**合同文本**

建设单位（甲方）：

法定代表人：

联系人： 　     　　；联系电话：

地址：

物业服务人（乙方）：

法定代表人：

联系人： 　     　　；联系电话：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》和国务院、省、市物业管理服务方面的法律、法规、规章、规范性文件和行业标准的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方提供新涌口花园前期物业管理服务事宜，签订本合同。双方共同遵守如下条款（技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件等均为本合同不可分割之一部分），本合同对业主具有法律约束力，全体业主、物业使用人享受本合同提供的服务并承担支付物业服务费等相应义务。

**第一条 物业基本情况**

1.物业项目名称：新涌口花园（届时以实际名称为准）

2.物业类型：住宅区

3.占地面积(㎡）：23953㎡

4.建筑物总面积(㎡）：总建筑面积150947.57㎡，其中住宅面积 ㎡，

地下室面积 ㎡，公建配套面积 ㎡(面积包括:商业配套 ㎡，社区居委会 ㎡，星光老年之家 ㎡，社区医院 ㎡，物业管理室 ㎡，垃圾收集站 ㎡，配电房、控制室 ㎡，架空层及其他面积 ㎡)。包含3栋31层和4栋32层高层住宅、商业及公建配套、大门、垃圾收集站、变配电房、地下室等配套工程，共1268套安置房，本项目设两层地下室，共有 个地下机动车位(无机械车位)和 个非机动车车位。

5.物业项目坐落位置：

6.物业管理用房建筑面积(㎡）：

7.物业服务用房坐落位置：

**第二条  物业的承接查验**

1.甲、乙双方应当按照国家有关规定和本合同的约定，对物业服务区域内共用部位、共用设施设备进行检查和验收，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验确认书，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。对于承接查验发现的问题，甲方应当予以整改。物业承接查验服务所产生的费用需要根据甲方本项目实际交付情况进行协商。

2.甲方应当在签订物业承接查验确认书后，及时向乙方移交共用部位、共用设施设备。甲方与乙方应当对交接共用部位、共用设施设备签署书面物业交接记录。物业交接记录应当包括移交资料明细、共用部位和共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容。

3.乙方承接物业时，甲方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.甲方按相关规定向乙方提供物业管理用房。物业管理用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，供乙方在合同期限内无偿使用，不得挪作他用，不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当及时交还物业管理用房。

**第三条 委托管理事项（物业管理范围）**

新涌口花园的物业规划红线内的所有物业管理服务工作（物业管理服务项目要求及标准以附件2为准），包括（但不限于）：

1.物业承接查验服务（确定查验方案、查验物业使用维护和管理相关资料、查验共用部位及共用设施设备、监督查验整改进度、验收查验整改结果、办理物业交接手续）

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

3.房屋建筑主体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、通风系统、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统、监控系统、智能门禁系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

4.对依法应由专业部门负责日常管理和维修养护的公用设施，聘请专业部门进行日常管理和维修、养护工作（例如：电梯、消防系统等）。

5.本物业规划红线内属物业管理范围的共用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、公厕、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场、道闸及小区景观设施等）的维修、养护和管理工作。

6.本小区的管道、堤围等排涝设施的运行、维修、养护和管理工作。按有关规定开展排水单元达标相关工作。

7.本物业规划红线内的属配套服务设施（健身设施、儿童游乐设施、运动场所、游泳池、商业网点等）的维修、养护和管理工作。

8.公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、“四害”、白蚁和红火蚁消杀灭治、垃圾的收集、清运及按属地政府部门要求做好垃圾分类等工作。

9.小区红线范围内的交通、车辆行驶及停泊的管理工作。

10.配合和协助当地公安机关进行安全监控、巡逻、交通疏导、紧急事件处置等公共秩序维护工作，（但不含人身、财产保险保管责任）。

11.社区文化娱乐活动的组织、开展、协办工作。

12.物业及物业管理档案、资料的保管工作。

13.空置房、周转房的管理工作。

14.负责劝阻、制止、督促整改及纠正安置区内出现的违章搭建行为，并配合相关行政主管部门对违章搭建行为进行执法和处罚。

15.负责按规定分别开设专款账户，就本项目的相关场地和设施设备经营产生的收入根据收入性质分别纳入相关专款账户并按照《中华人民共和国会计法》《广州市物业管理条例》等相关规定和相关财务管理制度开展相关管理工作，按甲方要求报送相关专款管理情况。服从并按甲方及区相关主管部门意见开展项目专款管理工作。

16.制定火灾、台风、暴雨、重大卫生事件等应急突发事件工作预案，处置或协助处置应急突发事件

17.法规和政策规定由乙方管理的其它事项。

**第四条 合同期限和到期处理**

1.本项目合同期限为8 年，初定自2025年 月 日至2033年 月 日，具体进场时间以甲方书面通知为准。服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，本合同终止。

2.本合同期限届满前，业主依法共同决定续聘的，业主委员会（未成立时以甲方名义）应当代表本物业服务区域全体业主与乙方在本合同期限届满前续订物业服务合同。

3.业主依照法定程序共同决定解聘乙方的，可以解除本合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知乙方，另有约定的除外。解除本合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

4.本合同期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

5.乙方依法可以解除合同的情形包括：期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的不定期合同的；其他法定解除的情形。

乙方需提前终止本合同的，应当提前3个月书面告知甲方，双方解除合同前乙方不得停止服务。

本合同期限届满，乙方决定不再续签的，应当在本合同期限届满3个月前书面告知甲方、业主、物业所在地的镇人民政府（街道办事处）和居民委员会（村民委员会），以及供水、供电、供气、通信、有线电视等专营服务单位。另有约定的除外。

6.乙方应当按照相关规定，在约定期限内退出本物业服务区域，将物业管理用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给甲方或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。未在约定期限内退出本物业服务区域并完成前述工作的，应当按照20000元/日的标准支付违约金。

乙方不得拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主、物业使用人支付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费；造成业主、物业使用人损失的，应当赔偿损失。

**第五条 甲方的权利和义务**

1.与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

2.甲方有权按照合同约定追究乙方的违约责任或解除合同，若发现违法行为的，有权移送有关部门给予行政处罚或刑事处罚。

3.委托乙方对物业管理区域范围内违反有关治安、环保、消防、物业装饰装修和使用等方面法律法规的行为及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

4.甲方在合同生效且本项目竣工验收合格后2个工作日内，按规划部门批复，向乙方提供的物业管理用房 ㎡（乙方负责维修、养护），但不提供员工宿舍，由乙方自行解决；

5.甲方在合同生效后分批次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），并在乙方管理期满或本合同提前解除、终止时予以收回。

6.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

7.若乙方在管理期间项目现场设施设备故障率高（包括但不限于电梯、消防系统、监控系统等），甲方有权要求乙方聘请设施设备原厂家进行日常管理和维修、养护工作。由乙方承担聘请设施设备原厂家进行日常管理和维修、维护的费用。

8.法律法规政策规定由甲方承担的其他责任。

**第六条 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，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动，且不得损害业主（住用户）的合法权益，获取不当利益。

2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，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；严格按合同规定的收费标准收取物业服务费，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.负责落实处理小区公共部位、公共设施设备的小修服务工作（具体小修服务标准见附件3），相关小修服务费用已包含在物业服务费用中，由乙方从物业服务费中列支；负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；房屋及附属设施、设备的大中修费用在未成立业主委员会前，暂由甲方支付；待成立业主委员会后，由小区业主委员会负责维修费用。

4.有权依照法律法规政策、本合同和业主公约的规定，对违反业主公约和物业管理法律法规政策的行为进行处理。

5.有权委托具有相应资质的专业性服务企业承担本物业的专项管理业务（仅限于共用设施设备维修维护工作，如特种设备、消防控制系统、监控系统等的运行维护工作）并承担费用。

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

7.对本物业管理区域范围内的公用设施、空置安置房不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业管理区域范围内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施，否则须承担所有责任。

8.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

9.开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

10.自开始公共秩序维护服务之日起30日内向物业所在地设区的市级人民政府公安机关办理备案，并于终止公共秩序维护服务之日起30日内到备案的公安机关撤销备案。

11.本合同解除或终止后15日内，乙方必须向甲方、接管单位移交原委托管理的全部物业、物业管理用房及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括使用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.自行处理相关劳资纠纷，不得拖欠其员工工资、社会保险等。若存在拖欠员工工资、社会保险及其他劳资纠纷行为的，乙方同意甲方可向劳动保障部门反映并启用工资保障金支付拖欠的费用。

13.服务期内，乙方应负责对物业管理区域内现有公共秩序维护员值班岗亭的维护管理，所需费用由乙方负责；因物业管理需要须增设公共秩序维护员值班岗亭的，乙方应负责增设并承担费用；但若需建设永久性值班用房的，由甲方负责。

14.服务期内，物业管理区域出现重大紧急事故，乙方工作人员须15分钟内到达现场，若现场工作人员不能解决的，乙方须在2小时内派专业人员解决。若因乙方管理不当（或乙方其他原因）造成人员伤亡、财产损失等事故的，由乙方承担相应责任，与甲方无涉。

15.本合同期限内，乙方有重大违约行为或未能完成本项目服务目标的，甲方有权不再与乙方签订后续服务合同。

**第七条 管理目标**

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后一个月内达到的管理标准。

**第八条 物业服务费用**

1.物业费用由业主按照其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：商业：＿＿元/月/平方米；住宅：＿元/月/平方米；机动车车位： 元/月/个；其他： 。

2.本项目物业费按以下方式收取:

（1）回迁户的物业，自甲方向回迁户交付房屋之日起，乙方按照回迁户拥有物业的建筑面积收取，交付房屋之前无需收取。

（2）甲方已出租/出售的物业，由乙方直接向物业实际使用人收取，实际使用人自签署物业交付文件之日起交纳物业费。

（3）甲方自用物业或未出租/出售的物业，由乙方直接向甲方收取。

（4）本物业服务区域内的政府周转用房、配套公共服务设施（包括教育、医疗卫生、文化、体育设施和行政管理设施、服务设施、福利设施等），由使用单位负责支付物业费。

物业费原则上按上述约定执行，具体交纳细则由乙方与甲方、回迁户、物业实际使用人、配套公共服务设施使用单位协商确定。

3.物业费用主要用于的开支（详见附件1）。

4.本项目质保期到期后需进行修缮的，因新政策要求、原设计规划不足等情形导致共用部位、共用设施设备功能性不足需进行升级改造的，由乙方向甲方提出申请，经甲方审核同意后依法依规执行。

5.在合同履行期间，于本项目正式向业主统一办理收楼交付手续并正式开始收取物业服务费之前的时间段内，若乙方依照合同约定进场开展服务工作并产生相应费用，该部分费用的具体金额、支付方式等相关事宜，由乙方与甲方通过签订补充协议的方式自行协商确定。

6.本项目的商铺、公共配套场地由甲方按上级部门的要求移交相应归口管理部门，在相关场地移交前暂由甲方负责支付相关物业服务费给乙方（已移交的商铺、公共配套场地的物业服务费由相应单位负责支付）。本项目涉及的商铺，若发生划拨、转让、置换、出借等情况的，由变更后的产权人或实际使用人与乙方商定委托管理及物业服务费等事宜，甲方不再支付物业服务费给乙方，具体另行签订合同约定。

**第九条 物业的经营管理**

1.物业服务区域内停车场的管理，由乙方负责进行统一管理。

2.本项目中甲方的车位属于村集体产业项目。在合同履行期内，物业服务区域内属甲方享有所有权的车位，甲方委托乙方代为经营管理出租，租金收益(含临时停车收入)归甲方所有。车位的收费标准由甲方确定后，交由乙方执行。乙方应当与停车场车位使用人签订书面的车位租赁服务协议，或通过其他合法方式明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。需要进行车辆保管服务的，车位使用人须与乙方另行签订保管协议，或通过其他合法方式明确双方利义务。乙方应当将本物业服务区域内临时停车的收费标准等信息在显著位置公示。乙方经营车位期间，由乙方向车位使用人代收费用。乙方在下个月3日前向甲方支付上个月的车位租金收益，甲乙双方另行就每月支付的具体金额、经营酬金等事项协商确定。车位物业费按本合同第八条的约定执行。

3.其他业主自有产权车位按本合同约定向乙方支付车位物业费，无需交纳车位租金。

**第十条 验收标准**

1.乙方按合同约定完成本项目物业管理服务，包括：综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项服务，并满足《广州市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准（2023年版）》（穗发改规字〔2023〕9号）有关要求。

2.乙方按要求及时完成甲方或相关主管部门下发的工作任务、按时缴交项目公共水、电费等相关费用，将服务过程中产生的所有资料（需含分别开设的相关场地和设施设备经营收入专账账户及相关台账）整理归档并形成工作成果，每季度工作成果于次季度首月内报送甲方。

**第十一条　物业专项维修资金**

1本项目尚未缴存专项房屋维修资金，公共收益按市场调节价由乙方代为收取，按照共有资金相关规定进行管理及公开。

2.本物业服务区域的物业专项维修资金属于业主所有。物业专项维修资金使用方案应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。发生危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施单位可以依法申请使用维修资金。

3.维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。任何单位、个人不得挪用、侵占物业维修资金。

**第十二条 违约责任**

1.如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿或赔偿。

2.如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿或赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3.因甲方所委托乙方管理的房屋建筑或设施设备自身存在缺陷，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4.乙方损害、擅自利用本项目物业服务区域内共用部位、共用设施设备营利，或者存在将公共收益全部据为己有等其他侵害甲方、物业使用人权益行为的，应当承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失、返还收益等民事责任。

5.乙方违反本合同第八条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方返还并在多收金额基础上按日加收万分之三的违约金。

6.因乙方原因造成本项目物业服务区域共用部位、共用设施损害的，由乙方承担赔偿责任。

7.本合同终止或解除后15日内，乙方未按本合同约定移交资料、退出场地的，或与新中标单位办理交接工作时敷衍、推诿、对遗留问题未按甲方要求限期完成处理的，甲方有权追究乙方违约责任。

8.如因乙方将依法应由专业部门负责（仅限于共用设施设备维修维护工作，如特种设备、消防控制系统、监控系统等的运行维护工作）以外的业务委托或转让给其他人或单位的，甲方有权解除本合同并追究乙方违约责任。

**第十三条 其它约定**

1.乙方物业管理人员要有符合国家规定的上岗证，要严格政审，没有刑事犯罪记录，物业管理中层以下的管理人员以及基层岗位工作人员同等条件下必须优先在该小区所在街镇进行招聘，重要岗位人员聘用要经甲方审定，所有招聘人员资料报甲方备案。

2.如有需要，乙方的物业管理人员要听从甲方调动指挥。

3.乙方的派驻服务人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由乙方负责，与甲方无关。

4.乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

**第十四条 其他事项**

1.自本合同生效之日起5 天内，乙方根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。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。

2.合同规定的管理期满，本合同自然终止。

3.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。

4.本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提交物业管理小区所在地广州市天河区人民法院进行诉讼解决。

5.本合同之附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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.双方确认合同订明的地址为各自接收相关函件、法律文书等文件的有效送达地址，任何一方变更送达地址应于变更之日起三个工作日内向对方书面报告，否则，一方按照本合同约定地址向对方寄交相关函件、法律文书等文件，一经寄出即视为有效送达。

8.本合同1式6份，甲执3份，乙方执3份，本合同自签订之日起生效。

合同附件：

1.物业服务费的内容

2.物业管理服务项目要求及标准

3.人员配备及主要人员岗位要求

4.安置区物业管理小修服务标准

5.变更计价承诺书、项目经理及项目投入人员承诺书、不将本项目转包、分包承诺书

6.安全责任书

7.中标通知书

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **甲方：** | （盖章） | **乙方：** | （盖章） |
| **签约代表：** |  | **签约代表：** |  |
| **地 址：** |  | **地 址：** |  |
| **电 话：** |  | **银行账号** |  |
| **传 真：** |  | **开户行：** |  |
| **签约日期：** | 20 年 月 日 | **电 话：** |  |
|  |  | **传 真：** |  |
|  |  | **签约日期：** | 20 年 月 日 |
|   |   |   |   |   |