

台州德加公馆项目 前期物业服务协议

本协议当事人双方：

业 主：_____

地 址：_____路_____号_____栋_____单元_____号

建筑面积：_____

物业公司：成都嘉诚新悦物业管理集团有限公司台州分公司_____

地 址：浙江省台州市椒江区葭沚街道椒江大桥-工人西路与富强路交叉口（新里德加公馆售楼部）

根据《物业管理条例》和相关法律、法规及其它规范性法律文件，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就开发商选聘物业公司对 德加小区 提供物业管理服务事宜，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： 德加小区

物业类型： 高层住宅、车位、配套用房

座落位置： 椒江区葭沚街道工人西路以南、富强路以北、中山西路以北

建筑面积： 346858.71 平方米

物业管理区域四至：

东至 永宁河

南至 中山西路

西至 富强路

北至 工人路

四至道路名称最终以实际为准。

第二章 委托管理服务事项及质量

第二条 在物业管理区域内，物业公司提供的物业服务包括以下内容：

（一）根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、

工作计划并组织实施；管理相关的工程技术资料、承接查验资料并告知全体业主；

- (二) 负责建筑物共用部位的维护和管理；
- (三) 负责共用设施设备的日常运行、维护和管理；
- (四) 负责物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等；
- (五) 负责物业公共园林、景观及设施的养护和管理；
- (六) 负责本物业管理区域内的公共秩序维护、车辆停放、安全防范等事项；
- (七) 负责物业服务档案的建立和管理；
- (八) 装饰装修管理。

第三条 物业公司提供的物业管理服务应达到约定的质量标准，服务标准按照台州市普通住宅小区物业服务等级标准中的一级物业服务标准执行。

第四条 物业公司物业服务内容不含业主专有部分的维修养护、家政服务以及业主、物业使用人的人身保险和财产的保管服务，但业主与物业公司协商一致另有约定的除外。

第三章 合同时效

第五条 本合同期限自签订之日起生效，但：

1、合同期内，业主大会成立且本物业业主委员会代表全体业主与物业公司或其他物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

2、如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

- A、物业公司同意继续履行本合同；
- B、本物业业主委员会与物业公司未形成终止或解除本合同的决议。

本合同中本物业业主委员会与物业公司任何一方依据相关法律、法规及合同约定决定在合同期限届满前、合同期限届满或在本合同继续履行期间决定终止或解除本合同，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第六条 本合同终止后，物业公司应将物业服务用房、物业管理相关资料等属于全体业主共同所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、物业公司为物业服务而对外签订的各种合同的继续

履行或终止等；物业公司为物业服务而对外签订的各种合同还需继续履行的，则由业主或业主重新选聘的物业服务企业另行签订合同，物业公司予以协助。

第四章 权利和义务

第七条 物业公司权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案；
- 2、制定专项维修资金年度开支计划及单项工程的预（决）算；
- 3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；
- 4、配备工作人员参与物业管理区域内的共有部位、共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理的工程保修、维护计划；
- 5、对业主和物业使用人违反临时管理规约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止、协助等措施；
- 6、可将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给第三方；
- 7、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的维修、更新、改造方案，并由物业公司组织实施；
- 8、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为；
- 9、负责编制物业管理年度管理计划，专项维修资金使用计划及预（决）算报告，并于每年1月以书面方式向业主提交工作计划和报告；
- 10、每季度向全体业主和物业使用人公布一次《季度物业管理服务报告》；
- 11、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须按照物权法的规定经相关权利人同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；
- 12、建立物业管理档案，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；
- 13、接受业主和物业管理主管部门的监督，不断完善管理服务；
- 14、因维修物业或者公共利益，物业公司确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、

场地的，现场应设置相关提示性标识，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并在合理期限内恢复原状；

15、物业公司可采取规劝、发出书面整改通知、上报政府主管部门、起诉等必要措施，制止业主、物业使用人违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为。但是否采取以上措施由物业公司决定；

16、按法律法规要求向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人关于物业服务的投诉，接受业主和物业使用人的监督；

17、物业服务用房属全体业主所有，物业公司在本合同期限内无偿使用，未经业主同意不得改变其用途；

18、业主或物业使用人告知物业公司需要装饰装修房屋时，物业公司应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主或物业使用人；

19、依法使用物业专项维修资金进行物业共有部位、共用部位、共有设施设备保修期满后的维修、更新和改造；

20、物业公司受全体业主的委托，合理利用小区共用部位、共用设施设备进行经营；

21、应当协助做好物业服务区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业公司在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

第八条 业主的权利义务

1、参加业主委员会或业主大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2、监督物业公司按照物业服务合同约定提供物业服务，就物业管理有关问题向物业公司提出合理化建议；

3、遵守物业管理相关法规及本物业管理区域的各项管理制度，履行临时管理规约、本合同约定的各项义务；

4、根据本合同约定及法规的规定按时交纳物业服务费用及物业公司所垫付的水电气等费用；

5、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金，对专项维修资金的管理与使用享有监督权；

6、需要占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地，及占用共用部位、共用设施设备

的，应事先征得物业公司的同意，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，应承担相应的赔偿责任；

7、业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与物业服务企业签署装修管理服务合同，并不得违反相关法律、法规、规章、业主管理规约、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项；

8、有合理的容忍义务：对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给物业公司或他人造成损害的，应承担赔偿责任；

9、受本项目物业服务收费标准所限，除开发商按规定无偿提供的物业服务用房外，全体业主同意无偿提供必要的共有部分供物业公司用作员工宿舍、员工培训室、食堂等，作为本项目物业服务的后勤保障。

第五章 服务费用

第九条 本物业管理区域物业服务收费实行包干制，物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：___/___元/月·平方米

高层住宅：2.58元/月·平方米

商业物业：___/___元/月·平方米

办公物业：___/___元/月·平方米

___/___：___/___元/月·平方米

本项目后期及其他类型物业的物业服务收费标准另行约定。

依法将住宅变更其他用途的，应根据变更后的物业性质的收费标准交纳物业服务费）。

物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成。

物业服务成本主要用于以下开支：

- 1、物业服务人员的工资、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、物业区域清洁卫生费用；
- 4、物业区域绿化养护费用；

- 5、物业区域秩序维护费用；
- 6、办公费用；
- 7、物业企业固定资产折旧；
- 8、物业共用部位、共用设施设备公众责任保险费用；
- 9、经业主同意的其它费用。

物业公司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，盈余或亏损由物业公司享有或承担。

第十条 车位服务费：地下车位：60.00元/月/辆

第十一条 物业公司可以根据物价上涨、服务成本上升等情况，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意提高物业服务费用的收费标准。

第十二条 物业费的交纳

1 业主应于 开发商通知交接验收 之日次月一日起交纳物业服务费。

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，其物业服务费由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。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。

物业服务费按 年度 (年/季/月) 交纳，业主或物业使用人应在开发商交接验收次月开始（每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

业主违反约定逾期交纳物业费的，按照实际逾期天数计算违约金，每逾期一日按实际欠费金额万分之五的标准向物业公司支付违约金。

2、业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知物业公司。业主转让物业时，应结清转让之前的物业服务费，否则，物业公司有权依法追缴。

3、住宅小区内停车收费分两种收费方式：临时停车和包月停车。

机动车停放服务收费标准以物价局备案的价格为准。

4、由 本项目 物业服务中心代市容环境行政管理部门向业主收取生活垃圾处理费。收费标准依据政府相关标准执行。

第十三条 业主应按规定向供水、供电、供暖、燃气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、供暖、燃气、信息、环卫等有关费用。

物业公司接受供水、供电、供暖、燃气、信息、环卫、有线电视等专业单位的委托代收水、电、供暖、燃气、信息、环卫、光纤等费用的，因物业公司已于费用发生当月垫付了相关费用，业主须于次月 20 日前向物业公司交清相关费用。逾期未交纳相关费用的，物业公司从逾期之日起每日按欠费总额的万分之五计收违约金。

第十四条 房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

（一）保修期内属保修范围内的房屋共有部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由开发商承担；

（二）不属保修范围内的 供水、供电、供气、有线电视、通讯网络等公用设施设备的 维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或 由供水、供电、供气、有线电视、通讯网络等相关部门 承担，不在物业服务资金中列支；

（三）保修期满后，本物业共有部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，在本物业专项维修资金中列支。

第六章 物业的经营和管理

第十五条 业主同意将本物业管理区域内的业主共有车位、物业共有部位、物业共用设施设备委托物业公司经营、管理。

第十六条 各类停车位收费标准及其它收费标准：

注：车型按公安交通管理部门的规定划分，加长货车不得进入小区内停车。露天车位主要指小区红线内和商业周边的；住宅小区的室内停车场只针对小区业主包月出租。如政府出台新的相关标准时，收费标准将进行相应的调整。

1、车位属于全体业主共有的，车位使用人（含包月和临停）均应按 经政府主管部门审批的 收费标准向物业公司交纳车位使用费。该收费标准经政府主管部门审批后由物业公司向全体业主公示。

2、车位属业主专有的（包括建设单位所有的及附赠和明示属于业主专属使用的露天车位），车位所有权人或使用权人应按 约定 标准向物业公司交纳车位服务费。

3、非机动车收费标准依据政府相关规定收取。

4、业主或物业使用人装修物业的，应签订装修服务管理协议及办理其它手续，并缴纳相关费用，具体费用类别和标准按政府相关规定执行。

双方同意，装修管理服务费是物业公司提供的物业服务之外的服务，其收益归物业公司所有，开发商及业主、物业使用人不享有任何利益。

业主因装修需要和实际情况而产生的其它要求如临时水电费特殊使用等，按照物业公司制定的相关有偿服务规定来满足。

在装修过程中，物业公司有权对违规行为进行提醒、制止、收取违规之违约金(以物业公司与业主或物业使用人签署之装修承诺书为准)，直至通报相关政府部门、向法院起诉等，以维护正常装修管理秩序及物业的公共安全。

第十七条 各类停车费交纳时间：

1、车位租用费交纳时间：

- A、月租车位自车位租用人租用车位之日或合同约定的租用起始日开始交纳；
- B、临时停车的，在每次结束停放时交纳。

2、车位服务费的交纳时间：

- C、由业主购置或开发商附赠的车位，自开发商交付使用通知书约定的交付之日起交纳；
- D、属于全体业主共有的车位，由物业公司每月从车位租用费中按比例提取。

第十八条 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、指导标准的变化情况适时调整，收费标准调整后，车位租用人、车位所有权人或使用权人应按调整后的收费标准交纳相关费用。

第十九条 业主共有车位使用人应当与物业公司签订车位使用合同（临时停车除外），明确双方在车位使用及车位服务方面的权利义务。

如物业公司接受委托提供车辆保管服务，收费标准由物业公司确定并向全体业主公示，车位租用人或车位所有权人、使用人须与物业公司另行签订保管协议并支付保管费用。

第二十条 属于全体业主共有的车位，除非业主大会另有明确决议，则物业公司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（附赠车位或明示属于业主专属使用的露天车位除外），合理划分停车区域。

第二十一条 物业公司接受委托为业主专有部分提供维修养护、家政等服务，收费项

目与收费标准由物业公司确定并向全体业主公示。

第二十二条 业主共有物业经营收入按下列约定分配：

属于业主所有的共有部分经营收益，按以下第 （三） 种方式处理，定期向所有权益人公布并提供查阅：

（一）按照业主专有部分占物业管理区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金；

（二）补充物业服务费的不足；

（三）共有部位经营收入扣除应缴税费后的 30%用于物业公司共有部位经营成本开支，剩余的 70%作为全体业主所得收益，根据业主大会的决定使用，在业主大会做出决定之前由物业服务企业托管。

第七章 专项维修资金的筹集、管理与使用

第二十三条 专项维修资金专项用于保修期满后物业共有部位、共用设施设备除日常维修保养以外的维修、更新、改造费用开支。

第二十四条 物业专项维修资金的筹集：

根据《四川省住宅专项维修资金管理细则》办理。

维修资金不足部分待业主大会成立后由业主委员会负责续筹。

第二十五条 专项维修资金使用的分摊，应当遵循业主谁受益谁负担的原则，按下列规定列支：

1、用于物业管理区域共有设施设备的，由全体业主按所拥有专有建筑面积的比例分摊；

2、用于房屋本体共有部位、共有设施设备的，由该房屋业主按所拥有专有建筑面积的比例分摊；

3、用于二户或者二户以上房屋共有部位、共有设施设备的，由其业主按所拥有专有建筑面积的比例分摊。

在成立业主大会之前，专项维修资金按照以下约定使用和分摊：

1、由拥有或涉及相关权益物业的专有部分建筑面积占该拥有或涉及相关权益物业专有部分建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意后使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

2、突发情况需要即时处理时，按《临时管理规约》的约定，由物业服务中心决定使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主确认和分摊。

第二十六条 相关业主不批准物业公司所编制的专项维修资金使用方案，或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由相关业主承担。相关业主同意后，物业公司未及时按专项资金使用方案实施的，所引致的经济损失及法律责任由物业公司承担。

第八章 违约责任

第二十七条 因业主或物业使用人违反本合同的约定，使物业公司未达成本合同约定的服务质量标准，物业公司不承担违约责任，造成物业公司或其他业主、物业使用人损失的，违约人应给予经济赔偿。

第二十八条 因物业公司自身的原因使管理服务达不到本合同约定的服务质量标准，业主或物业使用人有权要求物业公司在合理期限内整改，逾期未整改且给开发商或业主造成重大损失的，物业公司应给予经济赔偿或按法定程序解除合同。

第二十九条 物业公司未经业主依法表决通过擅自提高物业服务费用收费标准的，业主和物业使用人有权拒绝交纳擅自提高部分；物业公司已经收取的，业主和物业使用人有权要求物业公司清退，并按多收金额每日万分之五的标准向业主支付违约金。

第三十条 业主不批准物业公司所编制的专项维修资金使用建议，或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由业主承担。业主批准后，物业公司未及时按专项资金使用方案实施的，所引致的经济损失及法律责任由物业公司承担。

第三十一条 双方约定因为下列事由所导致之损害或导致物业公司不能履行本合同约定义务的，双方均不承担违约责任：

1、雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非物业公司能够控制的其它事由（包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害）。

2、本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因物业公司故意或违反本合同约定义务而直接导致的情况不在此限。

3、因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害、业主专有及专用部分的任何受损，但因物业公司故意或违反本合同义务而直接导致的情况不在此限。

4、因业主、物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本合同和管理规约及其它物业管理规定、未经物业公司同意擅自委托物业公司工作人员提供服务所致的一切相关损害。

5、物业公司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）。

6、自业主迟延交纳物业服务费用至物业公司收到欠付费用期间（如通过票据或托收支付物业服务费用的，则以物业公司实际收到欠付费用日为收到欠付费用日）产生之任何损害。

7、因维修养护物业共有部位、共有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、停止供热、停止共用设施设备使用等造成的损失；非因物业公司责任出现供水、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的损失。

8、除上述各款外，其它不可归责于物业公司的事由而导致的任何损失。

第九章 其他事项

第三十二条 本合同终止时，物业公司应将物业管理用房、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，移交给开发商代管。

第三十三条 本合同中“平方米”均指建筑面积，以房产证登记的建筑面积为准，未取得房产证的，按以下文件及先后顺序确定：

- 1、测绘机构的实测面积
- 2、房屋买卖合同
- 3、法院判决等法律文书

第十章 附 则

第三十四条 本合同的附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十五条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

第三十六条 本合同及其附件、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行，除非双方当事人另行约定的，其他标准（包括非法律规定的强制性标准、地方行业标准等）均不作为双方权利义务的依据。

第三十七条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，一方不承担违约责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十八条 本合同在履行中发生争议，双方可以通过协商和解、向有关行政部门依法申请调解，或向物业所在地人民法院提起诉讼。

第三十九条 双方的联络方式以其电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与物业公司另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第四十条 本合同一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

第四十一条 本合同双方自签字之日起生效。

业主签章：

物业公司签章：

年 月 日

年 月 日

附件：台州市普通住宅小区物业服务等级标准

一 级

项 目	内 容 与 标 准
(一) 基 本 要 求	<ol style="list-style-type: none"> 1、物业服务企业有专门的管理处办公机构，管理操作人员配置齐全，办公场所整洁有序，配置办公档案资料柜、电话、电脑、打印机等办公设施及办公用品。 2、管理处负责人具有2年以上相应任职经历，管理人员中30%以上具有大专以上学历，专职保安人员中45周岁以下的人员占总数的70%以上。 3、，特种作业人员100%持有政府或有关部门颁发的有效资格证书，且经消防知识培训，保安人员定期接受专业培训，并有记录，保安人员应在到岗后三个月内取得相应的岗位证书。 4、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，明确双方权利义务，并按照有关规定和合同约定在小区公示栏或显著位置公布物业服务项目、内容、收费标准及项目负责人的基本情况。 5、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全，交接资料完备。 6、规范服务质量管理体系，完善物业服务方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。 7、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，建立一户一档的住房用户档案，房屋及其配套设施权属清晰，分类成册，管理完善，查阅方便。 8、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 9、设有服务接待中心，实行统一受理制度，公示24小时服务电话。对业主或使用人投诉在24小时内答复或报有关部门处理。急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，不能及时修复的，约时修复，有完整的报修、维修和回访记录。 10、服务实行公告公示制，根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。 11、每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率85%以上。 12、每年要组织丰富的社区活动。
(二) 房 屋 管 理	<ol style="list-style-type: none"> 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，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和物业专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。 3、每日至少巡查1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、按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约（临时管理规约）要求，签订装修服务协议，告知装修须知。每日巡查1次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。 5、对违法搭建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。 6、如小区主入口设置有平面示意图及各组团、栋及单元（门）、户设置有标志的，应保持整洁完好。

项目	内容与标准
(三) 共用 设施 设备 维修 养护	<p>1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。</p> <p>2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。</p> <p>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。</p> <p>4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和物业专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。</p> <p>5、载人电梯、供水供电设备 24 小时正常运行。</p> <p>6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。</p> <p>7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。</p> <p>8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。</p> <p>9、每周对路灯、楼道灯、景观灯及相关设施进行检查，发现损坏及时修复，完好率不低于 95%。</p> <p>10、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；并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每星期检查不少于一次，并做好记录，发现缺损应及时补齐，保障标志清晰完整；对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。</p>
(四) 协助 维护 公共 秩序	<p>1、小区主出入口 24 小时值勤，次主入口 16 小时值班看守，上下班高峰期应立岗，对进出车辆和外来人员进行查询登记和规范管理。</p> <p>2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次应有巡查记录，发现安全隐患及时处理；配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。</p> <p>3、对进出小区的车辆实施证、卡管理，有专职人员巡查和引导车辆有序通行、停放，收费管理的车库内配置道闸和录像监控。</p> <p>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。</p> <p>5、对小区人员出入实施证、卡管理，对临时访客实行登记制度。</p> <p>6、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，接到住户紧急求助或遇到异常情况时，五分钟内到现场，采取相应措施并及时报告业主委员会和有关部门。</p>
(五) 保 洁 服 务	<p>1、按单元设置垃圾桶，每日清运 2 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味，垃圾桶周围无散落垃圾、无污迹、异味，垃圾收集车洁净，无污染、异味，封闭，无垃圾外溢、洒落。</p> <p>2、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫，目视无垃圾、杂物，每 100 平方米痰迹、烟头、纸屑平均不超过五个；电梯厅、楼道、一层共用大厅保持整洁、无垃圾、污迹；楼梯扶手、栏杆保持干净、光亮；共用部位玻璃每周清洁 1 次；路灯、楼道灯每月清洁 1 次。及时清除道路积水、积雪。</p> <p>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。</p> <p>4、水景、喷水池不定期打捞，保持水面无漂浮物，水质定期处理，保持水体无异味。</p> <p>5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。</p>
(六) 绿 化 养 护 管 理	<p>1、有专业人员实施绿化养护管理。</p> <p>2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。</p> <p>3、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。</p> <p>4、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。</p> <p>5、定期喷洒药物，预防病虫害。</p>