

# 江门市物业服务合同

甲方：奥园禧悦台二期

业委会代表人：

地址：

联系电话：

邮编：

乙方：开平永捷物业管理有限公司台山分公司

法定代表人：刘永波

地址：台山市台城星衢路南侧时代名庭3号楼110房

联系电话：13415726641

邮编：529200

## 第一章 总则

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》及相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对台山市奥园禧悦台二期实施物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第二章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况：

物业名称：奥园禧悦台二期

物业类型：商住楼

座落位置：台山市台城区策文路12号。

物业管理区域占地面积：38382.3平方米。

管理区域四至：

东至：金福花园；南至：奥园禧悦台一期；

西至：规划路；北至：星衢路。



建筑面积：\_\_\_\_\_平方米，

其中物业管理用房面积：\_\_\_\_\_平方米。

### 第三章 服务内容与质量

**第二条** 乙方提供服务的受益人为本物业的业主和物业使用人，本物业的业主和物业使用人均应在占有、使用物业中依法承担相应责任。

**第三条** 业主是指：

- (1) 各类型物业的所有权人；
- (2) 已办理物业买卖合同登记且所购房屋已交付使用的单位和个人；
- (3) 持有空置物业的建设单位。

物业使用人是指：物业的承租人和其他实际使用物业的人。

**第四条** 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1. 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理；
2. 共用设施、设备的运行、维修、养护和管理。可选聘专业公司承担上述的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；乙方与所选定的专业性服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准；
3. 共用绿地、花木、建筑小品等的日常养护和管理；
4. 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的日常清洁卫生、垃圾的收集、清运；
5. 交通与车辆停放秩序的日常管理；
6. 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤；发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作；
7. 管理与物业相关的工程图纸、住（用）户档案与竣工验收资料，建立、健全本物业的物业管理档案资料；
8. 组织、配合社区居委会开展文化娱乐活动；
9. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后可由乙方组织实施；
10. 业主的房屋专有部分、自有设施和设备的维修、养护，由业主或物业使用人自行负责；如业主或物业使用人委托乙方处理，且经乙方同意的，乙方有



权要求合理收费。

**第五条** 乙方提供的前期物业服务应达到双方约定的质量标准：

1. 物业共用部位的维修、养护和管理服务基本要求。

(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) 根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围内的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住宅专项维修资金使用计划，并征询业主意见，组织维修或更新改造（单项维修金额 2000 元及以上的为大修，500 元及以上至 2000 元的为中修，500 元以下的为小修）；

(3) 每日巡查一次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护；

(4) 物业管理区域内的庭院灯开放时间为 18:30，以全开形式开放。游泳池为每年 5 月至 9 月开放，开放时间为 每天的 17:00-21:00，下雨天 不开放。

2. 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理服务基本要求。

(1) 对共用设施设备进行日常管理和维修养护；

(2) 建立共用设施设备档案（设备台账），设施设备的运行、检修、维修、保养等记录齐全；

(3) 设施设备标志齐全、规范、责任人明确；操作、维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常；

(4) 对共用设施设备定期组织巡查，作好巡查记录，需要维修，属于小修范围内的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住宅专项维修资金使用计划，并征询业主意见，组织维修或更新改造。

3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通等服务基本要求。

(1) 按栋设置垃圾桶，生活垃圾每天清运 1 次；

(2) 合理设置果皮箱和垃圾桶，每天清运 1 次；

(3) 小区道路、广场等每日清扫 2 次，楼道每日清扫 1 次，共用部位玻璃每月清洁 1 次；

(4) 服务区域内共用雨、污水管道每年疏通不少于 1 次，雨、污水井每



季度检查不少于 1 次，视检查情况及时清掏；

(5) 雨天应及时对区域内道路积水进行清扫；

(6) 无卫生死角；

(7) 定期开展除“四害”工作，配合开展病媒生物防控工作。

#### 4. 共用绿化地养护和管理基本要求。

物业管理区域内的绿化为每年修剪 4 次；绿化充分，无裸露土地；绿地整洁，植物无虫害、无斑秃、无折损等现象；绿地无破坏、占用等现象；绿化区所产生的垃圾及时清运。

#### 5. 车辆停放管理服务基本要求。

(1) 车辆在规定位置停放有序；

(2) 24 小时值勤和巡逻。

#### 6. 公共秩序维护、安全防范等协助管理服务标准。

(1) 对火灾等突发事件有应急预案；

(2) 对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次；

(3) 小区实行 封闭式 管理，共开放 2 个人行出入口和 3 个车辆出入口，小区 24 小时保安巡逻值勤；

(4) 对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；

(5) 有发生治安案件、刑事案件、交通事故的处置预案；发生时，应立即采取措施，并及时报警和配合公安部门进行处理。

#### 7. 装饰装修管理服务基本要求。

(1) 按照住宅装饰装修管理有关规定，建立完善的装饰装修管理制度；

(2) 查验业主装修方案，与业主、施工单位签订装修管理协议，按照《江门市发展和改革局 江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则》要求，就允许施工的时间、建筑垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金(押金)的收取以及不予退还的情形、装修人员出入证押金(或工本费)等事项进行约定，并事先书面告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项；

(3) 严禁越权与任何装修或搬运公司签订搬运协议；不得向装修、搬运队伍收取“进场费”、“驻点费”等任何费用；

(4) 装修期间，对装修现场进行巡视与检查，严格开展治安、消防和房屋安全管理，发现在物业管理区域内发生《广东省物业管理条例》第五十五条所



列举行为的，物业服务企业应及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业应当及时报告有关行政主管部门；对进出小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理，调解因装修引发的邻里纠纷。

(5) 业主装修结束后，按装修协议进行验收。

#### 8. 对消防管理服务质量要求。

- (1) 有健全的消防管理制度，建立消防责任制；
- (2) 消防设施有明显标志，每月定期检查消防设施，保证能够随时启用；
- (3) 配备专职或兼职消防管理人员；
- (4) 消防通道畅通无阻；
- (5) 发生火灾，及时报警，协助消防人员疏散、救助人员。

#### 9. 对档案管理的质量要求。

乙方要妥善保管好以下档案资料：规划图、竣工总平面图；单体建筑、结构、设备竣工图；附属配套设施、地下管网工程竣工图；物业质量保修文件和物业使用说明文件；其他竣工验收资料；设施设备安装、使用说明；产品合格证明和维护保养等技术资料；业主基本情况资料；物业服务所必需的其他资料。

**第六条** 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。

### 第四章 物业服务费用

**第七条** 本物业管理区域物业服务收费选择 包干制 方式：

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。物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理不动产权证的，以房地产证记载的建筑面积为准。不动产权证未记载建筑面积或未办理不动产权证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准）交纳，具体标准如下：

高层住宅：1.5 元/月·平方米；

商业物业：2.2 元/月·平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；



- (3) 物业管理区域绿化养护费用；
- (4) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (7) 办公费用；
- (8) 管理费分摊；
- (9) 物业服务企业固定资产折旧；
- (10) 法定税费；
- (11) 物业服务企业的利润；
- (12) 经业主同意的其它费用。

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。

上述物业服务费用不包含物业管理区域内二次供水、共用设施设备维修、更新和改造费用，不包含 业主共用场地路灯、住宅大楼内走廊、楼梯、电梯、增压水泵、中央空调等业主共同使用的设施设备产生的水电费、燃气费，不包含 居民生活垃圾处理费、排污费用。

不包含共用水电费的，物业管理区域内共用水电费分摊问题作如下约定：按照小区已交付总户数进行平均分摊。

**第八条** 业主应于建设单位交付物业后按时交纳物业服务费用。

物业已竣工但尚未出售或者已出售但未交付给物业买受人的物业，其物业服务费用由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

业主约定由承租人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与承租人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者承租人应当结清物业服务费用。

物业服务费用按月交纳，业主或承租人应在 每月 10 号 前交纳。

## 第五章 物业的经营与管理

**第九条** 停车场收费分别采取以下方式：

1. 物业管理区域内产权摩托车停车位\_\_\_\_\_个，产权小车停车位\_\_\_\_\_个；



人防小车停车位\_\_\_\_\_个。

2. 停车场车位所有权或使用权由业主购置的, 车库摩托车车位 5 (元/个·月)、车库小车车位 30 或 45 (元/个·月) 的标准向乙方交纳物业服务费。此项物业服务费用具体标准由市、区价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定。

3. 临时停车的, 前 30 分钟免费, 超过 30 分钟的, 车位使用人应按小车车位 5 (元/个·小时) 的标准向乙方交纳停车服务费。

**第十条** 乙方应与停车场车位使用人(临时停车除外) 签订书面的停车管理服务协议, 明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

**第十一条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、共用设施设备, 统一委托乙方经营, 乙方应单独立帐, 独立核算, 并每季度将收支情况在物业管理区域显著位置公示, 公示时间不少于 10 天。共有收益分配按业主大会约定执行, 共有收益按 30% 归物业公司, 70% 归全体业主共有的约定分配。

## 第六章 物业的承接验收

**第十二条** 乙方承接物业时, 甲方应向乙方移交下列资料:

1. 物业的报建、批准文件, 竣工总平面、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. 设施设备买卖合同复印件及安装、使用和维护保养等技术资料;
3. 物业质量保修文件和物业使用说明文件;
4. 物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单;
5. 物业及配套设施的产权清单;
6. 物业服务用房的清单;
7. 物业的使用、维护、管理必需的其他资料;

**第十三条** 物业服务企业应当自物业交接后 30 日内, 持相关文件向物业所在地的区、市(县) 房地产主管部门办理备案手续:

## 第七章 物业的使用与维护

**第十四条** 乙方应制定本物业管理区域内的临时管理规约, 内容包括物业



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。

乙方根据临时管理规约提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

**第十五条** 乙方可采取规劝、制止、报告有关行政主管部门等必要措施，制止业主、物业使用人违反临时管理规约和物业管理规章制度的行为。

**第十六条** 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主、物业使用人的监督。

**第十七条** 因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得业主委员会的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

**第十八条** 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，按照《江门市发展和改革局 江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则》要求，就允许施工的时间、建筑垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金(押金)的收取以及不予退还的情形、装修人员出入证押金(或工本费)等事项进行约定，并事先书面告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

## **第八章 住宅专项维修资金**

**第十九条** 住宅专项维修资金实行专户储存、专款专用、业主决策、政府监督的原则，按政府有关规定交纳、管理和使用。

**第二十条** 住宅专项维修资金属于业主所有，主要用于房屋共用部位、共用设施设备保修期 满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

## **第九章 甲乙双方责任**

### **第二十一条 甲方责任**

1、监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度；



- 2、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 3、检查监督乙方管理工作的开展、实施及制度的执行情况；
- 4、审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；
- 5、应向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、竣工验收资料及购房者资料等；
- 6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

## **第二十二条 乙方责任**

1. 履行本合同约定的乙方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，制定物业管理服务制度，对甲方及其他业主或物业使用人提供物业管理服务；
2. 编制物业年度维修养护计划、方案、预算并组织实施；
3. 向业主或非业主使用人告知使用物业的有关规定，业主或非业主使用人装饰装修物业时，告知有关禁止行为和注意事项，订立书面协议，并负责监督；
4. 可将物业管理的专项服务委托给专业公司承担，但不得将本物业的管理整体服务内容一并转让或委托给第三方；
5. 不得擅自占用物业的共用设施或改变其使用功能；
6. 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；
7. 按照有关法律、法规的规定，协助业主大会的筹备工作，向业主大会筹备组提供业主清册、物业建筑的基本资料（包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等）、已筹集的专项维修资金清册等文件资料，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持；
8. 本合同终止时，乙方必须向业主大会、业主委员会移交各类物业管理用房及物业管理全部档案资料和维修资金。清理与业主或非业主使用人发生的装修押金、预收的物业费、停车费等债权债务，按时退出物业管理区域。业主或非业主使用人欠交物业服务费等费用的，乙方可依法追讨，但不得以此为理由不移交物业管理权和退出物业管理区域。

**第二十三条** 甲、乙双方未能履行本合同的约定，导致业主或非业主使用人人身、财产安全受到损害的，业主或非业主使用人可依法向法院提起诉讼，



由法院裁定责任人应承担的责任。

## 第十一章 违约责任

**第二十四条** 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，应限期整改，整改后仍达不到要求的，甲方有权解除本合同。

甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，从逾期之日起按每日应交金额的 万分之五 向乙方支付违约金（违约金不得超过造成损失的百分之三十）。

**第二十五条** 业主大会决定选聘新的物业服务企业后，乙方不按规定退出物业管理区域的，责令限期退出后逾期拒不退出的，根据《广东省物业管理条例》，由房地产行政主管部门处五万元以上十五万元以下的罚款；

乙方损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物的，由房地产行政主管部门处五万元以上二十万元以下的罚款。

甲乙双方损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构的，由建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款；

甲乙双方损坏或者擅自占用、改建物业共用部位，或损坏或者擅自占用、移装共用设施设备的，由房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以处二十万元以下的罚款。

**第二十六条** 以下情况乙方不承担责任：

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

## 第十二章 其他事项

**第二十七条** 本合同期限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

**第二十八条** 业主委员会应当组织召开业主大会，决定选聘或者续聘物业



服务企业，并将决定书面告知物业服务企业。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，乙方应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

**第二十九条** 本合同期满前发生下列情形，经业主同意（需征询业主意见），甲方可以终止合同另行选聘物业服务企业：

1. 乙方违约致使合同目的不能实现的；
2. 乙方提出解除合同的；
3. 乙方因解散、破产等原因无法履行合同的。

**第三十条** 物业服务企业退出时，乙方应将《广东省物业管理条例》第五十一条规定的资料和财务移交给业主委员会。

**第三十一条** 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

**第三十二条** 本合同执行期间，一方如遇不可抗力，或因自身原因发生停业、结业、破产或注销等情况，致使合同无法履行，应第一时间通知另一方，并提供相关证明；否则怠于通知产生的后果，由通知义务方承担。

**第三十三条** 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

**第三十四条** 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，可向本物业所在地人民法院提起诉讼。

**第三十五条** 本合同一式 3 份，甲、乙双方各执 1 份，一份报物业所在地房地产行政主管部门备案。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_ 乙方(签章)：\_\_\_\_\_

业主委员会代表人：\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

