

第四部分 服务内容

第一章 物业服务合同

奥园禧悦台二期 物业服务合同



甲方：台山市台城街道奥园禧悦台第一届业主委员会

乙方：碧桂园生活服务集团股份有限公司

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

奥园禧悦台二期物业服务合同

甲方：台山市台城街道奥园禧悦台第一届业主委员会

业主委员会主任：杨健鹏 住所地：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

乙方：碧桂园生活服务集团股份有限公司

法定代表人（负责人）：徐彬淮 住所地：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》和《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》等相关法律、法规、规章，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方，并由乙方的分支机构台山分公司对奥园禧悦台二期项目（以下简称“本物业”）进行物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

1. 物业名称：奥园禧悦台二期_____；
2. 物业类：商住小区_____；
3. 座落位置：台山市台城策文路12号_____；
4. 专有部分面积：146988.26平方米_____；
高层住宅：123810平方米，户数：1100户；
商铺：10225.15平方米；
地下车库：32476.67平方米（产权车位约449个，人防车位约648个，摩托车位约80个）；
5. 物业管理区域四至：

第1页共19页

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

东至：金福花园_____；

南至：奥园一期_____；

西至：空地_____；

北至：星衢路_____。

(规划平面图见附件 1，实际物业管理区域以附件_____规划平面图中_____线标明的范围为准；物业构成明细见附件_____，物业设施设备明细详见附件_____)。

第二章 物业服务内容和质量要求

第二条 乙方在本物业内，提供以下物业管理服务：

1.房屋建筑共用部位的维护和管理服务。

服务内容与要求：根据房屋建筑共用部位的使用情况及使用时间，定期对房屋建筑共用部位进行巡查及日常维护。发现房屋建筑共用部位有损坏的，依照相关规定及标准，在甲方、业主或物业使用人的配合下，组织对损坏部位进行修复，使受损的房屋共用部位基本恢复原状及外观，保持房屋建筑共用部位处于正常使用状态。

2.共用设施设备的维护和管理服务。

服务内容与要求：根据共用设施设备的使用及养护要求，定期对共用设施设备进行巡查及日常维护，发现共用设施设备有损坏的，依照相关规定及标准，在甲方、业主或物业使用人的配合下，组织对受损部位进行维修，保持共用设施设备处于正常使用状态。

3.公共文体康乐场所及其设施设备的维护和管理服务。

服务内容与要求：根据本物业公共文体康乐场所及其设施设备的使用和运行情况，定期进行巡查及日常维护，对有损坏的设施设备进行维修、维护，保持公共文体康乐场所及其设施设备处于正常使用状态。

4.公共绿化与园艺小品的养护和管理服务。

服务内容与要求：根据植物的生长特性对花草树木进行施肥、浇水、防病防虫、除草、培土，修枝整理、补栽补种、处理枯枝落叶、清理场地，对受损的园艺小品进行修复。

5.公共环境卫生的管理服务。

服务内容与要求：依照相关规定及服务标准，对本物业内的公共道路、公共楼梯等公共场所进行保洁服务，保持本物业公共区域公共环境的整洁。

第 2 页共 19 页

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

6.车辆停放秩序的管理服务。

服务内容与要求：根据本物业的实际情况，巡检、维护本物业公共区域道路交通标识、指引、警示等标志；配合公安部门维持本物业公共区域的交通及车辆停放秩序。

7.协助公安部门维护公共秩序及公共安全防范管理。

服务内容与要求：根据本物业的实际情况，协助公安部门做好本物业的公共秩序维护、公共安全防范工作。制定安全防范制度，对公共区域设定合理的巡查管理方案，并按照该方案开展巡查服务。发现违法犯罪活动，依法采取措施制止，并及时报告，配合公安部门处置。

8.装饰装修管理服务。

服务内容与要求：依照相关法律法规规定，制定本物业装饰装修管理规定，告知业主装饰装修的注意事项，对违法违规建设行为进行制止并向当地政府主管部门报告，配合当地政府主管部门管理本物业的装饰装修活动。

9.对本物业相关的工程图纸、竣工验收资料等档案资料的管理服务。

服务内容与要求：对本物业相关的工程图纸及竣工验收资料收集齐全、分类清楚，并建立相应档案，完善使用登记制度。

第三章 物业服务相关费用

第三条 物业服务费用

1. 本物业管理区域物业服务收费实行包干制，物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积(计算物业服务费的建筑面积以房管部门的最终测绘面积为准,下同)交纳，物业服务费的具体标准如下：

[高层住宅]： 1.60 元/平方米/月；

[商铺]： 2.30 元/平方米/月；

本合同期限内，依法将住宅变更其他用途的，应根据变更后物业性质的收费标准足额交纳物业服务费和相关费用（如有）。

2. 物业服务费主要用于以下开支：

- (1) 乙方工作人员的工资、奖金、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 本物业共用部位、共用设施设备的日常维护保养费用；
- (3) 本物业公共绿化养护费用；
- (4) 本物业公共环境清洁卫生费用；
- (5) 本物业公共秩序维护费用；

第 3 页共 19 页

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

- (6) 乙方的办公费用、固定资产折旧费用和管理费分摊;
- (7) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (8) 法定税费;
- (9) 经乙方与业主协商同意后的其他费用。

除以上支出项目外，国家、地方法规政策规定直接向业主或其他物业使用人征收的其他费用，均不计入物业服务费支出。

3. 乙方按照上述标准收取物业服务费，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。

4. 物业服务区域内的已竣工但尚未出售，或已出售但未交付给物业买受人的物业（以下简称“空置房”，包括但不限于住宅物业、商业物业和车位），建设单位应按前款规定的收费标准全额交纳空置房的物业服务费。

第四条 公共分摊费

本物业公共分摊费（公共场地、共用设施设备产生的水、电等能耗费用）采取以下第 1 种方式处理：

1. 物业服务费中含本物业管理区域的公共分摊费。

若法律法规和政府规范性文件对小区共用部位、共用设施设备公共水电费的分摊有规定的，本物业公共水电费的分摊按相关规定执行。

第五条 物业服务费用交纳

物业服务费、本合同所约定的各项分摊费用、代收代付费用按月计收，甲方、业主或物业使用人应在公历每月 5 日前交纳当月物业服务费及上一月度实际产生的各项分摊费用、代收代付费用。

物业服务费自乙方为本物业提供服务之日起开始计收，无论是否居住或使用该物业，业主均应全额交纳物业服务费及本合同约定的各项分摊费用、代收代付费用。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费、代收代付费用和本合同约定的各项分摊费用、代收代付费用的，从其约定，但业主应将此约定及时书面告知乙方并承担连带责任。

第六条 乙方可以根据服务成本上涨等情况（包括但不限于当地最低工资标准、社保基数等任一项成本比合同签订日累计增幅达到 5% 及以上），经法定比例要求的业主同意，提高物业服务费的收费标准。

如因无法调整物业服务费价格，并且乙方为保持提供本合同约定服务与要求而产生

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

生连续三个月产生亏损的，乙方有权终止本合同。终止本合同前，乙方应提前一个月以公示或书面发函的方式告知甲方、业主及物业使用人。

第七条 业主大会、业主委员会工作经费和业主大会筹备组工作经费，由乙方每月预留 1000 元储备金至台山市台城街道奥园禧悦台第一届业主委员会银行账户作为业委会日常工作经费。超出部分由全体业主承担，不计入物业服务费支出，工作经费由业主大会决定；若法律法规对业主大会筹备组工作所需经费的承担者有规定的，则按该规定执行。由乙方申请发起对物业服务费收费标准进行调价的业主大会工作费用，由乙方承担。

第八条 本物业内包括但不限于水、电、燃气、通信、有线电视等费用由相关公司、部门按规定标准向甲方、业主或物业使用人收取。如有需要，有关部门可委托乙方代收代缴上述费用，并签订有偿服务合同，由乙方方向委托单位收取相应的手续费，甲方、业主或物业使用人应当按时交纳上述费用，并承担不按时交费的责任。

第九条 甲方、业主或物业使用人委托乙方对其物业的自用部位、自用设施设备提供特约服务的，遵从以下原则：

1. 乙方可视自身能力及实际情况决定是否向甲方、业主或物业使用人提供特约服务。若因乙方不能向甲方、业主或物业使用人提供特约服务而造成甲方、业主或物业使用人的不便或损害，乙方不承担责任。

2. 乙方向甲方、业主或物业使用人提供特约服务，在提供服务前乙方应尽可能告知甲方、业主或物业使用人预计发生的特约服务费用，具体的特约服务收费以乙方最终出具的账单为准。

第四章 物业的经营和管理

第十条 停车位收费方式

1. 停车费和停车位物业服务费（实际收费名称以当地政府定义的收费名称为准，下同）按以下标准收取：

(1) 停车位属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位 150（[元/个·月]、车库车位 200（[元/个·月]）的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 45（[元/个·月]、车库车位 60（[元/个·月]）的标准提取停车位物业服务费。

(2) 停车位属于建设单位所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位 150（[元/个·月]、车库车位 200（[元/个·月]）的标准

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

向建设单位交纳停车费，停车费发票由建设单位开具。

乙方从停车费中按露天车位 45 ([元/个·月]、车库车位 60 ([元/个·月])的标准提取停车位物业服务费，车位服务费发票由乙方方向建设单位开具。

(3) 停车位所有权或使用权由业主购置的，车位所有人或使用人应按露天车位 30 ([元/个·月]、车库车位 30 ([元/个·月])的标准向乙方交纳停车位物业服务费。

(4)临时停车的收费标准依据政府主管部门的有关规定确定。

(5)摩托车、电动车及非机动车车位，车位使用人按 8 ([元/个·月])交纳停车位物业服务费。

如当地政府规定停车位的停车相关费用（实际收费名称以当地政府审批的收费名称为准，下同）须按政府部门批准的收费标准收取的，则按当地政府物价部门批准的收费标准收取。

第十一条 车位、车库的管理服务由乙方负责，甲方、业主或物业使用人应在公历每月 5 日前向乙方交纳当月停车费和停车位物业服务费（临时停车收费除外）。

第十二条 停车位的场地使用费和物业服务费并不包含对车辆及其车内财物的保管费用，乙方对车辆不承担保管责任。车位所有权人、车位使用人（含租户）如对车辆停放有保管要求的，须与乙方另行签订保管协议，支付保管费用。

第十三条 停车场收费标准可根据物价上涨、服务成本上升及政府停车场收费政策的变化情况适时调整，收费标准调整后，车位所有权人、车位使用人（含租户）应按调整后的收费标准交纳相关费用。

第十四条 业主共有的车位，除非业主大会另有明确决议，则乙方有权根据实际情况决定采取固定或非固定车位等车辆停放模式，合理划分停车区域。

第十五条 甲方同意委托乙方对本园区内物业共用部位、共用设施设备提供经营管理服务（前述共用部位、共用设施设备包括但不限于业主共有的车位、外墙及电梯空间、道路和绿地、通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，以及其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的公共场所、公共设施 and 物业服务用房等），乙方按经营收入总额的 30%提取合理成本后，剩余部分用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造及共用设施设备的增设，或用于业主依法同意的其他用途。

乙方每季度公示业主共有物业经营收支情况，接受业主监督。

第十六条 物业专项维修资金的缴存、管理、使用、续筹按相关法律、法规及当

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

地政府主管部门的规定执行。

专项维修资金用于本物业共用部位、共用设施设备在保修期后的维修、更新、改造等费用支出，属全体业主共同所有。

第十七条 物业专项维修资金的缴存、管理、使用、续筹按相关法律、法规及当地政府主管部门的规定执行。

第十八条 甲方向乙方提供项目总建筑面积 50 平方米的物业管理用房（地上），物业管理用房属于业主共有，由乙方在本合同期限内无偿使用，未经业主同意乙方不得改变用途。

第十九条 受本项目物业服务收费标准所限，除甲方按约定无偿提供的物业服务用房外，业主同意无偿提供 1 平方米的共有部分供乙方用作员工宿舍、员工培训室、食堂/仓库等，作为本项目物业服务的后勤保障。

第二十条 甲方鼓励和支持乙方通过扫地车、清洗机、扫地机器人、布设传感器、智能门岗、智能巡逻等诸多机械设备和技术手段的投入，提升本园区物业服务机械化、智能化水平，优化精简管理和服务人员，甲方认同乙方上述优化措施符合合同要求。

第五章 合同期限

第二十一条 物业服务期限

本合同经双方盖章后生效，合同期限自_____年____月____日起至_____年____月____日止。合同期限内，甲方单方面解除本合同或以其他方式解聘乙方的，乙方有权按照本合同第二十八条的约定追究甲方的违约责任。

合同期限届满后，业主大会没有作出续聘或者另聘物业服务企业决定，乙方同意按照本合同约定继续提供服务的，合同期限自动延续至业主委员会代表全体业主与新的物业服务企业签订的物业服务合同生效时止。

第二十二条 本合同到期后乙方决定不继续履行本合同的，在新的物业服务企业接管本物业之前，乙方可应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过 3 个月；双方的权利义务继续按照本合同执行。

第六章 甲、乙双方的权利和义务

第二十三条 甲方的权利和义务：

第 7 页共 19 页

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

1.甲方应在_____年_____月_____日前组织乙方、原物业服务企业（如有）按照国家验收质量标准要求，完成对本物业共用部位、共用设施设备的承接查验，并签字盖章确认交接记录。

2.物业共用部位、共用设施设备进行承接查验前，甲方应向乙方移交下列资料：

(1) 物业设计方案；

(2) 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；

(3) 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

(4) 供水、供电、供气、通信、有线电视等准许使用文件；

(5) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(6) 承接查验所必需的其他资料。

甲方移交上述资料之日，双方应在签收单据上签字盖章确认，甲方未能在约定时间内移交齐备上述材料的，由此产生的责任由甲方承担，与乙方无关。

3.双方承接查验完毕之日起 30 日内，甲方应负责解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，甲方未能在约定时间内解决的，因物业共用部位、共用设施设备存在的问题产生的责任（包括但不限于发生安全事故）由甲方承担，与乙方无关。

4.对于质保期外的共用部位、公用设施设备的大型或中型维修，单项维修金额 2000 元及以上的为大修，500 元及以上至 2000 元为中修，500 元以下的为小修；小修由乙方出资进行维修（单次维修报价 500 元以下），中修及大修由乙方提出维修意见及方案，经业主大会表决同意使用物业维修资金或公共收益进行维修的，由乙方组织开展相关维修工作。

5.监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理服务的有关问题向乙方提出意见和建议，协调、处理涉及本物业的物业管理服务工作。

6.业主及物业使用人应按照法律、法规及本合同的约定，按时按标准交纳物业服务费、本合同约定的各项分摊费用、专项维修资金及另行约定的其他有偿服务费用。业主及物业使用人未能按照本合同约定缴纳相关费用的，甲方协助乙方追收。

7.业主及物业使用人应遵守本合同、本园区管理规约及乙方为维护本物业公共秩序、公共安全，保障公共财物安全等方面而制定的物业管理制度，并有义务告知该物业使用人及访客，督促其遵守有关本合同及本园区管理规约等物业管理制度的约定。

8.由于乙方只对本物业公共区域的安全防范提供有效的协助管理服务，因此业主

BGYWY-TT-JIT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

及物业使用人须注意人身财产及防火、防盗安全，对其未成年人、年老长者、无民事行为能力者、限制民事行为能力者负责监护或照看，支持并协助乙方对本物业开展安全防范工作，共同打击违法犯罪活动。

9.业主及物业使用人在不影响他人正常生活的前提下，与其他业主及物业使用人共同使用本物业的公共场所及设施，同时应保管好自身财物，注意保护自己及该物业使用人的人身安全，慎防危险的发生；对非因乙方过错造成的人身及财产损失，乙方不需承担责任。

10.业主及物业使用人依法合理使用房屋建筑共用部位、共用设施设备和本物业的共用设施设备和公共场所（地），同时应积极配合乙方或其他物业使用人进行及时的维修、保养；不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方，且经乙方同意，并在约定的期限内恢复原状。

11.对该物业的自用及共用部位，业主和该物业使用人有义务进行定期检查，及时保养维修，消除危及有利害关系业户的安全隐患；若造成公共利益或他人利益损害的，由业主和该物业使用人依法承担相应的法律责任。

12.业主及物业使用人在不侵害他人合法权益的前提下，按照安全、公平、合理的原则，正确处理该物业给排水管网、排气、采光、通风、维修、通行、卫生、环保、装修等方面的相邻关系。

13.业主及物业使用人不得有下列影响房屋建筑使用安全的行为：

- (1) 擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
- (2) 违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品；
- (3) 超过设计使用荷载使用房屋建筑；
- (4) 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
- (5) 占用、堵塞、封闭房屋建筑的疏散通道、安全出口以及其他妨碍安全疏散的行为；
- (6) 在人员密集场所门窗上设置障碍物；
- (7) 损坏或者擅自拆改供水、排水、供电、供气、供热、防雷装置、电梯等设施设备；
- (8) 其他违反法律、法规、规章的行为。

14.转让该物业时业主须通知乙方，并结清物业服务费、本合同约定的各项分摊费

BGYWY-TT-IIT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

用、代收代付费用、有偿服务费及其他约定费用，并办理好其他相关手续，否则业主需对由此而造成的一切后果承担连带责任。

15.甲方应听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系。

16.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷并协助乙方对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

17.协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题。

18.法律、法规规定的其他义务。

第二十四条 乙方的权利和义务：

1.设立专门机构负责本物业的物业服务。

2.根据有关法律法规及本合同约定，制订本物业的物业服务方案。

3.根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用、本合同约定的各项分摊费用、代收代付费用和其他特约服务费用。

4.根据法律规定、合同约定须使用物业专项维修资金的，甲方应自乙方通知之日起30日内，对本物业共用部位（场地）、共用设施设备的质量问题进行查验，并组织召开业主大会，决定是否使用专项维修基金或公共收益及在维修资金不足时进行续筹。

5.乙方可根据当地的经济发展水平、风俗习惯和人们的生活习性，为本物业内的甲方、业主和物业使用人提供有偿特约服务和便民服务。

6.可选聘专业公司承担本物业的专项服务工作，但不得将本物业的物业管理事宜全部转让给第三方。

7.建立本物业服务的档案资料。

8.对损坏共用部位或共用设施设备的，乙方可责成当事人对损坏的共用部位或共用设施设备恢复原状或折价赔偿。

9.乙方可根据实际情况向业主提供房屋自用部位、自用设施设备的维修养护等有偿服务。

10.对欠费的业主、物业使用人可拒绝或停止提供有偿服务，直至其履行交费义务为止。

11.乙方可采取规劝、制止，提请有关行政管理部门处理，使用法律手段等必要措施，制止业主或该物业使用人违反本园区内物业管理制度的行为。

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

12.因维修物业等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知相关业主，并在约定的期限内恢复原状。

13.业主办理该物业装饰装修的申报登记手续时，乙方应将装饰装修物业的注意事项和禁止行为告知业主。

14.法律、法规规定的其他义务。

第七章 违约责任

第二十五条 乙方所提供的服务达不到本合同约定的服务内容和质量要求，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方经业主大会依法表决通过，有权终止合同，因此造成业主经济损失的，乙方应给予业主相应的经济赔偿。但业主或物业使用人不得以乙方违反合同约定为由拒绝或主张减免缴纳物业服务费。

第二十六条 甲方、业主如未能履行本合同约定的义务（包括但不限于未能启用维修资金、不配合乙方物业服务工作的正常开展等），影响乙方在本物业内开展物业管理服务或致使乙方未达到本合同约定的服务质量标准，乙方不承担违约责任，且有权要求甲方、业主在合理的期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除本合同，因此造成乙方经济损失的，甲方、业主应给予乙方相应的经济赔偿。

第二十七条 甲方于____年____月____日前向乙方移交本物业，若未能按约定时间向乙方移交物业的，应于本合同约定的物业移交时间30日前书面通知乙方。甲方超过30日仍未移交本物业的，乙方有权解除本合同。

第二十八条 除本合同约定及法律规定的情形外，甲、乙双方的任何一方不得擅自终止本合同，否则应向对方支付壹佰万元（¥1000,000.00元）的违约金，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方应予补足。

第二十九条 业主或该物业使用人违反法律、法规禁止性规定或本园区管理规约禁止性约定的，乙方可根据情节轻重，采取规劝、制止、提请相关政府部门处理等措施，由此产生的相关责任由业主承担。

第三十条 业主不履行或迟延履行本合同约定义务，乙方有权要求业主在合理期限内履行，由此造成其他业主或物业使用人或乙方经济损失的，业主应依法给予赔偿。

第三十一条 业主或物业使用人未及时足额交纳物业服务费、本合同约定的各项分摊费用、代收代付费用的，从应交费用之日的次月1日起，每逾期1日按应付费用的

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

0.3 %o交纳违约金，甲方应积极协助乙方催收物业服务费。情节严重的，乙方可依法向人民法院起诉。

第三十二条 因承接查验所列明（物业承接验收确认书）的需要进行整改的事项，在乙方向甲方出具书面整改建议后发生下列情形之一的，经乙方书面催告后 30 日内仍未予以解决，严重影响乙方开展正常物业管理服务的，乙方有权解除原合同且不承担违约责任：

(1) 乙方向甲方出具书面整改建议后 3 个月内未能实现使用公共收益进行整改的（整改要求以达到符合相关主管部门最低的验收标准为限）；

(2) 乙方向甲方出具书面整改建议后 3 个月内业主未按照法定程序许可乙方使用专项维修资金；

(3) 乙方向甲方出具书面整改建议后 3 个月内政府相关主管部门未批准使用专项维修资金进行整改的；

(4) 乙方向甲方出具书面整改建议后 3 个月内非因乙方原因未进行整改的。

第三十三条 乙方结合本物业管理区域的实际情况，认为应对本物业共用部位、共用设施设备及附属建筑物进行大、中修、更新、改造等，出现下列任一情形，乙方对该物业产生的损失或发生的事故不承担责任，相关后果由业主自行承担：

(1) 业主未按照法律规定或合同约定及时缴纳或续缴专项维修资金；

(2) 需要使用专项维修资金或公共收益（若有）征询业主意见未获通过；

(3) 其他非因乙方原因无法使用的专项维修资金或公共收益（若有）。

上述任一情形经乙方书面公告后 15 日内仍未解决，导致电梯、消防、安防等设施设备存在重大安全隐患的，或严重影响乙方开展正常物业管理服务的，乙方有权解除本合同而无需承担任何责任。

第三十四条 甲乙双方一致同意，以下事由所致伤害，乙方不负赔偿责任：

1. 因不可抗力因素或非乙方能控制的其他事由，包括但不限于因自然灾害、政府行为或法律、法规及政策变动所致损害；

2. 非因乙方原因出现供水、供电、供气、通信、有线电视及其他共用设施设备运行障碍所致损害；

3. 乙方为公共利益或他人的合法权益免受现实和紧急的损害危险而采取的紧急避险行为，给业主或物业使用人造成的损害；

4. 业主或物业使用人有违规行为（包括但不限于违规装饰装修、加建、占用共用

第 12 页共 19 页

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

场地)，乙方或相关职能部门为了维护本物业内其他业主及公众的权益而采取措施阻止业主或物业使用人的违规行为所造成的损害。

5.业主或物业使用人因违反本合同，或本园区管理规约等物业管理制度，造成的自身财产损失或人身损害。

6.业主或物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致的任何损害。

7.乙方曾向业主建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施，而业主未采纳所致之损害（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）。

8.乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有缺陷所致损害。

9.乙方接管物业后，在设施设备整改（维修更换）期间，因设施设备（如消防、监控设施设备、门禁系统）不能正常使用所致损害。

10.因甲方所移交的设施设备存在缺陷，导致承保单位不同意承保（如无法购买物业共用部位、共用设施设备险以及公众责任险），出现事故后，乙方不承担相应的赔偿责任。

11.除上述情形外，其它不可归责于乙方的事由而导致的损失。

第八章 其他约定

第三十五条 为维持区内良好的治安环境，乙方可根据实际情况，在需要时对整个园区实行分区域管理。车辆（不含摩托车和非机动车）可通过智能停车系统自动识别、手机 APP 授权、经相关业主同意（包括但不限于通过电话云对讲机、电话、短信、微信等方式确认）、登记放行的方式进入相关园区；行人、摩托车和非机动车可凭乙方发放的本园区出入证、手机 APP 授权、人脸识别（如有）、经相关业主同意、登记放行的方式进入相关园区。

甲方在办理收楼手续后，根据需要为自己或物业使用人进行手机 APP 授权，办理本园区出入证，手机 APP 授权的方式由物业服务企业具体告知。

第三十六条 甲方应按乙方要求对物业管理用房（含服务中心客服前台）进行装修以达到正常办公需求；生活用房（如有）要求水电到位，地面铺设瓷砖，天花墙面四白落地；卫生间装修到位，能满足基本生活需求。

第三十七条 送达约定

第 13 页共 19 页

BGYWY-TT-HIT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

1.本合同项下任何一方对方发出的通知、信件、数据电文等，应当以书面形式发送至本合同下列约定的送达地址。

一方当事人变更送达地址信息/电子送达信息的，应当在变更后 3 日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与其他送达方式具有同等法律效力。

甲方（☐同意☐不同意）接受电子送达方式如下：

手机短信：_____；传真：_____；即时通讯账号（微信号）：_____；电子邮箱：_____

乙方确认送达地址如下：

地址：_____，邮编：_____，联系人：_____，联系电话：_____

乙方（☐同意☐不同意）接受电子送达方式如下：

手机短信：_____；传真：_____；即时通讯账号（微信号）：_____；电子邮箱：_____

2.本合同约定的送达地址系双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院/仲裁机构的法律文书送达地址，各方确认上述送达地址及送达方式适用于诉讼/仲裁的各阶段，包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序。

人民法院/仲裁机构按照上述各方当事人提供的一种或多种送达方式送达法律文书，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准。

合同各方当事人保证提供送达地址/电子送达信息准确、有效，如果提供的地址/电子送达信息不确切，或者不及时告知变更后的地址/电子送达信息，使法律文书无法送达或未及时送达，自行承担由此可能产生的法律后果。

人民法院/仲裁机构按上述各方当事人提供的送达地址/电子送达信息进行送达，因当事人提供的地址/电子送达信息不确切，或者不及时告知变更后的送达地址/电子送达信息，导致法律文书未能被受送达人实际接收的，直接送达的，民事诉讼文书留在该地址之日为送达之日；邮寄送达的，文书被退回之日为送达之日；电子送达的，以送达信息到达受送达人特定系统时，即为送达。

3.合同送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

第三十八条 若业主大会、业主委员会的工作经费从本物业共有部分经营收益中列支的，甲方承诺业主大会、业主委员会的日常费用开支已征得业主大会同意，业主对于业主大会、业主委员会的日常费用支出如有异议，由甲方接受业主质询，乙方不承担相应责任。

第三十九条 甲方指定专人（姓名：_____，联系电话：_____），乙方指定专人（姓名：_____，联系电话：_____）与对方沟通、联络，若该被指定人变

BGYWY-TT-JHT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

化或其联络方式变更，提出方应提前十五日以书面形式通知对方。

第四十条 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。

第四十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第四十二条 本合同在履行中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向乙方有管辖权的人民法院起诉。

第四十三条 本合同壹式肆份，甲方及物业行政主管部门各执壹份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

附件：

- 一、物业管理区域图
- 二、物业构成明细
- 三、物业共用部位及共用设施设备明细
- 四、办证费用标准



甲方：

乙方：

代表人：

代表人：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日



BGYWY-TT-IIT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

附件一：物业管理区域图



BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

附件二：

物业构成明细表

类 型	幢 数	套 (单元) 数	建筑面积 (㎡)	备 注
多层住宅				
高层住宅				
联体住宅				
双拼住宅				
商 铺				
停 车 位				
小车车位	室内			
	室外			
自行车/摩托车位				
会 所				
其他用房				
管理用房				
合 计				

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

附件三：

物业共用设施设备明细

- 1、公共绿地 平方米；
- 2、公共水体处，共 平方米；
- 3、道路用地 平方米；
- 4、水泵房 个，面积分别为： ；
- 5、生活水泵 个，功率分别为： ；
- 6、消防水泵 个，功率分别为： ；
- 7、水箱 个，容积分别为： ；
- 8、污水井 个；
- 9、雨水井 个；
- 10、污水处理站 个；
- 11、公共化粪池 个；
- 12、垃圾中转站 个；
- 13、供配电房 平方米；
- 14、发电机房 平方米，发电机台，功率分别为： ；
- 15、公共路灯 盏，公共梯灯 盏；
- 16、电梯 部，功率分别为： 。

BGYWY-TT-HT005-A04

奥园禧悦台二期物业服务合同

附件四：

办证收费标准

收费项目	办理对象	情况	收费标准	备注
业主、住户证 (IC卡)	1.业主 2.业主的直系亲属(包括：配偶、子女、父母及配偶的父母)	1.每户可免费办理三张业主或住户证	免费	1.乙方为甲方及其直系亲属免费配送3张业主或住户证，转各单位业主不在上述免费配送范围内，此后甲方新办、遗失、损毁补办证件，均按本附件中的收费标准执行。
		1.新办业主/住户证 2.补办遗失的业主/住户证 3.更换有外表性损坏的故障出入证	工本费： 元/张	2.业主证的有效期限与甲方拥有该物业的产权期限一致。
		1.自签领卡起一年内更换无任何外表性损坏的故障出入证	免费	3.住户证最长的有效期限可至业主拥有该物业的产权期限届满，具体期限由业主书面授权说明。 4.办证后工本费不予退还。
临时出入证 (IC卡)	1.业主的其他亲友 2.租户 3.业主的佣人/司机	1.新办临时出入证 2.补办遗失的临时出入证 3.更换有外表性损坏的故障出入证	按金： 元/张 工本费： 元/张	1.临时出入证的一次性有效期限最长为半年。
		1.更换无任何外表性损坏的故障出入证 2.延长临时出入证的有效期	免费	2.到期后如需退证，须持临时出入证及按金收据前往乙方物业服务中心办理退证手续，若该证无任何外表性损坏的可退回按金，否则按金不予退还。 3.办证后工本费不予退还。
装修工人出入证 (纸卡)	业主办理装修申报登记后所聘请的装修工人	1.新办装修工人出入证 2.补办遗失的装修工人出入证	按金： 元/张 工本费： 元/张	1.有效期最长与装修申报工期一致。
		1.延长装修工期	工本费： 元/张	2.装修完毕后，须持出入证及按金收据前往乙方物业服务中心办理退证手续，退回按金，否则按金不予退还。 3.办证后工本费不予退还。

上述收费标准可根据国家或地方法律、法规有关规定及当地消费者物价指数的变动幅度予以调整。

第二章 物业管理费及人员配置

第一节 物业管理费单价

	物业费单价	备注
高层住宅	1.60 元/m ² /月	含公摊水电费
商铺	2.30 元/m ² /月	含公摊水电费
地下汽车位	30 元/个/月	含公摊水电费
地下摩托车位	8 元/个/月	含公摊水电费

第二节 人员配置

序号	岗位	人员数量	备注
1	项目经理	1	
2	客户服务	3	
3	保洁人员	6	
4	秩序维护	13	
5	绿化维护	2	
6	工程维修	1	
	合计：	26	

第五部分 整改方案

第一章 修复外围停车场

第一节 建设方案

我司统筹第三方公司（中山市友邦网络科技有限公司）对小区外围停车场进行投资修复，修

复建设方案投资预计 148.39 万

台山市禧悦台二期智慧停车场及配套设施建设方案								
序号	产品名称	规格型号	数量	单位	单价	金额	备注	图片
一、车牌识别系统设备部分（4进4出）								
1	云平台管理系统软件	Eboyun-sys	1	套	2500	2500	云平台	
2	加密模块	Eboyun-RJG	1	个	200	200		
3	变频直流无刷直杆闸	Eboyun-ZJ005	6	台	3980	23880	威捷机芯	
4	地感或防砸雷达	Eboyun-DG	6	套	600	3600		
5	500万臻彩一体识别机、内置摄像头，自动对焦，抑光防眩，防雨防尘，内置LED补光灯，语音显示屏，四行多彩滚动播报。	Eboyun-E8	8	台	4888	39104	含小区高架桥及地下车库改造	
6	辅助识别枪（含立柱）	Eboyun-E8-F	6	支	1750	10500	按实际安装	
小计：						79784		
二、视频监控设备部分（16支）监视路口及监视车场								
1	300万4G摄像头	含内存卡	16	台	800	12800		
小计：						12800		
三、工程网络及相关材料								
1	交换机	8百兆PoE交换机	5	台	190	950		
2	4G路由器	华为	5	台	480	2400		
3	网线	六类用联防水网线	3	箱	560	1680		
4	监控立杆	监控立杆3米	7	个	780	5460		
5	电源线	3*1平方电源线	600	米	4.45	2670	国标	

6	线材管	联塑PVC20、25mm线管	600	米	2.2	1320	套网线，电源线	
7	安全岛		5	座	1400	7000	含岛黄黑油漆	
8	开路及修复		300	米	50	15000		
9	公示牌及收费二维码	不锈钢	4	套	1100	4400	含收费标准制作	
10	五金配件	水晶头、插排、线管直通、弯通一批	1	项	3000	3000		
11	防撞柱	76cm	48	支	62	2976	引导及防撞	
12	安装调试费		1	项	12000	12000		
小计：						58856		
四、建设项目：停车场划线及围闭								
1	划车位线及引导线	2400*2500	1	项	50000	50000	热熔漆	
2	路面改造	C30	13500	个	95	1282500	挖砖铺水泥路面	
小计：						1332500		
五、费用汇总								
各项合计：（一+二+三+四）						1483940		

10年（120个月）年运营费用：

1、云平台服务费、客服费及设备延迟质保费：8支*100元/月*120月=960000元

2、设备维护费：1000元/年/通道*8通道*10年=80000元

3、设备延迟质保费（此费用含正常使用损坏设备维修或更换配件，不含人为或自然灾害损坏）

综合以上总计：1760000元

第二节 运营方案

由业主委员会与第三方公司（中山市友邦网络科技有限公司）签约 10 年运营权合同，第三方公司投资修复好外围广场路以及 10 年内的维护修复，由物业管理方进行监督投资方。



台山奥园禧悦台二期
智慧停车运营方案

硬件参数

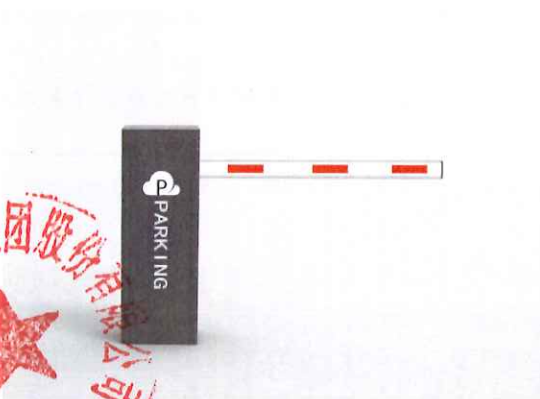


- ◆显示屏输入电源：220AC
- ◆显示屏尺寸：152mm × 304mm（长 × 高）
- ◆箱体尺寸：337 × 180 × 1620mm（宽 × 厚 × 高）
- ◆显示屏：车牌号码、停车时间、收费金额以及广告信息等
- ◆自带语音播报功能
- ◆LED背光板
- ◆铝型材
- ◆可选配AI云停车功能：
 - 相机4G直连云平台
 - 免布线，免局域网
 - 实现通电即用
 - 可手机管理，方便维护
 - 无需电脑、数据库
 - 不限通道接入数量

方正硬朗 高贵典雅
极简设计，更显活力及时尚
人气日重，更显尊贵风格

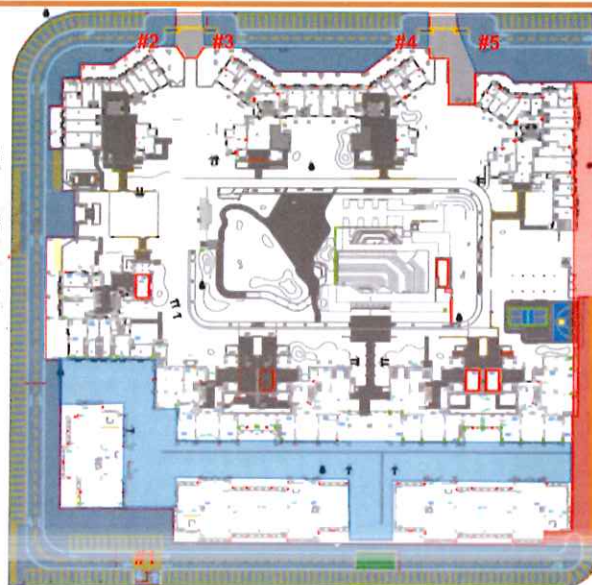


硬件参数



- ◆ 输出功率: 150W
- ◆ 输出电压: AC24V
- ◆ 工作温度: -35℃~60℃
- ◆ 遥控频率: 430
- ◆ 工作湿度: 湿度90%以内,不凝露
- ◆ 抬、落杆速度: 1-6s可调
- ◆ 防护等级: IP54
- ◆ 杆子类型: 直杆、斜杆、栅栏杆、折臂杆选配
- ◆ 机箱厚度: 板厚1.5mm

- #1, 1进1出
- #2, 改为共道进出
- #3, 1进
- #4, 1出
- #5, 改为共道进出



-  停车场
-  非小车进入区域
-  绿化花坛

投资建设预算（建设方面）

车牌识别系统+配套

说明：本预算是指工程建设预算，未含后期维护及相关运营服务等

项目名称	禧悦台二期	备注
车位数	约200个	含可能不划线的地方
路口	5个	
车牌识别一体机	8台	
辅助枪	8台	按实际安装
高速直杆闸	6台	
监控数	16支	4G无线
安全岛	5座	
是否围闭	少量	
车位划线及车道标识	重新划线	
公示牌	4个	
地面改造	约13500方	

投资建设预算（总预算）

序号	项目	预算（万元）	备注
1	工程建设预算	148.39	
2	10年运营成本	17.6	1、云平台服务费、客服费及设备延迟质保费：8支*100元/月*120月=96000元 2、设备维护费：1000元/年/通道*8通道*10年=80000元 3、设备延迟质保费（此费用含正常使用损坏设备维修或更换配件，不含人为或自然灾害损坏） 综合以上总计：176000元
总成本预算：		165.99	

合作描述

承包运营方案

类别	具体内容	合作期	物业负责内容	承包方负责内容	备注
投资建设及维护	台山禧悦台二期外围商业街一共需要封闭5个路口，建设车牌识别系统设备，含路口高清监控，安全岛制作，网络，设备安装调试，路口防撞设施，车位划线，标识标牌等，另外地面改造及非停车区域地砖维修，合作期内含维保，非人为损坏包换。建设及运营成本投资约165.99万元	10年	1、0投入 2、停车费，充电桩等（如有）收入分成： 全体业主10%，物业管理方10%，承包方80%	1、负责出资所有投建及维护内容 2、每月/季支付分成费用	
场地运营	1、日常维护及检查 2、应急处理（即断电或断网需要临时人工起杆） 3、系统日常管理及操作 4、月租、优惠或免费车牌收集 5、7*24小时后台客服热线（即日常处理车辆出入咨询及缴费咨询，无车牌车辆进出操作咨询及处理）		物业人员负责应急处理、收集车牌即可。	负责应急处理、收集车牌以外的所有事项	
其他成本	电费及网费		/	负责电费、网费	

收费标准（拟定）

序号	人员类型	车型	收费项目	计费单位	计费标准(元)	备注
1	外来车辆	小车	15分钟/30分钟(含)以内（待定）	辆/次	免费	标准临时停车收费
2			临时停车	首半小时/辆/次	3元	
3				辆/半小时	加收1元	
			24小时内同一车次最高收费限额	元/辆/24小时	20元	
4	业主/租客/商铺	小车	一小时(含)以内	辆/次	免费	1、业主或租客必须到物业管理处登记车辆信息方能享受此优惠标准 2、不作固定位置停放，先到先得。
			临时停车	首小时后/辆/半小时	3元	
				辆/半小时	加收1元	
				按标准临时停车收费	8元封顶/天	
			年租	元/辆/年	1680元	
			半年租	元/辆/半年	870元	
			月租	元/辆/月	150元	
5	商铺		商家可购买优惠券给商家客户使用，拟设定优惠券定价为1元/张/3小时，100张起售。（仅限于商铺业主或商铺租客）			

第三节 停车场合作合同

智能车牌识别系统 停车场合作合同



编制单位：中山市友邦网络科技有限公司

编制日期：202 年 月 日

合同编号：

第 1 页 共 6 页

合作合同书

合同编号：

甲方：台山市台城街道办事处奥园禧悦台第一届业主委员会

联系人：

联系电话：

乙方：中山市友邦网络科技有限公司

联系人：阮霭行

地址：中山市沙溪镇剑龙新村3巷6号

联系电话：15602821716

依据《民法典》之规定，为了明确双方的权利与义务关系，经友好协商，现就甲方同意将台山奥园禧悦台二期外围广场路委托乙方升级改造为智能停车场运营收费管理，诸事宜达成如下条款，以便共同遵照执行。

第一条 合同概要

甲方同意将座落在台山奥园禧悦台二期外围广场路委托乙方升级改造（该停车场），在现状改造后由乙方运营收费管理（智能无人值守）。乙方根据甲方上述产权停车位现状基础上升级改造为智能识别设备及系统，并由乙方负责设备、系统的安装、调试以及开通后系统运行的技术维护及运营收费管理服务（不包括场地保安、绿化、地面及保洁服务）。

第二条 合作合同期间设备要求及设备清单

乙方所提供的设备是约定的相关设备及配置（详见乙方提供的建设方案）。

第三条 合作时间及相关细则

1.合作运营管理收费期从2025年_月_日起至2035年_月_日止，如乙方无重大过错即合作期一直按第三年的停车收益分成分配进行顺延，合作起始时间按开通收费之日起进行计算，合作合同期间该停车场由乙方运营收费管理；停车场场地的所有权、监督权及最终决定权归甲方所有。

2.合作管理期满，甲方有权按该停车场在期满后的现状收回，乙方应如期交还；如甲方将该停车场继续与乙方合作经营管理，乙方享有优先权。

3.合作期内，停车场内所有设备、系统使用及维护费由乙方负责，乙方提供的所有设备系统所有权归乙方所有；

3.1 合作期满后，若不继续合作，乙方在合同期内安装、投入的在该停车场的设备、设施归甲方，乙方不得擅自拆除或毁坏，否则，须作价赔偿；如甲方需要继续使用停车场设备设施、系统，乙方需收取系统使用费 3000 元/年，停车场设备维修按标准收费标准收取（甲方也可以自行维修维护）。

4. 停车场的用电接口由甲方提供，并保证能正常使用。

5. 乙方将甲方场地改造为车牌自动识别设备系统停车场，同时引入车牌识别智能云停车管理系统。升级改造费用由乙方承担。

6. 双方同意该停车场收益按照以下比例分成：

6.1、在合作期内，乙方、甲方的停车场收益分配比例如下：

合作期间	停车场收益
乙方	80%
全体业主	10%
物业管理方	10%

6.2、停车场收益=车位停车收入-系统平台 6% 的手续费；车位停车收入包括月保，临停、车位闲时租用、车位使用次券、优惠券等。

6.3、乙方在经甲方同意后，可以在停车场及相关区域内张贴与停车业务相关的宣传物料，及开展与停车业务相关的现场活动，应尽量予以配合支持，乙方也应保证不影响正常运作情况下开展活动；

6.4、车辆停车收费按公示收费标准执行，乙方可根据市场环境等因素适时对收费标准进行调整并通知甲方。

6.5、结算方式：每月的 10 日前由乙方方向甲方出具上个自然月的停车场情况报表，经甲方确认并开具相关发票后 10 个工作日内，乙方按收入分配以现金（或转账）支付给甲方。如甲方对账单有疑问可以随时查阅系统数据，乙方予以配合。

7、车主在该停车场停车收费管理的车场内产生的停车费用，由乙方进行开具停车服务费发票（如有）

第四条 工程安装、调试

- 1、建设、安装、调试由乙方负责。
- 2、在施工期间乙方作为工程项目的承包单位，对工程施工过程中发生的人身伤害、设备损坏、安全事故予以承担负责，与甲方无关，如由此造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

第五条 技术支持及服务

- 1、在系统正式投入施工后，乙方派遣专业人员对场地进行实时指导实施并配合场地原有人员开展工作。
- 2、乙方的施工安装调试应严格按规程进行，并接受甲方的监督。

第六条 设备保修及故障处理

- 1、在合作合同期内，系统开通运作后如出现使用故障，乙方负责免费维护。如由乙方安装的设备系统的故障引起的，需调换的设备或零件的费用由乙方负责；如因设备、设施或系统故障，造成他人财产或人身受损的，乙方须承担赔偿责任，造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方追偿。
- 2、如出现设备或系统故障时，场地应第一时间告知乙方安排协调处理。联系电话：13267637222，联系人：李达林。
- 3、对于简单故障小区现场人员（保安）现场协助解决处理或我司远程处理；对复杂技术未能即时解决或需要更换设备零件的，应当先保证车场车辆进出顺畅的情况下，现场人员配合协调解决；乙方并应在 24 小时内负责处理，处理解决或更换设备零件以确定车场正常运作。

第七条 双方责任

1、甲方的责任

(1) 甲方如在合作期间单方解除合同，甲方需赔偿乙方所有的建设成本及所造成的全部损失共¥1500000元，大写（人民币）：壹佰伍拾万元整。乙方拆除所有安装设备、设施离场，合同终止。不可抗力因素除外。

(2) 甲方有责任协助乙方处理在合作运营期间场地问题导致的事项处理。

(3) 甲方需要保证该场地是经过正规流程，归属方同意改造收费运营方案，并且符合当地的所有法律法规，如因此产生问题属甲方责任，按第七条第1款第（1）点处理，甲方有责任处理。

(4) 甲方保证签定合作合同的场地由乙方管理并有权收费，如因场地问题产生的问题属甲方责任，因此产生的法律及经济责任属甲方，按第七条第1款第(1)点处理，与乙方无关。

2、乙方的责任

(1) 乙方如在合作期间单方解除合同，所有设备、系统归甲方，合同终止，不可抗力因素除外。

(2) 合作期间保证安装的设备、系统符合要求，保证设备、系统正常使用。

(3) 乙方须在本合同签订后 90 天内按照本合同约定完成该停车场升级改造并可投入使用。

(4) 合作期间与甲方紧密配合，协助甲方相关协商人员了解设备应急处理事宜。

(5) 定期与甲方交流协调与完善停车场运营管理。

(6) 乙方未能在约定期限内完成该停车场升级改造工程，或安装、调试、正常使用的，乙方须在 15 个工作日内整改完成并投入使用，否则，甲方有权解除合同，乙方在该停车场所投入的设备、系统及其相关配套设施，全部归甲方所有，乙方须在收到甲方解除合同通知之日起 5 天内交还该停车场。

第八条 责任的免除

1、因不正确的保管、安装、使用、操作等行为引起的产品乃至系统问题，均应由责任方承担责任。

2、发生不可抗力因素造成一方或双方损失的，均应当免除对方责任。但应当采取积极措施尽量减少损失，损失扩大的，由责任方承担责任。

第九条 合同的变更和解除

在合作期间双方不得随意变更和解除合同，合同如有未尽事宜，应由双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

第十条 合同生效与其他

1、本合同自甲乙双方盖章并由法人代表（受托人签名需附委托书）签字之日起生效。

2、本合同在合作运营管理期届满之日 24 时止终止。

第十一条 纠纷的处理

本合同发生纠纷时，当事人双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可依法向乙方有管辖权的人民法院起诉。本合同一式两份，甲方执一份，乙方执一份。



(以下无正文)

甲方：

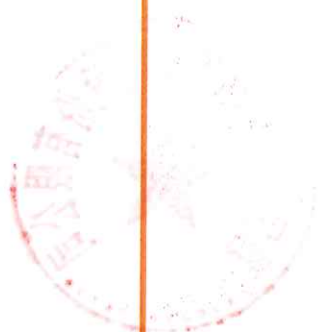
乙方：

负责人签名：

负责人签名：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日



第二章 整改无人值守行人门口道闸

无人值守门口及东二门，原十字倒闸门整改为不锈钢单开门，业主自行刷脸或刷卡进出





第三章 全封闭安全小区

全封闭车库道闸，避免外人在车库空挡位进入小区



第四章 电梯加装风幕机、电梯大堂加装风扇

- 1、对小区内全部电梯进行升级改造，在电梯内加装大品牌风幕机，提升业主乘梯舒适度；
- 2、夏季保持电梯内的风幕机设备在 24 小时时间正常开启；
- 3、每栋楼大堂加装风扇，保持 24 小时正常开启；
- 4、并定期对电梯内的风幕机等散热设备进行检修，确保设备运行正常，保障设备稳定性，增强业主满意度。

电梯加装风幕机



电梯大堂加装风扇位置

