-01-13
- 监督次数: 0
- 认证标准: 所有未列明的其他管理体系认证
- 认证依据: GB/T 33000-2016
- 认证范围的业务范围: **物业管理服务所涉及的安全生产标准化管理活动**
- 是否覆盖多场所: 否
- 认证范围的场所名称及地址:
- 证书使用的认可标识:
- 证书状态: **有效**
- 证书到期日期: 2028-01-12
- 信息上报日期: 2025-01-14
- 再认证次数: 0

获证组织信息

- 组织名称: **深业物业运营集团股份有限公司**
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300618859546M
- 所在国家地区: 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数: 170
- 注册地址: 深圳市福田区外岗道中心社区翠园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701
- 办公地址: 广东省深圳市福田区外岗道中心社区翠园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701
- 生产地址: 广东省深圳市福田区外岗道中心社区翠园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701

发证机构信息

- 机构名称: 北京中再联合检验检测认证有限公司
- 机构编号: CNCA-R-2017-296
- 有效期: 2025-01-22
- 网址: www.zhongza.net
- 地址: 江米店街1号院5号楼13层1315
- 机构状态: 有效
- 业务范围: **服务认证**
- 无形资产和土地服务
- 批发和零售业服务
- 住宿服务: 食品和饮料服务
- 不动产服务
- 支持性服务
- 保养和维修服务

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	简要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
1	初次审核		2025-01-13	卢小康 (2022-N1QMS-3065957, 审核员, 初审二阶段)	2025-01-14	

(9) 服务质量评价体系认证证书



全国认证认可信息公共服务平台查询截图

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 > 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：0755L22081101-004
- 颁证日期：2022-11-25
- 初次获证日期：2019-11-20
- 监督次数：2
- 认证项目：在收费或合同基础上的生产服务
- 认证依据：GB/T36733-2018、GB/T19039-2009、CTSS551001-2019
- 认证范围的业务范围：服务质量评价体系认证：物业管理服务。
- 是否覆盖多场所：否
- 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：

获证组织基本信息

- 组织名称：深业物业运营集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码：91440300618859546M
- 所在国家地区：中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数：44
- 组织地址：深圳市罗湖区笋岗街道中心社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701

认证机构信息

- 机构名称：中政国管认证检测股份有限公司
- 机构编号：CNCA-R-2018-467
- 有效期：2030-11-15
- 机构状态：有效
- 网址：https://www.cpgov.com.cn/
- 地址：广州大道南1601-1603号之二、之三、之四白曜楼一层1201（仅限办公）
- 业务范围：
 - 服务认证
 - 无形资产和土地服务
 - 建筑工程和建筑服务
 - 批发业和零售业服务
 - 住宿服务；食品和饮料服务
 - 在收费或合同基础上的生产服务
 - 污水和垃圾处理、公共卫生及其他环境保护服务

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	简要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
3	监督审核		2024-11-19 ~ 2024-11-21	刘金怀 (2023-S1SC-2267874, 审查员, 监督审核)	2024-11-22	
2	监督审核		2023-11-20 ~ 2023-11-21	汪宏 (2023-S1SC-2264438, 审查员, 监督审核)	2023-11-23	
1	再认证审核	换证日期: 2022-11-25;	2022-11-21 ~ 2022-11-23	汪宏 (2020-S1SC-1264438, 审查员, 再认证二阶段)	2022-11-28	

版权所有：深业运营集团股份有限公司 地址：深圳市福田区马场东路8号 邮编：518068
技术支持：深业运营集团信息技术中心 电话：0755-238510 服务热线：4006020538
服务邮箱：service@szll.com

(10) 履约能力评价体系认证证书



全国认证认可信息公共服务平台查询截图

建议使用谷歌浏览器、火狐浏览器、360浏览器（极速模式）、IE9+（兼容模式）

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**
State Administration for Market Regulation

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

当前位置：认证结果 / 证书详情

声明：认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责，如有疑问请联系认证机构，如属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: 0755L22081101-001
- 颁证日期: 2022-11-25
- 初次获证日期: 2019-11-20
- 监督次数: 2
- 认证项目: 无形资产和土地服务
- 认证依据: GB/T33718-2017、GB/T31863-2015、CTSSES1001-2019
- 认证覆盖的业务范围: 履约能力评价体系认证：物业管理服务。
- 是否覆盖多场所: 否
- 认证覆盖的场所名称及地址:
- 证书使用的认可标识:
- 证书状态: 有效
- 证书到期日期: 2025-11-24
- 信息上报日期: 2024-11-22
- 再认证次数: 1
- 打印
- 证书附件下载

获证组织基本信息

- 组织名称: 深业运营集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300818859546M
- 所在国别地区: 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数: 44
- 组织地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701

发证机构信息

- 机构名称: 中政国管认证检测股份有限公司
- 机构批准号: CNCA-R-2018-467
- 有效期: 2030-11-15
- 机构状态: 有效
- 网址: https://www.cpgov.com.cn/
- 地址: 广州大道南1601-1603号之二、之三、之四自编第一层1201（仅限办公）
- 业务范围: 服务认证
 - 无形资产和土地服务
 - 建筑工程和建筑物服务
 - 批发业和零售业务
 - 住宿服务：食品和饮料服务
 - 在收费或合同基础上的生产服务
 - 污水和垃圾处理、公共卫生及其他环境保护服务

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	简要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
3	监督审核		2024-11-19 / 2024-11-21	刘金怀（2023-S1SC-2267874，审查员，监督审核）	2024-11-22	
2	监督审核		2023-11-20 / 2023-11-21	汪宏（2023-S1SC-2264438，审查员，监督审核）	2023-11-23	在网客服

(11) 能源管理体系认证证书;

证书号: 04123En20044R2

能源管理体系认证证书

兹证明

深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300618859546M

住所: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701

建立的能源管理体系符合标准

GB/T 23331-2020/ISO50001:2018;RB/T 107-2013

生产/经营场所: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16-17层; 深圳市罗湖区深南东路5045号深业中心大厦

认证范围: 物业服务及管理涉及的能源管理活动(物业服务由深业物业运营集团股份有限公司深业中心管理处负责)
能源绩效和能源管理体系边界见附件

本证书包含的子证书信息

序号	名称	住所	生产/经营场所	认证范围
1	深业物业运营集团股份有限公司 深业中心管理处	深圳市罗湖区深南东路5045号深业中心大厦31楼	深圳市罗湖区深南东路5045号深业中心大厦	物业服务涉及的能源管理活动

发证日期: 2023/06/20

有效日期至: 2026/06/19

首次发证: 2017/06/20

换证日期: ****

本证书认证范围与其涉及的有效法律法规要求一并使用, 该要求包含但不限于行政许可、资质范围和强制性认证要求等

证书继续有效以是否加贴年审合格标志为准

第二次年审合格标志

CTI 中国认可 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C041-M

华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路4号华测检测大楼B楼A区

本证书可在我公司网站(www.cti-cert.com)或国家认证认可监督管理委员会官方网站(www.cnca.gov.cn)上查询

证书号: 04123En20044R2



能源管理体系认证证书

附件

能源绩效和能源管理体系边界

统计报告期	能源绩效	能源体系边界
2022 年 1-12 月	综合能耗: 31.70 吨标准煤 单位建筑面积综合能耗: 10.01 千克标准煤/平方米·年 单位办公人数综合能耗: 236.54 千克标准煤/人·年	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 16-17 层
2023 年 1-3 月	综合能耗: 6.71 吨标准煤	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 16-17 层
2022 年 1-12 月	综合能耗: 580.90tce 单位建筑面积综合能耗: 7.90 千克标准煤/平方米·年	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦
2023 年 1-3 月	综合能耗: 104.22 吨标准煤	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦
2022 年 1-12 月	综合能耗: 299.32tce 单位建筑面积综合能耗: 14.93 千克标准煤/平方米·年	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦公共区域
2023 年 1-3 月	综合能耗: 54.38 吨标准煤	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦公共区域

此附件是具有相同证书号的能源管理体系认证证书不可分割部分, 随能源管理体系认证证书有效



华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

全国认证认可信息公共服务平台查询截图

建议使用谷歌浏览器、火狐浏览器、360浏览器（极速模式）、IE9+（兼容模式）

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

State Administration for Market Regulation

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则 数据统计 检验检测 科技标准 政府采购

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	04123EN20044R2	证书状态	有效
颁证日期	2023-06-20	证书到期日期	2026-06-19
初次获证日期	2017-06-20	信息上报日期	2024-06-20
监督次数	1	再认证次数	2
认证项目	能源管理体系认证		
认证依据	GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018; RB/T 107-2013		
认证覆盖的业务范围	认证范围：物业服务及管理涉及的能源管理活动（物业服务由深业物业运营集团股份有限公司深业中心管理处负责）		
是否覆盖多场所	是		
认证覆盖的场所名称及地址	住所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701；生产经营场所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16-17层、深圳市罗湖区深南东路5045号深业中心大厦		
证书使用的认可标识	CNAS	证书附件下载	
认证机构名称	深业物业运营集团股份有限公司	统一社会信用代码/组织机构代码	91440300618859546M
所在行政区划	中国 广东省	本证书体系覆盖人数	285
组织地址	住所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701；生产经营场所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16-17层、深圳市罗湖区深南东路5045号深业中心大厦		
机构名称	华测认证有限公司	机构批准号	CNCA-R-2002-041
有效期	2030-12-10	机构状态	有效
网址	www.cti-cert.com/certification		
地址	新安街道留仙三路4号华测检测大楼8楼A区		
业务范围	产品认证		
	农林（牧）渔：中药		
	加工食品、饮料和烟草		
	纺织品、服装和皮革制品		
	木材和木制品；纸张、纸和纸制品、印刷品		
	化工类产品		
	建材产品		

证书变化历史轨迹

在线客服

(12) 应急预案管理能力评价认证证书



应急预案管理能力评价认证证书

兹 证 明

深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300618859546M

注册地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701 邮编: 518000

生产/经营地址: 广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701
邮编: 518000

经评审, 组织的应急预案管理能力符合:

GB/T 37228-2018《公共安全 应急管理 突发事件响应要求》
Q/ZZLH 1009-2022《应急预案管理能力评价认证评价规范》

十星级

通过的认证范围如下:

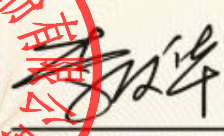
物业管理服务

注册号: ZZLH24YJYA0006R0M

发证日期: 2024年04月11日

有效日期: 2027年04月10日

注: 获证组织在证书有效期内须每年至少接受一次监督审核,
并与管理体系认证监督结论通知书一并使用方为有效。

证书签发人

北京中再联合检验认证有限公司

地址: 北京市通州区江米店街1号院5号楼13层1315

电话: 010-57115252 邮箱: zhongzai@zhongzai.net

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (<http://www.cnca.gov.cn>)
及本机构网站 (<http://www.zhongzai.net>) 上查询





保持认证资格通知书

深业物业运营集团股份有限公司：

鉴于贵单位已于 2025 年 03 月 27 日 前履行认证合同义务，并接受我司委派的审核组完成了获证后的第一次监督审核工作。经公司审定，批准保持贵单位应急预案管理能力评价认证证书（证书编号：ZZLH24YJYA0006R0M）认证注册资格，同意继续使用认证证书。此通知需同认证证书一并使用，下次审核应在 2026 年 04 月 07 日 前完成方为有效。

特此通知！



李华

证书签发人

北京中再联合检验认证有限公司

地址：北京市东城区东直门内大街5号楼13层1315

电话：010-57115200 邮箱：zhongnai@zhongnai.net

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站（<http://www.cnca.gov.cn>）

及本机构网站（<http://www.zhongnai.net>）上查询

全国认证认可信息公共服务平台查询截图

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 / 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: ZZLH24YJYA0006R0M	证书状态: 有效
颁证日期: 2024-04-11	证书到期日期: 2027-04-10
初次获证日期: 2024-04-11	信息上报日期: 2025-04-08
监督次数: 1	再认证次数: 0
认证项目: 支持性服务	
认证依据: GB/T37228-2018 & Q/ZZLH 1009-2022	
认证覆盖的业务范围: 物业管理服务	
是否覆盖多场所: 否	
认证覆盖的场所名称及地址:	
获证使用的认可标识:	证书附件下载

获证企业信息

企业名称: 深业物业运营集团股份有限公司	统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300618859548M
注册地址: 中国 广东省	本证书体系覆盖人数: 65
注册地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701/办公地址: 广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701/生产地址: 广东省深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701	

发证机构信息

机构名称: 北京中再联合检验认证有限公司	机构批准号: CNCA-R-2017-296
有效期: 2029-01-22	机构状态: 有效
网址: www.zhongzai.net	
地址: 江米店街1号院5号楼13层1315	
业务范围: 服务认证	
无形资产和土地服务	
批发业和零售业服务	
住宿服务; 食品和饮料服务	
不动产服务	
支持性服务	
保养和维修服务	

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	在线客服
----	------	------	------	-----	------	------

附件五：上年度深圳市物业服务评价等级（AA 级）

今天是2025年4月17日，星期四，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 > 物业服务评价信息查询

返回主题

物业服务评价信息查询

物业服务企业 项目负责人

评价情况

深业物业运营集团股份有限公司

序号	物业服务企业	物业服务企业统一社会信用代码	得分	评价排名	上一年度评价等级	操作
1	深业物业运营集团股份有...	91440300618859546M	85.38	302/2033	AA	评价



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	邓英	性别	女	年龄	42
职务	项目经理	职称	中级经济师	学历	本科
参加工作时间	2006	从事本职业年限	19		
资格证书编号	物业管理员(师)职业能力等级证书、 S000144000000212876312	在本项目拟任职务	项目负责人		
上年度物业服务评价等级		☐ AAA ☐ AA ☐ A ☒ 未参与			
在管和已完成物业服务工作情况					
物业服务负责时间	物业项目名称	项目规模	完成情况		
2016.1-2022.12	深业新岸线物业服务合同	559788.55 m ²	已完成		
2023.1-2023.12	宜阳小区物业管理服务项目服务合同	920000 m ²	已完成		
2024.1-2024.12	深圳市坪山区东晟时代花园	268737.29	已完成		

重要提示:

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

(一) 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：邓英 社保电脑号：607025276 身份证号码：440301198301163825 页码：1
参保单位名称：深业物业运营集团股份有限公司 单位编号：124007 打印单位：元

年份	月份	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	124007	11370.0	1932.9	909.6	1	11370	568.5	227.4	1	11370	56.85	11370	45.48	11370	90.96	2.74
2025	02	124007	11370.0	1932.9	909.6	1	11370	568.5	227.4	1	11370	56.85	11370	45.48	11370	90.96	2.74
2025	03	124007	11370.0	1932.9	909.6	1	11370	568.5	227.4	1	11370	56.85	11370	45.48	11370	90.96	2.74
合计			5798.7	2728.8			1705.5	682.2			170.55						

备注：

1. 本证明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（3391e6f8b0b51939）核查，验证码有效期三个月。
2. 养老保险中的险种“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：124007
单位名称：深业物业运营集团股份有限公司



(二) 本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

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

注册 | 登录 | English

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

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

网站提醒

谨防学历造假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

姓名: 邓英

证件号码: 440301198301163825



毕业(结)业日期: 2009年12月30日

学校名称: 暨南大学

专业名称: 物业管理(独立本科段)

学历类别: 高等教育自学考试

层次: 本科

毕业(结)业: 毕业

证书编号: 65440301073028447

声明

1. 本人学历信息权属人同意, 不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注“*”号, 表示该项内容不详。学历信息如有修改, 请以网站在线查询内容为准。

2. 学历证书查询结果仅供查询人使用, 不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息, 建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

(三) 全国物业管理企业经理证书



物岗证字第 3333054416 号

邓英 同志于 二〇〇六年
三月十四日至 二〇〇年 三月十八日
在 全国房地产业深圳培训中心
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 邓英
出生年月 1983-01-16
岗位职务 经理
工作单位 深业集团（深圳）物业管理
有限公司



年 月 日



(五) 物业管理师注册证



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部签发，持证者可以物业管理师名义

The certificate is issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The holder is entitled to use the designation "Certified Property Manager" in his/her business.



中华人民共和国
物业管理师注册证

Certificate of Registration
of Certified Property Manager
The People's Republic of China




资格证书编号 0021416
Qualification Certificate Number

注册编号 粤44111400097
Registration Number

证书编号 00015582
Certificate Number

姓名 邓英
Full Name

性别 女
Gender

出生年月 1983-01-16
Date of Birth

专业类别
Specialty 深业集团(深圳)物业管理有限公司

聘用单位
Employer

发证机关盖章
Issued by



签发日期 2014 年 2 月 7 日
Issued on

(六) 物业管理师资格证



(七) 物业管理员(师)职业能力等级证书



证书查询 > 个人或企业查询 > 查询结果



查询的证书编号S000144000000212876312,身份证号: 440301198301163825

查询结果如下:

[返回上一页](#)

证书名称: 物业管理师
证书持有人: 邓英
证书编号: S000144000000212876312
发证机构: 中国物业管理协会
发证时间: 2021-07-26
证书有效期至: 2027-12-31

 全国社会组织信用信息公示平台（试运行）

[首页](#)
[社会组织](#)
[活动异常名录](#)
[严重违法失信名单](#)

 微信扫

中国物业管理协会
正常
行业协会商会

[统一社会信用代码: 51100000500018776A](#)
[法定代表人: 王志宏](#)
[成立时间: 2000-05-19](#)

[页面打印](#)
[信息下载](#)
[提出异议](#)

[基础信息](#)
[行政许可信息](#)
[年检 \(年报\) 信息](#)
[评估信息](#)
[表彰信息](#)
[行政处罚信息](#)
[失信信息](#)

登记证书信息

统一社会信用代码	51100000500018776A	社会组织名称	中国物业管理协会		
社会组织类型	社会团体	党的工作领导机关	中央社会工作部		
证书有效期	2023-05-04至2028-05-04	登记管理机关	中华人民共和国民政部		
法定代表人	王志宏	成立登记日期	2000-05-19	注册资金	10万元
业务范围	行业自律 信息交流 业务培训 书刊编辑 国际合作 咨询服务 展览展示 诚信建设 课题研究				
住所	北京市海淀区三里河路13号				

点击或者下拉加载更多



(八) 中级职称证书(人力资源管理)



(九) 具有人社部门颁发的注册消防工程师



https://www.12333.gov.cn/portal/common/queryTableNoP...

中华人民共和国人力资源和社会保障部 全国统一在线政务服务平台 (试运行)

网站无障碍 | 北京 | 邓* | 退出

全国人力资源和社会保障政务服务平台 民生为本 人才优先

个人服务 办事指南 各地旗舰店 人社服务电子地图 通知公告

专业技术人员职业资格证书查询

专业技工职业资格证书查询

结果信息

考生	证件号码	性别	出生年月	职业资格名称	级别名称	专业名称	批准日期
邓英	440301198301163825	女	198301	注册安全工程师	考全科	其他安全	20211017
邓英	440301198301163825	女	198301	经济专业技术资格	中级	人力资源管理	20221113
邓英	440301198301163825	女	198301	注册消防工程师	考全科	消防工程师	20231105

1 1 1 共3条 10条/页



(十) 具有人社部门颁发的注册安全工程师



您好, 邓英 | [证书下载](#)



全国专业技术人员职业资格证书查询验证系统

证书查验

退出

全国专业技术人员职业资格证书验证结果

职业资格: 注册安全工程师
姓 名: 邓英
证件号码: 440301198301163825
性 别: 女
出生年月: 1983年01月
专 业: 其他安全
批准日期: 2021年10月17日
管 理 号: 20211004644000001852



声明:

1、未经证书持有人同意, 不得将本材料用于违背持有人意愿之用途。

https://www.12333.gov.cn/portal/common/queryTableNoP...

中华人民共和国人力资源和社会保障部 全国统一在线政务服务平台 (试运行)

网站无障碍 | 北京 | 邓* | 退出

全国人力资源和社会保障政务服务平台 民生为本 人才优先

个人服务 办事指南 各地旗舰店 人社服务电子地图 通知公告

职业技能证书查询

专业技工职业资格信息查询

结果信息

考生	证件号码	性别	出生年月	职业资格名称	级别名称	专业名称	批准日期
邓英	440301198301163825	女	198301	注册安全工程师	考全科	其他安全	20211017
邓英	440301198301163825	女	198301	经济专业技术资格	中级	人力资源管理	20221113
邓英	440301198301163825	女	198301	注册消防工程师	考全科	消防工程师	20231105

1 1 1 共3条 10条/页



(十一) 工作经验证明

(1) 工作经验证明 (2016.1-2022.12)



类似项目工作证明

兹有深业物业运营集团股份有限公司于 2005 年接管深业新岸线提供物业管理服务项目，物业类型为住宅小区，坐落位置:宝安区宝安创业路与罗田路交汇处，项目建筑面积 559788.55 平方米，该项目第二届业主委员会合同期为：2019 年 12 月 30 日至 2022 年 12 月 31 日，新一轮合同正在签订中，深业物业运营集团股份有限公司至今仍为深业新岸线提供物业管理服务。深业物业运营集团股份有限公司 **邓英 同志**，在 2016 年 1 月-2022 年 12 月期间担任深业新岸线物业服务中心项目经理一职，负责开展项目全面物业服务工作。该项目经理有着丰富的物业管理经验。我业委会对该司委派的员工工作满意。

特此证明。

深圳市宝安区深业新岸线
第三届业主委员会

日期：2023 年 4 月 23 日



(2) 工作经验证明 (2023.1-2023.12)

工作经验证明

兹有深业集团(深圳)物业管理有限公司(现已更名为深业物业运营集团股份有限公司)于2018年接管宜阳小区物业管理服务项目,提供物业管理服务项目至今。项目总建筑面积92万平方米。物业服务内容包括:房屋建筑本体维修养护、机电维护、电梯维护、保安服务、消防服务、保洁服务、垃圾清运、绿化服务、客户服务、停车场服务、档案管理等。现合同期限为:2022年1月1日-2026年12月31日。

深业物业运营集团股份有限公司 邓英同志, 在2023年1月-2023年12月期间担任宜阳小区物业管理服务项目物业服务中心项目经理一职,负责全面开展物业服务工作。

此证明仅用于深业物业运营集团股份有限公司投标工作使用。

特此证明。

业主委员会(盖章)

日期: 2025年4月14日

(3) 工作经验证明 (2024.1-2024.12)

经验证明



兹有深业物业运营集团股份有限公司 2011 年接管深圳市坪山区东晟时代花园提供物业管理服务项目至今，项目建筑面积 268737.29 平方米。成立业委会后该公司继续为本项目提供物业管理服务，物业服务内容包括:机电维护、保安服务、消防服务、保洁服务、绿化服务、客户服务、档案管理等服务。合同服务期限为:2024 年 12 月 1 日-2027 年 11 月 30 日。

深业物业运营集团股份有限公司 邓英 同志，在 2024 年 1 月-2024 年 12 月期间担任深圳市坪山区东晟时代花园物业服务中心项目经理一职，负责全面开展物业服务工作。

此证明仅用于深业物业运营集团股份有限公司投标工作使用。

特此证明。



业主委员会 (盖章)

日期: 2025 年 4 月 10 日



(十二) 上年度物业服务评价等级结果截图

今天是2025年4月15日，星期二，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 > 物业服务评价信息查询

返回主题

物业服务评价信息查询

物业服务企业: 邓英

评价情况: 邓英

序号	项目负责人	所属物业服务企业	在管物业项目	评价得分	评价排名	上一年度评价等级	操作
暂无数据							



6. 物业管理服务支出（成本）构成明细报价表

物业管理服务支出（成本）构成明细报价表

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

(单位：元/月)		
序 号	项 目	费 用
1	人工费用	149516.00
2	行政管理费用	1466.67
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）	33900.00
4	环境清洁卫生费用	3200.00
5	绿化养护费用	1512.00
6	公共秩序维护费用	326.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	3292.87
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	600.00
9	必要的社区文化、体育活动费用	2000.00
10	经业主同意的其他费用	0.00
11	法定税金（6.72%）	14575.40
12	管理利润	6506.87
每月合计	216895.81	
全年合计	2602749.66	
三年合计	7808249.00	

观城苑物业管理服务支出构成明细（单位：元/月，下同）

- 1.1 人工费用：149516.00
- 2.1 行政管理费用：1466.67
- 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：1100.00
 - （2）消防系统：3300.00
 - （3）供配电及发电系统：900.00
 - （4）其他：28600.00合计：33900.00
- 4.1 环境清洁卫生费用：3200.00
- 5.1 绿化养护费用：1512.00
- 6.1 公共秩序维护费用：326.00
- 7.1 管理设备分摊及固定资产折旧费：3292.87
- 8.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用：600.00
- 9.1 必要的社区文化、体育活动费用：2000.00
- 10.1 经业主同意的其他费用：0.00
- 11.1 法定税金：14575.40
- 12.1 管理利润：6506.87

1.1 至 12.1 项总计为 216895.81 元/月，全年物业服务服务支出（成本）总计为 2602749.66 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。（见附件一）

据此，测算的本项目物业服务费标准为：住宅 2.9 元、商业管理费 5.5 元（元/平方米·月）。



附表一：物业服务费的测算依据

三年物业管理费总额：780.8249 万元，物业管理费计费如下：

①住宅面积 77462.79 平方米×管理费 2.8 元/平方米/月×（36 个月）
=780.8249 万元；





附表二：人员编制及工资福利费用预算表

人员编制及工资福利费用预算表

金额单位：人民币元

序号	部门名称	岗位设置	人数	工资	法定节日加班	社保费用	公积金	高温补贴	培训费	服装费	月合计	年合计
1	管理岗	项目经理	1	11,500	319	2,350	575	125	150	83	15,102	181224
2	客服岗	事务助理	1	7,500	319	1,850	375	125	50	83	10,302	123624
		管家（客服）	1	7,000	319	1,850	350	125	50	83	9,777	117324
		财务	1	8,000	319	1,850	400	125	50	83	10,827	129924
		小计	3									
3	机电部	工程班长	1	7,500	319	1,044	375	125	50	50	9,463	113556
		机电技工	3	6,500	319	686	325	125	50	50	8,055	289980
		小计	4									

4	安保部	安全主管	1	6,800							6,800	81600
		秩序班长	2	6,000							6,000	144000
		秩序维护员	11	5,800							5,800	765600
		小计	14									
5	环境部	环境主管	1	4,000							4,000	48000
		保洁员	9	3,800							3,800	410400
		绿化养护	1	5,000	319	686	250	125	50	50	6,480	77760
		小计	11									
合计			33								96406	2482992
月合计												206916

附表三：行政管理费用

行政管理费用

金额单位：人民币元

序号	项 目	数 量	预算金额/ 月	预算金额 / 年
1	办公用品消耗		600	7200
2	交通费		500	6000
3	各类证照年审费		500	6000
4	节日摆花	5 次×5000	25000	24000
5	标识制作费		800	9600
	小 计		4400	52800

节日摆花注：元旦、五一、国庆、圣诞、春节。

附表四：共用部位、共用设备的日常运行、维护费用

共用部位、共用设备的日常运行、维护费用

金额单位：人民币元

(一)	电梯系统(22 台)	元/月	元/年
1	电梯维保（按每台 800 元/月）	17,600	211,200
2	电梯维修、保险（按每台 200 元/月）	1,200	14,400
(二)	机电设备系统		
1	低压配电柜及管网等维护	300	3,600
2	发电机组维护（含油料）	300	3,600

3	配电系统年检费	300	3,600
(三)	监控/门禁/停车场系统		
1	闭路电视监控系统前端设备及线路维护	300	3,600
2	主控及外围设备维护	300	3,600
3	硬盘维护费用（监控录像保存时间为一个月）	300	3,600
4	报警探头、分控主机及其控制维护	300	3,600
5	小区周界栏杆刷漆	300	3,600
5	防盗报警中央控制主机维护	300	3,600
6	停车场系统维护	1,300	15,600
(四)	消防系统		
1	消防控制系统	2,500	30,000
2	消防水泵、稳压泵及其控制电路、管道、闸阀等维护	500	6,000
3	应急疏散灯、水带、水枪等	300	3,600
(五)	给排水系统		
1	生活给水泵、绿化水泵、污水泵、雨水泵及控制电路、管道维护	500	6,000
2	二次供水清洗及检测费（含水池清洗）	600	7,200

(六)	照明系统		
1	开关	300	3,600
2	线路、配件	300	3,600
3	灯具	500	6,000
(七)	小区配套		
1	儿童娱乐器械	300	3,600
2	健身器械	300	3,600
3	公共设施辅材	300	3,600
(八)	公共水电费		
1	水费	800	9,600
2	电费（含空调电费）	16,000	192,000
小计		46,000	552,000

附表五：环境清洁卫生费用

环境清洁卫生费用

金额单位：人民币元

序号	项目	单价	规格	数量	预算金额/ 月	预算金额 / 年
----	----	----	----	----	------------	-------------

1	化粪池清理		2 次/年		800	9600.00
2	垃圾清运费				3200	38400.00
3	四害消杀费				3500	42000.00
4	垃圾桶正常耗损				500	6000.00
5	外墙清洗		1 次/2 年		0	0.00
	小计				8000	96000.00

附表六：绿化费用

绿化费用

金额单位：人民币元

序号	项 目	单 价	规 格	数 量	预算金额/ 月	金额 /年
1	无机化肥	1600	吨	4	833.33	10000.00
2	有机肥	1300	吨	4	433.33	5200.00
4	补苗			多批	300.00	3600.00
5	农药				200.00	2400.00
	小 计				1766.67	21200.00

附表七：安全维护费用

安全维护费用

金额单位：人民币元

序号	项 目	单 价	规 格	数 量	预算金额/月	预算金额 / 年
1	对讲机维修费			5	125.00	1500.00

2	白手套	2	双	13	26.00	312.00
3	对讲机年审	360	台	5	150.00	1800.00
4	耳麦正常损坏	100		5	41.67	500.00
5	保安耗材	60		12	60.00	720.00
	小 计				342.67	4112.00

附表八：管理设备分摊及固定资产折旧费用清单

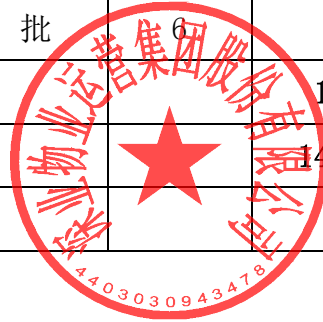
管理设备分摊及固定资产折旧费用清单

序号	名称	预计单价 (元)	数量单 位	购置数 量	总金额 (元)
一	办公类				
1	电脑	4,500	台	4	18000.00
2	激光打印机	3,350	台	1	3350.00
3	彩色打印机	1,460	台	1	1460.00
5	文件柜	1,450	组	4	5800.00
8	电话机	150	部	4	600.00
10	办公桌椅	1,400	套	4	5600.00
11	沙发、茶几	2,800	套	1	2800.00
12	对讲机中转基站	16,000	台	1	16000.00
13	空调 1.5P	1,800	台	1	1800.00
14	空调 5P	6,000	台	1	6000.00
15	管理人员对讲机	1,100	台	1	1100.00
16	数码照相机	2,600	部	1	2600.00
17	财务软件	8,000	套	1	8000.00
18	验钞机	1,500	台	1	1500.00
	小计				74610.00
二	秩序维护类				

1	对讲机	1, 100	个	5	5500. 00
2	巡逻自行车	2, 600	个	2	5200. 00
3	保安宿舍 1. 5P 空调	2, 500	部	3	7500. 00
4	强光电筒	150	个	5	750. 00
5	铁柜	1, 500	个	5	7500. 00
6	双架铁床	525	架	6	3150. 00
7	写字台	600	张	3	1800. 00
8	椅子	80	张	3	240. 00
9	强排热水器	1, 200	部	1	1200. 00
10	落地电风扇	350	个	6	2100. 00
12	电视机	2, 000	台	1	2000. 00
13	警示桩	85	个	10	850. 00
	小计				37790. 00
三	维修工具				
1	75 型室内疏通机	1, 300	台	1	1300. 00
2	手提电焊机	1, 500	台	1	1500. 00
3	博世冲击钻、电锤	3, 000	个	1	3000. 00
7	5 米人字铝梯	1, 650	个	1	1650. 00
8	10 米伸缩铝梯	4, 000	个	1	4000. 00
9	40MX220V 移动插座	830	个	1	830. 00
11	手提式应急灯	300	个	3	900. 00
12	小型维修工具	500	批	3	1500. 00
16	12 寸切割机	1, 000	台	1	1000. 00
18	对讲机	1, 100	台	2	2200. 00
	小计				17880. 00
四	环境工具				
1	垃圾车（含绿化）	1, 800	辆	1	1800. 00
2	尘推	48	个	1	48. 00
3	尘推条	27	条	2	54. 00



4	1 米铝合金梯子	230	个	1	230.00
5	1.5 铝合金梯子	500	个	1	500.00
6	2.5 米铝合金梯子	881	个	1	881.00
7	玻璃刮	90	套	3	270.00
8	水 刮	50	把	3	150.00
9	草坪机	1,800	台	1	1800.00
10	打边机	2,300	台	1	2300.00
13	枝剪	150	把	2	300.00
14	平剪	60	把	3	180.00
15	高枝剪	500	把	3	1500.00
16	日常工具	106	批	6	636.90
	小计				10649.90
	装备用具合计				140929.90
	分摊合计				3914.72



表一：

1. 企业业绩情况			
序号	合同名称	总建设面积	合同签订日期或合同限期或在管证明签署日期
1	深业新岸线物业服务合同	559788.55 m ²	合同期限：2023.1.1-2026.12.31
2	深圳市宝安区金港华庭小区	207061.85	合同期限：2022.4.25-2027.4.24
3	深圳市福田区四季山水花园物业服务合同	218861.79	合同期限：2024.4.8-2026.4.7
4	深圳市坪山区东晟时代花园	268737.29	合同期限：2024.12.1-2027.11.30
5	宜阳小区物业管理服务项目服务合同	920000 m ²	合同期限：2022.1.1-2026.12.31
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、深业新岸线物业服务合同



深圳市物业服务合同

(深业新岸线)

委 托 方 (甲方): 深圳市宝安区深业新岸线花园
第三届业主委员会

受委托方 (乙方): 深业物业运营集团股份有限公司

深圳市国土资源和房产管理局监制

第 1 页, 共 20 页

深圳市物业服务合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名称：深圳市宝安区深业新岸线花园第三届业主委员会

代表人：郑观福

通讯地址：深业新岸线业委会办公室

联系电话：0755-29414341

物业服务企业（以下简称乙方）：

名称：深业物业运营集团股份有限公司

营业执照注册号：91440300618859546M

法定代表人：肖武春

联系电话：0755-82204700

通信地址：深圳市罗湖区梅园路深业泰富广场 A 座 1701

邮政编码：

根据《中华人民共和国民法典》、《深圳市经济特区物业管理条例》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，就深业新岸线（物业名称）（以下简称“本物业”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业项目基本情况

名称：深业·新岸线住宅小区

第 2 页，共 20 页



类型：住宅

坐落位置：宝安创业路与罗田路交汇处

建筑面积：559788.55 平方米

其中：住宅建筑面积	446762.81 平方米
商业建筑面积	9976.64 平方米
会所及健康服务中心	3307.13 平方米
物业服务用房	620.46 平方米
地下车库及设备用房	70960.80 平方米
配套公建及其它	28160.71 平方米

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准,并作为本合同的附件。（附件一）

第二章 物业服务内容和标准

第三条 物业服务内容

（一）制定物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工检收资料等；根据法律、法规和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。

（二）房屋共用部位的日常维护和管理。共用部位包括:房顶、外墙面、架空层、楼梯间、走廊通道、设备机房、停车场、人工湖等。

（三）公用设施设备的日常维护、运行和管理。共用设施设备包括:共用的上下水道、化粪池、垃圾房、共用照明、空调系统、配电系统、楼内消防设施设备、供水系统等。

（四）附属建筑物、结构物的日常维护和管理。

（五）公共绿化养护管理。

第 3 页，共 20 页



(六) 清洁服务, 包括房屋公共部位、公共场所的清洁卫生, 垃圾的收集等。

(七) 积极维护公共秩序, 对车辆(包括电动车、自行车)停放进行管理, 但不含车辆保管及保险责任。

(八) 积极做好安全防范工作。发生安全事故, 及时向有关部门报告, 采取相应措施, 协助做好救助工作。

(九) 消防服务, 包括公共区域消防设施的日常维护, 建立消防管理制度。

(十) 电梯的日常维护和管理; 现有维保合同到期后, 如需续签或重新选定维保公司, 均需报甲方同意。

(十一) 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护方案。

(十二) 按照法律、法规、规章和《管理规约》的有关规定对房屋装修提供其他服务。

(十三) 对物业企业内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规的行为, 应及时告知、建议、劝阻, 应向有关部门报告。

(十四) 制定预防火灾、自然灾害等应急突发事件的工作预案, 明确妥善处理应急事务或紧迫性维修的具体内容。

(十五) 设立服务监督电话, 并在物业区域内公示。

第四条 物业服务标准

乙方承诺各项物业服务工作标准不低于现行标准(见附件二)

第三章 业主共有资金的管理



第五条 （一）业主共有资金包括：

- 1、共有物业收益；
- 2、物业专项维修资金；
- 3、业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- 4、其他合法收入。

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。业主共有资金监督管理办法按市住房和建设部门规定实施。

（二）除物业专项维修资金外，业主共有资金用于下列支出：

- 1、业主委员会委员津贴、业主大会聘用人员的费用；
- 2、经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- 3、业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

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。

（三）业主大会可以在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户。

业主共有资金开户账户单位应当按照国家有关规定建立健全财务管理制度，保证资金安全，并通过物业管理信息平台，向全体业主实时公开业主共有资金基本账户或者共管账户信息。

（四）业主共有资金账户开户单位应当定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示下列情况：

- 1、业主共有资金缴存及结余情况；
- 2、发生列支的项目、费用和分摊情况；
- 3、业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；
- 4、其他有关业主共有资金使用和管理情况。

第四章 物业服务相关费用

第六条 物业服务收费方式

(一) 物业服务费用由业主按其物业的建筑面积交纳, 具体住宅标准为: 人民币 2.58 元/平方米/月, 商业标准为: 人民币 3.10 元/平方米/月。物业专项维修资金的收取, 执行深圳物业主管部门的指导标准: 人民币 0.25 元/平方米/月, 专项维修资金归甲方业主所有, 由甲方催缴, 乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

每月 10 日以银行托收的方式收取, 或业主(物业使用人)每月 10 日之前到管理处缴纳现金。如采用业主共有资金基本账户收取物业服务费用的, 甲方应于每月 10 日将当月应收物业服务费用转入乙方账户。

(二) 物业服务费用主要由乙方使用, 用于以下开支:

- 1、乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- 2、物业公用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- 3、附属配套建设和设施的日常维护和管理费用;
- 4、物业区域内清洁卫生费用;
- 5、物业区域内绿化养护费用;
- 6、物业区域内秩序维护费用;
- 7、乙方办公费用;
- 8、乙方企业固定资产折旧;
- 9、物业共用部位、共用设施设备的公众责任保险费用(公众责任保险);
- 10、物业公共部位、共用设施设备水电费用;
- 11、法定税费;

第 6 页, 共 20 页

12、其他应由物业服务费列支的法定费用。

(三) 本合同履行期间, 乙方承诺不增加物业服务费、不降低服务标准、不减少服务项目。

第七条 物业相关费用交纳

物业服务费应按月交纳。业主(物业使用人)应在每月10日之前按月交纳物业管理费等相关费用。逾期不交纳的, 业主(物业使用人)按照日万分之五的标准支付违约金, 并按民法典、深圳经济特区物业管理条例等相关法律规定执行。

第八条 停车服务费用

停车服务收费标准按双方约定的标准收取和调整。现实行收费标准为: 业主/住户停车场月卡按200元/月收费, 临时车前半小时内免费, 首三小时内5元, 第四小时起1元/小时, 每天最高收费10元。

第九条 业主自用部位收费

乙方应业主要求对业主房屋自用部位、自用设备提供维修养护或其他特约服务的, 按乙方在物业区域内公示的费用标准收取, 收取的费用归乙方所有。

第十条 公共服务项目收费

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

第7页, 共20页

第十一条 物业企业承诺

(一) 乙方承诺在合同签订后六个月内投入资金人民币 400 万对小区监控系统、门禁系统进行系统性的升级改造, 由甲方进行验收。

(二) 合同期内, 乙方承诺不增加物业服务费, 物业服务费保持现行标准不变(住宅: 2.58 元/m²/月, 商铺: 3.1 元/m²/月)。

第五章 共用部位、共用设施收益及分配

第十二条 共用部位和共用设施经营

乙方利用业主共用部位、共用设施经营, 进行广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动, 在符合国家的法律、法规规定的前提下, 应征得甲方同意, 并接受甲方监督。

第十三条 经营收益分配

(一) 乙方提取 15% 作为服务费(酬金), 剩余 85% 乙方应按季度汇入业主共有资金基本账户或者共管账户(广东省深圳市宝安区深业新岸线业主大会: 41020000040046464)。

(二) 纳入物业服务费;

(三) 纳入专项维修资金。

乙方应对以上账目单独做帐, 主要用于共用部位、共用设施的维修养护、涉及业主活动等费用支出, 甲方有权随时进行监督, 对账目存异议的, 可以委托会计师事务所进行审计。

第十四条 甲方有权按照双方的约定聘请专业的机构对公共收支

第 8 页, 共 20 页

账目进行审计，审计费用由公共收益支出。

第六章 双方权利与义务

第十五条 甲方的权利义务

- (一) 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- (二) 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- (三) 对乙方有建议、监督的权利。
- (四) 审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- (五) 不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- (六) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响原有工作。
- (七) 协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- (八) 按照相关规定交纳、使用续筹物业专项维修资金。
- (九) 对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人、应督促其交纳。
- (十) 有关法律，法规，规章和《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

第十六条 乙方的权利义务

- (一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用。
- (二) 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。

第 9 页，共 20 页

(三) 向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

(四) 可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目,但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准,并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

(五) 妥善保管和正确使用本物业的档案资料,及时记载有关变更信息。

(六) 及时向甲方、业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项,接受甲方、业主和物业使用人的监督。

(七) 对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》的行为,采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

(八) 不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途,不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地;确需临时占用、挖掘本物业的区域道路、场地的,应按规定办理相关手续,制定施工方案,开工前要在物业区域内公示,施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响,并及时恢复原状。在紧急情况下,乙方为了公共利益可以先行施工,但事后应予以说明。

(九) 本物业区域内需另行配备相关设施设备的,乙方应与甲方协商解决。

(十) 对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

(十一) 遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定,依法代收日常收取的物业专项维修资金,依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。乙方每半年公布一次物业专项维修资金的使用情况。

(十二) 国家法律、法规、规章和《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

第 10 页, 共 20 页

第十七条 对需进入物业区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第七章 合同时效

第十八条 物业服务期限

物业服务期限为 4 年，自 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

第十九条 期满续约

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前 3 个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前 3 个月书面通知甲方。

双方同意续签的，应于本合同到期前 60 日内签署新的物业服务合同。

第二十条 接管前处理

本合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过三个月；双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十一条 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。

第二十二条 终止后处理

第 11 页，共 20 页

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲方、乙方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第八章 违约责任

第二十三条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

第二十四条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同及附件二约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进给业主或物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。如果乙方有违反本合同及附件二规定任一条款，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未完成整改的经业主大会表决后，业委会有权提前终止合同。

第二十五条 提前解约责任

除违反本合同及附件二所约定的条款外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则造成损失的，无过错方可要求违约方承担相应的赔偿责任。

第二十六条 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

第 12 页，共 20 页

1、由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止公用设施设备使用等造成损失的。

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

4、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

第九章 突发事件处理

第二十七条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按国家有关法律法规之相关规定处理。

第十章 争议解决

第二十八条 争议解决

1、因合同的解释或履行发生争议的，双方应协商解决，协商不成的，可提交本物业所在地人民法院诉讼解决。

2、本合同未尽事宜，国家有规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

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

第 13 页，共 20 页



4、本合同正本连附件一（1 页），附件二（5 页），一式七份，物业主管部门备案一份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

5、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。



甲方：

授权代表：



签订日期： 2024 年 6 月 3 日

乙方：

授权代表：



2024 年 6 月 3 日

履约评价证明

深圳市宝安区深业新岸线第三届业主委员会



履约评价证明

兹有深业集团(深圳)物业管理有限公司(现更名为深业物业运营集团股份有限公司),于2005年接管深圳市宝安区深业新岸线花园物业服务项目至今,建筑面积559788.55平方米。2024年6月3日,深圳市宝安区深业新岸线第三届业主委员会与深业物业运营集团股份有限公司签订了新一轮物业服务合同,合同期限为2023年1月1日至2026年12月31日。物业服务内容包含机电维护、保安服务、保洁服务、绿化服务、客户服务、停车场服务。深业新岸线花园第三届业主委员会对贵司提供的服务表示满意,评价为优秀

特此证明

深圳市宝安区深业新岸线第三届业主委员会



2、金港华庭物业服务合同备案回执及物业服务合同

物业服务合同备案回执



物业服务合同备案回执

回执编号：1203

深业物业集团有限公司：

你司提交的金港华庭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）：深圳市宝安区金港华庭第二届业主委员会

受托方（物业公司）：深业物业集团有限公司

二、项目基本情况

物业类型：住宅、商业；建筑面积：207061.85m²；宗地号：A106-0003

三、合同服务期限

2022年04月25日起至2027年04月24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、业主大会表决结果公告；4、表决结果确认书；5、项目经理仅在一个项目任职的承诺书。

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。

深圳市宝安区住房和建设局

2022年08月24日



物业服务合同（签订日期：2022 年 7 月 13 日）

深圳市宝安区金港华庭小区



物业管理服务合同

委托方：深圳市宝安区金港华庭第二届业主委员会

受托方：深业物业集团有限公司

签订日期：2022 年 7 月 13 日



第 1 页 共 32 页



本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

业主大会全称：深圳市宝安区金港华庭业主大会

业主委员会全称：深圳市宝安区金港华庭第二届业主委员会

地 址：深圳市宝安区金港华庭四楼空中花园甲方办公室

负 责 人：方水前

受托方（以下简称乙方）

名称：深业物业集团有限公司

地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701

法定代表人：

根据中华人民共和国《民法典》、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，就深圳市宝安区金港华庭项目物业管理相关事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：深圳市宝安区。

占地面积：23063.19 平方米，总建筑面积：207061.85 平方米。其中，住宅 130146.7 平方米，商业 30000 平方米。

物业类型：商品房住宅小区。

总占地面积 23063.19 平方米，总建筑面积 207061.85 平方米，其中，住宅 130146.7 平方米；商业 30000 平方米；住宅共 1 栋 7 座。本小区建筑容积率为 6.985，建筑覆盖率为 58%，绿化率为 35%。

第二条 物业管理事项

（一）乙方提供的服务范围包括：

- 1、房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备等的维修、养护和管理。
- 2、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备的维修、养护和管理。
- 3、本小区公共场所、公共环境的清洁卫生、绿化养护、垃圾的收集、清运等。
- 4、配合和协助当地公安机关进行公共区域的安全防范和巡视工作。
- 5、配合、支持甲方代表小区对小区公共场所、财产行使管理权。



- 6、对本小区归划用于停放汽车的车位和停车车库进行统一管理与维护。
- 7、物业及物业管理档案、资料的管理。
- 8、本小区物业服务地面范围（占地面积）之四抵：东南抵金海路、西南抵盐田村、东北宝安大道、西北银田路。
- 9、组织社区文化活动、体育活动。
- 10、积极支持、协助本小区进行业主委员会（换届）选举，积极支持、协助甲方组织召开业主大会及其他活动。
- 11、及时、依法报告、制止本小区违章建筑、伤风败俗的不良道德行为及其他违法行为。
- 12、甲方要求或者法规和政策规定由乙方提供的其它物业管理事项。

（二）乙方的具体标准包括

1、综合管理：

1.1 基本要求：

- 1.1.1 遵守、执行本小区业主大会通过的相关文件和业主委员会议事规则、管理规约；
- 1.1.2 积极协助办理小区业主表决电子投票系统；
- 1.1.3 管理人员按国家规定取得物业管理资格证书和上岗证书；
- 1.1.4 财务管理运作规范，需设立共管资金账户，账目清晰，独立建账核算，并按规定每季度公布物业管理费、维修资金收支账目和停车场，广告收入，场地出租，房租租赁佣金收入等多种属于公共产权人经营性收入账目明细（备注：业主委员会可自设账户或托管第三方公司管理，也可与乙方协商后签订协议，设立共管资金账户）；
- 1.1.5 乙方 24 小时有人值班；各种管理制度完善，确保节、假日每日也能提供服务；
- 1.1.6 物业管理档案资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索并随时可以提供给业主查询；
- 1.1.7 管理人员服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、行为规范。
- 1.1.8 按照住宅装饰装修管理有关规定，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止

行为和注意事项。每日上、下午各巡查一次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改公共管线、违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告有关主管部门，不听劝阻的应采取停水停电等措施阻止施工方持续损害公共利益的行为，并可采取没收装修押金等措施。

1.1.9 按国家与地方法规要求，规范小区养宠物的不文明行为，协助落实各种防范措施。

1.2 服务要求：

1.2.1 乙方项目经理或物业主任要求具有五年及以上物管经验，全日制大专以上学历，管理人员中具有上岗证的人数达 80%，管理人员中具有资格证书的人数达到 70%以上，保安年龄原则上不得超过 45 岁，其中 35 岁以下不得少于保安总人数的 60%。乙方要将每月薪酬人员计算按照社保系统实缴人数计算，并将本小区实际上岗的人员情况每月报送业主委员会备案；

1.2.2 熟悉小区机电设施、设备的人员可以优先录取；

1.2.3 对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在 24 小时内答复；

1.2.4 每年至少进行两次以电子问卷调查为主、书面调查为辅的满意度调查方式，征询全体业主或非业主使用人对物业管理服务的意见。满意度调查以乙方为调查实施主体，其调查报告须经甲方确认方为有效。并同时在小区公示；

1.2.5 积极开展各类社区文化活动，每年组织有业主或非业主使用人参与的社区文化活动不少于 5 次；

1.2.6 重要节日有专题布置。

1.2.7 每年度的服务调查评价和薪酬给付都会基于满意度问卷调查为主要依据。

2、房屋建筑本体共用部位及本体共用设施、设备等的维修、养护和管理。

2.1 基本要求：

2.1.1 做好共用部位和共用设施设备的维修保养和巡视检查工作，保障共用部位和设施设备的安全正常运行；承担房屋共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外楼墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）和共用设施设备（户外共用的上下水管道、污水管、垃圾库/箱、抽风排烟道和设备、供水系统、加压供水设备、配电系统、公共照明、小区发电、楼内消防设

设施设备、共用智能化等防盗监控设施、电梯等）的维修、养护和管理。

2.1.2 承担小区规划红线内的附属配套服务设施（监控、门禁、对讲、信报箱、游泳池、车场道闸及岗亭等）、附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。

2.1.3 承担小区规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、室内外泵房、喷泉、路灯、电动车停放场地、地面及地下停车场等）养护和管理

2.1.4 设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准；

2.1.5 各类设施设备配有专人管理；建立各类设施设备的运行档案，对设备进行登记，建立设备台账，以便清查与核对。设备的登记主要是指填写设备登记卡和设施台账。设施、设备的维修、养护完成后必须贴有相应的维保标签。每年按规定进行系统维修、保养。所有设施、设备台账必须载有维保日志。

2.1.6 各类设施设备的标志清晰、明确、对小区内有危险、隐患的部位设置安全防范、警示标识。并及时维修该隐患设施；

2.1.7 对可能发生的各种突发设备故障有应急预案；

2.1.8 小区道路、场地保持原状平整，不积水；窨井不漫溢，窨井盖无缺损，保证排水管道通畅；

2.1.9 水箱、蓄水池盖保持完好并加锁，每年定期清洗不少两次，污水排放符合要求。

2.1.10 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录。需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要改造及新增、整体更新的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，且应列明具体的物品配件人工费明细，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据相关规定，组织维修或者更新改造。电梯、建筑主体外墙、户外公共管道、小区道路改造、小区发电设备的更换改造，依照法律法规可由本体公共维修金支付的，由甲方报经业主大会批准使用，费用不够时由甲方负责筹集。

2.2 服务要求：

2.2.1 房屋公共部位每月不得少于一次的巡视外露墙面、墙饰玻璃，以防剥落、腐蚀及漏水现象发生。

2.2.2 各类设施设备的完好率达到 94%以上；共用部位、停车场、水管道、照明

系统的完好率达到 96%以上，停车场（库）的监控录像覆盖无死角，保证录像的清晰可辨。

2.2.3 消防系统维护、保养：消防系统主要包括：主机、烟感、广播、风机、干粉灭火器、自动喷水灭火系统、消火栓、消防泵、补压泵、气体自动灭火系统、排烟进风风口、排烟送风风口、报警系统、消防水系统等，对以上系统每月例行维护保养，并在年底进行全方位的保养一次。（1）消防设备设施维修保养，若因监督失职失查和维修不善，由乙方承担由此造成的一切损失，合同到期乙方应保证各种公共设施设备能正常运行方可移交，否则承担维修或赔偿责任。（2）整个小区防火，逃生等消防设施局部损坏，灭火器失效的，当天处理完毕（灭火器等消防设备过期前一个月，物业应提前采购新灭火器及相关设备）。因不可抗力或其它原因导致的大面积损坏，物业应该报甲方协商处理方案尽快处理。（3）消防设备按月例行检修，按季度汇报甲方，按年汇报甲方存档。（4）物业管理人員每周进行消防设备状态巡视，签名确认。突发情况当场解决。

2.2.4 风机系统维护、保养：风机系统包括人防风机和消防风机，例行对风机系统进行维护保养：负一、负二楼每天风机定时开机换风，开机换风时间由乙方根据负一、负二楼实际空气状况自行设定，保证地下通风，干燥，卫生。

2.2.5 加强对电梯的保养，单台电梯的年故障频率不超过三次；每半月对电梯所有关键部件如：各接头线端子电压、机房、轿箱顶、底坑的主要部件和安全装置进行动作可靠性、动作准确性的检查，并进行必要的检修及调整；每季对曳引机、门机系统、安全钳、电按系统等重要的机械及电器设备进行细致的检查、调整一次；每年对电梯进行一次全面的技术检验，详细检查所有机械、电气、安全设施的工作状况，修复更换磨损严重的主要零部件，确保年检合格。

每台电梯须做到半月一检，且必须做到每层停检。该巡检保养要求要做到有图有时间有签名确认，电梯的巡检保养执行时间应不早于该台电梯巡检保养日的 9 点半，以尽量避免电梯运行高峰期。

2.2.6 电梯发生故障，在接到紧急故障报修后，最迟在 30 分钟内达到现场，进行故障维修，并提供 24 小时昼夜紧急服务；发生困人事故的，15 分钟内到达现场。小故障当天排除，中故障二天内排除，大故障合理期内排除；特殊原因造成电梯不能在上述期限内修复，须与甲方重新商议维修期限；年检前，乙方对电梯

进行一次全面的维修、调整、保养，确保年检合格；一年内因维保不当导致重大事故2次以上的，甲方有权解除与乙方的物业服务合同。

2.2.7 24 小时受理业主或非业主使用人报修，急修半小时之内到现场处理，一般维修在一天内处理完。若有零件损坏等其他情况视现场确认维修时间为准。急修包括但不限于：上下管道泄露及堵塞，燃气管道泄露监管等严重影响物业使用及日常生活秩序的情况。

2.2.8 水系统维护、保养、使用合理（不合理的使用导致公摊超出合理范围甲方可以拒绝分摊或制止使用）。水系统包括：生活水泵、污水泵、消防水泵、给排水管、公共卫生器具。对水系统进行例行检查、保养，包含但不限于：（1）漏水处理：小区生活供水，污水，给排水等管道均要求整个小区每个季度做例行检查不得少于一次；每年不少于一次防漏防腐维护保养措施；日常生活中小问题当天处理完毕；疑难问题3天内处理完毕；严重问题不能当天处理的必须给出相应的临时措施；（2）防锈处理：小区各种管道，金属件均要求做防锈防腐处理。每个季度整个小区要求做例行检查不得少于一次；每年整个小区不少于一次防锈防腐措施（外观喷漆或防腐膜）；日常生活中发现生锈点，当天处理；管道严重腐烂无法使用的，必须尽快处理。（3）小区生活水井，储水池，生活用水管道定期进行清洗，消毒杀菌；每月不得少于一次消杀（建议参考水务局的标准），每季度不得少于一次全面清洗；突发涉及用水安全的事物的现场处理，严格保障小区用水安全。（4）小区内各种管道（消防管道，污水管道，雨水管道等），排水沟，避雷设施等每季度整个小区例行检查不得少于一次；每年不少于一次全方位保养措施；

2.2.9 电系统维护、保养、使用合理（不合理的使用导致公摊超出合理范围甲方可以拒绝分摊或制止使用）；电系统主要包括：配电柜、控制柜、配电箱及内部的电器设备、线路等。对电系统进行例行检查、保养、清洁；（1）整个小区内共有照明及楼梯逃生通道照明，逃生指示牌等设施局部损坏，灯管，灯泡损坏，当天处理完毕。原则上小区范围内不允许出现“黑漆漆”“视线模糊”区域，如存在此类区域要加装灯管。有困难难以处理的必须采取临时措施且尽快处理。共用照明系统每季度整个小区例行检查不得少于一次；每季度不少于一次漏电保护，每年不少于一次短路，断路，线路老化等保养措施。（2）机电设备用房，

如高低压配电房，消防监控室，弱电机房，强弱电管线并每个季度例行检查保养不得少于一次，每年进行一次全方位的维修，保养，保养范围从外部进线到配电开关后的小区内的所有线路和设备，保养情况每年汇总成年报报业委会；

2.2.10 小区内的公共设施，石座椅，木榻，护栏，玻璃，走廊顶棚，排水沟道，井盖，马路减震带，马路标识线，停车位标识，小区内监控设备，娱乐健身设施，儿童游乐设施的维护保养。（1）人为损坏的，追究当事人责任予以赔偿，恢复原样，自然老化损坏，当天处理完毕。损坏严重的，采取临时安全措施，尽快处理（不超过3天）。（2）每季度进行不少于一次的保养检修（刷漆，维修，加高）。（3）小区内马路交通指示线及停车位标线要求清晰可辨，每季度不得少于一次检修保养，每年不得少于一次重新划线，保持良好指示状态。对违法占用标线的行为依法依规处理。（4）小区内监控设施原则上要保证无死角，全方位立体覆盖。包括每台车辆的视频监控。每个月进行一次保养，检修，对老旧设备或损坏设备当天完成维修，更换。每个季度进行一次全方位校准，维修，保养，不能出现无迹可寻的安全事故，并形成文档交甲方备案。（5）停车场改造功能要求能自动识别业主车辆，限制外来车辆。并能统计当前车位状态，在入口或公共出入口显示提醒。（优先满足业主停车需求，原则上不允许外来车辆在小区过夜）（6）小区内健身设施，小孩游乐设施，防滑垫要求每月不得少于两次杀毒除菌。临时故障当场处理。每季度不得少于一次全面维修保养。要保证各个设施安全，卫生。每年根据预算与甲方商量后，根据业主建议，适当增加或替换部分老旧锻炼、娱乐设施；

2.2.11 周六周日，法定节假日一楼喷泉开启（7：00-17：00），四楼假山流水要全天开启（7：00-17：00），法定节假日需在花园区域挂LED彩灯装饰小区营造节假日氛围。四楼三处喷泉流水位置，定期检查保养，防止漏水漏电等安全事故。定期更换水避免滋生蚊虫，并在喷泉位置设置警示牌及围栏，避免发生意外。

2.2.12 各类设施设备用途不得随意改变，小区内公共配套设施须保持完好，不得随意改变用途。

3、环境清洁卫生

3.1 基本要求

3.1.1 各类清洁设施设备配备齐全，并有专人管理，各类管理制度完善；



3.1.2 按栋设置垃圾桶，垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味；

3.1.3 使用环保的清洁剂；

3.1.4 做好白蚁及卫生虫害的防治工作。

3.1.5 认真贯彻执行《深圳市生活垃圾分类管理条例》的要求做好垃圾分类投放及管理，并做好小区的宣传及监督工作。

3.2 服务要求

3.2.1 清洁卫生人员人均管理建筑面积为 8000 m² 以下；

3.2.2 楼道内墙面每周不少于一次，楼道内地面、停车场、道路、绿地等公共部位的清洁每天不少于两次，消防逃生通道每月不少于一次彻底清洁。目视地面、绿地干净，地面垃圾滞留不超过 2 小时；垃圾日产日清，每日清运 2 次，确保每四层楼不少于用一桶清水拖地。

3.2.3 电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于两次；电梯门壁打蜡上光每月不少于一次，表面光亮、无污迹；大堂地面抛光打蜡或晶面研磨每两个月不少于一次；

3.2.4 非高空外墙及一楼外窗玻璃清洁每年不少于一次。小区硬化地面每季度用水枪冲洗一次，楼面过道的地面及内墙面每年进行两次深度清洗；

3.2.5 每年 5-10 月的灭蚊、灭鼠、灭苍蝇、灭蟑螂等消杀工作，每月不少于两次。其余月份每月不少于一次，灭蚊要从 4 月份开始；

4、园林绿化

4.1 基本要求

4.1.1 乙方是小区绿化管理工作的直接责任人，负有培植、养护、管理绿化的职责，由专业人员进行绿化管理，各类制度健全；

4.1.2 熟悉住宅区一楼四楼内的绿化面积和布局，划分为阳光区与阴生区根据实际情况种植适合的植物，要明确清楚花草树木的品种、数量、名称、特性和培植方法，并在适当的地方公告其植物名称、产地、种植季节、生长特征和管理办法等，方便居民休闲观赏；

4.1.3 严格按照规范对草坪定期进行培土、施肥、除杂草和淋水，确保生长良好，及时做好修剪和补种；

4.1.4 严格按照规范对花卉、绿篱、树木定期进行培土、施肥、除杂草、修枝、剪

叶、补苗、淋水，对大棵的灌木给予造型，根据其品种和生长情况及时修剪整形；

4.1.5 做好病虫害防治工作。

4.1.6 做好绿化植物的安全加固，防台风措施。

4.2 服务要求

4.2.1 小区保持现有绿化率；丰富绿化内容并在绿化区域设置精致围栏并设置避免践踏草坪警示牌；

4.2.2 保持绿化地清洁，草坪和灌木林内不留杂物、不缺水、不死苗，及时补苗，促进花草树木生长茂盛，定期修剪，每天清扫，不留落叶，不裸露黄土，四楼花坛栽种阴生植物增加绿化区域；

4.2.3 乔木、灌木、攀援植物每年修剪两次以上，乔、灌木树冠完整，形态优美，花、灌木开花结果，各种植被生长茂盛，无枯枝、缺枝；

4.2.4 一年有一次以上花卉、景点布置；

4.2.5 恢复并保持小区原有水景景观的运作。

5、公共秩序维护

5.1 基本要求

5.1.1 派驻小区的安保人员是经过公司培训合格具有上岗证的，上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装；

5.1.2 配有专职的保安人员，24小时值班，加强管辖区内24小时的治安巡逻、防范；

5.1.3 建立健全门卫、值班、巡逻守护制度，落实岗位责任制，责任到位，每天巡查楼梯间等公共区域不少于三次，保持楼道通畅，无擅自占用、乱堆乱放现象。

5.1.4 严格门卫准入放行制度，对来访人员、车辆仔细登记，引导，懂礼仪知识，讲文明礼貌。对来访人员须获得接访人确认方可登记放行，做到出入都有记录，24小时必须尽职尽责。

5.1.5 发生突发事件时须及时（5分钟以内）到达现场进行处置，若是重特大事件立即向公安机关报告并协助处理；

5.1.6 对监控设备的使用应严格操作规程，并定期进行保养维护，严格监控资料的登记保管制度；

5.1.7 文明执勤，严格遵守小区各种规则制度，着装整洁；

5.1.8 对业主、物业使用人违法行为应及时制止，解决不了的问题应及时报告有关部门处理；

5.1.9 做好值班、交接班记录，并对存在的安全隐患问题提出合理化建议；

5.1.10 健全消防组织，建立消防责任制。每月巡查消防栓，消防箱，烟感头，喷淋头，消防水阀，消防标志等消防设备是否完好齐全。保证消防报警系统，门禁系统，楼宇自动系统，通讯系统等工作稳定正常，发现问题及时报修，建档备查；

5.1.11 对洪涝、地震等突发性不可抗自然灾害，火灾、治安、公共卫生、电梯故障等突发事件制定应急预案，明确应急处理责任人，及时上报有关部门采取相应措施；

5.1.12 对管理区域内违反有关治安、消防、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规的行为，乙方给予制止。并及时向有关部门报告；发生安全事故时，物业管理企业在采取应急措施的同时，及时向甲方及有关部门报告，协助做好救助工作，并查明事故原因。

5.2 服务要求

5.2.1 小区监控中心必须保持正常运作，控制室值班人员必须经过培训并取得上岗证方能上岗；

5.2.2 保安人员人均管理建筑面积为 5000 m² 以下；

5.2.3 负责消防设备设施的保养、使用维修；公共辖区内火灾安全责任由乙方承担；

5.2.4 负责消防的日常检查和年检工作，并按时将检查情况通报给业主；

5.2.5 所有服务人员必须具备基础消防知识，掌握基本灭火技能，每季度进行一次消防演习，视情况每年组织一次有广大业主参与的全面的演习；

5.2.6 对保安人员的培训及实操全年不少于 100 课时；

5.2.7 加强对小区的巡逻，并设置巡逻打卡点。保安人员每隔一小时到指定区域巡逻打卡点一次，发生火灾有责任组织及时扑救，并报“119”；

5.2.8 实行封闭式管理，对外来人员进入物业小区必须进行询问和登记，由业主或非业主使用人确认后方可放行；

5.2.9 机动车、非机动车停放在管理人员指定的范围发生刮碰时，视当时情节及

责任认定来判定责任归属哪一方。如因乙方管理不善则由乙方承担相关责任；

5.2.10 小区停车月卡办理仅限小区居民（业主或租户）第一台车，乙方需严格审核申请人资料，房屋变更（买卖交易、租户变更）时立刻取消月卡权限，后续房屋住户申办须重新排队。每季度公开一次月卡持有、变更、月卡申请排队详情，接受全体居民监督；

5.2.11 通过安装自动识别系统、车位计数系统提升停车管理效率，限制一张月卡仅对应一个车牌，防止混用、借用。仅限月卡车辆停地下停车场，临时卡仅可停放地上停车位。配备人员引导车辆正确停放，杜绝乱停车，禁止停放消防通道、行车通道、人行道、一车占多车位。要求每部车留有联系电话，必要时要求司机留下钥匙方便挪车。

5.2.12 停车场巡逻次数（夜晚不低于三次）、配备高清监控设备，加强车辆安全有序管理，排除隐患；

5.1.13 乙方作为物业管理方可通过通知车主移车、锁车、交警移车、或取消所持月卡、列入小区停车黑名单等方式约束车主规范停车，创造良好的停车秩序；

5.2.14 对搬离小区的业主或非业主使用人要确认是否结清物业费，有无损坏公共财物，有无交还小区门禁卡，停车卡等方能签发放行条；

6、物业档案管理

6.1 基本要求

6.1.1 对接管的所有物业档案资料进行分类整理，输出详细的档案目录加盖公章后呈交甲方备案；

6.1.2 制定物业档案资料的系统化、科学化的管理制度报甲方审核批准；建立有效、便捷、规范的目录检索系统；

6.1.3 建立电子物业管理档案系统，建立专用的物业档案存放区域，对所有档案进行集中、统一管理；

6.1.4 必须绝对保证记载的档案资料的有效性、保密性和完整性；所有物业档案资料（包括完整的电子档案、电子档案管理系统）属全体业主共有，物业服务单位不得据为己有；

6.1.5 业主委员会根据工作需要有权调阅相关所有档案资料，乙方不得以任何理由拒绝；

6.1.6 当物业服务合同到期不再续聘或合同终止时，必须将所有物业档案资料（包括完整的电子档案）在甲方监督下完好无损地移交新乙方。

6.2 服务要求

6.2.1 接管本小区后，所有新增的物业管理档案资料除保存纸质档案外必须制作电子档案，纳入电子档案系统进行管理；

6.2.2 本小区原物业服务企业接管的物业档案资料，需在接管本小区后3个月内完成电子档案制作，纳入电子档案系统管理；

6.2.3 电子档案必须每季度备份一次，并将备份情况书面报告甲方备案；

6.2.4 根据相关法律法规的规定以及物业服务行业的规范对物业管理过程中产生的具有重要价值的记录归档保存，包括但不限于以下方面：（1）物业房地产产权产籍档案。在房地产登记（包括产权初始登记、变更登记、转移登记等）过程形成的各种产权证明、证件、文件和历史资料，如《国有土地使用证》、《房屋所有权证》等证明文件；房地产图纸，即反映房地产的地理位置、占地面积、建筑面积、内部结构等的专题地图，主要包括：地籍图、宗地图、房地产平面图等；业主入住后形成的产权资料等；（2）物业项目开发核准备案资料，物业竣工查验资料，设施设备查验资料，物业共用部位及共用设施设备档案资料等；（3）物业日常管理运作形成的档案资料，包括物业清册、物业维修档案、物业租赁档案、物业管理服务档案、物业会计档案、物业装修档案（包括但不限于水、电改造的详细图纸、装修设计图、施工图）等；

6.2.5 技术档案资料管理是设备的基础资料管理，它包括设备的登记卡、技术档案、工作档案、维修档案等。重特重大事故乙方在事故处理完毕后向甲方备案；公共设备保养日期，状态，保养人或单位接受全体业主监督，每半年乙方向甲方汇报一次工作，甲方成员与物业相关人员一起进行相关设备参数工作状态进行审核，确认所有汇报资料真实无误，并将季报存档备案；每年乙方向甲方汇报一次年报总结工作，甲方与物业相关人员一起审核确认，并存档备案。

7、其他服务

7.1 基本要求

7.1.1 乙方承诺服务和人员配置不低于《深圳市住宅物业服务收费指导标准》（高层）三级以上标准；

7.1.2 电梯维保单位必须是原生产厂家的合作或代理单位，保证电梯配件的原装正品。

7.1.3 安保人员必须是乙方的正式员工或专业保安公司派遣的正式保安人员，在小区七栋出入口、大堂等主要场所实行：1)管理成本允许的情况下，优先采用固定岗位值守方式的物业管理公司；2)如管理成本过高，不适合采用每栋固定岗，也可以采用高清监控、刷卡、微信、人脸识别等高科技手段并配置专人 24 小时值守，保证小区业主安全。

7.1.4 向业主公布乙方投诉渠道，设立意见箱。接到业主投诉 2 日内反馈处理意见，每月公布重大投诉处理情况，每半年接受一次业主满意度调查；

7.1.5 小区已建设好的或后续待建设的各种文体娱乐设施，需安排专人进行日常管理与维护。同时要充分利用四楼闲置地方办好文宣报栏，普及政策法规，传播科学知识，通报小区动态。逢大型国家法定节日要做好节日装饰，烘托节日气氛，尽量选用可循环再用的小区布置装饰，努力提高小区的文化品味；

7.1.6 物业服务报告和物业服务收支情况每季度公布一次；

7.1.7 乙方应制定完善的管理制度、考核规定、标准、考核细节，严格执行，定期公布考核结果，接受业主监督；

7.1.8 服务质量合格 95% 以上，业主满意率 80% 以上（可在业主大会中作为议题表决）。维修及时率 99%，投诉处理率 100%；

7.1.9 建立巡检制度，定期对管辖范围进行检查，发现问题及时处理；

7.1.10 提供方便业主的手机端（APP）服务平台，设立微信群，接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等，及时响应并记录；

7.1.11 依法经营，服务、经营项目均须取得相应资质，证照齐全、有效，且在服务现场进行公示。物业服务区域设置前台，提供日常接待服务，前台公示服务项目、服务标准、收费价目、服务人员姓名等，物业服务人员仪容整洁、行为规范、统一着装、佩戴工牌、使用文明用语。

7.1.12 做好楼宇内公共部位的美化工作，使大楼更有品位，富有文化气息。设立值班牌、值班电话。随时接受投诉，以监督服务工作，提高服务质量。有方便业主的零星服务：如服务信息、天气预报、备雨伞、便民箱等，设置楼宇管家。

7.1.13 对于本服务要求和质量没有约定或约定不明确的服务事项，其质量标准

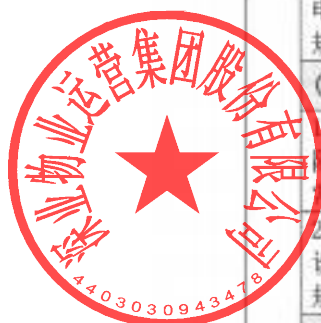
参照《全国物业管理示范小区标准》执行。

7.1.14 甲方拟对乙方派驻金港项目团队实施一年两次的专项工作考核，具体考核办法将与乙方驻金港项目物业管理团队协商、约定并认可的考核细则为准。

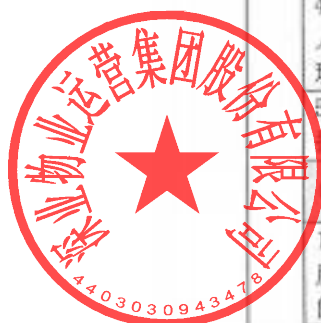
具体考评内容如下：

序	标准内容	定 值	评分细则
	基础管理	22	
一	1、物业管理企业的管理人员和专业技术人员持证上岗；员工着装规范，佩戴明显标志，工作规范、作风严谨	3	管理人员、专业技术人员每发现 1 人无上岗证书扣 0.4 分；着装及标志一次不符合扣 0.2 分；
	2、物业管理企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率	3	符合 3 分，基本符合 2 分，不符合 0 分
	3、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册、管理完善，查阅方便	4	包括房屋总平面图、地下管网图，房屋数量、种类、用途分类统计成册、房屋及共用设施设备大中修记录。共用设施设备的设计安装图纸资料和台帐；每发现一项不齐全或不完善扣 0.5 分
	4、建立 24 小时值班制度，设立服务电话、接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录	6	符合 6 分，没有值班制度扣 2 分，未设服务电话扣 1 分，发现一处处理不及时扣 0.5 分，没有回访记录每次扣 1 分
	5、定期向业主和使用人发放物业管理服务工作征求意见单，对合理的建议及时整改满意率达 95% 以上	3	符合 3 分，基本符合 2 分，不符合 0 分
	6、建立并落实便民维修服务承诺制、零修急修及时率 100%，返修率不高于 1%，并有回访记录	3	建立并落实 1 分，建立但未落实扣 0.4 分，未建立扣 0.6 分；及时率符合 1 分，每降低 1 个百分点扣 0.3 分；返修率符合 0.6 分，不符合 0 分；回访记录完整 0.4 分，记录不完整或无回访记录 0 分
二	房屋管理与维修养护	11	
	1、区内各建筑物标志明显、	1	符合 1 分，发现一处标志不清或没有标

	设立引路方向平面图和路标、单位名录标识在区内明显位置,铭牌及各类标识牌统一有序		志扣 0.2 分
	2、无违反规划私搭乱建,无擅自改变房屋用途现象	1	符合 1 分,每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋使用用途扣 0.5 分
	3、房屋外观完好、整洁,无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象	2	符合 2 分,每发现一处纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂扣 0.2 分
	4、室外招牌、按规定设置,保持整洁统一美观,无安全隐患或破损	1	符合 1 分,未按规定设置 0 分;按规定设置,但不整齐或有破损每处扣 0.1 分,有安全隐患每处扣 0.5 分
	5、空调冷凝水集中收集	1	符合 1 分,每发现一处不符合扣 0.1 分
	6、楼宇内楼梯、走道、扶手、天花板(原有破损部位待修复后执行)等无破损;墙体整洁,无乱张贴;共用部位门窗、灯具、开关等功能良好;卫生间、水房等管理完好	2	符合 2 分,如发现一处不符合扣 0.2 分
	7、共用楼梯、天台、通道、平台等处无堆放废料、杂物及违章占用等。天台隔热层无破损	1	符合 1.0 分,发现一处不符合扣 0.2 分
	8、房屋装饰装修符合规定,未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象	1	符合 1.0 分,发现一处不符合扣 0.5 分
	9、机器设备单位面积重量不超过楼板承重限度,无危及建筑结构的安全隐患	1	符合 1.0 分,发现一处不符合扣 0.5 分
	共用设施设备管理	34	
三	(一)综合要求	5	
	1、制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度,并严格执行	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	2、设备及机房环境整治、无杂物、灰尘、无鼠、虫害发生、机房环境符合设备要求	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	4、设备良好,运行正常,	2	符合 2 分,不符合 0 分



一年内无重大管理责任事故		
(二) 供电系统	3	
1、保证正常供电,限电、停电有明确的审批权限并按规定时间通知任用户	1	符合 1.0 分, 不符合 0 分
(三) 弱电系统	2	
1、按工作标准规定时间排除故障,保证各弱电系统正常工作	1	符合 1.0 分, 发现一次不符合扣 0.5 分
2、监控系统等智能化设施设备运行正常。有记录并按规定期限保存	1	符合 1.0 分, 基本符合 0.5 分, 不符合 0 分
(四) 消防系统	7	
1、消防控制中心 24 小时值班、消防系统设施设备齐全、完好无损,可随时起用	2	发现一处符合扣 0.2 分
2、消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理各种问题	1	每发现一人不符合要求扣 0.2 分
3、组织开展消防法规及消防知识的宣传教育,明确各区域防火责任人	1	符合 1.0 分, 责任人不明确每发现一处扣 0.2 分
4、订有突发火灾应急方案,在明显处设立消防疏散示意图、照明设施、引路标志完好,紧急疏散通道畅通无阻	1	无应急方案扣 0.5 分, 各种标志每缺少一个及每发现一处不畅扣 0.1 分
5、区内无火灾安全隐患,督促各用户与消防管理部门签订消防责任书	1	符合 1.0 分, 每发现一处安全隐患扣 0.5 分, 未签订消防责任书扣 0.5 分
6、消防用电有严格的管理规定,室内电线、插座安装规范,无安全隐患	1	符合 1.0 分, 基本符合 0.5 分, 不符合 0 分
(五) 电梯系统	5	
1、电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备	1	符合 1.0 分, 不符合 0 分
2、电梯按规定时间运行,安全设施齐全,通风、照明及附属设施完好,轿厢、井道、机房保持整洁	1	每发现一处不符合扣 0.2 分
3、电梯由专业队伍维修保养	1	符合 1.0 分, 每发现一处不符合扣 0.2



	养;维修、操作人员持证上岗;货运电梯由专人管理操作,严禁超载,客梯严禁载货		分
	4、运行出现故障后,维修人员应在规定时间内到达现场维修	1	符合 1.0 分,不符合 0 分
	5、运行出现险情后,应有排除险情的应急处理措施	1	符合 1.0 分,不符合 0 分
	(六)给排水系统	8	
	1、建立用水、供水管理制度、积极协助用户安排合理的用水和节水计划	1	符合 1.0 分,基本符合 0.5 分,不符合 0 分
	2、设备、阀门、管道工作正常、无跑冒滴漏	1	每发现一处不符合扣 0.2 分
	5、限水、停水按规定时间通知业主和使用人	1	符合 1.0 分,基本符合 0.5 分,不符合 0 分
	6、排水系统通畅,汛期道路无积水、车库、设备房无积水,浸泡发生	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	7、遇有事故,维修人员在规定时间内进行抢修,无大面积跑水、泛水,长时间停水现象;制定事故应急处理方案	1	符合 1.0 分,基本符合 0.5 分,不符合 0 分
四	共用设施管理	4	
	1、共用配套设施完好,无随意改变用途	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	2、共用管线统一下地或入公共管道,无架空管线,无碍观瞻	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	3、道路、楼道等公共照明完好,完好率 95%以上	1	符合 1.0 分,每发现一处不亮扣 0.2 分
	4、区域范围内的道路通畅,路面平坦	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
五	保安及车辆管理	9	
	1、有专业保安队伍,实行 24 小时值班及巡逻制度,保安人员熟悉工作区的环境,文明值勤,训练有素,言语规范,认真负责	2	符合 2.0 分,无专业保安队伍扣 1.0 分,值班及巡逻记录等不规范每处扣 0.2 分

六	2、进出区域各种车辆管理有序,无堵塞交通现象,不影响行人通行	2	符合 2 分, 基本符合 1 分, 不符合 0 分
	3、停车场有专人疏导,管理有序,排列整齐	2	符合 2 分, 基本符合 0.5 分, 不符合 0 分
	4、非机动车辆有集中停放场地,管理制度落实,管理有序,停放整齐,场地整洁	1	符合 1.0 分, 基本符合 0.5 分, 不符合 0 分
	5、危及人身安全处设有明显标志和防范措施	1	符合 1.0 分, 不符合 0 分
	环境卫生管理	12	
	1、环卫设施完备,设有垃圾桶、果皮箱	1	符合 1.0 分, 每发现一处不符合扣 0.2 分
	2、清洁卫生实行责任制,有专职的清洁人员和明确的责任范围,实行标准化清洁保洁	2	未实行责任制的扣 0.5, 无专职清洁人员和责任范围的扣 0.3, 未实行标准化保洁的扣 0.2
	3、垃圾日产日清,定期进行卫生灭杀	2	每发现一处垃圾扣 0.1, 未达到垃圾日产日清的扣 0.3, 未定期进行卫生消毒灭杀扣 0.3
	4、对有毒、有害垃圾管理严格按照规定分装,不得与其它垃圾混装	1	符合 1.0, 不符合 0
	5、房屋共用部位保持清洁,无乱贴、乱画,擅自占用和堆放杂物现象;楼梯扶栏、天台、共用部位等保持洁净;共用场地无纸屑、烟头、积水等废弃物	3	符合 3.0, 每发现一处不符合扣 0.2
七	7、对进出的宠物要求其做好宠物卫生工作,严禁宠物乱拉大小便。	1	符合 1.0, 不符合 0
	8、区内废水、废气、废烟、噪音等符合国家环保标准,无有毒、有害物质;贮放、清运管理有序;房屋外墙无污损;各类排气口安装统一有序,无安全隐患	2	符合 2.0, 发现一次环保部门下放整改通知扣 0.5, 其它每发现一处不符合扣 0.2
	绿化管理	5	
七	1、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象,如需改变需甲方同意	2	符合 2.0, 基本符合 1.0, 不符合 0



	2、花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象，无斑秃	2	长势不好扣 2.0，其它每发现一处不符合扣 0.2
	3、绿地无纸屑、烟头、石块等杂物	1	符合 1.0，每发现一处不符合扣 0.2
	精神文明建设	3	
八	1、全体业主和使用人能自觉维护公众利益，遵守小区的各项管理规定	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0
	2、设有学习宣传园地，宣传小区管理、卫生、治安、消防等方面的知识，开展积极健康向上的活动；	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0
	3、区内的公共娱乐场所未发现重大违纪违法案件	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合

第三条 合同期限

本合同期限为五年，从签订本合同 2022 年 4 月 25 日至 2027 年 4 月 24 日。
1、合同期满后在下一轮的物业招投标中，在同等条件下乙方享有优先中标权。
2、合同期满后自行终止，甲方无须对乙方进行任何补偿。

第四条 甲方的权利和义务

- 1、遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- 2、甲方审定乙方拟定的物业管理规章制度、年度物业管理计划和年度物业管理资金预算、决算报告等，监督检查乙方执行上述制度、计划、预决算报告等情况。乙方总部财务每年应在年末提前公布第二年度金港华庭深业员工全年的人工成本预算，包括（工资、奖金、福利费、社保、公积金、教育经费、劳保费支出等）；以便甲方审核。
- 3、金港华庭财务实行独立核算，金港华庭所有的会计财务账簿（总账，明细账，相关发票凭证及单据等）保留在深业物业总部，如甲方需要调取金港华庭各类财务报表，乙方须及时配合与支持；
- 4、甲方根据实际情况决定聘请审计机构对上述财务账目进行审计时，乙方应给予以配合。
- 5、协助乙方督促本小区业主按时交纳物业服务费用；
- 6、对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

第 20 页 共 32 页

7、甲方有权委托第三方，或者甲乙双方共同委托业主代表，对乙方的服务进行满意度调查，并将结果在小区公布。如果乙方物业服务满意度低于 60%的，甲方有权自行决定提前解除合同，或是否给予乙方三个月的整改期，不论是甲方召开业主大会表决提前解除合同还是甲方自行决定提前解除合同，甲方均无须承担违约责任。

8、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

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，不得损害甲方合法权益，获取不当利益。

2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，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，无权擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、乙方应按照本合同的约定和财务规范要求，以金港华庭管理处为核算单位对金港华庭小区的收支进行独立的财务核算，确保财务会计资料客观、准确、完整。并按照本合同的约定定期向业主公布相关费用、本体维修基金、资金的收支账目。

4、乙方应牢固树立业主和非业主使用人的人身、财产安全第一的服务理念，切实按照法律、法规和本合同的要求加强小区安全防范和治安巡逻服务，本小区实施封闭管理，确保小区治安消防乙方责任事故发生率为零。

5、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。

6、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。乙方必须依法规范地劳动用工，确保外包员工的合法权益和外包员工的稳定。

7、乙方提供物业管理服务的报酬采用酬金制，按本小区物业服务管理费及其它各项收入总额的 10%计提，且每年支付酬金不能超过当年本小区物业服务管理费及其它各项收入实际入账的 10%。双方同意，乙方每月十五日前按当月乙方应计提酬金的 70%计提，剩余 30%作为年度满意度调查考核准备金，待甲方与乙方完成每年度两次满意度问卷调查考核后按本合同第七条的约定支付。

8、乙方应对本小区已有的监控系统进行有效维护，同时根据小区存在的监控死



角向甲方报告可行性升级方案。

9、政府有社区专项补贴项目政策时，乙方应向甲方及时通报情况并积极向政府申报。一楼外围道路与绿化的维保，乙方应督促开发商及维保单位依法履行维保职责。发现本小区公共区域正在搭建违章建筑时，须及时向甲方报告情况并代表小区对小区公共场所、财产行使物业管理权。

10、积极支持、协助本小区进行业主委员会（换届）选举，积极支持、协助甲方组织召开业主大会及其他活动。

11、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，参照深圳市政府主管部门制定的3级服务标准以上，且不低于本合同规定的服务标准。

第七条 物业服务费用

1、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管理费，物业服务管理费按月收取，于每月月底前收取本月物业服务管理费。即：

（1）小区各收费标准：住宅管理费 2.6 元/平方米/月，商业管理费 5 元/平方米/月，物业专项维修资金 0.25 元/月/平方米，停车费月卡每车 200 元/月，临时卡依照相关法律法规及业主大会表决的结果另行约定。未经甲方许可，乙方在合同期内不得变相提高或私自提高合同约定的所有收费标准。

（2）小区重大工程项目及电梯维保维修一次性开支较大项目，实行公开招标，乙方未经甲方同意不得单独决定将任何项目外包。维修工程项目必须经过：报单立项——甲方审核——小区公示——2/3 以上业主同意——项目施工——验收合格——甲方审批——物业报销的程序；

2、第五条第7项所规定的满意度考核准备金，根据乙方为主、甲方参与为辅的满意度调查结果决定如何给付该部分酬金。满意度调查得分大于等于80分的，甲方将全额支付剩余30%酬金的考核准备金给乙方；满意度调查得分高于60分但低于80分的，甲方将支付此年度调查周期的考核准备金50%；满意度调查得分低于或等于60分的，甲方将不再支付此周期的考核准备金。

3、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。

第八条 停车场（库）

1、甲方有权访问查看停车系统软件和数据，乙方需无条件配合。

2、收费、使用、分配按照《民法典》等相关规定执行。

第九条 物业的资料移交

1、乙方自接管小区开始提供物业服务后，如有资料尚未向甲方移交的，应当自行备份后向甲方移交金港华庭小区相关物业资料。

2、乙方应向甲方移交下列物业资料：

2.1 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

2.2 图等竣工验收资料；

2.3 共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

2.4 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

2.5 物业服务记录及物业专项维修资金使用情况；

2.6 物业管理所必需的其他资料。

3、部分资料已移交过的可以从略。如非甲、乙双方的原因至今尚没有完全接管上述资料的，甲、乙双方应尽力配合取得相关资料。

4、如甲方委托乙方代为履行保管责任的，双方应当另行订立委托协议。

第十条 违约责任

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

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

3、以下情形乙方不承担责任：

3.1 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

3.2 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；

3.3 法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

第十一条 其他事项

1、《金港华庭小区业主大会和业主委员会议事规则》、《金港华庭小区业主管理规约》及其它有关小区管理事务的任何经甲乙双方一致同意的管理规程、制度均作为本合同构成要件（议事规则和管理规约如有修订，以最新版为准）。

2、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），补充协议（合同）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（合同）为准。

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

4、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，应向本小区所在地人民法院提起诉讼。

5、未尽事宜，以甲、乙双方协商一致后签署的补充协议为准。

6、本合同及其附件和补充协议（合同）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。

7、本合同一式六份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执二份，具有同等法律效力。

8、本合同自签订盖章之日起生效。

甲方签章（盖章处）：

乙方签章（盖章处）：

甲方负责人：

乙方负责人：

2022年7月13日

2022年7月13日



深业运营
SHUM YIP OPERATIONS



3、深圳市福田区四季山水花园物业服务合同



深圳市福田区四季山水花园 物业服务合同

甲方（业主大会）：广东省深圳市福田区四季山水花园业主大会

乙方（物业服务企业）：深业物业运营集团股份有限公司

第一章 合同主体

甲方(业主大会): 广东省深圳市福田区四季山水花园业主大会

统一社会信用代码: _____

业主委员会主任: _____

通信地址: _____

联系电话: _____

邮政编码: 518000

乙方(物业服务企业): 深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300618859546M

法定代表人: 肖武春

联系电话: _____

委托代理人: _____

联系电话: _____

通信地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区深业泰富广场A座1701

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,就位于深圳市福田区梅林街道四季山水花园小区项目(以下称“本物业管理区域”)的物业服务事宜,协商一致订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称: 四季山水花园小区;

类型: 住宅;

坐落位置: 深圳市福田区梅林街道龙尾路;

占地面积: 38742.56平方米;



总建筑面积:218861.79 平方米;

区域四至如下:

东至 梅北路; 西至 龙尾路; 南至 梅林路; 北至 梅北三路;

第二条 物业管理用房

物业服务办公用房建筑面积为_____平方米,位于 一期4栋B座一层。

业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米,位于_____。

物业管理设施设备用房建筑面积约为 4900 平方米,位于各地块地下负一,负二,负三层。

公共物业:含物业管理配套用房及规划范围内的其他公共物业设施

(规划平面图见附件一,物业构成明细见附件二)

第三章 物业服务内容和标准

第三条 物业服务内容

(一)制订物业服务工作计划并组织实施;根据法律、法规、规章和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。可以根据本合同约定,聘请专业机构承担特种设备维修保养、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务,但不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托给其他单位和个人。

(二)房屋建筑本体共用部位的日常维修、养护和管理,包括:楼盖屋顶,部分屋顶,外墙面,承重墙体,围墙,楼梯间,电梯间,走廊通道,门厅,公共卫生间,设备机房等。

(三)共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理及年检,包括:共用的上下水管道,雨水管,污水管,水箱,共用照明,中央空调系统,楼内消防设施设备,电梯,送排风系统,后备发电机组,污水处理系统,供配电设施,防盗报警系统,门禁对讲系统,电话系统,安防设施,停车场设施,公益性文体设施设备,共用设施设备使用的房屋,供电线路等。

(四)本物业管理区域内共用部分及共用设施设备的维修、养护和管理,包括:道路,化粪池,泵房,配电房,电缆井,垃圾房,广场,湖,排水沟,水池景观,电单车棚,文体娱乐场所等。

(五)公共绿地,花木,园林建筑艺术品的养护和管理。

(六)停车场,人防等配套设施的维修,养护和管理。

(七)公共环境卫生清洁服务,范围包括:房屋共用部位及其他公共场所的清洁卫生,消杀防疫,化粪池清理,管道疏通,生活垃圾的收集清运,停车场保洁,外墙和玻璃的清洁,污水处理,沉淀物的抽取和水景净化消毒等。

(八)维持公共秩序,包括配合和协助当地公安机关进行公共区域的安全防范和巡视工作,

发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作，以及对车辆（包括自行车，电动单车）的停放进行管理。

（九）消防服务，包括公共区域消防设施的维护并达到国家消防标准，建立消防管理制度。

（十）负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护方案。

（十一）按照法律、法规、规章和《管理规约》的有关规定对房屋装修提供管理及服务。业主或物业使用人申请装修时，乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项，与其订立书面装饰装修服务协议，明确双方的权利义务，收取装修押金 2000 元/户、出入证押金 50 元/张，出入证工本费 5 元/张。

（十二）对物业区域内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

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

（十四）为本物业管理区域内的共用部分，共用设施设备购买财产险、第三者责任险（公众责任险）等。

（十五）与业主委员会（若有）共同管理与本物业管理区域相关的工程图纸，档案及竣工验收等资料，必须绝对保证记载的档案资料的有效性、保密性和完整性；所有物业档案资料（包括完整的电子档案、电子档案管理系统）属全体业主共有，物业服务企业不得据为己有；业主委员会根据工作需要有权调阅相关所有档案资料，物业公司不得以任何理由拒绝；当物业服务合同到期不再续聘或合同终止时，必须将所有物业档案资料（包括完整的电子档案）在业主委员会监督下完好无损地移交新物业服务公司；

（十六）设立物业服务监督电话，并在物业区域内公示。

（十七）法律法规和政策规定由物业服务企业提供的其他物业管理事项。

第四条 物业服务标准

- 1、乙方同意按照甲乙双方协商同意的物业服务标准提供服务（物业服务标准见附件三）。
- 2、小区的门岗及停车位的设置应符合小区整体规划。

第三章 物业服务相关费用

第五条 物业服务收费方式

- （一）物业管理服务费标准（按建筑面积算）：

住宅物业：4.2元/平方米/月；商铺、社区文化娱乐中心、幼儿园：4.2元/平方米/月；

(二) 地下车库停车月卡收费：250元/月；

(三) 日常缴纳的物业专项维修资金的收取标准：0.25元/平方米/月；

(四) 乙方提供物业服务的物业服务费采用酬金制，按本小区物业服务支出总额（扣除业主大会费用、业主委员会费用、业主大会聘用人员的费用及物业采购的固定资产的费用）的6%计提基本酬金和1%的考核酬金。

乙方同意，乙方每月十六日前按上月本小区物业服务支出总金额（扣除业主大会费用、业主委员会费用、业主大会聘用人员的费用及物业采购的固定资产的费用）的6%，计提基础酬金并支付至乙方账户，另1%的考核酬金待年度考核后当月十日前按第（五）条约定提取并支付。

(五) 第（四）条所规定的1%的考核酬金，由考核小组按考核细则打分确定酬金比例，考核细则见第（六）条。考核小组成员从每单元随机抽取3-5名业主代表组成，每年考核一次。考核最终分数由考核小组成员的评分去掉一个最高分，去掉一个最低分后算数平均计算得出。若半年度考核分数<60分，全额扣除该考核周期的考核酬金；60分≤半年度考核分数<85分，扣除该考核周期考核酬金的50%；92分>半年度考核分数≥85分，全额提取该周期考核酬金，并额外奖励本项目服务团队3万元/年；半年考核分数≥92分，全额提取该周期考核酬金，另额外奖励本项目服务团队5万元/年。

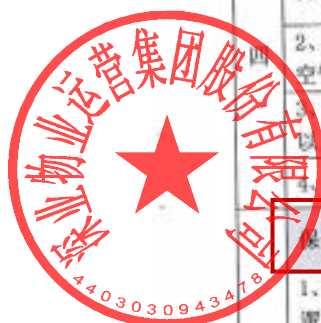
(六) 对物业服务质量实行半年一次考核，具体考核细则如下：

序号	标准内容	规定分值	评分细则
	基础管理	22	
1	1、物业管理企业的管理人员和专业技术人员持证上岗；员工着装规范，佩戴明显标志，工作规范、作风严谨	3	管理人员、专业技术人员每发现1人无上岗证书扣0.4分；着装及标志一次不符合扣0.2分；
2	2、物业管理企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率	3	符合3分，基本符合2分，不符合0分
3	3、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册、管理完善，查阅方便	4	包括房屋总平面图、地下管网图，房屋数量、种类、用途分类统计成册、房屋及共用设施设备大中修记录。共用设施设备的设计安装图纸资料和台账；每发现一项不齐全或不完善扣0.5分
4	4、建立24小时值班制度，设立服务电话、接受业主和物业使用人对物业管理服务报	6	符合6分，没有值班制度扣2分，未设服务电话扣1分，发现一处处理不及时扣0.5分，没



	修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈,并及时处理,有回访制度和记录		有回访记录每次扣1分
	5、定期向业主和物业使用人发放物业管理服务工作征求意见单,对合理的建议及时整改满意率达95%以上	3	符合3分,基本符合2分,不符合0分
	6、建立并落实便民维修服务承诺制,急修2小时,100%,返修率不高于1%,并有回访记录	3	建立并落实1分,建立但未落实扣0.4分,未建立扣0.6分;及时率符合1分,每降低1个百分点扣0.3分;返修率符合0.6分,不符合0分;回访记录完整0.4分,记录不完整或无回访记录0分
	房屋管理与维修养护	11	
	1、区内各建筑物标志明显,设立引路方向平面图和路标,单位名录标识在区内明显位置,铭牌及各类标识牌统一有序	1	符合1分,发现一处标志不清或没有标志扣0.2分
	2、无违反规划私搭乱建,无擅自改变房屋用途现象	1	符合1分,每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋用途扣0.5分
	3、房屋外观完好、整洁,无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象	2	符合2分,每发现一处纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂扣0.2分
	4、室外招牌、按规定设置,保持整洁统一美观,无安全隐患或破损	1	符合1分,未按规定设置0分;按规定设置,但不整齐或有破损每处扣0.1分,有安全隐患每处扣0.5分
二	5、空调冷凝水集中收集	1	符合1分,每发现一处不符合扣0.1分
	6、楼宇内楼梯、走道、扶手、天花板(原有破损部位待修复后执行)等无破损;墙体整洁,无乱张贴;共用部位门窗、灯具、开关等功能良好;卫生间、水房等管理完好	2	符合2分,如发现一处不符合扣0.2分
	7、共用楼梯、天台、通道、平台等处无堆放废料、杂物及违章占用等,天台隔热层无破损	1	符合1.0分,发现一处不符合扣0.2分
	8、房屋装饰装修符合规定,未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象	1	符合1.0分,发现一处不符合扣0.5分
	9、机器设备单位面积重量不超过楼板承重限度。无危及建筑结构的安全隐患	1	符合1.0分,发现一处不符合扣0.5分
	共用设施设备管理	34	
	(一)综合要求	5	
三	1、制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度,并严格执行	1	符合1.0分,每发现一处不符合扣0.2分
	2、设备及机房环境整治、无杂物、灰尘、无鼠、虫害发生、机房环境符合设备要求	1	符合1.0分,每发现一处不符合扣0.2分
	4、设备良好,运行正常,一年内无重大管理责任事故	2	符合2分,不符合0分
	(二)供电系统	3	

1、保证正常供电。限电、停电有明确的审批权限并按规定时间通知用户	1	符合 1.0 分，不符合 0 分
(三) 弱电系统	2	
1、按工作标准规定时间排除故障，保证各弱电系统正常工作	1	符合 1.0 分，发现一次不符合扣 0.5 分
2、监控系统等智能化设施设备运行正常，有记录并按规定期限保存	1	符合 1.0 分，基本符合 0.5 分，不符合 0 分
(四) 消防系统	7	
1、消防控制中心 24 小时值班、消防系统设施设备齐全、完好无损，可随时启用	2	发现一处不符合扣 0.2 分
2、消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理各种问题	1	每发现一人不符合要求扣 0.2 分
3、组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域防火责任人	1	符合 1.0 分，责任人不明确每发现一处扣 0.2 分
4、订有突发火灾应急方案，在明显处设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通无阻	1	无应急方案扣 0.5 分，各种标志每缺少一个及每发现一处不畅扣 0.1 分
5、区内无火灾安全隐患，督促各用户与消防管理部门签订消防责任书	1	符合 1.0 分，每发现一处安全隐患扣 0.5 分，未签订消防责任书扣 0.5 分
6、消防用电有严格的管理规定，室内电线、插座安装规范，无安全隐患	1	符合 1.0 分，基本符合 0.5 分，不符合 0 分
(五) 电梯系统	5	
1、电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备	1	符合 1.0 分，不符合 0 分
2、电梯按规定时间运行，安全设施齐全，通风、照明及附属设施完好，轿厢、井道、机房保持整洁	1	每发现一处不符合扣 0.2 分
3、电梯由专业队伍维修保养；维修、操作人员持证上岗；货运电梯由专人管理操作，严禁超载，客梯严禁载货	1	符合 1.0 分，每发现一处不符合扣 0.2 分
4、运行出现故障后，维修人员应在规定时间内到达现场维修	1	符合 1.0 分，不符合 0 分
5、运行出现险情后，应有排除险情的应急处理措施	1	符合 1.0 分，不符合 0 分
(六) 给排水系统	8	
1、建立用水、供水管理制度、积极协助用户安排合理的用水和节水计划	1	符合 1.0 分，基本符合 0.5 分，不符合 0 分
2、设备、阀门、管道工作正常、无跑冒滴漏	1	每发现一处不符合扣 0.2 分
5、限水、停水按规定时间通知业主和物业使用人	1	符合 1.0 分，基本符合 0.5 分，不符合 0 分
6、排水系统通畅，汛期道路无积水、车库、设备房无积水，浸泡发生	1	符合 1.0 分，每发现一处不符合扣 0.2 分
7、遇有事故，维修人员在规定时间内进行	1	符合 1.0 分，基本符合 0.5 分，不符合 0 分



	抢修,无大面积跑水、泛水,长时间停水现象;制定事故应急处理方案		
	共用设施管理	4	
	1、共用配套设施完好,无随意改变用途	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	2、共用管线统一下地或入公共管道,无架空管线,无碍观瞻	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	3、道路、楼道等公共照明完好,完好率 95% 以上	1	符合 1.0 分,每发现一处不亮扣 0.2 分
	4、区域范围内的道路通畅,路面平坦	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	保安及车辆管理	9	
五	1、有专业保安队伍,实行 24 小时值班及巡逻制度,保安人员熟悉工作区的环境,文明值勤,训练有素,言语规范,认真负责	2	符合 2.0 分,无专业保安队伍扣 1.0 分,值班及巡逻记录等不规范每处扣 0.2 分
	2、进出区域各种车辆管理有序,无堵塞交通现象,不影响行人通行	2	符合 2 分,基本符合 1 分,不符合 0 分
	3、停车场有专人疏导,管理有序,排列整齐	2	符合 2 分,基本符合 0.5 分,不符合 0 分
	4、非机动车辆有集中停放场地,管理制度落实,管理有序,停放整齐,场地整洁	1	符合 1.0 分,基本符合 0.5 分,不符合 0 分
	5、危及人身安全处设有明显标志和防范措施	1	符合 1.0 分,不符合 0 分
	环境卫生管理	12	
六	1、环卫设施完备,设有分类垃圾桶	1	符合 1.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	2、清洁卫生实行责任制,有专职的清洁人员和明确的责任范围,实行标准化清洁保洁	2	未实行责任制的扣 0.5 分,无专职清洁人员和责任范围的扣 0.3 分,未实行标准化保洁的扣 0.2 分
	3、垃圾日产日清,定期进行卫生灭杀	2	每发现一处垃圾扣 0.1 分,未达到垃圾日产日清的扣 0.3 分,未定期进行卫生消毒灭杀扣 0.3 分
	4、对有毒、有害垃圾管理严格按照规定分装,不得与其它垃圾混装	1	符合 1.0 分,不符合 0 分
	5、房屋共用部位保持清洁,无乱贴、乱画,擅自占用和堆放杂物现象;楼梯扶栏、天台、共用部位等保持洁净;共用场地无纸屑、烟头、积水等废弃物	3	符合 3.0 分,每发现一处不符合扣 0.2 分
	7、对进出的宠物要求其做好宠物卫生工作,严禁宠物乱拉大小便。	1	符合 1.0 分,不符合 0 分
	8、区内废水、废气、废烟、噪音等符合国家环保标准,无有毒、有害物质;贮放、清运管理有序;房屋外墙无污染;各类排气口安装统一有序,无安全隐患	2	符合 2.0,发现一次环保部门下放整改通知书扣 0.5 分,其它每发现一处不符合扣 0.2 分
	绿化管理	5	

8

1、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象，如需改变需业委会同意	2	符合 2.0 分，基本符合 1.0 分，不符合 0 分
2、花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象，无斑秃	2	长势不好扣 2.0 分，其它每发现一处不符合扣 0.2 分
3、绿地无纸屑、烟头、石块等杂物	1	符合 1.0 分，每发现一处不符合扣 0.2 分



物业服务费用主要用于本小区内的以下开支：

1、乙方负责本小区物业服务的员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费及乙方酬金

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

3、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；

4、物业区域内清洁卫生费用；

5、物业区域内绿化养护费用；

6、物业区域内公共秩序维护费用；

7、用于物业管理的固定资产折旧及办公费用；

8、物业共用部分水、电费用；

9、物业共用部位、共用设施设备的公众责任保险等保险费用；

10、必要的社区文化、体育活动费用；

11、法定税费；

12、业主大会、业主委员会的相关费用；

13、其他甲方认可的费用。

第六条 物业服务费用交纳

物业服务费用按月交纳，业主应在当月 10 日前按月交纳本月物业服务费用。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

业主逾期未缴纳物业管理费，甲方有义务协助乙方催收管理费或发书面催费函件等。

建立共管账户后，乙方按共有资金管理方法的约定，每月 15 日前将代收的物业管理费存入业主大会共管账户。

第四章 共用部位、共用设施收益及分配

第七条 共用部位和共用设施经营

双方约定，乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，在符合国家的法律、法规、规章的前提下，由甲方授权乙方进行经营，接受甲方监督。

第八条 经营收益分配

(一) 乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施的广告、长城宽带、联通、移动、电信以及其他所有多种经营收费，单独作为本小区的公共收益，由业主委员会按照业主大会确定的用途监督使用。

(二) 各项公共收益扣除必要的合理的成本后，归全体业主所有，全额存入业主大会共管账户。

第五章 双方权利与义务

第九条 甲方的权利义务

- (一) 审核乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- (二) 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- (三) 对乙方有建议、督促的权利。
- (四) 审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- (五) 禁止乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- (六) 甲方应提供符合办公要求的物业服务用房，由乙方无偿使用。
- (七) 协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- (八) 按照相关规定交纳、使用和续筹物业专项维修资金。
- (九) 对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人，应督促其交纳。
- (十) 有关法律、法规、规章和《管理规约》规定的甲方其他权利义务。
- (十一) 对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成物业服务规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，甲方有权终止本合同。

第十条 乙方的权利义务

- (一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用。
- (二) 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。

(三) 向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

(四) 可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

(五) 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息。

(六) 及时向甲方、业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

(七) 对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》的行为，采取告知、劝说、建议和曝光等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

(八) 不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。在紧急危险情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，同时跟业主委员会知会，但事后应予以说明。

(九) 本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

(十) 对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

(十一) 遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法代收日常收取的物业专项维修资金，依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

乙方至少每季度公布一次物业管理费及物业专项维修资金的使用情况。

(十二) 国家法律、法规、规章和《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

(十三) 每月 15 日前必须把上月已收专项维修基金和公共收益存入甲方指定账户，违约每月按 3%收取滞纳金。

(十四) 乙方在签订合同后，须提交 10 万元履约保证金至业主大会共管账户，待合同执行满一年后予以退回原账户。

第十一条 对需进入物业区域内的政府宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第六章 合同时效

11

第十二条 物业服务期限

本合同物业服务期限为叁年，自2023年4月8日至2026年4月7日。

第十三条 期满续约

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前三个月书面通知乙方；乙方在本合同期限届满前无论是否愿意续签合同，都应当在期满前六个月将真实意愿书面告知业主委员会，以便双方有充分时间进行商榷和决定。如乙方在管理服务期间无重大过失，无帐务弄虚作假，认真履行了本合同义务，甲方可决定于合同到期前 30 天召开业主大会进行表决确认。经业主大会表决通过，双方续签新的物业服务合同。

第十四条 物业的交接查验及紧急维修处理

- 1、在物业服务企业交接期间，甲、乙双方组成联合交接小组，负责对本项目所属场地、建筑物本体、设施设备、停车场、园林绿化及档案资料等进行交接查验并签字确认。
- 2、交接后若因现场设施设备存在故障、损坏及瘫痪等问题，由乙方方向甲方递交清单，甲方需按照政府有关规定申请本体维修资金或专项维修资金进行维修。在修复之前，由此产生的业主或物业使用人的损失、服务延迟、投诉以及其他影响业主生活的事件，均与乙方无关。
- 3、项目接管后，对于项目存在严重影响业主生活需要紧急维修项目，经双方协商，确定紧急维修费用来源及返还方式（由甲乙双方以补充协议的形式明确紧急维修费用来源）后，业主委员会授权，可委托乙方先进行紧急维修，保障业主日常生活需求。

第十五条 不可抗力的终止

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

第十六条 终止后处理

本合同终止后，甲方、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任

第十七条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，造成乙方未达到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解决，逾期未解决的，乙方可通过司法途径解决。

第十八条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准，或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方

相应补偿。甲方有权要求乙方在合理期限内改进，逾期未能改进，给甲方造成损失的，乙方承担相应的违约责任；

第八章 争议解决

第二十二 条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向合同履行地的人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第二十三 条 其他约定

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

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

（三）本合同正本连同附件一式叁份，物业管理主管部门备案壹份，甲方、乙方各执壹份，具有同等法律效力。

（四）本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

附件：一、规划平面图

二、物业构成明细

三、物业服务标准

四、物业承接验收确认书



(本页无正文，系广东省深圳市福田区福田街道龙尾社区四季山水花园 物业服务区域物业服务合同签字页)

甲方(盖章):

法定代表人(签名或签章):

委托代理人(签名):



张超
李超
陈宁

2023年4月2日

乙方(盖章):

法定代表人(签名或签章):

委托代理人(签名):



陈超

2023年4月3日

4、东晟时代花园物业服务合同 在管证明



在管证明

兹有深业物业运营集团股份有限公司（以下简称“深业物业”）管理深圳市坪山区东晟时代花园（以下简称“东晟时代花园”）物业服务项目，建筑面积：268737.29 平方米，前期物业管理服务合同期限为：2012 年 9 月 30 日至 2015 年 9 月 29 日。深圳市坪山区东晟时代花园业主委员会成立后，深业物业继续为东晟时代花园提供物业管理服务，物业服务内容包括：机电维护、保安服务、消防服务、保洁服务、绿化服务、客户服务、档案管理等服务；并于 2024 年重新签订了物业服务合同，合同服务期限：2024 年 12 月 1 日-2027 年 11 月 30 日。

特此证明。

广东省深圳市坪山区东晟时代花园第一届业主委员会

2025 年 13 月 6 日



在管证明

在管证明

兹有深业物业运营集团股份有限公司 2011 年接管东晟时代花园提供物业管理服务项目至今，项目建筑面积 268737.29 平方米。成立业委会后该公司继续为本项目提供物业管理服务，物业服务内容包括：日常维护、保安服务、消防服务、保洁服务、绿化服务、客户服务、档案管理等服务。合同服务期限为：2024 年 12 月 1 日-2027 年 11 月 30 日。至今仍由深业物业运营集团股份有限公司提供物业管理服务。特此证明。

坪山区坪山街道六联社区工作站

日期：2025 年 3 月 6 日

物业服务合同（签订日期：2024 年 11 月 29 日）

深圳市坪山区东晟时代花园物业服务合同

合同编号： 号



深圳市坪山区东晟时代花园 物业服务合同

甲方（业主大会）：广东省深圳市坪山区东晟时代花园业
主大会 合同专用章

甲方执行机构：广东省深圳市坪山区东晟时代花园第一届
业主委员会

乙方（物业服务企业）：深业物业运营集团股份有限公司

第 1 页 共 52 页



第一章 合同主体

甲方（业主大会）：广东省深圳市坪山区东晟时代花园业主大会

统一社会信用代码：J1440310MH0000UN19

甲方执行机构：广东省深圳市坪山区东晟时代花园第一届业主委员会

业主委员会主任：杨李平

通信地址：广东省深圳市坪山区坪山街道锦龙大道 16 号

联系电话：13686883184

乙方（物业服务企业）：深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618859546M

法定代表人：肖武春

联系电话：0755-82207676

委托代理人：_____

联系电话：_____

通信地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701

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，结合《深圳市坪山区东晟时代花园管理规约》、《深圳市坪山区东晟时代花园业主大会和业主委员会会议事规则》和《深圳市坪山区



东晟时代共有物业和业主共有资金使用与管理办法》等业主大会制度性文件的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市坪山区坪山街道东晟时代花园项目（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：东晟时代花园；
类型：住宅、商住一体；
坐落位置：深圳市坪山区锦龙大道16号；
建筑面积：268737.29平方米；

区域四至

东至：振环路；
南至：坪山大道；
西至：锦龙大道；
北至：南岸沿河路。

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。

第 3 页 共 52 页



物业服务办公用房建筑面积为 231.5 平方米，位于 1
[幢]/[座] / 单元 1 层 / 室；
业主委员会办公用房建筑面积为 约 40 平方米，位于 7 [幢]
/ [座] A 单元 一层侧室；
物业管理设施设备用房建筑面积为 约 200 平方米，位于 1
[幢] A [座] / 单元负一层。

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。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 15 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3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15日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15日前向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

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

第三章 物业服务内容和标准

第四条 物业服务内容

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

（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见附件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) 装饰装修管理服务;
- (六) 物业及物业管理档案、资料的管理;
- (七) 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;
- (八) 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;
- (九) 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) 物业使用禁止性行为的管理;

(十一) 其他: 特约服务

1、在物业服务区域内, 乙方可提供的有偿特约服务包括以下内容:

【家政清洁】、【户内维修】该服务由业主或物业使用人根据需求自愿选择, 费用由业主或物业使用人承担, 收费标准由甲乙双方依据市场调节价确定并予以公示。为更便利高效地提供相应的服务, 乙方可利用线上公众号等服务平台向业主提供相关服务。(特约服务收费标准: 详见附件 7)

(十二) 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(详见附件)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,也可按照合同附件6《东晟时代物业服务考评办法》进行月度及年度考核。

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

(三) 合同期内,未经甲方同意,乙方不得更换该项目负责人。本项目负责人只负责管理本物业管理区域,不能同时负责管理其他物业管理区域。

(四) 乙方如更换项目负责人或部门主管,应当及时告知业主委员会并征得业主委员会同意后按照《条例》规定予以公示。

(五) 乙方应听取业主委员会、业主对乙方项目负责人及部门主管的评价。乙方应结合相应评价,督促项目负责人及部门主管依法依规承担相关责任,改进服务,提升业主满意度。如项目负责人或部门主管一个月被5名以上业主投诉(经调查属实的)2次或3个月内累计被5名以上业主投诉(经调查属实的)6次

第7页共52页

以上的，乙方应当在三个月内更换经甲方同意的以上管理人员。

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；

- 1、利用电梯、外墙、楼顶等物业共用部位、共用设施设备发布广告的收益；
- 2、利用公共配套设施，如活动场地、游泳池、大堂等经营的收益；
- 3、全体业主依法享有的停车场收入；
- 4、商业或促销类型的活动进入小区产生的收益，包括摊位租金、入场费等；
- 5、部分通信运营管理费和场地使用费；
- 6、小区共用部位和共用设施设备被损坏或违法使用得到的赔偿；
- 7、因使用物业共用部位、共用设施设备而收取的违约金等；
- 8、其他利用物业共用部位、共用设施设备经营产生的收益；
- 9、电动汽车充电桩收益。

（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: 孳息及合法投资产生的收益、政府发放给小区的补贴、小区维修改造产生的废旧物资处理收入、违约金(物业管理费违约金除外)、胜诉后执行款、历年业主共有资金结余款等。

第七条 业主共有资金的支出

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。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、业主大会聘请第三方机构或人员的费用;

(二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出(因甲方原因未能召开业主大会会议表决的, 甲、乙方参照上年预算方案执行);

(三) 物业服务费;

(四) 业主大会经营收入的法定税费;

(五) 补充物业专项维修资金;

(六) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

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:

[高层住宅]: 3 元/平方米/月;

[商业物业]: 4.98 元/平方米/月;

[天虹物业]: 5.75 元/平方米/月;



[幼儿园物业]: 1.2 元/平方米/月;

第九条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月 10 日前向乙方支付当月物业管理费和专项维修资金。

(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,乙方应积极督促。经督促仍不支付的,乙方可要求该业主按照万分之五/日支付违约金。该违约金属于乙方,违约方应直接支付至乙方账户。

(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,业主负最终交纳责任。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,乙方有权依法追缴。

(四) 乙方有权对欠费期超过 6 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;对欠费期超过 12 个月的业主,乙方提起诉讼进行追讨。由此发生的诉讼费、保全费等均由欠费业主承担。如依据生效的法律文书认定,需要物业服务企业承担的费用,从乙方物业服务费中列支。

第十条 物业服务费的提取标准和方式

本物业区域物业服务收费方式为:包干制

乙方按本合同第八条约定,直接向业主 100%收取物业管理费,结余或者不足均由乙方享有或者承担。



第十一条 停车位（库）的管理服务及相关费用

（一）停车场收费主要涉及机动车停放服务费和停车位（库）管理服务费。具体收费标准按照合同附件 5《停车位（库）管理服务及相关费用协议》进行收取。

（二）业主对机动车车辆停放有保管要求的，可与乙方另行约定。

第十二条 物业专项维修资金管理

（一）业主应当按照法律、法规规定或业主大会决议缴纳和续筹物业专项维修资金。

（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共管账户，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，乙方接受业主委员会委托代为催缴。

（五）本合同第七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。

（七）日常专项维修资金筹集来源和标准：

1、住宅、商业用途物业按 0.25 元/平方米/月收取；



2、其它方式的筹措（政府划拨、开发商按规定缴交、违约金、其它收留存、利息收入等）。

3、甲、乙方办公室免收专项维修资金。

4、每月与物业服务费一同收取，收取办法及要求与本合同的物业服务费收取办法及要求一致。

第十三条 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（本合同生效日前签订的经营业务按原协议约定继续履行，但按本合同分配收益）。

（二）共有物业经营收益管理

1、共有物业经营收益存入业主共有资金共管账户，共有物业经营收入的 45%（含税）作为经营成本及管理服务费归乙方所有，每月支付乙方一次，共有物业经营收入的 55%（含税）归甲方所有。

2、合同期内甲方委托乙方对小区部分公共设施设备进行更新改造，费用逐年从甲方共有物业收益中支出（乙方先垫资 225 万元），具体更新改造维修项目如下（详见附件 8）：



(1) 更新、改造公共监控系统，加装高空抛物摄像头，费用约 175 万元；

(2) 电梯加装空调，费用约 30 万元；

(3) 地下室垃圾中转站改造，费用约为 5 万；

(4) 小区其他维修、更新、改造项目约 15 万元；

(5) 以上垫资如有结余款，用于小区其他维修、更新、改造项目，公示后实施。

第十四条 相关专营单位服务项目收费

(一) 业主、物业使用人应按照规定向相关专营供水、排水、供电、供气、通讯等有关费用。

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

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

第十五条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由建设单位承担。

(二) 保修期满后则按以下方式予以列支：每年经业主委员会审核同意后的共有物业、共用设施设备维修费用，乙方封顶出

资 30 万元/年，超出 30 万元/年的费用从共有物业收益或专项维修资金中予以列支。

(三) 本物业管理区域内的共有物业，是指在本物业管理区域内，除专有部分物业、市政公用设施设备以外的属于业主共有的物业和共用设施设备。包括：

1、共有物业包括：建筑区划内的道路（属于城市公共道路的除外）、建筑区划内的绿地（属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外）、业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房、基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、水泵间、电表间、管道井、电梯前庭、锅炉房、发电间、配电间、线路分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、公用阳台、公用露台和公共厕所等。

2、共有的附属设施设备包括：电梯、天线、照明、消防设施、中央空调、防盗门、楼宇对讲系统、避雷装置、水箱、水泵、锅炉、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、小区围栏、监控报警系统、车辆进出管理系统、业主共有的停车场车库和公益性文体设施等。

3、其他共有物业和共有设施设备。

第十六条 共有物业、共用设施设备保险费用

本物业管理区域内具体投保的保险险种为共有物业、共用设施设备物业管理责任险，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，保险费用从物业服务费中支出。

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，收费金额以附件7《特约服务收费标准》为准，表中没有的项目具体由乙方与业主、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 30 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，但乙方不得改变其用途。

(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。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)有权聘请专业第三方审计公司对业主共有资金进行审计,乙方必须无条件配合,并提供相关的财务报表、账簿、原始凭证等财务资料,否则甲方扣除乙方违约金2万元/次并经业主大会表决后解除本合同。

(十一)法律、法规和本物业管理区域管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

第十九条 乙方权利义务

(一)根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定,制订物业服务方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务,收取物业服务费、专项维修资金、特约服务费用、停车位(库)管理服务费、装修工本费等费用。

(二)结合本物业管理区域的实际情况,制定物业服务计划,负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划以及年度费用的预算方案和决算报告。

(三)可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、秩序维护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是,不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同,并对专业机构的服务行为承担连带责任。

(四)妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料,及

时记载有关变更信息。妥善管理业主、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要事项，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，提请有关政府部门处理。

(七)不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

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

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

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

(九)本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

(十)物业装饰装修前，乙方应当告知业主、物业使用人相



关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除收取装修保证金（住宅 2000 元、商铺 5000 元）、装修许可证工本费 10 元/张、施工出入证工本费 10 元/张外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

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

乙方未经甲方审批，不得批准涉嫌侵占公共部位或未提供合法产权证明文件的业主/物业使用人进行装修，如违反装修法规或管理规约进行施工的，乙方须予以现场制止。因失职而造成损失的，由侵权人承担主要责任，乙方承担次要责任。

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

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

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



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

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

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

(十六) 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本小区内提供物业管理服务，按照业主大会的授权要求，在签订合同后十五个工作日内向业主大会交纳合同履行保证金人民币拾万元整。

(十七) 本合同期限届满时，乙方无违约或违法行为，甲方应当在以下任一时间节点到期前无息退还乙方合同履行保证金：
① 在合同到期且乙方交接撤场后的三个月；
② 甲方聘请审计机构对乙方进行离任审计且出具结论为无保留意见的审计报告之日起的 10 日内。若乙方在合同期限内出现违约或违法行为或离任审计报告结论为非无保留意见的，甲方扣除全部合同履行保证金作为赔偿金或违约金，若履约保证金不够支付赔偿金或违约金的，乙方应及时补偿支付。

若在本合同履行期间，甲方因乙方违约、违法行为或服务质

量问题扣除部分履约保证金的，乙方应在甲方扣款成功后的十五个工作日内补足至保证金人民币拾万元整。如履约保证金不足以支付本合同约定的违约金或赔偿金的，甲方有权从乙方物业管理服务费中予以扣除。

(十八) 配合执行业主大会及业主委员会的相关决议和工作，积极履行物业管理服务职责。

(十九) 积极开展小区便民服务工作，每年组织不少于三次的小区大型文化活动。

(二十) 乙方须使用物业服务费购买物业管理责任险，以保障乙方因物业管理失职造成他人的损失或损害得到赔偿。

(二十一) 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 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) 本合同期限为三年，
自 2024 年 12 月 01 日至 2027 年 11 月 30 日。



如乙方两年考核通过，则自动续期一年。

(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) _____/_____；
- (七) 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

因不可抗力致使本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

(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，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可按照 5000 元/次 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

(一) 乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未完成整改的，甲方可按照 5000 元/次 标准向乙方主张违约金；造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。乙方 3 次整改后仍不符合要求的，甲方有权扣除合同履约保证金 2000 元/次 且有权解除本合同并无需承担相关违约责任。

第 22 页 共 52 页



(二) 乙方未按法律、法规的规定向甲方或甲方指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品，或拒不退出物业管理区域的，则按照 2000 元/天 标准向甲方支付违约金，承担相应责任。

(三) 本合同里乙方出现违约须支付的违约金，甲方均可以从乙方共有物业收益中归属乙方的物业服务费里扣除。

(四) 本条违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金共管账户。

第二十八条 提前解约责任

(一) 除本合同第六章规定的合同终止情形外，双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按照 10 万元 标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

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

第二十九条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一) 非乙方原因导致的甲方提前解除本合同，乙方有权终止本合同第十三条第(二)项第2点相关约定。并按比例追缴已付出的款项。

(二) _____/_____。

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。

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) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(二) 向 申请仲裁。

第九章 附 则

第三十二条 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) 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 页，一式6份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方各执3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。



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. 停车位(库)管理服务及相关费用协议
- 附件 6. 物业服务考评办法
- 附件 7. 特约服务收费标准
- 附件 8. 更新改造维修项目方案



(本页无正文,系深圳市坪山区坪山街道东晟时代花园物业管理区域物业服务合同签订页)



甲方(盖章):

负责人(签名):



合同专用章



委托代理人(签名):

2024年11月29日

乙方(盖章):

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):



2024年11月29日

5、宜阳小区物业服务合同



宜阳小区物业管理服务项目

服
务
合
同

宜阳小区业主委员会

 深业物业集团有限公司

《宜阳小区物业服务合同》

甲方:宜阳小区业主委员会

法人代表:温勘山

乙方:深业物业集团有限公司

法人代表:肖武春

根据 2021 年 11 月 30 日 2022-2026 年宜阳小区物业管理服务采购项目【采购编号:湖南阳光-ZGYC2021-011】招标结果,依据本项目招标文件、投标文件及中标通知书相关约定,依据《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》相关法律、法规、政策规定,甲乙双方在自愿平等、协商一致的基础上,就甲方选聘乙方对 宜阳小区 提供物业管理服务事宜,订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况:

1、物业项目概况

本次招标的物业项目为宜阳小区,该项目位于宜春市袁州区明月北路 1009 号。总建筑面积 92 万^m²,房屋建筑面积 670660.59^m²,机动车库 4 个共 194000^m²,设地下停车位 4600 个,电动车、摩托车停车棚 62 个,共计 800 余米,绿化面积 226000^m²,共建有 72 栋多层和高层住宅,住户 4368 户,已办装修入住 4135 户,电梯:179 部,柴棚间 1927 个,小区共设 5 个人行出口,8 个地下车库双向入口,13 个保安亭。

2、物业类型:商住。

3、物业管理区四至:东至:明月北路,南至:锦绣大道,西至:卢洲大道,北至:文艺路(详见规划平面图)。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内,乙方提供的物业管理服务包括以下内容:综合管理,房屋管理与维修养护,共用设施、设备维修养护,安全秩序管理,车辆管理,消防安全管理,环境卫生管理,绿化养护管理,电梯管理,突发事件应急处置等(具体详见招标文件)。

乙方必须按照投标文件中的服务清单内容严格落实服务事项,提供物业服务;对于投标文件中承诺的服务管理事项和管理目标、给与宜阳小区物业服务中心的支持和帮助业主的 10 件实事等予以落实兑现。否则将会受到处罚,处罚



金在履约保证金中扣减。（具体内容详见《招标文件》与乙方《投标文件》，甲乙双方同意乙方的投标文件是本合同的重要组成部分。）

第三条 甲方同意乙方应业主要求，为业主提供非物业服务范围内的以维修为主的服务，不能提供与其它社会组织、企业合作的服务。

第四条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由乙方制定，报甲方批准，公示。

第三章 物业服务费用

第五条 本物业管理区域物业服务收费标准：

1、物业服务期限为：2022年1月1日-2026年12月31日。
2、物业服务费单价为1.48元/㎡/月，按房产证上房屋总建筑面积收取；停车位管理费：单车位20元/个/月、子母车位30元/月；不再增加其他任何收费项目。

3、乙方全年计收物业服务费（含停车管理费）金额为人民币13,043,012.08元，大写：壹仟叁佰零肆万叁仟零壹拾贰元零角捌分，其中

（1）物业服务费： $670660.59\text{m}^2 \times 1.48\text{元}/\text{m}^2/\text{月} \times 12\text{月} = 11,910,932.08\text{元}$ ；

（2）单车位4366个 $\times 20\text{元}/\text{个}/\text{月} \times 12\text{月} = 1,047,840\text{元}$ ，子母车位234个 $\times 30\text{元}/\text{个}/\text{月} \times 12\text{月} = 84,240\text{元}$ 。

4、物业服务费用主要用于以下开支：

（1）物业管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）房屋共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，单项次材料费用在500元及以下的由物业公司承担；在500元及以上的，可以动用维修资金的尽量动用维修资金，由物业公司提出计划，报业主委员会审定后，由物业协调组织经费实施；

特别说明：楼栋排污管如需改造由物业公司承担或动用维修资金；楼栋内脱落的瓷砖因为各种原因，由业委会负责购买瓷砖，物业公司负责维修。

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域公共安全秩序维护费用；

（6）物业办公费用；

（7）公共水电费；

- (8) 178 台电梯维保、年检、单项次 500 元以内的维修费用；
- (9) 消防维保、单项次 500 元以内的维修费用；
- (10) 宜阳小区物业服务中心承担的物业管理费用，如创文明城市、精神文明建设等；
- (11) 法定税费；
- (12) 停车位管理服务费；
- (13) 物业管理企业的利润。

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

第六条 业主应于 2022 年 1 月 1 日起交纳物业服务费用。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或者因建设方原因未能按时交付给物业买受人的物业，其物业服务费由出售权益所有者承担，甲方给予支持。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方，否则由房屋所有人或拥有人负责交纳。

物业服务费用在服务满一个季度之后在下一个季度第一个月的前 10 天交纳上一个季度的物业管理费，业主或物业使用人履行交纳义务。年初一次性交清全年物业管理费的，给予 5% 的优惠（优惠期从每年 1 月 1 日起，原则上为 2 个月）。

第七条 物业服务费由乙方负责直接向业主收取，如业主与乙方有争议的，由乙方负责协商或通过法律渠道解决。甲方对乙方合法的诉求给予支持。

第四章 物业的经营与管理

第八条 小区的所有物业经营权归小区全体业主，授权业主委员会。甲方也可委托乙方经营，具体事项一事一议。收益主要是用于补充小区本体维修基金。

第五章 物业的承接验收

第九条 第一轮物业到期前，宜阳小区业主委员会已组织相关专家和业主抽查设备设施完好率已达 98%，本次项目的所有设备设施的完好率认同为 98%，不存在任何疑义。

第六章 物业的管理

第十条 按照民法典的规定，乙方必须履行宜阳小区物业管理的职责。



1、必须依法依规实行管理，第一届业委会在第一轮物业运行期间，出台了一些制度和制度性的规定，市政府和一些主管部门对小区的管理也有一些文件和管理规定，市人大也颁发了《宜春市中心城区物业管理实施细则》、《宜春市文明行为促进条例》，乙方遵照这些法律、法规、制度、规定严格执行。

2、按照招投标的要求，乙方必须对以下行为予以坚决制止：

- (1) 严禁电动车进楼道，严禁私拉电线充电。
- (2) 严禁垃圾不分类，严禁随地丢垃圾，严禁在公共场所堆放物品；
- (3) 严禁遛狗遛猫不栓绳，严禁在公共场所饲养宠物，宠物要打防疫针；
- (4) 严禁高空抛物，严禁设置高空坠物隐患；
- (5) 严禁占用绿地、私自砍树、乱爬树枝，损坏绿化；
- (6) 严禁电梯里的不良行为，损害玷污电梯；
- (7) 严禁往排污管里乱倒、乱丢容易堵塞的油污和垃圾；
- (8) 严禁占用别人家车位、乱停乱放，影响交通安全；
- (9) 严禁任何情况、任何物品堵塞消防通道；
- (10) 坚决劝阻对其他业主有损害的行为和言论。

3、乙方必须建立业主信息保密制度，落实信息保密责任人，禁止发生业主信息泄露事件。

4、乙方必须十分重视开展宣传工作，以社会主义核心价值观为指导，以法律为准绳，以公序良俗为底线，用身边的人和事引导小区舆论导向和宣传社会主义精神文明。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予支持。

第十一条 乙方可采用合法方式规劝制止业主、物业使用人从事违反法律法规，违反物业管理规章制度、侵害他人权益及侵害公共权益行为的，对违法行为必须报有关执法部门并报备甲方，采取有效措施及时制止。

第十二条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主的监督。

第十三条 不管任何人、任何单位在宜阳小区实施任何工程，都必须向业委会报备，征得同意后到物业办理相关手续方可施工，由物业负责监管，确保安全施工，确保不损害公共权益和业主权益。

第十四条 甲方高度重视房屋装饰装修管理，这是全体业主的根本利益所在，

乙方必须全力以赴，竭力而为。确保不发生一起违法违规装修事件。乙方必须建立完整的装饰装修管理、报批、监管、验收及整改机制，落实岗位责任制，确保不发生一起违规装修事件。

乙方承诺不发生新的违规装修，积极减少前期物业管理期间发生的违规装修，坚决整改有安全隐患的违规装修，甲方给予全力支持和配合。

第十五条 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积 693.9 平方米。其中：办公用房 443.32 平方米，位于 35 栋 1 单元 101、102，2 单元 101、102；住宿用房 / 平方米，位于 /；保洁用房 250.58 平方米，位于 6 栋 101、67 栋 101。（其它管理用房以房管局备案为准）

第十六条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期内无偿使用（水电费自费），但不得改变其用途。

第十七条 甲方同意乙方电梯、消防维保分包，乙方分包的合同须在一个月内向业委会备案，作为本合同的重要组成部分。分包必须：

- （1）满足乙方投标文件中的要求；
- （2）整个合同期内，不可降低要求更换分包人，更换分包人必须经过业委会同意；
- （3）分包人的全部工作由乙方负责并承担责任。

除电梯、消防维保外，乙方不得将其他项目分包。

第十八条 甲方特别重视：房屋、设备设施完好率 98% 以上，要求乙方给予积极响应，乙方将采取以下措施予以确保：

- （1）落实岗位责任制，对所有的房屋、设备设施按岗、按人落实责任，并建立奖惩机制；
- （2）以维保为常态，以维修为应急。把维保列入物业正常工作状态和工作人员岗位责任制；
- （3）建立良好的工作机制，最基本的要求是水电、弱电+消防、电梯必须有专门的工作人员和主管；
- （4）不断加大技术投入，最基本的要求是水电主管、电梯主管、弱电+消防主管按投标文件要求，不可更换，除非征得甲方同意或甲方要求更换；
- （5）甲方可以随时抽查房屋、设备设施维护、维修按服务清单落实情况，

可以随时组织有关人员考核宜阳小区的房屋、设备设施完好率。

第七章 物业管理的目标

第十九条 业委会对下列物业工作指标，每年实施检查和考核：

- 1、设备设施、房屋完好率 98%以上；
- 2、无安全责任事故，无消防安全责任事故，无生产责任事故，无与物业有关的治安案件，无与物业有关的集体上访事件，不发生因物业工作失误让业主权益受到损害的事件；

3、设备设施、房屋故障及时修复，开始修复时间不超过 24 小时；

4、突发事件物业应急人员和措施到位不超过 10 分钟；

5、抽样调查业主满意度达 98%以上；

6、电梯安全与业主人身安全息息相关，对电梯工作特别提出四点目标：

全年无安全责任事故；单元单台电梯维修停机时间不超过 24 小时；以维保为常态，电梯故障维修人员必须在 10 分钟之内赶到现场；电梯每月故障率保持在 5%以下。

7、物业管理费收缴率达 95%以上，投标人要加强管理，提高效率，压实任务，转变作风，减少管理层次，确保每年微利。

8、2-3 年内必须达到省级物业管理的示范小区。

第八章 物业人员岗位配置标准

第二十条 乙方按投标文件要求，宜阳小区人员总数不低于 162 人配置（含换休人员），随时抽检人员缺额不得高于 4%，以抽查为准。具体如下：

物业服务管理人员配置一览表（含换休人员 162 人）

序号	部门	岗位设计	人员编制	岗位人员职责
1	总经理室	中心经理（项目经理）	1	主持宜阳小区全面工作。
2		中心副经理（项目副经理）	1	协助中心主任（项目经理）做好服务中心日常管理工作。
3	服务中心	综合管理部	12	
4		管家	9	现场品质管理、负责客户接待、沟通及来电来访服务、客户的投诉处理、现场品质监管、安全隐患排查、细小问题检查等现场管理日常工作。



5		财务员	1	财务管理、财产管理、收费、物资采购、建立财务档案等财务相关工作。
6		前台客服	2	管理服务文件、负责客户接待、沟通及来电来访登记服务、客户的投诉处理等客户服务日常工作。
7	机电部	机电部	12	房屋本体、外围公共区域路面的养护、设备设施维修、水电管理、设备日常维护保养、维修工 24 小时值守，保障小区的正常运转。
8		机电主管	1	
9		机电班长（东西区各 1 人）	2	
10		机电工	9	
11	电梯	电梯主管（电梯维保公司现场维护保养人员在 6 人（含 6 人）以上）	1	负责宜阳小区电梯维护保养工作，检查维保单位工作落实情况。
12	弱电+消防	弱电+消防	4	负责宜阳小区消防维保的具体工作，负责消防维护保养，检查维保单位工作落实情况。
13		消防弱电主管	1	
14		消防弱电操作员	3	
15	安管部	安管部	60	停车场管理（室内与室外停车场），楼栋的安全维护、外围的安全维护、服务区域的安全巡逻、消防的管理及各种突发安全应急事件的处理。
16		保安部长	1	
17		保安副部长	2	
18		班 长	4	
19		监控消防员	3	
20		队员	50	
21	保洁部	保洁部	60	公共区域清洁、保洁，大理石、玻璃、不锈钢、地毯、皮革、外墙 3 米以下的特殊材质的清洁养护、消杀除虫管理、公共区域的石材的养护管理，化粪池的清理，楼房天面的卫生保洁，地下室公共区域的卫生保洁等。
22		保洁部长	1	
23		保洁副部长	1	
24		保洁班长	2	
25		保洁员	52	
26		机动保洁员	4	
27	绿化班	园林绿化部	11	室外公共区域绿化植被养护，绿地保洁管理。
28		园林绿化主管	1	
29		园林绿化工（季节临时工需达到 1300 个工时）	10	
30	合 计		162	

第九章 履约保证金

第二十一条 在签订合同时，乙方交纳履约保证金人民币 200 万元（贰佰万元整），所产生的利息作为乙方支持甲方的工作经费，甲方要确保履约保证金资金安全，于项目履约期满相关工作移交完毕后七个工作日内退还。（乙方上个

合同期于 2018 年 12 月缴纳的 200 万元履约保证金转为本期合同履约保证金)

第十章 业主委员会的监管

第二十二条 甲方依规对乙方的物业管理和服务实施全面监督。为了使监督工作更加具体、可操作,甲乙双方商定《宜阳小区物业监管具体办法》。

第二十三条 乙方要积极地接受业主、业主委员会的监督,按物业管理规范要求、内容明细、时间表,向全体业主公示,并认真负责地回答业主的质询。对业主的投诉和意见建议,要做到件件有着落,事事有回答,按时按质办结。

第二十四条 乙方必须落实甲方对物业管理的工作要求,配合甲方的监督。如有异议,必须事先与甲方沟通协商。若未沟通协商,甲方没有更改意见,乙方必须无条件执行。

第十一章 违约责任

第二十五条 甲方若不能积极履行本合同的约定,导致乙方不能尽职的情况,甲方应承担相关责任。

第二十六条 乙方未能履行物业服务合同的约定,未能兑现物业服务清单事项,导致业主人身、财产安全受到损害的,导致公共财产受损的,应当依法承担相应的法律责任,甲方代表业主维权。

第二十七条 若乙方连续 2 年满意率在 60%以下,或有 20%以上业主提议解聘乙方,甲方可启动业主大会程序。

第二十八条 业主或物业使用人违反本合同相关约定,未按时足额交纳物业服务费用的,应按未交物业服务费的 万分之五/日 的标准向乙方支付违约金,甲方给予支持。

第二十九条 乙方违反本合同相关约定,擅自提高物业服务费用标准的,业主就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的,甲方有权要求乙方双倍返还。

第三十条 以下情况乙方不承担责任或不承担主要责任:

- 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,但因物业本身质量问题为主要原因造成的,经有关部门认定造成损失的;
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要,且事先按规定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;
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气及其他共用设施设备运行障碍造成

损失的。

5、其他按国家地方相关法律法规约定处理。

第十二章 合同服务期限

第三十一条 本合同服务期为五年,自 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止;在本合同期限内,业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订本物业服务合同,本合同对宜阳小区全体业主具有同等法律效力,享有本合同的权利与义务。

第三十二条 本合同期满前 3 月,甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;若双方未能达成协议的,甲方应在本合同期满前一个月选聘新的物业管理企业。

第三十三条 本合同终止时,乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整移交给业主委员会。

第十三章 其他事项

第三十四条 甲方与乙方签订本合同后,应物业买受人签订的物业买卖合同,应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同,即为对接受本合同内容的承诺。

第三十五条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定,但物业使用人违反本合同约定的,业主应承担连带责任。

第三十六条 《招标文件》、《投标文件》、中标通知书与本合同的附件为本合同不可分割的成部分,与本合同具有同等法律效力。

第三十七条 合同未尽事宜,双方可另行以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同存在冲突的,以本合同为准。

第三十八条 本合同在履行中发生争议,由双方协商解决,协商不成,双方可选以下方式处理:

- 1、向当地仲裁委员会申请仲裁;
- 2、或向合同履行地人民法院提起诉讼。

第三十九条 本合同一式 肆 份,甲、乙双方各执 贰 份。

附件一:《2022-2026 年宜阳小区物业管理服务采购项目》招标文件(编号:湖南阳光-ZGYC2021-011);

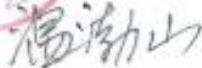
附件二:《2022-2026 年宜阳小区物业管理服务采购项目》投标文件。



【签字页】

合同名称：宜阳小区物业管理服务合同

甲方（签章）：宜阳小区业主委员会

法定代表人或授权代表：

日期：2021年12月25日

乙方（签章）：深业物业集团有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2021年12月25日

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	深业新岸线物业服务合同	559788.55 m ²	合同期限：2023.1.1-2026.12.31
2	宜阳小区物业管理服务项目服务合同	920000 m ²	合同期限：2022.1.1-2026.12.31
3	深圳市坪山区东晟时代花园	268737.29	合同期限：2024.12.1-2027.11.30

提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）项目负责人自认为最具代表性的住宅类物业管理业绩。（不超过 3 项，按列表取前 3 项，超出部分不予计取）

1、证明材料：提供业绩合同（合同中须体现项目负责人的名字和职务，否则须另行提供业主或相关主管部门出具的项目负责人任职证明）扫描件。

2、时间以合同签订日期或合同限期为准。

1、深圳市宝安区深业新岸线物业服务经验证明

(1) 工作经验证明 (2016.1-2022.12)



类似项目工作证明

兹有深业物业运营集团股份有限公司于 2005 年接管深业新岸线提供物业管理服务项目，物业类型为住宅小区，坐落位置:宝安区宝安创业路与罗田路交汇处，项目建筑面积 559788.55 平方米，该项目第二届业主委员会合同期为：2019 年 12 月 30 日至 2022 年 12 月 31 日，新一轮合同正在签订中，深业物业运营集团股份有限公司至今仍然为深业新岸线提供物业管理服务。深业物业运营集团股份有限公司 邓英 同志，在 2016 年 1 月-2022 年 12 月期间担任深业新岸线物业服务中心项目经理一职，负责开展项目全面物业服务工作。该项目经理有着丰富的物业管理经验。我业委会对该司委派的员工工作满意。

特此证明。

深圳市宝安区深业新岸线
第三届业主委员会
日期：2023 年 4 月 23 日



(2) 深圳市物业服务合同（深业新岸线）



深圳市物业服务合同

(深业新岸线)

委 托 方（甲方）：深圳市宝安区深业新岸线花园
第三届业主委员会

受委托方（乙方）：深业物业运营集团股份有限公司

深圳市国土资源和房产管理局监制

第 1 页，共 20 页

深圳市物业服务合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名称：深圳市宝安区深业新岸线花园第三届业主委员会

代表人：郑观福

通讯地址：深业新岸线业委会办公室

联系电话：0755-29414341

物业服务企业（以下简称乙方）：

名称：深业物业运营集团股份有限公司

营业执照注册号：91440300618859546M

法定代表人：肖武春

联系电话：0755-82204700

通信地址：深圳市罗湖区梅园路深业泰富广场 A 座 1701

邮政编码：

根据《中华人民共和国民法典》、《深圳市经济特区物业管理条例》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，就深业新岸线（物业名称）（以下简称“本物业”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业项目基本情况

名称：深业·新岸线住宅小区

第 2 页，共 20 页



类型：住宅

坐落位置：宝安创业路与罗田路交汇处

建筑面积：559788.55 平方米

其中：住宅建筑面积	446762.81 平方米
商业建筑面积	9976.64 平方米
会所及健康服务中心	3307.13 平方米
物业服务用房	620.46 平方米
地下车库及设备用房	70960.80 平方米
配套公建及其它	28160.71 平方米

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准,并作为本合同的附件。（附件一）

第二章 物业服务内容和标准

第三条 物业服务内容

（一）制定物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工检收资料等；根据法律、法规和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。

（二）房屋共用部位的日常维护和管理。共用部位包括:房顶、外墙面、架空层、楼梯间、走廊通道、设备机房、停车场、人工湖等。

（三）公用设施设备的日常维护、运行和管理。共用设施设备包括:共用的上下水道、化粪池、垃圾房、共用照明、空调系统、配电系统、楼内消防设施设备、供水系统等。

（四）附属建筑物、结构物的日常维护和管理。

（五）公共绿化养护管理。

第 3 页，共 20 页

(六) 清洁服务, 包括房屋公共部位、公共场所的清洁卫生, 垃圾的收集等。

(七) 积极维护公共秩序, 对车辆(包括电动车、自行车)停放进行管理, 但不含车辆保管及保险责任。

(八) 积极做好安全防范工作。发生安全事故, 及时向有关部门报告, 采取相应措施, 协助做好救助工作。

(九) 消防服务, 包括公共区域消防设施的日常维护, 建立消防管理制度。

(十) 电梯的日常维护和管理; 现有维保合同到期后, 如需续签或重新选定维保公司, 均需报甲方同意。

(十一) 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护方案。

(十二) 按照法律、法规、规章和《管理规约》的有关规定对房屋装修提供其他服务。

(十三) 对物业企业内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规的行为, 应及时告知、建议、劝阻, 应向有关部门报告。

(十四) 制定预防火灾、自然灾害等应急突发事件的工作预案, 明确妥善处理应急事务或紧迫性维修的具体内容。

(十五) 设立服务监督电话, 并在物业区域内公示。

第四条 物业服务标准

乙方承诺各项物业服务工作标准不低于现行标准(见附件二)

第三章 业主共有资金的管理

第 4 页, 共 20 页

第五条 （一）业主共有资金包括：

- 1、共有物业收益；
- 2、物业专项维修资金；
- 3、业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- 4、其他合法收入。

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。业主共有资金监督管理办法按市住房和建设部门规定实施。

（二）除物业专项维修资金外，业主共有资金用于下列支出：

- 1、业主委员会委员津贴、业主大会聘用人员的费用；
- 2、经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- 3、业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

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。

（三）业主大会可以在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户。

业主共有资金开户账户单位应当按照国家有关规定建立健全财务管理制度，保证资金安全，并通过物业管理信息平台，向全体业主实时公开业主共有资金基本账户或者共管账户信息。

（四）业主共有资金账户开户单位应当定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示下列情况：

- 1、业主共有资金缴存及结余情况；
- 2、发生列支的项目、费用和分摊情况；
- 3、业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；
- 4、其他有关业主共有资金使用和管理情况。

第四章 物业服务相关费用

第六条 物业服务收费方式

(一) 物业服务费用由业主按其物业的建筑面积交纳，具体住宅标准为:人民币 2.58 元/平方米/月，商业标准为:人民币 3.10 元/平方米/月。物业专项维修资金的收取，执行深圳物业主管部门的指导标准:人民币 0.25 元/平方米/月，专项维修资金归甲方业主所有，由甲方催缴，乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

每月 10 日以银行托收的方式收取，或业主(物业使用人)每月 10 日之前到管理处缴纳现金。如采用业主共有资金基本账户收取物业服务费用的，甲方应于每月 10 日将当月应收物业服务费用转入乙方账户。

(二) 物业服务费用主要由乙方使用，用于以下开支：

- 1、乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、物业公用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 3、附属配套建设和设施的日常维护和管理费用；
- 4、物业区域内清洁卫生费用；
- 5、物业区域内绿化养护费用；
- 6、物业区域内秩序维护费用；
- 7、乙方办公费用；
- 8、乙方企业固定资产折旧；
- 9、物业共用部位、共用设施设备的公众责任保险费用（公众责任保险）；
- 10、物业公共部位、共用设施设备水电费用；
- 11、法定税费；

第 6 页，共 20 页

12、其他应由物业服务费列支的法定费用。

(三) 本合同履行期间, 乙方承诺不增加物业服务费、不降低服务标准、不减少服务项目。

第七条 物业相关费用交纳

物业服务费应按月交纳。业主(物业使用人)应在每月10日之前按月交纳物业管理费等相关费用。逾期不交纳的, 业主(物业使用人)按照日万分之五的标准支付违约金, 并按民法典、深圳经济特区物业管理条例等相关法律规定执行。

第八条 停车服务费用

停车服务收费标准按双方约定的标准收取和调整。现实行收费标准为: 业主/住户停车场月卡按200元/月收费, 临时车前半小时内免费, 首三小时内5元, 第四小时起1元/小时, 每天最高收费10元。

第九条 业主自用部位收费

乙方应业主要求对业主房屋自用部位、自用设备提供维修养护或其他特约服务的, 按乙方在物业区域内公示的费用标准收取, 收取的费用归乙方所有。

第十条 公共服务项目收费

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

第7页, 共20页

第十一条 物业企业承诺

(一) 乙方承诺在合同签订后六个月内投入资金人民币 400 万对小区监控系统、门禁系统进行系统性的升级改造, 由甲方进行验收。

(二) 合同期内, 乙方承诺不增加物业服务费, 物业服务费保持现行标准不变(住宅: 2.58 元/m²/月, 商铺: 3.1 元/m²/月)。

第五章 共用部位、共用设施收益及分配

第十二条 共用部位和共用设施经营

乙方利用业主共用部位、共用设施经营, 进行广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动, 在符合国家的法律、法规规定的前提下, 应征得甲方同意, 并接受甲方监督。

第十三条 经营收益分配

(一) 乙方提取 15% 作为服务费(酬金), 剩余 85% 乙方应按季度汇入业主共有资金基本账户或者共管账户(广东省深圳市宝安区深业新岸线业主大会: 41020000040046464)。

(二) 纳入物业服务费;

(三) 纳入专项维修资金。

乙方应对以上账目单独做帐, 主要用于共用部位、共用设施的维修养护、涉及业主活动等费用支出, 甲方有权随时进行监督, 对账目存异议的, 可以委托会计师事务所进行审计。

第十四条 甲方有权按照双方的约定聘请专业的机构对公共收支

第 8 页, 共 20 页

账目进行审计，审计费用由公共收益支出。

第六章 双方权利与义务

第十五条 甲方的权利义务

- (一) 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- (二) 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- (三) 对乙方有建议、监督的权利。
- (四) 审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- (五) 不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- (六) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响原有工作。
- (七) 协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- (八) 按照相关规定交纳、使用续筹物业专项维修资金。
- (九) 对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人、应督促其交纳。
- (十) 有关法律，法规，规章和《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

第十六条 乙方的权利义务

- (一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用。
- (二) 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。

第 9 页，共 20 页

(三) 向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

(四) 可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目,但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准,并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

(五) 妥善保管和正确使用本物业的档案资料,及时记载有关变更信息。

(六) 及时向甲方、业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项,接受甲方、业主和物业使用人的监督。

(七) 对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》的行为,采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

(八) 不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途,不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地;确需临时占用、挖掘本物业的区域道路、场地的,应按规定办理相关手续,制定施工方案,开工前要在物业区域内公示,施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响,并及时恢复原状。在紧急情况下,乙方为了公共利益可以先行施工,但事后应予以说明。

(九) 本物业区域内需另行配备相关设施设备的,乙方应与甲方协商解决。

(十) 对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

(十一) 遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定,依法代收日常收取的物业专项维修资金,依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。乙方每半年公布一次物业专项维修资金的使用情况。

(十二) 国家法律、法规、规章和《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

第 10 页, 共 20 页

第十七条 对需进入物业区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第七章 合同时效

第十八条 物业服务期限

物业服务期限为 4 年，自 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

第十九条 期满续约

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前 3 个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前 3 个月书面通知甲方。

双方同意续签的，应于本合同到期前 60 日内签署新的物业服务合同。

第二十条 接管前处理

本合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过三个月；双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十一条 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。

第二十二条 终止后处理

第 11 页，共 20 页

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲方、乙方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第八章 违约责任

第二十三条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

第二十四条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同及附件二约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进给业主或物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。如果乙方有违反本合同及附件二规定任一条款，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未完成整改的经业主大会表决后，业委会有权提前终止合同。

第二十五条 提前解约责任

除违反本合同及附件二所约定的条款外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则造成损失的，无过错方可要求违约方承担相应的赔偿责任。

第二十六条 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

第 12 页，共 20 页

1、由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止公用设施设备使用等造成损失的。

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

4、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

第九章 突发事件处理

第二十七条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按国家有关法律法规之相关规定处理。

第十章 争议解决

第二十八条 争议解决

1、因合同的解释或履行发生争议的，双方应协商解决，协商不成的，可提交本物业所在地人民法院诉讼解决。

2、本合同未尽事宜，国家有规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

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

第 13 页，共 20 页



4、本合同正本连附件一（1 页），附件二（5 页），一式七份，物业主管部门备案一份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

5、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。



甲方：

授权代表：



签订日期： 2024 年 6 月 3 日

乙方：

授权代表：



2024 年 6 月 3 日

2、宜阳小区物业服务经验证明

(1) 工作经验证明（2023.1-2023.12）



工作经验证明

兹有深业集团(深圳)物业管理有限公司(现已更名为深业物业运营集团股份有限公司)于2018年接管宜阳小区物业管理服务项目,提供物业管理服务项目至今。项目总建筑面积92万平方米。物业服务内容包括:房屋建筑本体维修养护、机电维护、电梯维护、保安服务、消防服务、保洁服务、垃圾清运、绿化服务、客户服务、停车场服务、档案管理等。现合同期限为:2022年1月1日-2026年12月31日。

深业物业运营集团股份有限公司 邓英 同志,在2023年1月-2023年12月期间担任宜阳小区物业管理服务项目物业服务中心项目经理一职,负责全面开展物业服务工作。

此证明仅用于深业物业运营集团股份有限公司投标工作使用。

特此证明。


业主委员会(盖章)
日期:2025年4月14日

(2) 宜阳小区物业管理服务项目服务合同



宜阳小区物业管理服务项目

服
务
合
同

宜阳小区业主委员会

 深业物业集团有限公司

《宜阳小区物业服务合同》

甲方:宜阳小区业主委员会

法人代表:温勘山

乙方:深业物业集团有限公司

法人代表:肖武春

根据 2021 年 11 月 30 日 2022-2026 年宜阳小区物业管理服务采购项目【采购编号:湖南阳光-ZGYC2021-011】招标结果,依据本项目招标文件、投标文件及中标通知书相关约定,依据《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》相关法律、法规、政策规定,甲乙双方在自愿平等、协商一致的基础上,就甲方选聘乙方对 宜阳小区 提供物业管理服务事宜,订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况:

1、物业项目概况

本次招标的物业项目为宜阳小区,该项目位于宜春市袁州区明月北路 1009 号。总建筑面积 92 万^m²,房屋建筑面积 670660.59^m²,机动车库 4 个共 194000^m²,设地下停车位 4600 个,电动车、摩托车停车棚 62 个,共计 800 余米,绿化面积 226000^m²,共建有 72 栋多层和高层住宅,住户 4368 户,已办装修入住 4135 户,电梯:179 部,柴棚间 1927 个,小区共设 5 个人行出口,8 个地下车库双向入口,13 个保安亭。

2、物业类型:商住。

3、物业管理区四至:东至:明月北路,南至:锦绣大道,西至:卢洲大道,北至:文艺路(详见规划平面图)。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内,乙方提供的物业管理服务包括以下内容:综合管理,房屋管理与维修养护,共用设施、设备维修养护,安全秩序管理,车辆管理,消防安全管理,环境卫生管理,绿化养护管理,电梯管理,突发事件应急处置等(具体详见招标文件)。

乙方必须按照投标文件中的服务清单内容严格落实服务事项,提供物业服务;对于投标文件中承诺的服务管理事项和管理目标、给与宜阳小区物业服务中心的支持和帮助业主的 10 件实事等予以落实兑现。否则将会受到处罚,处罚



金在履约保证金中扣减。（具体内容详见《招标文件》与乙方《投标文件》，甲乙双方同意乙方的投标文件是本合同的重要组成部分。）

第三条 甲方同意乙方应业主要求，为业主提供非物业服务范围内的以维修为主的服务，不能提供与其它社会组织、企业合作的服务。

第四条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由乙方制定，报甲方批准，公示。

第三章 物业服务费用

第五条 本物业管理区域物业服务收费标准：

1、物业服务期限为：2022年1月1日-2026年12月31日。
2、物业服务费单价为1.48元/㎡/月，按房产证上房屋总建筑面积收取；停车位管理费：单车位20元/个/月、子母车位30元/月；不再增加其他任何收费项目。

3、乙方全年计收物业服务费（含停车管理费）金额为人民币13,043,012.08元，大写：壹仟叁佰零肆万叁仟零壹拾贰元零角捌分，其中

（1）物业服务费： $670660.59\text{m}^2 \times 1.48\text{元}/\text{m}^2/\text{月} \times 12\text{月} = 11,910,932.08\text{元}$ ；
（2）单车位4366个 $\times 20\text{元}/\text{个}/\text{月} \times 12\text{月} = 1,047,840\text{元}$ ，子母车位234个 $\times 30\text{元}/\text{个}/\text{月} \times 12\text{月} = 84,240\text{元}$ 。

4、物业服务费用主要用于以下开支：

（1）物业管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
（2）房屋共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，单项次材料费用在500元及以下的由物业公司承担；在500元及以上的，可以动用维修资金的尽量动用维修资金，由物业公司提出计划，报业主委员会审定后，由物业协调组织经费实施；

特别说明：楼栋排污管如需改造由物业公司承担或动用维修资金；楼栋内脱落的瓷砖因为各种原因，由业委会负责购买瓷砖，物业公司负责维修。

（3）物业管理区域清洁卫生费用；
（4）物业管理区域绿化养护费用；
（5）物业管理区域公共安全秩序维护费用；
（6）物业办公费用；
（7）公共水电费；

- (8) 178 台电梯维保、年检、单项次 500 元以内的维修费用；
- (9) 消防维保、单项次 500 元以内的维修费用；
- (10) 宜阳小区物业服务中心承担的物业管理费用，如创文明城市、精神文明建设等；
- (11) 法定税费；
- (12) 停车位管理服务费；
- (13) 物业管理企业的利润。

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

第六条 业主应于 2022 年 1 月 1 日起交纳物业服务费用。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或者因建设方原因未能按时交付给物业买受人的物业，其物业服务费由出售权益所有者承担，甲方给予支持。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方，否则由房屋所有人或拥有人负责交纳。

物业服务费用在服务满一个季度之后在下一个季度第一个月的前 10 天交纳上一个季度的物业管理费，业主或物业使用人履行交纳义务。年初一次性交清全年物业管理费的，给予 5% 的优惠（优惠期从每年 1 月 1 日起，原则上为 2 个月）。

第七条 物业服务费由乙方负责直接向业主收取，如业主与乙方有争议的，由乙方负责协商或通过法律渠道解决。甲方对乙方合法的诉求给予支持。

第四章 物业的经营与管理

第八条 小区的所有物业经营权归小区全体业主，授权业主委员会。甲方也可委托乙方经营，具体事项一事一议。收益主要是用于补充小区本体维修基金。

第五章 物业的承接验收

第九条 第一轮物业到期前，宜阳小区业主委员会已组织相关专家和业主抽查设备设施完好率已达 98%，本次项目的所有设备设施的完好率认同为 98%，不存在任何疑义。

第六章 物业的管理

第十条 按照民法典的规定，乙方必须履行宜阳小区物业管理的职责。



1、必须依法依规实行管理，第一届业委会在第一轮物业运行期间，出台了一些制度和制度性的规定，市政府和一些主管部门对小区的管理也有一些文件和管理规定，市人大也颁发了《宜春市中心城区物业管理实施细则》、《宜春市文明行为促进条例》，乙方遵照这些法律、法规、制度、规定严格执行。

2、按照招投标的要求，乙方必须对以下行为予以坚决制止：

- (1) 严禁电动车进楼道，严禁私拉电线充电。
- (2) 严禁垃圾不分类，严禁随地丢垃圾，严禁在公共场所堆放物品；
- (3) 严禁遛狗遛猫不栓绳，严禁在公共场所饲养宠物，宠物要打防疫针；
- (4) 严禁高空抛物，严禁设置高空坠物隐患；
- (5) 严禁占用绿地、私自砍树、乱爬树枝，损坏绿化；
- (6) 严禁电梯里的不良行为，损害玷污电梯；
- (7) 严禁往排污管里乱倒、乱丢容易堵塞的油污和垃圾；
- (8) 严禁占用别人家车位、乱停乱放，影响交通安全；
- (9) 严禁任何情况、任何物品堵塞消防通道；
- (10) 坚决劝阻对其他业主有损害的行为和言论。

3、乙方必须建立业主信息保密制度，落实信息保密责任人，禁止发生业主信息泄露事件。

4、乙方必须十分重视开展宣传工作，以社会主义核心价值观为指导，以法律为准绳，以公序良俗为底线，用身边的人和事引导小区舆论导向和宣传社会主义精神文明。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予支持。

第十一条 乙方可采用合法方式规劝制止业主、物业使用人从事违反法律法规，违反物业管理规章制度、侵害他人权益及侵害公共权益行为的，对违法行为必须报有关执法部门并报备甲方，采取有效措施及时制止。

第十二条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主的监督。

第十三条 不管任何人、任何单位在宜阳小区实施任何工程，都必须向业委会报备，征得同意后到物业办理相关手续方可施工，由物业负责监管，确保安全施工，确保不损害公共权益和业主权益。

第十四条 甲方高度重视房屋装饰装修管理，这是全体业主的根本利益所在，

乙方必须全力以赴，竭力而为。确保不发生一起违法违规装修事件。乙方必须建立完整的装饰装修管理、报批、监管、验收及整改机制，落实岗位责任制，确保不发生一起违规装修事件。

乙方承诺不发生新的违规装修，积极减少前期物业管理期间发生的违规装修，对整改有安全隐患的违规装修，甲方给予全力支持和配合。

第十五条 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积 693.9 平方米。其中：办公用房 443.32 平方米，位于 5 栋 1 单元 101、102，2 单元 101、102；住宿用房 / 平方米，位于 /；生活用房 250.58 平方米，位于 6 栋 101、67 栋 101。（其它管理用房以房管局备案为准）

第十六条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期内无偿使用（水电费自费），但不得改变其用途。

第十七条 甲方同意乙方电梯、消防维保分包，乙方分包的合同须在一个月内向业委会备案，作为本合同的重要组成部分。分包必须：

- （1）满足乙方投标文件中的要求；
- （2）整个合同期内，不可降低要求更换分包人，更换分包人必须经过业委会同意；
- （3）分包人的全部工作由乙方负责并承担责任。

除电梯、消防维保外，乙方不得将其他项目分包。

第十八条 甲方特别重视：房屋、设备设施完好率 98% 以上，要求乙方给予积极响应，乙方将采取以下措施予以确保：

- （1）落实岗位责任制，对所有的房屋、设备设施按岗、按人落实责任，并建立奖惩机制；
- （2）以维保为常态，以维修为应急。把维保列入物业正常工作状态和工作人员岗位责任制；
- （3）建立良好的工作机制，最基本的要求是水电、弱电+消防、电梯必须有专门的工作人员和主管；
- （4）不断加大技术投入，最基本的要求是水电主管、电梯主管、弱电+消防主管按投标文件要求，不可更换，除非征得甲方同意或甲方要求更换；
- （5）甲方可以随时抽查房屋、设备设施维护、维修按服务清单落实情况，

可以随时组织有关人员考核宜阳小区的房屋、设备设施完好率。

第七章 物业管理的目标

第十九条 业委会对下列物业工作指标，每年实施检查和考核：

- 1、设备设施、房屋完好率 98%以上；
- 2、无安全责任事故，无消防安全责任事故，无生产责任事故，无与物业有关的治安案件，无与物业有关的集体上访事件，不发生因物业工作失误让业主权益受到损害的事件；
- 3、设备设施、房屋故障及时修复，开始修复时间不超过 24 小时；
- 4、突发事件物业应急人员和措施到位不超过 10 分钟；
- 5、抽样调查业主满意度达 98%以上；
- 6、电梯安全与业主人身安全息息相关，对电梯工作特别提出四点目标：
全年无安全责任事故；单元单台电梯维修停机时间不超过 24 小时；以维保为常态，电梯故障维修人员必须在 10 分钟之内赶到现场；电梯每月故障率保持在 5%以下。
- 7、物业管理费收缴率达 95%以上，投标人要加强管理，提高效率，压实任务，转变作风，减少管理层次，确保每年微利。
- 8、2-3 年内必须达到省级物业管理的示范小区。

第八章 物业人员岗位配置标准

第二十条 乙方按投标文件要求，宜阳小区人员总数不低于 162 人配置（含换休人员），随时抽检人员缺额不得高于 4%，以抽查为准。具体如下：

物业服务管理人员配置一览表（含换休人员 162 人）

序号	部门	岗位设计	人员编制	岗位人员职责
1	总经理室	中心经理（项目经理）	1	主持宜阳小区全面工作。
2		中心副经理（项目副经理）	1	协助中心主任（项目经理）做好服务中心日常管理工作。
3	服务中心	综合管理部	12	
4		管家	9	现场品质管理、负责客户接待、沟通及来电来访服务、客户的投诉处理、现场品质监管、安全隐患排查、细小问题检查等现场管理日常工作。



5		财务员	1	财务管理、财产管理、收费、物资采购、建立财务档案等财务相关工作。
		前台客服	2	管理服务文件、负责客户接待、沟通及来电来访登记服务、客户的投诉处理等客户服务日常工作。
		机电部	12	房屋本体、外围公共区域路面的养护、设备设施维修、水电管理、设备日常维护保养、维修工 24 小时值守，保障小区的正常运转。
8		机电主管	1	
9		机电班长（东西区各 1 人）	2	
10		机电工	9	
	电梯	电梯主管（电梯维保公司现场维护保养人员在 6 人（含 6 人）以上）	1	负责宜阳小区电梯维护保养工作，检查维保单位工作落实情况。
12	弱电+消防	弱电+消防	4	负责宜阳小区消防维保的具体工作，负责消防维护保养，检查维保单位工作落实情况。
13		消防弱电主管	1	
14		消防弱电操作员	3	
15	安管部	安管部	60	停车场管理（室内与室外停车场），楼栋的安全维护、外围的安全维护、服务区域的安全巡逻、消防的管理及各种突发安全应急事件的处理。
16		保安部长	1	
17		保安副部长	2	
18		班 长	4	
19		监控消防员	3	
20		队员	50	
21	保洁部	保洁部	60	公共区域清洁、保洁，大理石、玻璃、不锈钢、地毯、皮革、外墙 3 米以下的特殊材质的清洁养护、消杀除虫管理、公共区域的石材的养护管理，化粪池的清理，楼房天面的卫生保洁，地下室公共区域的卫生保洁等。
22		保洁部长	1	
23		保洁副部长	1	
24		保洁班长	2	
25		保洁员	52	
26		机动保洁员	4	
27	绿化班	园林绿化部	11	室外公共区域绿化植被养护，绿地保洁管理。
28		园林绿化主管	1	
29		园林绿化工（季节临时工需达到 1300 个工时）	10	
30		合 计	162	

第九章 履约保证金

第二十一条 在签订合同时，乙方交纳履约保证金人民币 200 万元（贰佰万元整），所产生的利息作为乙方支持甲方的工作经费，甲方要确保履约保证金资金安全，于项目履约期满相关工作移交完毕后七个工作日内退还。（乙方上个

合同期于 2018 年 12 月缴纳的 200 万元履约保证金转为本期合同履约保证金)

第十章 业主委员会的监管

第二十二条 甲方依规对乙方的物业管理和服务实施全面监督。为了使监督工作更加具体、可操作,甲乙双方商定《宜阳小区物业监管具体办法》。

第二十三条 乙方要积极地接受业主、业主委员会的监督,按物业管理规范要求、内容明细、时间表,向全体业主公示,并认真负责地回答业主的质询。对业主的投诉和意见建议,要做到件件有着落,事事有回答,按时按质办结。

第二十四条 乙方必须落实甲方对物业管理的工作要求,配合甲方的监督。如有异议,必须事先与甲方沟通协商。若未沟通协商,甲方没有更改意见,乙方必须无条件执行。

第十一章 违约责任

第二十五条 甲方若不能积极履行本合同的约定,导致乙方不能尽职的情况,甲方应承担相关责任。

第二十六条 乙方未能履行物业服务合同的约定,未能兑现物业服务清单事项,导致业主人身、财产安全受到损害的,导致公共财产受损的,应当依法承担相应的法律责任,甲方代表业主维权。

第二十七条 若乙方连续 2 年满意率在 60% 以下,或有 20% 以上业主提议解聘乙方,甲方可启动业主大会程序。

第二十八条 业主或物业使用人违反本合同相关约定,未按时足额交纳物业服务费用的,应按未交物业服务费的 万分之五/日 的标准向乙方支付违约金,甲方给予支持。

第二十九条 乙方违反本合同相关约定,擅自提高物业服务费用标准的,业主就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的,甲方有权要求乙方双倍返还。

第三十条 以下情况乙方不承担责任或不承担主要责任:

- 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,但因物业本身质量问题为主要原因造成的,经有关部门认定造成损失的;
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要,且事先按规定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;
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气及其他共用设施设备运行障碍造成

损失的。

5、其他按国家地方相关法律法规约定处理。

第十二章 合同服务期限

第三十一条 本合同服务期为五年,自 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止;在本合同期限内,业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订本物业服务合同,本合同对宜阳小区全体业主具有同等法律效力,享有本合同的权利与义务。

第三十二条 本合同期满前 3 月,甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;若双方未能达成协议的,甲方应在本合同期满前一个月选聘新的物业管理企业。

第三十三条 本合同终止时,乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整移交给业主委员会。

第十三章 其他事项

第三十四条 甲方与乙方签订本合同后,应物业买受人签订的物业买卖合同,应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同,即为对接受本合同内容的承诺。

第三十五条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定,但物业使用人违反本合同约定的,业主应承担连带责任。

第三十六条 《招标文件》、《投标文件》、中标通知书与本合同的附件为本合同不可分割的成部分,与本合同具有同等法律效力。

第三十七条 合同未尽事宜,双方可另行以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同存在冲突的,以本合同为准。

第三十八条 本合同在履行中发生争议,由双方协商解决,协商不成,双方可选以下方式处理:

- 1、向当地仲裁委员会申请仲裁;
- 2、或向合同履行地人民法院提起诉讼。

第三十九条 本合同一式 肆 份,甲、乙双方各执 贰 份。

附件一:《2022-2026 年宜阳小区物业管理服务采购项目》招标文件(编号:湖南阳光-ZGYC2021-011);

附件二:《2022-2026 年宜阳小区物业管理服务采购项目》投标文件。



【签字页】

合同名称：宜阳小区物业管理服务合同

甲方（签章）：宜阳小区业主委员会

法定代表人或授权代表：福海山

日期：2021年12月25日

乙方（盖章）：深业物业集团有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2021年12月25日

3、东晟时代花园物业服务经验证明

(1) 工作经验证明（2024.1-2024.12）



经验证明

兹有深业物业运营集团股份有限公司 2011 年接管深圳市坪山区东晟时代花园提供物业管理服务项目至今，项目建筑面积 268737.29 平方米。成立业委会后该公司继续为本项目提供物业管理服务，物业服务内容包括:机电维护、保安服务、消防服务、保洁服务、绿化服务、客户服务、档案管理等服务。合同服务期限为:2024 年 12 月 1 日-2027 年 11 月 30 日。

深业物业运营集团股份有限公司 邓英 同志，在 2024 年 1 月 -2024 年 12 月期间担任深圳市坪山区东晟时代花园物业服务中心项目经理一职，负责全面开展物业服务工作。

此证明仅用于深业物业运营集团股份有限公司投标工作使用。
特此证明。

业主委员会（盖章）

日期：2025 年 4 月 10 日



(2) 深圳市坪山区东晟时代花园物业服务合同

深圳市坪山区东晟时代花园物业服务合同

合同编号： 号



深圳市坪山区东晟时代花园
物业服务合同

甲方（业主大会）：广东省深圳市坪山区东晟时代花园业
主大会 合同专用章

甲方执行机构：广东省深圳市坪山区东晟时代花园第一届
业主委员会

乙方（物业服务企业）：深业物业运营集团股份有限公司

第 1 页 共 52 页



第一章 合同主体

甲方（业主大会）：广东省深圳市坪山区东晟时代花园业主大会

统一社会信用代码：J1440310MH0000UN19

甲方执行机构：广东省深圳市坪山区东晟时代花园第一届业主委员会

业主委员会主任：杨李平

通信地址：广东省深圳市坪山区坪山街道锦龙大道 16 号

联系电话：13686883184

乙方（物业服务企业）：深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618859546M

法定代表人：肖武春

联系电话：0755-82207676

委托代理人：

联系电话：

通信地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场 A 座 1701

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，结合《深圳市坪山区东晟时代花园管理规约》、《深圳市坪山区东晟时代花园业主大会和业主委员会议事规则》和《深圳市坪山区



东晟时代共有物业和业主共有资金使用与管理办法》等业主大会制度性文件的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市坪山区坪山街道东晟时代花园项目（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：东晟时代花园；
类型：住宅、商住一体；
坐落位置：深圳市坪山区锦龙大道16号；
建筑面积：268737.29平方米；

区域四至

东至：振环路；
南至：坪山大道；
西至：锦龙大道；
北至：南岸沿河路。

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。

第3页共52页



物业服务办公用房建筑面积为 231.5 平方米，位于 1

[幢]/[座] / 单元 1 层 / 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 约 40 平方米，位于 7 [幢]

2 [座] A 单元 一层侧室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 约 200 平方米，位于 1

[幢] A [座] / 单元负一层。

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。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 15 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3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15日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15日前向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

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

第三章 物业服务内容和标准

第四条 物业服务内容

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

（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见附件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) 装饰装修管理服务;
- (六) 物业及物业管理档案、资料的管理;
- (七) 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;
- (八) 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;
- (九) 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) 物业使用禁止性行为的管理;

(十一) 其他: 特约服务

1、在物业服务区域内, 乙方可提供的有偿特约服务包括以下内容:

【家政清洁】、【户内维修】该服务由业主或物业使用人根据需求自愿选择, 费用由业主或物业使用人承担, 收费标准由甲乙双方依据市场调节价确定并予以公示。为更便利高效地提供相应的服务, 乙方可利用线上公众号等服务平台向业主提供相关服务。(特约服务收费标准: 详见附件 7)

(十二)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（详见附件六）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，也可按照合同附件 6《东晟时代物业服务考评办法》进行月度及年度考核。

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

(三) 合同期内，未经甲方同意，乙方不得更换该项目负责人。本项目负责人只负责管理本物业管理区域，不能同时负责管理其他物业管理区域。

(四) 乙方如更换项目负责人或部门主管，应当及时告知业主委员会并征得业主委员会同意后按照《条例》规定予以公示。

(五) 乙方应听取业主委员会、业主对乙方项目负责人及部门主管的评价。乙方应结合相应评价，督促项目负责人及部门主管依法依规承担相关责任，改进服务，提升业主满意度。如项目负责人或部门主管一个月被 5 名以上业主投诉（经调查属实的）2 次或 3 个月内累计被 5 名以上业主投诉（经调查属实的）6 次

第 7 页 共 52 页



以上的，乙方应当在三个月内更换经甲方同意的以上管理人员。

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；

- 1、利用电梯、外墙、楼顶等物业共用部位、共用设施设备发布广告的收益；
- 2、利用公共配套设施，如活动场地、游泳池、大堂等经营的收益；
- 3、全体业主依法享有的停车场收入；
- 4、商业或促销类型的活动进入小区产生的收益，包括摊位租金、入场费等；
- 5、部分通信运营管理费和场地使用费；
- 6、小区共用部位和共用设施设备被损坏或违法使用得到的赔偿；
- 7、因使用物业共用部位、共用设施设备而收取的违约金等；
- 8、其他利用物业共用部位、共用设施设备经营产生的收益；
- 9、电动汽车充电桩收益。

（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: 孳息及合法投资产生的收益、政府发放给小区的补贴、小区维修改造产生的废旧物资处理收入、违约金(物业管理费违约金除外)、胜诉后执行款、历年业主共有资金结余款等。

第七条 业主共有资金的支出

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。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、业主大会聘请第三方机构或人员的费用;

(二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出(因甲方原因未能召开业主大会会议表决的, 甲、乙方参照上年预算方案执行);

(三) 物业服务费;

(四) 业主大会经营收入的法定税费;

(五) 补充物业专项维修资金;

(六) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

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:

[高层住宅]: 3 元/平方米/月;

[商业物业]: 4.98 元/平方米/月;

[天虹物业]: 5.75 元/平方米/月;



[幼儿园物业]: 1.2 元/平方米/月;

第九条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月 10 日前向乙方支付当月物业管理费和专项维修资金。

(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,乙方应积极督促。经督促仍不支付的,乙方可要求该业主按照万分之五/日支付违约金。该违约金属于乙方,违约方应直接支付至乙方账户。

(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,业主负最终交纳责任。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,乙方有权依法追缴。

(四) 乙方有权对欠费期超过 6 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;对欠费期超过 12 个月的业主,乙方提起诉讼进行追讨。由此发生的诉讼费、保全费等均由欠费业主承担。如依据生效的法律文书认定,需要物业服务企业承担的费用,从乙方物业服务费中列支。

第十条 物业服务费的提取标准和方式

本物业区域物业服务收费方式为:包干制

乙方按本合同第八条约定,直接向业主 100%收取物业管理费,结余或者不足均由乙方享有或者承担。



第十一条 停车位（库）的管理服务及相关费用

（一）停车场收费主要涉及机动车停放服务费和停车位（库）管理服务费。具体收费标准按照合同附件 5《停车位（库）管理服务及相关费用协议》进行收取。

（二）业主对机动车车辆停放有保管要求的，可与乙方另行约定。

第十二条 物业专项维修资金管理

（一）业主应当按照法律、法规规定或业主大会决议缴纳和续筹物业专项维修资金。

（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共管账户，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，乙方接受业主委员会委托代为催缴。

（五）本合同第七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。

（七）日常专项维修资金筹集来源和标准：

1、住宅、商业用途物业按 0.25 元/平方米/月收取；



2、其它方式的筹措（政府划拨、开发商按规定缴交、违约
其它收留存、利息收入等）。

3、甲、乙方办公室免收专项维修资金。

4、每月与物业服务费一同收取，收取办法及要求与本合同
的物业服务费收取办法及要求一致。

第十三条 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（本合同生效日前签订的经营业务按原协议约
定继续履行，但按本合同分配收益）。

（二）共有物业经营收益管理

1、共有物业经营收益存入业主共有资金共管账户，共有物
业经营收入的 45%（含税）作为经营成本及管理服务费归乙方所
有，每月支付乙方一次，共有物业经营收入的 55%（含税）归甲
方所有。

2、合同期内甲方委托乙方对小区部分公共设施设备进行更
新改造，费用逐年从甲方共有物业收益中支出（乙方先垫资 225
万元），具体更新改造维修项目如下（详见附件 8）：



- (1) 更新、改造公共监控系统，加装高空抛物摄像头，费用约 175 万元；
- (2) 电梯加装空调，费用约 30 万元；
- (3) 地下室垃圾中转站改造，费用约为 5 万；
- (4) 小区其他维修、更新、改造项目约 15 万元；
- (5) 以上垫资如有结余款，用于小区其他维修、更新、改造项目，公示后实施。

第十四条 相关专营单位服务项目收费

(一) 业主、物业使用人应按照规定向相关专营供水、排水、供电、供气、通讯等有关费用。

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

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

第十五条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由建设单位承担。

(二) 保修期满后则按以下方式予以列支：每年经业主委员会审核同意后的共有物业、共用设施设备维修费用，乙方封顶出

资 30 万元/年，超出 30 万元/年的费用从共有物业收益或专项维修资金中予以列支。

(三) 本物业管理区域内的共有物业，是指在本物业管理区域内，除专有部分物业、市政公用设施设备以外的属于业主共有的物业和共用设施设备。包括：

1、共有物业包括：建筑区划内的道路（属于城市公共道路的除外）、建筑区划内的绿地（属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外）、业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房、基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、水泵间、电表间、管道井、电梯前庭、锅炉房、发电间、配电间、线路分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、公用阳台、公用露台和公共厕所等。

2、共有的附属设施设备包括：电梯、天线、照明、消防设施、中央空调、防盗门、楼宇对讲系统、避雷装置、水箱、水泵、锅炉、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、小区围栏、监控报警系统、车辆进出管理系统、业主共有的停车场车库和公益性文体设施等。

3、其他共有物业和共有设施设备。

第十六条 共有物业、共用设施设备保险费用

本物业管理区域内具体投保的保险险种为共有物业、共用设施设备物业管理责任险，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，保险费用从物业服务费中支出。

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，收费金额以附件7《特约服务收费标准》为准，表中没有的项目具体由乙方与业主、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 30 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，但乙方不得改变其用途。

(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。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

(十)有权聘请专业第三方审计公司对业主共有资金进行审计,乙方必须无条件配合,并提供相关的财务报表、账簿、原始凭证等财务资料,否则甲方扣除乙方违约金2万元/次并经业主大会表决后解除本合同。

(十一)法律、法规和本物业管理区域管理规约等物业管理
制度规定的其他权利义务。

第十九条 乙方权利义务

(一)根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、
本合同的约定,制订物业服务方案、制度并组织实施。按照物业
服务标准和内容提供物业服务,收取物业服务费、专项维修资金、
特约服务费用、停车位(库)管理服务费、装修工本费等费用。

(二)结合本物业管理区域的实际情况,制定物业服务计划,
负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计
划以及年度费用的预算方案和决算报告。

(三)可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备
维修养护、秩序维护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服
务。但是,不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给
其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准
不得低于本合同,并对专业机构的服务行为承担连带责任。

(四)妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料,及



时记载有关变更信息。妥善管理业主、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，提请有关政府部门处理。

(七)不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

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

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

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

(九)本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

(十)物业装饰装修前，乙方应当告知业主、物业使用人相



禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除收取装修保证金（住宅 2000 元、商铺 5000 元）、装修许可证工本费 10 元/张、施工出入证工本费 10 元/张外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

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

乙方未经甲方审批，不得批准涉嫌侵占公共部位或未提供合法产权证明文件的业主/物业使用人进行装修，如违反装修法规或管理规约进行施工的，乙方须予以现场制止。因失职而造成损失的，由侵权人承担主要责任，乙方承担次要责任。

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

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

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



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

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

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

(十六) 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本小区内提供物业管理服务，按照业主大会的授权要求，在签订合同后十五个工作日内向业主大会交纳合同履行保证金人民币拾万元整。

(十七) 本合同期限届满时，乙方无违约或违法行为，甲方应当在以下任一时间节点到期前无息退还乙方合同履行保证金：
① 在合同到期且乙方交接撤场后的三个月；
② 甲方聘请审计机构对乙方进行离任审计且出具结论为无保留意见的审计报告之日起的 10 日内。若乙方在合同期限内出现违约或违法行为或离任审计报告结论为非无保留意见的，甲方扣除全部合同履行保证金作为赔偿金或违约金，若履约保证金不够支付赔偿金或违约金的，乙方应及时补偿支付。

若在本合同履行期间，甲方因乙方违约、违法行为或服务质

量问题扣除部分履约保证金的，乙方应在甲方扣款成功后的十五个工作日内补足至保证金人民币拾万元整。如履约保证金不足以支付本合同约定的违约金或赔偿金的，甲方有权从乙方物业管理服务费中予以扣除。

(十八) 配合执行业主大会及业主委员会的相关决议和工作，积极履行物业管理服务职责。

(十九) 积极开展小区便民服务工作，每年组织不少于三次的小区大型文化活动。

(二十) 乙方须使用物业服务费购买物业管理责任险，以保障乙方因物业管理失职造成他人的损失或损害得到赔偿。

(二十一) 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 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) 本合同期限为三年，
自 2024 年 12 月 01 日至 2027 年 11 月 30 日。



如乙方两年考核通过，则自动续期一年。

(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) _____/_____；
- (七) 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

因不可抗力致使本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，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可按照 5000 元/次 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

(一) 乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未完成整改的，甲方可按照 5000 元/次 标准向乙方主张违约金；造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。乙方 3 次整改后仍不符合要求的，甲方有权扣除合同履约保证金 2000 元/次 且有权解除本合同并无需承担相关违约责任。

第 22 页 共 52 页



(二) 乙方未按法律、法规的规定向甲方或甲方指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品，或拒不退出物业管理区域的，~~再~~按照 2000 元/天标准向甲方支付违约金，承担相应责任。

(三) 本合同里乙方出现违约须支付的违约金，甲方均可以从乙方共有物业收益中归属乙方的物业服务费里扣除。

(四) 本条违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金共管账户。

第二十八条 提前解约责任

(一) 除本合同第六章规定的合同终止情形外，双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按照 10 万元标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

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

第二十九条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一) 非乙方原因导致的甲方提前解除本合同，乙方有权终止本合同第十三条第(二)项第2点相关约定。并按比例追缴已付出的款项。

(二) _____/_____。

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。

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) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(二) 向 / 申请仲裁。

第九章 附 则

第三十二条 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) 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 页，一式6份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方各执3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。



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. 停车位(库)管理服务及相关费用协议

附件 6. 物业服务考评办法

附件 7. 特约服务收费标准

附件 8. 更新改造维修项目方案



深业运营
SHUM YIP OPERATIONS



表三：

3. 企业荣誉情况情况表			
序号	荣誉名称	颁发机构	颁发日期
1	深圳市新型城市基础设施建设试点	深圳市住房和建设局	2023 年 10 月 31 日
2	疫情防控表现优秀物业服务企业	深圳市住房和建设局	2022 年 4 月 27 日
3	十佳物业服务企业	深圳市罗湖区住房和建设局	2024 年 4 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。			

1、深圳市新型城市基础设施建设试点



深圳市住房和城乡建设局



深圳市新型城市基础设施建设试点工作 领导小组办公室关于公布 2023 年度 深圳市“新城建”试点工作 示范项目的通知

各相关单位：

为深入推动我市新型城市基础设施建设试点工作，发挥示范项目引领和带头作用，我办经征集、遴选、专家评审和公示，共遴选出 11 个项目，作为 2023 年度深圳市“新城建”试点工作示范项目（见附件），现予以公布。

特此通知。

附件：2023 年度深圳市新型城市基础设施建设试点工作示范项目名单

深圳市“新城建”试点工作领导小组办公室
深圳市住房和城乡建设局（代章）

2023 年 10 月 31 日

（联系人：刘立，联系电话：83788905、13501568664）

附件

2023 年度深圳市新型城市基础设施建设 试点工作示范项目名单

序号	项目名称	项目单位
城市信息模型（CIM）基础平台建设		
1	深圳地铁集团既有运营线路 BIM 基础信息建设项目	深圳市地铁集团有限公司
2	圳智慧·云上城市应用服务平台	南山区政务服务数据管理局
城市运行管理服务平台		
3	深圳市智慧城管建设信息化项目	深圳市城市管理综合执法局
4	深圳市轨道交通网络运营控制中心（NOCC）二期工程	深圳市地铁集团有限公司
智能化市政基础设施建设和改造		
5	固戍水质净化厂二期工程	深圳市水务局
6	洪湖水水质净化厂智慧水厂项目	深圳市水务（集团）有限公司
7	燃气行业工控网络安全整体解决方案	深圳燃气集团股份有限公司
智慧城市与智能网联汽车协同发展		
8	妈湾智慧港 5G+自动驾驶应用	深圳海星港口发展有限公司
智慧社区建设		
9	深业集团智慧园区运营平台项目	深业物业运营集团股份有限公司
10	深国际智慧园区平台	深圳国际控股有限公司
智能建造与建筑工业化协同发展		
11	华樟新筑项目（龙华樟坑径地块项目设计采购施工总承包工程）	深圳市龙华人才安居有限公司

2、疫情防控表现优秀物业服务企业

深圳市住房和建设局



深圳市住房和建设局关于表彰疫情防控 表现优秀物业服务企业的通报

各物业服务企业：

今年以来，广大物业服务企业坚守疫情防控一线，积极贯彻落实市委市政府疫情防控决策部署，筑牢群防群控防线，体现了“最后一百米”的专业服务价值，为人民群众的生命安全和身心健康筑起了坚实屏障，彰显了物业行业的责任和担当。

为充分发挥先进典型的引领作用，在行业内树立榜样，根据各企业在物业管理区域防控、围合管理、应急处置、组织志愿服务等履行防控职责和承担社会责任方面的具体表现，经综合评审和社会公示，现决定对在上一阶段疫情防控工作中表现优秀的深圳市万科物业服务有限公司等 69 家物业服务企业进行表彰（名单详见附件）。

希望受到表彰的物业服务企业珍惜荣誉、再接再厉，充分发挥模范带头作用，持续做好精准化、常态化疫情防控工作，为打赢疫情防控阻击战和推动我市经济社会发展做出新的贡献。

附件：深圳市疫情防控表现优秀企业名单

- 1 -



(此页无正文)



- 2 -

附件



深圳市疫情防控表现优秀物业服务企业名单

深圳市万科物业服务有限公司
深圳市金地物业管理有限公司
中海物业管理有限公司深圳分公司
福田物业发展有限公司
深圳市合正物业服务有限公司
深圳市鸿荣源物业服务有限公司
深圳星河智善生活股份有限公司
深圳市宏发物业服务有限公司
深圳百仕达物业管理有限公司
深圳市国贸美生活服务有限公司
招商局积余产业运营服务股份有限公司
深圳市物业管理有限公司
龙城城市运营服务集团有限公司
深圳市午越物业管理有限公司
深圳华强物业管理有限公司
深圳市新银物业管理有限公司
深业物业集团有限公司
深圳市东部物业管理有限公司
深圳市常安物业服务有限公司

- 3 -

3、十佳物业服务企业



深圳市罗湖区住房和建设局



关于罗湖区 2023 年度“十佳物业服务企业” “优秀驻区物业服务企业”“红色物业 示范项目”与“罗湖物业之星” 评选结果的通报

各物业服务企业：

为认真落实党的二十大会议精神，表彰先进、树立典型，同时规范物业服务行为，提升物业服务水平，推进物业服务行业高质量发展，充分发挥物业服务企业的典型示范带头作用，在罗湖物协的积极组织和配合下开展了 2023 年度罗湖区物业服务行业评优评先活动，按照评选活动实施方案，评审组对申报单位及个人资料进行了综合评审，筛选出了一批成绩显著、贡献突出的物业企业和优秀个人。评审结果为：

- 一、十佳物业服务企业 10 家；
- 二、优秀驻区物业服务企业 25 家；
- 三、红色物业示范项目 5 个；
- 四、罗湖物业之星 50 名（名单见附件）。

希望受表彰的企业和优秀个人珍惜荣誉、再接再厉，充分发扬行业榜样的引领示范作用，树立行业品牌形象，开拓创新，与时俱进，共同提高全区物业服务质量，满足业主美好居住生活需要做出更大贡献，在今后的物业服务工作中再创佳绩。



特此通报！

附件：评审结果名单



深圳市罗湖区住房和建设局

2024年3月28日



附件



一、十佳物业服务企业（10 个）

序号	公司名称
1	深业物业运营集团股份有限公司
2	深圳市国贸物业管理有限公司
3	明喆集团股份有限公司
4	深圳市物业管理有限公司
5	深圳历思联行物业管理有限公司
6	江苏银河物业管理有限公司
7	深圳百仕达物业管理有限公司
8	深圳鸿基生活服务有限公司
9	深圳市之乎物业发展有限公司
10	深圳市恒基物业管理有限公司

二、优秀驻区物业服务企业（25 个）

序号	公司名称
1	润如物业服务（深圳）有限公司
2	深圳市彩生活物业管理有限公司
3	深圳市万科物业服务服务有限公司
4	深圳市金地物业管理有限公司
5	中海物业管理有限公司
6	深圳市深华物业集团有限公司
7	深圳市合正物业服务服务有限公司
8	深圳市午越物业管理有限公司
9	深圳市居佳物业管理有限公司

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	长沙市市直机关大院	生活垃圾分类示范点	国家机关事务管理局 住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 生态环境部	2022 年 8 月
2	宜春市行政中心	公共机构生活垃圾分类示范点	国家机关事务管理局 住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 生态环境部	2022 年 8 月
3	紫麟山	2023 年度四星级小区	深圳市龙岗区住房和建设局	2024 年 1 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。				

1、公共机构生活垃圾分类示范点（长沙市市直机关大院）





长沙市机关事务管理局

关于对深业物业运营湖南分公司予以表彰的 通 报

机关各处室、局属各单位，深业物业运营湖南分公司：

近年来，我局认真贯彻落实习近平总书记关于垃圾分类的重要指示精神，以打造市政府机关大院生活垃圾分类示范标杆为重点，扎实推进全市公共机构生活垃圾分类工作，成效明显。2022 年，市政府机关大院获国管局等 4 部委颁发的“生活垃圾分类示范工作重点单位”荣誉称号（湖南省唯一一家获此殊荣的党政机关）。

在市政府机关大院生活垃圾分类示范创建工作中，深业物业运营湖南分公司根据我局要求，积极努力，做了大量的工作。为树立典型、鼓舞干劲，经研究，决定对深业物业运营集团股份有限公司湖南分公司及陈继文、张攀、高杨等 3 名同志予以通报表彰。



长沙市机关事务管理局

2023 年 8 月 25 日





国家机关事务管理局
住房和城乡建设部
国家发展和改革委员会
生态环境部

文件

国管节能〔2022〕249号

关于深入推进公共机构生活垃圾分类
和资源循环利用示范工作的通知



各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团机关事务、住房和城乡建设（城市管理、绿化市容）、发展改革、生态环境主管部门，广东省能源局：

为深入贯彻习近平总书记关于垃圾分类工作的重要指示精神，全面落实《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第

— 1 —

四十一条中“机关、事业单位等应当在生活垃圾分类工作中起示范带头作用”的规定，按照国家机关事务管理局、住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、生态环境部《关于开展公共机构生活垃圾分类示范点遴选工作的通知》（国管节能〔2022〕7号）部署安排，经地方申报、部门复审、社会公示等程序，确定北京市副中心市政府办公区等146个单位（办公区）为示范工作重点单位，为期3年，自名单公布之日起生效。

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团机关事务、住房和城乡建设（城市管理、绿化市容）、发展改革、生态环境主管部门要重视公共机构生活垃圾分类和资源循环利用示范工作，充分认识其在促进碳达峰、碳中和和建设美丽中国中的重要作用，以示范工作重点单位为载体，示范带动更多公共机构、社会单位、社区家庭做好生活垃圾分类和资源循环利用，实现全域工作整体提升。‘一要健全示范机制，编制印发本地区示范工作实施方案，明确示范推广机制和保障措施，列明示范工作任务和行程安排，立足生活垃圾分类和资源循环利用，结合制止餐饮浪费和塑料污染治理，指导各示范工作重点单位最大程度发挥示范效能。请于2022年9月底前将实施方案报送国家机关事务管理局公共机构节能管理司备案。二要注重示范效果，定期开展检查评价，督导各遴选城市和示范工作重点单位落实实施方案。国家机关事务管理局将会同住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、生态环境部对各地区示范工作开展检查评价，对工作成效突出地区和优秀个人进行通报表扬。三要

加强组织保障，在政策制定、业务指导、宣传培训等方面给予示



给予工作支持，适当予以示范工作重点单位一定的资金奖励，将示范工作纳入地区城市环境卫生整治、废旧物资循环利用体系建设以及“无废城市”建设等行动。四要做好宣传推介，推广一批见成效、可复制、有亮点的实践经验案例，利用网络、电视、报纸等多种渠道加大宣传力度，广泛使用示范行动标识，每年在示范工作重点单位至少举办1次工作推进会、观摩会等活动，增强示范实效性、扩大示范影响力，助推在全社会形成简约适度、绿色低碳的生活方式。

附件：1. 重点单位名单

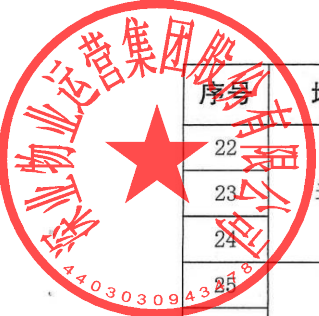
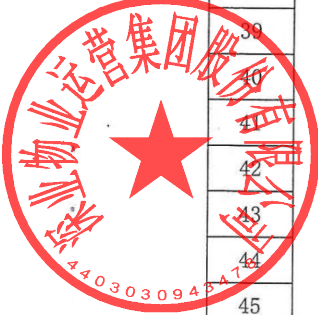
2. 示范行动标识





重点单位名单

序号	地区	城市	单位
1	北京	北京	北京城市副中心市政府办公区
2			首都师范大学
3			首都医科大学附属北京友谊医院
4	天津	天津	天津市武清区机关事务管理局
5			天津大学
6			天津市宝坻区妇产医院
7	河北	石家庄	河北省人民代表大会常务委员会办公厅
8			石家庄市裕东小学
9			石家庄市人民医院
10		邯郸	邯郸市交通运输局
11			邯郸市实验小学
12			邯郸市第一医院
13	山西	太原	山西省机关事务管理局
14			太原市杏花岭区职工新街小学校
15			太原市中心医院
16	内蒙古	呼和浩特	呼和浩特市机关事务管理局
17			呼和浩特市第二中学
18			呼和浩特市妇幼保健院
19		包头	包头市党政机关综合办公区
20			包头市第一中学
21			包头市中心医院

序号	地区	城市	单位
22	辽宁	大连	大连市审计局
23			大连市第七十九中学小学部
24			大连市妇女儿童医疗中心(集团)希望广场儿童院区
25	黑龙江	哈尔滨	哈尔滨市城市管理局
26			哈尔滨市东湖路学校
27			哈尔滨市第二医院
28	上海	上海	上海市公安局
29			同济大学
30			上海市儿童医院
31	江苏	南京	南京市机关事务管理局
32			南京师范大学附属中学仙林学校小学部南邮校区
33			南京市中医院
34		苏州	苏州工艺美术职业技术学院
35			苏州科技城医院
36		徐州	徐州市大马路小学校
37			徐州市中心医院
38	浙江	杭州	杭州市民中心(杭州市机关事务管理局)
39			杭州市春晖小学
40			杭州市第一人民医院
41		宁波	宁波市鄞州区行政中心
42			宁波市海曙区中心小学西校区
43			宁波市中医院
44		绍兴	绍兴市机关事务服务中心
45			绍兴市第一中学
46			绍兴市口腔医院

序号	地区	城市	单位
47	安徽	合肥	合肥市政务中心（集中办公区）
48			合肥工业大学
49			安徽省第二人民医院
50		铜陵	国家税务总局铜陵市税务局
51			铜陵市第一中学
52	福建	福州	铜陵市人民医院
53			福州市机关事务管理局
54			福州屏东中学
55		厦门	福建省老年医院
56			厦门市机关事务管理局
57			厦门五缘第二实验学校
58			复旦大学附属中山医院厦门医院
59	江西	南昌	南昌市行政中心
60			南昌师范附属实验小学红谷滩分校
61			南昌市洪都中医院（北院）
62		宜春	宜春市行政中心
63			宜春市宜阳学校
64			宜春市人民医院
65	山东	济南	济南市龙奥大厦集中办公区
66			山东商业职业技术学院
67			山东大学附属儿童医院（济南市儿童医院）
68		青岛	青岛市市级机关 1、2 号楼办公区
69			青岛滨海学校
70			青岛市妇女儿童医院（辽阳路院区）
71		泰安	泰安市生态环境局
72			泰安市实验学校
73			泰安市岱岳区妇幼保健院
74		威海	威海市市场监督管理局
75			威海市第一中学
76			威海市立医院

4403030943478

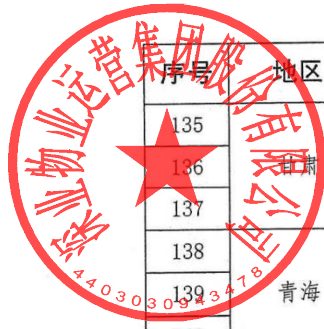
4403030943478

序号	地区	城市	单位
77	河南	郑州	郑州市总工会
78			郑州市第四十七高级中学
79			郑州市中心医院
80		许昌	许昌市财政局
81	许昌实验幼儿园		
82	许昌市妇幼保健院		
83	湖北	武汉	湖北省自然资源厅
84			武汉市江岸区长春街小学
85			武汉市第六医院
86		宜昌	宜昌市机关事务服务中心
87	宜昌市夷陵区小溪塔街道办事处黄柏河完全小学		
88	宜昌市第一人民医院		
89	湖南	长沙	长沙市市直机关大院
90			长沙商贸旅游职业技术学院
91			湖南省肿瘤医院
92	广东	广州	广州市人力资源和社会保障局
93			广州市晓园中学
94			广州市番禺区中医院
95		深圳	深圳市第二职业技术学校
96	深圳市儿童医院		
97	广西	南宁	南宁市行政审批局
98			南宁市五象新区第一实验小学
99			南宁市第二人民医院
100	海南	海口	海口市龙华区金园办公区
101			海口市第四中学
102			海口市人民医院
103		三亚	三亚市生态环境局
104	三亚市第七小学		
105	三亚市妇幼保健院		

4403030943110

4403030943110

序号	地区	城市	单位
106	重庆	重庆	重庆市璧山区行政中心
107			重庆市渝北区龙山小学校
108			重庆医科大学附属口腔医院
109	四川	成都	四川省省级机关永兴巷集中办公区
110			成都市政府锦悦西路办公区
111			成都中医药大学
112			四川省妇幼保健院
113		德阳	成都市第四人民医院
114			德阳市什邡公安局
115		广元	德阳市庐山路小学
116			广元市利州区南鹰小学
117		贵阳	广元市妇幼保健院
118	贵阳		贵阳市市级行政中心
119			贵州师范学院
120		贵阳市口腔医院观山湖分院	
121	云南	昆明	云南省人民检察院
122			西南林业大学
123			云南省阜外心血管病医院
124	西藏	拉萨	拉萨市城关区环境卫生保护局
125			拉萨市江苏实验幼儿园
126		日喀则	日喀则市城市管理和综合执法局
127			日喀则市第三高级中学
128	陕西	西安	日喀则市人民医院
129			西安曲江新区管理委员会
130			西安市第八保育院
131		咸阳	西安市中医医院
132			国家税务总局咸阳市税务局
133			咸阳市秦都区天王学校
134		咸阳市第一人民医院	



序号	地区	城市	单位
135	甘肃	兰州	甘肃省市场监督管理局
136			兰州市第十四中学
137			甘肃省人民医院
138	青海	西宁	西宁市城中区城市管理综合行政执法局
139			西宁市第十一中学
140			西宁市第三人民医院
141	宁夏	银川	宁夏回族自治区政府集中办公区
142			宁夏财经职业技术学院
143			银川市口腔医院
144	新疆	乌鲁木齐	新疆维吾尔自治区机关事务管理局
145			新疆师范大学
146			乌鲁木齐市妇幼保健院





示范行动标识





(此件公开发布)

国家机关事务管理局办公室

2022年8月26日印发



表扬信



长沙市机关事务管理局

关于对深业物业运营湖南分公司予以表彰的 通 报

机关各处室、局属各单位，深业物业运营湖南分公司：

近年来，我局认真贯彻落实习近平总书记关于垃圾分类的重要指示精神，以打造市政府机关大院生活垃圾分类示范标杆为重点，扎实推进全市公共机构生活垃圾分类工作，成效明显。2022年，市政府机关大院获国管局等4部委颁发的“生活垃圾分类示范工作重点单位”荣誉称号（湖南省唯一一家获此殊荣的党政机关）。

在市政府机关大院生活垃圾分类示范创建工作中，深业物业运营湖南分公司根据我局要求，积极努力，做了大量的工作。为树立典型、鼓舞干劲，经研究，决定对深业物业运营集团股份有限公司湖南分公司及陈继文、张攀、高杨等3名同志予以通报表彰。





长沙市直机关大院 物业服务委托合同



长沙市机关事务管理局
深业物业集团有限公司

二〇二一年九月



长沙市直机关大院物业服务委托合同

政府采购合同编号：

委托方（甲方）：长沙市机关事务管理局

统一社会信用代码：114301000061274247

负责人： 邓和平

联系电话：0731-88665718

通讯地址： 长沙市岳麓区岳麓大道 218 号

邮政编码：410013

受托方（乙方）：深业物业集团有限公司

统一社会信用代码：91440300618859546M

法定代表人： 肖武春

联系电话：0755-82207676

通讯地址： 深圳市罗湖区文锦中路 1027 号深业大厦 5F

邮政编码：518001

根据中华人民共和国《民法典》以及《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则就长沙市直机关大院物业服务委托事项达成一致，特订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业概况

- 1、物业名称：长沙市直机关大院。
- 2、物业类型：办公楼宇。
- 3、座落位置：长沙市岳麓区岳麓大道 218 号（东临岳华路、西至



金星大道、北靠杜鹃路、南抵岳麓大道)。

4、占地面积：498666.67 平方米。

5、建筑面积：417967.61 平方米。

6、绿化面积：286824.19 平方米（不含杜鹃广场）。

7、区间道路：123243.62 平方米。

第二条 物业项目范围

品目一：市委市政府办公楼 87000 平方米；

品目二：市政府第二办公楼 75880 平方米；

品目三：市人大办公楼 31338 平方米；

品目四：市政协办公楼 11600 平方米；

品目五：长沙警备区办公楼 18916.80 平方米；

品目六：长沙档案馆 12124.39 平方米；

品目七：人防通讯指挥中心 15300 平方米；

品目八：党史研究室（老信访楼）1500 平方米；

品目九：金星派出所办公楼 1624 平方米；

品目十：长沙人民会堂 14000 平方米；

品目十一：机关综合服务楼 10300 平方米；

品目十二：市公共资源交易中心 35602.33 平方米；

品目十三：市直机关大院生态停车场 15467 平方米；

品目十四：武警营房 2510 平方米；

品目十五：机关二食堂 4000 平方米；

品目十六：老干部大学 11753 平方米；

品目十七：信访接待中心 12734 平方米

品目十八：机关二幼 18944.09 平方米；

品目十九：临时停车场保洁项目（含钢结构立体停车库、金星路停车场、档案馆停车场）37374 平方米。

合计 19 个物业品目，以及市直机关大院内全部道路、园林、绿

化、人工湖、假山等。其中品目十、品目十一、品目十五、品目十九因其项目的特殊性，由乙方交由长沙市直属机关后勤服务中心自行管理并接招标文件有关规定与其签订委托协议，但不列入对乙方的考核范围。

第二章 物业服务内容

第三条 在物业委托服务范围内，乙方提供的日常物业服务包括以下内容：

1、安全管理服务：

(1) 协助制定和落实所有品目的安全保卫、综合治理、消防管理等工作的具体措施和方案，明确责任制。

(2) 所有品目的保安布岗、设点、巡逻、执勤以及“三防”工作。制定每个保安岗位的详细岗位职责。

(3) 协助做好突发事件的应急处置和上访人员的疏散、劝解等工作。

(4) 负责大院公共秩序维护。协助做好大院内大型活动和重要领导接待的安保工作。

2、物业共用部位的维修、养护和日常管理。包括：屋顶、外墙面和外墙玻璃（含清洗）、公共区域墙面、主体结构、承重结构、楼梯间、走廊通道、人行道路、大堂门厅、电梯间、卫生间、茶水间、地下室及停车库、院内公共活动场地、各类共用设施设备机房和管井等，不含办公室内、会议室及锁闭的私属空间。

3、物业共用设施、设备的日常维修、养护、运行和管理。包括：共用的上下水管道和地面排水沟盖板、共用照明、配电系统、中央空调系统、电梯、通风系统、燃气管道系统巡查、节能设备、二次供水及消防供水系统、消防设备设施、门禁道闸系统、停车场管理系统和保安监控系统等所有大楼共用的设备、设施（专业维保除电梯以外，由甲方负责）。



4、物业共用部位和院内相关场地及道路的卫生保洁、垃圾的收集、清运及雨水井、沟、排污系统的清理与疏通，除“四害”的消杀（不含白蚁防治）。

5、垃圾分类：做好垃圾分类的宣传引导、设施设备的管理、检查督促、数据统计、台账登记等工作；垃圾分类必须使用可降解垃圾袋。

6、院区园林绿化的养护和日常管理（不含杜鹃广场和市委市政府大楼南北月台及周边花带）。

7、物业维修改造、装饰装修的监督管理。

8、物业档案资料管理以及甲方在招标文件所列的其他事项。

9、配合甲方制定水、电、燃气节能措施并抓好落实，做好水、电、燃气等能源资源消耗的统计。

10、在本合同期内甲方新增的物业项目的服务及费用双方另行商定。

11、机关大院人防工程的物业服务管理经报市政府批准，并完善相关程序后纳入本合同管理。

第四条 在物业服务区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：



1、重大节日（元旦、春节、“五一”、“十一”）楼内花卉的布置与摆放以及品目一、品目二、品目三、品目四的大厅日常植物摆放，效果必须符合甲方要求。

除上述服务项目外，其他临时安排的重要庆典活动的花卉摆放另协商计费。

2、对所有违反大院物业管理有关规定的行为，要进行规劝、批评、制止、警告；对造成损失的，要积极配合相关部门追责，并及时通报甲方。

3、设置物业服务电话，张贴并告知所有服务对象，满足服务对

象所需服务。

4、及时更换所有服务范围内洗手间的厕纸、洗手液、擦手纸。

第五条 甲方赋予的与物业服务有关的任务及其它服务。

第六条 甲方和物业使用人委托乙方对其物业的专有部分提供约定外的服务，其服务方式和费用由双方另行商定。

第七条 乙方投标文件所响应的其它物业服务内容。

第三章 物业服务质量和要求

第八条 参照《全国物业管理示范大厦》的标准，结合投标承诺和具体的服务内容，乙方提供的物业服务必须达到如下标准：

- 1、房屋外观完好、整洁。
- 2、设备运行正常、无安全隐患，无事故。
- 3、各类设施、设备的保养维修、维保及时，状态良好。
- 4、公共环境清扫及时，保洁无死角，垃圾日清无存留。
- 5、树木花草长势良好，修剪整齐美观，无枯死现象，摆花符合规定。

6、安全管理服务

(1) 保安人员实行准军事化管理，配套穿着保安服且保持着装整洁庄重，服从命令、听从指挥，精神振作、姿态良好，遵守工作和保密等纪律。各岗位安保人员必须 24 小时无空岗，保持良好的工作状态。发生安保问题时，在 5 分钟内派人到达现场进行处理。

(2) 确保院内正常的治安秩序，严格执行甲方安全保卫制度规定，安管员实行岗位责任制。

(3) 所有品目的交通、消防、安保设施、楼宇智能控制运转正常。

消防安全：熟悉、掌握各楼层结构、通道分布情况及管理区内各种消防设施、监控设备的性能、作用并正确使用。保证消防通道的畅通，制定受困疏散措施及方案。严格执行甲方消防工作各项制度、规

并对各部位定期进行火险隐患检查，发现问题及时报告甲方。确定各品目重点防火部位，制作并悬挂设施分布图。

车辆管理：各室内停车场和大院内交通秩序良好，车辆行停有序、通道保持畅通、无乱停乱放和无证车辆进入室内停车场。每月向保卫处上报安防设施的检查记录和运行情况。

(4) 无房屋屋顶附属物、外墙瓷砖脱落等引发的安全责任事故。

加强房屋屋顶、外墙安全隐患的巡逻排查，及时发现安全隐患并做好安全警示防范措施，处理不了的安全问题及时向相关部门报告处理。

(5) 无因管理责任引发的治安刑事案件和消防事故。

7、项目经理、副经理、管理员需持有市级及以上主管部门颁发的物业管理从业人员岗位证书；特殊工种技术工人持专业上岗证（电工证、电梯工证、空调工证等）；消防控制室值班人员需持主管部门颁发《消防设施操作员证》或《建（构）筑物消防员证》；保安人员应持有主管部门颁发的《保安员上岗证》。

8、各类急修项目及时到位，小修项目原则上不超过两小时完成。

9、满足甲方在招标文件中所列的其他质量标准。

第九条 乙方参照《全国物业管理示范大厦》的标准，借鉴国内外优秀物业服务经验，制定长沙市直机关大院物业服务标准并确保落实到位。

第四章 物业服务的考核和监管

第十条 为保证物业服务质量，物业服务的考核和监管由甲方物业管理处和保卫处共同承担（考核方法见附件一）。

第十一条 物业考核工作实施定期和不定期的考核制度，定期考核为每月一次的百分制考核。

第十二条 物业服务考核和监管内容为物业服务品目的内容。（品



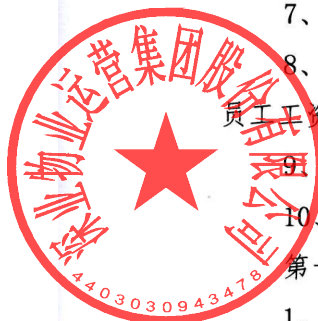
目十、十一、十五、十九不纳入对乙方的考核)

第十三条 每月一次的百分制考核为长效考核，考核结果为每月实际物业服务费用支付的主要依据，每月考核分达到 90 分及以上为合格。对工作中存在的不足，甲方以书面形式通知乙方限期整改，乙方对整改情况以书面形式予以回复。逾期未整改的，甲方根据考核细则进行处罚。

第五章 双方的权利和义务

第十四条 甲方的权利义务

- 1、代表各物业项目使用人，依法依规维护其合法权益。
- 2、如乙方因严重管理不善不能履行约定责任或给甲方造成重大损失，甲方有权终止本合同，并追究乙方相关责任。
- 3、审定乙方制定的物业服务方案和年度工作计划，并监督实施。
- 4、配合乙方做好物业区域内的物业服务的相关协调工作。
- 5、每月至少组织一次对物业服务进行考评考核，并对相关整改情况进行跟踪检查和依规定实施奖罚。
- 6、对乙方不合格的工作人员，有权建议乙方予以更换。
- 7、为乙方免费提供必要的办公用房。
- 8、督促乙方按不低于长沙市人社部门规定的本地最低标准确定员工工资并按规定购买社会保险。
- 9、依本合同规定，按时向乙方支付物业服务费。
- 10、有关法律规定和双方约定的其他权利义务。



第十五条 乙方的权利义务

- 1、向甲方提交本物业公司的物业服务年度工作计划和重点工作计划。
- 2、根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和具体服务内容提供物业服务，收取物业服务费。



3、根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制定、完善本合同项下物业管理的各项管理办法、规章制度、实施细则等，并按照甲方要求及时提交给甲方备查。

4、经甲方同意，选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，并承担相关责任，但不得将物业管理责任转让给第三方。

5、对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

6、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时完整记载有关变更信息，并为业主保密。

7、及时向甲方和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方和物业使用人的监督。

8、按不低于长沙市人社部门规定的本地最低标准确定员工工资，并依法为员工全额购买各种社会保险；其他意外伤害险由乙方视各工种情况购买并承担相关责任。

9、按甲方要求配齐物业服务所需的各类人员。对聘用人员进行政审及专业资格审查；进行上岗培训、安全教育和保密教育。乙方应将特殊岗位人员专业资质证书证件按甲方要求逐一提交给甲方备查。



10、乙方如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

11、非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

12、遵守并执行甲方的内部管理规章制度，参与甲方组织的与物业管理有关的会议，如需整改应按照甲方的要求在限期内完成，如遇特殊紧急情况，服从甲方的工作安排。

13、时刻维护政府大院的形象，不得有任何损害政府机关大院形象的言行。

14、有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

15、乙方委托项目所在地外派机构深业物业湖南分公司负责实施项目管理并收、付款，乙方对此承担一切法律后果。

深业物业集团有限公司湖南分公司基本账户信息：

账户名称：深业物业集团有限公司湖南分公司

开户银行：长沙银行华丰支行

账 号：800031179820013

第六章 合同期限及费用支付

第十六条 物业服务合同期限为5年，自2021年9月26日0时起至2026年9月25日24时止。合同期满，本合同自行终止。

第十七条 市直机关大院物业服务费用采取国库集中支付的方式，包干使用、按月支付，合同终止时总结算的办法实施。

1、五年物业服务费为人民币大写（含税价）：**贰亿零柒佰陆拾万元整/五年（¥207600000元整/5年）**折合每年人民币大写：肆仟壹佰伍拾贰万元整/年（¥41520000元整/年），折合单价约：8.28元/月/平方米，每月物业服务费人民币大写：叁佰肆拾陆万元整/月（¥3460000元/月）。该物业服务费用为合同上限金额，具体结合金额依据考核结果结算。

2、合同期的前三年物业服务费不变，从第四年起，如因长沙市最低工资标准提高、社保基数上涨和相关政策性调整幅度较大，超出了本合同涵盖的范围，物业服务费中对应部分的增长，经专题报市政府同意后再按程序实施。第五年的物业服务费与第四年保持一致。

3、乙方19个品目中，品目十、品目十一、品目十五、品目十九因其项目的特殊性交由机关后勤服务中心提供服务，四个品目费用合



计为人民币大写：叁佰壹拾壹万捌仟玖佰贰拾捌元整/年（¥3118928元/年），月费用大写：贰拾伍万玖仟玖佰壹拾壹元整/月（¥259911元/月），该笔费用由乙方与市直机关后勤服务中心直接结算并以书面协议的方式进行约定，乙方对其物业服务提出监督指导意见。其中品目十九如因大院人防工程投入使用后取消本项服务，则按本项服务中标金额予以扣除（如有项目需单项分拆取消服务，则按总费用除以总人数，按人均单价结算），费用分项详见投标文件《分项明细表》。如遇后勤服务中心事业单位改革，则根据其职能调整变化，将其承担的相关项目交回乙方管理。

4、甲方支付的物业服务费用已经包括乙方员工的社会保险费用，乙方购买员工的社会保险费用按照“全额预算，据实结算”的原则，由乙方提供实际购买员工保险的依据与甲方进行结算。因乙方未为员工购买保险造成的法律后果由乙方承担，造成甲方损失的，由乙方赔偿。

5、甲方根据每月物业服务工作的考核结果，在次月10日前向乙方支付上月的物业服务费，乙方需提供正规合法发票。

6、乙方在约定的物业服务项目范围内所发生的维修费用按以下规定处理：



房屋建筑、设备设施等小型维修项目和供电、供水、空调设备、供热水系统（含锅炉、管网系统）等日常维修费用单项工程，单个元器件在500元以下的（含500元）均由乙方承担。设备设施和房屋本体的中、大维修，更新改造等由甲方负责。500元以下的维修材料主要数据以招标文件中所列为准。因乙方工作人员违规或操作不当等因素造成的维修费用，由乙方承担。

第七章 违约责任

第十八条 本合同的约定事项以及双方在招、投标文件中明确的



事项和承诺均为双方必须履行的义务和责任。如有违反，均视为违约。

第十九条 本合同另有约定的除外，双方在执行约定事项中，由于某方人为因素而导致对方无法完成约定事项或实现约定目标的，任何一方都有权追究对方责任或要求获得经济赔偿。

第二十条 无正当理由要求中止合同的，视为严重违约行为，提出中止方应承担相应的法律责任，并向对方支付相应的违约金。

第二十一条 甲方违约责任

1、甲方违反本合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决。未解决而造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿，但因不可抗力导致的除外。

2、乙方按合同约定标准完成服务内容的，甲方应按时足额支付物业服务费用，逾期三个月以上未正常支付费用的，乙方有权按月收取千分之二滞纳金。

第二十二条 乙方违约责任

1、乙方违反本合同的约定（包括物业管理考核制度），物业服务未达到本合同约定的服务内容、服务标准和服务质量的，甲方有权书面函告乙方限时解决，逾期未解决的，甲方有权扣减费用，三次函告后乙方仍未解决的，甲方有权单方终止合同；

2、因为乙方过错导致甲方单位和人员重大财产损失或人身安全事故的，乙方应赔偿损失，甲方有权终止合同。

3、未经甲方同意，乙方不得将专项服务委托给第三方，乙方未经甲方同意擅自委托的，甲方有权扣减相应的服务费用并予以处罚。

4、因乙方的原因引起较大安全责任事故并经相关行业主管部门认定确为乙方负主要责任的，甲方有权单方解除合同，乙方还应按照实际损失予以赔偿。

5、乙方违反保密规定，给甲方造成损失或者引起重大负面影响的，应负相关法律责任并接受甲方处罚。

6、乙方更换主要管理人员须经甲方同意。甲方对不符合要求的工作人员或者工作表现差的工作人员，有权向乙方提出更换意见，乙方拒不执行的，甲方有权扣减费用。

7、在处理特殊事件和紧急、突发事件时甲方对乙方的人员有直接指挥权。如乙方不听从指挥，视为乙方违约，甲方有权予以处罚。

8、本合同终止后不管因何种原因尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，在此期间的物业服务费用仍由甲方按本合同约定标准支付。

第二十三条 合同期满后，乙方应按期向甲方完整交付所管设施设备和物业有关资料的。逾期未交回的，甲方有权强制接管。

第二十四条 下列情况不视为违约行为，不承担违约责任：

- 1、因自然灾害等不可抗力因素，导致物业服务突然中断的；
- 2、因城市建设总体规划导致部分物业项目发生变更的；
- 3、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第八章 合同中止、终止和争议解决

第二十五条 本合同一经签订，无正当理由不得提前终止。确因正当理由要求提前终止合同的，提出终止方应向对方支付人民币 50 万元的违约金，并同时给予对方相应的补偿。

第二十六条 本合同终止时，双方应做好交接工作。乙方应对甲方交与使用的所有图纸及相关资料和相关设备如数清理移交甲方。如有设备人为毁损以及资料泄密或遗失，甲方有权追究乙方的相关责任。

第二十七条 如乙方破产（以法院出具的宣告破产书面文件为准），双方均可提出终止合同。

第二十八条 本合同在履行中或终止时如发生争议，由双方协商解决；协商不成可向长沙仲裁委员会申请仲裁。

第九章 其他事项约定

第二十九条 在物业服务区内如遇突发或重大事件，乙方管理人员应在第一时间赶到现场并向甲方报告，适时处理或协助处理有关问题；如情况危及到甲方的安全管理，乙方应无条件同意甲方调配动用乙方资源直至危急结束。

第三十条 为便于甲方掌握物业公司人员使用配备情况，乙方每半年向甲方提供公司人员花名册及人员变动情况。乙方应按下列要求配齐各类人员：

1、综合管理人员不少于 36 人，机电维护部不少于 79 人，安全执勤部不少于 347 人（消防监控岗不少于 73 人，24 小时双岗值班），环境部不少于 147 人，绿化人员不少于 35 人，会务人员不少于 10 人；定期或不定期组织业务培训，确保岗位需要的素质；主要管理骨干要求相对稳定，各专业组可根据工作岗位需要相互调剂，但不得低于投标人员总数 654 人（含机关综合服务楼 15 人，长沙人民会堂 22 人，机关二食堂 4 人，临时停车场 8 人）。

2、项目管理人员要求：

（1）、项目经理、副经理：具有物业管理专业大专及以上学历，持有全国物业管理企业经理岗位证及物业管理师注册证；

（2）、项目主任、综合主管：具有物业管理大专及以上学历，持有物业管理企业经理上岗证书；

（3）、安全主管、安保队长：具有大专及以上学历，持有退伍军人证书或安全主任证书；

（4）、工程主管：具有大专及以上学历，持有电气高级工程师职称证书，安全主任资格证书或全国物业管理企业经理岗位证书；

（5）、维修主管：具有大专及以上学历，持有维修电工证书，具有建（构）筑物消防员或消防设施操作员证书（四级/中级或以上）资格证书以及电梯安全管理证书；



(6)、机电工程师：具有大专及以上学历，同时持有高级工程师资格证书、特种作业操作证书；

(7)、清洁主管：具有大专及以上学历，持有中、高级清洁管理师项目经理证书；

(8)、绿化主管：具有园林或园艺相关专业大专及以上学历，持有园林工程师证书；

3、项目团队人员新聘要求：

(1)、保安员：身高 1.65 米以上(女性不低于 1.55 米)，年龄 40 周岁以下；形象岗 1.75 米以上，年龄 35 周岁以下，持保安员证。监控值班员须同时持有公安消防部门颁发的建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证书（四级/中级或以上）；

(2)、机电工：年龄 50 周岁以下，持高、低压电工证或维修电工证书。特种行业持特种行业操作证书；

(3)、绿化、保洁岗：男性 55 周岁以下，女性 55 周岁以下，特殊岗位持行业相关从业证书。

4、其他管理人员必须配齐到位，客服接待及后勤人员乙方自定；

5、聘用的保安、机电人员要相对稳定，首聘期须一年以上。聘用时须与甲方共同审核其资质及有关条件。新聘人员必须到项目所在地派出所进行审查并报甲方备案。

在上述人员的配置中，设备工程技术人员和保安执勤人员务必按照甲方要求配足到位，必要时可在总配置人员数额内调剂充实这两类人员，以确保重要岗位不受人员短缺的影响。

第三十一条乙方在本合同期内必须落实甲方下列硬性要求：

序号	项 目	要 求	备 注
1	外墙清洗	一年一次	相应资质并采用环保溶剂
2	化粪池清疏	一年两次	保证管道畅通
3	节日摆花	一年四次	五一、十一、元旦、春节
4	日常摆花		限品目一、品目二、品目三、品目四的大厅日常植物摆放
5	空调水处理	一年一次	有常年连续的水质处理合同

序号	项 目	要 求	备 注
6	电梯年检	一年一次	符合特种行业检测标准
7	电梯维保	72 台	要求有电梯维保专业资质
8	地面晶面处理	一年两次	限品目一
9	机动大队	不低于 12 人	安管人员
10	公众责任险	一年一次	各品目统一购买
11	二次供水水池清洗	一年两次	
	垃圾分类	提供可降解垃圾袋	各品目

第三十二条 乙方在物业服务工作中应明确大院的消防及安保、信访秩序的维护与稳定、设备的管理使用以及大院的保密工作为整个物业服务的重点，并制定有针对性的预案和日常管理措施。

第三十三条 乙方在物业服务工作中应对甲方的各方相关资料和信息（包括各品目的规划布局及相关数据、办公单位及人数、市领导同志的办公楼室、各要害部门所处的位置等）严格保密，不得外传和泄露。否则，追究泄密的相关责任。

第三十四条 为便于甲方掌握物业服务费的规范使用情况，乙方每年应向甲方通报一次物业服务费用的使用情况。

第三十五条 乙方办公用房的装修，按“来修去丢”的原则办理，装修时不得损坏房屋的结构，合同终止时，应保持房屋的结构完好移交至甲方。

第三十六条 本合同履约期间如遇新增项目或服务内容，根据中华人民共和国《物业管理条例》第三十三条“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”的规定，新增项目或服务内容一律纳入本项目统一管理，服务方式及费用事宜由双方协商并以补充协议的方式进行约定。

第三十七条 本合同生效之日起 30 天内，双方应根据本合同约定事项办理完交接验收手续。

第十章 附则

第三十八条 合同履行过程中，如合同与招标文件中的非实质性



条款存在冲突或差异时，以本合同为准。

第三十九条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同互为补充且具有同等法律效力。本合同由以下文件构成，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下先后顺序进行解释：

(1) 在采购或合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议；(2) 本合同条款；(3) 中标通知书；(4) 招标文件；(5) 投标文件；(6) 标准、规范及有关技术文件。

第四十条 本合同未尽事宜以及由于法规、政策的调整需要重新补充和完善的内容，双方另行商定。并与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同正本共 16 页，一式七份，甲方三份，乙方两份，财政主管部门备案两份。

第四十二条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

随本合同附件：

附件一：长沙市直机关大院物业服务考核评分办法

附件二：长沙市直机关大院物业服务项目招标文件

附件三：深业物业集团有限公司公司投标文件

附件四：中标通知书

附件五：费用分项明细表



甲方（盖章）
负责人（签字）
联系电话：0731-88665718
签订时间：2024年9月24日



乙方（盖章）
法定代表人（签字）
联系电话：0755-82207676
开户银行：长沙银行华丰支行
帐号：800031179820013
签订时间：2024年9月24日



2、公共机构生活垃圾分类示范点（宜春市行政中心）





项目证明



兹有深业集团(深圳)物业管理有限公司(现更名为深业物业运营集团股份有限公司)于2009年9月中标并接管宜春市市政大楼物业管理服务项目,2019年9月将宜春市政大楼和宜阳大厦办公大楼、宜阳小区46号楼整合招标,中标单位为:深业集团(深圳)物业管理有限公司,物业服务内容涵盖:办公楼建筑、公共设施设备日常维修保养管理、保洁服务、安保管理、绿化养护、会务服务、客户服务、停车场管理等综合性物业管理服务。宜春市政大楼和宜阳大厦办公大楼、宜阳小区46号楼为宜春市行政中心。

我方对深业物业运营集团股份有限公司一直以来的物业服务评价为满意。

特此证明。



宜春市机关事务管理中心
二〇二三年七月十二日





宜春市政府采购中心文件

宜政采中[2019]346号

中标通知书

深业集团（深圳）物业管理有限公司：

宜春市政府采购中心受宜春市机关事务管理局的委托，就宜春市政大楼与宜阳大厦办公大楼和宜阳小区46号楼物业管理服务项目于2019年9月20日采用公开招标方式进行采购。按照公开、公平、公正的原则，贵公司被确认为本项目的中标单位，项目服务期：三年。中标金额：29877300元，大写金额：

贰仟玖佰捌拾柒万柒仟叁佰元整

请贵公司于本项目中标公示结束后到我中心签订政府采购合同。感谢贵公司对我市政府采购工作的大力支持。

特此通知。

2019年9月23日

抄送：宜春市机关事务管理局





政府 采购 合同



采购单位：宜春市机关事务管理局

中标单位：深业集团（深圳）物业管理有限公司

政府采购合同

甲方（采购人）：宜春市机关事务管理局

乙方（中标人）：深业集团（深圳）物业管理有限公司

丙方（采购代理机构）：宜春市政府采购中心

甲、乙、丙三方根据 2019 年 9 月 20 日的公开招标结果达成本合同（中心-YC2019-123）。

一、中标商品清单价格及管理面积

1、商品清单价格

投标货物名称	服务费 (元)/月	服务费合计 (元)/年	服务费合计 (元) /三年
宜春市政大楼与宜阳大厦办公大楼	811,175	9,734,100	29,202,300
宜阳小区 46 号楼	18,750	225,000	675,000
合计	829,925	9,959,100	29,877,300
大写金额：	捌拾贰万玖仟玖佰 贰拾伍元整	玖佰玖拾伍万玖 仟壹佰元整	贰仟玖佰捌拾柒万 柒仟叁佰元整

2、中标项目名称：宜春市政大楼与宜阳大厦办公大楼（不含市行政中心在建的地下停车场，下同）和宜阳小区 46 号楼物业管理服务项目。

3、中标项目管理面积：18.22 万平方米，其中：宜春市政大楼 6.2 万平方米，宜阳大厦办公大楼 11.55 万平方米，宜阳小区 46 号楼 0.47 万平方米。

二、甲方的权利和义务

- 1、甲方有权与乙方议定年度管理计划、年度费用概算、决算报告；
- 2、甲方有权要求乙方按照招标文件物业服务标准提供物业服务，乙方应兑现在招标过程中承诺的物业服务标准；
- 3、甲方有权对乙方管理实施监督检查，有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求乙方接受合理要求；有权要求撤换乙方的违纪、违规、不履行

职务人员；有权对乙方的管理及服务进行考核评定；

4、甲方有权对乙方违反物业管理法规、违反大楼管理规定、违反设备、设施管理规定和操作规程的行为或乙方的工作人员的违纪、违法、违规、不履行职务行为进行应急处理，包括但不限于责令立即停止行为、恢复原状、核查事实情况、采取有效措施等；

5、如果乙方所提供的物业管理服务达不到招标文件和合同规定的质量标准、或存在问题，甲方有权利对乙方提出整改意见。乙方应采取有效措施立即纠正、改进，解决问题；乙方对甲方提出的较难处理的物业管理问题，双方协商确定解决问题的时间，乙方必须在商定的合理的时间内予以解决。乙方不能改进工作达到质量标准或解决问题的，甲方有权延期支付或扣付相应部分的物业管理费用而不承担任何责任，直至问题解决。

6、甲方授权乙方以下事项，乙方有权对任何团体或个人违反大楼管理规定的行为进行有效处理；有权对大楼设备和设施造成损害的行为进行有效处理；对有可能危害大楼安全的安全隐患进行有效处理；对影响大楼办公环境的行为进行有效处理。乙方在处理以上事项的同时应当立即报告甲方，否则因乙方私自处理不当造成的一切后果均由乙方独自承担。

7、甲方有权要求乙方按双方约定的管理标准提供物业管理状况报告等管理信息；

8、甲方在合同生效之日起无偿向乙方提供不超过《江西省物业管理条例》中规定的管理用房、值班室、仓库等物业管理用房；

9、甲方在合同生效之日起三十日内按规定向乙方提交所有相关物业档案及资料（工程建筑竣工资料），并在乙方管理期满后 7 天内予以收回；

10、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容进行的管理和经营活动；

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12、法规政策规定甲方应当承担的其它责任；

13、大楼的水电费由甲方直接向供水公司、供电公司缴纳；

14、如因乙方管理不善或工作人员失职、赎职，造成经济损失的，甲方有要乙方赔偿，乙方同意造成的经济损失从乙方次月物业管理服务费或乙方履约保证金中扣除；造成重大经济损失的，经宜春市政府物业管理主管部门核定，甲方有权要求乙方照价赔偿，乙方同意赔偿金额从乙方次月物业管理服务费或乙方履约保证金中扣除；

15、甲方发现乙方有下列情况的之一，有权单方终止合同，不予以退还履约保证



并保留维护自身权益的权利

(1) 乙方不得以任何形式和理由（含挂靠等）将本合同的权益与责任转让给其他第三人；

(2) 乙方在物业管理服务过程中，因管理不善给甲方造成重大损失、产生恶劣影响。

16. 乙方有按合同要求提供物业管理服务的义务，甲方有按合同要求支付相关费用的义务。

三、乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业和各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理服务活动，但不得损害甲方的合法权益、获取利益；

2、遵照国家、地方物业管理收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务标准，测算物业管理收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务；

3、负责制定服务项目建筑本体及附属建筑物、设施、设备、绿化等年度维修养护计划和大、中型维修方案，由宜春市机关事务管理局视实际情况决定投标或委托修造。若委托物业服务管理公司修造的，应接受委托，并合理收费。大、中小修和更新改造费用由甲方承担。

4、有权依照本合同对在物业管理范围内发生的违反管理规定和有可能危害安全及影响办公（居住）环境的行为进行应急处置；

5、乙方有权要求甲方所属人员遵守有关管理规定；

6、乙方可以在公安部门的要求下，配合安保工作，检查上述办公大楼和宜阳小区46号楼出入物品、车辆出入，盘查进出人员；

7、乙方有权对物业管理范围内的突发事件进行应急初期处理（如盗窃、火灾等）并及时报告甲方有关人员；

8、乙方不得以任何形式（含挂靠等）和理由将本合同的权益与义务转让给任何第三人；

9、接受甲方监督；

10、对服务项目的功能设施不得擅自占用和改变，如需在服务项目内、外改建、扩建完善配套项目或改变用途，须报甲方批准后方可实施；

11、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；



- 12、及时向甲方提交年度工作总结和工作计划报告；
- 13、向甲方提交各类治安、刑事及突发事件处理结果的报告；
- 14、加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作；
- 15、乙方有义务执行甲方制定的节电节水节油的各项规定，采取有效措施给予支持和配合，积极提出合理化建议；
- 16、乙方必须加强安全生产，加强员工的政治思想工作，依法依规加强内部管理，及时消除不稳定因素，确保零安全责任事故；
- 17、如因乙方管理不善，工作人员失职、渎职，造成经济损失或管理失误，乙方有赔偿的责任和义务；造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门核定，乙方有作价赔偿损失的责任和义务；
- 18、乙方有按时提供每月的目标管理考核材料和物业管理服务费税票的义务；
- 19、乙方配备 2 名垃圾督导员，协助甲方做好本标段范围内垃圾分类督导工作；
- 20、本合同终止时，乙方必须从合同终止之日起七天内向甲方移交原甲方移送给乙方的所有相关物业及档案、资料（工程建筑竣工资料）。

四、管理目标

乙方根据双方协商同意的“委托物业管理项目”及“物业管理项目内容及服务标准”作为本合同的必备附件，并对物业管理服务作出以下承诺：

- 1、严格按照投标文件中承诺的物业服务标准组织实施物业服务，甲方组织的所有检查考核得分都在 95%以上；
- 2、有效投诉率低于 2‰；
- 3、有效投诉及时处理率达 100 %；
- 4、维修项目的及时处理率达到 100%（小修项目不超过 1 小时完成有效维修）；
- 5、随时抽查，公共配套设施、设备完好率达 99 %以上，卫生保洁率 100%；
- 6、对房屋管理、设备设施管理、环境卫生、车辆管理、绿化及物业人员行为规范，业主测评满意率 95%以上。
- 7、利用现代化管理手段对物业进行管理。
- 8、消防管理应通过法规规定的标准，随时检测完好率 100%。
- 9、配合甲方做好节电节水节油的工作，有明显效果。

五、管理服务费用支付

物业服务费一年中标总金额 9,959,100 元(大写人民币玖佰玖拾伍万玖仟壹佰元)

整) 每月平均物业服务费 829,925 元; 经甲方验收合格后, 在次月月底前按上一月
9 月发生费用 (物业管理服务费减去管理目标考核应扣金额和因管理不善、失职、渎
职所造成的经济损失) 由甲方支付给乙方。

公共区域维修维护单项所需耗材 300 元 (不含) 以上的费用不包括在以上物业服务
内, 公共区域维修维护单项所需耗材 300 元 (含) 以下的由乙方支付。

特别说明: 考虑国家政策性调整、人工成本增长因素, 在合同期内如遇当地人员
最低工资标准调整, 乙方应当按合同编制实际用工人数和最低工资增长金额相应增加
物管人员工资, 乙方承诺足额发放到位人员工资。

六、合同期限

甲方委托乙方对宜春市政大楼与宜阳大厦办公大楼和宜阳小区 46 号楼物业进行管
理和服务, 以宜阳大厦办公大楼合同到期日为基准期限, 分别为:

1、宜春市政大楼与宜阳大厦办公大楼物业服务合同自 2019 年 12 月 20 日至
2022 年 12 月 19 日 (试用期三个月), 合同期 36 个月, 试用期满, 甲方对乙方的物业
管理服务满意的, 合同正式生效, 试用期内甲方对乙方的物业管理服务不满意可以随时
终止本合同。

2、宜阳小区 46 号楼物业服务合同自 2019 年 12 月 20 日至 2022 年 12 月 19
日 (试用期三个月), 合同期 36 个月, 试用期满, 甲方对乙方的物业管理服务满意的,
合同正式生效, 试用期内甲方对乙方的物业管理服务不满意可以随时终止本合同。

七、履约保证金的处理

乙方所缴纳的履约保证金 (保证金金额: ¥150000.00 元, 大写金额: 人民币壹
拾伍万元整), 在扣除第二条第 14 款的费用后剩余的金额于合同终止后 7 个工作日
内退还, 履约保证金不计利息。

八、违约责任

1、如因甲方原因, 造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的,
甲方应给予乙方相应补偿;

2、如因乙方原因, 造成不能完成规定管理目标的, 甲方有权扣付相应部分物业
管理费用, 并要求乙方限期整改; 如因乙方原因, 造成甲方经济损失的, 乙方应给予
甲方赔偿, 并进行内部整顿, 保证不再发生此类事故;

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因, 造成重大事故和损失的,
由甲方承担责任并负责善后处理; 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故和



的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准；

4、甲方根据本招标文件，编制有关《物业管理服务检查考核办法》，对物业管理服务进行定期和不定期的检查考核；如乙方达不到管理目标要求，甲方有权扣付乙方次月相应物业管理费用；

5、甲方应在次月月底前支付上一月度物业管理服务费；乙方应提供相应税票，如乙方迟提供或未提供合法发票，则甲方有权推迟付款而不承担任何责任。

九、甲、乙发生争议时，由宜春市物业管理主管部门调解或裁定，败诉方承担所发生的全部费用，并按违约条款所列内容予以赔偿。

十、该项目招标文件、乙方的投标文件和澄清文件，均为本合同的组成部分，具有同等法律效力。未尽事宜由甲方、乙方协商并签订相关的补充协议，签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、甲、乙、丙三方发生诉讼时，由合同签订地人民法院管辖。本合同签订地：江西省宜春市政府采购中心。

十二、本合同一式四份，由甲、乙、丙三方、市政府采购办（建议写全称）各持一份，均具有同等法律效力。

甲 方：宜春市机关事务管理局

法定代表人或委托代理人签字：

电 话：

乙 方：深业集团（深圳）物业管理有限公司

开 户 名：深业集团（深圳）物业管理有限公司

开 户 行：中国建设银行深圳黄贝岭支行

开 户 账 号：44201504200051011864

法定代表人或委托代理人签字：

电 话：

丙 方：宜春市政府采购中心

法定代表人或委托代理人签字：

经 办 人：易微婕

电 话：07953216783

2019 年 11 月 28 日

3、（紫麟山）2023 年度四星级小区



深圳市龙岗区住房和建设局

龙岗区住房和建设局关于 2023 年龙岗区 商品房住宅小区物业管理星级服务 评价结果的通报

各街道办事处、各物业服务企业、区物业管理协会：

根据《龙岗区商品房住宅小区物业管理星级服务评价工作方案》文件要求，我局组织开展 2023 年度商品房住宅小区物业管理星级服务评价工作，现将评价结果通报如下：

一、总体情况

物业管理星级服务评价对象为龙岗区内由物业服务企业提供 6 个月及以上物业服务的商品房住宅小区项目。2023 年度，共 484 个商品房住宅小区项目纳入评价范围，经业主满意度调查、物业管理评价及综合评价，星级评价结果总体情况如下：



序号	星级小区	数量（个）
1	五星级小区	9
2	四星级小区	28
3	三星级小区	227
4	二星级小区	206
5	一星级小区	11
6	无星级小区	3



一、物业管理星级服务评价结果

(一) 五星级小区（9个）

平湖街道：熙璟城（深圳市君胜物业服务有限公司）

布吉街道：荔景御园（深圳市信勤物业服务有限公司）

吉华街道：万科麓城（深圳市万科物业服务有限公司）

坂田街道：上品雅园（佳兆业物业管理（深圳）有限公司）

南湾街道：尚峰花园（深圳市鸿荣源物业服务有限公司）

横岗街道：振业上观（深圳市午越物业管理有限公司）

园山街道：颐安都会中央Ⅲ期（深圳市颐安物业服务有限公司）

龙岗街道：喜悦里华庭（深圳市满京华物业管理有限公司）

龙城街道：佳兆业未来花园（佳兆业物业管理（深圳）有限公司）

(二) 四星级小区（28个）



平湖街道：融湖时代花园（深圳市岗宏城拓物业管理有限公司）

融悦山居B区（深圳市长城物业集团股份有限公司）

布吉街道：紫瑞花园（碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司）

万科红（深圳市万科物业服务有限公司）



大世纪花园（深圳市勤诚达物业管理有限公司）

龙园意境华府（龙园山庄物业管理有限公司）

吉华街道：尚水天成（深圳市爱义物业管理有限公司）

翠枫豪园（深圳市北方物业管理有限公司）

坂田街道：紫悦山（深圳市万科物业管理有限公司）

嘉霖悦禧园（深圳市嘉盈物业管理有限公司）

南湾街道：大族河山（深圳市大族物业管理有限公司）

合正丹郡（深圳市合正物业服务有限公司）

横岗街道：信义御城豪园（深圳市信勤物业服务有限公司）

荣德国际（深圳市海岸物业管理有限公司）

园山街道：荷康花园（深圳市颐安物业服务有限公司）

龙岗街道：深房翠林苑（深圳市物业管理有限公司）

水岸新都（佳兆业物业管理（深圳）有限公司）

金地名郡园（深圳市金地物业管理有限公司）

龙城街道：紫麟山（深业物业运营集团股份有限公司）

碧湖玫瑰园（深圳市志联佳物业管理有限公司）

星河时代（深圳星河智善生活股份有限公司）

欧景城华庭（深圳市宇宏物业服务有限公司）

颐安都会中央Ⅱ期（深圳市颐安物业服务有限公司）





司)

中海塞纳时光(深圳市中海物业管理有限公司)

吉祥里豪庭(深圳市富德义物业服务有限公司)

宝龙街道:金地名峰(深圳市金地物业管理有限公司)

宝荷欣苑(龙城城市运营服务集团有限公司)

坪地街道:坪达雅园(深圳市汇龙城物业管理有限公司)

(三) 三星级小区(227个)

1.平湖街道(14):金御雅园、锦冠华庭、君汇公馆、昊龙华庭、同创新作居、鹏华世家华府、金御佳园、融湖盛世花园、水门逸欣园、特发天鹅湖畔、融湖世纪花园、茗萃园三期、茗萃园一期、茗萃园二期。

2.布吉街道(20):佳兆业新都汇家园、半岛苑、佳兆业可园、桂芳园七八期、景和园10栋、佳兆业大都汇、联美新天地华府、世纪华夏、国展苑、鸿景豪苑、德福花园、国都花园、华浩源、信义荔山御园、金运家园、泽润华庭、康达尔花园、信义荔山公馆、凯旋天玺名庭、来座山小区。

3.吉华街道(10):花语馨、海心汇福园、观山大卫华庭、双村花园、景华春天、金湖星苑、景华苑、赛格新城、龙富花园、长庆小时代雅轩。

4.坂田街道(29):万科第五园、和成嘉业、万科城、金色半山、太阳雨、佳华领汇、悦峰、正展逸园、璞悦山、创兴时代、嘉御豪园、君御山居、御珑豪园、佳兆业城市广场、荣君府、碧桂园荣汇、中海月朗苑、星河银湖谷、中铁诺德公馆、中海日辉





布吉街道：友联花园（深圳市万润物业服务有限公司）

龙岭山庄（丽廷实业（深圳）有限公司）

吉华街道：水晶花园（深圳市水晶物业管理有限公司）

坂田街道：家和花园（深圳市滢水物业管理有限公司）

横岗街道：腾昌花园（深圳市弘浩物业发展有限公司）

龙岗街道：翠竹村（深圳市千岗龙城物业管理有限公司）

龙城街道：竹沁苑（深圳市德美物业管理有限公司）

愉园新村（龙城城市运营服务集团有限公司）

宝龙街道：东鸿雅居（深圳市丽嘉酒店管理有限公司）

（六）无星级小区（3）

布吉街道：茂宝大厦（深圳市刚丽物业管理有限公司）

横岗街道：怡和山庄（深圳星河智善生活股份有限公司

深正分公司）

龙岗街道：新城花园（深圳市智阳物业管理有限公司）

三、下一步工作

（一）请各街道重视物业管理星级服务评价工作，将星级评价结果与物业服务日常监管相结合，积极发挥“五星级小区”“四星级小区”示范带头作用，组织辖区物业服务企业相互交流。同时加强对一星级、无星级小区的日常监督和指导，帮助物业服务企业对标星级评价标准，提升物业服务品质。

（二）请“五星级小区”及“四星级小区”物业服务企业珍惜荣誉、充分发挥模范带头作用，为提升龙岗区物业服务水平作出更大贡献。希望全区各物业服务企业向五星级小区”及“四星



级小区”看齐，学习和借鉴优秀服务经验，进一步改进和提升物业服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境，全力推动龙岗区物业服务水平再上新台阶。

三）为做好“五星级小区”及“四星级小区”项目负责人表彰工作，请各街道填写《物业项目负责人信息采集表》（见附件）于1月23日前报送我局。

附件：物业项目负责人信息采集表



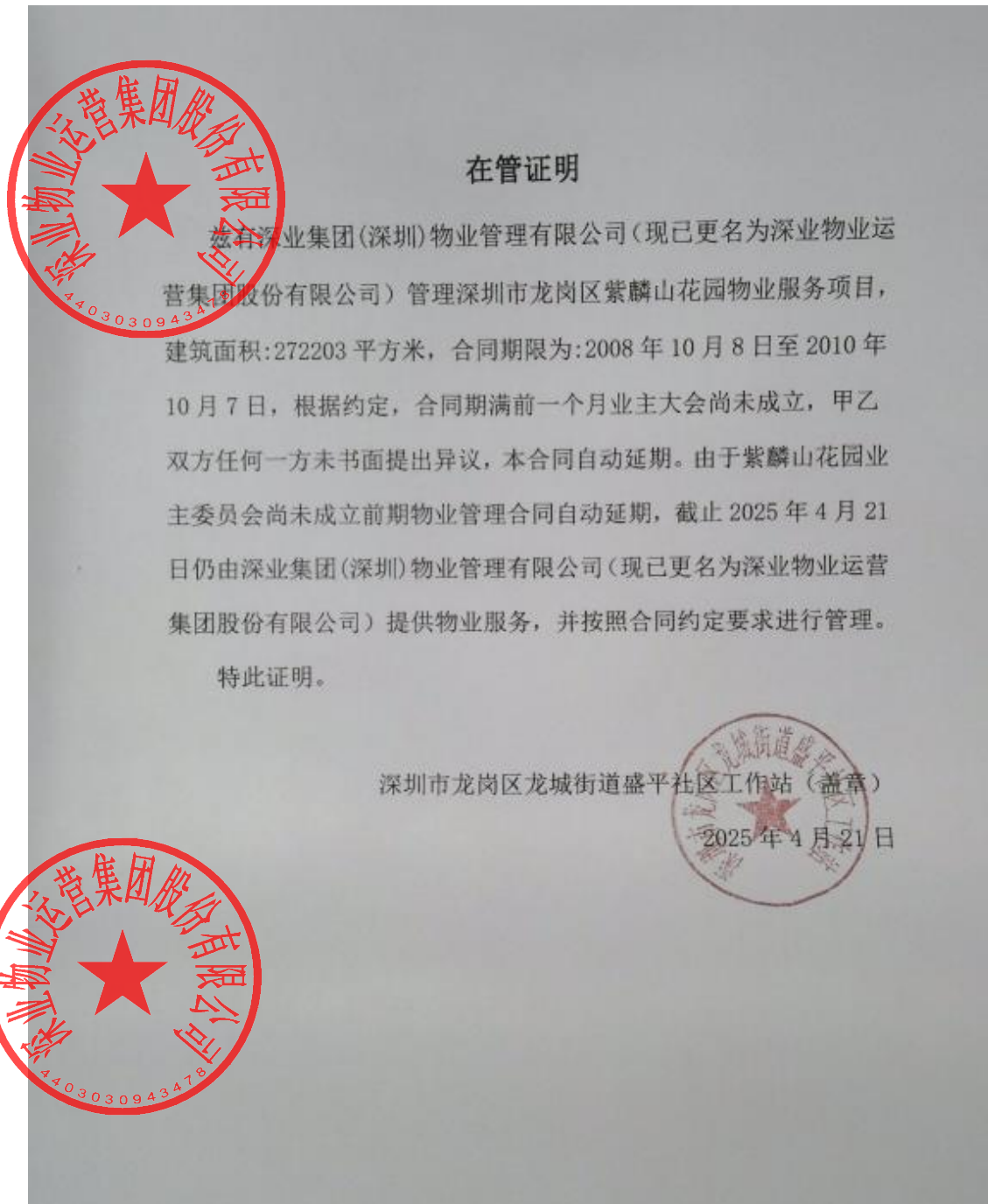
（联系人：刘婷；联系电话：28589870）



抄送：深圳市住房和建设局 深圳市物业行业协会。



紫麟山在管证明



紫麟山物业服务合同

2008.10.8 — 2010.10.9

①-2



深业·紫麟山花园前期物业服务合同

甲方：深业南方地产（集团）有限公司

法定代表人：汪永大

住所地：深圳市福田区泰然九路海松大厦 25 楼

邮编：518040

乙方：深业集团（深圳）物业管理有限公司

法定代表人：陈多

住所地：深圳市文锦中路深业大厦 5 楼

邮编：518001

资质等级：国家一级

证书编号：建物企（2003）045 号

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对深业·紫麟山花园提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况



第一条 物业基本情况：

物业名称：深业·紫麟山花园

物业类型：高尚住宅小区

座落位置：龙岗区龙城路西龙盛大道南（龙城北区荔枝园地段）

建筑面积：272203 平方米（具体数据以竣工后测绘面积为准）。

其中：



别墅建筑面积：54899 平方米

高层二区建筑面积：17050 平方米

高层山区建筑面积：195460 平方米

商业建筑面积：7962 平方米

配套公建面积：5183 平方米

地下建筑面积：62895 平方米

物业管理区域四至：

东至：龙城北路

南至：38 号路（规划建设）中）

西至：长兴路

北至：龙盛大道

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件四）；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；

共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

7、装饰装修管理服务；

8、物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、双方另行商定；

第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件五）。

第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费采用包干制的方式。物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

别墅物业：4.00 元/月·平方米；

高层 I 区物业：2.50 元/月·平方米；

高层 II 区物业：2.80 元/月·平方米；

商业物业：4.00 元/月·平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

(1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3) 物业管理区域清洁卫生费用；

(4) 物业管理区域绿化养护费用；

(5) 物业管理区域秩序维护费用；



- (6) 办公费用;
- (7) 物业管理企业固定资产折旧;
- (8) 物业管理区域的公众责任保险费用;
- (9) 法定税费;
- (10) 物业管理企业的利润;
- (11) 其它。

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

第七条 业主应于甲方通知交房之日起计交物业服务费用(物业服务资金)。纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售,或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业,其物业服务费用由甲乙双方每年结算一次。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)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交费约定,业主应及时书面告知乙方。

物业服务费用按月交纳,业主或物业使用人应在每月 10 日前履行交纳义务。

第四章 物业的经营与管理

第八条 停车场收费分别采取以下方式:

1. 停车场属于全体业主共有的露天车位,车位使用人应按 100 元/个·月的标准向乙方交纳停车服务费。
2. 室内停车场产权属于甲方所有,甲方将其委托乙方经营管理,业主和物业使用人有优先使用权,使用人应按室内车位 200 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。对于已使用的出租车位,乙方按政府规定的标准

收取租金，乙方按已出租的车位每月 100 元/个的标准留用管理费，余下部分归甲方。

3、室内停车场车位所有权或使用权由业主购置的部分，业主或车位使用人应按车位 60 元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

本合同涉及的机动车停放服务费的收费标准是按普通车库及现行的政府指导价约定。当政府指导价调整时，收费标准应作适当调整。

第九条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十条 本物业管理区域内的会所产权属甲方所有。

甲方将会所委托乙方经营管理的，会所的经营管理标准、方案及收费双方另协商。乙方可向使用会所的业主或物业使用人收取费用。

第十一条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方经营管理，实行自负盈亏。

第五章 物业的承接验收

第十二条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方参照国家有关规范标准对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十三条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1、参照国家有关规范标准双方查验确定；

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1、参照国家有关规范标准；

第十四条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，



乙方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十五条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 1、竣工总平面图。单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- 2、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、其他。

第十六条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章 物业的使用与维护

第十七条 业主大会（业主委员会）成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。



第十八条 乙方可采取规劝、停止服务、报告相关政府部门及采取法律手段等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十九条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本



物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十一条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十二条 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积_____平方米，位于_____。

第二十三条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章 专项维修资金

第二十四条 专项维修资金的缴存按深圳市房屋主管部门的规定。

第二十五条 专项维修资金的管理按深圳市房屋主管部门的规定。

第二十六条 专项维修资金的使用按深圳市房屋主管部门的规定。

第二十七条 专项维修资金的续筹按深圳市房屋主管部门的规定。



第八章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同第十二条、第十三条、第十四条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定



的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十九条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按法律规定的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按每日万分之四的标准向乙方支付违约金。

第三十一条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十二条 甲方违反本合同第十六条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十三条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

其他非乙方所能控制因素影响的。

第九章 其他事项

第三十四条 本合同期限为二年，自开发商与物业买受人约定入伙之日起计两年。但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十五条 本合同期满前一个月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十六条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

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

第三十八条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

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

第四十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十一条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第1种方式处理：



向仲裁委员会申请仲裁；
2. 向人民法院提起诉讼。

第四十五条 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人

法定代表人



2008年10月8日



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	有效日期至：2027 年 03 月 11 日
2	职业健康安全管理体系认证证书	有效日期至：2027 年 03 月 11 日
3	环境管理体系认证证书	有效日期至：2027 年 03 月 11 日
4	物业服务认证证书	有效日期至：2028 年 01 月 10 日
5	企业社会责任管理体系认证证书	有效日期至：2025 年 07 月 18 日
提供有效期内的企业认证情况。（不超过 5 项，按列表取前 5 项，超出部分不予计取）		
注：提供相关证书扫描件。		

(1) 质量管理体系认证证书；



证书号: 04124Q30094R2M



质量管理体系认证证书

附件

物业管理服务覆盖的场所

名称	地址
深业中心大厦	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦 31 楼
深业花园	深圳市福田区福中路 106 号
福田中学	深圳市福田区福田南路 98 号

此附件是具有相同证书号的质量管理体系认证证书不可分割部分, 随质量管理体系认证证书有效



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C041-M



华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

全国认证认可信息公共服务平台查询截图

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 / 证书详情

证书编号：04124Q30094R2M

证书状态：有效

发证日期：2024-03-12

获证日期：2018-08-23

证书到期日期：2027-03-11

发证次数：1

最近更新日期：2025-03-07

再认证次数：2

认证依据：质量管理体系认证 (ISO9001)

认证依据：GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

获证组织名称：深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618859546M

所在国别地区：中国 广东省

本证书体系覆盖人数：440

获证组织地址：住所：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业幸福广场A座1701；生产经营场所：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业幸福广场A座16、17楼

获证组织基本信息

发证机构名称：华测认证有限公司

机构编号：CNCA-R-2002-041

有效期：2030-12-10

机构状态：有效

网址：www.cb-cert.com/certification

地址：深圳市宝安区西乡街道三洲湾4号华测检测大楼8楼A区

业务范围：产品认证

农林（牧）渔：中药

加工食品、饮料和糖果

纺织品、服装和皮革制品

木材和木制品：纸浆、纸和纸制品、印刷品

化工产品

建材产品

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
2	监督审核	换证日期：2025-03-07；	2025-02-25 ~ 2025-02-28	郑汇魁 (2022-N IQMS-4027573, 审核员, 监督审核) 李翰伟 (2024-N IQMS-3085727, 审核员, 监督审核) 魏思盼 (2024-N IQMS-6065366, 审核员, 监督审核)	2025-03-07	
1	再认证审核	换证日期：2024-03-12；	2024-03-04 ~ 2024-03-08	郑汇魁 (2022-N IQMS-4027573, 审核员, 再认证二阶段) 李翰伟 (2021-N IQMS-2055727, 审核员, 再认证二阶段) 阮金福 (2021-N IQMS-2222446, 审核员, 再认证二阶段) 张卫东 (2021-N IQMS-2230910, 审核员, 再认证二阶段) 吴伟 (2022-N IQMS-4044699, 审核员, 再认证二阶段) 钟止水 (2023-N IQMS-1289209, 审核员, 再认证二阶段) 杨少军 (2023-N IQMS-3228797, 审核员, 再认证二阶段)	2024-03-14	

深业物业运营集团股份有限公司 4403030943478

国家认证认可标志

技术支持：北京中认信息技术有限公司 联系电话：010-56738810 服务邮箱：www.cca@ccat.com

京公网安备11010502033380号 京公网安备 11010502033380号

政府网站 找错

在线客服

(2) 职业健康安全体系认证证书;



证书号: 04124S30032R2M



职业健康安全管理体系认证证书

附件

物业管理服务覆盖的场所

名称	地址
深业中心大厦	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦 31 楼
深业花园	深圳市福田区福中路 106 号
福田中学	深圳市福田区福田南路 98 号

此附件是具有相同证书号的职业健康安全管理体系认证证书不可分割部分, 随职业健康安全管理体系认证证书有效

第一次监督
合格标志

第二次监督
合格标志



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C041-M



华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

全国认证认可信息公共服务平台查询截图

国家市场监督管理总局 全国认证认可信息公共服务平台 认云

当前位置：认证结果 / 证书详情

国家认证认可监督管理委员会公告第116号：《关于认证机构提供、数据真实性、准确性由认证机构负责，如有违规行为联系认证机构，如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书编号 04124S30032R2M

颁证日期 2024-03-12

获证日期 2018-08-23

监督次数 1

认证依据 中国职业健康安全管理体系认证 GB/T45001-2020/ISO45001:2018

证书状态 有效

证书到期日期 2027-03-11

信息更新日期 2025-03-07

再认证次数 2

获证组织名称 深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码 91440300618859546M

所在国家地区 中国 广东省

本证书体系覆盖人数 440

组织地址 住所：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701；生产经营场所：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼

证书使用的认证标识 CNAS

获证日期 2025-03-07

获证组织基本信息

发证机构信息

机构名称 华测认证有限公司

有效期 2030-12-10

网址 www.cf-cert.com/certification

地址 深圳市宝安区西乡街道三洲4号华测检测大楼8楼A区

业务范围 产品认证

农林（牧）渔：中药

加工食品、饮料和糖果

纺织品、服装和皮革制品

木材和木制品：纸浆、纸和纸制品、印刷品

化工产品

建材产品

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
2	监督审核	换证日期：2025-03-07；	2025-02-25 ~ 2025-02-28	郑文魁 (2023-N1OHSMS-4027573, 审核员, 监督审核) 陈慧敏 (2023-N1OHSMS-4065396, 审核员, 监督审核) 李超伟 (2024-N1OHSMS-3085727, 审核员, 监督审核)	2025-03-07	
1	再认证审核	换证日期：2024-03-12；	2024-03-04 ~ 2024-03-08	郑文魁 (2023-N1OHSMS-4027573, 审核员, 再认证二阶段) 张卫华 (2024-N1OHSMS-1230910, 审核员, 再认证二阶段) 李超伟 (2021-N1OHSMS-2085727, 审核员, 再认证二阶段) 陈全刚 (2021-N1OHSMS-222446, 审核员, 再认证二阶段) 姚少军 (2021-N1OHSMS-2228797, 审核员, 再认证二阶段) 姚伟 (2021-N1OHSMS-3044699, 审核员, 再认证二阶段) 钟永永 (2023-N1OHSMS-1285209, 审核员, 再认证二阶段)	2024-03-14	

国家认证认可标志

技术支持：北京中认信息技术有限公司 联系电话：010-56738810 服务邮箱：www.cna.com

备案ICP：粤ICP备250130号-3 京公网安备 11010502033380号

政府网站 找错

在线客服

(3) 环境管理体系认证证书;



证书号: 04124E30041R2M



环境管理体系认证证书

附件

物业管理服务覆盖的场所

名称	地址
深业中心大厦	深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦 31 楼
深业花园	深圳市福田区福中路 106 号
福田中学	深圳市福田区福田南路 98 号

此附件是具有相同证书号的环境管理体系认证证书不可分割部分, 随环境管理体系认证证书有效



华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道前进三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

全国认证认可信息公共服务平台查询截图

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 / 证书详情

证书编号：04124E30041R2M

证书状态：有效

发证日期：2024-03-12

证书到期日期：2027-03-11

获证日期：2018-08-23

获证日期：2025-03-07

监督次数：1

再认证次数：2

认证范围：物业管理服务认证

认证依据：GB/T24001-2016/ISO14001:2015

获证组织名称：深业物业运营集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618859546M

所在国别地区：中国 广东省

本证书体系覆盖人数：440

获证组织地址：住所：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701；生产经营场所：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区笋岗路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座16、17楼

获证组织基本信息

发证机构名称：华测认证有限公司

机构注册号：CNCA-R-2002-041

有效期：2030-12-10

机构状态：有效

网址：www.cb-cert.com/certification

地址：深圳市宝安区西乡街道三湾4号华测检测大楼8楼A区

业务范围：产品认证

农林（牧）渔：中药

加工食品、饮料和糖果

纺织品、服装和皮革制品

木材和木制品：纸浆、纸和纸制品、印刷品

化工产品

建材产品

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
2	监督审核	换证日期：2025-03-07；	2025-02-25 ~ 2025-02-28	郑志魁 (2022-NIEMS-4027573, 审核员, 监督审核) 姚思盼 (2022-NIEMS-4065366, 审核员, 监督审核) 李翰伟 (2024-NIEMS-3085727, 审核员, 监督审核)	2025-03-07	
1	再认证审核	换证日期：2024-03-12；	2024-03-04 ~ 2024-03-08	郑志魁 (2022-NIEMS-4027573, 审核员, 再认证二阶段) 李翰伟 (2021-NIEMS-3085727, 审核员, 再认证二阶段) 姚思盼 (2021-NIEMS-2228797, 审核员, 再认证二阶段) 阮全刚 (2022-NIEMS-2228446, 审核员, 再认证二阶段) 张卫东 (2022-NIEMS-2230910, 审核员, 再认证二阶段) 吴伟 (2022-NIEMS-4044899, 审核员, 再认证二阶段) 钟止水 (2023-NIEMS-1289209, 审核员, 再认证二阶段)	2024-03-14	

版权所有：国家市场监督管理总局 地址：北京市西城区马场街2号 邮编：100068

技术支持：北京中认网信息技术公司 联系电话：010-58738810 服务邮箱：service@cat.com

京ICP备09082630号-3 京公网安备 11010502020350号

政府网站 找错 在线咨询

(4) 物业服务认证证书;



(5) 企业社会责任管理体系认证证书;



表六：

6. 拟安排本项目团队成员综合实力情况表						
序号	在本项目中拟任职位	姓名	执业资格	职称	学历	近一个月社保证明
1	保安主管	刘平波	保安员、建（构）筑物消防员		本科	☒ 满足 ☐ 不满足
2	维修主管	刘永成	高级电工	电气工程师	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
3	清洁主管	李艳	高级清洁管理师		本科	☒ 满足 ☐ 不满足
4	绿化主管	吴莹		园林类高级工程师	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
5	客服主管	黄国花	高级物业管理师		专科	☒ 满足 ☐ 不满足

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

一、保安主管：刘平波

(1) 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘平波 社保证号：600774077 身份证号码：430622197701052317 页码：1
 单位名称：深业物业运营集团股份有限公司 单位编号：124007 货币单位：元

缴费年份	单位编号	基本养老保险		医疗保险				生育			工伤保险				失业保险	
		基数	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2020	124007	13645.0	2088.0	1091.6	2	13645	204.68	68.23	1	13645	68.23	13645	54.58	13645	109.16	27.29
2023	124007	13645.0	2088.0	1091.6	2	13645	204.68	68.23	1	13645	68.23	13645	54.58	13645	109.16	27.29
2025	124007	13645.0	2183.2	1091.6	2	13645	204.68	68.23	1	13645	68.23	13645	54.58	13645	109.16	27.29
合计			6359.2	3274.8			614.04	204.69			204.69		163.74		327.48	81.87

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（ 3391e86282bf0243 ）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 124007 单位名称 深业物业运营集团股份有限公司

深业物业运营集团股份有限公司
 社保费缴纳清单
 证明专用章



(2) 具有本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

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

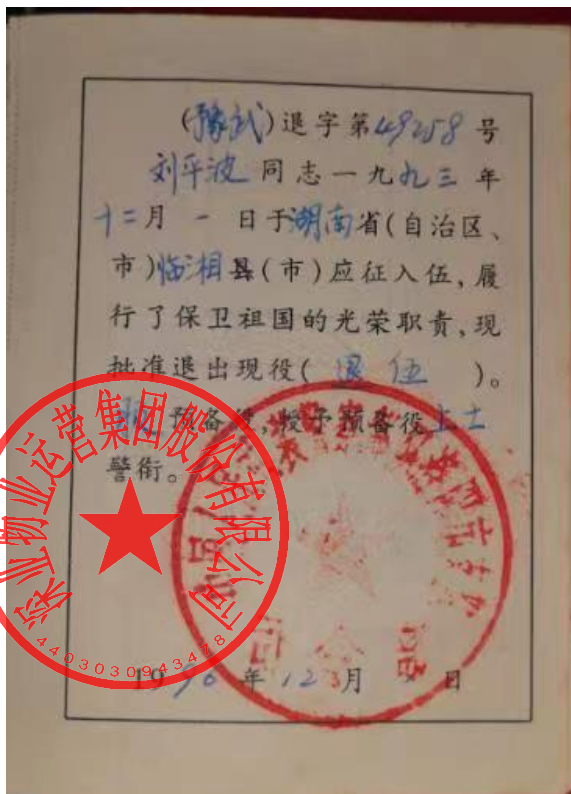
首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台

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: 刘平波	性别: 男	
	出生日期: 1977年01月05日	入学日期: 2018年03月01日	
	毕业(结)业日期: 2020年07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: 本科	毕业(结)业: 毕业		
校(院)长姓名: 荆德刚	证书编号: 511618202005835582		

(3) 具有退伍证





县(市)兵役机关登记盖章	是否服预备役
	1976年12月1日
	何时何因退出预备役
	已退
1997年1月30日	

现役警衔

专业名称 班长

专业号码



(4) 具有建（构）筑物消防员证书



ETIC 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

姓名

刘平波

性别

男

证件号码

430622197701052317

证书信息

职业资格	消防设施操作员(建(构)筑物消防员)	职业方向	
技能等级	四级/中级技能	证书编号	1736003026400088
鉴定中心	消防行业职业技能鉴定指导中心	发证机关	
发证日期	2017年11月23日	数据责任单位	消防行业职业技能鉴定指导中心

以上查询服务由消防行业职业技能鉴定指导中心提供
技能人才评价证书全国联网查询系统提供技术平台



政策指导单位: 人力资源和社会保障部职业能力建设司

网站声明

版权所有: 中国就业培训技术指导中心 人力资源和社会保障部职业技能鉴定中心

技术支持单位: 北京航天情报与信息研究所 电话支持: 010-84661145 网站标识码: bm15000011

京ICP备2021025080号-2 京公网安备11010502045509号



(5) 具有保安员证书





证书查询截图（长沙市保安协会公众号
<http://csbaxh.3589hn.cn/baquery>）

保安员查询结果

姓名: 刘平波

电话号码:

性别: 男

保安员证号: 湘012014002903

所属保安从业单位:

发证时间: 2014-06-19



(6) 物业管理师职业能力等级证书



证书查询 > 个人或企业查询 > 查询结果



您查询的证书编号S000143000000212379481,身份证号: 430622197701052317

查询结果如下:

[返回上一页](#)



(2) 具有本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

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

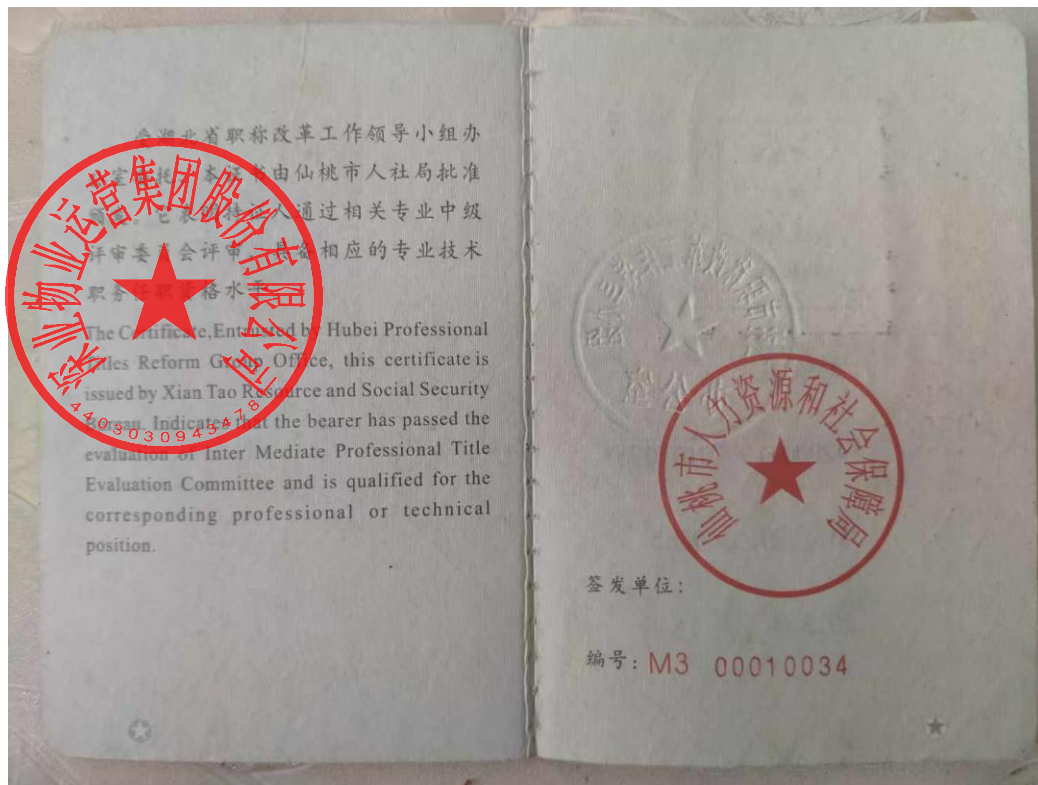
首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳

中国高等教育学历证书查询

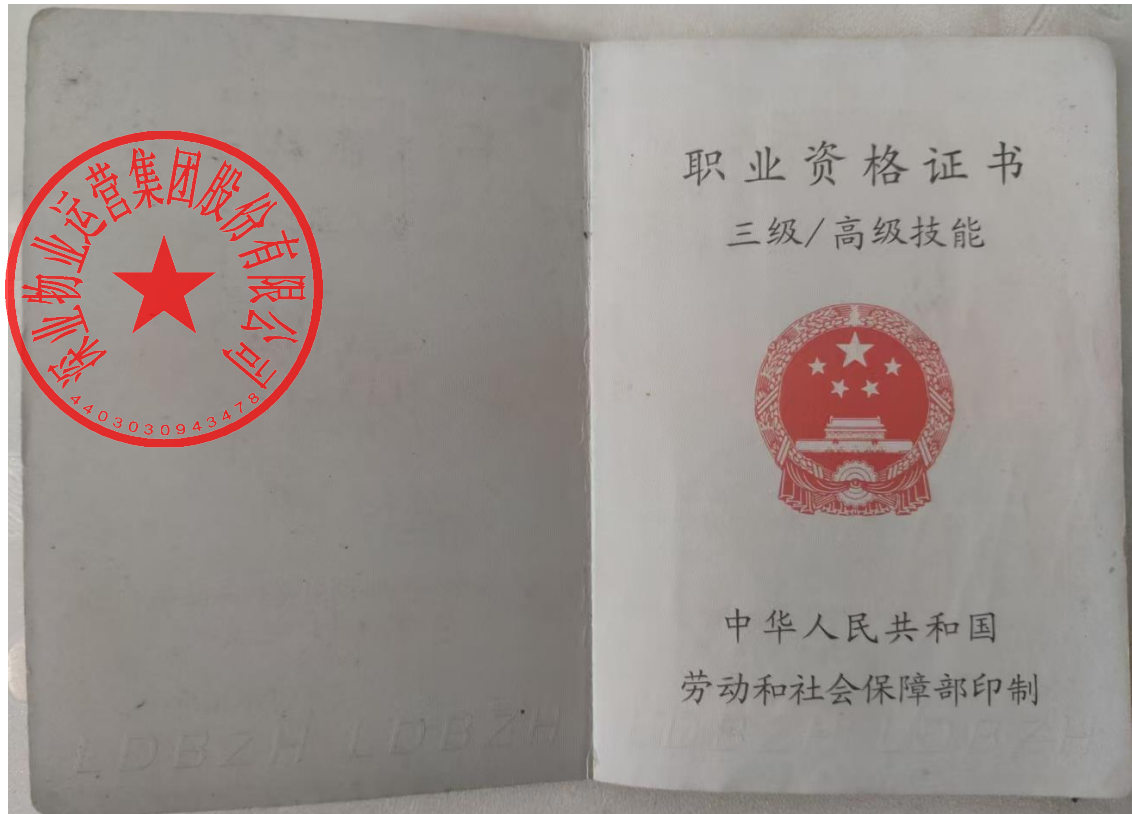
申请学历证书电子注册备案表

	姓名: 刘永成	性别: 男	
	出生日期: 1977年01月05日	入学日期: 2021年03月01日	
	毕业(结)业日期: 2023年07月01日	学校名称: 中国农业大学	
	专业: 电气工程及其自动化	学历类别: 网络教育	
	学制: 2.5	学习形式: 网络教育	
层次: 本科	毕业(结)业: 毕业		
校(院)长姓名: 孙其信	证书编号: 100197202305010330		

(3) 具有人力资源和社会保障局颁发的电气工程师职称。



(4) 具有人社部门颁发的高级维修电工职业资格





姓名 刘永成 性别 男	职业(工种) 电工
年 01 月 05 日	理论知识考核成绩 83.0
操作技能考核成绩 89.0	
评定成绩 良好	
证书编号 0417150000300035	
身份证号 429004197701050937	

职业技能鉴定(指导)中心(印)
2004年03月31日

OSTA 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	**成
性别	男
身份证号	*****0937

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	0417150000300035
鉴定中心		发证机关	
发证日期	2004年03月31日	数据责任单位	湖北省职业技能鉴定指导中心

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

政策指导单位: 人力资源和社会保障部职业能力建设司

网站声明

版权所有: 中国就业培训技术指导中心 人力资源和社会保障部职业技能鉴定中心

技术支持单位: 北京航天情报与信息研究所 电话支持: 010-84661145 网站标识码: bm15000011

京ICP备2021025080号-2 京公网安备11010502045509号



三、清洁主管：李艳

(1) 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李艳 社保证号：632653838 身份证号码：431102198911010089 页码：1
 参保单位名称：深业物业运营集团股份有限公司 单位编号：124007 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	个人交	基数	单位交	个人交	
2025	01	124007	11370.0	1932.9	909.6	1	11370	568.5	227.4	1	11370	56.85	11370	45.48	11370	90.96	22.74
2025	02	124007	11370.0	1932.9	909.6	1	11370	568.5	227.4	1	11370	56.85	11370	45.48	11370	90.96	22.74
2025	03	124007	11370.0	1932.9	909.6	1	11370	568.5	227.4	1	11370	56.85	11370	45.48	11370	90.96	22.74
合计			3398.7	2728.8	1705.5	682.2			170.55								

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（ 3391e86282be65fr ）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 124007 单位名称 深业物业运营集团股份有限公司



(3) 具有本科学历



12227216

No.01- 1101865489



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

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

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: 李艳	证件号码: 431102198911010089	
毕业日期: 2012年12月30日	学校名称: 湖南大学	
专业名称: 工业管理工程(独立本科)	学历类别: 高等教育自学考试	
层次: 本科		
证书编号: 65430107101036351		

声明

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

(4) 具有其他相关中级及以上证书



全国专业技术人员职业资格证书（证明）验证结果

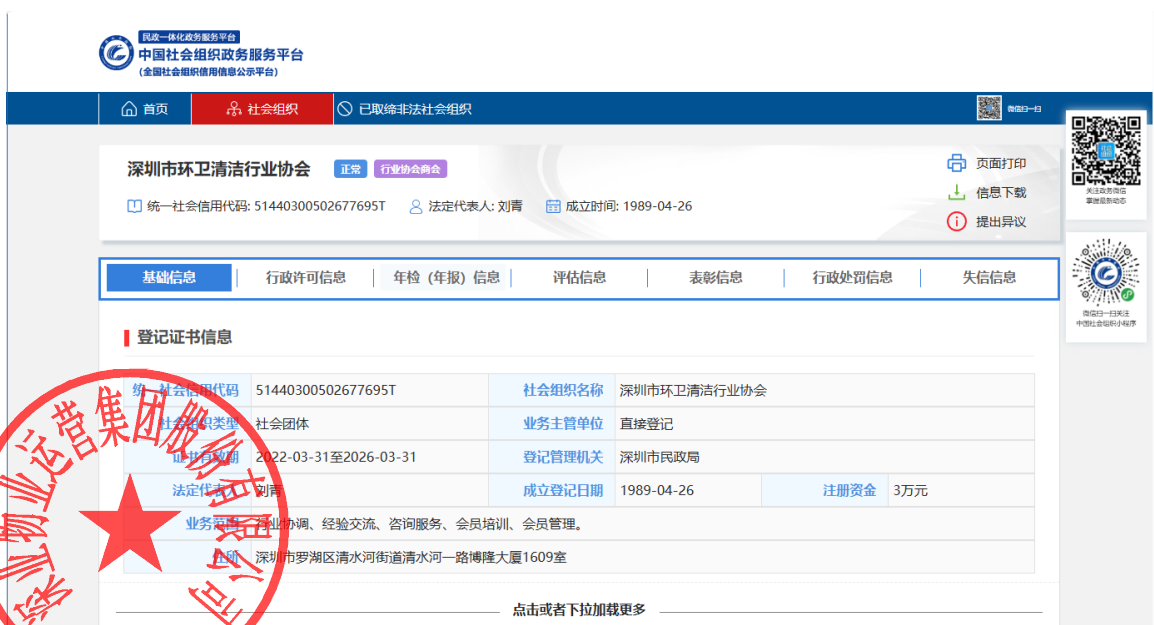
职业资格：会计专业技术资格
证书（证明）：会计专业技术资格
姓名：李艳
证件号码：431102198911010089
性别：女
出生年月：1989年11月
级别：中级
批准日期：2017年09月10日
管理号：11729026107423



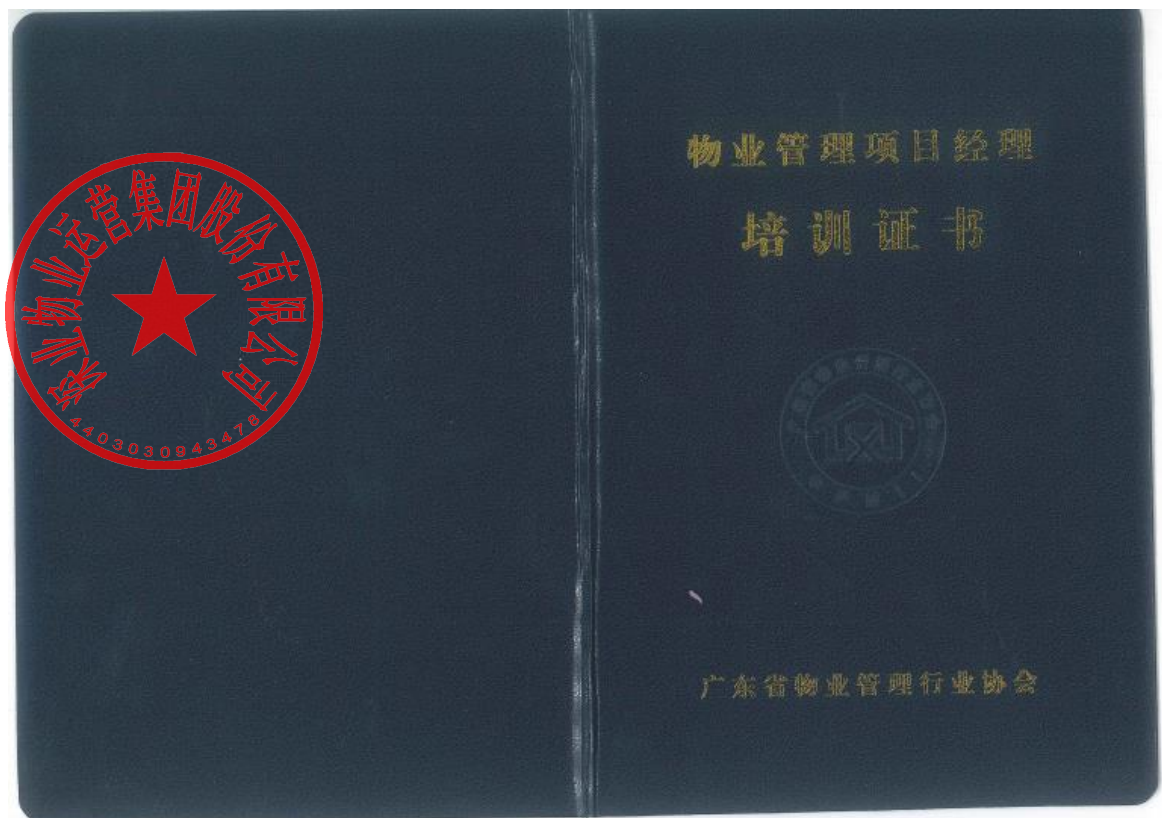
声明

1、未经证书持有人同意，不得将本材料用于违背持有人意愿之用途。

(5) 高级清洁管理师



(6) 物业管理项目经理



四、绿化主管：吴莹

(1) 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：吴莹 社保编号：610631233 身份证号：420123198308172023 页码：1
参保单位名称：深业运营集团股份有限公司 单位编号：124007 单位：元

缴费月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			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	个人交	基数	单位交	个人交	
2020年1月	124007	11109.0	455.55	888.72	1	11109	555.45	222.18	1	11109	55.55	11109	14.44	11109	88.87	22.22
2025年6月	124007	11109.0	455.53	888.72	1	11109	555.45	222.18	1	11109	55.55	11109	14.44	11109	88.87	22.22
2025年7月	124007	11109.0	455.53	888.72	1	11109	555.45	222.18	1	11109	55.55	11109	14.44	11109	88.87	22.22
合计			1366.59	2666.16			1666.35	666.54			166.65		133.32		266.61	66.66

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（ 3391e86282bf6e2g ）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 124007 单位名称 深业运营集团股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章
打印日期：2025年4月14日



(2) 具有本科学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

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

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

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：吴莹	性别：女	
	出生日期：1983年08月17日	入学日期：2002年09月01日	
	毕业(结)业日期：2006年06月30日	学校名称：中国地质大学(武汉)	
	专业：环境工程	学历类别：普通高等教育	
	学制：*	学习形式：普通全日制	
层次：本科	毕业(结)业：毕业		
校(院)长姓名：*	证书编号：104911200605001465		

(3) 具有人社部门颁发的中级园林绿化工程师证书



高级工程师职称







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 (无障碍)

通知公告 | 北京 | 深业物***公司 | 退出

全国人力资源和社会保障政务服务平台

民生为本 人才优先

用人单位服务 | 全国就业公共服务 | 办事指南 | 地方服务窗口

在线服务 > 全国职称评审信息查询 (试运行)

全国职称评审信息查询 (试运行)

姓名	吴*	证件类型	居民身份证 (户口簿)
证件号码	420*****92023	证书编号	2203001067543
职称系列	工程技术人才	职称名称和级别	工程技术人才_高级工程师-高级 (副高)
评审专业名称	园林	发证日期	20220521
评审机构	深圳市林业专业高级职称评审委员会	发证机构	深圳市人力资源和社会保障局

上一页 1 2 下一页

核验查询

* 姓名	吴莹	职称证书编号	请输入证书编号
* 有效证件类型	居民身份证 (户口簿)	* 有效证件号码	420123198308172023
* 验证码	xany 		

服务说明:
1.法人用户须经个人同意或授权后方可查询个人职称评审信息。
2.同一账号单日查询次数上限为50次。



(4) 具有应急管理部门颁发安全生产知识和管理能力考核合格证



五、客服主管：黄国花

(1) 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄国花 参保证号：633666890 身份证号：450332198810011842 页码：1
 参保单位名称：深业物业运营集团股份有限公司 单位编号：124007 打印单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2020	01	124007	9096.0	145.32	727.68	1	9096	454.8	181.92	1	9096	45.48	9096	36.38	9096	72.77	8.19
2020	02	124007	9096.0	145.32	727.68	1	9096	454.8	181.92	1	9096	45.48	9096	36.38	9096	72.77	8.19
2020	03	124007	9096.0	145.32	727.68	1	9096	454.8	181.92	1	9096	45.48	9096	36.38	9096	72.77	8.19
合计			2638.96	2183.04			1364.4	545.76			136.44					218.31	54.57

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（ 3391e86282bdf53u ）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 124007 单位名称 深业物业运营集团股份有限公司



(2) 具有大专学历证书



中国高等教育学生信息网(学信网)

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

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

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: 黄国花	性别: 女	
出生日期: 1988年10月01日	入学日期: 2014年09月01日	
毕业日期: 2017年01月08日	学校名称: 四川大学	
专业: 工商管理类(工商管理)	学历类别: 网络教育	
层次: 专科	学习形式: 网络教育	
校(院)长姓名: 谢和平	毕(结)业: 毕业	
证书编号: 106107201706001998		

声明

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

(3) 具有全国城建培训中心颁发的全国物业管理企业经理证



(4) 具有省级或以上物业管理协会颁发的物业管理师三级/高级工职业技能证书



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																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">证书信息</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>职业名称</td> <td>物业管理师</td> <td>工种名称</td> <td></td> </tr> <tr> <td>职业技能等级</td> <td>三级</td> <td>证书编号</td> <td>S000044009019233001370</td> </tr> <tr> <td>评价机构</td> <td>广东省物业管理行业协会</td> <td>发证机构</td> <td>广东省物业管理行业协会</td> </tr> <tr> <td>发证日期</td> <td>2023-11-23</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			证书信息				职业名称	物业管理师	工种名称		职业技能等级	三级	证书编号	S000044009019233001370	评价机构	广东省物业管理行业协会	发证机构	广东省物业管理行业协会	发证日期	2023-11-23		
证书信息																								
职业名称	物业管理师	工种名称																						
职业技能等级	三级	证书编号	S000044009019233001370																					
评价机构	广东省物业管理行业协会	发证机构	广东省物业管理行业协会																					
发证日期	2023-11-23																							
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																								

六、物业服务相关人员配置表（格式自拟）

序号	部门名称	岗位设置	人数
1	管理岗	项目经理	1
2	客服岗	事务助理	1
		管家（客服）	1
		财务	1
		小计	3
		3	机电部
机电技工	2		
小计	3		
4	安保部	安全主管	1
		秩序班长	2
		秩序维护员	8
		小计	11
5	环境部	环境主管	1
		保洁员	6
		绿化养护	1
		小计	8
合计			26

7. 承诺书（格式自拟）

承诺书

致 深圳市龙华区住房和建设局：

我司承诺，我司满足并提供以下内容：

1、投标人承诺按《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、投标人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括但不限于：

一、智能门禁系统：

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

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

二、智能停车系统：

功能：借助车牌识别及无感支付等技术，实现停车场智能化管理，提升停车效率。

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

三、智能监控系统：

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

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

四、智慧社区平台：

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

服务：提供缴费查询、报修申请、投诉建议、小区活动及邻里互助等便民服务。

五、综合信息管理系统：



功能：集成信息，全面管理小区各类数据，如房屋、业主及设备信息等。

作用：为高效决策提供可靠数据支持。



投标人：深业物业运营集团股份有限公司

日期：2025 年 4 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观城苑保障房项目物业管理服务招标文件，我方经考察项目现场，并已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求安全理解，我方自愿参加上述项目投标，现就有关事项向招标人郑重承诺如下：

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

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

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

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

4、若我方中标，将按本招标文件要求、在中标通知书发出后规定的时间内与贵单位（招标人）签署物业服务合同，并按照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：深业物业运营集团股份有限公司

法定代表人：

授权委托人：

郑凯旋

企业地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧

深业泰富广场 A 座 1701

邮编：518000

联系电话：0755-82200856

传真：0755-82204673

日 期：2025 年 4 月 21 日

