

备案编号：襄物备合同第13号

襄阳市前期物业服务合同备案

申 请 表

申请单位（开发企业）：襄阳瀚德房地产有限公司（盖章）

申报项目：和信名城

填报日期：2018年10月25日

襄阳市住房保障和房屋管理局印制

开发 建设 单位	企业名称	襄阳瀚德房地产有限公司		
	地址	襄阳市樊城区长征东路 274 号		
	法人代表	方 杰	联系电话 (座机号)	
	联系人	汪建勋	联系电话	13085287076
物业 服务 企业	企业名称	襄阳好管家物业管理有限公司		
	法人代表	曹云龙	联系电话	
	工商登记地址	襄阳市朝阳路 10 号	统一社会信用 代码	9142060077393 7559L
	联系人	张德文	联系电话	13995771129
项 目 情 况	项目名称	和信名城	前期物业项目 经理	姓名: 张德文
				电话: 13995771129
	坐落地址	襄阳市高新区名城路 20 号		
经办人 意见	资料齐全 康海峰 2018年11月28日		备 案 部 门 意 见	 2018年11月28日

编号：

和信名城前期物业服务合同

湖北省住房和城乡建设厅

湖北省工商行政管理局

监制

和信名城小区前期物业服务合同

甲 方：襄阳瀚德房地产有限公司

代 表 人：

乙 方： 襄阳好管家物业管理有限公司

代 表 人： 曹云龙

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对“和信名城”（物业名称）物业提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称：“和信名城”小区

物业类型： 商住

座落位置： 襄阳市高新区名城路

建筑面积： 121847 m²。其中：住宅： 117431 m²； 公建： 4416 m²。

第二章 服务内容与质量

第二条 在本物业小区内，乙方提供的前期物业管理服务内容包括：

1、对小区房屋共用部位进行维护和管理。维护管理范围包括：屋顶屋面、楼宇外立面、楼道、楼层电梯等候厅、门厅、设备机房等。

2、对小区房屋共用设施设备及其安全稳定运行进行维护和管理。维护管理范围包括：电梯、二次供水、供配电、门禁对讲系统、公共消防安防设施设备等，以及楼道照明系统、楼宇上下水管道、雨水管井、污水管井等。

3、对小区范围内的道路、道路照明系统、供排水管网、化粪池、沟渠池井等公用设施进行维护和管理。

4、协助公安部门维护和管理小区公共秩序（包括道路交通秩序和车辆停泊秩序），制止破坏小区公共区域秩序的不良行为。小区如配备安全监控设施，则对小区提供 24 小时电子智能安保服务。对小区地面停车位、地下停车场、非机动车辆停车棚进行维护和管理。

5、对小区公共区域（包括楼道）的卫生环境进行维护和管理。

6、对小区公共管理区域内的绿化进行养护和管理。

7、对小区房屋装饰装修行为进行管理和服务。

8、对小区物业档案资料进行管理。

第三条 在本物业小区内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、车辆停泊服务；

2、有偿特约服务。

第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件）。

第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业小区物业服务内容、服务标准，以及收费标准暂按襄阳市物价局、襄阳市房管局【襄价服字【2012】214号】文规定的一级服务内容、服务标准和收费标准执行。

第七条 若政府行政主管部门调整物业服务内容和标准及相应的收费标准，则本物业小区物业服务内容和标准，以及收费标准按调整后的标准执行。

第八条 本物业小区物业服务费实行包干制。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

实行物业服务费用包干制，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

第九条 本物业小区物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积缴纳。物业服务收费实行“一价清”制度，即小区业主在缴纳了物业服务费用后，无须再缴纳水电公摊费用，业主居住用水电价格按市价标准执行。

具体标准如下：

1、高层住宅：1.40 元/月·平方米（含公摊）。

2、商 铺：3.00 元/月·平方米。

（上述收费标准以市物价局核定为准）。

第十条 本物业小区车辆停泊服务费（不含停车位租金）按市物价局现行收费标准，以及乙方与小区业主（车主）签订的相关合同约定标准执行。

具体标准如下：

1、地面车位：40.00 元/月（不含车位租金）。

2、车库车位：60.00 元/月（不含车位租金）。

3、其它车辆：自行车：8.00 元/月。

摩托车：20.00 元/月。

货 车：50.00 元/月。

（上述收费标准以市物价局核定为准）。

第十一条 车辆停泊服务费是指乙方为维护、保养停车场地相关设施设备、道路及管理所发生的水电、人工、原辅材料等费用。乙方收取的车位租赁费，以及车辆停泊服务费只限于车辆的停泊服务，不包含业主车辆保管费及意外损失等费用。业主如需车辆的保管服务，可与物业公司另行协商。车辆、物品安全及车辆保险费由业主或车主自行负责和购买。

第十二条 物业服务费用主要用于以下开支：

- 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行维护费用；
- 3、物业管理区域清洁卫生费用；
- 4、物业管理区域绿化养护费用；
- 5、物业管理区域秩序维护费用；
- 6、办公费用；
- 7、物业管理企业固定资产折旧；
- 8、经业主同意的其它费用；
- 9、法定税费及物业管理企业的利润。

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

第十三条 业主应于开发商通知交房之日起交纳物业服务费用，收房时缴纳一年的物业服务费。以后每半年或一年缴纳一次。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方承担。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第十四条 水源热泵能源使用服务费是指乙方为保证小区水源热泵系统正常运行所发生的水电、人工、维护维修等费用。

本物业小区水源热泵系统的启用和运行须根据业主入住、申请使用量、运行费用等情况，由本小区物业服务企业根据实际与业主（或物业使用人）协商决定。

水源热泵运行费用由使用水源热泵系统的业主（或物业使用人）承担。小区水源热泵系统具体使用及服务内容和服务费用，由本小区物业服务企业与申请使用水源热泵系统的业主（或物业使用人）另行约定。

水源热泵能源使用费、室内风机及风机运行发生的电费等设备运行费用和维护维修费用由业主（或物业使用人）承担。

分体空调、太阳能热水器等禁止在本小区内安装，房屋外墙未设计安装空调

室外机构件。

第四章 代收代缴收费服务

第十五条 受有关部门或单位的委托，乙方可为小区业主提供水费、电费、燃（煤）气费、生活垃圾处理费等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准执行政府定价或合同约定。

第十六条 业主应按有关要求及时缴纳相关代收代缴费用。由物业使用人交纳费用的，从其约定，业主负连带责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第五章 物业的经营与管理

第十七条 地下停车场收费：

地下停车场属于甲方所有，甲方委托乙方管理。小区业主和物业使用人有优先使用权。地下停车场车位使用人应按相关约定或协议及时向乙方交纳车辆停泊服务费。

第十八条 乙方应与地下停车场车位使用人签订书面的车辆停泊管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第六章 物业的承接验收

第十八条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十九条 对甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在的问题（以房屋验收交接单为准），甲方应承担 responsibility，由甲方委托乙方维修，维修费用由甲方承担。

第二十条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第二十一条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4、其他法律法规规定应移交的文件资料。

双方应就上述资料的移交和物业的承接办理书面交接手续并各自存档。

第二十二条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第七章 物业的使用与维护

第二十三条 业主大会成立前，甲方应配合乙方制定本物业小区物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第二十四条 乙方可采取规劝、制止、诉讼等必要措施制止业主（物业使用人）违反《和信名城小区业主临时管理规约》和本物业小区物业管理规章制度的行为。

第二十五条 乙方应及时向全体业主（物业使用人）通告本物业小区有关物业管理的重大事项，及时处理业主（物业使用人）的投诉，接受甲方、业主（物业使用人）的监督。

第二十六条 因维修物业或公共场地，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意。乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业小区内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十七条 乙方与装饰装修房屋的业主（物业使用人）应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主（物业使用人）装饰装修中的禁止行为和注意事项。乙方应在显要位置明确公示本小区禁止安装太阳能热水器、分体式空调等设备。

第二十八条 甲方于 2014 年 12 月 31 日前按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积应符合相关政策规定和要求。

第二十八条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第八章 专项维修资金

第二十九条 专项维修资金的缴存执行襄阳市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理相关规定。

第三十条 专项维修资金的管理执行襄阳市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理相关规定。

第三十一条 专项维修资金的使用执行襄阳市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理相关规定。

第三十二条 专项维修资金的续筹由全体业主按相关规定共同决定。

第九章 违约责任

第三十三条 甲方违反本合同第十八条、第十九条、第二十条、第二十一条、第二十二条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十四条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按人民币叁万元的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十五条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第九条、第十条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，应按未缴金额 1%的标准向乙方支付违约金。待售房屋及车位在正式交房以后，甲方不用交纳物业费，甲方租赁给他人使用的除外。

第三十六条 乙方违反本合同第九条、第十条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主（物业使用人）就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主（物业使用人）有权要求乙方双倍返还。

第三十八条 甲方违反本合同第二十二条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主（物业使用人）可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十九条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主（物业使用人）暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十章 其他事项

第四十条 本合同期限自 2013 年 3 月 15 日起至本物业小区经业主大会依法选举产生的业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时止。

第四十一条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会。业主委员会尚未成立的，移交给甲方或新聘用的物业服务企业代管。

第四十二条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第四十三条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使

用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十四条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十五条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第四十六条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决。协商不成，双方可选择以下二种方式处理：

1、向襄阳仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第四十七条 本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报物业所在地房地产行政主管部门备案一份。

第四十八条 本合同附件：《和信名城小区物业管理服务标准》，一件。

甲方：襄阳瀚德房地产有限公司

法定代表人（委托人）签字：

2013 年 3 月 5 日

乙方：襄阳好管家物业管理有限公司

法定代表人（委托人）签字：

2013 年 3 月 5 日

附件：

和信名城小区物业管理服务标准

一、管理服务

- 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。
- 2、实行明码标价，公开服务内容、收费标准和依据。
- 3、建立完善的物业管理制度和服务质量管理体系。
- 4、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动热情。
- 5、设置服务接待中心，公示 24 小时服务电话。
- 6、急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。

- 7、经常性地征求业主意见，不断改善和提高服务质量。

二、房屋管理、共用设施设备维修养护（不包括水泵、供气、供暖）

- 1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。
- 2、共用设施设备每日巡查 1 次，做好巡查记录。
- 3、建立完善的住宅装饰装修管理制度，每日巡查 1 次装修施工现场，发现有违反装修管理制度的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。
- 4、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口及公共设施、场地标志齐全规范。
- 5、载人电梯 24 小时正常运行。
- 6、消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通。
- 7、路灯、楼道灯完好率不低于 95%。
- 8、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

三、协助维护公共秩序

- 1、小区主出入口 24 小时站岗值勤，对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次。
- 2、配有安全监控设施的，实行 24 小时安全监控。
- 3、引导车辆有序通行、停放。

4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。

5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

四、保洁服务

1、按幢设置垃圾桶，生活垃圾日产日清，保持垃圾桶清洁、无异味。

2、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 2 次；电梯厅、楼道每日清扫 2 次，每周拖洗 1 次；一层共用大厅每日拖洗 1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每周清洁 1 次；路灯、楼道灯每月清洁 1 次。

3、共用雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每月检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查 1 次，每半年清掏 1 次，发现异常及时清掏。

4、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。

五、绿化养护管理

1、有专业人员实施绿化养护管理。

2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。

3、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况及时修剪和整理，保持观赏效果。

协议书

甲 方：襄阳瀚德房地产有限公司

乙 方：襄阳好管家物业管理有限公司

为保证甲乙双方所签《和信名城小区前期物业服务合同》顺利实施，根据国家有关法律法规和政策要求，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上达成以下协议：

一、乙方向甲方支付《和信名城小区前期物业服务合同》履约保证金人民币10万元整（大写人民币壹拾万元整）。该保证金甲方在《和信名城小区前期物业服务合同》期满后15个工作日内如数退还乙方。

二、甲乙双方约定，在“和信名城”项目建设和销售阶段，根据甲方需要，乙方免费向甲方售楼处提供保洁服务和保安服务，以及工程技术服务。

三、为保证“和信名城”小区物业服务工作正常、有序进行，甲方应在“和信名城”小区正式交房前六个月向乙方提供能够满足物业服务需要的小区物业管理用房。物业管理用房数量及标准如下：

序号	项目名称	面积	装修要求	备注
1	小区物业客户服务中心	100-120 m ²	简装	含客服部办公场地
2	管理处经理办公室	25 m ²	简装	
3	工程、保安、保洁主管办公室	35 m ²	简装	
4	工程维修操作间	50 m ²	粉白	
5	保洁员工更衣室	20 m ²	粉白	
6	材料仓库	35 m ²	粉白	

四、本协议一式二份，甲乙双方各执一份。本协议为甲乙双方所签《和信名城小区前期物业服务合同》组成部分，与《和信名城小区前期物业服务合同》具有同等法律效力。本协议未尽事宜，双方另行协商。

甲 方：襄阳瀚德房地产有限公司
代表人（签字）：



二〇二三年三月二十五日

乙 方：襄阳好管家物业管理有限公司
代表人（签字）：



二〇二三年三月二十五日