

龙华区观城苑保障房项目物业管理服务

投标文件

资信标书

项目编号：4403922025040100101Y

投标人名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

投标人代表：张泽峰

日期：2025 年 04 月 22 日

一、投标函

致 深圳市龙华区住房和建设局：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称： 深圳市嘉诚物业管理有限公司

法定代表人： 马祖春

授权委托人： 张辉改

单位地址： 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 903

邮编： 518102

联系电话： 0755-27575566 传真： 0755-27575566

日 期： 2025 年 04 月 22 日

三、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 (m²)	投标单价 B (元/m²·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）：深圳市嘉诚物业管理有限公司

日 期：2025年04月22日



四、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 (营业执照副本附后)		
1	注册年度及注册 编号	2003 年度、440306102731775			
2	注册资本 (万元)	5016			
3	经营场所	深圳市宝安区西乡街道共乐社区 铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 903			
4	有效期	2003 年 10 月 27 日至 2033 年 10 月 27			
二	资质 (信) 证书 (若有)		提供扫描件		
1	证书名称	物业服务企业资质证书	 证书附后		
2	批准企业	中华人民共和国住房和城乡建设 部			
3	等级	壹级			
4	批准时间及编号	2017.08.23			
5	有效期	永久			
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	1107 人	中级职称人员人 数	55 人
		物业经理或物业管理员 (师)	36 人	管理人员	186 人
		固定资产	1241.75 万元		
		流动资金	8320.11 万元		
四	其他 (招标人要求的其他资料或者投标人认为需补充的其他说明)				
1	认证体系	质量管理体系认证证书	提供扫描件		
2	认证体系	职业健康安全管理体系认证证书	提供扫描件		
3	认证体系	环境管理体系认证证书	提供扫描件		
4	认证体系	五星物业服务认证证书	提供扫描件		
5	认证体系	清洁服务认证证书	提供扫描件		

注: 1、投标人须按要求填写好此表格, 可按表格格式扩展。

(一) 营业执照副本



统一—社会信用代码
91440300755665879R

照
执
业
者



名称 深圳市嘉诚物业管理有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 马哲睿

成立日期 2003年10月27日

住

深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋903

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、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批权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事项为年度报告信息及其他信用信息公开至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，向商事登记机关作年度报告。

登记机关

2024 年 11 月 20 日

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

国家市场监督管理总局监制

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市嘉诚物业管理有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300755665879R
注册号:	440306102731775
商事主体名称:	深圳市嘉诚物业管理有限公司
住所:	深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋903
法定代表人:	马哲春
认缴注册资本(万元):	5016
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	2003-10-27
营业期限:	自2003-10-27起至2033-10-27止
核准日期:	2024-11-20
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:	深圳市嘉诚物业管理有限公司光明分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司庐江县罗河分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司吉安分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司道县分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司江华分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司吉安井开区分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司遂川县分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司惠州第一分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司包河分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司阜阳分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司泗县第二分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司马鞍山分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司安徽分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司蕉岭分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司太和分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司长丰分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司泾县分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司合肥分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司祁门分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司泗县泗城分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司清远分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司五河分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司芜湖分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司如意家园停车场、深圳市嘉诚物业管理有限公司如意家园分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司广州分公司、深圳市嘉诚物业管理有限公司惠东分公司
备注:	

打印时间: 2025年04月10日14:13:5

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)

深圳市嘉诚物业管理有限公司 2024年11月20日 的变更信息

变更前地址	深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905
变更后地址	深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋903
变更前章程或章程修正案通过日期	2021-12-14
变更后章程或章程修正案通过日期	2024-11-18

打印时间: 2025年04月10日14:13:42

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

持 证 须 知

- 1、此证与资质证书正本具有同等法律效力，作为准予企业从事物业管理活动的凭证。
- 2、任何单位和个人不得伪造、涂改、出租、出借、转让此证。
- 3、企业发生分立、合并的，应当在向工商行政管理部门办理变更手续后30日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新核定资质等级。
- 4、企业的名称、法定代表人等事项发生变更的，应当在办理变更手续后30日内，到原资质审批部门办理资质证书变更手续。
- 5、企业破产、歇业或者因其他原因终止物业管理活动的，应当在办理营业执照注销手续后15日内，到原资质审批部门办理资质证书注销手续。
- 6、物业服务企业取得资质证书后，不得降低企业的资质条件，并应当接受资质审批部门的监督检查。

物业服务企业

资 质 证 书

(副本)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

证书编号

企业名称	深圳市嘉诚物业管理有限公司		
企业类型	有限责任公司	法定代表人	马哲春
企业地址	深圳市宝安区西乡街道共乐社区共和工业路明月花都写字楼F座706室		
邮政编码	518102	电 话	0755-27575566
准予从事物业管理活动时间	2003年10月27日		
企业法人营业执照注册号	91440300755665879R		
注册资本	人民币肆仟零壹拾陆万元整		
资质等级	壹级		
发证机关  有效期： 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
监督检查结论：	监督检查机关	年 月 日

(三) 管理体系

1、质量管理体系认证证书

		
质量管理体系认证证书		
证书注册号: 62724Q0432R1M		
兹证明		
深圳市嘉诚物业管理有限公司		
统一社会信用代码: 91440300755665879R		
注册地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905		
审核地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905		
质量管理体系符合:		
GB/T19001-2016 idt ISO9001:2015 标准		
认证所覆盖范围		
物业管理服务【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校(含高校)、政府办公大楼、医院(含社康中心)、公园】; 园林绿化养护服务; 非经营性储备土地管理服务; 清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)(具体服务项目详见附件); 数字化城市管理信息技术服务		
本次颁证日期: 2024年05月23日 初次获证日期: 2021年06月21日 有效期至: 2027年06月20日 按照认证要求, 每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过12个月, 年度审核合格后证书有效; 证书在国家规定的各类行政许可, 资质有效期内使用有效。		
监督一	监督二	监督三
		
中国认可 国际互认 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C275-M		
		
竞信认证(北京)有限公司		
地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413		
邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.iso.jxl.org.cn		
本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询 网址: www.cnca.gov.cn		



证书附件

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300755665879R

附件多场所包括

- 场所一：名称：布吉交通运输局办公大楼项目
地址：广东省深圳市龙岗区布龙路259号龙岗交通局
范围：物业管理服务(政府机关大院、政府办公大楼)
- 场所二：名称：西乡中学(高中部)
地址：广东省深圳市宝安区西乡街道兴业路3015号
范围：物业管理服务(学校(含高校))
- 场所三：名称：宝安区妇幼保健院
地址：广东省深圳市宝安区新安街道玉律路56号
范围：物业管理服务(办公写字楼、医院(含社康中心))
- 场所四：名称：中商花园
地址：广东省深圳市宝安区四十四区中岸路10号
范围：物业管理服务(住宅小区)
- 场所五：名称：红花岭生态园
地址：广东省深圳市龙岗区15号路与盐龙大道交叉路口往西北约190米
范围：物业管理服务(公园)
- 场所六：名称：安徽省庐江县城乡环卫一体化(镇村)市场运维
地址：安徽省合肥市庐江县白湖镇裴岗街道中石化加油站对面郑屋大道
范围：清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)

注：本附件与有效期内的主证书一同使用方为有效



竞信认证（北京）有限公司

地址：北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413

邮编：100068 电话：010-87568032 网址：www.iso.jx.org.cn

本证书信息可在国家认监委（CNCA）网站查询 网址：www.cnca.gov.cn

2、职业健康安全管理体系认证证书



职业健康安全管理体系认证证书

证书注册号: 62724S0262R1M

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

注册地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905

审核地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905

职业健康安全管理体系符合:

GB/T45001-2020 idt ISO45001:2018 标准

认证所覆盖范围

物业管理服务【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校(含高校)、政府办公大楼、医院(含社康中心)、公园】; 园林绿化养护服务; 非经营性储备土地管理服务; 清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)(具体服务项目详见附件); 数字化城市管理信息技术服务相关的职业健康安全管理活动

本次颁证日期: 2024年05月23日 初次获证日期: 2021年06月21日 有效期至: 2027年06月20日

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

证书在国家规定的各类行政许可, 资质有效期内使用有效。

监督一

监督二

监督三



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C275-M





竞信认证(北京)有限公司

地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼1层113

邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.iso.jx.org.cn

本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询 网址: www.cnca.gov.cn



证书附件

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300755665879R

附件多场所包括

- 场所一：名称：布吉交通运输局办公大楼项目
地址：广东省深圳市龙岗区布龙路259号龙岗交通局
范围：物业管理服务(政府机关大院、政府办公大楼)
- 场所二：名称：西乡中学(高中部)
地址：广东省深圳市宝安区西乡街道兴业路3015号
范围：物业管理服务(学校(含高校))
- 场所三：名称：宝安区妇幼保健院
地址：广东省深圳市宝安区新安街道玉律路56号
范围：物业管理服务(办公写字楼、医院(含社康中心))
- 场所四：名称：中商花园
地址：广东省深圳市宝安区四十四区中商路10号
范围：物业管理服务(住宅小区)
- 场所五：名称：红花岭生态园
地址：广东省深圳市龙岗区15号路与盐龙大道交叉路口往西北约190米
范围：物业管理服务(公园)
- 场所六：名称：安徽省庐江县城乡环卫一体化(镇村)市场运维
地址：安徽省合肥市庐江县白湖镇裴岗街道中石化加油站对面郑屋大道
范围：清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)

注：本附件与有效期内的主证书一同使用方为有效



竞信认证(北京)有限公司

地址：北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413

邮编：100068 电话：010-87568032 网址：www.iso.jx.org.cn

本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询 网址：www.cnca.gov.cn

3、环境管理体系认证证书

		
环境管理体系认证证书		
证书注册号: 62724E0292R1M		
兹证明		
深圳市嘉诚物业管理有限公司		
统一社会信用代码: 91440300755665879R		
注册地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905		
审核地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905		
环境管理体系符合:		
GB/T24001-2016 idt ISO14001:2015 标准		
认证所覆盖范围		
物业管理服务【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校(含高校)、政府办公大楼、医院(含社康中心)、公园】; 园林绿化养护服务; 非经营性储备土地管理服务; 清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)(具体服务项目详见附件); 数字化城市管理信息技术服务相关的环境管理活动		
本次颁证日期: 2024 年 05 月 23 日 初次获证日期: 2021 年 06 月 21 日 有效期至: 2027 年 06 月 20 日		
按照认证要求, 每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过 12 个月, 年度审核合格后证书有效;		
证书在国家规定的各类行政许可, 资质有效期内使用有效。		
监督一	监督二	监督三
		
中国认可 国际互认 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C275-M		
		
证书签发人		
亮信认证(北京)有限公司		
地址: 北京市丰台区角门18号院竹苑二区1号楼1013		
邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.iso-jx.cc.cn		
本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询 网址: www.cnca.gov.cn		

4、五星物业服务认证证书


物业服务认证证书
证书注册号: 62724FW040002R0M
兹证明
深圳市嘉诚物业管理有限公司
统一社会信用代码: 91440300755665879R
注册地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905
审核地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905
经评价物业服务认证达到
依据 GB/T20647.9-2006 标准规定的五星要求

证书覆盖范围
物业管理【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校（含高校）、政府办公大楼、医院（含社康中心）、公园】、园林绿化养护服务、非经营性储备土地管理服务、清洁服务（城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类）、数字化城市管理信息技术服务
本次颁证日期: 2024 年 05 月 23 日 初次获证日期: 2024 年 05 月 23 日 有效期至: 2027 年 05 月 22 日 按照认证要求, 每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过 12 个月, 年度审核合格后证书有效; 证书在国家规定的各类行政许可, 资质有效期内使用有效
  
竞信认证（北京）有限公司 地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413 邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.iso-jx.org.cn 本证书信息可在国家认监委（CNCA）网站查询 网址: www.cnca.gov.cn



证书附件

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300755665879R

附件多场所包括

- 场所一：名称：布吉交通运输局办公大楼项目
地址：广东省深圳市龙岗区布龙路259号龙岗交通局
范围：物业管理服务(政府机关大院、政府办公大楼)
- 场所二：名称：西乡中学(高中部)
地址：广东省深圳市宝安区西乡街道崇业路3015号
范围：物业管理服务(学校(含高校))
- 场所三：名称：宝安区妇幼保健院
地址：广东省深圳市宝安区新安街道玉律路56号
范围：物业管理服务(办公写字楼、医院(含社康中心))
- 场所四：名称：中商花园
地址：广东省深圳市宝安区四十区中岸路10号
范围：物业管理服务(住宅小区)
- 场所五：名称：红花岭生态园
地址：广东省深圳市龙岗区15号路与盐龙大道交叉路口往西北约190米
范围：物业管理服务(公园)
- 场所六：名称：安徽省庐江县城乡环卫一体化(镇村)市场运维
地址：安徽省合肥市庐江县白湖镇裴岗街道中石化加油站对面郑屋大道
范围：清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)

注：本附件与有效期内的主证书一同使用方为有效



竞信认证（北京）有限公司

地址：北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413

邮编：100068 电话：010-87568032 网址：www.iso.jx.org.cn

本证书信息可在国家认监委（CNCA）网站查询 网址：www.cnca.gov.cn

5、清洁服务认证证书



清洁服务认证证书

证书注册号: 62724QT330001R0M

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

注册地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 903

审核地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 903

清洁服务体系符合:

SB/T 10595-2011 标准

认证覆盖范围

物业管理【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校(含高校)、政府办公大楼、医院(含社康中心)、公园】、园林绿化养护服务、非经营性储备土地管理服务、清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)和数字化城市管理信息技术服务相关的清洁服务管理评价

本次颁证日期: 2024 年 12 月 05 日 初次获证日期: 2024 年 01 月 13 日 有效期至: 2027 年 01 月 12 日

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

证书在国家规定的各类行政许可, 资质有效期内使用有效。







宽信认证(北京)有限公司

地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼9层913

邮编: 100068 电话: 010-87568002 网址: <http://www.isoix.org.cn>

本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询: www.cnca.gov.cn

五、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	许章军	性别	男	年龄	50
职务	项目经理	职称	副高	学历	本科
参加工作时间	1995 年 8 月	从事本职业年限			15 年以上
资格证书编号	10404444010440071	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	
2008-2014	深圳市福田区颐林雅院	71235.61 m ²		满意	
2014-2019	深圳市福安雅园	474200.00 m ²		满意	
2019-至今	深圳市宝安区中商花园	53822.84 m ²		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。

注:项目负责人及主要管理人员证书等资料详见后续节点,如《拟派项目负责人业绩情况表》、《拟安排本项目团队成员综合实力情况表》等。

六、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	173100.00
2	行政管理费用	1200.00
3	物业共有部分、共用设施设备的日常运行、维护费用（含物业共有部分水、电费）	21550.00
4	环境清洁卫生费用	10750.00
5	绿化养护费用	1500.00
6	公共秩序维护费用	1500.00
7	管理设备分摊及固定资产折旧费	1020.00
8	物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用	1200.00
9	必要的社区文化、体育活动费用	1225.00
10	经业主同意的其他费用	3850.00
每月合计	216895.00 元	
全年合计	2602740.00 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）

序号	项目	人数	人均金额（元/月）	金额（月）
1.	项目负责人	1	7200.00	7200.00
2.	项目副经理	1	6700.00	6700.00
3.	综合主管	1	6000.00	6000.00
4.	客服	2	4800.00	9600.00
5.	收款员	1	4800.00	4800.00
6.	安全主管	1	5500.00	5500.00
7.	保安班长	2	4500.00	9000.00
8.	保安员	13	4200.00	54600.00
9.	工程主管	1	5600.00	5600.00
10.	维修技工	2	5300.00	10600.00
11.	环境主管	1	4500.00	4500.00
12.	保洁班长	1	4000.00	4000.00
13.	保洁员	11	3400.00	37400.00
14.	绿化工	2	3800.00	7600.00
合计		40		173100.00



2.1 行政管理费用

序号	项目	测算依据	月计算方法	金额（月）
1	电话费及网络费	1 台	1 台×400 元/月	400.00
2	办公纸张、文具费	1 批	500 元/月	500.00
3	办公设备维护费	1 项	300 元/月	300.00
小计				1200.00

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

序号	项目	测算依据	月计算方法	金额（月）
1	给排水系统	电梯、公共照明、水泵等设备设施用电：约 2100 元/月	根据小区情况估算	2100.00
2	消防系统	消防系统检查、维护费用：1600 元/月	根据小区情况估算	1600.00
3	供配电及发电系统	11850 元/月	11850×1	11850.00
4	其他	6000 元/月	6000×1	6000.00
合计				21550.00

4.1 环境清洁卫生费用

序号	项目	测算依据	月计算方法	金额（月）
1	保洁工具、耗材费	27600 元/年	27600÷12	2300.00
2	垃圾清运费	整体打包 5000 元/月	5000×1	5000.00
3	消杀费	5 次/月；450 元/次	450×5	2250.00

4	化粪池清理、公共 管道 疏通	整体打包 14400 元/ 年（预估）	$14400 \div 12$	1200.00
合计				10750.00

5.1 绿化养护费用

序号	项目	测算依据	月计算方法	金额（月）
1	绿化养护费用	预估 1500 元/月	1500×1	1500.00
合计				1500.00

6.1 公共秩序维护费用

序号	项目	测算依据	月计算方法	金额（月）
1	日常材料消耗及设备	1500 元/月	1500×1	1500.00
合计				1500.00

7.1 管理设备分摊及固定资产折旧费

序号	项目	数量	投入金额	金额（月）
1	简易办公台	4 张	3600.00	100.00
2	档案柜	6 个	3060.00	85.00
3	电脑	4 台	12384.00	344.00
4	空调	4 台	8280.00	230.00
5	打印机	1 台	2016.00	56.00
6	对讲机	20 台	3060.00	85.00
7	工具设备折旧	3 套	4320.00	120.00
合计				1020.00
说明：折旧费按 3 年计算				

8.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用

序号	项目	测算依据	月计算方法	金额（月）
1	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	预估 14400 元/年	$14400 \div 12$	1200.00
合计				1200.00

9.1 必要的社区文化、体育活动费用

序号	项目	测算依据	月计算方法	金额（月）
1	日常文化活动	每季度 1 次，1800 元/次	$1800 \div 3$	600.00
2	节日活动布置	端午、中秋、春节	2500 元/次	625.00
合计				1225.00

10.1 经业主同意的其他费用

序号	支出项目	项目内容	计算式	金额（元/月）
1	特殊维修项目	19800 元/年	2250 元/月	2250.00
2	业委会办公经费	12000 元/年	1500 元/月	1600.00
合计				3850.00

1.1 至 10.1 项总计为 216895.00 元/月，全年物业服务服务支出（成本）总计为 2602740.00 元；

注：（1）以上所列费用不含房屋及设备中、大修支出。

（2）投标人应简要说明物业服务费的测算依据。

据此，测算的本项目物业服务费标准为：住宅 2.8（元/平方米·月）。

七、按《资信标要求一览表》的内容进行编制

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

表一：

1. 企业业绩情况			
序号	合同名称	总建设面积	合同签订日期或合同限期或在管证明签署日期
1	深圳市宝安区中商花园物业管理服务合同	53822.84	2023.05.19-2028.05.18
2	天欣花园二、三期物业服务合同	74960.05	2023.01.10-2026.01.09
3	永福苑物业服务合同	43162.61	2024.02.20-2027.02.19
4	伟业轩大厦物业服务	37485.72	2024.01.01-2028.12.31
5	南山区四海公寓物业服务合同	73623.82	2024.09.01-2027.08.31
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）投标人自认为最具代表性的在管住宅类物业管理业绩。（不超过5项，按列表取前5项，超出部分不予计取）			
1、证明材料：提供在管业绩合同（合同已过期的须另行提供业主或相关主管部门出具的在管证明）扫描件。			
2、时间以合同签订日期或合同限期或在管证明签署日期为准。			

1、深圳市宝安区中商花园物业管理服务合同

深圳市宝安区中商花园 物业管理服务合同



委托方：深圳市宝安区中商花园第六届业主委员会

受托方：深圳市嘉诚物业管理有限公司

签订日期 2023 年 4 月 1 日

第一章 总 则

第一条、本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：深圳市宝安区中商花园

第六届业主委员会

负责人：熊纭辉

地址：深圳市宝安区中商花园 B3 栋 315 室

联系电话：13510795981

受托方（以下简称乙方）：深圳市嘉诚物业管理有限公司

法定代表人：马哲春

地址：深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A

栋 905 室

联系电话：0755-29122215

第二条、委托管理服务物业基本情况

1、物业类型：住宅小区

2、坐落位置：深圳市宝安区四十区甲岸路 10 号中商花园

3、占地面积： 1.6 万平方米

4、建筑面积： 53822.84 平方米 其中住宅房屋建筑面积

52558.69 平方米 ， 商业面积 1264 平方米。

5、总户数：共 513 户

6、电梯数量：共 12 部

7、车位数量： 120 个

8、绿化率： 38.6%

第三条、根据《中商花园业主公约》 《中商花园业主大会议事规则》 《中华人民共和国合同法》 《物业管理条例》 《深圳经济特区物业管理条例》以及深圳市宝安区中商花园 2023 年度第一次业主大会表决，甲方委托乙方为中商花园提供物业管理服务。双方在平等、自愿、协商一致的基础上订立本物业服务合同。

第四条、乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应遵守本合同的约定。

第二章 委托管理服务事项

第五条、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。包括但不限于：楼盖、屋顶、内外墙体、梁、柱、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、大堂、设备机房。

第六条、共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。包括但不限于：共用的上下水管道、落水管、污水管、供水系统、抽风排烟道、垃圾房、高低压配电系统、楼内消防设施设备、共用照明、天线、水泵房、楼内消防设施设备、电梯、监控系统等。

第七条、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。包括但不限于小区道路、路灯、公共面积照明、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、自行车棚、停车库及地面停车位等。

第八条、公用绿地、水景、花木、建筑小品、园建等的养护与管理。

第九条、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。包括但不限

于商业网点、幼儿园、文化体育娱乐场所等。

第十条、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、小区消杀等。

第十一条、小区内交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条、维持公共秩序、包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

第十三条、管理与物业相关的工程图纸，住、用户档案资料。

第十四条、组织开展社区文化娱乐活动。

第十五条、负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费、停车费、并按照国家规定或双方约定代收代缴本体维修基金等费用。

第十六条、业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十七条、对业主和物业使用人违反业主公约的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、依法起诉等措施。

第十八条、法规、政策规定或其他通常应当由物业管理公司管理的其他事项，例如业主或物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件、注意事项、并负责监督。

第十九条、乙方未履行、未完全履行或履行上述管理服务事项时的过错、过失行为给业主或物业使用人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三章 委托管理服务期限

第二十条、委托管理服务期限为五年。自 2023 年 5 月 19 日起至

2028年5月18日止。

第二十一条、若乙方在本合同期限届满后不愿意续签物业管理服务合同的，应在合同届满前三个月书面告知中商花园业主委员会，以便业主委员会有充分时间组织选聘其他物业。

第四章 双方的权利和义务

第二十二条、甲方的权利和义务

- 1、代表并依法维护产权人、物业使用人的合法权益。
- 2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约。
- 3、核准乙方拟定的各项物业管理服务规章制度、收费制度。
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。
- 6、审查、核定乙方与第三方签订的与物业管理服务相关的，或与可能对小区业主、物业使用权人、小区环境造成影响的所有合同、协议。
- 7、向乙方提供必要的物业管理用房供乙方无偿使用。
- 8、当业主和物业使用人不按规定缴纳物业管理费时，甲方负责协助催缴。
- 9、有权聘请专业财务公司对乙方的财务账目进行审计。
- 10、协调、处理本合同生效前发生的物业管理服务遗留问题。
- 11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

6、交通秩序及车辆停放：交通安全有序，车辆停放整齐有序，有专人负责看管，对小区内停放车辆的人为损伤与小区内停放车辆的失窃负补充责任（就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责）；

7、保安：保安人员年龄要求 60 周岁以下，小区内实行 24 小时安保巡查制，重点部位定人定岗，做好安全防范工作；

8、急修：急修及时率达 98%以上；

小修：及时，快捷，保证质量，工完料清，建立回访制度；

9、业主和物业使用人对乙方的服务满意率达到：90%以上。

第二十六条、对非住宅类物业的管理服务，按照本合同第二十四条、第二十五条规定同等水准执行。

第六章 物业管理服务费用及其管理

第二十七条、物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 1.8 元向乙方缴纳；商铺由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 3.8 元向乙方缴纳；幼儿园由承租人按其使用面积每月每平方米 3.8 元向乙方缴纳。

乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

第二十八条、本小区物业管理服务费所采取包干制的计费方式，业主向物业服务企业支付固定物业服务费，盈余归物业服务企业所有，亏损由物业服务企业承担。

第四十九条、 本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

第五十条、 乙方可制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

第五十一条、 本合同在甲方通过法定程序选聘乙方后，由双方签字之日起生效。

第五十二条、 本合同一式伍份，甲乙双方各执一份，三份交政府主管部门备案，伍份合同具有同等效力。

合同附件：《中商花园物业管理服务质量标准及要求》

甲方：

负责人：

日期： 2023.4.1

乙方：

负责人：

日期：

周自强 总办
刘明 财务
杨新萍 出纳

2、天欣花园二、三期物业服务合同

附件：1

合同编号：YWF2022-001 号

天欣花园二、三期物业服务合同

甲方（业主大会）：广东省深圳市宝安区天欣花园二期、三期业主大会

乙方（物业服务企业）：深圳市嘉诚物业管理有限公司

日期：2022 年 月 日

一、 合同主体

甲方(业主大会): 广东省深圳市宝安区天欣花园二期、三期业主大会

统一社会信用代码: J1440306MH00006L2A

业主委员会主任: 贺 群

通信地址 深圳市宝安区福永镇政丰南路天欣花园业委会办公室

联系电话: 17302649106

邮政编码: 518000

乙方(物业服务企业): 深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

企业资质证书号: (建) 111022

法定代表人: 马哲春

联系电话: 0755-27575566

委托代理人: _____

联系电话: _____

通信地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905

邮政编码: 518102

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国个人信息保护法》《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,结合《天欣花园小区二、三期业主管理规约》、《天欣花园小区二期、三期业主大会和业主委员会议事规则》等业主大会制度性文件的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于宝安区福永 街道 天欣花园二期、三期 物业管理服务项目 (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。当合同文件的条款内容含糊不清或不相一致，并且不能依据合同约定的解释的，在不影响项目正常管理运行的情况下，由当事人协商解决。

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：深圳市宝安区天欣花园二期、三期物业管理服务项目；

类型：商业、住宅；

坐落位置：深圳市宝安区福永镇政丰南路与永泰西路交汇处；

建筑面积：74960.05 平方米 其中多层住宅 7250.01 平方米，高层住宅 56244.7 平方米，公寓 1612.14 平方米，一层商业 6492.75 平方米，二层商业 3360.45 平方米；建筑覆盖率为 35.87%，绿化率 36.94%

区域四至：

东至：翠岗西路；

南至：广深公路；

西至：政丰南路；

北至：永泰西路。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1-3。

第二条 物业管理用房

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

物业服务办公用房建筑面积约为 120 平方米，位于 2 [幢] 天富阁 [座] / 单元 一 层 / 室；

业主委员会办公用房建筑面积约为 20 平方米，位于

2 [幢] 天贵阁 [座] / 单元 一 层 / 室；

物业管理设施设备用房建筑面积约为 170 平方米，位于
/ [幢] / [座] / 单元 / 层 / 室。

第三条 物业管理区域内信息的公示

（一）需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2. 物业服务内容、服务标准（见第三章）；

3. 收费项目、收费标准、收费方式等（见附件8）；

4. 电梯、消防、监控、人防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（注：因小区无相关设施设备的或无维修保养单位的无须公示，后期若有增加项方可公示。费用由全体业主收益支出）；

5. 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 7 天内在本物业管理区域进行公示。

（二）需定期公示的信息

乙方应将下列信息按照《条例》规定在本物业管理区域予以公示。（财务资料甲方掌握，甲方给乙方资料，乙方才能公示）

1. 乙方应每年在 1 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及物业服务项目收支情况；

2. 乙方应每年在 12 月 5 日前向本物业管理区域全体业主公布下年度物业服务项目收支预算；

3. 乙方应每季度在 首月 10 日 （日期）前定期与物业管理信息平台共

(三)对乙方项目负责人实行与约定的《物业服务考评办法》相挂钩进行按月考评(详见附件5)。

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(游泳池、快递柜、移动、联通、天威有线电视租金收入、电梯广告、充电桩、充电柜、其他公共设施、场所、建筑等租金收入及签订物业服务合同后新增加属于公共范畴的收益);

(二)物业专项维修资金;

(三)物业管理费;

(四)业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定分摊的费用;

(五)其他合法收入,包括:物业管理费和维修资金的孳息、小区业主或物业使用人以及相关的第三方单位违反物业服务合同或者小区管理规约而产生的违约金、个人或者企业捐赠,水务集团政府补贴、供电部门政府补贴、装修垃圾清运政府补贴、小区公共区域广告费、所有公共收益合同违约金或罚金等。

(六)乙方与开商发私自签定关于停车场任何相关的协议,合同将自动终止,10万元保证金不予退还。

第七条 业主共有资金管理

(一)本物业管理区域采用业主共有资金基本账户,并根据表决通过后的《天欣花园二、三期共有物业和业主共有资金使用与管理办法》使用共有资金,不得以任何理由侵占、挪用、滥用甲方共有资金。甲方应当与数据共享银行签订书面协议,约定账户信息的共享方式、共享内容、业主共有资金监管的服务内容以及大额资金转账的监管方式等,按规定公开账户财务数据信息,委托数据共享银行监管大额资金转账。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 甲方应当建立业主共有资金财务档案并指定专人负责, 妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。

(五) 对业主共有资金的大额资金支出, 甲方应当提前十日公示资金支出需求。

第八条 业主共有资金的支出

下列费用从业主共有资金中支出:

(一) 业主委员会委员津贴、执行秘书与财务人员薪酬、法律顾问服务费、业主大会会议费用(5000 元/年)、日常办公经费(据实 2000 元/月)等费用从业主共有资金中列支。有关人员津贴, 共计费用 22548.12 元/月, 具体支付对象如下:

1	业委会主任	1 名	津贴	1500 元/月	备
2	业委会副主任	1 名	津贴	1300 元/月	
3	业委会委员	5 名	津贴	5000 元/月	
4	执行秘书	1 名	薪酬	3000 元/月+一档社保约 874.06	业委会聘
5	财务人员	1 名	薪酬	5000 元/月+一档社保约 874.06	业委会聘
6	法律顾问	1 名	费用标准	5000 元/月	业主大会聘

(二) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出;

(三) 乙方员工的工资(含加班费用)、社会保险及其他福利等, 附件 6 的工资薪酬由甲方按月考评核发;

(四) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、养护、维修费用;

- (五) 附属配套建筑和设施的养护、维修费用；
- (六) 小区工程翻新、改造费用；
- (七) 物业区域内清洁卫生、消杀灭虫费用；
- (八) 物业区域内绿化养护费用；
- (九) 乙方办公费、交通费补贴（除水电外的物业办公经费），员工意外保险费用；
- (十) 小区公共部位水电费用；
- (十一) 小区公共设备、设施等商业财产保险和电工、特殊岗位的人身意外保险属于乙方的由乙方自行承担，属于外聘项目的由外聘单位承担；
- (十二) 乙方物业服务酬金；
- (十三) 法定税费；
- (十四) 财务商业费用；
- (十五) 业主大会同意的维权诉讼费、法律咨询费等法律服务费用；
- (十六) 业主大会、业主委员会活动经费；
- (十七) 业主大会、业主委员会同意的其它费用；
- (十八) 按照政府对专项维修资金使用管理的相关规定，属于专项维修资金使用范围的物业共用部位、共用设施设备的中、大修、更新和改造，其费用应当先通过专项维修资金予以列支，不足部分，经甲方书面同意由物业管理费支出，甲方不同意支出的，乙方可以不维修，相关责任由甲方自行承担；双方就维修方面存在分歧且无法达成一致的，甲方可以自行选聘维修单位进行维修，乙方予以配合。
- (十九) 其余全部用于业主大会决议或本合同约定的支出，结余或者不足均由本物业管理区域全体业主共同享有或者承担。

第九条 物业管理费支付标准

1、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，收费面积：7250.01 平方米。

[高层住宅]： 3.1 元/平方米/月，收费面积：56244.7 平方米。

[公寓]： 3 元/平方米/月，收费面积：1612.14 平方米。

[商业物业（3号楼）]： 6 元/平方米/月，收费面积：531.87 平方米。

[复式商业物业]： 6.5 元/平方米/月，收费面积：5960.88 平方米。

[其他商业]： 6 元/平方米/月，收费面积：3360.45 平方米。

其它没有办理房产证但用于商业经营的物业： 6 元/平方米/月。

2、其它费用收取标准

[门禁卡]： 20 元/张

（一）专项维修基金筹集来源和标准：

（1）住宅、商业用途物业按每月 0.25 元/平方米/月收取，多层为 0.15 元/平方米/月收取。

（2）其它方式的筹措（政府划拨、开发商按规定缴交、违约金、其它收留存、利息收入等）。

（3）小区甲、乙方办公室免收专项维修基金。

（4）每月与物业服务费一同收取，收取办法及要求与本合同的物业服务费收取办法及要求一致。

第十条 物业管理费、专项维修基金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基本账户支付当月物业管理费。

（二）业主欠缴物业管理费等业主共有资金的，业主委员会或者受业主大会委托的物业服务企业应当向欠费业主发出欠费缴纳通知单，欠费缴纳通知单应当写明欠费金额、缴费期限、滞纳金等内容。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，可要求该业主从次月起每日按欠费金额的万分之五承担违约金。该违约金系业主共有资金，违约方应直接支付至业主共有资金基本账户。甲方及乙方均可以作为原告向欠费业主提起民事诉讼追讨物业管理费、维修资金等欠费，甲方通知乙方提起诉讼的，乙方应按通知的要求执行。因业主欠缴物业管理费、维修资金所提起民事诉讼所产生的律师费、诉讼费、保全费等相关费用（胜诉或是败诉）均由欠费业主承担。如在民事诉讼过程存在提前垫付律师费、诉讼费、保全费的情况，费用先从共有资金当中支付，后期返还。

第十一条 物业服务费的提取比例和方式

本物业区域物业管理实行：酬金制 [包干制/酬金制]，相关规定按照《物业服务收费管理办法》（发改价格[2003]1864号）执行。乙方按本合同第十条约定每月底前在当月实收物业管理费中按 6% 的比例提取物业服务费，年度综合考核如达标，每年1月15日前按上一年度实收物业管理费总额补提1%~2%的物业服务费做为员工激励奖金。综合考核低于80分的，员工激励金全额扣除。 $80 \leq \text{综合考核分数} < 85$ 分，按1%的比例提取员工奖励金， $85 \leq \text{综合考核分数} < 90$ 分，按2%的比例全额提取员工奖励金。具体考核细则详见附件5《物业服务考评办法》其中所提取的1%奖励金由甲方直接以现金的形式支付给乙方本小区管理人员，具体如何分配由项目负责人根据考核结果而定。

原合同服务期间2020年1月10日-2023年1月9日业主所欠缴的物业服务费用甲方配合乙方收取。所收取的费用（不含水/电费）按原合同条款执行，所追缴收取的费用（不含水/电费）按5%提取，作为小区建设维修费用归甲方，其它归乙方。

乙方物业服务中心所有办公室设施及办公经费（除水、电费用）及其他相关报销费用一律由乙方自行承担（含在酬金内），甲方不做额外支付，工程维修正

常报销的除外。工程维修由乙方采购的需提供相应报销凭证，甲方审核无误后方可报销。

第十二条 物业专项维修资金管理

(一) 业主应当按照法律、法规规定或业主大会决议缴纳和续筹物业专项维修资金；

(二) 物业专项维修资金属于业主共有，用于保修期满后共有物业的安全检测、鉴定、维修、更新和改造；

(三) 业主大会按月向业主收取日常维修金并存入银行托收账户，并在次月10日前通过物业专项维修资金管理系统以户为单位填报本物业管理区域缴纳日常维修金的信息，校核无误后提交。业主大会提交数据后，应当即时打印《欠缴名册》并将《欠缴名册》在本物业管理区域范围内公示，公示期不少于10日；

(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) 不属于物业专项维修资金使用范围的维修项目，不得使用物业专项维修资金支出；

(六) 专项维修基金使用必须遵循立项、询价、报批、实施、验收的程序。乙方负责维修项目的立项和询价，甲方负责审批。工程总预算金额超出甲方所获授权数额的(突发事件除外)或工程事项重大的，报甲方审核后，由甲方形成提案尽快提交业主大会表决。维修方案必须经甲方签字后方可委托乙方组织实施；项目完工后由甲乙双方共同组织验收。重大维修项目(工程造价超过10万元)或甲方认为需严格监控的项目，必须采用邀请招标；

(七) 专项维修基金的收支账目，甲方提供报表，并向业主公布(张贴时间

不少于 15 天)，接受全体业主监督；

(八) 甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十三条 共有物业收益

(一) 共有物业、共用设施设备经营业务收入

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。

(二) 共有物业经营收益管理

甲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活动的，所得收益应交入业主大会共有资金基本账户，作为补充维修资金、弥补物业管理费不足、小区环境改善、业主福利等支出；乙方可在实际经营收入扣税后提取 10% 的分成，该分成不纳入物业服务开支，甲方应每三个月结算一次支付给乙方。

第十四条 相关专营单位服务项目收费

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

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

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

第十五条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的，费用由建设单位承担；

(二) 保修期满后则由全体业主承担，费用从业主共有资金中予以列支；

(三) 乙方按照维修方案组织实施，甲方负责组织竣工验收，并出具验收合

格意见，甲方可以委托专业机构验收的，由专业机构出具验收合格文件。甲方任期届满后新一届业委会尚未选举产生，相关维修（工程）项目的竣工验收由甲方委托的专业机构验收，甲方未委托专业机构验收的，由乙方负责验收。在业委会缺位期间，需要维修的项目，除应急维修外，在政府的指导下由乙方组织业主投票表决维修方案，相关表决结果应接受业主监督。

第十六条 共有物业、共用设施设备保险费用

本物业管理区域内共有物业、共用设施设备财产具体投保的保险险种为公众责任险，并按以下第（二）种方式筹集：

- （一）由甲方办理，保险费用从业主共有资金中支出；
- （二）由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出；
- （三）鼓励探索建立维修保险制度。经业主大会决定，可以使用物业专项维修资金购买共有物业维修保险。

第十七条 业主特约服务收费

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

第五章 双方权利与义务

第十八条 甲方的权利义务

- （一）审定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。甲方有权委托审计单位对本小区物业管理的财务账目、共有资金收支等情况进行审计，乙方应配合审计工作；

第六章 合同时效

第二十一条 合同期限

(一) 本合同期限为叁年,自 2023 年 1 月 10 日始至 2026 年 1 月 09

日止;

(二) 合同期限届满,除经业主大会决定继续聘用乙方提供物业服务之外,业主大会将通过公开招标方式选聘物业服务企业,如经招标方式甲方未能与乙方签约,自乙方退出之日起15个工作日内,甲方应无息退还乙方物业服务保证金,逾期按日万分之五承担滞纳金至实际退还之日止;

(三) 经甲、乙双方协商一致,可解除本合同,并及时办理交接手续;

(四) 乙方应当在办理交接至退出前,维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

第二十二条 物业交接

(一) 乙方已接管小区服务三年,甲方无须向乙方移交物业资料。

(二) 甲方向乙方移交的物业资料如下:

(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; (有)

(2) 共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料; (有)

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件; (新装水泵房/电梯有,其他无)

(4) 物业服务记录及物业专项维修资金使用情况; (有)

(5) 物业管理所必需的其他资料。

(三) 如非甲、乙双方的原因至今尚没有完全接管上述资料的,甲、乙双方应尽力配合取得相关资料;

(四) 如甲方委托乙方代为履行保管责任的,双方应当另行订立委托协议。

第二十三条 接管前处理

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

第二十四条 不可抗力的终止

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

第二十五条 终止后处理

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

(二)甲、乙双方应相互配合,做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任及免责约定

第二十六条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定,导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的质量标准的,乙方有权要求甲方限期解决;逾期未解决给乙方造成损失的,甲方应根据司法部门判决承担相应的赔偿责任。

第二十七条 乙方违约责任

(一)甲、乙双方应按附件4《物业服务标准》、附件5《物业服务考评办法》作为本合同附件,甲方每月对乙方进行一次物业服务考评,如评分低于80分,将处以5000元罚款,罚款从保证金中扣除,乙方须一个月内补足保证金余额达10万元;(罚款的使用,用于对小区整体环境提升,及人文关怀,由业委会审批)

(二)乙方违反合同的约定,未尽职责导致业主或物业使用人造成人身、财产损失,有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任,乙方应根据司法部门判决承担相应的赔偿责任;赔偿经协商达成一致意见的按协商意见执行;

甲方（盖章）：

负责人（签名）：

委托代理人（签名）：



2023年 1 月 7 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：



2023年 1 月 7 日



3、深圳市宝安区永福苑物业服务合同

合同编号： 号

深圳市物业服务合同

甲方： 广东省深圳市宝安区永福苑业主大会

乙方： 深圳市嘉诚物业管理有限公司

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。合同双方在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

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

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

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

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): 广东省深圳市宝安区永福苑业主大会

统一社会信用代码: J1440306MH00010D15

业主委员会主任: 龚玉勇

通信地址: 深圳市宝安区宝安大道与下十围路交汇处永福苑

联系电话: 13823288717

邮政编码: 518103

乙方(物业服务企业): 深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

法定代表人: 马哲春

联系电话: 0755-27575566

委托代理人: 章华红

联系电话: 13686427260

通信地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905

邮政编码: 518103

根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》《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 宝安 区 福永 街道 永福苑 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：永福苑小区；

类型：高层商住楼小区；

坐落位置：宝安大道与下十围路交汇处；

建筑面积：43,162.61 平方米；

区域四至

东至 临人才安居房永福苑小区用地红线；

南至 临下十围路永福苑小区用地红线；

西至 临宝安大道永福苑小区用地红线；

北至 临大军山永福苑小区用地红线。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件

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 85 平方米，位于 AB座之间
二楼；

业主委员会办公用房建筑面积为 15 平方米，位于 B座一楼；

物业管理设施设备用房建筑面积为 400 平方米，位于 B座
负一层。

第三条 物业管理区域内信息的公示

（一）需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

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

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的5天内在本物业管理区域进行公示。

（二）需定期公示的信息

乙方应将下列信息按照《条例》规定在本物业管理区域予以公示。

1. 乙方应每年在4月1日前向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；
2. 乙方应每季度第一个月15日前定期与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业管理区域业主共有资金账目，本物业管理区域内共有物业收益收

支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

3. 乙方应每季度第一个月 15 日前向本物业管理区域全体业主公示物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

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

第三章 物业服务内容和标准

第四条 物业服务内容

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

（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见附件 3）；

（二）公共环境绿化服务；

（三）公共清洁卫生服务；

（四）公共秩序维护；

（五）电梯的日常维护和管理；

（六）装饰装修管理服务；

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

（八）业主、物业使用人档案资料管理；

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

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

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

(十二) 物业使用禁止性行为的管理；

(十三) 积极支持、协助本小区业主委员会（换届）选举，积极支持、协助甲方组织召开业主大会及其他活动；

(十四) 乙方承担小区路面交通调度管理，承担小区停车场机动车和非机动车辆的停放秩序管理。乙方应当依法取得相关经营资质，维护场内车辆停放秩序和行驶秩序。

(十五) 小区单元门内实行封闭式管理，实行外来人员检查登记制度。杜绝外来推销人员进入小区散发、张贴广告，及其它非公益性的商务活动。拒绝外来人员进入小区聚众赌博。宣导及提醒业主，小区内遛狗须牵遛狗绳。严禁传播封建迷信和邪教宣传。

(十六) 按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。

第五条 物业服务标准

(一) 乙方按照本合同双方约定的物业服务标准（详见合同

附件4)提供物业服务,并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

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

(二)本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定章华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。

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

第四章 物业服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括:

- (一)共有物业收益;
- (二)物业专项维修资金;
- (三)业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定分摊的费用;
- (四)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乙方账户。

(一)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基本账户中列支。

(二)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。

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

第八条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付,具体标准如下:

[高层住宅]: 2.9 元/平方米/月;

[商业物业]: 5.0 元/平方米/月。

第九条 物业管理费的支付方式与违约金

(一)业主应在每月 20 前按法定产权面积将费用转入乙方账户。

(二)业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费,逾期不支付物业管理费的,乙方应积极督促,如需要甲方支持配合时,甲方有协助配合义务催缴业主管理费。经督促仍不支付的,乙方可要求该业主按照法定标准支付违约金。

第十条 停车位(库)的管理服务及相关费用

(一)停车场收费主要涉及机动车停放服务费和停车位(库)管理服务费。具体收费标准按照合同附件5《停车位(库)管理服务及相关费用协议》进行收取。

(二)业主对机动车车辆停放有保管要求的,可与乙方另行约定。

第十一条 物业专项维修资金管理

(一)业主应当按照法律、法规规定或业主大会决议缴纳和续筹物业专项维修资金(物业专项维修资金0.25元/平方米/月)。

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

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

(四)本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的,由乙方进行催缴,甲方有协助配合义务。

(五)甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十二条 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,但鉴于本项目管理费不足,甲乙双方约定如下:

(1) 公共收益广告部分(除停车场)比例划分: 甲方60%,

乙方 40%。

(2) 地面停车收益部分比例划分(按扣除富通 41 个固定车位, 每个车位每月 100 元): 固定月卡费用甲方 60%, 乙方 40%; 临时卡费用甲方 60%乙方 40%(但甲方有权综合停车管理及临停收费总额情况, 可按固定月卡比例分成临时卡费用); 如果车位数量发生变更, 双方再行商定。

(3) 地下停车收益: 由乙方与产权方协商分配, 甲方不参与分成。

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, 需签订(供应商、甲方、乙方)三方协议。

(二) 共有物业经营收益管理

本物业管理区域每年共有物业经营收入约 20 万元(不含停车费)。

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, 所得收益全部进入乙方账户后, 再按甲方 60%、乙方 40%分成。

第十三条 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。

第十四条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

(一) 保修期内的,费用由建设单位承担。

(二) 保修期满后则由全体业主承担,费用从业主共有资金中予以列支。

第十五条 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

第十六条 甲方的权利义务

(一) 审核乙方制定的年度工作计划和预算方案,并监督实施。

(二) 对乙方物业服务有知情、建议、监督等权利。

(三) 审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情况。

(四) 不得要求乙方提供物业服务内容以外的无偿服务。

(五) 应在乙方接管时,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）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。

（九）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

（十）甲方审定乙方拟定的年度工程维修维修计划和方案，审批涉及专项维修资金和业主公摊费用预算、决算。

（十一）甲方有权查阅乙方关于本小区的财务帐目，并根据实际情况决定聘请审计机构对上述财务帐目进行审计，乙方应给予配合，相应的审计费用由甲方承担。

（十二）协助乙方做好物业管理服务的工作。

（十三）乙方服务满一年后，甲方有权要求政府主管部门认证的第三方机构，对乙方的服务进行满意度调查，并将结果在小区公布（费用由甲方承担）。满意度调查低于60%的，甲方有权视情况组织召开业主大会表决提前解除合同，甲方无须承担违约责任。

（十四）法律、法规和本物业管理区域管理规约等物业管

理制度规定的其他权利义务。

第十七条 乙方权利义务

(一) 根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定,制订物业服务方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务,收取物业服务费、特约服务费用、停车位(库)管理服务等费用。

(二) 结合本物业管理区域的实际情况,制定物业服务计划,负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划以及年度费用的预算方案和决算报告。

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

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

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

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

(七) 不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

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

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

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

(九) 本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

(十) 物业装饰装修前，乙方应当告知业主、物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除收取装修保证金、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。

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

(十二) 在不侵犯他人隐私的情况下,乙方协助甲方通过在楼宇外墙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。

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

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

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

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

(十六) 根据有关法律、法规政策及本合同的规定,制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则,不得损害甲方合法权

益，获取不当利益。

（十七）遵照深圳市物业服务收费有关规定，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。

（十八）乙方应按照本合同的约定和财务规范要求，对小区的收支进行独立的财务核算，确保财务会计资料客观、准确、完整。并按照本合同的约定定期向业主公布公共收入、专项维修资金的收支账目。

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

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

（二十一）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。

（二十二）乙方应积极协助甲方向政府申请外围道路，绿化的维保，督促责任单位依法履行维保职责；及时、依法报告、制止本小区违章建筑；配合、支持甲方代表小区对小区公共场所、财产行使管理权。

（二十三）组织社区文化活动、体育活动。

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

(二十五) 乙方工作人员在工作中和在小区住宿时必须遵守相关法律法规及规章制度,不得扰乱业主的正常生活秩序(如在工作时间内不得打麻将、吸烟、酗酒等,宿舍内注意消防安全,小区禁止进入煤气瓶,不得打架、吵闹等),不得拉帮结派,寻衅滋事。

(二十六) 法律法规规定的乙方的其他权利和义务

第十八条 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

第十九条 合同期限

(一) 本合同期限为合同经业主大会表决通过,双方法定代表人签字盖章之日起3年止。

(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) 乙方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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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

第二十四条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定,导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的,乙方有权要求甲方限期解决;逾期未解决的,乙方不承担相关责任;造成损失的,乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十五条 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,乙方承担由此引起的一切经济损失和法律责任。

(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,甲方有权向当地有关部门提起追诉,双方进行协调。

(三)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,如连续2个月或年度累计3次评价等级为三星以下,则乙方应按照1,000元/次标准向甲方支付违约金。

(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基本账户。

第二十六条 提前解约责任

(一) 除本合同第六章规定的合同终止情形外, 双方均不得提前解除本合同, 否则无过错方可要求按照 法律法规规定的标准 向违约方主张违约金; 造成损失的, 无过错方可要求其承担相应的法律责任。

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

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定:

(一) 物业续聘合同未能通过, 新物业已经选聘, 乙方收到甲方通知函件, 按相关法律法规的规定办理交接手续后退出。

(二) 乙方对抗业主大会决议, 收到甲方通知函件拒不执行, 乙方承担相应的法律责任。

(三) 乙方损毁小区相关资料, 如所有经营合同、相关银行对账单及相关正确联系方式的, 收到甲方责令整改函拒不整改的, 乙方承担相应的经济损失与法律责任。

(四) 乙方工作人员私下给予办理停车月卡车辆或私自放入车辆进入停车场, 经查处确认, 违规车辆全部清退, 所收费用全部归甲方所有, 并视情节严重情况甲方可向触犯法律的, 移交公安机关处理。

第二十八条 乙方免责条款

下列情形之一的, 乙方不承担违约责任:

(一) 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) 法律法规规定的乙方其他不承担违约责任的情形。

第八章 争议解决

第二十九条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决。如协商不成的，任何一方均可依法向甲方所在地法院提起诉讼。

第九章 附 则

第三十条 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 49 页，一式 八 份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方各执 四 份，具有同等法律效力。

(四) 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

(正文完)

本合同附件包含如下：

- 附件 1. 规划平面图
- 附件 2. 物业构成明细
- 附件 3. 物业共用部位、共用设施设备明细
- 附件 4. 物业服务标准
- 附件 5. 物业考核标准
- 附件 6. 停车位（库）管理服务及相关费用协议
- 附件 7. 本合同其他重要约定

(本页无正文,系深圳市宝安区福永街道永福苑物业管理区域
物业服务合同签字页)

甲方(盖章):

法定代表人(签名):



马哲

2024年2月20日

乙方(盖章):

法定代表人(签名):



2024



4、深圳市伟业轩商住一体物业服务合同

合同编号：SY/YY-2023-138 号

深圳市物业服务合同

甲方：_____深圳市公明实业发展有限公司_____

乙方：_____深圳市嘉诚物业管理有限公司_____

使用说明

一、本合同为物业服务合同示范文本，合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

二、本合同为建设单位与依法选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、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、增补或删减。

四、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(建设单位): 深圳市公明实业发展有限公司

统一社会信用代码: 91440300192485830M

法定代表人: 陈冠文

通信地址: 深圳市光明公明街道公明社区振明路 118 号 501

联系电话: 13590355869

邮政编码: _____

乙方(物业服务企业): 深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

法定代表人: 马哲春

联系电话: _____

委托代理人: 徐裕昌

联系电话: 18811885116

通信地址: 深圳市光明公明街道别墅路 5 号伟业轩大厦办公室

邮政编码: _____

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,就位于深圳市光明区马田街道南庄社区伟业轩大厦项目(以下称“本物业管理区域”)的物业服务事宜,协商一致订立本合同。

第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称：伟业轩大厦小区；

类型：高层商住楼小区；

坐落位置：伟业轩大厦位于深圳市光明区公明东环路与别墅路交汇处；

建筑面积 37485.72 平方米，一、二楼为商铺，面积为 2680 平方米，负一楼为地下停车场，共 35 个车位，甲方持有产权的车位 10 个；住房分 A、B 栋，共 324 套。物业类型为商住大厦（高层）。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、2。

第二条 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、甲方办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为 / 平方米，位于 AB 栋之间一楼；

甲方办公用房建筑面积为 / 平方米，位于 B 座一楼；

物业管理设施设备用房建筑面积为 / 平方米，位于 B 座负一层（注：物业管理用房为多处时，可在横线处自行增加内容）。

第三条 物业管理区域内信息的公示

（一）需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费

方式等；

2. 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；

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 5 天内在本物业管理区域进行公示。

第三章 物业服务内容和标准

第四条 物业服务内容

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

（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见附件 3）；

（二）公共清洁卫生服务；

（三）公共秩序维护；

（四）电梯的日常维护和管理；

（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）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）乙方承担小区路面交通调度管理，承担小区停车场以及大厦周边机动车和非机动车辆的停放秩序管理，维护场内车辆停放秩序和行驶秩序，保持消防通道畅通。

（十三）杜绝外来推销人员进入小区散发、张贴广告，及其它非公益性的商务活动。拒绝外来人员进入小区聚众赌博。宣导及提醒业主，小区内遛狗须牵遛狗绳。严禁传播封建迷信和邪教宣传。

（十四）伟业轩大厦地下停车场为甲方与深圳市伟业轩置业管理有限公司的共有物业，关于地下停车场合作运营管理事宜由甲方与深圳市伟业轩置业管理有限公司明确相关合作条款后，另行委托乙方或其他机构运营管理该地下停车场，并签订合作协议，在同等商务条件下，乙方具有优先运营权。

第五条 物业服务标准

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

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

意度评价。

(二) 本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定徐裕昌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,应当及时告知并按照《条例》规定予以公示。

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

(四) 乙方向甲方缴纳履约保证金150000元,乙方不及时履行维修义务的,甲方可以自行维修,费用从保证金扣除,同时可以要求乙方在三日内补足,乙方缴纳的150000元保证金在合同期满或合同终止次日起10个工作日内由甲方原额无息原路返还乙方账户。

第四章 物业服务相关费用

第六条 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]: 2.1元/平方米/月;

[商业物业]: 2.5元/平方米/月。

第九条 物业管理费的支付方式与违约金

(一) 业主应在每月20前按法定产权面积将费用转入乙方账户。本物业的法定产权面积按照甲方与业主的合作建房合同确定面积。

公司名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

账号：11004316519201

开户银行：平安银行深圳宝安支行

(二) 业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费，逾期不支付物业管理费的，乙方应积极督促，如需要甲方支持配合时，甲方有协助配合义务催缴业主管理费。经督促仍不支付的，乙方可要求该业主按照法定标准支付违约金。

第七条 物业专项维修资金管理

(一) 业主应当按照法律、法规规定缴纳和续筹物业专项维修资金（物业专项维修资金 0.25 元/平方米/月），乙方应每月按时向大厦高层住宅业主收取物业专项维修资金，并在每季度首月 10 日前将上季度应收的物业专项维修资金转入甲方指定银行账户。

公司名称：深圳市农业发展有限公司

账号：000143281769

开户银行：深圳农村商业银行田寮支行

(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未按照规定缴纳物业专项维修资金的，由乙方进行催缴，甲方有协助配合义务。

(四) 甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金，未经甲方书面同意，乙方不得擅自使用物业专项维修资金。

第八条 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。

第九条 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，日常维修由乙方承担，其余情况则按条例规定由全体业主承担或从物业专项维修资金中支出。

第十条 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

第十一条 甲方的权利义务

(一) 对乙方物业服务有知情、建议、监督等权利。

(二) 审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情况。

(三) 不得要求乙方提供物业服务内容以外的无偿服务。

(四) 应在乙方接管时, 提供符合办公要求的物业服务办公用房, 供乙方无偿使用。

(五) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

(九) 甲方审定乙方拟定的年度工程维护维修计划和方案, 审批涉及专项维修资金和业主公摊费用预算、决算。

(十) 协助乙方做好物业管理服务的工作。

(十一) 法律、法规和本物业管理区域管理规约等物业管理规定的其他权利义务。

第十二条 乙方权利义务

(一) 根据法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、本合同的约定, 制订物业服务方案、制度并组织实施。按照物业服务标准和内容提供物业服务, 收取物业服务费、特约服务费用等费用。

(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、维修养护计划以及年度费用的预算方案

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

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

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

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

（七）不得擅自占用共有物业、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

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

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

（八）乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、楼梯

间等共有物业的日常巡查。如发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主、物业使用人及时处理；如需甲方予以协助，甲方应及时给予协助。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。

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。

（九）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。

（十一）在不侵犯他人隐私的情况下，乙方协助甲方通过在楼宇外墙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。

（十二）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。

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

房和建设部门备案。

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。

（十四）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。

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

（十六）遵照深圳市物业服务收费有关规定，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。

（十七）乙方应按照本合同的约定和财务规范要求，对小区的收支进行独立的财务核算，确保财务会计资料客观、准确、完整。并按照本合同的约定定期向业主公布公共收入、专项维修资金的收支账目。

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

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

(二十) 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。

(二十一) 乙方应积极协助甲方向政府申请外围道路, 绿化的维保, 督促责任单位依法履行维保职责; 及时、依法报告、制止本小区违章建筑; 配合、支持甲方代表小区对小区公共场所、财产行使管理权。

(二十二) 法律法规规定的乙方的其他权利和义务。

第十三条 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

第十四条 合同期限

本合同期限为 5 年, 自 2024 年 1 月 1 日起, 至 2028 年 12 月 31 日止。乙方每年 11 月 1 日至 11 月 10 日应组织伟业轩大厦住户对乙方当年度提供的物业服务进行满意度调查, 甲方监督评价过程, 如有三分之一及以上建筑面积的住户且三分之一及以上户数评价不满意, 甲方有权在同年 12 月 31 日解除本合同。

(一) 经甲、乙双方协商一致, 可解除本合同, 并及时办理交接手续。

(二) 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。

第十五条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- （一）物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；
- （二）物业承接查验资料；
- （三）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；
- （四）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；
- （五）其他应当移交的资金、资料和物品。

第十六条 不可抗力的终止

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

第十七条 终止后处理

- （一）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

第十八条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方不承担相关责任；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第十九条 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,乙方承担由此引起的一切经济损失和法律责任。

(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资料和物品,或拒不退出物业管理区域的,甲方有权向当地有关部门提起追诉,双方进行协调。

第二十条 提前解约责任

(一) 除本合同第六章规定的合同终止及法律法规规定可以解除的情形外,双方均不得提前解除本合同,否则无过错方可要求按照 法律法规规定的相关 标准向违约方主张违约金,造成损失的,无过错方可要求其承担相应的法律责任。

第二十一条 本合同其他相关违约责任的约定

(一) 物业续聘合同未能通过,新物业已经选聘,乙方收到甲方通知函件,按相关法律法规的规定办理交接手续后退出。

(二) 乙方收到甲方通知函件拒不执行,乙方承担相应的法律责任。

(三) 乙方损毁小区相关资料,如所有经营合同、相关银行对账单及相关正确联系方式的,收到甲方责令整改函拒不整改的,乙方承担相应的经济损失与法律责任。

第二十二条 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) 法律法规规定的乙方其他不承担违约责任的情形。

第八章 争议解决

第二十三条 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，任何一方均可依法向甲方所在地法院提起诉讼。

第九章 附 则

第二十四条 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 40 页，一式 八 份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方各执 四 份，具有同等法律效力。

(四) 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

(正文完)

本合同附件包含如下：

附件 1. 规划平面图；

附件 2. 物业构成明细；

附件 3. 物业共用部位、共用设施设备明细；

附件 4. 物业考核标准；

附件 5. 本合同其他重要约定。

（本页无正文，系深圳市 光明区马田街道伟业轩大厦 物业管理区域物业服务合同签字页）

甲方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

2023 年 12 月 29 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

2023 年 12 月 29 日

5、深圳市南山区四海公寓物业服务合同

深圳市南山区四海公寓 物业服务合同



深圳市南山区四海公寓业主大会
深圳市嘉诚物业管理有限公司

第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名称(业主大会)：深圳市南山区四海公寓业主大会

授权代表：深圳市南山区四海公寓第三届业主委员会

通讯地址：深圳市南山区爱榕路28号四海公寓

联系电话：13714985128

邮政编码：518066

物业服务企业（乙方）：

名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

营业执照注册号：91440300755665879R

企业资质证书号：（建）111022

法定代表人：马哲春

联系电话：0755-27575566

通讯地址：深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤鸣智谷A栋905

邮政编码：518102

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，就南山区四海公寓项目（以下简称“本物业”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业项目基本情况

名称：南山区四海公寓；

类型：商品房住宅小区；

坐落位置：深圳市南山区工业七路69号四海公寓；

建筑面积：73623.82平方米；

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准，并作为本合同的附件。

第三条 物业管理区域内信息的公示

一、需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业管理区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；
3. 电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；
4. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。
5. 其他。

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

二、需定期公示的信息

乙方应将下列信息按照《条例》规定在本物业管理区域予以公示。

1. 乙方应每年在 5 月 1 日前向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；
2. 乙方应每季度在该季度结束后 20 日内定期与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业管理区域业主共有资金账目，本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；
3. 乙方应每季度在该季度结束后 20 日内向本物业管理区域全体业主公示公共水电费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；
4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第四条：业主、甲方的权利义务

一、业主和非业主使用人（租户）有权依照本合同的约定接受乙方提供的物业管理服务，甲方根据法律的规定代表、维护业主和非业主使用人（租户）有关共有物业及物业管理等方面的合法权益。甲方依法组织经业主代表大会审核通过的公共部位维护、维修和共用设施设备大修、中修、更新、改造项目的招投标工作，并就相关日常维修或应急项目指示乙方实施。

二、乙方拟定的物业管理制度、规章、年度物业管理计划和年度共用设施设备大修、中修、更新、改造项目资金预算、决算报告等交给甲方备案、审核或提交业主大会审议。甲方有权监督检查乙方执行上述制度、计划、预决算报告等情况。

三、甲方有权授权和监督乙方经营本小区属全体业主共有的公共房屋、场地（含停车场）、设施设备。

四、甲方对专项维修资金和经营收入帐务有异议，可以查阅关于本小区的相关账目，乙方应给予配合。

五、业主、甲方有权向有关行政主管部门投诉乙方违反法律、法规、规章的行为。

六、业主、甲方有权向乙方投诉其工作人员的服务态度和服务质量，以及违反本合同约定的行为，并知悉乙方的处理结果。

七、业主和非业主使用人（租户）应遵守《深圳南山区四海公寓物业管理规约》和物业管理规章，按时缴纳物业管理服务费、专项维修资金和业主大会依法决定的其他维修资金。协助乙方做好物业管理服务工作。

八、业主和非业主使用人（租户）如需进行室内装饰装修，必须遵守物业装饰装修的有关管理规定，填写装饰装修申请表，经乙方审查核准后方可施工。每套房按人民币 2000 元的标准，缴纳装饰装修保证金，办理装修审批图、许可证、人员出入证件等乙方收取工本费，工程竣工后，业主或非业主使用人（租户）应及时通知乙方检查有无违章、损坏物业共有部位、共有设施设备和妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等）。乙方检查验收后未发现上述现象，30 日内应如数返还保证金；若有上述现象，乙方有权要求当事人限期恢复原状或予以修复，当事人逾期没有履行该义务的，乙方有权扣除相应的保证金作为维修费用。业主缴纳的装饰装修保证金不足抵偿维修费用的，由乙方负责向装饰装修的业主提出赔偿要求，并通告业主委员会追究其责任。

九、甲方经过考评认定乙方工作人员不合格，要求调换的，乙方必须在接收到甲方业主委员会决议签名确认的书面考评和要求后一个月内将其调换，否则视情况扣除物业管理服务质量保证金。

十、甲方在合同生效之日起 7 日内按政府规定向乙方提供管理用房 300 平方米无偿使用（因原物业推迟移交造成的原因除外）。

十一、甲方在合同生效之日起 15 日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、住用户资料等见附件（因原物业移交造成的原因除外），并在乙方管理期满时予以收回。

十二、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。

十三、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

十四、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育,文化活动。

十五、审核本物业管理区域内共有物业收益的使用情况。

十六、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条：乙方的权利义务

一、有权依照法律、法规的规定和本合同的约定自主开展物业管理服务并制定物业管理制度、规章。

二、乙方更换项目负责人及主管级管理人员,应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。业委会决定要求更换项目负责人及其它管理人员的,乙方在接收到甲方多数委员签名确认的书面考评和要求后必须服从且于30日内更换。

三、严格按合同规定的收费标准收取,不得擅自加价,不得只收费不服务或多收费少服务;自主开展多种经营活动(家政、室内维修、房屋租赁中介),但不得损害大多数业主(租户)的合法权益,获取不当利益。

四、有权制止违反物业管理规章的行为,对业主或非业主使用人(租户)违反法律、法规、规约的行为,可在小区内部网上及各大堂进行实名公示,并提请有关部门处理。

五、对业主或非业主使用人(租户)违反本合同的行为,有权追究其法律责任,凡发生纠纷的,应积极与业主协商解决,协商不成的,可依法提起诉讼。

六、乙方可选聘有相应资质的专业公司承担本小区的专项服务业务,但不得将本小区的全部物业管理服务委托或转让给第三方。也不得聘请或发包给不具备相应资质的公司承担专项服务业务,并对专业机构的服务行为承担连带责任。。

七、乙方应同甲方及全体业主加强沟通,互相尊重;接受甲方和全体业主的监督,不得干涉业主和甲方的正常监督、维权活动。

八、乙方负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度安全检查、小修养护计划和大中修方案。凡需要使用小区专项维修资金的,报甲方审批后具体实施。乙方在与所聘请的专业公司订立专项服务合同前,应征得甲方书面同意意见,不得抬高服务价格,不得接受专业公司的回扣。

九、对本小区的公共场地、设施等不得擅自占用和改变使用功能,如需改变或完善配套项目,必须经甲方同意后方可实施。

十、乙方应按照甲方授权的方式、内容依法经营本小区属全体业主共有的公用房屋、场地(含停车场)、设施、设备、公共资源等。

十一、乙方应按照本合同的约定和财务规范要求，以小区管理处为单位对小区的收支进行独立的财务核算，确保财务会计资料客观、准确、完整。并按照本合同的约定，每半年度将公共权益收支、专项维修资金收支等情况向业委会备案，特殊情况需迟延，应书面告知甲方，但最长不得延迟二个月。

十二、乙方应牢固树立业主和非业主使用人（租户）人身、财产，安全第一的服务理念，切实按照法律、法规和本合同的要求加强小区安全防范和治安巡逻服务，实施本小区 24 小时封闭管理，确保小区治安、消防乙方管理责任事故发生率小于 1%。在开展物业管理服务过程中增加技术含量高的改造项目（如监控、对讲系统），可以相应减少服务人员以节省管理成本，但是必须经过甲方同意。

十三、乙方应建立、健全本小区物业管理档案，整理和保护好本小区的物业档案资料，要求资料齐备、完整。其中包括各种设备的使用维护说明书和记录、小区建筑规划图、竣工总平面图、小区建筑、结构竣工图，小区地下网管竣工图、小区线路走向图、公共场地、部位及公共设施设备中、大修或改造的施工合同及图纸材料、重要工程修改通知书、公共房屋清册等。根据甲方提供资料进行整理，如小区内部资料不全，则需要乙方协助甲方从深圳市档案馆等处查询补充，每半年向。

十四、乙方在开展物业管理服务过程中，应树立以人为本的理念，加强为业主和非业主使用人的服务意识，提高人性化服务水平。积极组织健康向上的社区文化、娱乐活动，积极开展便民服务工作。不得视业主和非业主使用人为乙方的管理对象。

十五、乙方负责收集并核实业主房产证（或购房合同）复印件、业主身份证复印件、车辆行驶证等资料，并负责保管、存档。并以此为依据，办理业主物业管理费收费、停车费月卡等业务，并提供相应的清单给甲方，不得利用职务之便，减免任何人的任何费用，否则视为违约。乙方收取本合同业主方任何的资料，应谨慎保管，对外泄露则承担相应的刑事责任及民事责任。

十六、乙方为方便与业主的沟通，应在小区管理处设置座机并向全体业主公布电话号码，安排值班人员接听电话并通知相关人员处理业主诉求。书面公布相关管理人员的联系电话，并保证 24 小时畅通。要求乙方主要管理人员都需加入小区微信群，及时回答群内业主和非业主使用人（租户）提出的针对小区管理的问题、建议、意见等，并给出解决方案和解决期限。乙方客服或前台人员每天在线时间不少于 8 小时（9:00-17:00），每个月应提供一份微信群业主意见（包括

其他渠道收集的业主意见) 及其处理情况汇总表给甲方。

十七、乙方工作人员在工作中和在小区住宿时必须遵守相关法律法规及规章制度, 不得扰乱业主的正常生活秩序(如在工作时间内不得打麻将、吸烟、酗酒等, 宿舍内注意消防安全, 不得打架、吵闹等), 不得拉帮结派, 寻衅滋事。

十八、业主家庭发生需要维修且在物业能力范围内的维修项目, 要求维修项目明码标价, 按乙方《维修项目及收费明细》规定交纳维修费。

十九、甲方必须为乙方提供物业所需办公用房, 甲方有权禁止乙方占用小区其它地方用作物业的办公和其他用途。甲方有权要求乙方不得利用职务之便, 占有水泵房或配电房等用作其它任何用途。

二十、配合甲方处理前期物业遗留的一切问题, 负责接收前期物业和甲方转交给乙方保管使用的固定资产和财物。

二十一、编制维修基金使用计划及预算报告, 办理维修基金审批、拨款手续。在业委会的指导下按议事规则以及相关法律法规, 负责编制公共部位维护、维修和共用设施设备大修、中修、更新、改造方案、预决算报告, 交业委会审核, 根据业委会审查意见编制项目招标文件, 交业委会审核后公示;

二十二、乙方应配合业委会执行秘书的工作;

二十三、乙方应配合甲方提高小区业主关于“深圳市物业管理公众服务”微信公众账号绑定率, 配合甲方推进小区业主大会的进行;

二十四、业主及非业主住户涉及装修违规, 乙方应及时向装饰装修的业主提出赔偿, 督促当事人对损害物业公共部分修复, 并向甲方备案;

二十五、乙方签订外包合同包括但不限于如下: 电梯维保、消防维保、大修及小区改造等外包合同, 都需要事先和甲方沟通, 要提供至少三家合格供应商的报价, 但甲方应在收到乙方资料后, 在不影响乙方向各主管部门申报备案的情况下, 并于5个工作日内给出书面同意确认后方可和第三方签署外包合同。需要甲乙双方同时和第三方签署的合同包括但不限于如下(若有): 与所有利用小区的设施设备、土地、公共房屋等来创收的合同, 比如: 快递柜、仓库、墙面和电梯内外的广告、广告机、灯箱广告、道闸广告、通讯和宽带基站安置的合同等。

二十六、物业服务合同终止、物业服务企业退出时, 乙方必须按《条例》交接清单的内容和时间要求向甲方移交相关管理用房及物业管理的全部档案资料和设施设备, 否则承担按相应行政处罚标准, 承担违约金。

第六条: 小区物业管理服务项目

乙方根据本合同的约定,对本小区的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护小区内的环境卫生和公共秩序。制订物业服务工作计划并组织实施,具体的服务项目包括:

一、承担小区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)的日常维修、养护和管理。

二、承担小区房屋建筑本体共用设施设备(户外共用的上下水管道、污水管、垃圾收集点及垃圾中转站、通风及排烟系统、公共照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统、通风井平台等)的维修、养护、管理和运行服务。

三、承担小区规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、公用绿地、花木、外围墙及建筑小品、室内外泵房、路灯、自行车房棚、地面及地下停车场等)的日常维修、养护和管理。

四、承担小区规划红线内属配套服务设施的日常维修、养护和管理。承担小区公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位、消防通道、公共广场、体育健身器材场所、游泳池、连廊、围栏)的清洁卫生、垃圾的收集、清运,墙面张贴物清理、卫生消杀、绿化等服务。

五、消防系统服务,包括公共区域消防设施、设备的维护以及消防管理制度建立等。

六、经双方协商约定:乙方负责小区红线以内、业主户门以外的小区公共部分及公用设施设备的日常养护和维修,如:小区发电、排烟、抽水、电梯、供水、消防、监控、门禁、对讲、信报箱、车场道闸、小区公共照明等设施设备的日常保养维修,保证其能正常使用运行;但以上公共设施设备的中、大修改造及新增、整体更新更换(不含日常更换小区照明灯具等零星维修)、小区主体外墙、户外公共管道、小区道路改造、小区发电设备的更换改造由业主委员会在专项维修资金中列支(按照《深圳经济特区物业管理条例》、《深圳市物业专项维修资金管理规定》执行),费用不足时由全体业主共同筹集承担。业主自行负责专有部分水电装修,排污管道的维护维修,不得损害相邻业主利益。

七、小区地面及地下停车场委托乙方管理,乙方承担小区路面交通调度管理;承担小区停车场机动车和非机动车的停泊、管理。乙方应当依法取得经营资质,

保证消防检查合格，维护场内车辆停放秩序和行驶秩序，防止车辆毁损、丢失；车辆交付停车场停放后，乙方在车辆停泊期间因管理不善造成停放车辆毁损或者丢失的，应当依法承担相应的责任。同时，必须全天候确保消防通道的畅通，如发生火灾或紧急事故，因消防通道阻塞造成严重后果的，乙方应承担相应责任。

八、对小区各栋大堂，实行 24 小时封闭式管理，对小区规划红线内范围进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关维护小区公共秩序，做好小区安保工作。杜绝外来推销人员进入小区散发、张贴广告及其它非公益性的商务活动。拒绝外来人员进入小区聚众赌博。小区禁养烈性犬、大型犬只，公共区域需多次巡逻，对在特定公共区域的遛狗行为应及时制止；严禁传播封建迷信和邪教宣传。

九、为小区业主提供社区文化娱乐服务，组织开展社区文化娱乐等邻里活动，促进小区邻里和谐交流。负责小区康乐健身区设备设施的日常监管。该设施出现损坏需要维修时，乙方应及时通知安装单位进行维修，若安装单位拒绝维修又存在安全隐患时，乙方应及时报请甲方同意后予以拆除。

十、做好小区物业及物业管理档案、资料的建立和保管工作。做好政府法规和行业政策所规定的应由物业管理公司承担的其它工作。

十一、业主和非业主使用人（租户）自用部分、自用设施及设备的维护、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并按约定的收费标准收费。

十二、为保障小区电梯安全运行，电梯的维保合同必须选择全包维保合同，价格不得低于¥900.00 元/台/月。维保合同中需注明免费更换正常情况损坏的单价在¥200.00 元以下的电梯零配件。

（如依据法规应由专项资金支付的配件除外）。

十三、乙方依据本合同约定，可聘请专业机构承担机电设备维修保养、清洁卫生、园林绿化、工程施工、消防系统维保、监控维保、门禁维保、可视对讲维保等专项服务，但相应外包服务合同应获得甲方批准。乙方对外包服务质量承担连带责任，不得将全部物业服务一并委托或转交其他单位或个人。乙方与外聘单位承担连带责任，但乙方未存在过失除外。

十四、法律、法规、规章规定的由物业管理公司管理的其他事项。

第七条：小区物业管理服务标准

乙方按本合同和深圳市主管部门制定的同级别物业管理规定规范标准为甲

方提供物业管理服务。

为了保证物业管理服务的品质和物业管理服务的正常进行，甲、乙双方签约后一个月内，向甲方缴纳物业管理服务质量保证金人民币伍万元整（人民币 5 万元），甲方应开具收据，当出现乙方因违约被处罚违约金而不足已交保证金的 60%时，乙方应当在甲方通知期限内补足履约保证金。合同期满，若乙方无违约行为，甲方按原款不计利息 10 日内全额退还乙方，逾期按每日 0.5% 的标准支付滞纳金给乙方。在合同到期时，乙方应保证各种公共设施设备能正常运行移交，（原物业移交时就已经损坏或应由专项维修而由于甲方原因未能维修的除外）否则将承担修复、赔偿责任。乙方应严格执行合同，否则视情况扣除物业管理服务质量保证金。

乙方按本物业管理服务合同提供服务，甲方将根据相应标准，从小区实际出发，对乙方物业服务质量进行月度考核评分及相应奖励，如考核评分较差将对乙方管理处主任提出处理建议。

一、公共设施设备的服务管理

1、乙方必须严格执行规范合理的养护维修制度，定期巡视、检查，及时养护、维修，检查维修记录完整、档案齐备。

2、乙方必须保证供、配电和发电系统安全正常运行，公共照明系统完好无损。每年本小区因乙方管理过失造成的停电事故不能多于 2 次，局部跳闸除外。

3、供水系统必须运转正常，上下供水设备完好、无渗漏。每 6 个月对水箱进行二次供水设施清洗、消毒工作，确保生活水质符合国家规定的饮用水卫生标准。除清洗、自来水公司等外部原因外，不能发生停水事故，水管自动爆管抢修除外。

4、与选聘的电梯专用维修公司签订电梯专项服务合同，并监督其实施。除正常的保养检修外，要求达到 24 小时安全、平稳运行。对于出现的电梯运行事故应详细记录、公告并及时修复。

5、消防、保安监控系统必须正常、有效运行，消防和保安监控设施完好无损，能及时发现和消除消防及其他安全隐患。

6、每半年清掏化粪池、雨水井，确保排水、排污管道及沟渠通畅，无堵塞、外溢现象。

7、做好小区公共道路的维修养护，确保小区道路美观、畅通，不存在影响和危害车辆、行人正常通行的障碍和危险。

8、实施对围墙和隔离绿化带的管理和维护，要求无损失、美观大方，如有损坏或枯萎，应及时补充新的绿化苗或观赏植物。

9、保证小区公共设施设备正常运行；加强小区电梯、门禁、车场系统等的维护保养，确保正常运行。保证小区日常照明和监控照明。

10、公共卫生：加大小区卫生保洁投入，每天两次清运垃圾，楼内公共区域无蟑螂、老鼠；保持小区道路及小区公共空间整洁。

11、加强对住户装修的监管，夜间和法定节假日禁止装修；杜绝违规拆动承重墙装修；禁止在户外加装笼式防盗网；禁止违章乱搭建（接管前已存在，由原单位负责）。

12、至少每月清洗一次公共路面。

二、房屋公共部位和公共房屋的管理服务

1、对房屋的外墙、公共内墙、楼梯、走廊、天台等公共部位进行定期保养、整修，负责日常的补漏、清洁、管理（含招牌、广告管理），确保美观和安全。

2、对小区公共区域实行统一管理和维护，要求保持美观、整洁、干燥，不堆放杂物，通风良好。无严重锈蚀和可能危害业主和非业主使用人的人身、财产安全隐患。

3、统一管理、维护房屋的天台、走廊和其他公用面积，做到天台、走廊和其他公用面积完好和整洁，制止任何人非法搭建、私自占用天台、走廊和其他公用面积。

4、对公共房屋进行统一维护、维修、管理，使之符合规定的用途。

5、公共房屋中作为管理用房的，不得私自出租和挪作他用。

6、按甲方要求，负责对电梯间和其他公共房屋（含户外广告）进行经营管理。对出租电梯间应安装用电、用水计量装置，由承租人承担水电费，并缴纳管理费。

7、负责指导和监督各种装饰装修施工按规定进行，保证房屋的整体安全寿命和其他业主利益不受损害。制止房屋公共部位的违法搭建，制止无效向相关主管部门报告。

三、公共安全和公共秩序的管理服务

1、严格执行小区公共安全和公共秩序的管理规定，加强安全和保安设施设备的建设和管理，加强乙方保安人员的教育和管理，切实承担本小区业主和非业主使用人的人身、财产安全保障义务。

2、实行 24 小时值班、巡逻和监控。确保乙方保安人员坚守岗位，做到不无故离岗、串岗，监控录像至少保存 1 个月备查（以现有设备的存储量、存储周期为准）保安上班不玩手机，不得脱岗或在岗睡觉。

3、小区各栋大堂，实行 24 小时封闭式管理，负责盘查和拒绝无关人员入内、穿越、攀爬。认真做好外来人员登记管理工作。防止小区内发生偷盗、抢劫或其他治安、刑事案件。对于正在发生或已经发生的安全事故或治安、刑事案件，乙方应及时报告有关政府主管部门或司法机关，并积极采取有效救助措施，抢救受害人员和受损财产，防止人身损害和财产损失的进一步扩大。

4、严格做好出租房屋的管理，要求对出租屋业主、承租人的资料收集齐备。对于违反法律规定，租赁房屋用作非住居以外用途的，应予以制止。

5、及时防止、控制高空坠物。及时劝止小区内的叫骂打斗纠纷，必要时负责报警。

6、及时制止大声喧哗和其他噪音（车鸣、狗叫、猫叫、工程噪音等），严格管制休息时段发生噪音，营造宁静的居住环境。

7、若因乙方监管失职失查和维修不善，造成小区公共设施设备损坏、丢失，电梯坠落伤害和公共地面、墙体损坏，乙方将承担修复、赔偿责任。若由业主造成损坏的，相关当事业主应承担修复、赔偿责任。

四、公共清洁卫生和园艺绿化的管理服务

1、有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围。
2、设立垃圾统一收集点，每日不少于 1 次楼内垃圾清运，按照相关服务标准，对垃圾中转站、桶进行管理。

3、对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、扶手、栏杆、墙壁等进行清扫，确保清洁卫生。

4、按政府的有关规定向服务范围内喷洒、投放老鼠药、消毒剂、除虫剂。每周至少对公共区域进行消杀一次，尽量确保小区无蚊、蝇、鼠、蟑等。

5、遇雨天应及时对小区内的道路积水进行清扫处理。

6、小区红线内的绿地和道路两侧的绿化的日常养护，要求长势良好、不枯不死、整齐美观，不得随意破坏和减少绿化面积。

7、小区内的绿化用地黄土裸土率不得高于 3%。

8、如有日常清洁卫生投诉，必须在 30 分钟内清理完毕。

9、严格按照深圳市有关规定、业主大会通过决议加强对小区内宠物的管理。

五、组织开展社区文化活动

- 1、管理或聘请专人管理各种社区文化活动室、活动场地及相关设施。
- 2、组织文体活动，满足居民参加业余活动的合理需求，提高社区的品味。
- 3、办好文宣报栏，普及政策法规，传播科学知识，通报社区动态。
- 4、做好节日装饰，烘托节日气氛。

六、其他特约收费项目的管理服务

- 1、利用公共人力资源开展特约有偿维修服务，要求明码标价、利民、便民和及时。
- 2、积极开展出租屋的代理服务。
- 3、积极开展孤老、重病、残疾居民的特殊服务。
- 4、乙方向业主或者住户收取的除管理费、水电费、停车费等之外的其他费用都需要做到如下：提前公示或者书面告之业主、住户相关的统一的收费依据和标准，不得随意收费和乱收费。开具收据并盖公章，注明收款类型，若是为相关押金，需要在收据上注明是否将退还以及退还的时间和条件等，并如期退还给业主。本合同对于服务要求和质量没有约定或约定不明确的服务事项，其质量标准参照《深圳物业管理优秀示范小区标准》执行。

第八条：物业服务相关费用

一、业主共有资金主要包括：

1. 共有物业收益；
2. 物业专项维修资金；
3. 物业管理费；
4. 业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
5. 其他合法收入。

二、业主共有资金管理

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

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

2. 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。

3. 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。

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

三、按招标文件和经甲乙双方协商约定物业服务费按如下标准定额收取：住宅物业服务费人民币 2.80 元/月/平方米、商业物业服务费人民币 6.0 元/月/平方米。对于小区内的争议建筑（包括但不限于各栋楼顶加建、架空层、地下室改造的住房、仓库等），同样按照人民币 2.80 元/月/平方米收取物业管理费，如做商业用途则按人民币 6.0 元/月/平方米收取物业管理费。

四、双方约定：四海公寓物业实行“包干制即定额收取”的收费方式委托乙方管理。乙方按双方合同约定的收费标准自主收支，按物管规定范围合理使用，盈亏自负，乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。小区业主委员会对物业管理服务质量进行监督，物业服务费收支账目可进行审计。

五、在业主共有资金共管账户未设立前，乙方以小区物业管理处为单位设立专用银行账户或小区业主共有资金共管账户，作为本小区物业管理服务费、专项维修资金的代收代支账户。乙方按约定标准做好本小区上述费用、资金及其他收入的收缴工作，收缴率应达到 96% 以上。甲方积极配合乙方相关工作。业主共有资金共管账户设立后，根据新《深圳经济特区物业管理条例》规定进行收取及支付相应费用。

六、业主和非业主使用人在每月 28 日前以银行账户托收或现金交付的形式缴纳本月的物业管理费、专项维修资金、月卡用户停车费、上月水费、垃圾处理费等。

七、小区全体业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。乙方应当先行向全体业主公示逾期不缴纳相关费用的处理方法，并按照公示的要求，对逾期欠费业主按每日 0.5% 的标准计收滞纳金。乙方有权对欠费期超过 1 个月的业主进行公示通报；对欠费期超过 3 个月的业主，可提起诉讼进行追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用、诉讼费用。甲方积极配合乙方共同做好业主和非业主使用人自觉缴纳物管费、专项维修资金的宣传教育工

作。乙方应做好欠费业主的催缴、统计、记账工作，并按季公布欠费业主名单进行催缴。对于拖欠物业服务费的情况，乙方应在本合同有效期期间、在法律追诉期内，及时提起诉讼，否则欠费行为即为对全体业主造成损失，承担相应赔偿责任。

八、对故意严重拖欠物业服务费及水费损害业主利益且拒不改正者，经甲方同意并报告水务部门，乙方有权停止供水服务，并报请供电部门，要求协助对其停止供电。

九、甲方协助乙方催缴物业管理服务费。甲方承诺不怂恿、煽动业主不缴纳物业管理服务费。业主委员会全体成员承诺，自觉带头履行缴费义务；反对任何人在小区耍特权“吃霸王餐”，无理拖欠物业服务费，侵害缴费业主的共同利益。

十、为了确保小区物业管理服务品质，实行“包干制定额制”收费方式后，乙方承诺：保证小区安全、卫生，设备运转正常。除正常开支的人工工资福利外，乙方应加强对直接用于小区电梯、环保、绿化、设备维护费用的投入，购买小区物业责任保险，做好各类资金的收支明细以及固定资产等会计核算业务，会计账目必须清楚、规范，确保小区的所有账目和费用统一独立核算。

十一乙方在小区管理期间，凡是涉及到跟小区管理项目有关的合同，包括跟外单位签署的维修合同、外包合同、清洁合同、绿化合同、管理人事合同、保安合同等，均应告知并获得甲方同意方能签署，同时要提供复印件（盖乙方公章）给甲方留底保存。

十二、本合同从接管时间起叁年。（2024年9月1日至2027年8月31日），甲方根据乙方表现依法续签。

第九条：小区专项维修资金管理及维护范围划分

一、小区专项维修资金按政府收费标准，每月每平方米人民币0.25元，由业主缴纳。如政府公布公用设施专项基金（专项维修资金）项目的标准发生调整，按照调整后的执行。按照《深圳市物业专项维修资金管理规定》第十条：日常收取的专项维修资金由物业服务企业在收取物业服务费时向业主代收。物业服务企业应当设立物业专项维修资金代收代付结算专户，定期将代收的维修资金存入物业专项维修资金专户，并将业主交存情况报送市、区管理机构。市管理机构可根据情况适当延长物业服务企业的交存期限，但最长期限不超过3个月。乙方必须按双方合同约定的收费标准收费，做到计费准确，收费公开透明，不乱收费。

1、乙方须在每月 25 日之前将上月代为收取的专项维修资金款按规定上缴至市管理机构指定的物业专项维修资金专户，逾期将承担每日 0.5% 的滞纳金。乙方同时要将专项维修资金的缴款明细、清单交给甲方留底保存。（若因原物业未足额缴存其管理期间的小区专项维修资金，导致乙方接管后无法正常缴存的情况另外协商解决。）

2、乙方在物业专项维修资金代收代付结算专户托收后的 5 个工作日内必须将交款凭证、电脑截图提供给甲方，并在 10 个工作日内将收款收据回执复印件（盖公章）提供给甲方。甲方有权查阅乙方专项维修资金的财务账目及其原始会计凭证。

三、乙方在维修资金信息管理系统内以户为单位填报小区缴交维修资金的信息，经检核无误后，即打印每季度的《日常维修资金交存名册表》及《欠缴业主名册》，《欠缴业主名册》应在小区内公示并交给甲方备案。

三、业主拖欠专项维修资金的，由甲、乙双方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行追收处理。专项维修资金由甲方直接监管，甲方应严格按照规定范围审批使用。

四、小区专项维修资金的使用按照政府法律、法规规定要求使用。乙方未经甲方审核批准，擅自动用专项维修资金将由其自行买单。任何单位或个人瞒报、挪用、贪污专项维修资金，将视为《刑法》“侵占公私财物罪”行为，承担相关的法律责任。

五、小区专项维修资金的收支、使用账目，每季度由乙方会同甲方向全体业主公布一次（张贴时间不少于 15 日），接受小区全体业主的质询、监督。

六、小区的“专项维修资金”，目前存放在深圳市住宅建设局南山区基金监管中心，在小区需要动用该专项资金时，由甲方向基金监管中心提出申请，按规定使用项目范围使用。小区公用设施专用基金的使用范围主要是：小区主体结构沉降、小区主体结构墙破裂损坏；公共主体供水、排污管网更换、电梯更换、大型机电设备更换、小区墙体大修油漆（不含地下车库）等。专项维修资金不承担小区日常维修项目支出。

七、小区物管方日常维护维修范围及主要项目是：物管公司的日常维修维护业主专有部分以外公共区域。小区规划红线以内的所有公共设施设备、公共区域由物管公司负责维护维修。其具体主要日常维修范围项目有：小区公共区域照明；消防监控设备、管线日常维护维修；公共供水管网日常维护维修；小区门禁系统、

业主对讲机系统的日常维护维修；信报箱日常维修；公共主体排污下水管道日常维修疏通；油漆铁艺栅栏、油漆管线竖井防火门；小区风扇维护维修；公共通道门禁门锁维修更换；各类消防、排烟、机电设备、供水设备的维护维修和日常检测等，以上项目在物管维护维修费中列支。物管公司要确保以上公共设施设备正常运行。乙方须确保以上公共设施设备维护 100%达标、正常运行。如属于专项维修资金的维修范畴，则维修费用从专项维修资金支出。

八、业主入户门内的家电、灯具、水龙头损坏、户内供水管道及户内上下污水管道、厕所堵塞由业主自行负责维修，费用自理。但更换普通灯具、入户普通门锁，业主可预约物管维修人员协助，并根据附件 3（《深圳市南山区四海公寓物业管理有偿服务收费价格标准（嘉诚物业管理有限公司安装维修类收费标准）》）有偿服务收费价格标准规定收取一定的服务费。更换灯具、门锁等材料由业主自备自理。

九、为方便业主，物管公司可在小区开展物管延伸的有偿服务，住户丢弃床、柜、沙发、花坛、电视等废旧家俱、家电，应视体积重量大小，向物管另行支付人民币 20 元/件至 100 元/件不等的清运费。住户不得将自家废旧物品丢弃、阻塞在公共消防通道。

十、若因为快递体积太大无法放置进快递箱，需要将业主或住户的邮件和包裹暂时适量寄存在客户服务中心处，乙方应提供三天免费代收服务。

第十条：业主共有物业收入及其管理

一、按照相关法律法规规定，小区地面停车位、地下停车场属物业管理统一管理服务范围，其管理设备、水电及车场管理人员开支一并计入物业管理成本列支。

二、按照《深圳经济特区物业管理条例》：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，在经营收入扣除乙方共有物业经营收入 40 %的管理服务费（酬金）及税金后，所得收益应存入业主大会共有资金账户。

三、合同期间，小区地面停车场业主停车按每台车人民币 10 元/24 小时收费、地下停车场业主停车按每台车人民币 250 元/月收费，临时停车费根据小区、政府相关政策规定标准收费。若合同期内小区、政府关于停车场收费标准进行调整，甲乙双方可对停车场收费标准另行进行协商约定。但乙方不得单方面提高费用收取标准。小区非机动车辆免费停放到指定地点。甲乙双方应加强引导管理，劝

阻将单车搬上小区楼内，禁止占用公共消防通道停放。

四、甲、乙双方确认：小区地下停车场权益保留争议，地下停车场月卡收入分成待商榷后再按比例分配。地面停车月卡的收入归小区业主共同所有，收入除去税后，采取6比4分成，甲方分6成，乙方分4成，并按约定存入甲乙双方共管专用帐户内。小区地下临时停车费收入归乙方所有。在没有业主委员会参与或未经业主委员会授权，乙方不得单独与开发商签订任何有关停车场权益分配的任何文件或协议。

乙方在每季度第三个月25日前将上季度的停车收入款项转至甲乙双方共管帐户内，乙方按期转账，不得以任何理由拖延转款，乙方逾期不转账划款，或无理由扣压不转款，将向甲方支付每天0.5%的滞纳金。

五、经甲乙双方协商约定，对于以下行为需甲方、乙方、第三方共同签署合同，收益由甲方、乙方共同分成。所有商业合同款项直接转入乙方账户，乙方负责开具所需要的发票。扣除相应税后的剩余合同款，乙方须按比例现金转款至甲乙双方共管帐户。

1、包括但不限于电梯间、大堂、小区公共部位等处的广告、公共资源引入，游泳池租金等，甲方分成扣税后的60%，乙方分成扣税后的40%。

2、小区内摆摊设点，甲、乙双方各分成50%；小区内摆摊设点需要经业主委员会批准。

3、对于利用公共物业出租的，需要经业主委员会批准。甲方分成按扣税后的60%，乙方按扣税后的40%分成。

4、乙方在每季度第三个月25日前将上季度经营收入，按照约定分成比例金额，将现金转至甲乙双方共管帐户，乙方逾期不转款，或无理由扣压不转款，将向甲方支付每天0.5%的滞纳金。

六、乙方应加强小区停车场收费管理，为业主提供办卡缴费便利，堵塞车场收费漏洞。小区属私家物业，车场管理应公平、平等，反对任何单位和个人以任何借口在小区耍特权，停“霸王车”。任何非执行公务的车辆在小区停放，必须一律缴费。对在小区耍特权，停“霸王车”的，乙方应向深圳市纪检监察部门举报，并通过媒体曝光。车场同时应为到小区执行公务的车辆提供出入便利，协助公安部门打击车匪路霸，确保车场停车安全。

七、乙方应加强停车场的管理和维护，确保停车场场地平整，车位清晰、停车设施完好，保证车辆安全停放。控制外来车辆的进入，严格控制外来车辆停车

过夜。对于临时停放的车辆，应根据有关规定限时收费。加强小区出入岗亭值班人员的管理，不得放行“人情车”，不得怠于收费，禁止乙方及其工作人员私自收费。乙方需在停车场入口挂警示牌，提醒和告知外来车辆车主相关的临停规定和收费标准。

八、乙方必须查清楚地面、地下停车场月卡用户的资料、信息，不是小区住户的不允许办理停车费月卡，确保本小区业主或非业主使用人优先使用停车位，优先给小区业主或非业主使用人办理停车月卡。乙方按实际停车容量，制定停车月卡的发放办法，严格控制停车总量。每月将月卡信息、月卡办理情况、月卡排队情况书面提交给业委会备案，如有私自违规办理月卡的情况，取消其私自违规办理的月卡并以 5000 元/张缴纳违约金（违约金从物业服务保证金中扣除），乙方负责全权解释，视情节严重程度甲方有权向有关行政主管部门投诉乙方。若因物管公司管理失职，造成业主车辆损坏、丢失，乙方将按相关法律、法规规定进行赔付，承担相应的责任。

九、加强车辆停放秩序的管理，乙方应要求其工作人员积极主动指挥车辆驾驶人员有序停放车辆，充分利用有限的停车位资源。确保有限的停车位得到充分利用，确保停车安全有序，道路通畅，不堵塞消防通道和消防门。禁止车辆随地随意停放，确保车辆停放不影响小区内的交通和行人通行。

十、维护、保养好车场道闸，保管好车辆进出记录。对于小区内发生的交通事故，应保护好现场，做好记录，及时通知并协助事故当事人处理好善后事宜。

十一、根据《深圳经济特区物业管理条例》第八条规定，“物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。”乙方需要为小区业主提供停车场管理服务，并向市交管局交通管理处申请办理小区的“深圳市经营性停车场许可证”，取得小区停车场的“经营管理权”。将小区地面、地下停车场纳入统一管理。甲方应配合乙方办理许可证所要手续。若本合同期结束，或本合同因故终止、解除或双方一致同意不再继续执行合同的情况下，乙方应无条件将此“深圳市经营性停车场许可证”于宣布合同终止、解除后在办理交接手续时一并交还给甲方，并同时配合甲方或第三方办理此“深圳市经营性停车场许可证”的更新、延期等手续。否则全额扣除质量服务保证金，并向乙方追究相关的责任和追偿相关的损失。

十二、甲方将不定期组织对停车场管理的抽查监督，若发现执行违规将由乙方赔偿相关损失（包括但不限于甲方应得公共收益），并同时发出整改建议书。

第十一条：小区业主委员会经费的收支管理

一、双方商议约定，乙方按相关法规规定，每月向小区业主委员会成员提供通讯费补助、办公经费、执行秘书津贴等，该费用在物业管理费成本中列支。

1、业主委员会委员 5 人、候补委员 2 人，业主委员会成员通讯费补助共 5400 元/月，其中主任人民币 1500 元/月，副主任人民币 1200 元/月，委员人民币 900 元/月。

2、甲方依法聘请执行秘书组（人数 1-2 名），包括但不限于处理日常事务执行秘书以及处理法律事务秘书，每月工资共计为人民币 6000 元。秘书职责包括但不限于以下内容，乙方应予配合：

（1）执行业主大会和业委会决议，在业主委员会的领导下，负责处理业主委员会的日常事务；

（2）起草业主大会和业主委员会会议文件及相关的管理制度，起草日常管理文书，并提醒业委会委员及时审阅、法律秘书审核业委会与业主大会相关法律文件，提供何合法化建议和提醒；

（3）安排各类会议，收集整理会议议题，负责会议的记录和整理，并按规定建档保存；

（4）接待业主来访来电，接受业主的建议、投诉（包括 QQ 群、微信群和业委会公众号等渠道），并在职责范围内帮业主反映跟进问题和调解。当好业主和业主委员会的桥梁。对业主反映的问题要进行详细记录，分类归档保存；针对业主反映问题及、与物业管理处多联系、多沟通，加强监管，及时反映和解决业主的投诉；

（5）做好资料管理工作，及时对各类文书进行文件目录编写、立卷、整理、归档等；

（6）自觉遵守劳动纪律，严格执行作息时间；

（7）完成业主委员会临时安排的其他工作；

（8）协调有关部门的关系，与相关单位进行沟通。

3、业主大会经费人民币 4000 元/年，每月业委会办公经费人民币 2200 元，收支账目接受小区业主大会的监督审查。

4、业主委员会通讯费补助、每月业委会办公经费、执行秘书工资等在每月 25 日前，业主委员会办公经费每年度在 2 月 25 日前，由乙方通过现金转款至甲方帐户，甲方负责开具收据。

二、甲方办公活动经费不足，可由业主募集和接受社会募捐，或利用小区公共资源开发募集，但所募集募捐到的办公活动经费不得用于业主委员会成员个人消费使用。

第十二条：小区业主委员会自律承诺

一、甲方全体成员应同乙方加强沟通，相互尊重；不得利用监督权以权谋私，不得在本小区物管队伍中安插亲友。

二、甲方全体成员应自觉按期缴纳物业管理费、专项维修资金和停车费，不得侵占业主利益。不得无理干涉物业管理公司的正常经营；不得无理煽动业主不缴纳物业管理服务费，协助乙方催收物管费用。

三、甲方自觉遵守《管理规约》，大力开展社区普法宣教活动，依法履行职责，维护小区稳定，抵制黄、赌、毒、封建迷信。甲方不得做出与物业管理无关的决定，不从事与物业管理无关的活动。不组织、参与任何危害社会、社区安全稳定的非法集会、集体上访活动。

第十三条：物业管理公司自律承诺

一、乙方承诺，严格按本合同、《物业管理服务标准》和深圳市主管部门制定的同级别物业管理规定规范标准为甲方提供物业管理服务，保证小区安全，卫生，设备运行正常。加强同甲方及全体业主沟通联系，相互尊重；接受甲方和全体业主的监督。

二、乙方承诺，恪守商业诚信和职业道德，不乱收费，不作假帐，不瞒报收入，不虚报开支，“假一罚十”。乙方承诺加强小区治安管理，对来访人员出入小区严格进行登记，并通过对讲机征得业主核实同意后方可放行进入。乙方承诺小区治安消防重大责任事故、刑事案件发生率为零。

三、乙方承诺，不得干涉甲方业主委员会的正常监督活动。乙方对小区的改造计划须征得甲方同意后方可实施，否则自行负责。

第十四条：物业管理公司小区管理处的人员编制、薪酬、制度建设等

一、乙方在自主委任小区管理处主任、保安队长时，应征询甲方意见，对于甲方要求更换的管理人员，乙方应给予尊重。

二、乙方应支持甲方为维护全体业主公共利益而实施的维权行为，特别是维权诉讼，应得到乙方人力、道义上的支持。

三、乙方人员配备如下表，甲方将合理评价乙方月度考核：

序号	职位	人数 (人)	备注
1	物业经理	1	
2	经理助理	1	兼安全主管
3	财务	1	兼综合主管
4	工程主管	1	
5	客服	2	
6	安管员	11	
7	保洁员	6	
8	绿化工	1	
9	电工	2	
合计		26	

第十五条：物业服务质量考核

甲方制定《季度品质考核测评表》，由甲方业委会全体成员及业主对物业管理处进行综合评分，对发现的问题要求乙方限期整改。甲方制定的季度品质考核测评表可以随时根据需要进行修改，乙方无权干涉。

一、甲方对乙方实行每年度末（12个自然月）召开业主大会考评，物业服务质量获得75%住户满意率服务合同继续生效，如不达标甲方有权解除本合同。

二、双方约定，乙方在合同履行第三年末，甲方应组织业主满意度调查，抽样20%业主进行调查。对乙方物业服务质量满意度达到75%即续签增加壹年，如不达标甲方有权中止本合同。

第十六条：物管公司监管失职行为认定及赔偿

一、为了避免甲乙双方及业主同物管公司之间的争端矛盾，甲乙双方协商确定，以下行为视为乙方物管公司监管失查失职不作为：

1、外来人员未进行登记放入小区；未通过对讲机征得业主核实同意将外来人员放进小区；

- 2、未经业主签字将业主大件家电家具等物品放行出小区；
 - 3、物管人员夜间不准擅自将非本小区车辆放入地下停车场内停放；
 - 4、小区保安、物管人员长期（超过2个月）缺编不足，岗位缺岗，脱岗；
 - 5、维修、管理人员不公布值班时间，不按时到岗，不坚守岗位，设备维护维修不及时；
 - 6、保安巡逻不到位；搬家开门无人值守；监控室无人值守；
 - 7、门禁、对讲机不能正常使用，呼叫监控室长时间无人应答；
 - 8、消防设备设施更新改造验收合格后，消防报警、排烟排风设备不能正常使用，安全设施失效；
 - 9、视频监控装置维修不及时，发生意外时不能提供视频录像资料；
 - 10、门岗、巡逻、交接班不清，原始登记记录不全；
 - 11、监守自盗；发现案情事故隐瞒不报不公布；
 - 12、对小区违法黄、赌、毒；违规违章乱搭建，乱堆杂物，占用消防通道行为不制止，不举报；未经登记放行小区外人员，进入小区群众聚赌；
 - 13、业主和非业主使用人（租户）因装修损坏物业共有部分，乙方扣除当事人装修保证金后，没有及时督促当事人对损坏部分进行修复。
 - 14、国家相关法规物管应履行但未履行的其它失职行为。
- 二、若因乙方的以上监管失查失职不作为造成业主家庭财产损失和其它意外事故，乙方应依法承担责任。
- 三、乙方须定期清理小区室内外公共通道的杂物，保持公共楼道不被私人占用，保持消防通道畅通。包括天台的顶部；地下室房间不被私人占用。
- 四、乙方工作人员玩忽职守、敷衍了事、不能胜任职责，造成业主重大损失或遭业主多次投诉，经业委会核实并出具书面通知，乙方应予撤换，不得在小区继续工作。
- 五、乙方向甲方提出的所有需要动用物业专项维修资金进行支出的维修改造的报告和申请，在递交书面文件的同时，所有维修申请还须在网上和大堂进行公示，第一时间接受业主监督。未公示的文件无效。
- 六、除突发紧急事件外，乙方正常向甲方报审的年度决算和涉及到需专项维修资金投入的专项服务或者改造的公开招标评审等需报甲方审核的文件，甲方应在接件后第二个月的双方联席会议上进行审议，否则按甲方同意处理。

第十七条：合同的终止、续约与交接

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

二、本物业管理服务合同到期后，双方均有权平等选择去留，尊重对方的选择。合同到期，双方合同关系即自行终止。乙方应提前 60 天按政府、行业法规，填报固定资产、办公设备、家具、小区各种资料、警用器材；填报财务报表、扣款账号、业主和非业主使用人信息、门禁卡编码资料、停车场车辆登记资料、停车场经营许可证资料等交接清单，送业主委员会审核。合同到期前 15 日，双方应共同协作做好移交准备工作，并保证所移交的机电、供水、消防、监控、车场、对讲机等各类公共设施能正常运行移交，否则招承担修复、赔偿责任。合同到期前 15 日，新老物管双方提前办理停车场更名手续；乙方提前向甲方（或新物管）移交业主和非业主使用人信息、门禁卡编码资料、停车场车辆登记数据资料。合同到期前 5 日，新老物管双方提前办理办公电话过户手续。

三、乙方愿意续签合同，应在合同到期前 90 天，书面通知甲方。由甲方组织召开业主大会进行表决是否续聘。若业主大会决定不续聘的，合同将到期终止；业主大会表决续聘的，将在业主大会授权下由甲方与乙方续签合同。

四、合同期届满而又未续签合同的，本合同自行终止。甲方另行招聘物业管理服务公司。

五、在本合同执行期间，甲、乙双方不得无正当理由单方提前中止合同，否则视为违约行为，将承担伍万元（5 万元）的经济赔偿责任。不可抗力因素而导致提前中止合同的情况除外。

六、双方约定，在本合同执行中，若乙方的管理出现严重治安安全事故，造成业主家庭财产损失；或乙方管理失职、不作为，造成物管服务质量严重下降，经甲方多次提出不整改或整改效果不明显，双方意见分歧严重，双方协商不成功，甲方可免责单方提前提出中止物管合同。

七、合同期满后，业主大会未能通过续聘乙方的决议，则乙方须按规定进行交接、撤离。新老物业管理公司的选聘交接过渡期为 2 个月，原物业管理公司应提供过渡期物业管理服务；2 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。拒不撤离或者延期撤离的，按每天 10000 元计算违约金给甲方；因甲方原因导致乙方不能顺利完成交接的，造成后果由甲方承担，如推迟一天，按每天 10000 元计算违约金给乙方。合同到期前，乙方擅自扣押应付业主委员会款项资金，不进行

财、物交接、不按期撤离，甲方业主有权不予归还服务质量保证金，并向法院通过诉讼等其他方式，申请冻结乙方的财务账户。

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

第十八条：违约责任

一、甲方因违反本合同的有关约定，应承担的民事责任由小区全体业主共同承担。乙方因违反本合同约定的有关约定，承担的民事责任由乙方自己承担。

二、乙方违反本合同约定的有关义务，未能全面提供约定的物业管理服务，或提供的物业管理服务不符合约定要求和质量标准的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权扣留物业管理服务保证金人民币伍万元（人民币 5 万元）不予返还。逾期整改超过 3 个月的，甲方有权解除本合同。乙方应支付违约金人民币伍万元（人民币 5 万元），违约金不足弥补业主损失的，乙方仍应给予赔偿。

三、乙方违反本合同规定，单方面擅自提高物业管理服务费、专项维修资金、停车费等收费标准的，甲方、业主有权要求乙方向业主退还，造成业主损失的，乙方应予以足额赔偿。甲方有权扣留物业管理服务保证金人民币伍万元（人民币 5 万元）不予返还。同时，甲方有权组织召开业主大会提议解除本合同。

四、乙方违反本合同的有关约定，逾期未向甲方移交专项维修资金或停车场、广告等其他公共经营收益的，或未经甲方同意，擅自动用上述基金或收入的，甲方有权解除本合同，乙方应支付违约金人民币伍万元（人民币 5 万元），并返还所动用资金的本息（利息按照银行同期存款利息标准）。

五、乙方严重违反本合同的任一约定，违反国家法律法规和相关政策的要求，擅自动用、挪用专项维修资金的，乙方需支付违约金人民币伍万元（人民币 5 万元），并向全体业主返还所动用资金的本息（利息按照银行同期存款利息标准）。同时，甲方有权组织召开业主大会提议解除本合同。

六、业主车辆损坏，由公安部门认定的责任方赔偿车辆的损失，如果是乙方责任要承担相应赔偿责任。

七、因乙方管理不善，造成垃圾乱堆乱放，广告、传单、商贩及闲杂人进入小区，卫生抽查不达标，绿化护理不善，每发现一次，处罚违约金 100 元，从乙

方交纳的保证金中扣除。

八、物业工作人员配备不足，清洁次数减少，绿化护理不到位造成损失，设施设备损坏落实不到具体责任人，管理不善造成其他损失损坏的，乙方承担相应的赔偿责任。

九、乙方违反本合同的有关约定，违反国家法律法规和相关政策的要求，累计三次不向业主公布有关专项维修资金的财务账目，或任何一次公布虚假专项维修资金的财务账目，甲方有权扣留物业管理服务保证金人民币伍万元（人民币5万元）不予返还。同时，甲方有权组织召开业主大会提前解除本合同。

十、乙方违反本合同的有关约定，未尽管理职责，导致本小区公共设施、设备、场地、物件等造成业主人身、财产损失，乙方应向受损害业主承担赔偿责任。

十一、乙方违反本合同的有关约定，未尽职责范围内安全保障义务，导致违法或犯罪分子侵害业主人身、财产安全的，乙方应承担相应的赔偿责任。

十二、乙方违反本合同的有关约定，在本小区发生非乙方责任安全事故时，未尽及时报告或救助义务，导致业主人身、财产损失扩大的，乙方应就扩大的损失承担赔偿责任。

十三、乙方严格执行合同，在重大安全方面或服务方面得到业主表扬，甲方应给予乙方奖励。

十四、合同期间，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，并按有关法律、法规的规定及时协商处理。

第十九条：双方争端与解决方式

一、一方单方面解除合同的理由不充分的，另一方有权请求赔偿损失。

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

三、乙方服务未达到服务标准，给物业共同利益造成损害的，应向甲方赔偿损失；给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。

四、甲方、乙方以及业主因物业服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，任何一方均可向物业所在地法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

第二十条：其他事项

一、本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

二、本合同（含附件 2 份）一式五份，甲乙双方各执两份，一份交政府主管、部门备案，五份合同具有同等法律效力。

1、附件 1：《业主大会续聘决议》；

2、附件 2：《四海公寓管理规约》；

3、附件 3：《深圳市南山区四海公寓物业管理有偿服务收费价格标准》（深圳市嘉诚物业管理有限公司安装维修类收费标准）。

三、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。

四、本合同自甲乙双方签字并盖章起生效，对甲乙双方及小区全体业主具有法定的约束力。

甲方：深圳市南山区四海公寓业主大会（盖公章）

法定代表人或授权代表（签名）： 

联系电话：13714985128

乙方：深圳市嘉诚物业管理有限公司（盖公章）

法定代表人或授权代表（（签名）： 

联系电话：0755-27575566

签订日期：2024 年 10 月 23 日

表二：

2. 拟派项目负责人业绩情况表			
序号	合同名称	总建设面积	合同签订日期或合同限期
1	深圳市福田区颐林雅院	71235.61 m ²	2010.12.16
2	深圳市福安雅园	474200.00 m ²	2013.11
3	深圳市宝安区中商花园	53822.84 m ²	2023.4.1

提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）项目负责人自认为最具代表性的住宅类物业管理业绩。（不超过3项，按列表取前3项，超出部分不予计取）

1、证明材料：提供业绩合同（合同中须体现项目负责人的名字和职务，否则须另行提供业主或相关主管部门出具的项目负责人任职证明）扫描件。

2、时间以合同签订日期或合同限期为准。

注：拟派本项目负责人（许章军）已有15年以上住宅项目物业经理工作经验，其2008-2014年任职深圳市福田区颐林雅院（建筑面积71235.61 m²）物业管理处主任，2014-2019年任职深圳市福安雅园（建筑面积474200.00 m²）物业项目经理，2019年至今任职深圳市宝安区中商花园（建筑面积53822.84 m²）物业项目经理，上述服务项目甲方评价为满意、优。

1、深圳市福田区颐林雅院

2010年12月5日至 2011年12月5日止

深圳市福田区颐林雅院

物业服务合同



编 制：深圳市福田区颐林雅院业主委员会

根据深圳市福田区颐林雅院业主委员会组织的深圳市福田区颐林雅院物业管理项目招标结果，缔结合同如下：

本合同双方当事人:

委托方（以下简称甲方）：深圳市福田区颐林雅院业主委员会

地址: 深圳市福田区上梅林中康路(北)77号

代表人: _____

受托方(以下简称乙方): 深圳市嘉诚物业管理有限公司

地址：深圳市宝安区新安街道办 19 区农贸市场综合楼 A430

法人代表：汪晓芳

授权委托人: _____

物业管理资质 国家二级 ; 证书编号: 02051209

依据《中华人民共和国合同法》、国务院《物业管理条例》、《深圳经济特区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规、规章和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对 颐林雅院 实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型: 住宅类

座落位置: 深 圳 市 福 田 区 上 梅 林 中 康 路 (北) 77 号;

占地面积: 34853.6 平方米;

建筑面积: 71235.61 平方米; 其中住宅 67421.95 平方米;

- 1) 游泳池: 288. 平方厘米; 2) 书店: 226. 69 平方厘米;
3) 地下停车场车位: 266 个(他人所有); 4) 储蓄所: 223. 64 平方厘米;
5) 露天停车场车位: 62 个; 6) 卫生所: 203. 48 平方厘米;
7) 菜市场: 978. 22 平方厘米(他人所有); 8) 居委会: 79. 69 平方厘米;
9) 公厕: 98. 32 平方厘米; 10) 消防控制室: 37. 72 平方厘米;
11) 垃圾站: 96. 63 平方厘米; 12) 架空绿化: 1237. 39 平方厘米;
13) 文化用房: 293. 53 平方厘米

第二条 委托管理事项

- 1、房屋建筑本体共用部位（外墙、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。
- 2、房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理。
- 3、本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施设备（道路、室外上下管道、化粪池、沟渠、池、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等）的维修、养护和管理。
- 4、本物业规划红线内的属配套服务设施（游泳池、商业网点）的维修、养护和管理。
- 5、公共环境（包括公共场地、公厕、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾（甲方室内装修垃圾不在此列）的收集、清运等。
- 6、交通、车辆行驶及停泊秩序的管理（但不含车辆保管及保险责任）。
- 7、配合和协助当地公安机关进行公共区域的安全监控和巡视工作（不含住户人身、财产保险保管责任、住户室内的消防、安全监控与巡视责任）。
- 8、组织社区文化娱乐活动。
- 9、物业管理档案、资料的整理。
- 10、其它与物业管理及房屋增值保值有关的事项。
- 11、法规和政策规定由物业服务企业提供的其它物业管理事项。
- 12、上述各项中因甲方原因而发生的委托管理范围之外的工作，经甲方确认同意后可由乙方代为开展，所发生的合理费用在甲方认可的预算范围内由甲方支付。

第三条 合同期限

本合同期限为五年，自二〇一〇年十二月五日起至二〇一五年十二月五日止。

第四条 甲方的权利和义务

- 1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算报告、物业配套工程、重大的改造和维修工程。
- 2、对乙方的物业管理服务实施监督检查，每年进行一次全面考核评定。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理行政主管部门或其它部门

务企业移交物业相关资料和业主相关资料，并配合依法选聘的物业服务企业接管。

乙方不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出。

第六条 管理目标

参照乙方投标文件《管理服务分项标准、服务承诺与具体实施措施》执行

第七条 物业管理服务费用

- 1、颐林雅院物业实行“包干制”的收费服务方式，乙方按投标文件的收费标准收取物业服务费和其他费用，自负盈亏；
- 2、业主应在当月 15 日前按月交纳物业服务费及停车服务费，物业服务费等有关费用每月 13 日（公休日提前）乙方服务中心通过银行划帐方式交纳，物业服务费用当月扣取，或亲临乙方服务中心缴纳现金。
- 3、颐林雅院物业服务费按如下标准收取：
 - （1）一期多层住宅物业 0.85 元/平米. 月，
 - （2）二期小高层住宅物业 2.6 元/平米. 月，
 - （3）13 栋一楼按照相关规定收取，商业物业待定。
 - （4）停车场收费按物价局的相关规定收取、每月按设计车位数收取服务费。地下室停车位收费 250 元/位. 月，露天停车位收费 110 元/位. 月。
 - （5）专项维修资金由乙方代收专账管理；一期多层物业专项维修资金为 0.15 元/平米. 月，二期小高层物业专项维修资金为 0.25 元/平米. 月。

第八条 业主委员会经费的收支管理

- （一）双方约定，甲方活动经费按政府相关法规规定标准执行，在物业服务费中立项列支，甲方凭票报账。业主委员会活动经费按规定范围合理使用，收支帐目接受全体业主的监督审查；
- （二）甲方活动经费不足，可由业主募集，但甲方原则上不得从事商业牟利活动。甲方活动经费不得用于业委会成员个人消费或占有。

第九条 物业服务收费标准的调整

物业服务收费标准的调整根据政府规定的标准、当年当地政府公布的物价涨跌幅度经双方议定后执行。

印刷文字具有同等效力。

- 6、本合同一式五份，甲、乙双方各贰份，物业管理主管部门（备案）一份，具有同等法律效力。
- 7、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
- 8、本合同的附件：
 - 1)、《颐林雅院招标公告》
 - 2)、《颐林雅院招标文件》
 - 3)、乙方《颐林雅院投标文件》
 - 4)、《颐林雅院物业服务中标通知书》
 - 5)、《关于服务合同（核心内容）的公示》

甲方：（盖章）深圳市福田区颐林雅院业主委员会

代表人：_____

2010年12月16日

乙方：（盖章）深圳市嘉诚物业管理有限公司

授权委托人：_____

2010年12月16日

物业管理经验证明

兹有深圳市嘉诚物业管理有限公司许章军
(342622197502277978) 自 2008 年 2 月起一直在我小区担
任物业管理处主任, 已有 5 年以上物业管理经验。

特此证明

深圳市福田区颐林雅院业主委员会

二〇一四年三月

2、深圳市福安雅园

福安雅园（前期物业管理）合同

聘用方（以下简称甲方）

名称：中国长安汽车集团深圳投资有限公司

地址：深圳市宝安区观澜街道大布巷社区银星工业园区银星科技大厦B区801-1

法定代表人：蒲星川

受聘方（以下简称乙方）

名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

地址：深圳市宝安区新安街道办十九区农贸市场综合楼一段四层A430

法定代表人：马哲春

根据《中华人民共和国合同法》、国务院《物业管理条例》和《深圳经济特区物业管理条例》等国家、地方法律、法规、规章和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就福安雅园项目前期物业管理相关事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：深圳市宝安区观澜街道规划新丹路南侧

占地面积：11.209286 万平方米

建筑面积：47.4200 万平方米

物业类型：高层住宅

第二条 物业管理事项

在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括但不限于以下内容：

2.1 物业管理服务：

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

2、共用设备（给排水系统、公共照明系统、供配电系统、弱电系统、楼内消防设施设备、电梯、太阳能热水系统和雨水系统等）的维修、养护和管理。

3、共用设施（道路、上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、体育健身设施、路灯、停车场等）的维修、养护和管理。

4、配套服务设施（配套商业网点、社区文化娱乐中心、社区健康服务中心）

的维修、养护和管理。

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

6、交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

7、配合和协助当地公安机关进行公共区域的安全防范和巡视工作。

8、组织社区文化活动。

9、物业及物业管理档案、资料的管理。

10、配合采用合同能源管理模式的太阳能热水系统运营单位开展管理工作。

11、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。

12、法规和政策规定由物业管理公司提供的其它物业管理事项。

2.2 支持、配合相关管理单位做好安居商品房管理的相关工作。

2.3 配合建设单位完成该项目物业非共有部位的竣工验收和住户入住等相关工作。

2.4 按照安居商品房相关文件的要求，对住户的履约状况进行监管，并做好以下住后监察服务：

1、购房人搬入、搬出的核对，信息采集。

2、投诉、违约违规查处。

3、房屋的日常巡查及空置房监管。

4、调解及维稳工作。

第三条 合同期限

本合同期限为 3 年，从甲乙双方签订合同之日起，最长至业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。具体合同起止日期由甲、乙双方约定。

第四条 甲方的权利和义务

以下条款适用于招标人为物业建设单位的情形：

1、以未出售物业业主身份享有相关权利；

2、依照法律、法规规定承担物业保修责任；

3、依法提供物业服务用房；

4、依法向乙方移交本项目物业及物业管理相关资料；

5、有权要求乙方更换不合格的人员；

6、法律、法规规定的其他权利和义务。

以下条款适用于招标人为业主大会（业主委员会）的情形：

- 1、遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- 2、按时交纳物业服务费用；
- 3、对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- 4、法律、法规规定的其他权利和义务。

第五条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，不得损害甲方合法权益，获取不当利益。
- 2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。
- 3、遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。
- 4、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。
- 5、有权依照本合同收取酬金。
- 6、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、甲方在招标文件中或者法律法规规定的乙方的其他权利和义务。

第六条 服务标准

合同期限内，物业管理的服务标准与要求按照深圳市标准化指导性技术文件SZDB/Z 42—2011《物业服务通用规范》和《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执行。

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。乙方按下列标准向业主收取物业服务费，即：

（1）高层住宅楼统一按每月每平方米2.88元收取；商铺按每月每平方米5.8元收取；幼儿园按每月每平方米2.88元收取；其公建配套设施按每月每平方米2.88元收取。

(2) 物业专项维修资金的缴纳标准按照市政府的相关规定执行。

(3) 物业服务费按月收取，于每月 15 日前收取本月物业服务费。

2、本物业管理区域内物业专项维修资金的使用按照市政府的相关规定执行。

3、下列项目支出应列入物业服务支出，不得重复计算：

(1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3) 清洁卫生费用；

(4) 绿化养护费用；

(5) 公共秩序维护费用；

(6) 物业共用部位水、电费用；

(7) 用于物业管理的固定资产折旧及办公费用；

(8) 物业共用部位、共用设施设备的保险费用及公众责任保险费用；

(9) 必要的社区文化、体育活动费用；

(10) 经业主同意的其他费用。

4、停车场（库）收费

地面停车场每月每车位___元；地下停车库及多层停车库每月每车位___元。

(以政府批复为准)

5、空置房管理费

(1) 在中标人全面进入本项目开展接管准备及空置房管理工作后，从进驻之日起至住户办理入住手续（入伙）之日，由深圳市住房和建设局和招标人按照产权比例向中标人支付空置房管理服务费，费用按照住宅物业服务收费标准的 70 %。

(2) 项目入伙后，纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售的住宅物业，其物业服务费用由深圳市住房和建设局和招标人按照产权比例支付；纳入物业管理范围的已竣工但尚未出租或出售的商业物业，其物业服务费用由项目建设单位支付。

(3) 空置房管理期间，因中标人监管不力而发生的一切费用（如水、电、气等）均由中标人承担。

第八条 物业的承接验收

以下条款适用于招标人为物业建设单位的情形：

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。

2000 元。

4、甲乙双方应严格保守本合同有关的一切需要保密的信息。非经甲方书面同意，乙方不得将保密信息对外发布或披露、提供给第三方，否则甲方有权向乙方追究由此造成的一切损失。

5、乙方如有因处理失当、错误或工作疏忽而引起的法律诉讼或索偿要求时，乙方须自负一切后果责任。

第十一条 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。如果出现补充的内容与本合同有不符的，应以补充协议为准。

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

3、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，应向深圳仲裁委员会申请仲裁（或者向人民法院提起诉讼）。

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

5、甲、乙双方约定的其他事项。

6、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。

7、本合同 壹 式 玖 份，甲、乙双方各执肆份，物业管理主管部门备案壹份，具有同等法律效力。

8、本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

乙方签章：

负责人：

负责人：

2013 年 11 月 日

2013 年 11 月 日

项目经理经验证明

兹证明深圳市嘉诚物业管理有限公司许章军同志，身份证号码：
342622197502277978，于2013年12月起担任深圳市福安雅园小区(小
区建筑面积47.42万平方米)物业服务项目经理，有5年以上管理工作
经验，该同志工作积极负责，能够圆满完成各项工作，曾多次得到业
主及上级主管部门的一致好评，无不良记录。

特此证明

中国长安汽车集团深圳投资有限公司

二〇一八年二月六日

3、深圳市宝安区中商花园

深圳市宝安区中商花园

物业管理服务合同

委托方：深圳市宝安区中商花园第六届业主委员会

受托方：深圳市嘉诚物业管理有限公司

签订日期 2023 年 9 月 1 日

第一章 总 则

第一条、本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：深圳市宝安区中商花园

第六届业主委员会

负责人：熊纭辉

地址：深圳市宝安区中商花园 B3 栋 315 室

联系电话：19510795981

受托方（以下简称乙方）：深圳市嘉诚物业管理有限公司

法定代表人：马哲春

地址：深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 30 号凤凰智谷 A

栋 905 室

联系电话：0755-29122215

第二条、委托管理服务物业基本情况

- 1、物业类型：住宅小区
- 2、坐落位置：深圳市宝安区四十区甲岸路 10 号中商花园
- 3、占地面积： 1.6 万平方米
- 4、建筑面积： 53822.84 平方米 其中住宅房屋建筑面积 52558.69 平方米 ， 商业面积 1264 平方米 。
- 5、总户数：共 513 户
- 6、电梯数量：共 12 部
- 7、车位数量： 120 个
- 8、绿化率： 38.6%

第三条、根据《中商花园业主公约》 《中商花园业主大会议事规则》 《中华人民共和国合同法》 《物业管理条例》 《深圳经济特区物业管理条例》以及深圳市宝安区中商花园 2023 年度第一次业主大会表决，甲方委托乙方为中商花园提供物业管理服务。双方在平等、自愿、协商一致的基础上订立本物业服务合同。

第四条、乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应遵守本合同的约定。

第二章 委托管理服务事项

第五条、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。包括但不限于：楼盖、屋顶、内外墙体、梁、柱、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、大堂、设备机房。

第六条、共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。包括但不限于：共用的上下水管道、落水管、污水管、供水系统、抽风排烟道、垃圾房、高低压配电系统、楼内消防设施设备、共用照明、天线、水泵房、楼内消防设施设备、电梯、监控系统等。

第七条、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。包括但不限于小区道路、路灯、公共面积照明、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、自行车棚、停车库及地面停车位等。

第八条、公用绿地、水景、花木、建筑小品、园建等的养护与管理。

第九条、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。包括但不限

于商业网点、幼儿园、文化体育娱乐场所等。

第十条、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、小区消杀等。

第十一条、小区内交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条、维持公共秩序、包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

第十三条、管理与物业相关的工程图纸，住、用户档案资料。

第十四条、组织开展社区文化娱乐活动。

第十五条、负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费、停车费、并按照国家规定或双方约定代收代缴本体维修基金等费用。

第十六条、业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十七条、对业主和物业使用人违反业主公约的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、依法起诉等措施。

第十八条、法规、政策规定或其他通常应当由物业管理公司管理的其他事项，例如业主或物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件、注意事项、并负责监督。

第十九条、乙方未履行、未完全履行或履行上述管理服务事项时的过错、过失行为给业主或物业使用人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三章 委托管理服务期限

第二十条、委托管理服务期限为五年。自 2023 年 5 月 19 日起至

2028年5月18日止。

第二十一条、若乙方在本合同期限届满后不愿意续签物业管理服务合同的，应在合同届满前三个月书面告知中商花园业主委员会，以便业主委员会有充分时间组织选聘其他物业。

第四章 双方的权利和义务

第二十二条、甲方的权利和义务

- 1、代表并依法维护产权人、物业使用人的合法权益。
- 2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约。
- 3、核准乙方拟定的各项物业管理服务规章制度、收费制度。
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。
- 6、审查、核定乙方与第三方签订的与物业管理服务相关的，或与可能对小区业主、物业使用权人、小区环境造成影响的所有合同、协议。
- 7、向乙方提供必要的物业管理用房供乙方无偿使用。
- 8、当业主和物业使用人不按规定缴纳物业管理费时，甲方负责协助催缴。
- 9、有权聘请专业财务公司对乙方的财务账目进行审计。
- 10、协调、处理本合同生效前发生的物业管理服务遗留问题。
- 11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

6、交通秩序及车辆停放：交通安全有序，车辆停放整齐有序，有专人负责看管，对小区内停放车辆的人为损伤与小区内停放车辆的失窃负补充责任（就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责）；

7、保安：保安人员年龄要求 60 周岁以下，小区内实行 24 小时安保巡查制，重点部位定人定岗，做好安全防范工作；

8、急修：急修及时率达 98%以上；

小修：及时，快捷，保证质量，工完料清，建立回访制度；

9、业主和物业使用人对乙方的服务满意率达到 90%以上

第二十六条、对非住宅类物业的管理服务，按照本合同第二十四条、第二十五条规定同等水准执行。

第六章 物业管理服务费用及其管理

第二十七条、物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 1.8 元向乙方缴纳；商铺由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 3.8 元向乙方缴纳；幼儿园由承租人按其使用面积每月每平方米 3.8 元向乙方缴纳。

乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

第二十八条、本小区物业管理服务费所采取包干制的计费方式，业主向物业服务企业支付固定物业服务费，盈余归物业服务企业所有，亏损由物业服务企业承担。

第四十九条、 本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

第五十条、 乙方可制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

第五十一条、 本合同在甲方通过法定程序选聘乙方后，由双方签字之日起生效。

第五十二条、 本合同一式伍份，甲乙双方各执一份，三份交政府主管部门备案，伍份合同具有同等效力。

合同附件：《中商花园物业管理服务质量标准及要求》

甲方：

负责人：

日期： 2023-4-1

乙方：

负责人：

日期：

周自强 杨新萍
孙明

项目负责人工作经验证明及履约评价

兹证明深圳市嘉诚物业管理有限公司项目负责人许章军同志(身份证号码:342622197502277978),自2019年5月至今在我小区(中商花园住宅小区)担任项目经理一职,该项目负责人自任职期间工作认真,经验丰富,具备优秀的组织管理和协调能力,能够很好的完成各项管理工作,具有4年以上物业管理经验,我方对其工作能力表示满意,综合评价为优秀。

深圳市嘉诚物业管理有限公司自2019年进驻项目以来,严格按照合同要求履约职责,验收合格,服务质量优,我方对其提供的物业综合管理服务表示满意,综合评价为优。

特此证明!

甲方(盖章)深圳市宝安区中商花园第六届业主委员会

2024年04月

表三：

3. 企业荣誉情况情况表			
序号	荣誉名称	颁发机构	颁发日期
1	优秀物业服务企业	深圳市罗湖区住房和建设局、深圳市罗湖区物业服务行业协会	2023.04
2	政企联动优秀物业企业	深圳市南山区住房和建设局、	2024.03
3	物业管理服务评价优秀企业	深圳市南山区住房和建设局	2023.05
提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）企业荣获的物业管理类项目荣誉。（不超过3项，按列表取前3项，超出部分不予计取） 注：提供相关证书扫描件，时间以荣誉证书颁发日期为准。			

1、2023 年度优秀物业服务企业荣誉



2、2023 年度政企联动优秀物业企业荣誉



3、2022 年度物业管理服务评价优秀企业荣誉



表四：

4. 管理服务项目（荣誉）情况表

序号	管理服务项目名称	荣誉名称	颁发机构	颁发日期
1	融域名城	三星级物业服务企业	光明区住房和建设局	2023.05
2	深圳市 50 号大院生态环境局	先锋桂园	深圳市罗湖区桂园街道办事处制	2023.01
3	宿马园区道路保洁项目	优秀服务单位	宿州市城市管理局宿马园区分局	2022.04.20

提供近三年（时间从招标公告发布截止之日倒推）管理服务项目荣获的荣誉。（不超过 3 项，按列表取前 3 项，超出部分不予计取）

注：提供相关证书扫描件，时间以荣誉证书颁发日期为准。

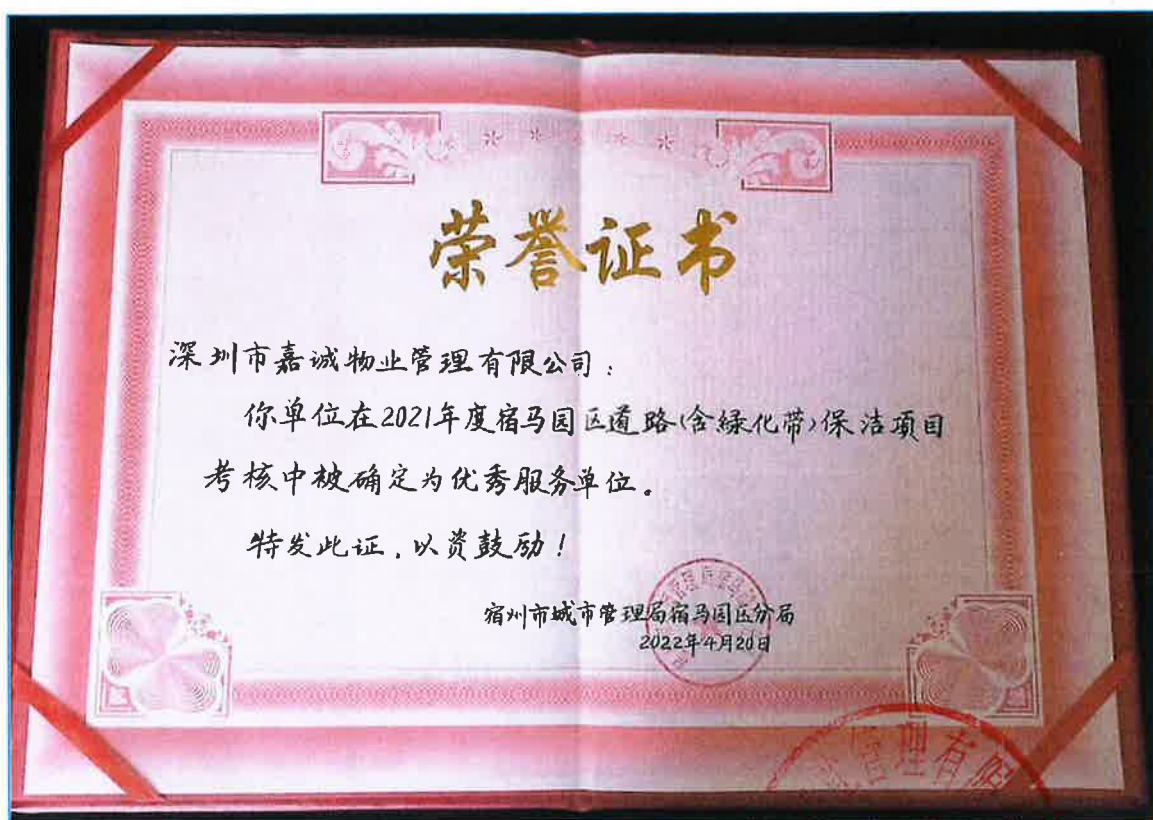
1、融域名城住宅小区获得三星级物业服务企业荣誉



2、深圳市 50 号大院生态环境局获得先锋桂园荣誉



3、宿马园区道路保洁项目中获得优秀服务单位荣誉



表五：

5. 企业认证情况表		
序号	证书名称	日期
1	质量管理体系认证	有效日期至：2027 年 6 月 20 日
2	职业健康安全管理体系认证	有效日期至：2027 年 6 月 20 日
3	环境管理体系认证	有效日期至：2027 年 6 月 20 日
4	五星物业服务认证证书	有效日期至：2027 年 05 月 22 日
5	清洁服务认证证书	有效日期至：2027 年 01 月 12 日
提供有效期内的企业认证情况。（不超过 5 项，按列表取前 5 项；超出部分不予计取） 注：提供相关证书扫描件。		



1、质量管理体系认证证书



质量管理体系认证证书

证书注册号：62724Q0432R1M

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300755665879R

注册地址：深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905

审核地址：广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905

质量管理体系符合：
GB/T19001-2016 idt ISO9001:2015 标准
认证所覆盖范围

物业管理服务【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校（含高校）、政府办公大楼、医院（含社康中心）、公园】；园林绿化养护服务；非经营性储备土地管理服务；清洁服务（城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类）；（其他服务项目详见附件）；
数字化城市管理信息技术服务

本次颁证日期：2024年05月23日 初次获证日期：2021年06月21日 有效期至：2027年06月20日
按照认证要求，每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过12个月，年度审核合格后证书有效；
证书在国家规定的各类行政许可，资质有效期内使用有效。

监督一

监督二

监督三



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C275-M



竞信认证（北京）有限公司

地址：北京市丰台区角门8号顺谷苑 311号楼1层111

邮编：100068 电话：010-87568022 网址：www.jingxin.org.cn

本证书信息可在国家认监委（CNCA）网站查询 网址：www.cnca.gov.cn



证书附件

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

附件多场所包括

- 场所一: 名称: 布吉交通运输局办公大楼项目
地址: 广东省深圳市龙岗区布龙路259号龙岗交通局
范围: 物业管理服务(政府机关大院、政府办公大楼)
- 场所二: 名称: 西乡中学(高中部)
地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道兴业路3015号
范围: 物业管理服务(学校(含高校))
- 场所三: 名称: 宝安区妇幼保健院
地址: 广东省深圳市宝安区新安街道玉律路56号
范围: 物业管理服务(办公写字楼、医院(含社康中心))
- 场所四: 名称: 中商花园
地址: 广东省深圳市宝安区四十区甲岸路10号
范围: 物业管理服务(住宅小区)
- 场所五: 名称: 红花岭生态园
地址: 广东省深圳市龙岗区15号路与盐龙大道交叉路口往西北约190米
范围: 物业管理服务(公园)
- 场所六: 名称: 安徽省庐江县城乡环卫一体化(镇村)市场运维
地址: 安徽省合肥市庐江县白湖镇裴岗街道中石村油站对面郑屋大道
范围: 清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)

注: 本附件与有效期内的主证书一同使用方为有效



竞信认证(北京)有限公司

地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413

邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.iso.jx.org.cn

本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询 网址: www.cnca.gov.cn

2、职业健康安全管理体系认证证书

		
职业健康安全管理体系认证证书		
证书注册号：62724S0262R1M		
兹证明		
深圳市嘉诚物业管理有限公司		
统一社会信用代码：91440300755665879R		
注册地址：深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905		
审核地址：广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905		
职业健康安全管理体系符合： GB/T45001-2020 idt ISO45001:2018 标准		
认证所覆盖范围		
物业管理服务【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校（含高校）、政府办公大楼、医院（含社康中心）、公园】；园林绿化养护服务；非经营性储备土地管理服务；清洁服务（城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类）（具体服务项目详见附件）；数字化城市管理信息技术服务相关的职业健康安全管理活动		
本次颁证日期：2024年05月23日 初次获证日期：2021年06月21日 有效期至：2027年06月20日 按照认证要求，每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过12个月，年度审核合格后证书有效； 证书在国家规定的各类行政许可，资质有效期内使用有效。		
监督一	监督二	监督三
		
中国认可 国际互认 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C275-M		
证书签发人		
竞信认证（北京）有限公司		
地址：北京市丰台区角门18号根竹苑二区1号楼1层114		
邮编：100068 电话：010-87568032 网址：www.isoix.org.cn		
本证书信息可在国家认监委（CNCA）网站查询 网址：www.cnca.gov.cn		



证书附件

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

附件多场所包括

- 场所一: 名称: 布吉交通运输局办公大楼项目
地址: 广东省深圳市龙岗区布龙路259号龙岗交通局
范围: 物业管理服务(政府机关大院、政府办公大楼)
- 场所二: 名称: 西乡中学(高中部)
地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道兴业路3015号
范围: 物业管理服务(学校(含高校))
- 场所三: 名称: 宝安区妇幼保健院
地址: 广东省深圳市宝安区新安街道玉律路56号
范围: 物业管理服务(办公写字楼、医院(含社康中心))
- 场所四: 名称: 中商花园
地址: 广东省深圳市宝安区四十区岸路10号
范围: 物业管理服务(住宅小区)
- 场所五: 名称: 红花岭生态园
地址: 广东省深圳市龙岗区15号路与盐龙大道交叉路口往西北约490米
范围: 物业管理服务(公园)
- 场所六: 名称: 安徽省庐江县城乡环卫一体化(镇村)市场运维
地址: 安徽省合肥市庐江县白湖镇裴岗街道中石化加油站对面郑屋大道
范围: 清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)



注: 本附件与有效期内的主证书一同使用方为有效



竞信认证(北京)有限公司

地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413

邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.iso.jx.org.cn

本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询 网址: www.cnca.gov.cn

3、环境管理体系认证证书

		
环境管理体系认证证书		
证书注册号：62724E0292R1M		
兹证明		
深圳市嘉诚物业管理有限公司		
统一社会信用代码：91440300755665879R		
注册地址：深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905		
审核地址：广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号凤凰智谷A栋905		
环境管理体系符合： GB/T24001-2016 idt ISO14001:2015 标准		
认证所覆盖范围		
物业管理服务【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校（含高校）、政府办公大楼、医院（含社康中心）、公园】；园林绿化养护服务；非经营性储备土地管理服务；清洁服务（城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类）；其他服务项目详见附件）；数字化城市管理信息技术服务相关的环境管理活动		
本次颁证日期：2024年05月23日 初次获证日期：2021年06月21日 有效期至：2027年06月20日 按照认证要求，每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过12个月，年度审核合格后证书有效； 证书在国家规定的各类行政许可，资质有效期内使用有效。		
监督一	监督二	监督三
		
中国认可 国际互认 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C275-M		
竞信认证（北京）有限公司		
地址：北京市丰台区角门18号凤鸣苑1区1号楼1113		
邮编：100068 电话：010-87568032 网址：www.iso.cn.cn		
本证书信息可在国家认监委（CNCA）网站查询 网址：www.cnca.gov.cn		
		



证书附件

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

附件多场所包括

- 场所一: 名称: 布吉交通运输局办公大楼项目
地址: 广东省深圳市龙岗区布龙路 259 号龙岗交通局
范围: 物业管理服务(政府机关大院、政府办公大楼)
- 场所二: 名称: 西乡中学(高中部)
地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道兴业路 3015 号
范围: 物业管理服务(学校(含高校))
- 场所三: 名称: 宝安区妇幼保健院
地址: 广东省深圳市宝安区新安街道玉律路 56 号
范围: 物业管理服务(办公写字楼、医院(含社康中心))
- 场所四: 名称: 中商花园
地址: 广东省深圳市宝安区四十四区甲岸路 10 号
范围: 物业管理服务(住宅小区)
- 场所五: 名称: 红花岭生态园
地址: 广东省深圳市龙岗区 15 号路与盐龙大道交叉路口往西北约 190 米
范围: 物业管理服务(公园)
- 场所六: 名称: 安徽省庐江县城乡环卫一体化(镇村)市场运营
地址: 安徽省合肥市庐江县白湖镇裴岗街道中石油加油站对面郑屋大道
范围: 清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾收集)

注: 本附件与有效期内的主证书一同使用方为有效



竞信认证(北京)有限公司

地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼4层413

邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.iso.jx.org.cn

本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询 网址: www.cnca.gov.cn

4、五星物业服务认证证书



物业服务认证证书

证书注册号: 62724FW040002R0M

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

注册地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905

审核地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 905

经评价物业服务认证达到

依据 GB/T20647.9-2006 标准规定的五星要求



证书覆盖范围

物业管理【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校（含高校）、政府办公大楼、医院（含社康中心）、公园】、园林绿化养护服务、非经营性储备土地管理服务、清洁服务（城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类）、数字化城市管理信息技术服务

本次颁证日期: 2024 年 05 月 23 日 初次获证日期: 2024 年 05 月 23 日 有效期至: 2027 年 05 月 22 日

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

证书在国家规定的各类行政许可, 资质有效期内使用有效



竞信认证（北京）有限公司

地址: 北京市丰台区角门18号枫竹苑二区1号楼1层413

邮编: 100068 电话: 010-87568032 网址: www.isoix.org.cn

本证书信息可在国家认监委（CMA）网站查询 网址: www.cnca.gov.cn

5、清洁服务认证证书



清洁服务认证证书

证书注册号: 62724QT330001R0M

兹证明

深圳市嘉诚物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300755665879R

注册地址: 深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号4楼附楼A栋903

审核地址: 广东省深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路50号4楼附楼A栋903

清洁服务体系符合:

SB/T 10595-2011 标准

认证覆盖范围

物业管理【办公写字楼、住宅小区、政府机关大院、学校(含高校)、政府办公大楼、医院(含社康中心)、公园】、园林绿化养护服务、非经营性储备土地管理服务、清洁服务(城市道路清扫、垃圾收集清运、生活垃圾分类)和数字化城市管理信息技术服务相关的清洁服务管理评价

本次颁证日期: 2024年12月05日 初次获证日期: 2024年01月13日 有效期至: 2027年01月12日
按照认证要求, 每次监督审核时间与上次现场审核时间间隔不能超过12个月, 年度审核合格后证书有效;

证书在国家规定的各类行政许可, 资质有效期内使用有效。



竞信认证(北京)有限公司

地址: 北京市丰台区南四环西路188号世界公园1区1号楼3014

邮编: 100068 电话: 010-87509032 网址: <http://www.jingxin.org.cn>

本证书信息可在国家认监委(CNCA)网站查询: www.cnca.gov.cn

表六：

6. 拟安排本项目团队成员综合实力情况表						
序号	在本项目中 拟任职务	姓名	执业资格	职称	学历	近一个月社保证明
1	项目负责人	许章军	物业管理师	副高	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
2	项目副经理	马健	风景园林工程师	中级	硕士	☒ 满足 ☐ 不满足
3	综合主管	张泽政	人力资源管理师	中级	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
4	安全主管	萧峰辉	安全主任	中级	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
5	工程主管	陈文	电气工程师	中级	大专	☒ 满足 ☐ 不满足
6	环境主管	何柳	物业管理师	中级	本科	☒ 满足 ☐ 不满足
7	收款员	伍星星	会计从业资格	中级	本科	☒ 满足 ☐ 不满足

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

注：提供团队成员的资格证书、职称证书、学历证书、近一个月的社保证明扫描件。

1、项目负责人——许章军

【本科毕业证书】



【高级工程师专业技术职称证书】



辽 宁 省

LIAONING PROVINCE

高 级

SENIOR

专业技术职称证书

PROFESSIONAL CERTIFICATE
OF SPECIALITY AND TECHNOLOGY



编号: 181093435
NO.



辽宁省人力资源和社会保障厅印制

Printed by the Department of Human Resources
and Social Security of Liaoning Province

本证书由辽宁省人力资源
和社会保障厅印制，
它表明持证人具有专业技
术资格水平。

This certificate, printed by the
Department of Human Resources
and Social Security of Liaoning
Province, is to prove that the
bearer of this certificate has the
professional and technical
qualifications.



(加盖发证机关钢印有效)

姓名 许章军
Name

性别 男
Sex

身份证号 342622197502277978
ID No.

工作单位 沈阳尊宇铭墅装饰
Establishment 工程有限公司

专业名称 科技成果转化
(建筑装饰)

Profession Series

资格名称 高级工程师

Post Qualification

授予时间 2020.9

Conferment Date



证书管理号 202000076020248
Certificate Management No.

【机电工程师专业技术资格证书】



专 业 技 术
资 格 证 书

QUALIFICATION CERTIFICATE OF
SPECIALTY AND TECHNOLOGY



安徽省人力资源和社会保障厅
DEPARTMENT OF HUMAN RESOURCES AND SOCIAL SECURITY OF ANHUI PROVINCE

This certificate is printed by Department
of Human Resources and Social Security
of Anhui Province. This is to certify the
corresponding specialty level and abilities
of the bearer.



No.

持证人签名.....
Signature of the bearer



姓 名 许章军
Full Name

性 别 男
Sex

出生年月 1975. 02. 27
Date of Birth

工作单位 安徽立进门窗制造有
Working Unit
限公司

系列名称 工程系列
Category Appellation

专业名称 机电工程
Specialty Appellation

资格名称 工程师
Qualification Appellation

评审时间 2017年12月31日
Appraisal Date

评委会(章)
Commission(Sign)
2017 年 12 月 31 日
Y M D

【中级房地产证书】





持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 2014001490012014490233002489
File No.:

姓名: 许章军
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 1975年02月
Date of Birth

专业名称: 经济—房地产经济
Speciality

资格级别: 中 级
Qualification Level

批准日期: 2014年11月
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2015 年 4 月 10 日
Issued on



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。表明持证人通过国家统一组织的考试，取得物业管理师资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Certified Property Manager.



编号: 0044072
No.:



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号:
File No.: 1G104444010440971

姓名:
Full Name 许章军
性别:
Sex 男
出生年月:
Date of Birth 1975年02月
专业类别:
Professional Type
批准日期:
Approval Date 2013年02月20日

签发单位盖章:
Issued by
签发日期:
Issued on 2013年01月20日 补发

【物业管理师证书】

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部签发,持证者可以物业管理师名义执业。

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



中华人民共和国
物业管理师注册证

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

	姓名 Full Name	许章军
	性别 Gender	男
	出生年月 Date of Birth	1975-02-27
	专业类别 Specialty	
	聘用单位 Employer	深圳市嘉诚物业管理有限公司
资格证书编号 Qualification Certificate Number 注册编号 Registration Number 证书编号 Certificate Number	0007703 粤44101300119 00001381	发证机关盖章 Issued by  签发日期 Issued on 2013 年 5 月 16 日

【一级人力资源管理师证书】

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准，经考核鉴定合格。 特发此证。 This certificate is hereby issued upon the passing of the tests and evaluations based on the national occupational skill standards, according to the Labor Law of the People's Republic of China.	 职业资格证书 Occupational Qualification Certificate 一级/高级技师 First Level / Senior Technician  中华人民共和国 人力资源和社会保障部印制 Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China
---	---

	80	职业资格 Occupational qualification	企业人力资源管理师
		职业方向 Area of Specialization	
姓名 Name	许章军 Xu Zhangjun	性别 Sex	男
出生日期 Date of Birth	1975 年 02 月 27 日 Year Month Day	理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	67.0
证书编号 Certificate No.	281000000102182	技能考核成绩 Result of Skill Test	66.0
身份证号 ID No.	34262197502274573	综合评审成绩 Result of Comprehensive Evaluation	62.0
	职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority		
	2020 年 05 月 08 日 Year Month Day		
	技能鉴定发证机关(印) Issued by		N901294515



【三星优秀项目经理证书】



【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：许章军

社保电话：606711710

身份证号码：342622197502277978

页码：1

参保单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

单位编号：210429

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
2021	03	210429	3523.0	528.15	281.84	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	7.72	2757	22.06
2021	04	210429	3523.0	563.68	281.84	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	7.72	2757	22.06
2021	05	210429	3523.0	563.68	281.84	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	7.72	2757	22.06
2021	06	210429	3523.0	563.68	281.84	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	7.72	2757	22.06
2021	07	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	11.03	2757	22.06
2021	08	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	11.03	2757	22.06
2021	09	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	11.03	2757	22.06
2021	10	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	11.03	2757	22.06
2021	11	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	11.03	2757	22.06
2021	12	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	2757	11.03	2757	22.06
2025	01	210429	4192.0	763.61	359.36	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	2757	11.03	2757	22.06
2025	02	210429	4192.0	763.61	359.36	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	2757	11.03	2757	22.06
2025	03	210429	4192.0	763.61	359.36	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	2757	11.03	2757	22.06
合计			8822.73	1361.6			1217.15	1698.98			424.81		280.78			71.63

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。相关部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vip/>，输入下列验证码（34916721d6aff6eq）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”为生育保险。
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，“3”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，空值为断缴。
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：210429
单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司



2、项目副经理——马健

【本科学科证书】



【全国物业管理企业经理证书】



物岗证字第 3334296653 号

马 健 同志于 2020 年
10 月 10 日至 2020 年 10 月 20 日
在 全国城建培训中心
完成 全国物业管理企业经理
岗位培训，成绩合格，具备上岗
资格，特发此证。

姓 名 马 健
出生年月 1995 年 12 月
岗位职务 经 理
工作单位 深圳市嘉诚物业管理
有限公司



发证机关(盖章)

2020 年 11 月 日



城培证(项)字第 c j 202025900 号

马 健 同志于 2020 年 11 月
17 日至 2020 年 11 月 20 日在全
国城建培训中心完成全国物业项目
经理岗位培训，经考试，成绩合格，
特发此证。

姓 名： 马 健
性 别： 女
出生年月： 1995 年 12 月
岗位职务： 项目经理
工作单位： 深圳市嘉诚物业管理
有限公司



发证机关(盖章)

2020 年 12 月 日

【中级风景园林工程师证书】

山东省中级职称证书

本证书表明持证人具有相应学术技术水平和专业能力

姓 名：马健

性 别：女

从事专业：建设工程-风景园林

系列（专业）名称：工程技术

资格名称：工程师

评审时间：2023年12月03日

评审委员会：泰安市泰山区工程技术职务中级评审委员会

身份证号：342622199512087544

证书编号：鲁230900133301104

公布文号：泰山人社字[2023]48号

证书查询：山东省专业技术人员管理服务平台
(<http://hrss.shandong.gov.cn/rsrc/zcps>)

在线验证码：RFCR75XE



核准公布部门（章）

公布时间：2023年12月18日

【林业有害生物防治员证书】

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

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



职业资格证书
Occupational Qualification Certificate

三级/高级工
Third Level/Advanced Skilled Worker



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



职业资格
Occupational Qualification

职业方向
Area of Specialization

理论知识考试成绩
Result of Theoretical Knowledge Test 62.0

技能考核成绩
Result of Skill Test 74.0

姓名 马健 性别 女
Name Sex

出生日期 1995 年 12 月 08日
Date of Birth Year Month Day

证书编号 2048603047300434
Certificate No.

身份证号 622199512087544
ID No.



发证机关(印)
Issued by

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

2020 年 12 月 20 日
Year Month Day

N027217665

【应急救援员证书】

		职业资格 Occupational qualification	应急救援员
姓名 Name	马健	性别 Sex	女
出生日期 Date of Birth	1995 年 12 月 08 日	理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	70.0
证书编号 Certificate No.	2339110001500305	技能考核成绩 Result of Skill Test	75.0
身份证号 ID No.	342622199512087544	职业技能鉴定(指导)中心(印) Seat of Occupational Skill Testing Authority	2023 年 04 月 27 日
发证机关(印) Issued by		N059723880	

	
荣誉证书 CERTIFICATE OF HONOR	
兹授予马健同志“2022年度广东省最美物业人”荣誉称号。 特发此证。	
广东省物业管理行业协会 	

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：马健

社保电脑号：500177179

身份证号码：312622199512087514

页码：1

参保单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

单位编号：210429

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	个人交
2021	03	210429	1500.0	675.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	12.6	1500	36.0
2021	04	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	12.6	1500	36.0
2021	05	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	12.6	1500	36.0
2021	06	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	12.6	1500	36.0
2021	07	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	18.0	1500	36.0
2021	08	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	18.0	1500	36.0
2021	09	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	18.0	1500	36.0
2021	10	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	18.0	1500	36.0
2021	11	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	18.0	1500	36.0
2021	12	210429	1500.0	720.0	360.0	1	6175	323.75	129.5	1	6175	32.38	1500	18.0	1500	36.0
2025	01	210429	1500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	1500	18.0	1500	36.0
2025	02	210429	1500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	1500	18.0	1500	36.0
2025	03	210429	1500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	1500	18.0	1500	36.0
合计			9150.0	1680.0			4247.15	1698.98			124.81				117.0	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明，向相关部门提供，由相关部门审核后（网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码：3391e72106b135a5）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，“3”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，则显示为减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号：210429
单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司



3、综合主管——张泽政

【本科毕业证书】



【全国计算机三级合格证书】



【中级人力资源管理师证书】



【社会工作者证书】

	社会工作者职业资格 Qualification of Social Worker	
本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，具有社会工作者的职业水平和能力。		
		姓 名：张泽政
		证件号码：510502198509281914
		性 别：男
		出生年月：1985年09月
		级 别：社会工作者
		批准日期：2024年06月16日
		管 理 号：03820240644000018424

【系统集成项目管理工程师证书】

	计算机技术与软件专业技术资格 Qualification of Computer and Software Professional	
本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、工业和信息化部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得计算机技术与软件专业技术资格。		
		姓 名：张泽政
		证件号码：510502198509281914
		性 别：男
		出生年月：1985年09月
		级 别：中级
		专 业：系统集成项目管理工程师
		批准日期：2023年05月27日
		管 理 号：31420230544024309954

【一级消防工程师证书】



一级注册消防工程师
Level 1 Certified Fire Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、应急管理部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册消防工程师职业资格。



中华人民共和国人力资源和社会保障部
中华人民共和国应急管理部



姓 名: 张泽政
证件号码: 510502198509281914
性 别: 男
出生年月: 1985 年 09 月
批准日期: 2023 年 11 月 05 日
管 理 号: 20231104244000000766



【中级注册安全工程师证书】



中级注册安全工程师
Intermediate Certified Safety Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、应急管理部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得中级注册安全工程师职业资格。



中华人民共和国人力资源和社会保障部
中华人民共和国应急管理部



姓 名: 张泽政
证件号码: 510502198509281914
性 别: 男
出生年月: 1985 年 09 月
专 业: 其他安全
批准日期: 2022 年 10 月 30 日
管 理 号: 20221004644000001112



【中级建筑施安全证书】



中级注册安全工程师

本证明表明持有人已参加中级注册安全工程师相应专业类别考试并取得合格成绩。本证明作为注册时变更专业类别等事项的依据。



人力资源和社会保障部
人事考试中心



姓 名: 张泽政
证件号码: 510502198509281914
性 别: 男
出生年月: 1985年09月
专 业: 建筑施工安全
批准日期: 2024年10月27日
管 理 号: 03320241044000002678



二级建造师

本证书由广东省人力资源和社会保障厅批准颁发,表明持证人通过广东省统一组织的考试,取得二级建造师的执业资格。



广东省人力资源和社会保障厅



姓 名: 张泽政
证件号码: 510502198509281914
性 别: 男
出生年月: 1985年09月
专 业: 建筑工程
批准日期: 2024年06月02日
管 理 号: 2024050440502024440204012164

【保卫管理员证书】

职业技能等级证书

Certificate of Occupational Skill Level

本证书由 中联创联（甘肃）教育科技有限公司 颁发，表明持证人通过本机构组织的职业技能等级认定，具备该职业（工种）相应技能等级水平。

This is to certify that the bearer has demonstrated corresponding competency in this occupation(job) for successful completion of the occupational skill level assessment organized by Secondary Vocational Chuanglian(Gansu) Education Technology Co.,LTD.

中联创联（甘肃）教育科技有限公司
发证日期：2023年11月21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://pjtg.osta.org.cn/>




姓名：张平放
Name

证件类型：居民身份证
ID Type

证件号码：510502198509281914
ID No

职业名称：保卫管理员
Occupation

工种/职业方向：—
Job

职业技能等级：二级
Skill Level

证书编号：S000062000048232000244
Certificate No.

【物业管理师证书】

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02月04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://pjtg.osta.org.cn/>
NO.00002887




姓名：张泽政
Name

证件类型：居民身份证
ID Type

证件号码：510502198509281914
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：S000044009019243000822
Certificate NO.

【消防设施操作员证书】



职业资格 消防设施操作员
Occupational qualification

职业方向 消防设施监控操作
Area of Specialization

姓名 张泽政 性别 男
Name Sex

理论知识考试成绩 89.0
Result of Theoretical Knowledge Test

出生日期 1985 年 09 月 28 日
Date of Birth Year Month Day

技能考核成绩 87.0
Result of Skill Test

证书编号 2436003008439079
Certificate No.

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

身份证号 510502198509281914
ID No.

2024 年 08 月 02 日
Year Month Day

Issued by

N058347520



职业资格

Occupational qualification

应急救援员

职业方向

Area of Specialization

姓名
Name

张泽政

性别
Sex

男

出生日期
Date of Birth

1985

年

09

月

28

日

理论知识考试成绩

Result of Theoretical Knowledge Test

74.0

技能考核成绩

Result of Skill Test

92.0

证书编号

Certificate No.

2339110001500323

身份证号
ID No.

510502198509281914

发证机关(印)

Issued by

职业技能鉴定(指导)中心(印)

Seal of Occupational Skill Testing Authority

2023

年

04

月

27

日

Year

Month

Day

N060970020



职业方向

Area of Specialization

姓名
Name

张泽政

性别
Sex

男

出生日期
Date of Birth

1985

年

09

月

28

日

理论知识考试成绩

Result of Theoretical Knowledge Test

79.0

技能考核成绩

Result of Skill Test

70.0

证书编号

Certificate No.

2048003047500302

身份证号
ID No.

510502198509281914

发证机关(印)

Issued by

职业技能鉴定(指导)中心(印)

Seal of Occupational Skill Testing Authority

2020

年

09

月

27

日

Year

Month

Day

N054193897

【特种作业 A 证证书】

中华人民共和国特种设备 安 全 管 理 和 作 业 人 员 证	说 明 1.本证件第一页持证人照片处应当加盖首次发证机关印章，否则无效。 2.有效期届满的 1 个月以前，持证人应申请办理复审。逾期未复审或复审不合格，作业项目到期失效。 3.证件编号指居民身份证号等身份证件号。																																																		
 姓 名：张定政 证件编号：510502198509281141 电子证照 审批机关：深圳市市场监督管理局南山监管局 	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">作业项目</th> </tr> <tr> <th>项目代号</th> <th>有效期自</th> <th>有效期至</th> <th>批准日期</th> <th>发证机关</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>2022-01-15</td> <td>2026-01-14</td> <td>2022-01-15</td> <td>深圳市市场监督管理局南山监管局</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	作业项目					项目代号	有效期自	有效期至	批准日期	发证机关	A	2022-01-15	2026-01-14	2022-01-15	深圳市市场监督管理局南山监管局																																			
作业项目																																																			
项目代号	有效期自	有效期至	批准日期	发证机关																																															
A	2022-01-15	2026-01-14	2022-01-15	深圳市市场监督管理局南山监管局																																															

【获得荣誉证书】



【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张泽政

社保电脑号：628514888

身份证号码：510502198509281914

页码：1

参保单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

单位编号：210429

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
2024	03	210429	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	14.0	5000	40.0	10.0
2024	04	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	14.0	5000	40.0	10.0
2024	05	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	14.0	5000	40.0	10.0
2024	06	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	14.0	5000	40.0	10.0
2024	07	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	08	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	09	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	10	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	11	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	12	210429	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	01	210429	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	0.0
2025	02	210429	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	0.0
2025	03	210429	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	0.0
合计			10500.0	5200.0			4217.45	1698.98			424.81					130.0	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（3391e721d6aeffdd）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
210429

单位名称
深圳市嘉诚物业管理有限公司

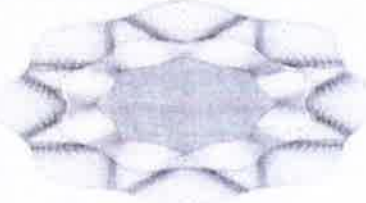


4、安全主管——萧峰辉

【本科毕业证书】



【电子计算机中级证书】

	 中级专业技术职务 资格证书 CREDENTIALS Intermediate Professional & Technical Position 
本证书表明持证人符合国家颁布的《试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。 This is to certify that the credential holder is up to the tenure of the corresponding professional and technical position prescribed in the Proposed Regulations issued by the state and therefore has full qualifications for the corresponding professional and technical position.	  编号： No 32096958

姓 名	萧峰辉	
性 别	男	
身份证号	610122197505183412	评审组 四川省工程机械安全协会工程 技术中级职称评审委员会
专业名称	电子计算机	审批机关 四川省经济和信息化厅职称 改革领导小组
资格名称	工程师	批准文号 川经信职改办〔2019〕12号
		批准时间 2019-06-13



广 东 省
中级安全主任证书



姓 名 萧峰辉
身份证号 610122197505183412
编 号 粤安中 1400443

经考核评审，符
合中级安全主任任职
条件，特发此证。



2014 年 3 月 19 日

【五级保安员证书】

 		职业(工种)及等级 保安员五级 Occupation & Skill Level _____
理论知识考试成绩 86.0 Result of Theoretical Knowledge Test _____		操作技能考核成绩 75.0 Result of Operational Skill Test _____
评定成绩 合格 Result of Test _____		
姓名 戴峰祥 Name _____	性别 男 Sex _____	
出生日期 1975 年 05 月 18 日 Birth Date _____ Year _____ Month _____ Day _____		
证书编号 1711030000508843 Certificate No. _____		
身份证号 610122197505183410 ID Card No. _____		职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority 2017 年 10 月 12 日 Year _____ Month _____ Day _____ Nº 49338992

【二级智能楼宇管理员证书】

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

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

职业资格证书
Occupational Qualification Certificate

二级/技师
Second Level / Technician

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



职业(工种)及等级 智能楼宇管理员二
Occupation & Skill Level 级

理论知识考试成绩 73.0
Result of Theoretical Knowledge Test

操作技能考核成绩 80.0
Result of Operational Skill Test

综合评审成绩 74.0
Result of Integrated Test

评定成绩 合格
Result of Test

姓名 萧峰辉 性别 男
Name Sex

出生日期 1975 年 05 月 18 日
Birth Date Year Month Day

证书编号 1801121051280162
Certificate No.

身份证号 610122197505183412
ID Card No.

职业技能鉴定
专用证机关(印)

Issued by

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

2018 年 10 月 16 日
Year Month Day

N902728367

【三级建筑物消防员证书】

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，
经考核鉴定合格。

特发此证。

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

职业资格证书
Occupational Qualification Certificate

三级/高级技能
Third Level / Senior Skill Level



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

			
姓名 郭建军		性别 男	
出生日期 1975 年 05 月 18 日		理论考试成绩 74.0	
Birth Date Year Month Day		Result of Theoretical Knowledge Test	
证书编号 1617009000316187		操作技能考核成绩 74.0	
Certificate No.		Result of Operational Skill Test	
身份证号 610122197505183422		评定成绩 合格	
ID Card No.		Result of Test	
			
技能鉴定专用章 (印) Issued by		职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority 2016 年 03 月 11 日 Year Month Day	
			

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄峰辉

社保电脑号：617411024

身份证号码：610122197505183412

页码：1

参保单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

单位编号：210129

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
2021	03	210429	3523.0	528.15	281.81	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92	4.73
2024	04	210429	3523.0	563.68	281.81	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92	4.73
2021	05	210429	3523.0	563.68	281.81	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92	4.73
2024	06	210429	3523.0	563.68	281.81	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92	4.73
2021	07	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2024	08	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2021	09	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2021	10	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2021	11	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2024	12	210429	4192.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2025	01	210429	4192.0	763.61	359.36	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2025	02	210429	4192.0	763.61	359.36	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	2365	9.16	2365	18.92	4.73
2025	03	210429	4192.0	763.61	359.36	1	6733	336.65	131.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.12	5.04
合计			8822.73		4361.6		1217.45		1698.98		421.81				61.8		

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，查验部门将通过系统网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（3391e8a2-3ac-9ew）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，“3”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
210429

单位名称
深圳市嘉诚物业管理有限公司



深圳市社会保险基金管理中心
社保费缴纳清单
证明专用章
打印日期：2025年4月16日

5、工程主管——陈文

【专科毕业证书】

国家开放大学
THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA

毕业证书

学生 陈文 ，性别 男 ，
生于一九七〇年六月十八日，于
二〇二一年一月 月在本校修完
专 利 机电一体化技术
专业教学计划规定的全部课程，成绩合格，
符合毕业规定，准予毕业。

校长: 刘志刚
学校: 国家开放大学
二〇二一年一月二十日

批准文号(教)教上农字059号
注册证号: 511618202106857713

No. X008008532

中华人民共和国教育部备案 www.cioe.edu.cn

【五级建构筑物消防员证书】

建(构)筑物消防员职业技能等级证书
Occupational Skill Level

理论考试总成绩 75.0
Result of Theoretical Knowledge Test

操作技能考核成绩 78.0
Result of Operational Skill Test

评定成绩 合格
Result of Test

姓名 陈文 性别 男
Name Sex

出生日期 1970 年 06 月 18 日
Birth Date Year Month Day

证书编号 1717091906500450
Certificate No.

身份证号 43290119700618201X
ID Card No.

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

2017 年 02 月 16 日
Year Month Day

发证机关(印)
Issued by

N943777492

【中级建电气工程师证书】

广东省职称证书

姓 名：陈文

身份证号：43290119700618201X



职称名称：工程师

专 业：电气

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年08月28日

评审组织：广东省工程系列机械工程专业高级职称评审委员会

证书编号：2200103159910

发证单位：广东省机械工程学会

发证时间：2022年09月28日

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



【二级电工职业资格证书】

		职业资格证书 二级/技师	
			
		中华人民共和国 劳动和社会保障部印制	
			
姓名	陈文	性别	男
出生日期	1970 年 06 月 18 日	职业	电工
文化程度	中专	理论知识考核成绩	见备注
发证日期	2008年07月05日	操作技能考核成绩	见备注
证书编号	0819021006200167	评定成绩	见备注
身份证号	432901700618201		
		职业技能鉴定(指导)中心(印) 2008年 07 月 05 日 专用章	

【三级助理智能楼宇管理师证书】

职业资格证书 Occupational Qualification Certificate			
三级/高级技能 Third Level / Senior Skill Level			
			
中华人民共和国 人力资源和社会保障部印制 The Ministry of Human Resources and Social Security, People's Republic of China			
姓名 陈文 Name _____		性别 男 Sex _____	
出生日期 1970 年 06 月 18 日 Birth Date _____ Year _____ Month _____ Day _____		理论知识考试成绩 见备注 Result of Theoretical Knowledge Test _____	
文化程度 中专 Educational Level _____		操作技能考核成绩 见备注 Result of Operational Skill Test _____	
发证日期 2014年07月07日 Date of Issue _____		评定成绩 见备注 Result of Test _____	
证书编号 1419021001300489 Certificate No. _____		职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority 2014 年 08 月 08 日 Year _____ Month _____ Day _____	
身份证号 43290119700618201X ID Card No. _____			

【高压电工、低压电工、高处作业证书】

 证号 T43290119700618201X 姓名 陈文 性别 男 作业类别 电工作业 操作项目 高压电工作业 有效期至 2023-07-11 复审日期 2026-07-10前 发证机关 深圳市应急管理局 	 中 华 人 民 共 和 国 特种作业操作证 中华人民共和国应急管理部监制 www.mem.gov.cn
 证号 T43290119700618201X 姓名 陈文 性别 男 作业类别 电工作业 操作项目 低压电工作业 有效期至 2019-12-04 复审日期 2022-12-03前 发证机关 深圳市应急管理局 	 中 华 人 民 共 和 国 特种作业操作证 中华人民共和国应急管理部监制 www.mem.gov.cn
 证号 T43290119700618201X 姓名 陈文 性别 男 作业类别 高处作业 操作项目 高处安装、维护、拆除作业 有效期至 2022-05-25 复审日期 2025-05-24前 发证机关 深圳市应急管理局 	 中 华 人 民 共 和 国 特种作业操作证 中华人民共和国应急管理部监制 www.mem.gov.cn

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈文

社保电脑号：624515413

身份证号码：43290119700618201X

页码：1

参保单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

单位编号：210429

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	个人交
2024	03	210429	1000.0	560.0	320.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4000	11.2	4000	32.0
2024	04	210429	1000.0	600.0	320.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4000	11.2	1000	32.0
2024	05	210429	1000.0	600.0	320.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4000	11.2	1000	32.0
2024	06	210429	1000.0	600.0	320.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4000	11.2	1000	32.0
2024	07	210429	1192.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4000	16.0	1000	32.0
2024	08	210429	1192.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4000	16.0	1000	32.0
2024	09	210429	1192.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4000	16.0	1000	32.0
2024	10	210429	1192.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	1000	16.0	1000	32.0
2024	11	210429	1192.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	1000	16.0	1000	32.0
2024	12	210429	1192.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	1000	16.0	1000	32.0
2025	01	210429	1192.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4000	16.0	4000	32.0
2025	02	210429	1192.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4000	16.0	4000	32.0
2025	03	210429	1192.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4000	16.0	1000	32.0
合计			8558.96	4514.21			1274.35	1274.35			121.81				116.0	104.0

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供。查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（3391e721d6b488e4）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，“3”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
210429

单位名称
深圳市嘉诚物业管理有限公司



6、环境主管——何柳

【本科毕业证书】



【物业管理师证书】



中国物业管理协会
CHINA PROPERTY MANAGEMENT ASSOCIATION

物业管理员(师)职业能力等级证书

持证人参加物业管理员(师)职业能力等级评价, 经考核, 具备相应的专业知识和能力, 特发此证。

The holder of this certificate has been formally evaluated for demonstrated experience, knowledge and competency in property management and is hereby bestowed the industrial credential.




姓 名: 刘松

Name: _____

证件类型: 身份证

ID Type: _____

身份证号: 440924197906293505

ID No.: _____

职业能力等级: 中级物业管理师

Professional Ability Level: _____

证书编号: 500034400000012743015

Certificate No.: _____

有效期至: 2027-12-31

Date of Expiry: _____



证书查询网站: www.cpmi.org.cn
N.O.: 500034400000012743015

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试, 取得物业管理师资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Certified Property Manager.



approved & authorized by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China



approved & authorized by
Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0036085

No.: 0036085



持证人签名:
Signature of the Bearer

何柳

管理号: 12404444010440895
File No.:

姓名: 何柳
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 1979年06月
Date of Birth
专业类别: _____
Professional Type
批准日期: 2012年09月16日
Approval Date

签发单位盖章: _____
Issued by
签发日期: 2013 年 01 月 16 日
Issued on

【一级企业人力资源管理师证书】

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

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

职业资格证书
Occupational Qualification Certificate

一级/高级技师
First Level/Senior Technician



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



姓名 何柳 性别 女
Name Sex

出生日期 1979 年 06 月 09 日
Date of Birth Year Month Day

证书编号 00100000201870
Certificate No.

身份证号 440924197906091505
ID No.



Issued by

职业方向
Area of Specialization

理论知识考试成绩 63.0
Result of Theoretical Knowledge Test

技能考核成绩 60.0
Result of Skill Test

综合评审成绩 68.0
Result of Comprehensive Evaluation

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

2020 年 05 月 08 日
Year Month Day

N001294139

【高级清洁管理师证书】



姓名: 何 柳
Name

单位: 深圳市嘉诚物业管理有限公司
Unit

身份证号: 440924197906091505
ID Card No.

文化程度: 本科
Educational Level

证书编号: YHNQJS-0722
Certificate No.

发证日期: 2023 年 02 月 02 日
Date of Issue

河南省环卫清洁行业协会
HENAN SANITATION CLEANING INDUSTRY ASSOCIATION

职业(工种)及等级: 高级 清洁管理师
Occupation & Skill Level (项目经理)

理论知识考核成绩: 85
Result of Theoretical Knowledge Test

操作技能考核成绩: 83
Result of Operational Skill Test

评定成绩: 良好
Result of Test

职业技能鉴定(指导)中心
Vocational skills certification (guidance) Center

2023 年 02 月 27 日
Year month Day

持 证 使 用 说 明

- 1、本证书仅限本人使用,由河南省环卫清洁行业协会监督监制。
- 2、本证为劳动者从事(项目经理)资格证书。
- 3、本证作为劳动者上岗和用人单位招收录用人员的主要依据。
- 4、本证各项填写内容严禁涂改。
- 5、无发证单位印章无效。

【消毒清洁培训合格证书】

合格证书

证书编号：深消洁培[2020]0500195

机构名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司



何 柳同志，身份证号：440924197906091505 于 2020 年 12 月 7 日参加由深圳市消毒清洁行业协会举办的深圳市公共环境消毒清洁高级技能培训的培训，完成了规定课程的学习，经考核合格。

特发此证！



协会官网查询: <http://www.szdcc.org>

深圳市消毒清洁行业协会

发证日期:2020年12月10日



【有害生物防治员证书】



职业资格

Occupational qualification

有害生物防制人员

有害生物防制员

职业方向

Area of Specialization

姓名 何柳
Name

性別 女
Sex

理论知识考试成绩	80.0
Result of Theoretical Knowledge Test	

Result of Theoretical Knowledge Test

出生日期 1979 年 06 月 09 日
Date of Birth Year Month Day

技能考核成绩	85.0
Result of Skill Test	

Result of Skill Test

证书编号 2019021001510339
Certificate No.

身份证号 440924197906091505
ID No.

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

Seal of Occupational Skill Testing Authority

2020 年 11 月 12 日
Year Month Day

№ 58370375

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：何柳

社保账号：601171819

身份证号码：140921197906091505

页码：1

参保单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

单位编号：210429

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2021	03	210429	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92
2021	04	210429	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92
2021	05	210429	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92
2021	06	210429	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	6.62	2365	18.92
2021	07	210429	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92
2021	08	210429	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92
2021	09	210429	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92
2021	10	210429	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92
2021	11	210429	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2365	9.16	2365	18.92
2021	12	210429	8000.0	1260.0	610.0	1	8000	400.0	160.0	1	8000	10.0	8000	32.0	8000	61.0
2025	01	210429	8000.0	1360.0	610.0	1	8000	400.0	160.0	1	8000	10.0	8000	32.0	8000	61.0
2025	02	210429	8000.0	1360.0	610.0	1	8000	400.0	160.0	1	8000	10.0	8000	32.0	8000	61.0
2025	03	210429	8000.0	1360.0	610.0	1	8000	400.0	160.0	1	8000	10.0	8000	32.0	8000	61.0
合计			11173.09	5181.16			4513.75	1805.5			151.42			120.28		106.57

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明，向相关部门提供，查询部门（通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（33910721668674）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. 医疗保险中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“3”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，请予以说明并加盖公章。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号：210429
单位名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司



7、收款员——伍星星

【本科毕业证书】



【中级会计专业技术资格证书】

会计专业技术资格

Accounting Professional Qualification

本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部、财政部批准颁发，表明
持证人通过国家统一组织的考试，取得
相应的专业技术资格水平。



姓 名: 伍星星
证件号码: 430521198410201709
性 别: 女
出生年月: 1984年10月
级 别: 中级
批准日期: 2019年09月09日
管 理 号: 11929025625770



中华人民共和国 PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
会计从业资格证书 CERTIFICATE OF ACCOUNTING PROFESSIONAL



姓名 / Name in full

伍星星

性别 / Gender

女

出生日期 / Date of birth

1984年10月20日

身份证号码 / Identity Card No.

430521198410201709

发证机关 / Authority



发证日期 / Date of issue

2009年01月12日

持证人签字 / Signature of bearer

档案号码 / Reference No.

44030166630692

【三级计算机操作员证书】

职业资格证书 Occupational Qualification Certificate 三级/高级技能 Third Level / Senior Skill Level  中华人民共和国 人力资源和社会保障部印制 The Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China	
依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准， 经考核鉴定合格。 特发此证。 According to the Labour Law of the People's Republic of China and the national occupational skill standards, the certificate is herewith issued after passing testing and assessment.  中华人民共和国 人力资源和社会保障部 Seal of the Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China	 发证机关(印) Issued by 

姓名 Name	性别 Sex	职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level
出生日期 Birth Date	年 月 日 Year Month Day	理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test
文化程度 Educational Level		操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test
发证日期 Date of Issue		评定成绩 Result of Test
证书编号 Certificate No.		职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority
身份证号 ID Card No.		年 月 日 Year Month Day



附：

物业服务相关人员配置表

部门	岗位	人数	备注
行政管理部 (6人)	项目负责人	1	 人员配置可以根据实际情况进行调整，以保证满足本项目服务内容。
	项目副经理	1	
	综合主管	1	
	客服	2	
	收款员	1	
安全部 (16)	安全主管	1	
	保安班长	2	
	保安员	13	
工程部 (3)	工程主管	1	
	维修技工	2	
环境部 (15)	环境主管	1	
	保洁班长	1	
	保洁员	11	
	绿化工	2	
合计		40	

7. 承诺书（格式自拟）

承诺书

致：深圳市龙华区住房和建设局/深圳市诚恩工程咨询有限公司

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

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

一、智能门禁系统：

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

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

二、智能停车系统：

功能：借助车牌识别及无感支付等技术，实现停车场智能化管理，提升停车效率。

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

三、智能监控系统：

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

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

四、智慧社区平台：

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

服务：提供缴费查询、报修申请、投诉建议、小区活动及邻里互助等便民服务。

五、综合信息管理系统：

功能：集成信息，全面管理小区各类数据，如房屋、业主及设备信息等。

作用：为高效决策提供可靠数据支持。

特此承诺！

投标人名称：深圳市嘉诚物业管理有限公司

日期：2025 年 04 月 22 日



二、物业管理投标承诺书

致：深圳市龙华区住房和建设局

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8、保证中标之后不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：深圳市嘉诚物业管理有限公司

法定代表人：马振青

授权委托人：张泽政

企业地址：深圳市宝安区西乡街道共乐社区铁仔路 50 号凤凰智谷 A 栋 903

邮编：518102

联系电话：0755-27575566

传真：0755-27575566

日期：2025 年 04 月 22 日