

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： 44039220250401001

投标人名称： 深圳市常安物业服务有限公司

投标人代表： 刘晓艳

投标日期： 2025 年 4 月 22 日

目录

1. 投标函
2. 投标报价一览表
3. 投标人情况介绍
4. 拟派本项目的负责人员简历表
5. 物业管理服务成本构成明细报价表
6. 企业业绩情况
7. 拟派项目负责人业绩情况
8. 企业荣誉情况
9. 管理服务项目（荣誉）情况
10. 企业认证情况
11. 拟安排本项目团队成员综合实力情况
12. 承诺书
13. 物业管理投标承诺书

1. 投标函

投标函

致 深圳市龙华区住房和建设局：

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

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

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

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

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

5. 如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，

并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

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

7. 如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

8. 我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

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

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称： 深圳市常安物业服务有限公司

法定代表人： 张武

授权委托人： 刘晓艳

单位地址： 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

邮编： 518052

联系电话： 0755-26398947

传真： 0755-86056183

日 期： 2025 年 4 月 22 日

2. 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）：深圳市常安物业服务有限公司

日 期：2025 年 4 月 22 日

3. 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	1995 年 4 月 21 日 440301103032714			
2	注册资本（万元）	1000			
3	经营场所	深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋 一、二层			
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	物业壹级资质			
2	批准企业	中华人民共和国住房和城乡建设部			
3	等级	壹级			
4	批准时间及编号	2013 年 11 月 25 日 （建）1050168			
5	有效期				
三	物业服务企业概况 （投标人应以其投 标报名的时间为时 点统计并填写相关 数据）	总人数	1012 人	中级职称人 员人数	26 人
		物业经理或物 业管理员（师）	266 人	管理人员	104 人
		固定资产		56.095659 万元	
		流动资金		4147.132221 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）				
		质量管理体系认证			提供扫描件
		环境管理体系认证			

1	认证体系	职业健康安全管理体系认证	
		能源管理体系认证	
		信息安全管理体系认证	
		培训管理体系认证	
		诚信管理体系认证	
		社会责任管理体系认证	
		生活垃圾分类服务能力评价认证	
		应急预案管理能力评价认证	

注：1、投标人须按要求填写好此表格，可按表格格式扩展。

(一) 营业执照



统一社会信用代码
91440300192335066L

营 业 执 照
(副 本)



名 称 深圳市常安物业服务服务有限公司

类 型 有限责任公司

成立日期 1995年04月21日

法定代表人 张武

住 所 深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层

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。

登 记 机 关


2019 年 10 月 12 日

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)

深圳市常安物业服务有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300192335066L
注册号:	440301103032714
商事主体名称:	深圳市常安物业服务有限公司
住所:	深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层
法定代表人:	张武
认缴注册资本(万元):	1000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	1995-04-21
营业期限:	永续经营
核准日期:	2023-11-15
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:	深圳市常安物业服务有限公司佳木斯分公司,深圳市常安物业服务有限公司翡翠阳光名苑物业服务中心,深圳市常安物业服务有限公司山海逸居物业服务中心,深圳市常安物业服务有限公司泰德分公司,深圳市常安物业服务有限公司众悦家园物业服务中心
备注:	

打印时间: 2025年04月14日17:8:45

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)

深圳市常安物业服务有限公司的许可经营信息

一般经营项目:	物业管理; 五金交电、日用百货、服装、农副产品、轮胎、文化用品的销售; 投资兴办实业(具体项目另行申报); 园林绿化; 花木销售; 清洁服务; 自有物业租赁; 家政服务; 电梯零配件的销售及其技术咨询房屋租赁; 发电机、水泵、配电设备、消防设备设施、停车场管理系统、中央空调系统的维护保养; 安防系统工程施工、维护保养; 老年服务; 信息咨询。(以上法律、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) 建筑装饰材料销售; 门窗销售; 五金产品零售; 电线、电缆经营; 保温材料销售; 机械零件、零部件销售; 建筑防水卷材产品销售; 建筑材料销售; 建筑用金属配件销售; 配电开关控制设备销售; 风机、风扇销售; 金属制品销售; 轻质建筑材料销售; 五金产品批发; 防腐材料销售; 阀门和旋塞销售; 建筑陶瓷制品销售; 日用百货销售; 日用杂品销售; 办公用品销售; 文具用品零售; 文具用品批发; 餐饮管理; 住房租赁; 会议及展览服务; 日用品销售; 家用电器销售; 家居用品销售; 针纺织品销售; 厨具卫具及日用杂品批发; 塑料制品销售; 工程管理服务; 园林绿化工程施工; 土石方工程施工; 金属门窗工程施工; 建筑工程机械与设备租赁; 染料销售; 专业设计服务; 涂料销售(不含危险化学品); 计算机软硬件及辅助设备零售; 计算机及办公设备维修; 办公设备租赁服务; 电子产品销售; 通讯设备修理; 通讯设备销售; 农村生活垃圾经营性服务; 办公服务; 图文设计制作; 纸制品销售; 打字复印; 洗车服务; 润滑油销售; 汽车装饰用品销售; 汽车零配件零售; 城乡市容管理; 城市绿化管理; 城市公园管理; 市政设施管理; 停车场服务; 环境卫生管理(不含环境质量监测, 污染源检查, 城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务); 环境保护监测; 白蚁防治服务; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 家政服务; 礼仪服务; 薪酬管理服务。(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: 机动车辆停放服务(分支机构执照另行申办); 电梯零配件的安装; 电梯的维修、保养; 餐饮服务; 建设工程施工; 施工专业作业; 建筑劳务分包; 建设工程设计; 建设工程勘察; 住宅室内装饰装修; 城市建筑垃圾处置(清运); 城市生活垃圾经营性服务; 建设工程监理; 认证服务。(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14日17:9:7

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

(二) 资质证书

中华人民共和国物业服务企业 资质证书 QUALIFICATION CERTIFICATE FOR PROPERTY MANAGEMENT ENTERPRISE IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA 中华人民共和国住房和城乡建设部制		<table border="1"> <tr> <td>企业名称</td> <td>深圳市常安物业服务有限公司</td> </tr> <tr> <td>法定代表人</td> <td>张武</td> </tr> <tr> <td>注册资本</td> <td>人民币壹仟万元整</td> </tr> <tr> <td>企业类型</td> <td>有限责任公司</td> </tr> <tr> <td>证书编号</td> <td>(建) 1050168</td> </tr> <tr> <td>资质等级</td> <td>壹级</td> </tr> </table>	企业名称	深圳市常安物业服务有限公司	法定代表人	张武	注册资本	人民币壹仟万元整	企业类型	有限责任公司	证书编号	(建) 1050168	资质等级	壹级
企业名称	深圳市常安物业服务有限公司													
法定代表人	张武													
注册资本	人民币壹仟万元整													
企业类型	有限责任公司													
证书编号	(建) 1050168													
资质等级	壹级													
发证机关 有效期:		 二〇一三年十一月二十日												

企业名称	深圳市常安物业服务有限公司			监督检查结论: 监督检查机关 年 月 日 监督检查结论: 监督检查机关 年 月 日 监督检查结论: 监督检查机关 年 月 日 监督检查结论: 监督检查机关 年 月 日
企业类型	有限责任公司	法定代表人	张武	
企业地址	深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层			
邮政编码	518052	电话	0755-26560510	
准予从事物业管理活动时间	1995年4月21日			
企业法人营业执照注册号	440301103032714			
注册资本	人民币壹仟万元整			
资质等级	壹级			
发证机关 有效期:				
 二〇一三年十一月二十日				

(三) 体系认证

(1) 质量管理体系认证



质量管理体系认证证书

NO: 2700023Q50130R2M

本证书证实以下机构

深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码: 91440300192335066L

注册地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

质量管理体系符合以下标准的要求:

GB/T19001-2016/ISO 9001:2015

通过认证的范围:

物业管理服务(覆盖范围见附件)

(本证书范围仅包括证书所列场所。若覆盖范围涉及行政许可前置审批、强制性认证的,仅涵盖许可资质、强制性认证证书范围内的产品及服务)

证书签发日期: 2023-09-11

本证书有效日期自 2023-09-11 日起至 2026-09-08

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效

第一次监审
合格标志

第二次监审
合格标志

本证书信息可在我公司网站 (WWW.hxdgj.org.cn) 和国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
公司地址: 深圳市龙华区观澜街道新田社区环观南路72-6号创客大厦1511室



董事长



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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则

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管总局。

证书信息

- 证书编号 2700023Q50130R2M

▪ 颁证日期 2023-09-11

▪ 初次获证日期 2017-09-15

▪ 监督次数 1

▪ 认证项目 质量管理体系认证 (ISO9001)

▪ 认证依据 GB/T19001-2016/ISO9001:2015

▪ 认证覆盖的业务范围 物业管理服务(覆盖范围见附件)

▪ 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 2026-09-08

▪ 信息上报日期 2024-09-14

▪ 再认证次数 1

▪ 证书附件下载 证书附件-常安物业.pdf

获证组织基本信息

- 组织名称 深圳市常安物业服务有限公司

▪ 所在国别地区 中国 广东省

▪ 组织地址 深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层
- 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192335066L

▪ 本证书体系覆盖人数 275

(2) 环境管理体系认证



环境管理体系认证证书

NO: 2700023E50131R2M

本证书证实以下机构

深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码: 91440300192335066L

注册地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

环境管理体系符合以下标准的要求:

GB/T24001-2016/ISO 14001:2015

通过认证的范围:

物业管理服务(覆盖范围见附件)

(本证书范围仅包括证书所列场所。若覆盖范围涉及行政许可前置审批、强制性认证的,仅涵盖许可资质、强制性认证证书范围内的产品及服务)

证书签发日期: 2023-09-11

本证书有效日期自 2023-09-11 日起至 2026-09-08

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效

第一次监审
合格标志

第二次监审
合格标志

本证书信息可在我公司网站 (WWW.hxdgj.org.cn) 和国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
公司地址: 深圳市龙华区观澜街道新田社区环观南路72-6号创客大厦1511室



董事长



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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

[首页](#) [认证结果](#) [从业机构](#) [从业人员](#) [认证规则](#)

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 | 2700023E50131R2M | ▪ 证书状态 | 有效 |
| ▪ 颁证日期 | 2023-09-11 | ▪ 证书到期日期 | 2026-09-08 |
| ▪ 初次获证日期 | 2017-09-15 | ▪ 信息上报日期 | 2024-09-14 |
| ▪ 监督次数 | 1 | ▪ 再认证次数 | 1 |
| ▪ 认证项目 | 环境管理体系认证 | | |
| ▪ 认证依据 | GB/T24001-2016/ISO14001:2015 | | |
| ▪ 认证覆盖的业务范围 | 物业管理服务(覆盖范围见附件) | | |
| ▪ 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 | 证书附件-常安物业.pdf |

获证组织基本信息

- | | | | |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|
| ▪ 组织名称 | 深圳市常安物业服务有限公司 | ▪ 统一社会信用代码/组织机构代码 | 91440300192335066L |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|

(3) 职业健康安全管理体系认证



职业健康安全管理体系认证证书

NO: 2700023S20132R2M

本证书证实以下机构

深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码: 91440300192335066L

注册地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

职业健康安全管理体系符合以下标准的要求:

GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

通过认证的范围:

物业管理服务(覆盖范围见附件)

(本证书范围仅包括证书所列场所。若覆盖范围涉及行政许可前置审批、强制性认证的,仅涵盖许可资质、强制性认证证书范围内的产品及服务)

证书签发日期: 2023-09-11

本证书有效日期自 2023-09-11 日起至 2026-09-08

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效

第一次监审
合格标志

第二次监审
合格标志

本证书信息可在我公司网站 (WWW.hxdgj.org.cn) 和国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
公司地址: 深圳市龙华区观澜街道新田社区环观南路72-6号创客大厦1511室



董事长





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

全国认证认可信息公共服务平台 

[首页](#) [认证结果](#) [从业机构](#) [从业人员](#) [认证规则](#)

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 | 2700023S20132R2M | ▪ 证书状态 | 有效 |
| ▪ 颁证日期 | 2023-09-11 | ▪ 证书到期日期 | 2026-09-08 |
| ▪ 初次获证日期 | 2017-09-15 | ▪ 信息上报日期 | 2024-09-14 |
| ▪ 监督次数 | 1 | ▪ 再认证次数 | 1 |
| ▪ 认证项目 | 中国职业健康安全管理体系认证 | | |
| ▪ 认证依据 | GB/T 45001-2020/ISO 45001: 2018 | | |
| ▪ 认证覆盖的业务范围 | 物业管理服务(覆盖范围见附件) | | |
| ▪ 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 | 证书附件-常安物业.pdf |

获证组织基本信息

- | | | | |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|
| ▪ 组织名称 | 深圳市常安物业服务有限公司 | ▪ 统一社会信用代码/组织机构代码 | 91440300192335066L |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|

(4) 能源管理体系认证





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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

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

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	2842023EN0024R0S	证书状态	有效
颁证日期	2023-08-22	证书到期日期	2026-08-21
初次获证日期	2023-08-22	信息上报日期	2024-11-11
监督次数	1	再认证次数	0
认证项目	能源管理体系认证		
认证依据	GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018		
认证覆盖的业务范围	物业管理服务所涉及的能源管理活动（综合能耗及能耗核算边界见附件）		
是否覆盖多场所	否		
认证覆盖的场所名称及地址	深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层		
证书使用的认可标识			
获证组织能源管理体系边界	位于深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层深圳市常安物业服务有限公司的办公过程所涉及的能源管理活动及深圳市南山区留仙大道1998号的“崇文花园”的物业管理服务所涉及的能源管理活动，包括照明系统、消防系统、电梯、弱电系统等		



获证组织基本信息

组织名称	深圳市常安物业服务有限公司	统一社会信用代码/组织机构代码	91440300192335066L
所在国别地区	中国 广东省	本证书体系覆盖人数	40

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows。



(5) 信息安全管理体认证





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 0350124IS30413R0S
- 颁证日期 2024-05-23
- 初次获证日期 2024-05-23
- 监督次数 0
- 认证项目 信息安全管理体系认证
- 认证依据 ISO/IEC 27001:2022《信息安全、网络安全和隐私保护 信息安全管理体系要求》
- 认证覆盖的业务范围 与物业管理服务相关的信息安全管理活动;《适用性声明》(版本号: V1.1)【边界: 办公场所: 广东省深圳市南山区桃园西路前海花园二期46栋一、二层; 物业场所: 深圳市常安物业服务有限公司南山区卫生监督所物业服务中心(深圳市南山区留仙大道1298号)】***
- 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 CNAS
- 证书状态 有效
- 证书到期日期 2027-05-22
- 信息上报日期 2024-05-27
- 再认证次数 0
- 证书附件下载



获证组织基本信息

- 组织名称 深圳市常安物业服务有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192335066L



(6) 培训管理体系认证

培训管理体系认证证书

证书号: HQ2022PX0002R0M

兹证明

深圳市常安物业服务有限公司

(统一社会信用代码: 91440300192335066L)

地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层, 邮编: 518052)

经评审, 培训管理体系符合
GB/T19025-2023/ISO 10015:2019 标准规定的要求

范围: 物业管理服务

初次发证日期: 2022 年 06 月 30 日

本次发证日期: 2024 年 06 月 30 日

有效期至: 2025 年 06 月 29 日



签发人:

认证机构: 华起检测认证有限公司



本证书自有效期起始日期后每年度进行监督审核, 审核通过后发放年度监督报告后方可有效, 其信息通过扫描上方二维码或登录本机构网站查询; 本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

网址: www.hqjcrz.com.cn 电话: 0551-66559001

地址: 安徽省合肥市蜀山区金寨路155号黄金广场6幢27层2713



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 HQ2022PX0002R0M
- 颁证日期 2024-06-17
- 初次获证日期 2022-06-30
- 监督次数 2
- 认证项目 所有未列明的其他管理体系认证
- 认证依据 GB/T19025-2023/ISO 10015:2019
- 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
- 证书使用的认可标识
- 换证日期 2024-06-17
- 证书状态 有效
- 证书到期日期 2025-06-29
- 信息上报日期 2024-06-18
- 再认证次数 0
- 证书附件下载

获证组织基本信息

- 组织名称 深圳市常安物业服务服务有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192335066L

(7) 诚信管理体系认证

诚信管理体系认证证书

证书号: HQ2022CX0012R0M

兹证明

深圳市常安物业服务有限公司

(统一社会信用代码: 91440300192335066L)

地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层, 邮编: 518052)

经评审, 诚信管理体系符合
GB/T 31950-2023 标准规定的要求

范围: 物业管理服务

初次发证日期: 2022 年 11 月 28 日

本次发证日期: 2023 年 11 月 21 日

有效期至: 2025 年 11 月 27 日



签发人: 

认证机构: 华起检测认证有限公司



本证书自有效期起始日期后每年度进行监督审核, 审核通过后发放年度监督报告后方可有效, 其信息通过扫描上方二维码或登录本机构网站查询; 本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

网址: www.hqjcrz.com.cn 电话: 0551-66559001

地址: 安徽省合肥市蜀山区金寨路155号黄金广场6幢27层2713



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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则 数据

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管总局。

证书信息

- 证书编号

HQ2022CX0012R0M
- 颁证日期

2023-11-21
- 初次获证日期

2022-11-28
- 监督次数

2
- 认证项目

所有未列明的其他管理体系认证
- 认证依据

GB/T 31950-2023
- 认证覆盖的业务范围

物业管理服务
- 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

2025-11-27
- 信息上报日期

2024-11-22
- 再认证次数

0
- 证书附件下载

获证组织基本信息

- 组织名称

深圳市常安物业服务有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码

91440300192335066L

(8) 社会责任管理体系认证

社会责任管理体系认证证书

证书号: HQ2022SA0017R0M

兹证明

深圳市常安物业服务有限公司

(统一社会信用代码: 91440300192335066L)

地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层, 邮编: 518052)

经评审, 社会责任管理体系符合
SA 8000: 2014 标准规定的要求

范围: 物业管理服务

发证日期: 2022 年 11 月 28 日

有效期至: 2025 年 11 月 27 日



签发人:

认证机构: 华起检测认证有限公司



本证书自有效期起始日期后每年度进行监督审核, 审核通过后发放年度监督报告后方可有效, 其信息通过扫描上方二维码或登录本机构网站查询; 本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

网址: www.hqjcrz.com.cn 电话: 0551-66559001

地址: 安徽省合肥市蜀山区金寨路155号黄金广场6幢27层2713



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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则

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管总局。

证书信息

- 证书编号 HQ2022SA0017R0M
- 证书状态 有效
- 颁证日期 2022-11-28
- 证书到期日期 2025-11-27
- 初次获证日期 2022-11-28
- 信息上报日期 2024-11-22
- 监督次数 2
- 再认证次数 0
- 认证项目 企业社会责任管理体系认证
- 认证依据 SA 8000: 2014
- 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
- 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 深圳市常安物业服务有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192335066L

(9) 生活垃圾分类服务能力评价认证





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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则 数据统

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管总局。

证书信息

- 证书编号 MDO-24-SCHWC-0001-R0-M
- 颁证日期 2024-09-23
- 初次获证日期 2024-09-23
- 监督次数 0
- 认证项目 所有未列明的其他管理体系认证
- 认证依据 GB/T 19095-2019&CTS MDO/001-2024
- 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 广东省深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层
- 证书使用的认可标识
- 证书状态 有效
- 证书到期日期 2027-09-22
- 信息上报日期 2024-09-23
- 再认证次数 0
- 证书附件下载

获证组织基本信息

- 组织名称 深圳市常安物业服务有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192335066L

(10) 应急预案管理能力评价认证





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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则 数据统计

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 MDO-24-EPMCES-0003-R0-M
- 证书状态 有效
- 颁证日期 2024-09-23
- 证书到期日期 2027-09-22
- 初次获证日期 2024-09-23
- 信息上报日期 2024-09-23
- 监督次数 0
- 再认证次数 0
- 认证项目 所有未列明的其他管理体系认证
- 认证依据 GB/T 37228-2018/ISO 22320:2011
- 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 广东省深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层
- 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 深圳市常安物业服务有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192335066L

4. 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	孔凡泉	性别	男	年龄	55 岁
职务	项目负责人	职称	中级	学历	本科
参加工作时间	2002 年	从事本职业年限			23 年
资格证书编号	009914629	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	
2014. 7-今	崇文花园	549613. 18		优	

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。

毕业证

 (无院校钢印无效)	学员 <u>孔凡泉</u>，性别 <u>男</u>，一 九七〇 年十二月 一 日出生，于 一九九四年七月至一九九八年七月 在本院（校）<u>部队政治工作</u> 专 业 学习，修完四年制大学 本科教学计划规定的全部课程，成绩 合格，准予毕业。 院（校）长：<u>郭锡林</u> 政 委：<u>尹智涛</u> 院（校）名：<u>中国人民解放军空军雷达学院</u> 一九九八年七月 一 日 证书编号：0009382 院校编号：<u>980603</u>
--	--

职称证

	出生年月: 1970.12
姓 名: 孔凡泉	专业名称: 建筑
	资格名称: 工程师
性 别: 男	批准时间: 2011.10.30
证书编号: B0002011322359	批准单位: 黄石市人力资源和社会保障局
发证日期: 2011.11.09	批准文号: 黄人社职审[2011]50号
	评审组织: 黄石市工程技术中级专业技术 职务任职资格评审委员会

项目经理执业证书

本证为获准执行物业管理
项目经理职务的证件。持证人
执行职务时，请有关单位、个
人予以协助。

广东省物业管理行业协会

广东省物业管理项目经理

执业证书



广东省物业管理行业协会

服务单位: 深圳市常安物业服务有限公司

执业项目: _____



发证单位：广东省物业管理行业协会

发证日期：二〇一九年十一月十八日



持证人: 孔凡泉 性别: 男

出生日期: 1970-12-01 民族: 汉族

身份证号: 420983197012019551

证书编号: 一十 009914629

培 训 记 录

孔凡泉 同志于二〇一九 年
十月十二日至二〇一九年十一月三日
完成物业管理项目经理执业技能
培训，经考核成绩合格。



专 家 意 见

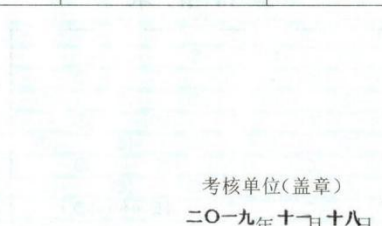
经专家小组集体考评认定：
孔凡泉同志可担任物业管理项
目经理职务。

专家签名：



八 一 一 二 〇 二
____年__月__日

培 训 成 绩

序 号	课 程 名 称	学 时	考 核 形 式	成 绩
0001	项目管理实操技能		考试课	85
0002	物业管理知识技能		考试课	98
				

优秀项目经理荣誉

荣誉证书

孔凡泉同志：

鉴于您在物业管理工作中的突出表现，根据《深圳市物业管理优秀项目经理评选暂行办法》规定，授予深圳市物业管理四星优秀项目经理称号，特颁发此荣誉奖章。

编号：XHB00071

深圳市物业管理行业协会

2019年1月

物业服务评价信息截图

https://zj.sz.gov.cn/ztfw/wyqr/fwpj/index.html 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 繁体版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业服务评价信息查询 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	孔凡泉						
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
1	孔凡泉	深圳市常安物业服务有限...	崇文花园,南方科技...	75.35	3004/5520	AAA	查看

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 繁体版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业服务评价信息查询 返回主题

返回

孔凡泉
在管物业项目：2 个

基础信息得分
72.35
含基础分20分

项目负责人各指标计分情况

序号	物业项目	物业合同备案情况(10分)	安全检查完成率(15分)	共有资金开户情况(15分)	信息公开率(20分)	满意度得分
1	崇文花园	已备案	100.00%	未开户	12.50%	77.30(
2	南方科技大学教 育集团 (南山) 实验一小	已备案	100.00%	-	100%(应公开数为0)	77.30(
合计	-	100.00%	100.00%	0.00%	12.50%	77

激活
转到

5. 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	162671.00
2	行政管理费用	800.00
3	物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（含物业共用部位水、电费）	18600.00
4	环境清洁卫生费用	7500.00
5	绿化养护费用	1200.00
6	公共秩序维护费用	900.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	10844.00
8	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	3800.00
9	必要的社区文化、体育活动费用	1000.00
10	经业主同意的其他费用	9580.81
每月合计	216895.81 元	
全年合计	2602749.72 元	

物业管理服务支出构成明细（参考文本）

1.1 人工费用（单位：元/月，下同）：162671.00

2.1 行政管理费用：800

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：1600

（2）消防系统：4200

（3）供配电及发电系统：2200

（4）其他：10600

合计：18600.00

4.1 环境清洁卫生费用：7500.00

5.1 绿化养护费用：1200

6.1 公共秩序维护费用：900

7.1 管理设备分摊及固定资产折旧费：10844.00

8.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用：3800

9.1 必要的社区文化、体育活动费用：1000

10.1 经业主同意的其他费用：9580.81

1.1 至 10.1 项总计为 216895.81 元/月，全年物业服务服务支出（成本）总计为 2602749.72 元；

注：（1）以上所列费用不含房屋及设备中、大修支出。

（2）投标人应简要说明物业服务费的测算依据。

据此，测算的本项目物业服务费标准为： 2.8 （元/平方米•月）。

6. 企业业绩情况

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	南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业服务	549613.18	业主入住之日（2014 年）算-今 提供 2024 年 5 月在管证明
2	深圳市南山区前海花园物业服务	278817.91	2021.11.01-2026.10.31
3	深圳市南山区丽雅苑物业服务	90927.90	2022.8.6-2027.8.5
4	山海逸居物业服务	49254.18	2024.5.1-2025.4.30
5	深圳市南山区桂苑小区物业服务	16800	2024.1.16-2029.1.15
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）投标人自认为最具代表性的在管住宅类物业管理业绩。（不超过 5 项，按列表取前 5 项，超出部分不予计取） 1、证明材料：提供在管业绩合同（合同已过期的须另行提供业主或相关主管部门出具的在管证明）扫描件。 2、时间以合同签订日期或合同限期或在管证明签署日期为准。			

（一）崇文花园前期物业服务

崇文花园物业在管证明

崇文花园为南山区政府开发建设的南科大与深圳新校区拆迁安置商住综合小区，坐落于深圳市南山区留仙大道北面，学苑大道南边，东临塘岭路，西临塘朗村。小区楼栋总数为 23 栋，其中住宅 19 栋（公寓 8 栋，大户型 11 栋），文体活动中心 1 栋，小学 1 栋，幼儿园 1 栋，小区总共占地面积 177610 平方米，建筑面积 549613.18 平方米，其中住宅 307441.79 平方米，总计户数 4448 户。崇文花园小区于 2013 年 12 月份竣工验收，2014 年 6 月份起小区住户开始入伙进驻，接管验收之日起小区物业管理工作由深圳市常安物业服务有限公司负责开展，截止 2024 年 5 月崇文花园小区现在的物业管理工作仍然由深圳市常安物业服务有限公司负责，物业在管情况属实。

特此证明！



合同备案回执

编号：2014034

深圳市常安物业服务有限公司：

你司报南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业服务合同收悉。经核实，材料齐全，现予备案。（合同期限：自业主入住之日起算，期限不低于2年。项目建筑面积：549613.18 m²）

南山区住房和城乡建设局物业监管科

2014年07月09日



常安物业
CHANGAN PROPERTY MANAGEMENT

心服务 心感动

合同编号：

**南科大和深大新校区拆迁安置项目
商住综合区（崇文花园）**

前期物业服务合同



二〇一四年五月

南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区 （崇文花园）前期物业服务合同

甲方一：南山区住房和城乡建设局（简称区住建局）

地址：南山区政府办公大楼三楼

局长：保长汉

联系电话：26669299

甲方二：深圳市福光实业股份有限公司（简称福光公司）

地址：深圳市南山区桃源福光村福光大厦二楼A座

法定代表人：谢旭洪

联系电话：86180521

乙方：深圳市常安物业服务有限公司（简称常安物业）

地址：南山区桃园西路前海花园46栋1-2层

法定代表人：张武

联系电话：86056990

在甲方通过公开招标确定乙方为南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业管理单位的前提下，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《深圳经济特区物业管理条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用、协商一致的基础上，就深圳市南山区南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业服务相关事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

1、物业项目名称：南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）。

2、物业项目地点：西丽学苑路以南，留仙大道以北。

3、物业项目概况：总占地面积 177610.45 平方米，总建筑面积 549613.18 平方米，计容积率建筑面积 417972.18 平方米，不计容积率面积 131641.00 平方米。其中，住宅 307441.79 平方米，商业 16410.05 平方米，办公楼（写字楼）61038.00 平方米，幼儿园 2600 平方米、小学 10300 平方米；住宅共 4448 套；地面车位 349 个，地下车位 2973；本项目建筑容积率为 3.38，建筑覆盖率为 22.2%，绿化率为 30%。

4、南山区住建局物业：（1）住宅房产 100300 平方米；（2）其他政府物业有小学 10300 平方米，幼儿园 2600 平方米，社康中心 938 平方米，社区工作站 1259 平方米，文体中心 3400 平方米，4#写字楼办公部分 51327 平方米，4#写字楼商业部分 6000 平方米。

以上各类物业面积最终以规土委竣工查丈报告为准。

物业类型：集住宅、商业、办公及学校、幼儿园等为一体商住综合区。

第二条 物业服务事项

1、配合甲方完成该项目的物业竣工验收和业主入住等相关工作。

2、房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

3、房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、加压供水设备、供配电系统、供气系统、楼内消防设施设备、电梯、给供水设备等)的维修、养护和管理。

4、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场等）的维修、养护和管理。

5、本物业服务区域内的属配套服务设施（商业网点、社区文体中心、社区健康服务中心等）的维修、养护和管理。

6、清洁服务，包括房屋共用部位、公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

7、公共绿地养护和管理。

8、交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

9、配合和协助当地公安机关进行公共区域的秩序维护、安全防范和消防管理工作（不含业主用户人身、财产保险保管责任）。

10、按照法律、法规、规章和《管理规约》的有关规定对业主用户的装修进行管理。

11、组织社区文化活动。

12、物业及物业管理档案、资料的管理。

13、法规和政策规定由物业服务公司提供的其它物业服务事项。

第三条 合同期限

本合同为前期物业服务合同，期限不低于2年，自业主入住之日起算。有关业主委员会与业主大会选聘了物业服务企业，签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。



第四条 甲方的权利和义务

- 1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。
- 2、委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施。
- 3、本项目物业服务用房应不少于 782 平方米，由区住建局提供，物业服务用房应当具备正常使用功能，由乙方无偿使用。
- 4、本项目正式入伙前的前期物业管理费用（包括人工费、物业服务用房装修费、清洁开荒费、设施设备物资采购费等）由区住建局承担，乙方负责做好相关费用预算，报区住建局审定，在正式入伙后两个月内办理支付手续。
- 5、负责协调、处理、解决工程遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 6、按照有关规定交纳、使用和续筹物业专项维修资金。
- 7、本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、用户资料等）由区住建局依法向福光公司和常安物业分别移交一套，并妥善保管。
- 8、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。
- 9、协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
- 10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
- 11、法规政策规定由甲方承担的其他责任和义务。

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，自主开展各项管理经营活动，不得



损害甲方和业主的合法权益，获取不当利益。

2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业服务的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同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、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、共用设施设备的维修、更新和改造。

4、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业服务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。

5、接受甲方的监督、指导，及时向甲方、业主、用户通报本物业区域内有关物业服务的重大事项。

6、每季度向全体业主张榜公布一次物业服务费用收支情况，至少每半年向全体业主公布一次物业专项维修资金收支情况。

7、不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备和场地，并不得擅自改变其使用功能，如确需在本物业服务区域内临时占用、挖掘道路、场地，改扩建完善配套项目，应按规定办理相关手续，制定施工方案，施工完成及时恢复。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。

8、建立物业管理档案和业主档案，依照相关规定严格档案管理制度和保密制度。

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

10、本物业区域共用部位、配套设施的相关管理经营。

11、遵守安全生产的有关规定，制定物业服务区域内安全防范应急预案，主要包括火灾紧急处理预案、易燃气体泄露应急处理预案、跑水及漏水应急处理预案、电梯故障突发性事件应急预案、治安突发事件应急预案、突发性自然灾害（台风、暴雨）应急预案、传染病疫情突发性事件应急预案等，报主管部门备案，并严格执行各应急预案。

12、乙方依法退出该项目时，应当依照相关法律、法规规定的要求，向业主委员会移交物业相关资料和业主相关资料，并配合依法选聘的物业服务企业接管。

第六条 服务标准

各服务项目均需达到乙方在该项目投标文件中所承诺的标准。在符合政府规定的条件下，在入住以后两年内达到深圳市物业管理优秀小区标准，三年内达到广东省物业管理优秀小区标准，四年内达到全国物业管理优秀小区标准。

第七条 物业服务费用

1、物业服务费的计费方式采取包干制。物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

- (1) 高层住宅物业服务费按每月每平方米 2.5 元收取；
- (2) 商业物业服务费按每月每平方米 5.0 元收取；
- (3) 办公写字楼物业服务费按每月每平方米 10 元收取；
- (4) 其他物业（专指社区配套幼儿园、学校）服务费按每月每平方米 4.0 元收取
- (5) 物业服务费按月收取，于每月 15 日前收取本月物业服务费；
- (6) 物业专项维修资金的缴纳标准按照市政府的相关规定执行。

2、业主或物业使用人应于入伙之日起交纳物业服务费用。因业主或建设单位原因而空置的物业，其物业服务费用由业主或建设单位全额交纳。

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。

3、停车场收费执行政府有关标准，车主应按车库车位 250 元/个·月，露天车位 110 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方可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。

4、本物业管理区域内的共用部位、配套设施（如社区活动中心、活动室及其他经营项目）的经营收益纳入物业服务费。

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

6、乙方可以根据业主的委托提供物业专有部分和专有设施设备维修保养，及其他特约服务，服务费由相关业主承担。

7、本物业服务区域内物业专项维修资金的收集、使用、管理、续筹按照市政府的相关规定执行。

8、下列项目支出应列入物业服务支出：

- （1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （3）清洁卫生费用；
- （4）绿化养护费用；
- （5）公共秩序维护费用；
- （6）物业共用部位水、电费用；



- (7) 用于物业管理的固定资产折旧及办公费用；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备的保险费用及公众责任保险费用；
- (9) 必要的社区文化、体育活动费用；
- (10) 经业主同意的其他费用。

第八条 物业的承接验收

1、乙方在配合甲方对该物业项目进行竣工验收的同时，对供电、供水、道路等公建配套设施、设备进行承接验收。

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

3、经查验符合要求的，甲乙双方签订物业承接验收确认书。物业承接验收确认书壹式肆份，区住建局、福光公司、常安物业及施工单位各执壹份，具有同等法律效力。

4、乙方承接物业时，甲方协同施工单位应向乙方提供并移交下列物业资料：

- (1) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (2) 共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (4) 物业管理所必需的其他资料。

5、建设单位交付使用的物业应当符合国家规定的验收标准，并依法承担物业保修期限和保修范围内的保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协

议。

第九条 违约责任

1、甲方违反本合同约定，造成乙方未能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赔偿。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，甲方应承担相应的违约责任。

2、乙方违反本合同约定，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赔偿。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，乙方应承担相应的违约责任。

3、以下情形乙方不承担责任：

（1）因不可抗力导致物业服务中断的；

（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，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

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

（5）法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

第十条 其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。补充协议的内容与本合同内容有不符的应以补充协议为准。

2、本合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业服务合同

- 3、本合同之附件均为合同有效组成部分，与合同具有同等效力。
- 4、本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。
- 5、本合同履行期间，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。
- 6、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成的，可向人民法院提起诉讼。
- 7、本合同壹式陆份，区住建局、福光公司及物业管理主管部门(备案)各执一份、常安物业执叁份，具有同等法律效力。
- 8、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

合同附件一：《深圳市常安物业服务有限公司南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业管理投标文件》

合同附件二：《深圳市南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业管理招标中标通知书》

合同附件三：移交资料清单



甲方一签章：

法人代表：

日期：



甲方二签章：

法人代表：

日期：



乙方签章：

法人代表：

日期：



(二) 深圳市南山区前海花园物业服务

深圳市南山区住房和城乡建设局

物业服务合同备案回执

回执编号：202154

深圳市常安物业服务有限公司：

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

一、合同双方主体

委托方（甲方）：深圳市南山区前海花园第七届业主委员会

受托方（物业公司）：深圳市常安物业服务有限公司

二、项目基本情况

物业类型：住宅； 建筑面积：278817.91 m²；

宗地号：T201-306

三、合同服务期限

2021年11月1日起至2026年10月31日止

四、重要已收材料

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

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

深圳市南山区住房和城乡建设局

2021年11月15日



合同编号： 号

深圳市南山区前海花园 物业服务合同

甲方:深圳市南山区前海花园业主大会
乙方:深圳市常安物业服务有限公司

二〇二一年十月

深圳市南山区前海花园物业服务合同

第一章 合同主体

甲方：深圳市南山区前海花园业主大会

统一社会信用代码：

业主委员会主任：朱鼎炜

通信地址：深圳市南山区桃园路 268 号前海花园二期 29 栋一层

联系电话：0755-26076577

邮政编码：518052

乙方：深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码：91440300192335066L

法定代表人：张武

联系电话：86056098

委托代理人：廖育红

联系电话：0755-26532836

通信地址：深圳市南山区桃园路 288 号前海花园三期 46 栋一、二层

邮政编码：518052

根据《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“《条例》”）等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市南山区南头街道桃园路 268、288 号前海花园项目（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: 深圳市南山区桃源西路前海花园（一、二、三期）;

类型: 多层; 高层住宅小区;

坐落位置: 深圳市南山区桃园西路 268 号;

占地面积: 129, 199. 70 平方米;

建筑面积: 278, 817. 91 平方米;

住宅套数: 2662 套。

区域四至

东至: 深圳市南山区前海路;

南至: 深圳市南山区桃园西路;

西至: 深圳市南山区月亮湾大道;

北至: 南山区前星路。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1: 规划平面图和附件 2:

《物业构成明细》。

第二条 物业管理用房

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

物业服务办公用房建筑面积为 210 平方米, 位于 29 栋首层和 42 栋首层;

业主委员会办公用房建筑面积为 28 平方米, 位于 29 栋首层;

物业管理设施设备用房建筑面积为 1016 平方米, 位于 11 栋、23 栋、32 栋及 36 至 50 栋, 具体情况详见合同附件 2: 《物业构成明细》。

第三条 物业管理区域内信息的公示

（一）需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

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

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

（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3月31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. 乙方应每季度次月的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. 乙方应每季度次月的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，张贴时间不少于1个月。物业专项维修资金使用账目公布前由物业管理公司送交业

主委员会核查备存。

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、共用设备及设施的日常维护、运行（详见合同附件3：《物业共有部分、共用设施设备明细》）。

1. 房屋共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位包括：房屋基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等；

2. 共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。共用设施设备包括：电梯、供配电设施、给排水设施、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公共车场（库）门禁监控、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物和构筑物等；

3. 本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理。包括会所、商业网点、自行车棚（房）、垃圾房等；

4. 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备的年度维修养护方案并予以实施；

5. 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应

急事件或急迫性维修的具体内容。

(二) 公共环境绿化服务。

1. 负责公共绿化的浇水、除草、施肥、修剪、补苗及病虫害防治；
2. 负责编制绿化的年度养护方案并予以实施。

(三) 公共清洁卫生服务。

1. 房屋共用部位、公共场所的清洁、消杀；
2. 垃圾的收集、清运，配合有关部门做好垃圾分类工作。

(四) 公共秩序维护。

1. 协助做好维护秩序，对车辆（包括自行车、电单车）停放进行管理；
2. 协助做好安全防范工作。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；

3. 消防服务，包括公共区域消防设施的维护，建立消防管理制度；

(五) 装饰装修管理服务。

1. 负责装饰装修备案登记、巡查管理；
2. 负责装修动火作业审批及监管。

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

(七) 业主、物业使用人档案资料管理。

(八) 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。

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

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

(十二) 物业使用禁止性行为的管理。

对物业区域内违反有关治安、环保、宠物管理、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) 组织开展社区文化体育和便民服务经营活动。

(十四) 按照法律、法规和国家政策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) 乙方按照合同附件4《深圳市物业管理示范、优秀住宅小区标准及评分细则》) 服务标准提供物业服务，并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

(二) 甲、乙双方每年委托第三方评估公司对前海花园当年物业管理服务进行业主满意度评价。

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

乙方如更换项目负责人，应当及时告知业主委员会并按照《条例》规定予以公示。

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

第四章 物业服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- (一) 共有物业收益;
- (二) 物业专项维修资金;
- (三) 物业管理费;
- (四) 停车服务费;
- (五) 业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定缴纳的分摊费用;
- (六) 其他合法收入。

第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用业主共有资金共管账户。

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

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

(三) 未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

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

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域的业主共有资金可用于下列支出：

- (一) 业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用；

(二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出;

(三) 乙方为本物业管理区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(四) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用;

(五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用;

(七) 共有物业水、电费;

(八) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用;

(九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧;

(十) 法定税费;

(十一) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付, 具体标准如下:

[多层不带电梯住宅]: 1.00 元/平方米/月;

[多层带电梯住宅]: 2.00 元/平方米/月;

[高层住宅]: 2.60 元/平方米/月;

[多层住宅区商业物业]: 2.50 元/平方米/月;

[高层住宅区商业物业]: 3.50 元/平方米/月。

本合同期内, 物业管理费收费标准按照政府公布的最新指导标准或政府公布的物价涨跌幅度, 经双方协商后通过业主大会会议表决进行调整。

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月 10 日前向业主共有资金共管账户支付物业管理费。

(二) 业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费, 逾期不支

付物业管理费的，甲、乙双方应积极督促，甲方可要求该业主按照每日万分之五标准支付违约金。

(三)乙方有权对欠费期超过3个月的业主向甲方进行报备并在前海花园内公示；对欠费期超过一年以上的业主，可提起诉讼进行追讨，败诉的业主除补缴纳物业管理费外，还应承担乙方合理的诉讼费用（包括律师费）。该违约金系业主共有资金，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十一条 停车位（库）的管理服务及相关费用

(一)本物业管理区域停车服务费按照地面停车每月每车110元，室内停车每月每车250元的标准进行收取。

(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。

(三)本物业管理区域停车服务费收费标准调整通过业主大会会议表决决定（详见本合同附件5）。

第十二条 共有物业收益

(一) 共有物业、共用设施设备经营业务收入

1. 利用共有物业、共用设施设备进行经营，所得收益依法属于全体业主共有。

2. 经业主大会决议通过后，乙方可利用共有物业、共用设施设备开展经营业务。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议，则该协议需报业主委员会审核批准方可签订，且应将该协议副本原件交由甲方保管。

(二) 共有物业经营收益管理

乙方按照业主大会决议利用共有物业、共用设施设备开展经营业务的，在扣除乙方共有物业经营收入40%的管理服务成本后，所得收益应存入业主大会共有资金账户。该资金可用于本物业区域设施设备重大维修改造、重大活动或用于补充物业专项维修资金，由业主委员会讨论后，提交业主

大会表决通过。使用本项共有物业收益用于共有物业设施设备维修、更新和改造,支出费用在5万元以内项目可由业主大会授权业主委员会直接审核确认。

第十三条 物业服务费的提取标准和方式

本项目物业管理服务收费采用包干制,乙方按本合同约定收取的物业管理费、停车服务费等费用用于本合同第八条的约定或业主大会决议的支出,如有不足由乙方承担,结余由乙方享有。

第十四条 物业专项维修资金管理

(一)前海花园物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。首期归集的专项维修资金依照政府有关规定交存建账。

(二)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。前海花园日常收取的专项维修资金执行政府规定的收费标准,多层每平方米0.15元/月,高层每平方米0.25元/月,随物业管理服务费一起由乙方直接向业主收取,存入专项维修资金账户中。

(三)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,使用时应按《深圳市物业专项维修资金管理规定》办理相关手续。

(四)本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的,由业主委员会进行催缴,乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。业主拖欠物业专项维修资金的,由乙方按照拖欠物业管理费的规定办法进行处理。

(五)本合同第八条约定的属于业主共有资金支出范围的,不得使用物业专项维修资金支出。

(六)甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十五条 相关专营单位服务项目收费

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

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

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

第十六条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由建设单位承担。

(二) 保修期满后则由全体业主承担，费用从物业专项维修资金中予以列支。

第十七条 共有物业、共用设施设备保险费用

本物业管理区域内共有物业、共用设施设备财产具体投保的保险险种为公众责任险，并由乙方代办，保险费用从业主共有资金的物业管理费中支出。

第十八条 业主特约服务收费

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

第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方的权利义务

- (一) 审核乙方制定的年度工作计划和预算方案，并监督实施。
- (二) 对乙方物业服务有知情、建议、监督等权利。
- (三) 审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情况。
- (四) 不得要求乙方提供物业服务内容以外的无偿服务，不得干涉乙方依法或依本合同约定内容所进行的日常管理和经营活动。
- (五) 应在甲、乙双方签订合同后 5 日内，提供符合办公要求的物业服务办公用房，供乙方无偿使用。
- (六) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。
- (七) 本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾的产生量，促进资源节约。
- (八) 配合乙方实施物业服务活动，协助处理非乙方原因而产生的各种矛盾和纠纷，协助乙方做好物业管理、宣传教育及文化活动。
- (九) 为乙方履行物业管理安全生产管理职责提供场所，保障乙方在本物业管理区域内开展安全生产管理工作的支出。并且，就乙方关于本物业管理区域内安全的报告事项应及时做出响应和处置。
- (十) 对乙方的管理活动实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，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认定，有权终止合同。
- (十一) 委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴措施。

(十二) 按照有关规定归集、交纳、使用和续筹物业专项维修资金。

(十三) 聘任业主委员会执行秘书，其津贴从物业管理费中支付。

(十四) 业主委员会自律承诺：

1. 业主委员会全体成员应同物业服务公司加强沟通，相互尊重，不得利用监督权以权谋私，不得在本小区管理队伍中安插亲友。

2. 业主委员会全体成员不得免交、少交物业服务费和停车费，不得无理干涉物业服务公司的正常经营；不得煽动业主不交物业服务费。

3. 业主委员会不得从事与物业管理服务监督无关的经营活动。

4. 业主委员会应按政府规定进行换届选举，并制定《管理规约》，对全体业主产生约束效力。

(十五) 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。

第二十条 乙方权利义务

(一) 根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定，制订物业服务方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业管理费、特约服务费用、停车费、共有物业经营收入（电梯广告、快递柜场地租赁、小区出入口大门广告）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，经甲乙、方双议定后由乙方负责实施。

(三) 结合本物业管理区域的实际情况，制定年度费用的预算方案，经甲乙、方双议定后由乙方负责实施，并根据实施情况编制决算报告。

(四) 可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是，不得将本物业管理区

域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同相关约定,并对专业机构的服务行为承担连带责任。

(五) 妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料,及时记载有关变更信息。妥善保管业主、物业使用人的档案信息,不得擅自向第三方提供或以任何方式泄露该信息。本合同终止时,乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务账目等资料。

(六) 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。

(七) 对业主、物业使用人违反本物业管理区域管理规约等物业管理制度的行为,采取告知、劝说和建议等方式督促业主、物业使用人改正。

(八) 不得擅自占用共有物业、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。

(九) 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。

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

(十一) 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。除收取装修保证金外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

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

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

(十三)乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在适当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。

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

(十五)乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾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管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和建设部门备案。

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

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

(十七)接受政府物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，

并接受甲方和业主的监督。

(十八) 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并存入共管账户，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。

(十九) 组织、开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

(二十) 不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有专门合同约定的除外)。

第二十一条 突发事件处理

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

第六章 合同时效

第二十二条 合同期限

(一) 本合同期限为 5 年，自 2021 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止。

(二) 经甲、乙双方协商一致，可解除本合同，并及时办理交接手续。

(三) 乙方应当在办理交接至退出前，维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

第二十三条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- (一) 业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；
- (二) 物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；
- (三) 物业承接查验资料；

(四) 提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料;

(五) 利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料;

(六) 其他应当移交的资金、资料和物品。

第二十四条 接管前处理

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

第二十五条 合同的终止

(一) 前海花园物业管理服务合同到期后, 如双方决定不再续签合同, 乙方退出时应提前 10 日按政府、行业法律、法规的有关规定, 填报固定资产、办公、设备、资料等交接清单, 送业主委员会审核。小区物业管理财务账目, 应于合同终止后的 10 日之内, 送交业主委员会审核。

(二) 乙方愿意续签合同, 应在合同到期前 60 日, 书面通知业主委员会, 由业主委员会于合同到期前 30 日组织召开业主大会进行表决确认。表决结果同意由乙方继续管理的达到法定比例的, 由业主委员会直接与乙方续签合同; 表决结果不同意由乙方继续管理的业主达到法定比例的, 原合同到期后自行终止, 由业主委员会另行招聘物业管理服务公司。

(三) 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。

(四) 合同到期后业主大会聘请新的物业公司, 新老物业管理公司的交接过渡期最长为一个月, 原物业管理公司应提供过渡期物业管理服务; 一个月过渡期满后, 必须按规定进行交接、撤离。

第二十六条 终止后处理

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

(二) 甲、乙双方应相互配合, 做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任及免责约定

第二十七条 甲方违约责任

(一) 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, 乙方可解除合同并依法向甲方主张违约金; 造成损失的, 乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

(二) 甲方如有采取不正当竞争手段致使乙方丧失管理权, 或造成对方经济损失的, 应当承担全部责任。

第二十八条 乙方违约责任

(一) 乙方违反本合同义务, 或不能完成本合同约定的服务内容和标准的, 甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改, 乙方逾期未完成整改的, 甲方可解除合同并依法向乙方主张违约金。乙方违约行为给业主造成损失的, 有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。

(二) 乙方未按法律、法规的规定向甲方或甲方指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品, 或拒不退出物业管理区域的, 则按照有关法律规定标准向甲方支付违约金。

(三) 乙方如有采取不正当竞争手段取得管理权, 或造成甲方经济损失的, 应当承担全部责任。

(四) 本条违约金均系业主共有资金, 应纳入业主共有资金统一管理, 违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十九条 提前解约责任

(一) 除本合同第六章规定的合同终止情形外,双方均不得提前解除本合同,否则无过错方可依法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账户。

第三十条 乙方免责条款

下列情形之一的,乙方不承担违约责任:

(一) 由于甲方、业主、物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

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

(三) 因维修保养物业共同部位、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。

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,可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

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 33 页，一式 叁 份，甲、乙双方各执 壹 份，区住房和城乡建设部门备案 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。

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

甲方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

朱鼎坤

2021年10月12日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

王彬

2021年10月12日

(三) 深圳市南山区丽雅苑物业服务

深圳市南山区住房和城乡建设局

物业服务合同备案回执

回执编号: 2022063

深圳市常安物业服务有限公司:

你司提交的丽雅苑物业服务合同备案资料收悉, 经核实, 资料齐全, 现予备案, 并将有关事项告知如下:

一、合同双方主体

委托方(甲方): 广东省深圳市南山区丽雅苑业主大会

受托方(物业公司): 深圳市常安物业服务有限公司

二、项目基本情况

物业类型: 住宅、商业; 建筑面积: 90927.9 m²;

宗地号: T504-0063

三、合同服务期限

2022年8月6日起至2027年8月5日止

四、重要已收材料

1、(前期)物业服务合同副本 2、安全防范应急预案

3、临时管理规约(前期物业合同备案需提供)

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

深圳市南山区住房和城乡建设局

2022年9月12日



合同编号： 号

深圳市南山区丽雅苑 物业服务合同

甲方：深圳市南山区丽雅苑业主大会
乙方：深圳市常安物业服务有限公司

二〇二二年八月

深圳市南山区丽雅苑物业服务合同

第一章 合同主体

甲方：深圳市南山区丽雅苑业主大会

统一社会信用代码：

业主委员会主任：廖少辉

通信地址：深圳市南山区西丽同发路2号丽雅苑业委会办公室

联系电话：15999535066

邮政编码：518052

乙方：深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码：91440300192335066L

法定代表人：张武

联系电话：86056098

委托代理人：陈景东

联系电话：0755-86565982

通信地址：深圳市南山区桃园路288号前海花园三期46栋一、二层

邮政编码：518052

根据《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“《条例》”）等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市南山区西丽街道同发路2号丽雅苑项目（以下称“本物业管理区域”）的物业服务事宜，协商一致订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称：深圳市南山区同发路丽雅苑；

类型：高层住宅小区；

坐落位置：深圳市南山区西丽同发路2号；

占地面积：20000.5 方米；

建筑面积：90927.90 平方米；

住宅套数：640 套。

区域四至

东至：深圳市南山区西丽石鼓路；

南至：深圳市南山区西丽留仙路；

西至：深圳市南山区西丽同发路；

北至：南山区西丽同沙路。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件1规划平面图和附件2《物业构成明细》。

第二条 物业管理用房

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

物业服务办公用房建筑面积为 210 平方米，位于4栋201B室；

业主委员会办公用房建筑面积为 20 平方米，位于4栋202B；

物业管理设施设备用房建筑面积为 580 平方米，位于7栋负二层、6栋负一层、5栋负一层、1栋负一层、2栋负一层、3栋负一层，具体情况详见合同附件2《物业构成明细》。

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五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3月31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. 乙方应每季度次月的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. 乙方应每季度次月的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，张贴时间不少于1个月。物业专项维修资金使用账目公布前由物业管理公司送交业

主委员会核查备存。

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、共用设备及设施的日常维护、运行（详见合同附件3《物业共有部分、共用设施设备明细》）。

1. 房屋共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位包括：房屋基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等；

2. 共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。共用设施设备包括：电梯、供配电设施、给排水设施、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公共车场（库）门禁监控、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物和构筑物等；

3. 本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理。包括会所、商业网点、自行车棚（房）、垃圾房等；

4. 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备的年度维修养护方案并予以实施；

5. 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应

急事件或紧迫性维修的具体内容。

（二）公共环境绿化服务。

1. 负责公共绿化的浇水、除草、施肥、修剪、补苗及病虫害防治；
2. 负责编制绿化的年度养护方案并予以实施。

（三）公共清洁卫生服务。

1. 房屋共用部位、公共场所的清洁、消杀；
2. 垃圾的收集、清运，配合有关部门做好垃圾分类工作。

（四）公共秩序维护。

1. 协助做好维护秩序，对车辆（包括自行车、电单车）停放进行管理；
2. 协助做好安全防范工作。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；
3. 消防服务，包括公共区域消防设施的维护，建立消防管理制度；

（五）装饰装修管理服务。

1. 负责装饰装修备案登记、巡查管理；
2. 负责装修动火作业审批及监管。

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

（七）业主、物业使用人档案资料管理。

（八）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。

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

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

(十二) 物业使用禁止性行为的管理。

对物业区域内违反有关治安、环保、宠物管理、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) 组织开展社区文化体育和便民服务经营活动。

(十四) 按照法律、法规和国家政策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) 乙方按照合同附件4《深圳市物业管理示范、优秀住宅小区标准及评分细则》) 服务标准提供物业服务，并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

(二) 甲、乙双方每年委托第三方评估公司对丽雅苑当年物业管理服务进行业主满意度评价。

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

乙方如更换项目负责人，应当及时告知业主委员会并按照《条例》规定予以公示。

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

第四章 物业服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- (一) 共有物业收益;
- (二) 物业专项维修资金;
- (三) 物业管理费;
- (四) 停车服务费;
- (五) 业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定缴纳的分摊费用;
- (六) 其他合法收入。

第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用业主共有资金共管账户。

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

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

(三) 未经业主大会决定或者授权, 任何单位和个人不得使用业主共有资金。

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

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外, 本物业管理区域的业主共有资金可用于下列支出:

- (一) 业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用;

(二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出;

(三) 乙方为本物业管理区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(四) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用;

(五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用;

(七) 共有物业水、电费;

(八) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用;

(九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧;

(十) 法定税费;

(十一) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付, 具体标准如下:

[高层住宅]: 2.59 元/平方米/月;

[高层住宅区商业物业]: 5.50 元/平方米/月。

本合同期内, 物业管理费收费标准按照政府公布的最新指导标准或政府公布的物价涨跌幅度, 经双方协商后通过业主大会会议表决进行调整。

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月 10 日 前向乙方支付物业管理费。

(二) 业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费, 逾期不支付物业管理费的, 甲、乙双方应积极督促, 甲方可要求该业主按照 每日万分之五 标准支付违约金。

(三) 乙方有权对欠费期超过 3 个月的业主向甲方进行报备并在丽雅苑内公示; 对欠费期超过一年以上的业主, 可提起诉讼进行追讨, 败诉的

业主除补缴纳物业管理费外,还应承担乙方合理的诉讼费用(包括律师费)。
该违约金系业主共有资金,违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十一条 停车位(库)的管理服务及相关费用

(一)本物业管理区域停车服务费按照室内停车每月每车 250 元的标准进行收取,临时停车按照公示的标准收取停车服务费。

(二)业主对机动车车辆停放有保管要求的,可与乙方另行约定。

(三)本物业管理区域停车服务费收费标准调整通过业主大会会议表决决定(详见本合同附件 5)。

第十二条 共有物业收益

(一) 共有物业、共用设施设备经营业务收入

1. 利用共有物业、共用设施设备进行经营,所得收益依法属于全体业主共有。

2. 经业主大会决议通过后,乙方可利用共有物业、共用设施设备开展经营业务。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议,则该协议需报业主委员会审核批准方可签订,且应将该协议副本原件交由甲方保管。

(二) 共有物业经营收益管理

乙方按照业主大会决议利用共有物业、共用设施设备开展经营业务的,在扣除乙方共有物业经营收入 40%的管理服务成本后,所得收益应存入业主大会共有资金账户。该资金可用于本物业区域设施设备重大维修改造、重大活动或用于补充物业专项维修资金,由业主委员会讨论后,提交业主大会表决通过。使用本项共有物业收益用于共有物业设施设备维修、更新和改造,支出费用在 5 万元以内的项目可由业主大会授权业主委员会直接审核确认。

第十三条 物业服务费的提取标准和方式

本项目物业管理服务收费采用包干制，乙方按本合同约定收取的物业管理费、停车服务费等费用用于本合同第八条的约定或业主大会决议的支出，如有不足由乙方承担，结余由乙方享有。

第十四条 物业专项维修资金管理

(一) 丽雅苑物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。首期归集的专项维修资金依照政府有关规定交存建账。

(二) 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。丽雅苑日常收取的专项维修资金执行政府规定的收费标准，高层每平方米 0.25 元/月，随物业管理费一起由乙方直接向业主收取，存入专项维修资金账户中。

(三) 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，使用时应按《深圳市物业专项维修资金管理规定》办理相关手续。

(四) 本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的，由业主委员会进行催缴，乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。业主拖欠物业专项维修资金的，由乙方按照拖欠物业管理费的规定办法进行处理。

(五) 本合同第八条约定的属于业主共有资金支出范围的，不得使用物业专项维修资金支出。

(六) 甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十五条 相关专营单位服务项目收费

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

(二) 乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位委托

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

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

第十六条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

（一）保修期内的，费用由建设单位承担。

（二）保修期满后则由全体业主承担，费用从物业专项维修资金中予以列支。

第十七条 共有物业、共用设施设备保险费用

本物业管理区域内共有物业、共用设施设备财产具体投保的保险险种为公众责任险，并由乙方代办，保险费用从业主共有资金的物业管理费中支出。

第十八条 业主特约服务收费

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

第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方的权利义务

（一）审核乙方制定的年度工作计划和预算方案，并监督实施。

（二）对乙方物业服务有知情、建议、监督等权利。

(三) 审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情况。

(四) 不得要求乙方提供物业服务内容以外的无偿服务，不得干涉乙方依法或依本合同约定内容所进行的日常管理和经营活动。

(五) 应在甲、乙双方签订合同后5日内，提供符合办公要求的物业服务办公用房，供乙方无偿使用。

(六) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。

(七) 本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾的产生量，促进资源节约。

(八) 配合乙方实施物业服务活动，协助处理非乙方原因而产生的各种矛盾和纠纷，协助乙方做好物业管理、宣传教育及文化活动。

(九) 为乙方履行物业管理安全生产管理职责提供场所，保障乙方在本物业管理区域内开展安全生产管理工作的支出。并且，就乙方关于本物业管理区域内安全的报告事项应及时做出响应和处置。

(十) 对乙方的管理活动实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，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认定，有权终止合同。

(十一) 委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴措施。

(十二) 按照有关规定归集、交纳、使用和续筹物业专项维修资金。

(十三) 聘任业主委员会执行秘书，其津贴从物业管理费中支付。

(十四) 业主委员会自律承诺：

1. 业主委员会全体成员应同物业服务公司加强沟通，相互尊重，不得利用监督权以权谋私，不得在本小区管理队伍中安插亲友。

2. 业主委员会全体成员不得免交、少交物业服务费和停车费，不得无理干涉物业服务公司的正常经营；不得煽动业主不交物业服务费。

3. 业主委员会不得从事与物业管理服务监督无关的经营活动。

4. 业主委员会应按政府规定进行换届选举，并制定《管理规约》，对全体业主产生约束效力。

（十五）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。

第二十条 乙方权利义务

（一）根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定，制订物业服务方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业管理费、特约服务费用、停车费、共有物业经营营业收入（电梯广告、快递柜场地租赁、小区出入口大门广告）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，经甲乙双方议定后由乙方负责实施。

（三）结合本物业管理区域的实际情况，制定年度费用的预算方案，经甲乙双方议定后由乙方负责实施，并根据实施情况编制决算报告。

（四）可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同相关约定，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

（五）妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料，及时记载有关变更信息。妥善保管业主、物业使用人的档案信息，不得擅自向第三方

提供或以任何方式泄露该信息。本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务账目等资料。

（六）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。

（七）对业主、物业使用人违反本物业管理区域管理规约等物业管理制度的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主、物业使用人改正。

（八）不得擅自占用共有物业、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。

（九）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。

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

（十一）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。除收取装修保证金外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

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

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

(十三) 乙方在不侵犯他人隐私的情况下,可通过在适当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。

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

(十五) 乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾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管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和建设部门备案。

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

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

(十七) 接受政府物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导,并接受甲方和业主的监督。

(十八) 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并存入共管账户,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。

(十九) 组织、开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

(二十) 不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有专门合同约定的除外)。

第二十一条 突发事件处理

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

第六章 合同时效

第二十二条 合同期限

(一) 本合同期限为 5 年,自 2022 年 8 月 6 日起至 2027 年 8 月 5 日止。

(二) 经甲、乙双方协商一致,可解除本合同,并及时办理交接手续。

(三) 乙方应当在办理交接至退出前,维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

第二十三条 物业交接

乙方办理物业管理交接,应当同时移交下列资金、资料和物品:

- (一) 业主共有资金共管账户内业主共有资金结余;
- (二) 物业服务办公用房、物业管理设施设备用房;
- (三) 物业承接查验资料;
- (四) 提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料;
- (五) 利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料;
- (六) 其他应当移交的资金、资料和物品。

第二十四条 接管前处理

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

第二十五条 合同的终止

（一）本合同到期后，如双方决定不再续签合同，乙方退出时应提前10日按政府、行业法律、法规的有关规定，填报固定资产、办公、设备、资料等交接清单，送业主委员会审核。小区物业管理财务账目，应于合同终止后的10日之内，送交业主委员会审核。

（二）乙方愿意续签合同，应在合同到期前60日，书面通知业主委员会，由业主委员会于合同到期前60日组织召开业主大会进行表决确认。表决结果同意由乙方继续管理的达到法定比例的，由业主委员会直接与乙方续签合同；表决结果不同意由乙方继续管理的业主达到法定比例的，原合同到期后自行终止，由业主委员会另行招聘物业服务公司。

（三）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。

（四）合同到期后业主大会聘请新的物业公司，新老物业管理公司的交接过渡期最长为一个月，原物业管理公司应提供过渡期物业管理服务；一个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第二十六条 终止后处理

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

（二）甲、乙双方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任及免责约定

第二十七条 甲方违约责任

(一) 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, 乙方可解除合同并依法向甲方主张违约金; 造成损失的, 乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

(二) 甲方如有采取不正当竞争手段致使乙方丧失管理权, 或造成对方经济损失的, 应当承担全部责任。

第二十八条 乙方违约责任

(一) 乙方违反本合同义务, 或不能完成本合同约定的服务内容和标准的, 甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改, 乙方逾期未完成整改的, 甲方可解除合同并依法向乙方主张违约金。乙方违约行为给业主造成损失的, 有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。

(二) 乙方未按法律、法规的规定向甲方或甲方指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品, 或拒不退出物业管理区域的, 则按照有关法律、法规标准向甲方支付违约金。

(三) 乙方如有采取不正当竞争手段取得管理权, 或造成甲方经济损失的, 应当承担全部责任。

(四) 本条违约金均系业主共有资金, 应纳入业主共有资金统一管理, 违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十九条 提前解约责任

(一) 除本合同第六章规定的合同终止情形外, 双方均不得提前解除本合同, 否则无过错方可依法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账户。

第三十条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

(一) 由于甲方、业主、物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

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

(三) 因维修养护物业共同部位、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。

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，可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

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 33 页，一式 叁 份，甲、乙双方各执 壹 份，区住房和建设部门备案 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。

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》

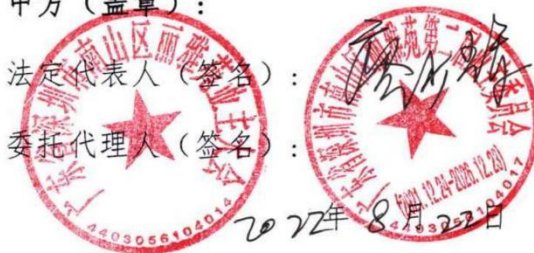
附件 4 《深圳市物业管理示范、优秀住宅小区标准及评分细则》

附件 5 《停车位（库）管理服务及相关费用协议》

甲方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：



乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：



(四) 山海逸居物业服务

深圳市南山区住房和城乡建设局

物业服务合同备案回执

回执编号：2024046

深圳市常安物业服务有限公司：

你司提交的山海逸居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）：深圳市南山区住宅保障中心

受托方（物业公司）：深圳市常安物业服务有限公司

二、项目基本情况

物业类型：住宅、商业；

建筑面积：49154.18 m²； 宗地号：K104-0032

三、合同服务期限

2024年5月1日起至2025年4月30日止

四、重要已收材料

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

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

深圳市南山区住房和城乡建设局

2024年8月9日



山海逸居物业服务合同

甲方：深圳市南山区住宅保障中心

乙方：深圳市常安物业服务有限公司

二〇二四年四月

山海逸居物业服务合同

甲方：深圳市南山区住宅保障中心

地址：深圳市南山区常兴路 162 号

法定代表人：胥亦刚

乙方：深圳市常安物业服务有限公司

地址：深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、
二层

法定代表人：张武

根据深圳市交易集团南山分公司就山海逸居物业服务项目的招标采购结果，由 深圳市常安物业服务有限公司 为中标（成交）方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》，依照采购文件和中标（成交）方的响应与承诺，就采购人深圳市南山区住宅保障中心（以下简称甲方）委托中标（成交）方 深圳市常安物业服务有限公司（以下简称乙方）承担 山海逸居物业服务项目，经甲乙双方协商、确定，达成以下合同条款：

第一条 物业基本情况

物业名称：山海逸居

物业类型：高层商住楼

物业位置：深圳市南山区赤湾六路

物业项目概况：建筑面积：约为 49154.18 平方米，其中住宅面积为 28340.32 平方米，商业面积为 3049.34 平方米，物业管理用房建筑面积 144.72 平方米，垃圾房建筑面积 28.52 平方米，门卫室建筑面积为 7.15 平方米，架空建筑面积 74.10 平方米，卫生间建筑面积 34.41 平方米，消防监控室建筑面积 60.27 平方米，人防报警间建筑面积 12.75 平方米，稳压泵房建筑面积 19.76 平方米，地下车库及设备用房建筑面积 17255.59 平方米，01 层风井、地下室楼梯、出入口建筑面积 127.25 平方米。

第二条 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（详见招标文件）；

（二）公共秩序维护

- （三）公共环境绿化服务与公共清洁卫生服务；
- （四）按照住户和本物业管理区域特点，组织社区文化活
动，开展便民服务工作。
- （五）业主、物业使用人（租户）档案资料管理；
- （六）电梯等设备的日常维护和管理；及其他设施、设备
或产品保修期内维修的通知、联络、查验、登记等相关服务。
- （七）承租人装饰装修管理服务；
- （八）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；
- （九）配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单
位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；
- （十）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关
政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、
公共卫生等事务；
- （十一）物业使用禁止性行为的管理；
- （十二）其他：招标文件所要求的内容及乙方投标文件所
承诺的内容。
- （十三）按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规
约、采购人决定委托的其他物业服务事项。

第三条 物业服务标准

- （一）本项目服务标准详细内容依据山海逸居物业服务

项目招标文件要求及投标文件的承诺。

(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 青柏 为本物业管理区域的项目负责人，负责本物业管理区域的整体运营和管理。乙方如更换项目负责人，应当及时告知采购人并按照惯例予以公示。

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

(四) 本项目的其他人员配置符合招标文件的最低需求和投标文件的承诺。

第四条 物业管理费支付标准

业主或租户应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[高层住宅]： 2.80 元/平方米/月；

[商业物业]： 7.00 元/平方米/月；

第五条 物业管理费的支付方式

(一) 业主租户应在每月 10 前（日期）向乙方账户支付物业管理费。

(二) 业主或租户应当按照本合同约定按时足额支付物业管理

理费，逾期不支付物业管理费的，甲、乙双方应积极督促。
经督促仍不支付的，甲方可要求该租户按照每日加收万分之五
标准支付违约金。

（三）空置房物业服务费按该合同住宅部分收费标准缴纳，但上限为5万元/年。

第六条 停车场（库）的收入与分配

停车场服务收费按照保障性住房相关政策，由乙方按物价部门的相关标准向车位使用人收取。乙方每年按以下约定向甲方指定账户上交停车场（库）收入：

（1）山海逸居停车库（场）停车费收入，甲乙双方分成。乙方按“分成系数0.6”取得分成，即：给乙方的分成=所有停车费收入*分成系数0.6。所有停车费收入在扣除给乙方停车费分成之后全归甲方。停车场的运营成本、财务费用、税金、公众责任险等支出，从乙方获取的分成收入中列支，不足部分由乙方支付。

（2）山海逸居停车场的其他经营性收入，在扣除相应成本支出后由甲乙双方对半分。

（3）山海逸居停车场的各项收入及支出核算，由甲方委派有资质的第三方审计机构出具的审计报告为准。

（4）乙方应于停车场年度收支审计报告完成后的10个工作日内缴清甲方应得的收入款项。

第七条 共有物业、共用设施设备的利用与经营收益

共有物业、共用设施设备的经营收益及分配，按招标文件的相应要求执行。

第八条 相关专营单位服务项目收费

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

（二）未经供水、供电、供气等相关专营单位或者采购人授权、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。

第九条 物业专项维修资金管理

（一）业主或租户应当按照法律、法规规定或租约的约定缴纳物业专项维修资金。

（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）本物业管理区域业主或租户未按照约定缴纳物业专项维修资金的，乙方也应当催缴。

（四）甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

- (一) 保修期内的，费用由建设单位承担。
- (二) 保修期满后则由中标人承担，从物业管理费收入中列支。

第十一条 共有物业、共用设施设备保险费用

采购人如对本物业管理区域内共有物业、共用设施设备财产购买了商业保险，乙方当积极协助理赔等事宜。

第十二条 业主特约服务收费

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

第十三条 甲方的权利和义务

- (一) 以业主身份及有关法律法规、政府授权享有物业使用和维护等方面的相关权利，履行相关义务。对乙方物业服务有知情、建议、监督等权利。
- (二) 审核乙方制定的物业服务工作计划和具体方案，以及财务预算方案并监督实施。
- (三) 审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情

况。

（四）检查监督乙方管理工作的实施情况，协助乙方做好物业管理区域内的物业服务工作。就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。

（五）按照法规政策规定决定物业专项维修资金的使用管理。

（六）在物业管理期限内，甲方按照《深圳经济特区物业管理条例》的规定，向乙方无偿提供不低于前期物业服务所用办公用房。如需对物业服务用房进行装修，装修费用由乙方自行负责。甲方将房屋装修装饰的注意事项和限制条件告知乙方（包括书面、口头通知等），乙方必须无条件执行。若有需要，甲乙双方还可以签订《房屋装饰装修管理协议》。

（七）配合乙方实施物业服务活动。

（八）督促其他业主、物业使用人（租户）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。

（九）依法向乙方移交本项目物业及物业管理相关资料。

（十）依照法律、法规规定督促落实物业保修责任。

（十一）甲方有权要求乙方更换不称职的项目负责人和员工。

（十二）法律、法规规定的其他权利和义务

第十四条 乙方权利义务

（一）乙方在本合同期限内无偿使用本合同第十三条第6项约定的物业服务办公用房，但不得改变其用途，并且不得破坏公共部位的铺装及绿化、不得占用公共通道或广场及其他甲方的限制性条件。

（二）乙方应制定接管交接工作方案。经甲方同意后，按同意后的方案实施。

（三）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。

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

（五）根据有关法律、法规政策的规定和本合同的约定，制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则。在本物业管理区域内提供物业服务，不得损害甲方和住户的合法权益，获取不当利益。乙方有权要求甲方及物业使用人配合其管理服务行为。

（六）乙方对业主、物业使用人（租户）违反本物业管理区域管理规约等物业管理制度的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主、物业使用人改正。

（七）遵照深圳市物业服务收费有关规定和本合同约定收取服务费，特约服务费用、停车位（库）管理服务等费用，不得擅自加价。

（八）按照《深圳市绿色物业管理导则（试行）》的相关要求，在本物业管理区域积极推行绿色物业服务。

（九）配合建设智能物业管理服务平台，借助物联网、宽带移动互联网、云计算、数据挖掘等新一代信息技术，配合完成“智慧社区”建设试点工作。

（十）按照相关规定，在本物业服务区域内进行城市生活垃圾和建筑废弃物减量分类投放、收集及处理。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。

（十一）乙方必须充分履行本合同约定的义务，并接受市、区行政主管部门、甲方的监督。任何时候不得以任何理由将物业管理服务职责范围的事项与责任推给甲方或其授权、主管部门。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。

（十二）乙方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、秩序维护、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整体委托或者转交给其他单位或者个人。对上述业务委托第三方时，必须经过甲方备案，同时，甲方有权要求中标人更换上述第三方单位。

电梯、消防等重要设备设施的保养，中标人应按照国家 and 地方的有关规定，委托合格的专业公司进行定期维护保养。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。如乙方将物业管理区域全部物业服务整体委托或者转交给其他单位或者个人的，甲方有权解除合同,并要求乙方足额赔偿其因此所遭受的实际损失。

（十三）遵守深圳市政府保障性住房的相关规定，配合政府做好相关管理工作，并接受甲方的监督、指导及评估。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。

（十四）乙方在物业管理区域内所设管理处及所属员工不得擅自占用、改建、扩建及转租物业管理区域各类物业，不得擅自占用本物业的共用设施设备和场地，并不得擅自改变其使用功能，如需在本物业管理区域内改扩建完善配套项目，应当报甲方和有关部门批准后方可实施。

（十五）乙方不得擅自占用、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。

（十六）物业装饰装修前（注：住宅装修需预先获得采购方许可），乙方应当告知业主、物业使用人（租户）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、垃圾清运费外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。乙方应依法依规对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，应予以劝阻，并告知甲方和本物业所在地的街道办事处。

（十七）在本合同签订后 20 个工作日内为本物业管理区域购买公共责任保险。逾期未购买的，每超过一个月向甲方支付 3000 元逾期违约金。超过三个月以上未购买的，甲方有权解除合同，并且要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失。

（十八）乙方应当按照招标文件所要求的内容开展本物业管理区域内房屋、公用设施、设备巡检活动，负责相关安全检查和维护保养，并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（租户）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。对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理。

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

风、暴雨、地震）应急预案、传染病疫情突发事件应急预案、核泄漏应急预案等，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，并应当报区住房和城乡建设部门等相关主管部门备案。

每合同期不少于两次应急演练（如消防演练等）。

（二十）本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在（位置）安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人身财产安全、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。

（二十一）本合同终止时、且甲、乙双方不再续约的，乙方应当依照相关法律、法规的要求，在合同终止后7日内按甲方要求与新的物业管理服务公司作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交服务用房和物业服务的全部档案资料、专项维修资金及账目，并移交物业服务权，撤出本物业。乙方不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出。本合同终止时，在新的物业公司未确定前，乙方应无条件继续按本合同约定履行物业管理服务的各项义务。退出时，乙方需确保本物业所有设备设施完好，设备设施出现损坏、不完好的，乙方应负责维修。乙方拒绝维修的，甲方有权自行或委托其他第三方维修，所产生的维修费用甲方有权从

乙方履约保证金中扣除。

(二十二) 法律、法规规定的其他权利、义务。

第十五条 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。

第十六条 合同期限

(一) 本合同期限自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止(具体起始时间以甲方书面通知的接管时间为准)。合同期满，如乙方有意续约，可在本合同期满 3 个月前提出书面续约申请，在符合政府采购相关规定的情况下，甲方可根据乙方履约状况决定是否与乙方续约。若续约，双方应另行签订物业服务合同。本项目连续服务期限最长不超过三年。任何时候，若遇政府相关规定或主管部门意见，需对合同履行事宜进行调整或变更，乙方需无条件遵照与执行。

合同续约需履约评价考核达到 85 分以上。

(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。

第十七条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料
和物品：

- （一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；
- （二）物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；
- （三）物业承接查验资料；
- （四）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；
- （五）利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；
- （六）其他应当移交的资金、资料和物品。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十一条 违约责任

（一）甲方违反本合同的约定，造成乙方未达到本合同第三条服务标准的，乙方有权向甲方提出意见或建议并要求甲方限期整改。甲方违反本合同的约定，直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿。

（二）乙方违反本合同的约定，未尽到物业管理的全部责任和义务以及未达到本合同第三条约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未改正的，乙方应向甲方承担相应的违约责任，具体违约责任详见招标文件“第三章用户需求书——物业服务的检查、履约评价及违约金”。如因乙方不履行职责或其他违约行为给甲方造成损失的，乙方应足额向甲方赔偿损失。

（三）乙方违反本合同第四条、第六条约定，擅自提高

收费标准的，甲方除有权要求乙方清退所收费用及以同期银行贷款利率标准计算的利息外，还有权要求乙方按照擅自提高费用标准所收费用总额的 20%承担违约金。

（四）乙方及其所属员工违反本合同第十四条第十四项约定，每发现一次，乙方应向甲方支付违约金人民币 2 万元，累计三次则甲方有权解除本合同。如因违约行为给甲方或住户等其他第三方损失的，乙方应足额赔偿。

（五）乙方违反本合同第十四条第二十一项约定，在合同终止后，不移交物业服务权、物业服务办公用房及有关档案资料，不撤出本物业区域的，每逾期一日应向甲方支付委托期限内上年度物业管理费总额 1%的违约金，由此给甲方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

（六）在物业管理服务过程中发生用户投诉或群体性事件的，乙方应积极协调、处理、上报。因乙方及其雇员不作为、乱作为或推诿责任，导致住户向政府行政部门投诉或造成恶劣影响（指受到媒体负面曝光或政府行政部门通报批评）的，甲方有权要求乙方按下述情况支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿：

（1）群体性事件户数在 5 户及以上、30 户以下的，每发生一次，乙方向甲方支付 2 万元违约金；

（2）群体性事件户数多于或等于 30 户的，乙方向甲方支付 5 万元违约金。

(七) 如业主满意度测评结果该月评价等级为三星及以下，则乙方应当予以立即整改，如后续测评结果月评价等级仍然为三星及以下，则乙方应按照 40000 元 标准向甲方支付违约金并继续整改。

(八) 以下情形乙方不承担责任：

(1) 乙方已按照谨慎注意的义务履行了本合同约定的物业管理服务责任与义务，无任何过错，但因甲方原因或物业本身固有瑕疵造成不良后果的；

(2) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(3) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且已事先告知住户，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

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

(5) 法律、法规规定的其他不应由乙方承担责任的情形。

(九) 本合同履行期内，如果乙方存在本合同规定的应承担违约赔偿或补偿的情形，则甲方有权在应付给乙方的空置房物业管理费中直接扣取相应的违约赔偿金或补偿金；不足扣取的，或没有可扣取的空置房物业管理费的，乙方需在 20 个工作日内另行支付违约赔偿金或补偿金。

第二十二条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一) 。

(二) 。

第二十三条 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。

第二十四条 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) 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

(二) 向 申请仲裁。

第二十五条 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 20 页,一式陆份。本合同副本报区住房和建设部门备案。本合同甲方、乙方各执叁份,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盖章后生效。

(以下无正文,为签字盖章页)

甲方(盖章): 深圳市南山区住房保障中心

法定代表人(签章):

签订时间: 2024 年 4 月 18 日

乙方(盖章): 深圳市常安物业服务有限公司

法定代表人(签章):

签订时间: 2024 年 4 月 18 日

(五) 深圳市南山区桂苑小区物业服务

合同编号： 号

深圳市南山区桂苑小区物业服务合同

甲方：深圳市南山区桂苑小区业主大会

乙方：深圳市常安物业服务有限公司

深圳市住房和建设局监制

使用说明

一、本合同为物业服务合同示范文本,适用于业主大会或依据《深圳经济特区物业管理条例》规定由社区居民委员会与物业服务企业订立合同时使用。合同双方当事人签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

二、本合同为业主大会与依法选聘、续聘的物业服务企业签订的物业服务合同,对该物业管理区域内全体业主具有约束力。物业所在地社区居民委员会依据法律规定与选聘、续聘的物业服务企业签订的物业服务合同,对该物业管理区域内全体业主具有约束力。

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

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

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

第一章 合同主体

甲方(业主大会):广东省深圳市南山区桂苑小区业主大会
业主大会统一社会信用代码: J1440305MH00018066
业主委员会主任: 张秀湖
通信地址: 南山区沙河东路 138 号桂苑小区
联系电话: 13688848318
邮政编码: 518052

乙方(物业服务企业): 深圳市常安物业服务有限公司
统一社会信用代码: 91440300192335066L
法定代表人: 张武
联系电话: 86056990
委托代理人: 张守臣
联系电话: 26939545
通信地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层
邮政编码: 518052

根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市南山区沙河街道桂苑小区(下称“本物业管理区域”)的物业管理服务事宜,协商一致订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称:桂苑小区;
物业类型:住宅;
坐落位置:深圳市南山区沙河东路 138 号;
建筑面积:16800 平方米;
区域四至:
东至:世纪村; 南至:世纪村;
西至:沙河东路; 北至:石洲北路。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、附件 2。

第二条 物业管理用房

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

物业服务办公用房建筑面积为 70 平方米，位于 1 栋 D2 单元架空层；

业主委员会办公用房建筑面积为 30 平方米，位于 1 栋 C2 单元架空层；

物业服务员工宿舍建筑面积为 50 平方米，位于 1 栋 C2 单元架空层；

物业管理设施设备用房建筑面积为 15 平方米，位于 1 栋 D2 单元架空层。

第三条 物业公示信息

（一）公示的内容

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

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. 消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；
4. 上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；
5. 公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；
6. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的十五天内向本物业管理区域进行公示。

（二）公示的时间

1. 乙方应在每年 3 月 31 日向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。

2. 乙方应在每季度的第二个月与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示。

本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金中予以公示。

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

第三章 物业管理服务内容和标准

第四条 物业管理服务内容

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

（一）物业共有部位、共有设施设备的日常维护、运行（详见合同附件3）；

（二）公共环境绿化服务；

（三）物业共有部位的清洁卫生服务；

（四）公共秩序维护；

（五）装饰装修管理服务；

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

（七）业主、物业使用人档案资料管理；

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

（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）按照法律、法规、规章规定和《管理规约》、业主大会决定委托的其他物业管理服务事项。

第五条 物业管理服务标准

（一）乙方按照双方协商一致的物业管理服务标准（详见合同附件4）提供物业管理服务，并将物业管理服务标准在本物业管理区域内进行公示。

（二）本物业管理区域物业管理服务实行项目负责人制度。乙方指定张守臣为本物业管理区域项目的负责人，负责本项目的整体运营

和管理，鉴于本项目规模原因，为有效分摊管理成本，本项目负责人可同时担任其他项目的负责人。

乙方如更换项目负责人，应当及时告知甲方和业主并予以公示。

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

第四章 物业管理服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

- （一）共有物业收益；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入。

第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用共管账户。乙方应当自本合同生效的十日内在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）设立本物业管理区域的业主共有资金共管账户。

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

（三）未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

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

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：

- （一）业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用；
- （二）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- （三）乙方管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （四）物业管理用房的日常运行、维护费用；

- (五) 物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用；
- (六) 物业管理区域内清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- (七) 物业共有部位、共有设施设备的公众责任保险费用；
- (八) 物业服务费；
- (九) 物业服务企业固定资产折旧；
- (十) 业主大会经营收入的法定税费；
- (十一) 补充物业专项维修资金；
- (十二) 经业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

多层住宅：1.6 元/平方米/月。

本合同期内，物业管理费收费标准按照政府公布的最新指导标准或政府公布的物价涨跌幅度，经双方协商后通过业主大会会议表决进行调整。

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月 15 日前向业主共有资金账户支付物业管理费。

(二) 业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费，逾期不支付物业管理费的，甲、乙双方应当积极督促。逾期缴纳的，业主按照每日万分之五标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

本项目物业管理服务收费采用包干制，乙方按本合同约定收取的物业管理费、停车服务等费用用于本合同第八条的约定或业主大会决议的支出，如有不足由乙方承担，结余由乙方享有。

第十二条 停车位（库）的物业管理服务及相关费用

(一) 停车场收费包括：车位使用费、车位物业管理服务费。

具体收费标准按照合同附件 5《车位（库）物业管理服务及相关费用协议》进行收取，所收取的停车费用用以弥补物业服务费用的不足。

(二) 业主对机动车车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

(三) 本物业管理区域停车服务费收费标准调整通过业主大会会议表决决定。

第十三条 物业专项维修资金管理

(一) 业主应当按照法律法规规定或业主大会决议交纳和续筹物业专项维修资金。

(二) 物业专项维修资金用于本物业管理区域内共有部位及共有

设施设备的安全检测鉴定、维修、更新和改造。

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

(四) 本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的, 由业主委员会进行催缴, 乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

(五) 本合同第八条约定的属于业主共有资金支出范围的, 不得使用物业专项维修资金支出。

(六) 甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十四条 共有物业收益

(一) 共有部位和共有设施设备经营业务收入

1. 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营, 所得收益依法归全体业主共有用以弥补物业服务费用的不足。

2. 乙方开展经营业务应征得业主大会决议通过后方可进行。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议, 则该协议需报甲方执行机构审核批准方可签订, 且应将该协议副本原件交由甲方保管。

(二) 共有物业经营收益管理

乙方按照业主大会决议代为经营共有物业的, 扣除乙方管理服务成本后, 所得收益由业主大会自行管理且存入业主大会共有资金账户, 并接受全体业主监督。

第十五条 公用事业服务项目收费

(一) 业主、物业使用人应按照规定支付供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等公用事业服务费用。

(二) 乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位委托代收上述费用的, 可以向委托单位收取代办手续费, 但不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用, 不得限制或变相限制业主或物业使用人购买。

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

第十六条 共有部位、共有设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的, 费用由建设单位承担。

(二) 保修期满则由全体业主承担, 费用从业主共有资金中予以列支。

第十七条 共有部位和共有设施设备保险费用

本物业管理区域内物业共有部位、共有设施设备财产具体投保的保险险种为公众责任险、物业管理责任险，由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出。

第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对专有部位、专有设施设备提供维修养护或其他特约服务的，收费以乙方公示的特约收费标准为基础，由乙方与具体业主、物业使用人另行约定收取。

第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方的权利义务

- (一) 审核乙方制定的年度工作计划和预算方案，并监督实施。
- (二) 对乙方物业管理服务有知情、建议、监督等权利。
- (三) 审核本物业管理区域内共有部位、共有设施收益的使用情况。
- (四) 不得要求乙方提供物业管理服务内容以外的无偿服务。
- (五) 应在乙方办理接管 15 日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，供乙方无偿使用。
- (六) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。
- (七) 本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾产生量，促进资源节约。
- (八) 配合乙方实施物业管理服务活动。
- (九) 法律、法规、规章和《管理规约》等物业管理制度规定的其他权利义务。

第二十条 乙方权利义务

- (一) 根据法律、法规和规章规定和《管理规约》、本合同及招标文件中的约定，制订物业管理服务方案、制度并组织实施。按照物业管理服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用、等费用。
- (二) 结合本物业管理区域的实际情况，制定物业管理服务计划，负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划和年度费用预算和决算报告。
- (三) 可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与

所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

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

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

(六) 对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》等其他物业管理服务制度的行为，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。

(七) 不得擅自占用共有部位、共有设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

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

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

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

(九) 本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

(十) 物业装饰装修前，乙方应当告知业主或物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除法律法规规定收取装修保证金、垃圾清运费、违约金外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

乙方依法依规按照相关政府部门的要求对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，应采取进一步制止措施，告知甲方并上报物业所在地街道办事处。

(十一) 乙方按照法律、法规和规章的规定履行其在本物业管理区域的生活垃圾分类投放管理人职责，有权对任何单位和个人违反生活垃圾分类规定的行为予以劝阻、投诉和举报。

(十二) 乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在垃圾分类集

中投放点、房屋外立面等（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，不得擅自毁损破坏或未经法定程序擅自向第三方公开。

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

（十四）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定本物业管理区域安全防范应急预案，在相关部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和建设部门备案。

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

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

第二十一条 突发事件处理

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

第六章 合同时效

第二十二条 合同期限

（一）本物业管理服务期限为五年，自2024年1月16日至2029年1月15日。

（二）经甲、乙双方协商一致，可解除本合同，并及时办理交接手续。

（三）乙方应当在办理交接至退出本物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

第二十三条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

（一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；

（二）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；

（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；

(七) 其他应当移交的资金、资料和物品。

第二十四条 接管前处理

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

第二十五条 不可抗力的终止

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

第二十六条 终止后处理

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

(二) 甲、乙双方应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任及免责约定

第二十七条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成物业管理服务内容或物业管理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，乙方可按标准向甲方主张违约金；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十八条 乙方违约责任

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

(二) 乙方未按法律、法规、规章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，则按照标准向甲方支付违约金。

(三) 本款违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十九条 提前解约责任

(一) 除本合同第六章规定的合同终止情形外，双方均不得提前

解除本合同，否则无过错方可要求按标准支付违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

(二) 前述违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第三十条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

(一) 由于甲方、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。

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

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

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，可向深圳市南山区人民法院提起诉讼。

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 39 页，一式三份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方、各执一份，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、共有设施设备明细

附件 4：物业管理服务标准

附件 5：车位（库）物业管理服务及相关费用协议

附件 6：《管理规约》

甲方：

授权代表：

签订日期：2024年1月15日

签订地点：深圳市区

乙方：

授权代表：

签订日期：2024年1月15日

7. 拟派项目负责人业绩情况表

拟派项目负责人业绩情况表			
序号	合同名称	总建设面积	合同签订日期或合同限期
1	南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业服务	549613.18	业主入住之日（2014 年）算-今 提供 2024 年 5 月在管证明
2			
3			
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日捌推）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。			

https://zj.sz.gov.cn/ztfw/wyrcq/fwpyj/index.html

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 繁体版 手机版

深圳市住房和建设局

首页 信息公开 政务服务 互动交流

请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业服务评价信息查询

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	孔凡泉						Q
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
1	孔凡泉	深圳市常安物业服务有限...	崇文花园,南方科技...	75.35	3004/5520	AAA	查看

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 繁体版 手机版

深圳市住房和建设局

首页 信息公开 政务服务 互动交流

请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 物业管理服务 > 物业服务评价信息查询

返回主题

孔凡泉

在管物业项目：2个

基础信息得分
72.35
含基础分20分

项目负责人各指标计分情况

序号	物业项目	物业合同备案情况(10分)	安全检查完成率(15分)	共有资金开户情况(15分)	信息公开率(20分)	满意度得分
1	崇文花园	已备案	100.00%	未开户	12.50%	77.30(
2	南方科技大学教 育集团 (南山) 实验一小	已备案	100.00%	-	100%(应公开数为0)	77.30(
合计	-	100.00%	100.00%	0.00%	12.50%	77

激活
转到线

崇文花园物业在管证明

崇文花园为南山区政府开发建设的南科大与深圳新校区拆迁安置商住综合小区，坐落于深圳市南山区留仙大道北面，学苑大道南边，东临塘岭路，西临塘朗村。小区楼栋总数为 23 栋，其中住宅 19 栋（公寓 8 栋，大户型 11 栋），文体活动中心 1 栋，小学 1 栋，幼儿园 1 栋，小区总共占地面积 177610 平方米，建筑面积 549613.18 平方米，其中住宅 307441.79 平方米，总计户数 4448 户。崇文花园小区于 2013 年 12 月份竣工验收，2014 年 6 月份起小区住户开始入伙进驻，接管验收之日起小区物业管理工作由深圳市常安物业服务有限公司负责开展，截止 2024 年 5 月崇文花园小区现在的物业管理工作仍然由深圳市常安物业服务有限公司负责，物业在管情况属实。

特此证明!

南山区桃源街道办事处
福光社区工作站
二〇二四年五月二十日



常安物业
CHANGAN PROPERTY MANAGEMENT

心服务 心感动

合同备案回执

编号: 2014034

深圳市常安物业服务有限公司:

你司报南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区(崇文花园)前期物业服务合同收悉。经核实,材料齐全,现予备案。(合同期限:自业主入住之日起算,期限不低于2年。项目建筑面积:549613.18 m²)

南山区住房和城乡建设局物业监管科

2014年07月09日



常安物业
CHANGAN PROPERTY MANAGEMENT

心服务 心感动

合同编号：

**南科大和深大新校区拆迁安置项目
商住综合区（崇文花园）**

前期物业服务合同



二〇一四年五月

南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区 （崇文花园）前期物业服务合同

甲方一：南山区住房和城乡建设局（简称区住建局）

地址：南山区政府办公大楼三楼

局长：保长汉

联系电话：26669299

甲方二：深圳市福光实业股份有限公司（简称福光公司）

地址：深圳市南山区桃源福光村福光大厦二楼A座

法定代表人：谢旭洪

联系电话：86180521

乙方：深圳市常安物业服务有限公司（简称常安物业）

地址：南山区桃园西路前海花园46栋1-2层

法定代表人：张武

联系电话：86056990

在甲方通过公开招标确定乙方为南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业管理单位的前提下，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《深圳经济特区物业管理条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用、协商一致的基础上，就深圳市南山区南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业服务相关事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

1、物业项目名称：南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）。

2、物业项目地点：西丽学苑路以南，留仙大道以北。

3、物业项目概况：总占地面积 177610.45 平方米，总建筑面积 549613.18 平方米，计容积率建筑面积 417972.18 平方米，不计容积率面积 131641.00 平方米。其中，住宅 307441.79 平方米，商业 16410.05 平方米，办公楼（写字楼）61038.00 平方米，幼儿园 2600 平方米、小学 10300 平方米；住宅共 4448 套；地面车位 349 个，地下车位 2973；本项目建筑容积率为 3.38，建筑覆盖率为 22.2%，绿化率为 30%。

4、南山区住建局物业：（1）住宅房产 100300 平方米；（2）其他政府物业有小学 10300 平方米，幼儿园 2600 平方米，社康中心 938 平方米，社区工作站 1259 平方米，文体中心 3400 平方米，4#写字楼办公部分 51327 平方米，4#写字楼商业部分 6000 平方米。

以上各类物业面积最终以规土委竣工查丈报告为准。

物业类型：集住宅、商业、办公及学校、幼儿园等为一体商住综合区。

第二条 物业服务事项

1、配合甲方完成该项目的物业竣工验收和业主入住等相关工作。

2、房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

3、房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、加压供水设备、供配电系统、供气系统、楼内消防设施设备、电梯、给供水设备等)的维修、养护和管理。

4、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场等）的维修、养护和管理。

5、本物业服务区域内的属配套服务设施（商业网点、社区文体中心、社区健康服务中心等）的维修、养护和管理。

6、清洁服务，包括房屋共用部位、公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

7、公共绿地养护和管理。

8、交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

9、配合和协助当地公安机关进行公共区域的秩序维护、安全防范和消防管理工作（不含业主用户人身、财产保险保管责任）。

10、按照法律、法规、规章和《管理规约》的有关规定对业主用户的装修进行管理。

11、组织社区文化活动。

12、物业及物业管理档案、资料的管理。

13、法规和政策规定由物业服务公司提供的其它物业服务事项。

第三条 合同期限

本合同为前期物业服务合同，期限不低于2年，自业主入住之日起算。有关业主委员会与业主大会选聘了物业服务企业，签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第四条 甲方的权利和义务

- 1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。
- 2、委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施。
- 3、本项目物业服务用房应不少于 782 平方米，由区住建局提供，物业服务用房应当具备正常使用功能，由乙方无偿使用。
- 4、本项目正式入伙前的前期物业管理费用（包括人工费、物业服务用房装修费、清洁开荒费、设施设备物资采购费等）由区住建局承担，乙方负责做好相关费用预算，报区住建局审定，在正式入伙后两个月内办理支付手续。
- 5、负责协调、处理、解决工程遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 6、按照有关规定交纳、使用和续筹物业专项维修资金。
- 7、本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、用户资料等）由区住建局依法向福光公司和常安物业分别移交一套，并妥善保管。
- 8、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。
- 9、协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
- 10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
- 11、法规政策规定由甲方承担的其他责任和义务。

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，自主开展各项管理经营活动，不得



损害甲方和业主的合法权益，获取不当利益。

2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业服务的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同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、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、共用设施设备的维修、更新和改造。

4、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业服务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。

5、接受甲方的监督、指导，及时向甲方、业主、用户通报本物业区域内有关物业服务的重大事项。

6、每季度向全体业主张榜公布一次物业服务费用收支情况，至少每半年向全体业主公布一次物业专项维修资金收支情况。

7、不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备和场地，并不得擅自改变其使用功能，如确需在本物业服务区域内临时占用、挖掘道路、场地，改扩建完善配套项目，应按规定办理相关手续，制定施工方案，施工完成及时恢复。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。

8、建立物业管理档案和业主档案，依照相关规定严格档案管理制度和保密制度。

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

10、本物业区域共用部位、配套设施的相关管理经营。

11、遵守安全生产的有关规定，制定物业服务区域内安全防范应急预案，主要包括火灾紧急处理预案、易燃气体泄露应急处理预案、跑水及漏水应急处理预案、电梯故障突发性事件应急预案、治安突发事件应急预案、突发性自然灾害（台风、暴雨）应急预案、传染病疫情突发性事件应急预案等，报主管部门备案，并严格执行各应急预案。

12、乙方依法退出该项目时，应当依照相关法律、法规规定的要求，向业主委员会移交物业相关资料和业主相关资料，并配合依法选聘的物业服务企业接管。

第六条 服务标准

各服务项目均需达到乙方在该项目投标文件中所承诺的标准。在符合政府规定的条件下，在入住以后两年内达到深圳市物业管理优秀小区标准，三年内达到广东省物业管理优秀小区标准，四年内达到全国物业管理优秀小区标准。

第七条 物业服务费用

1、物业服务费的计费方式采取~~包干~~制。物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

- (1) 高层住宅物业服务费按每月每平方米2.5元收取；
- (2) 商业物业服务费按每月每平方米5.0元收取；
- (3) 办公写字楼物业服务费按每月每平方米10元收取；
- (4) 其他物业（专指社区配套幼儿园、学校）服务费按每月每平方米4.0元收取
- (5) 物业服务费按月收取，于每月15日前收取本月物业服务费；
- (6) 物业专项维修资金的缴纳标准按照市政府的相关规定执行。

2、业主或物业使用人应于入伙之日起交纳物业服务费用。因业主或建设单位原因而空置的物业，其物业服务费用由业主或建设单位全额交纳。

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。

3、停车场收费执行政府有关标准，车主应按车库车位 250 元/个·月，露天车位 110 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方可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。

4、本物业管理区域内的共用部位、配套设施（如社区活动中心、活动室及其他经营项目）的经营收益纳入物业服务费。

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

6、乙方可以根据业主的委托提供物业专有部分和专有设施设备维修保养，及其他特约服务，服务费由相关业主承担。

7、本物业服务区域内物业专项维修资金的收集、使用、管理、续筹按照市政府的相关规定执行。

8、下列项目支出应列入物业服务支出：

- （1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （3）清洁卫生费用；
- （4）绿化养护费用；
- （5）公共秩序维护费用；
- （6）物业共用部位水、电费用；

- (7) 用于物业管理的固定资产折旧及办公费用；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备的保险费用及公众责任保险费用；
- (9) 必要的社区文化、体育活动费用；
- (10) 经业主同意的其他费用。

第八条 物业的承接验收

1、乙方在配合甲方对该物业项目进行竣工验收的同时，对供电、供水、道路等公建配套设施、设备进行承接验收。

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

3、经查验符合要求的，甲乙双方签订物业承接验收确认书。物业承接验收确认书壹式肆份，区住建局、福光公司、常安物业及施工单位各执壹份，具有同等法律效力。

4、乙方承接物业时，甲方协同施工单位应向乙方提供并移交下列物业资料：

- (1) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (2) 共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (4) 物业管理所必需的其他资料。

5、建设单位交付使用的物业应当符合国家规定的验收标准，并依法承担物业保修期限和保修范围内的保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协

议。

第九条 违约责任

1、甲方违反本合同约定，造成乙方未能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赔偿。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，甲方应承担相应的违约责任。

2、乙方违反本合同约定，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赔偿。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，乙方应承担相应的违约责任。

3、以下情形乙方不承担责任：

（1）因不可抗力导致物业服务中断的；

（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，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

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

（5）法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

第十条 其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。补充协议的内容与本合同内容有不符的应以补充协议为准。

2、本合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业服务合同

- 3、本合同之附件均为合同有效组成部分，与合同具有同等效力。
- 4、本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。
- 5、本合同履行期间，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。
- 6、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成的，可向人民法院提起诉讼。
- 7、本合同壹式陆份，区住建局、福光公司及物业管理主管部门(备案)各执一份、常安物业执叁份，具有同等法律效力。
- 8、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

合同附件一：《深圳市常安物业服务有限公司南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业管理投标文件》

合同附件二：《深圳市南科大和深大新校区拆迁安置项目商住综合区（崇文花园）前期物业管理招标中标通知书》

合同附件三：移交资料清单



甲方一签章：

法人代表：

日期：



甲方二签章：

法人代表：

日期：



乙方签章：

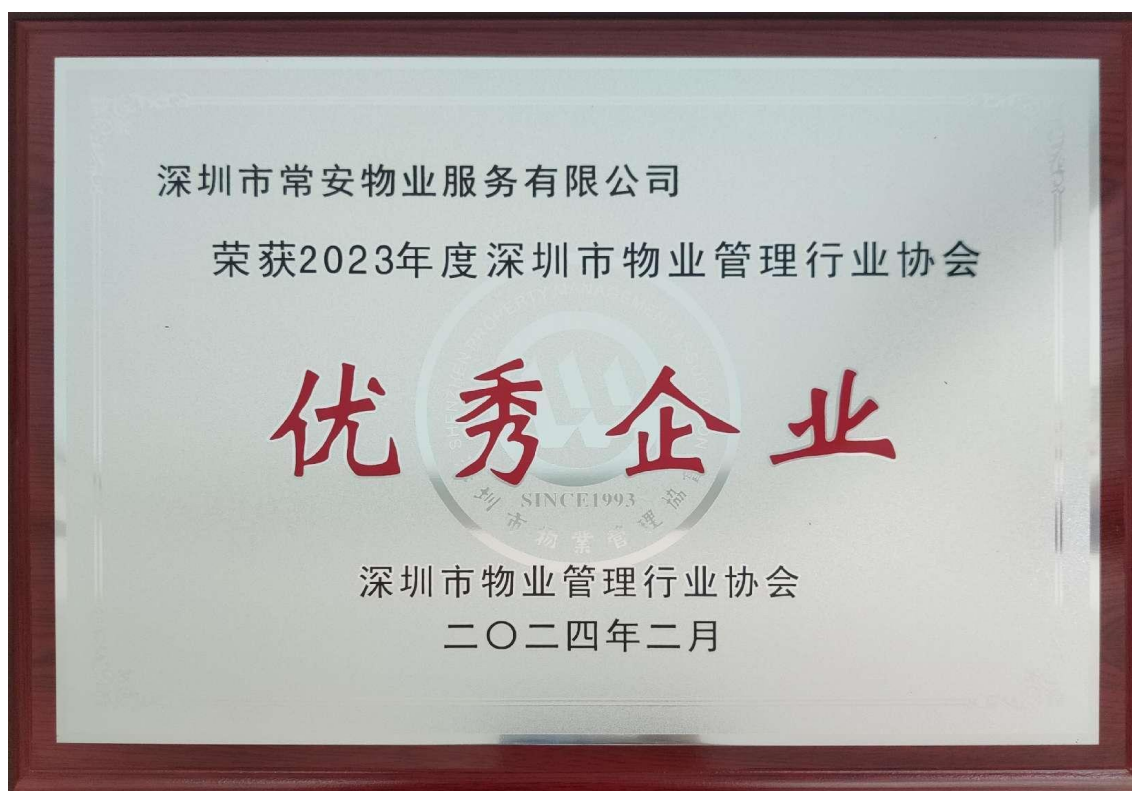
法人代表：

日期：



8. 企业荣誉情况

企业荣誉情况情况表			
序号	荣誉名称	颁发机构	颁发日期
1	深圳市物业管理行业协会优秀企业	深圳市物业管理行业协会	2025 年 1 月
2	2023 年度优秀企业	深圳市物业管理行业协会	2024 年 2 月
3	杰出物业企业	南山区住房和建设局	2024 年 3 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。			





9. 管理服务项目（荣誉）情况表

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	崇文花园	行业服务典范	深圳市物业管理行业协会	2025 年 1 月
2	崇文花园	优秀物业管理项目	南山区住房和城乡建设局	2024 年 3 月
3	桂苑小区	优秀物业管理项目	南山区住房和城乡建设局	2024 年 3 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。				



深圳市常安物业服务有限公司

崇文花园

2024年度物业管理标杆项目访学

行业服务典范

深圳市物业管理行业协会
二〇二五年一月



10. 企业认证情况

5. 企业认证情况表		
序号	证书名称	日期
1	质量管理体系认证	有效日期至：2026 年 9 月 8 日
2	环境管理体系认证	有效日期至：2026 年 9 月 8 日
3	职业健康安全管理体系认证	有效日期至：2026 年 9 月 8 日
4	能源管理体系认证	有效日期至：2026 年 8 月 21 日
5	信息安全管理体系统认证	有效日期至：2027 年 5 月 22 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



质量管理体系认证证书

NO: 2700023Q50130R2M

本证书证实以下机构

深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码: 91440300192335066L

注册地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

质量管理体系符合以下标准的要求:

GB/T19001-2016/ISO 9001:2015

通过认证的范围:

物业管理服务(覆盖范围见附件)

(本证书范围仅包括证书所列场所。若覆盖范围涉及行政许可前置审批、强制性认证的,仅涵盖许可资质、强制性认证证书范围内的产品及服务)

证书签发日期: 2023-09-11

本证书有效日期自 2023-09-11 日起至 2026-09-08

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效

第一次监审
合格标志

第二次监审
合格标志

本证书信息可在我公司网站 (WWW.hxdgj.org.cn) 和国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
公司地址: 深圳市龙华区观澜街道新田社区环观南路72-6号创客大厦1511室



董事长





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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则

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管总局。

证书信息

- 证书编号 2700023Q50130R2M

▪ 颁证日期 2023-09-11

▪ 初次获证日期 2017-09-15

▪ 监督次数 1

▪ 认证项目 质量管理体系认证 (ISO9001)

▪ 认证依据 GB/T19001-2016/ISO9001:2015

▪ 认证覆盖的业务范围 物业管理服务(覆盖范围见附件)

▪ 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 2026-09-08

▪ 信息上报日期 2024-09-14

▪ 再认证次数 1

▪ 证书附件下载 证书附件-常安物业.pdf

获证组织基本信息

- 组织名称 深圳市常安物业服务有限公司

▪ 所在国别地区 中国 广东省

▪ 组织地址 深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层
- 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192335066L

▪ 本证书体系覆盖人数 275

(2) 环境管理体系认证



环境管理体系认证证书

NO: 2700023E50131R2M

本证书证实以下机构

深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码: 91440300192335066L

注册地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

环境管理体系符合以下标准的要求:

GB/T24001-2016/ISO 14001:2015

通过认证的范围:

物业管理服务(覆盖范围见附件)

(本证书范围仅包括证书所列场所。若覆盖范围涉及行政许可前置审批、强制性认证的,仅涵盖许可资质、强制性认证证书范围内的产品及服务)

证书签发日期: 2023-09-11

本证书有效日期自 2023-09-11 日起至 2026-09-08

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效

第一次监审
合格标志

第二次监审
合格标志

本证书信息可在我公司网站 (WWW.hxdgj.org.cn) 和国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
公司地址: 深圳市龙华区观澜街道新田社区环观南路72-6号创客大厦1511室



董事长



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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

[首页](#) [认证结果](#) [从业机构](#) [从业人员](#) [认证规则](#)

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 | 2700023E50131R2M | ▪ 证书状态 | 有效 |
| ▪ 颁证日期 | 2023-09-11 | ▪ 证书到期日期 | 2026-09-08 |
| ▪ 初次获证日期 | 2017-09-15 | ▪ 信息上报日期 | 2024-09-14 |
| ▪ 监督次数 | 1 | ▪ 再认证次数 | 1 |
| ▪ 认证项目 | 环境管理体系认证 | | |
| ▪ 认证依据 | GB/T24001-2016/ISO14001:2015 | | |
| ▪ 认证覆盖的业务范围 | 物业管理服务(覆盖范围见附件) | | |
| ▪ 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 | 证书附件-常安物业.pdf |

获证组织基本信息

- | | | | |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|
| ▪ 组织名称 | 深圳市常安物业服务有限公司 | ▪ 统一社会信用代码/组织机构代码 | 91440300192335066L |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|

(3) 职业健康安全管理体系认证



职业健康安全管理体系认证证书

NO: 2700023S20132R2M

本证书证实以下机构

深圳市常安物业服务有限公司

统一社会信用代码: 91440300192335066L

注册地址: 深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

职业健康安全管理体系符合以下标准的要求:

GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

通过认证的范围:

物业管理服务(覆盖范围见附件)

(本证书范围仅包括证书所列场所。若覆盖范围涉及行政许可前置审批、强制性认证的,仅涵盖许可资质、强制性认证证书范围内的产品及服务)

证书签发日期: 2023-09-11

本证书有效日期自 2023-09-11 日起至 2026-09-08

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效

第一次监审
合格标志

第二次监审
合格标志

本证书信息可在我公司网站 (WWW.hxdgj.org.cn) 和国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
公司地址: 深圳市龙华区观澜街道新田社区环观南路72-6号创客大厦1511室



董事长





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

全国认证认可信息公共服务平台 

[首页](#) [认证结果](#) [从业机构](#) [从业人员](#) [认证规则](#)

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 | 2700023S20132R2M | ▪ 证书状态 | 有效 |
| ▪ 颁证日期 | 2023-09-11 | ▪ 证书到期日期 | 2026-09-08 |
| ▪ 初次获证日期 | 2017-09-15 | ▪ 信息上报日期 | 2024-09-14 |
| ▪ 监督次数 | 1 | ▪ 再认证次数 | 1 |
| ▪ 认证项目 | 中国职业健康安全管理体系认证 | | |
| ▪ 认证依据 | GB/T 45001-2020/ISO 45001: 2018 | | |
| ▪ 认证覆盖的业务范围 | 物业管理服务(覆盖范围见附件) | | |
| ▪ 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 | 证书附件-常安物业.pdf |

获证组织基本信息

- | | | | |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|
| ▪ 组织名称 | 深圳市常安物业服务有限公司 | ▪ 统一社会信用代码/组织机构代码 | 91440300192335066L |
|--------|---------------|-------------------|--------------------|

(4) 能源管理体系认证





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

全国认证认可信息公共服务平台 认云

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

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	2842023EN0024R0S	证书状态	有效
颁证日期	2023-08-22	证书到期日期	2026-08-21
初次获证日期	2023-08-22	信息上报日期	2024-11-11
监督次数	1	再认证次数	0
认证项目	能源管理体系认证		
认证依据	GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018		
认证覆盖的业务范围	物业管理服务所涉及的能源管理活动（综合能耗及能耗核算边界见附件）		
是否覆盖多场所	否		
认证覆盖的场所名称及地址	深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层		
证书使用的认可标识		证书附件下载	
获证组织能源管理体系边界	位于深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层深圳市常安物业服务有限公司的办公过程所涉及的能源管理活动及深圳市南山区留仙大道1998号的“崇文花园”的物业管理服务所涉及的能源管理活动，包括照明系统、消防系统、电梯、弱电系统等		



获证组织基本信息

组织名称	深圳市常安物业服务有限公司	统一社会信用代码/组织机构代码	91440300192335066L
所在国别地区	中国 广东省	本证书体系覆盖人数	40

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows。



(5) 信息安全管理体认证





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	0350124IS30413R0S	▪ 证书状态	有效
▪ 颁证日期	2024-05-23	▪ 证书到期日期	2027-05-22
▪ 初次获证日期	2024-05-23	▪ 信息上报日期	2024-05-27
▪ 监督次数	0	▪ 再认证次数	0
▪ 认证项目	信息安全管理体系认证		
▪ 认证依据	ISO/IEC 27001:2022《信息安全、网络安全和隐私保护 信息安全管理体系要求》		
▪ 认证覆盖的业务范围	与物业管理服务相关的信息安全管理活动;《适用性声明》(版本号: V1.1)【边界: 办公场所: 广东省深圳市南山区桃园西路前海花园三期46栋一、二层; 物业场所: 深圳市常安物		
	业服务有限公司南山区卫生监督所物业服务中心(深圳市南山区留仙大道1298号)】***		
▪ 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	CNAS	▪ 证书附件下载	



获证组织基本信息

▪ 组织名称	深圳市常安物业服务有限公司	▪ 统一社会信用代码/组织机构代码	91440300192335066L
--------	---------------	-------------------	--------------------



拟安排本项目团队成员综合实力情况表

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。

客服主管

学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2025年04月14日

姓名	黄晓艳
证件号码	511325198210052249
毕（结）业日期	2022年12月30日
学校名称	华南师范大学
专业	人力资源管理
层次	本科
学历类别	高等教育自学考试
毕（结）业	毕业
证书编号	6544 0305 1910 0227 3



在线验证码 **AV5F5FRXH4FQEZ2N**

- ①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>
②使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》([教学\[2014\]11号](#))对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。
- 4、报告在线验证有效期由报告权属人设置（1~6个月），其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。

人力资源管理师



关于试运行全国职称评审信息查询平台有关情况的说明

为进一步提升职称工作服务水平，人社部积极推进全国职称评审信息查询验证服务，近期将分批实现职称评审信息在线核验。现就有关情况说明如下。

1. 首批可供查询的职称评审信息范围及咨询电话详见《各省（区、市）职称评审信息查询范围及咨询电话》（附件1）。职称评审采取属地化管理，如对查询结果有疑问，可联系当地职称评审机构。
2. 本系统可供查询的职称评审信息不含卫生、翻译、会计、出版、计算机软件、统计、经济、审计等初级、中级实行全国统一考试的专业，相关信息可通过全国专业技术人员职业资格证书查询验证系统查询（zs.cpta.com.cn）。
3. 本系统可供查询的职称评审信息不含涉密人员及相关涉密岗位信息，不含军队专业技术人员职称评审信息。
4. 我们将根据各地职称信息上报情况，动态更新职称评审信息，进一步扩大查询范围。

附件1：《各省（区、市）职称评审信息查询范围及咨询电话》

人力资源和社会保障部
专业技术人员管理司
2021年6月22日

社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄晓艳 社保电话号：649016123 身份证号码：511325198210052249 页码：1
参保单位名称：深圳市常安物业服务有限公司崇文花园分公司 单位编号：686733 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
2025	01	686733	6100.0	1037.0	488.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6100.0	24.4	6100.0	48.8	2.2
2025	02	686733	6100.0	1037.0	488.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6100.0	24.4	6100.0	48.8	2.2
2025	03	686733	6100.0	1037.0	488.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6100.0	24.4	6100.0	48.8	2.2
合计			3111.0	1464.0			1009.95	403.98			101.01						

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e84c1046c9a5 ）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 686733 单位名称 深圳市常安物业服务有限公司崇文花园分公司



保安主管

学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2025年04月14日

姓名	张震
证件号码	440301198309077817
毕（结）业日期	2023年12月30日
学校名称	成都信息工程大学
专业	人力资源管理
层次	本科
学历类别	高等教育自学考试
毕（结）业	毕业
证书编号	6551 0125 2233 4238 6



在线验证码 **AVR6P4TQKDDWZU8S**

- ① 验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>
- ② 使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》([教学\[2014\]11号](#))对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。
- 4、报告在线验证有效期由报告权属人设置（1-6个月），其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。

物业管理师证

职业技能等级证书

Certificate of Occupational Skill Level

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

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

广东省物业管理行业协会

发证日期: 2024 年 08 月 01 日

Issue date

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

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

NO.00004044



姓名: 张震

Name

证件类型: 居民身份证

ID Type

证件号码: 440301198309077817

ID NO.

职业名称: 物业管理师

Occupation

工种/职业方向: --

Job

职业技能等级: 三级/高级工

Skill Level

证书编号: S000044009019243001915

Certificate NO.

安保管理师证

专业人才技能培训证书

Professional Skills Certificate of Professional Talents

姓名 (Name): 张震
身份证号 (ID No.): 440301198309077817
性别 (Gender): 男
测评专业 (Major): 安保管理师
等级 (Level): 高级
证书编号 (CET.): 1901109501076
发证日期 (Date): 2022 年 03 月 25 日



持证人参加专业人才岗位技能提升项目相关公共课程的培训和测评，具备相应的知识和技能，特发此证。

This is to certify that bearer has the examination,with the corresponding professional knowledge and skills,special issued this certificate.



国家事业单位登记号: 121000004000019774



中国管理科学研究院职业教育研究所

社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 张震 社保电脑号: 604318974 身份证号码: 440301198309077817 页码: 1
参保单位名称: 深圳市常安物业服务有限公司 单位编号: 203649 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	203649	10700.0	1819.0	856.0	1	10700	535.0	214.0	1	10700	53.5	10700	32.8	10700	85.6	21.4
2025	02	203649	10700.0	1819.0	856.0	1	10700	535.0	214.0	1	10700	53.5	10700	32.8	10700	85.6	21.4
2025	03	203649	10700.0	1819.0	856.0	1	10700	535.0	214.0	1	10700	53.5	10700	32.8	10700	85.6	21.4
合计				5457.0	2568.0			1605.0	642.0			160.5		128.4		256.8	64.2

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 (3391e8574870f4b1) 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
203649
单位名称
深圳市常安物业服务有限公司



保洁主管

学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2025年04月14日

姓名	刘晓艳
性别	女
出生日期	1986年11月08日
入学日期	2006年09月01日
毕（结）业日期	2010年07月01日
学校名称	西安外事学院
专业	国际经济与贸易
学制	4 年
层次	本科
学历类别	普通高等教育
学习形式	普通全日制
毕（结）业	毕业
证书编号	1271 3120 1005 0049 76
校（院）长姓名	



在线验证码 **AFRRELPLHVKB02C3**

- ① 验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>
② 使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》(教学[2014]11号)对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。
- 4、报告在线验证有效期由报告权属人设置（1~6个月），其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。

中级技术职称

江苏省中级专业技术资格 证书

此证表明持证人具有担任相应专业技术职务的任职资格

姓 名：刘晓艳

性 别：女

出生年月：1986-11-08

身份证号：622226198611083422

工作单位：江苏品之佳建设工程有限公司



评 委 会：徐州市沛县建设工程专业中级专业技术
资格评审委员会

资格名称：工程师

系列（专业）：建设工程

专业（学科）：工程施工·园林绿化施工

证 书 号：233203223503340514

取得资格时间：2023-12-12

文 件 号：徐职称办〔2023〕45号



在线证书信息



盖签发单位电子印章

https://www.12333.gov.cn/portal/service_catalog/cert/zcpszscx?pfald=202010190100000001

中秋放假3天需调休

深圳CA网上

深圳公共资

中国人事考

易方达上证5

业主大会和

国家认证认

深圳阳光评

中国深圳政

深圳市南山

大藤峡询价

建设部国家

中国社会组

中华人民共和国人力资源和社会保障部 全国一体化在线政务服务平台（试运行）

网站无障碍 | 北京 | 刘*艳 | 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

首页

个人服务

办事指南

各地旗舰店

人社服务电子地图

通

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）

收藏

姓名	刘*艳	证件类型	居民身份证（户口簿）
证件号码	622*****3422	证书编号	233*****0514
职称系列	工程技术人才	职称名称和级别	工程技术人才_工程师-中级
评审专业名称	建设工程-工程施工-园林绿化施工	发证日期	20231212
评审机构	徐州市沛县建设工程专业中级专业技术资格评审委员会	发证机构	徐州市职称办

上一页

1

下一页

高级清洁管理师证书



社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘晓艳

社保电脑号：631262468

身份证号码：622226198611083422

页码：1

参保单位名称：深圳市常安物业服务有限公司

单位编号：203649

社保单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	203649	6900.0	1173.0	552.0	1	6900	345.0	138.0	1	6900	34.5	6900	27.6	6900	55.2	3.8
2025	02	203649	6900.0	1173.0	552.0	1	6900	345.0	138.0	1	6900	34.5	6900	27.6	6900	55.2	3.8
2025	03	203649	6900.0	1173.0	552.0	1	6900	345.0	138.0	1	6900	34.5	6900	27.6	6900	55.2	3.8
合计			3519.0	1656.0			1035.0	414.0			103.5		82.8		165.6		41.4

备注：

- 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（ 3391e84c104462bc ）核查，验证码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 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。
- 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
- 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。
- 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。
- 单位编号对应的单位名称：
单位编号
203649
单位名称
深圳市常安物业服务有限公司



维修主管

学历证明



教育部学籍在线验证报告

更新日期：2025年04月15日

姓名	唐冬春
性别	男
出生日期	1990年12月20日
民族	汉族
学校名称	百色职业学院
层次	专科
专业	工程机械运用与维护
学制	3 年
学历类别	普通高等教育
学习形式	普通全日制
分院	百色职业学院
系所	机械系
入学日期	2009年09月16日
学籍状态	不在籍（毕业）
离校日期	2012年07月30日



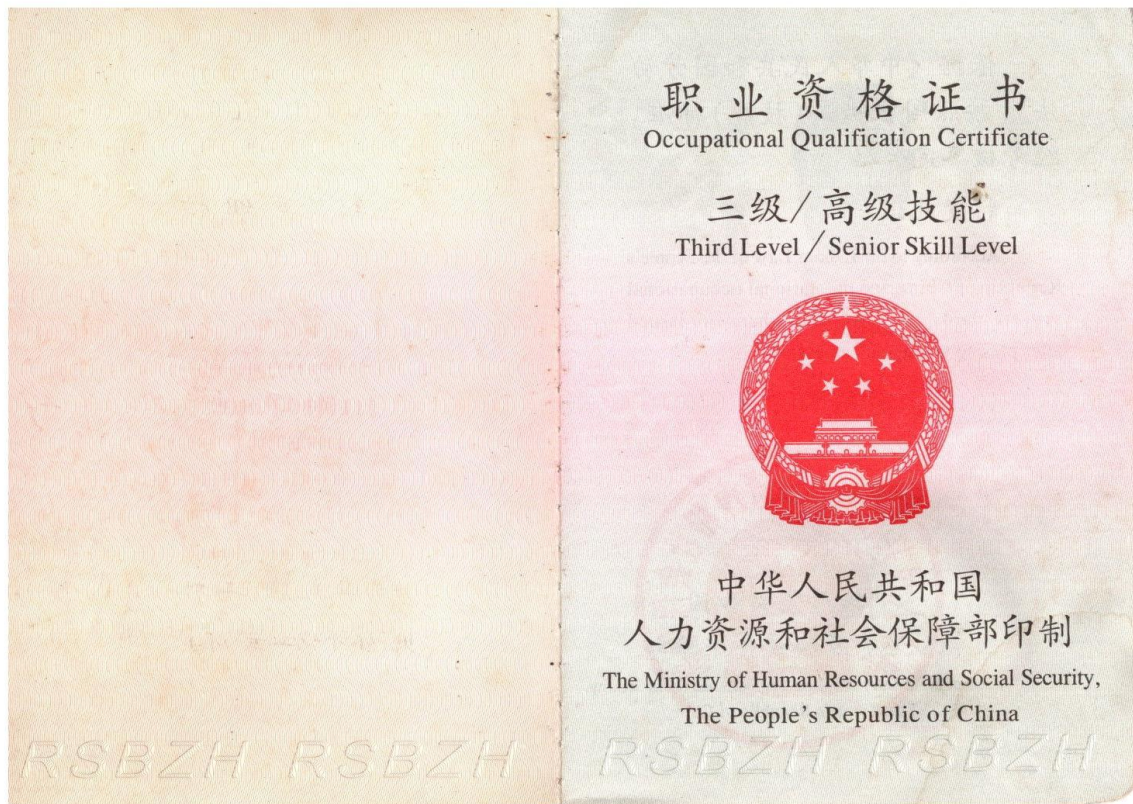
在线验证码 **A25QANYVYXLS4ZAT**

- ① 验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>
② 使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

- 1、《学籍在线验证报告》是教育部学籍电子注册备案的查询结果。
- 2、报告内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学籍信息权属人同意，不得将报告用于违背权属人意愿之用途。
- 4、报告在线验证有效期由报告权属人设置（1~6个月），其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。

电工职业资格证



姓名 Name	唐冬春	性别 Sex	男	职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level	电工
出生日期 Birth Date	1990 年 12 月 20 日			理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	63.50
文化程度 Educational Level	大专			操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test	66.50
发证日期 Date of Issue	2016年04月11日			评定成绩 Result of Test	合格
证书编号 Certificate No.	1619021006300258			职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority	2016 年 04 月 15 日
身份证号 ID Card No.	450324199012203713				(1)

备 注	证书使用说明
Note	
理论知识考核成绩 <u>63.50</u>	1. 本证为劳动者从事相应职业（工种）的资格凭证，并作为境外就业、对外劳务合作人员办理技能水平公证的有效证件。
操作技能考核成绩 <u>66.50</u>	2. 本证作为劳动者就业上岗和用人单位招收录用人员的主要依据，在全国范围内通用。
	3. 本证各项填写内容，严禁涂改。
	4. 本证按规定由人力资源和社会保障管理部门或国务院有关部门人力资源（劳动）保障工作机构、解放军和武警部队军（警）务部门验印有效。
评定成绩 <u>合格</u>	Instructions
	1. This certifies the competency of the holder for a specific occupation, and serves as an effective public notarial document on the holder's skill level for the purpose of overseas employment and labour export.
RSBZH RSBZH	2. The certificate is validated nationwide and can be used as major reference for employment.
	3. Any change of the certificate content is strictly prohibited.
	4. The certificate is validated with the seal of human resources and social security administrative authorities, or the working agencies of human resources (labour) and social security of the concerned departments directly under the State Council, or the PLA and CAPF.
	Nº15337442
	RSBZH RSBZH

高处安装、维护、拆除作业

中华人民共和国特种作业操作证

档案编码: A44030045323026019



备注: 本证书应于2026-08-28前进行复审

本电子证书和实体证书具有同等法律效力。

电工操作证



特种设备安全管理和作业人员电子证书

中华人民共和国

特种设备安全管理和作业人员电子证书

姓 名: 唐冬春

证件编号: 450324199012203713



作业项目	项目代号	有效期	发证(复审)机关
特种设备安全管理	A	2027-09-17	深圳市市场监督管理局南山监管局



社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：唐冬春

社保电脑号：635227056

身份证号码：450324199012203713

页码：1

参保单位名称：深圳市常安物业服务服务有限公司

单位编号：203649

币种单位：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		个人交
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	
2025	01	203649	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2360	18.85	18.85	1.72
2025	02	203649	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2360	18.85	18.85	1.72
2025	03	203649	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	20.16	20.16	1.04
合计			2156.16	1078.08				303.0	101.01			101.01	28.96	57.92		14.48

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e84c1044f6b7 ）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
203649
单位名称
深圳市常安物业服务服务有限公司



12. 承诺书

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，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我单位承诺：

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

一、智能门禁系统：

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

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

二、智能停车系统：

功能：借助车牌识别及无感支付等技术，实现停车场智能化管理，提升停车效率。

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

三、智能监控系统：

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

联动性：与物业管理平台协同，实时查看与回放监控画面，及时

报警并处理异常事件。

四、智慧社区平台：

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

服务：提供缴费查询、报修申请、投诉建议、小区活动及邻里互助等便民服务。

五、综合信息管理系统：

功能：集成信息，全面管理小区各类数据，如房屋、业主及设备信息等。

作用：为高效决策提供可靠数据支持。

承诺人： 深圳市常安物业服务有限公司

日 期： 2025 年 4 月 22 日

13. 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，并按照规定准时进

驻物业项目提供物业服务。

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

6、我方保证投标文件内容全部真实有效、无任何虚假。如本投标人以任何方式弄虚作假骗取中标，无论任何时候，招标人均可无条件取消本投标人的投标资格或中标资格，已签订合同的可随时终止合同而不需要给予本投标人任何补偿。

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

8、保证中标之后不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：深圳市常安物业服务有限公司

法定代表人：张武

授权委托人：刘晓艳

企业地址：深圳市南山区桃园西路前海花园三期 46 栋一、二层

邮编：518052

联系电话：0755-26398947

传真： 0755-86056183

日 期： 2025 年 4 月 22 日