
新都会前期物业

服 务 合 同

台州市中梁宇置业有限公司



前期物业服务合同

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

企业名称：台州市中梁宇置业有限公司

注册地址：浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路1号

法定代表人：李晓冬

电话：

受委托方（以下简称乙方）

企业名称：宁波荣安物业服务有限公司

注册地址：宁波市鄞州区天童南路700号(荣安大厦18楼)

法定代表人：王久芳

电话：0574-87213557

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对新都会提供前期物业管理事宜，并订立本合同。

物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称：新都会

物业类型：高层住宅、洋房6F(含电梯)、叠排房4F(含电梯)、别墅房(排屋、合院)、商铺

物业坐落位置：本项目位于：台州市椒江区洪家街道现代大道以北，白云山南路以西（商住）出让地块。

用地面积：150785平方米；

总建筑面积：450818平方米；

其中：高层住宅：186475.9 平方米；

回购高层住宅：93017 平方米；

多层住宅(洋房、叠排，含电梯)：23633.98 平方米；

别墅房 3F(排屋、合院)：32919.33 平方米；

回购商业物业：5015 平方米；

配套用房面积：3707 平方米；

物业用房：2426 平方米；

地下室面积：105521 平方米；

机动车停车位 2934 辆（含 688 个回购车位不收费），非机动车停车位 4378 辆；

物业交付时间：按实际交付时间为准。

第二条前期物业服务是指：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位通过招投标方式选聘物业服务企业实施的物业服务与管理。

第三条乙方为本物业管理区域内全体业主和使用人提供服务，本物业管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

前期物业服务内容

第四条在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理，但根据《转让协议》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生，并承担费用。

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理，但根据法律规定或合同约定乙方不需承担义务的设施设备或根据合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

3、物业共用部位、道路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。

4、业主共有的公共绿化的养护和管理。

5、车辆停放管理。

- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。
- 7、装饰装修管理服务。
- 8、物业维修、更新费用的帐目管理和物业档案资料管理。
- 9、法律法规规定的其他内容。

第五条乙方提供的第四条中所述物业管理服务应达到约定的质量标准：

- 1、房屋外观：良好；
- 2、设备运行：良好；
- 3、房屋及设施、设备的维修、养护：及时；
- 4、公共环境：优良；
- 5、绿化：及时养护；
- 6、交通秩序：畅通；
- 7、协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序：良好；
- 8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修：及时。
- 9、服务标准及等级：（一级）

普通住宅小区物业管理服务等级标准

一级

项目	内容与标准
(一) 基 本 要 求	<ol style="list-style-type: none"> 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。 2、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。 3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。 4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。 5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 6、设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。 7、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。 8、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。 9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。 10、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 80%以上。

<p style="text-align: center;">(二) 房屋管理</p>	<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住房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业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。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、对违反规划私搭乱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、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。
<p style="text-align: center;">(三) 共用设施设备 维修 养护</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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）。 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。 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，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、更新改造计划和住房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。 5、载人电梯 24 小时正常运行。 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。 7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。 8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。 9、路灯、楼道灯完好率不低于 95%。 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；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>	<p>1、小区主出入口 24 小时站岗值勤。 2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次；配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。 3、对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放。 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。 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。</p>
<p>(五) 保洁 服务</p>	<p>1、高层按层、多层按幢设置垃圾桶，每日清运 2 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。 2、合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日清运 2 次。 3、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 2 次；电梯厅、楼道每日清扫 2 次，每周拖洗 1 次；一层共用大厅每日拖洗 1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；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。 4、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。 5、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。 6、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。</p>
<p>(六) 绿化 养护 管理</p>	<p>1、有专业人员实施绿化养护管理。 2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。 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。 4、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。 5、定期喷洒药物，预防病虫害。</p>

前期物业服务期限

第八条前期物业服务期限：自 2018 年 8 月 31 日起至该小区第一届业主委员会成立并与选聘新的物业服务企业签订物业服务合同时为止。

双方权利与义务

第九条 甲方权利与义务

1、在业主委员会成立之前，依据有关规定负责制定《临时管理规约》，在物业转让前将《临时管理规约》内容向物业买受人明示，并要求其遵守；协助乙方与物业买受人签订《前期物业服务协议》，在业主委员会成立之前，要求物业买受人共同遵守《前期物业服务协议》，在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

2、审议乙方制定的前期物业管理实施方案。

3、甲方移交给乙方管理的业主共有的房屋、设施、设备应达到政府有关部门制定的验收标准要求；在保修期内，如存在质量问题，按以下（1）方式处理：

（1）甲方负责及时返修，且需保证质量；

（2）委托乙方返修，并支付全部费用。

业主共有的房屋、设施、设备的保修范围、保修期限按照《浙江省物业保修金管理办法》规定执行。（监控、智能化系统、电梯、消防系统、自交付业主使用开始计算为两年、年检、维保费两年有甲方支付）。

4、甲方应在物业竣工验收合格后并在物业交付业主前 30 日按规定依法无偿提供占地上总面积 7%的带基本装修的物业管理办公用房（办公用房需装修满足物业使用要求），并向乙方移交其它属于业主共有的物业共用部位、场地、共用设施设备，物业管理区域内配套设施。

5、遵守物业管理及其他有关法律、政策，协助乙方落实各项管理工作。

6、甲方在物业交付使用前，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，分幢分层平面图和套型图，物业区域内附属配套设施、道路、地下停车库、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（2）物业管理用房、共用设施设备清单；

（3）设施设备的安装、使用、维护保养技术资料以及各类公共设备等有关维保合同书复印件；

（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（5）已购房业主姓名和联系电话、所购房屋位置和面积；

（6）物业管理所必需的其他资料。

7、协调、处理乙方在前期介入中，提出的合理化建议和发现的问题。解决在竣工验收和接管验收时提出的各项遗留问题，在规定时间内必须整改完结。

8、协助乙方做好前期物业管理工作，开展宣传教育和文体活动。

9、负责协助乙方办理前期物业服务费审批或备案手续。

10、甲方开发建设的市政配套设施应移交给市政管理部门或其他部门。

11、按规范配备齐全标识系统和环卫设施。

12、在业主大会或业主委员会成立之前，物业管理区域内的重大事项应征求

全体物业买受人的意见，经征求专有部分占建筑物总面积过 2/3 数的物业买受人且占总人数过 2/3 数的物业买受人同意后决定，但根据国务院《物业管理条例》第 12 条第 3 款规定须经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意的事项应由专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意后决定。

13、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第十条乙方权利与义务

1、承接物业时，查验、接收物业管理用房、共用部位、共用设施设备。乙方实际接管后，如乙方未及时查验并办理移交手续的，则视为甲方移交的共用设施设备完好。

2、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定本物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动。

3、受甲方委托按本合同第二章之约定内容，参与各项工作；对本物业交付后的物业进行日常管理。

4、编制房屋、设施设备大中修方案报批准后实施。

5、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。

6、根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业经营服务活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

7、根据本合同的约定，向物业买受人或物业使用人收取物业服务费用及运行能耗费；并将物业服务收费标准和特约服务收费项目和标准在本物业管理区域内公布。

8、开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改。在本合同的第四条约定的乙方履行公用设施设备维修过程中，在维修过程中造成乙方工作人员及乙方雇用人员或第三人人身及财产损失的责任由乙方承担。

9、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方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。

10、不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利

益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关物业买受人的同意或在本物业管理区域内公告，并将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

11、对物业买受人或和物业使用人违反《临时管理规约》的行为，有权采取劝阻、制止、在物业管理区域内公示以及其他合法方式进行处理。

12、以《业主手册》或其他适当方式向业主和物业使用人提示物业使用的有关事项，当业主和物业使用人装修物业时，订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督。

13、对于甲方明确约定给单个物业买受人专用的绿地、露台及其他单个物业买受人享有专用权的部位，告知有关保养、维护、清洁事宜，并负责监督。

14、建立和妥善保管本物业管理档案，及时记载变更情况。

15、合同终止或解除时，应及时办理交接手续，向甲方移交甲方提供的物业管理用房、共用部位、共用设施设备及物业管理的全部档案资料，移交时已成立业主委员会的，则向业主委员会移交。

16、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

前期物业服务费

第十一条本物业管理区域前期物业服务收费采用包干制方式

1、乙方按照本合同约定的标准收取前期物业服务费，并按本合同第四条约定的服务内容提供服务。

2、本项目前期介入费用由甲乙双方以协商的形式对前期介入费用标准进行商讨，乙方在入住前的物业服务人员进驻费用，甲方根据实际进场时间和人员编制、标准要求进行审定、核算、甲方按月支付给乙方；

第十二条本物业前期物业服务费按照台州市普通住宅一级物业服务标准收取，由业主按其拥有物业的建筑面积足额交纳（包含车位，以甲方约定交付时间为限，属于业主约定时间内应该领房的未领房空置的由业主支付，属于甲方空置的由甲方支付），没有建筑面积的，按个数交纳。具体标准如下：

1. 高层住宅综合服务费：2.40 元/月·平方米；
2. 回购高层住宅综合服务费：2.00 元/月·平方米；

-
3. 多层（洋房，叠排含电梯）住宅综合服务费：1.62 元/月·平方米；
 4. 低层 3F(排屋、合院)住宅综合服务费：3.00 元/月·平方米；
 5. 回购商业用房综合服务费：2.00 元/月·平方米；
 6. 地下机动车位：物业公司收取 50.00 元/个.月管理费。

装修垃圾清运费：按照市场价执行。但不包括业主另外敲墙等改动主体行为增加的费用，业主另外敲墙增加的垃圾清运费根据敲墙面积由乙方和业主依据当时市场价格确定。

第十三条物业服务费主要用于以下开支：

- 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(不包括电梯、消防、避雷检测费用,根据相关规定,从物业维修资金中支付)。
- 3、物业管理区域清洁卫生费用。
- 4、物业管理区域绿化养护费用。
- 5、物业管理区域秩序维护费用。
- 6、办公费用、管理费用。
- 7、物业服务企业固定资产折旧费。
- 8、法定税费。
- 9、物业服务企业的利润。
- 10、其它费用。

第十四条前期物业服务费（包括车位费用）及运行能耗费自本物业交付约定的时间起次月起计收，前期物业服务费及运行能耗费由物业买受人缴纳。

第十五条业主未入住的，应承担小区的公共绿化用水、水系、消防、监控、路灯等公共能耗。

第十六条物业服务费每 12 个月预缴一次，缴纳费用时间为每 12 个月的第 1 个月月上旬，物业买受人或物业使用人应在约定的交费时间内按时全额交费。

第十七条物业买受人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，物业买受人负连带责任。物业买受人与物业使用人之间的交费约定，物业买受人应及时书面告知乙方。

物业的经营与管理

第十八条属于全体物业买受人共有的，物业共用部位、共用设施设备，共有的场地以及物业管理区域内配套设施在业主委员会成立并签订新的物业服务合同之前由乙方经营管理，经营费用归全体业主所有。

第十九条物业买受人共有的车库车位，应按照物业所在地的相关规定向乙方交纳停车费，空置车位也应当足额缴纳费用。

第二十条乙方对本合同约定的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理，并不承担对车辆的保管义务。

第二十一条乙方不提供对物业买受人、物业使用人、访客代为泊车的服务。乙方禁止乙方员工、秩序维护员、车辆管理人员等代为泊车。

物业的使用与维护

第二十二条本物业管理区域内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规章制度，由乙方制定后生效。

乙方根据规章制度提供管理服务时，物业买受人和物业使用人应给予配合。

第二十三条乙方可采取劝告等必要措施，制止物业买受人、物业使用人违反本合同和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十四条乙方应及时向全体物业买受人通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理物业买受人和物业使用人的投诉。

第二十五条因维修物业或者公共利益，甲方、物业买受人确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关物业买受人和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关物业买受人和甲方的同意。

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，造成损失的，应予以赔偿。

第二十六条乙方与装饰装修房屋的物业买受人或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知物业买受人或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十七条物业管理用房产权属全体物业买受人所有，乙方在本合同期限内

无偿使用。

第八章 物业维修经费

第二十八条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹根据《浙江省物业管理条例》、《台州市物业专项维修资金管理办法》及浙江省、台州市政府部门有关规定执行。物业共用部位、共用设施设备小修以上（包括小修）维修、更新、改造费用在专项维修资金中列支。

第九章 违约责任

第二十九条 甲乙双方任何一方无法律依据提前解除合同的，违约方应支付对方人民币伍拾万元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第三十条 甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。逾期未解决的，乙方有权终止本合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第三十一条 乙方违反本合同的约定，不能完成管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条 物业买受人或物业使用人违反本合同约定，逾期支付前期物业服务费（包括二次供水费用）的，乙方有权要求物业买受人或物业使用人支付，并按应付金额每日千分之一支付违约金。

第三十三条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；并按多收金额每日千分之三支付违约金。

第三十四条 甲方、物业买受人或物业使用人损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

第三十五条 甲方不得因有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方作出补偿。

第三十六条 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

1、因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方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导致的损害。

-
- 2、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或过失所导致，不在此限。
 - 3、因甲方、物业买受人或第三者故意或过失所导致的，或物业买受人、使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。
 - 4、非因乙方违反本合同义务，物业买受人专有及约定专用部分的火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。
 - 5、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。
 - 6、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知物业买受人和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
 - 7、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，如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。
 - 8、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所导致的损害。
 - 9、自物业买受人迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）产生的任何损害。
 - 10、因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失。但因乙方违反本合同义务而导致以上事故者除外。
 - 11、甲方或物业买受人、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导致的任何损害（如代为泊车等）。
 - 12、物业服务区域内发生的车辆毁损、遗失，财物被盗等财产损失，或人身伤亡事件的，由责任方承担刑事或民事责任，乙方不承担责任；但是，如果该损失是因乙方及其工作人员故意或重大过失造成的，乙方应承担相应的赔偿责任，乙方承担单户赔偿不超过该户当年应缴物业服务费。

第十章附则

第三十七条在物业交付使用前 30 日内，甲方应按照乙方制定的共用设施设备系统接管验收规程配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，查验中发现的问题甲方应及时予以解决。对于查验中的问题（含工程遗留问题等）及解

决办法等，甲、乙双方在《物业承接验收确认书》予以明确。

第三十八条为维护公众、物业买受人、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，甲方和物业买受人、物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

第三十九条房屋因建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能、造成重大事故的，由甲方、施工单位和设备生产安装部门等相应责任单位承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府相关行业主管部门的鉴定为准。

第四十条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等法律效力。

第四十一条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请本物业所在地人民法院裁决。

第四十二条本合同 14 页，一式伍份，甲方贰份，乙方贰份，报辖区物业管理主管部门（备案）壹份，具有同等法律效力。

第四十三条本合同自甲乙双方盖章并经授权代表签字之日起生效

甲方：（盖章）：

代表人（签名）：



乙方：（盖章）：

代表人（签名）：



2018年 8月31日