

前期物业服务协议

甲方：上海永升物业管理有限公司

甲方是指：物业服务企业

住所地：_____ 邮编：_____

联系电话：_____

乙方：_____

乙方是指：购房人（业主）/ 物业使用人

身份证号码：_____

联系电话（手机）：_____（固定电话）：_____

送达地址：_____ 邮编：_____

本物业名称：_____

乙方所购房屋销售（预售）合同编号：_____

乙方所购房屋基本情况：

类 型 _____

建筑面积 _____ 平方米（预测面积）

坐落位置 _____ 幢 _____ 单元 _____ 室

地下车位：_____ 个；泊位号：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《商品房买卖合同》时，甲、乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一章 总 则

第一条 下列词语在本协议中，所赋予的定义是：

- 1、前期物业服务：是指在业主大会选聘物业服务企业并签订物业服务合同之前，建设单位通过公开招投标或选聘的物业服务企业，按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。
- 2、专有部分：建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间称为专有部分：
 - （一）具有构造上的独立性，能够明确区分；
 - （二）具有利用上的独立性，可以排他使用；
 - （三）能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划中专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的空间,如露台、设备阳台、花园等,应当作为专有部分的组成部分。

3、自用设施设备:由房屋的业主/物业使用人自用的门窗、卫生洁具、家居用品、以及通向总管的供水、排水、线缆等设备;部分业主/物业使用人专属使用的设施设备等(如太阳能供水、机械式停车位)。

4、共用部位:是指物业管理区域内,属于全体业主或者单幢物业多个独立业主/物业使用人共同使用的公共门厅、公共卫生间、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、公共停车位、房屋承重结构(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地等部位。不包括:须从业主/物业使用人室内进入的或无法进行日常维护的建筑共用部位等。

5、共用设施设备:是指物业管理区域内,属全体业主或单幢物业多个独立业主/物业使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾通道、垃圾箱(房)、电视天线、电梯、照明灯具、建筑智能系统、避雷装置、消防器具等设施设备。不包括:须从业主/物业使用人室内进入的或无法进行日常维护的共用设施设备等。

6、房屋交付使用:指业主/物业使用人办理完结建设单位指定的交房手续,或建设单位根据业主/物业使用人提供的地址向其发送入住通知后,业主/物业使用人在限定期限内非因建设单位原因不办理相应手续的,均视为房屋已交付使用。

第二章 前期物业服务期限

第二条 前期物业服务期限自建设单位通知业主交付房屋之日起至椒江区洪家街道中心大道以西、北环线以北地块项目业委会成立与物业服务企业签订新的物业服务合同生效并合法移交之日止。

第三章 前期物业服务事项

第三条 物业共用部位、共用设施设备的日常养护和管理。物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修和养护,由相关社会企事业单位负责。

第四条 公共绿地、公共区间植物、建筑小品等的日常养护和管理。

第五条 公共环境日常保洁,包括公共场所、房屋共用部位的日常保洁,生活垃圾日常清运,观赏水景的日常清理。

第六条 协助维护本物业管理区域的公共秩序,包括门岗执勤、巡视、秩序监控、交通与车辆停放秩序管理。

第七条 管理建设单位移交的与物业相关的竣工总平面图,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，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料，物业质量保修文件和物业使用说明文件。

第八条 协助组织开展社区文化娱乐活动。

第九条 对乙方违反《临时管理规约》、《业主服务手册》、项目装饰装修管理规定的行为，甲方向具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止等措施；规劝、制止未果的，可向有关行政主管部门报告。

第十条 乙方因房屋专有部分、自用设施及设备的维修、养护，在乙方提出委托时，甲方在能力范围内接受委托，但由当事双方协商后另行收费。

第四章 前期物业服务标准

第十一条 甲方须按下列约定，实现服务目标：

- 1、甲方应按照《台州市普通住宅小区物业管理服务等级标准》规定的一级服务标准向乙方提供物业服务。
- 2、承接项目时，对本物业管理区域的共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。
- 3、有完善的物业服务方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。
- 4、物业服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。
- 5、设有服务接待前台，公示 24 小时接待电话。有完整的报修、维修和回访记录。
- 6、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标准。
- 7、物业维保期后，如果房屋实际情况需要使用专项维修资金的，则制定专项维修资金使用方案，根据业主大会的表决结果或业主大会议事规则决定是否使用专项维修资金。
- 8、对房屋共用部位日常保养、检修记录齐全。
- 9、建立共用设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全。设施设备标志齐全。操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范。
- 10、定期检查排水、排污管道。二次供水水箱按规定清洗，定时巡查。
- 11、定期清扫物业管理区域的公共道路、停车场、绿地，生活垃圾日常清运；及时清除道路积水、积雪；根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害。
- 12、绿化及时修剪整形，保持观赏效果，日常养护记录齐全。定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。定期喷洒药物，预防病虫害。
- 13、协助日常秩序维护，实行 24 小时门岗执勤、监控岗位值班，定期巡逻；对进出本物业管理区域的车辆实施停车证或停车卡管理，引导车辆有序通行、停放；对进出本物业管理区域的装修人员实行临时出入证管理。

14、对火灾、治安等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会或政府相关部门，并协助采取相应措施。

15、甲方对本物业管理区域内的消防设施设备进行巡检、维护，如发现消防设施设备故障需要中、大修的，及时报告建设单位、业委会、政府相关部门。

16、为维护正常的物业管理秩序，甲方有权根据开发商竣工时物业管理区域内各组团、围合的实际状况对建筑区划内的全体业主、使用人进入小区内各组团、围合实行封闭式管理，乙方/物业使用人应当遵守并配合，且对该约定无异议；非该组团、围合区域的业主、使用人及访客，若未受到邀访，不得进入该组团、围合区域进行活动，也不得要求甲方对其开放该组团、围合区域内的共用绿地及设施。

第五章 前期物业服务收费

第十二条 物业服务费用

1、本物业采用包干制方式收取以下物业服务费用。

①高层公寓： 2.4 元/平方米·月；

多层（洋房、叠排，含电梯）： 3.2 元/平方米·月；

办公： 3.5 元/平方米·月；

商业： 3.5 元/平方米·月；

②车位服务费 50 元/个·月。

③ 临时泊车费：公共车位及临时停车位使用收费标准，按物业所在地政府有关规定执行。

以上收费不含建筑、装修垃圾清运费，地面泊车位管理费以及游泳池、网球场等文体场所、设施设备管理、维护费用，以及根据法律法规规定需由物业维修资金列支的维修费用。

2、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 物业服务区域日常清洁卫生费用；

④ 物业服务区域日常绿化养护费用；

⑤ 物业服务区域日常秩序维护费用；

⑥ 办公费用；

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 物业服务企业的利润。

第十三条 物业服务费计收方式

1、自甲方书面通知约定的房屋、车位交付日的次月 1 日起，乙方应全额向甲方交纳物业服务费、车位服务费等费用。首次办理交付手续时，乙方应一次性预交纳 12 个月的前述物业服务相关费用。次年起每 12 个月的首月 5 号前预支付一年物业服务相关费用。如逾期支付的，自实际发生的物业服务费、车位服务费逾期之日起，每日按逾期费用千分之三的标准支付违约金。

2、根据国家物业管理条例规定，物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应向最终用户收取有关费用。

3、本物业区域实行二次供水，不具备乙方/物业使用人直接向供水单位缴纳费用的条件，乙方/物业使用人应承担本户计量表显示的使用费用，并共同对总表与各户分表用量总和的差额按乙方/物业使用人实际使用额占分表用量总额的比例进行分摊，每月一次结算付清。

为便于甲方按时与供水单位结算代缴费用，不因拖欠费用造成停水影响全体业主/物业使用人的正常生活，乙方/物业使用人在交付时应交纳水费委托代付费，费用标准为：住宅 100 元/户，商铺 300 元/户，以保证及时结清水电费。

4、乙方出租物业时，物业服务费、车位服务费、公共能耗费等相关物业费用由乙方交纳；乙方与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费等费用的，应将书面约定交甲方物业服务中心备案，乙方仍负有连带交纳责任。

5、乙方必须按照规划管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分使用性质，不得擅自将住宅改变为餐饮、娱乐、办公、仓储等经营性用房。如依法改变物业专有部分使用性质的，该业主必须自性质改变之日起，按照第十八条约定物业费标准的两倍向甲方支付物业服务费。

6、乙方转让物业、车位时，须交清房屋产权登记变更（转让人尚未办出所有权证的，以转让合同生效之日为准）之前的物业服务费、车位服务费、公共能耗费等相关物业费用，未将房屋产权登记变更或转让合同报甲方物业服务中心备案的，对受让人应交的物业服务相关费用承担连带交纳责任。

7、甲方已经按照合同约定以及相关规定提供物业服务，乙方/物业使用人不得以未享受或者无需接受相关物业服务或并非本合同当事人为由拒绝缴纳物业服务费、公共能耗费、车位服务费等相关物业费用。

8、乙方交纳费用可到物业服务中心交纳或通过银行、银联汇款至甲方帐户。

第十四条 物业区域内车位权属确定依照法定或业主与建设单位签订的合同约定。甲方根据约定对物业内车位的公共部位以及公共设施设备提供日常维保服务，业主如另有车辆保管、保险

及车内物品保管需求的，业主需与甲方另行签订协议予以约定。

第六章 双方的权利义务

第十五条 甲方的权利、义务

- 1、提供物业共用部位、共用设施设备的养护和管理服务，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序。
- 2、制定《业主服务手册》和其他相关的物业管理制度，并书面告知乙方（包括但不限于以协议、邮件、公示、电话或短信等方式进行告知）。
- 3、建立健全物业服务档案资料。
- 4、制止违反本《前期物业服务协议》、《临时管理规约》、《业主服务手册》及其他物业管理规定的行为；如发生损失的，甲方可要求责任人赔偿。
- 5、根据需要，物业服务企业可委托专营企业承担本物业的专项管理与服务。
- 6、每半年一次公布物业管理用房收益和利用物业共用部位、共用设施设备经营所得的收益情况。
- 7、告知乙方/物业使用人装修房屋的注意事项和限制条件，与其订立《房屋装饰装修管理服务协议》。
- 8、在业主委员会成立前，甲方可根据实际情况利用物业共用部位合理划分停车区域并制定相应管理方案。
- 9、向乙方提供房屋自用部位、自用设施、设备维修养护等有偿服务。
- 10、根据协议约定履行责任和义务，但不承担对乙方/物业使用人及访客等的人身、财产的保管保险责任。
- 11、如未被业主大会续聘，自本协议终止之日起10日内与业主委员会、业主大会选聘的物业服务企业办理好移交手续，将物业档案和物业用房、公共经营性收益余额等交还业主委员会。物业服务费用结算至合同期满之日止。如合同已经到期但甲方仍然提供相应的物业服务的，相关物业服务费用可计算至甲方最终离场之日止。

第十六条 乙方的权利、义务

- 1、按照本协议的约定享有物业服务企业提供的服务。
- 2、参加业主大会，享有选举权、被选举权和监督权。
- 3、监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见和建议。
- 4、遵守本物业的《临时管理规约》、《业主服务手册》及其它物业服务规定。对业主、物业使用人违反《临时管理规约》的行为，授权物业服务企业对相关违规业主、物业使用人收取违约金。

金。

5、向甲方支付物业服务费、公共能耗费、车位服务费等物业服务费用。

6、乙方在签订本协议及办理入伙手续时，应详细填写本协议中的乙方信息栏，并向甲方提供准确的通讯地址以及至少 2 个通讯号码，以便发生紧急情况时能及时联系上乙方。

乙方通讯号码或通讯地址发生变更，须及时书面通知甲方。甲方按照乙方提供的通讯地址、乙方与建设单位的购房合同中的地址或户籍地址向乙方/物业使用人寄发邮件的，不论邮件是否被签收，均视为已经送达。

甲方在向乙方/物业使用人送达相关函件时，已经采取了直接送达、邮寄送达、留置送达的方式，仍不能送达的，可采取在物业门口和小区内张贴公告的方式送达。

7、装饰装修房屋时，和甲方签订《房屋装饰装修管理服务协议》，遵守有关法律法规、规章、政策及物业服务规定。

8、转让物业时，乙方应事先书面通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议。

9、对物业使用人、承租人及访客等违反《临时管理规约》、《业主服务手册》及其它物业服务规定造成的损失，承担连带赔偿责任。

10、遵守物业相关服务规定，不改变房屋、车位等的使用性质。

11、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

12、不得将房屋进行群租，包括但不限于将房屋作集体宿舍租赁，或直接/分割后向两个以上的承租人出租；不得允许承租人将房屋转租给两个个以上的次承租人。出现上述行为，由业主、出租人承担由此产生的全部法律责任。

13、乙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。

第七章 物业的经营与管理

第十七条 属于业主共有的物业管理用房，物业共用部位、共用设施设备、业主共有的场地由物业公司经营管理并代管收入。上述各项物业的经营管理税后收入的 50%作为甲方的经营管理成本（地面泊车位管理以及游泳池、网球场等文体场所、设施设备的经营管理成本按实另计），其余收益归全体业主共有，专项用于配套设施经营亏损的弥补以及共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。

第十八条 甲方根据物业管理的需要，有权委托专业公司或其他公司对本合同述及的物业共用部位、共用设施设备进行经营管理。为了全体业主的利益，甲方委托上述公司对各项物业进行

经营管理的期限可以约定为本合同期满或终止后的一个合理期限。

第十九条 对于建设单位已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施，在小区业主委员会成立之前，甲方从有利于全体业主利益考虑，可以决定该等财产、设施之使用、经营和管理等事项，而无需再行征得全体业主同意。

第八章 违约责任

第二十条 甲方违反协议，未达到服务质量约定目标，乙方有权要求甲方限期改正。

第二十一条 乙方违反协议使甲方未达到服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正。

第二十二条 乙方拒不缴纳费用的，甲方可以依法向人民法院提起诉讼，同时可申请禁止该物业转让、出租或抵押物业。甲方因此支出的诉讼费用、律师费用等由乙方承担。

第二十三条 双方在此特别明确，因为下列事由所导致的损害，甲方不承担赔偿责任：

- 1、因不可抗力和天灾如台风、雷击、暴雨或政府行为等非甲方能够控制的事由，导致物业设备损坏、物业服务中断或造成人身、财产的损失。
- 2、甲方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成的损失。
- 3、因乙方、物业使用人违反有关法律法规、本合同、《临时管理规约》及《装饰装修管理协议》等相关约定，甲方按规定进行了劝阻、制止并及时向政府相关部门报告，但乙方、物业使用人仍对开发商、甲方、自身、相邻业主/使用人、本建筑区划全体业主/使用人及本建筑区划内的共用设施设备造成人身、经济等民事或刑事后果以及造成相关损失的。
- 4、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乙方/物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成的损失。
- 5、非甲方原因出现供水、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。
- 6、非甲方原因发生的火灾、盗窃等治安、刑事案件所造成的损失。
- 7、乙方/物业使用人未经甲方同意，擅自委托甲方工作人员提供服务所造成的损失（如代为泊车等）。
- 8、自乙方/物业使用人迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）造成的损失。
- 9、因甲方建议建设单位、业主委员会或乙方/物业使用人改善专有部位、自用设施设备、共用部位、共用设施设备，或配合改进管理措施，而建设单位、业主委员会或乙方/物业使用人未采纳而造成的损失。
- 10、因建筑外立面材料如干挂石材、幕墙玻璃、瓷砖等掉落造成的损失。
- 11、因情况紧急需抢救其他业主、使用人合法的生命、财产所采取的必要措施：如撬门、撬窗、

进入户内关闭水电气源开关等紧急避险行为，给相关业主造成损失，且不存在采取措施不当或超过必要限度造成不必要损失情形的。

12、除上述各款外，其它不可归责于甲方的事由造成的损失。

第二十四条 为维护乙方/物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方/物业使用人应积极配合甲方采取紧急措施。

第九章 其他

第二十五条 根据《浙江省物业项目服务退出管理办法（试行）》的规定，应当在前期物业服务合同期限届满 60 日前，由业主大会或物业服务企业决定是否续约。

第二十六条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第二十七条 本协议在履行中如发生争议，双方可以协商或向物业管理行政主管部门申请调解，不愿协商、调解或协商、调解无效的，任何一方可向不动产所在地人民法院起诉。

第二十八条 本协议正本连同附件共 16 页，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。

第二十九条 本合同自双方签字、盖章之日起生效，一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。但本协议的签订时间不影响乙方/物业使用人支付物业服务费用的责任。

附件 1：装饰装修重要事项的约定——装修手续办理指引

甲方（章）：上海永升物业管理有限公司

乙 方：_____

代表人：_____

委托代理人：_____

年 月 日

年 月 日

附件 1

装饰装修重要事项的约定

装修手续办理指引

为加强住宅装修管理，保证房屋的合理、安全、正常使用，维护全体业主的合法权益，保持物业外立面的统一、美观，延长物业使用年限，根据国家《物业管理条例》、建设部 110 号令《住宅室内装饰装修管理办法》和台州市政府部门相关规定，结合本小区物业的实际情况制定本须知。

一、装修流程说明：

（一）动工前

1、乙方或乙方授权使用人与装修单位负责人在装修施工前，持装修方案（包括住宅装修设计图、施工方案、水电图）、装修资质证书等到甲方物业服务中心，填写《住宅装修登记备案表》，签订《室内装饰装修管理服务协议》。由于物业服务中心对业主/物业使用人的装修方案的审核、备案、装修装饰的管理，仅局限于保证房屋公共设施设备不会因装修施工的原因，遭致人为的损坏，进而影响设施设备的运行，因此，该种审核、备案及管理并不代表对装修方案中的技术参数等的认可。

2、乙方办理装修备案手续时具体须携带房屋所有权证、购房合同、乙方身份证，装饰装修方案，变动建筑主体或者承重结构的，需提交设计单位或具有相应资质等级的设计单位提交的设计方案。如委托他人代办，还须携带业主加盖私章的同意装饰装修的亲笔委托书（附乙方身份证复印件）和经办人身份证原件、复印件。

3、乙方委托装饰装修企业施工的，需提供该企业加盖公章的营业执照和资质证书复印件，如无营业执照和资质证书，由乙方出具装修施工单位性质情况说明并签章。

4、装修施工单位负责人须申办装修施工人员临时出入证。未办理临时出入证人员不得进入园区施工。

5、住宅装修涉及开凿墙体和楼板地面、移动门窗位置、拆改或增设房屋分隔结构、改变房屋外观等装修行为，住宅使用人应向房屋所在地的区房产管理部门提出申请，区房产管理部门经审查，确定其装修项目、部位和装修时间等内容，发给装修许可单。

6、经物业服务中心审核，办理《装修备案证》。住宅使用人必须在领取住宅《装修备案证》后进行装修。

（二）施工时

1、乙方或使用人对住宅进行装修，必须保证房屋的整体性、抗震性和结构安全性，符合

防火、防水、保温、隔音、卫生等有关规定及建筑功能要求，不影响相邻业主或使用人的正常使用。

2、请乙方按书面告知的有关装修内容施工，做好房屋装修隐蔽工程记录，若需调整装修项目，应及时书面通知物业服务中心。

3、请乙方督促装修施工人员按管理规定实施规范操作，并在进户门外张贴《装修备案证》。物业服务中心对业主或使用人的房屋装修活动进行日常的巡视、监督和检查，管理人员进入现场实施检查，应当出示有关证件。被检查的单位或个人，应当予以配合，如实说明情况，提供必要资料。

4、请按物业服务中心要求安排运送装修材料（垃圾）的时间及途径。

5、请勿在建筑共用部位，如走廊、楼梯、电表箱、储物室等堆放装修材料及杂物。否则，业主须及时清理并承担一切清理费用。

6、请勿在上述建筑共用部位，或未经物业服务中心事先书面同意的情况下，擅自接驳公共电力，所有工程必须于所属单位内进行。

7、请注意保持装修现场的环境整洁，切勿在公共地方搅拌或遗溢水泥砂浆、水晶腊液等相关材料。

8、每日工作完毕，请关闭所有门窗、水喉及电闸，方可离去。施工人员不得留宿。

9、严格执行本物业装修的有关施工规范和标准，遵守施工作业时限。

A、周一至周五：8：00时至12：00时，14：00时至20：00时；

B、双休日及节假日为9：00时至12：00时，14：00时至18：00时；

C、18：00时至20：00时、12：00至14：00时，双休日及节假日，不得从事敲、凿、锯等产生严重噪声的施工活动。

10、搬运装修建材时不得妨碍其它业主或使用人的正常通行，不得造成公共部位的损坏和污染，住宅装修施工废弃物，应装袋清运到指定的地点堆放，确保沿途清洁。

11、装修施工时，应做到文明规范施工，不得造成下水道堵塞和损坏、墙面、楼面的渗漏水。

12、改动防水层须事先得到有关政府批准及物业服务中心许可。如改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制订施工方案，并做闭水试验。

13、严禁在阳台堆放超长、超宽物品；禁止在阳台栏杆上以及栏杆外，窗户外摆放物品。

14、禁止在外墙上擅自贴面砖、安装遮阳棚、雨棚、铁架、花架、晾衣杆、天线、招牌等破坏外立面的整体美观。

15、房屋装修违反房管、规划、环保、绿化、城建、公用事业、市政、环卫、消防管理等规定的，由物业服务中心报有关主管部门依法查处。

16、物业服务中心对业主或使用人装修房屋的违规行为，应当及时劝阻、制止。对规劝无效的，物业服务中心可向相关主管部门上报，或由双方协商解决或向上级物业主管部门申请调解。

（三）完工时

1、若有装修杂物弃置于建筑共用部位，请即时清理并承担相关费用。

2、业主或使用人装修房屋完毕后，请前往物业服务中心，通知装修管理员巡视竣工工程，并办理相关退场手续、退还装修人员临时出入证。对施工过程中造成房屋和设施设备损坏的，应当及时修复并承担相应的赔偿责任。

3、向物业服务中心移交装修竣工图、水电竣工图等相关资料，以便于物业服务中心今后维修备查。

二、装修管理细则

（一）施工期间须遵守如下消防要求

1、不得使用电炉及乙炔等易燃易爆物品。

2、动用明火须拟定防火措施后向物业服务中心申请，得到批准后方可进行。

3、电焊、气焊等特殊工作的操作人员均需有电工、电焊工等操作证，并按相关作业规范操作，不得无证上岗。

4、施工中若需使用油漆等易燃材料时，需提前做好储存安全工作，妥善保管，控制存放量，施工完毕后，须及时将剩余物品带离现场。

5、施工区域禁止吸烟。

6、施工区域须配备手提式灭火器，每 50 平方米须配置 1 到 2 只灭火器，灭火器存放于易取用的位置。

7、现场装修废料及时清理完毕，特别是刨花锯末应每天清除，设专人负责。施工废料或垃圾严禁阻塞消防通道，严禁遮掩、损坏、挪用消防设施，保证现场清洁畅通。

8、施工人员下班时认真检查施工现场，防止留下火险隐患，人员离开时必须将所有电源切断。

（二）房屋装修和使用中禁止下列行为

1、使用房屋不得损坏和改变房屋外貌；禁止封闭阳台；禁止在预置的空调架板外安装空调外机；外墙上不得安装铁架、支柱、铁笼、檐蓬、花架、招牌或其它形式的附加物。

2、未经原设计单位或具有相应资质等级设计单位提出设计方案，禁止变动建筑主体和承重结构。

3、禁止在承重墙、填充墙、内隔墙切割或开孔（敷设管线除外）；禁止拆除或改动柱梁、混凝土承重构件；禁止拆除窗间墙；禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；禁止在悬挑楼梯的承重墙上挖壁打洞；禁止在楼面基层上凿墙安装各类管道。

4、禁止将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；禁止在阳台、厅、房间铺设水管、安装洗手盆；禁止包没、封闭管检修孔。

5、禁止调换、修改分户进户门。

6、禁止擅自改建、占用物业共用部位；损坏或擅自占用、移装共用设施设备。

7、禁止在天井、庭院、平台、露台、屋顶以及道路或者其它场地搭建建筑物、构筑物，包括但不限于阳光蓬、雨篷。若改变本条中提及部位的地面、墙壁原有状态的，由此产生的屋面渗漏由业主负全责。

8、禁止损坏房屋原有节能设施，降低节能效果。

9、禁止存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负荷物品；排放有毒、有害物质，或者发出超过规定标准的噪音。

10、禁止侵占绿地、毁坏绿化。

11、禁止乱倒建筑垃圾和杂物。

12、禁止将住宅改作办公场所、经营场所等。

13、法律、法规和规章禁止的其他行为以及其他影响建筑结构和使用安全的行为。

（三）装修注意事项

1、所有装修及维修工程必须遵守相关规定。

2、电器安装：为符合政府的严格规定，安装各项电器工程时，业主请委聘注册的合格电器技术员。

3、排水系统：业主未得到有关政府部门批准及物业服务中心的认可，切勿随意更改分支给排水系统，不适当的更改，会扰乱水压及排水系统，引致严重后果影响业主生活。

4、改动防水层：未得到有关政府批准及物业服务中心许可，切勿随意改动卫生间、厨房间的防水层，以免造成漏水、渗水等问题，影响本户及相关楼层业主生活。

5、煤气供应：业主切不可随便改移喉管及炉头位置或干扰供应系列，改移位置若属必要的，须先向煤气公司申办及取得物业服务中心认可，并须由煤气公司施工。否则，可能会导致您生活上的不便和危及生命的严重后果。

6、智能化和多媒体综合控制布线：业主切不可随便改移或改动智能化和多媒体综合控制布线，若属必要时，须先向物业服务中心书面申请，由该布线专业施工单位施工，否则，可能会导致你乃至整个楼栋等设施正常使用。

7、单元前灯饰：所有走廊及楼梯均已装有足够灯光，请勿在单元门前加设任何灯饰，以免影响走廊观瞻或妨碍邻居。

8、外展招牌：业主不可在户门上安装任何附加商业内容的铭牌，亦不可在窗户或外墙上装置任何广告形式招贴或牌匾。

9、空调位置：所有单位均预留空调位和空调洞，业主切勿随意更改位置或另装机与外墙的其他位置。

10、装修垃圾清运：装修垃圾必须及时袋装清运，其中废弃木材类应用绳全部扎成捆，砖块和木材分流清运到指定的集中堆场，由物业服务中心安排统一清运。垃圾清运时应避免电梯使用高峰时段。

11、搬家、装修材料进出线路：搬家、装修材料车辆应服从物业服务中心的线路指引及安排。因地下车库有一定的限高，超出限高的搬家车辆请在指定的入口处停放；如确需由地下车库进入的，限高之下的小型车辆，可在物业服务中心人员的安排引导下进入地下车库，直接至所住楼层或单元门口，但不得占用他人车位，且不得影响其他车辆通行。

12、物品搬运的管理：在装修期间，装修材料的运出必须征得业主的同意并持有物业服务中心《物品放行单》后方可放行，并作登记备查。

13、装修时如有以下行为的，必须经政府或行业相关主管部门（单位）批准，由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

（1）住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加的楼面负载；

（2）拆改煤气管道和设施；

（3）改动卫生间、厨房间防水层的；

若未获批准而擅自动工造成建筑物受损者，业主须负责修复至原状，直至物业服务中心及房屋管理部门认可为止，一切费用由所属业主承担。

（四）装修施工单位

除自行装修以外，装修人委托企业承接其装饰装修工程的，应当选择具有相应资质等级的装饰装修企业或取得《住宅装修工上岗证》的个人。住宅装修应当采取必要的安全防护和消防措施，保障作业人员和相邻业主、使用人的安全；住宅装修应当采取有效措施，减轻或者避免对相邻业主、使用人正常生活产生影响。

业主所委聘的装修施工单位或个人违反约定或在施工时引起纠纷，导致公共系统或结构上的损毁，造成毗邻住宅所有人、使用人财产受损的，受损害人有权要求责任人赔偿损失、恢复原状。

三、以上附件作为《前期物业服务协议》之不可分割的部分，具有同等法律效律。

上海永升物业管理有限公司

年 月 日

承 诺 书

为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人已阅读并充分知晓上述附件 1 的全部内容和含义，愿意遵守并接受椒江区洪家街道中心大道以西、北环线以北地块项目物业服务中心对于装修行为的监督和管理，并愿意承担由于违反相关规定及约定所造成的后果。

_____幢_____单元_____室

业主签字：_____

_____年_____月_____日