

(合同编号: _____)

前期物业服务合同

甲方(委托方): 澄迈魁业房地产开发有限公司;

法定代表人: 王垂淦;

统一社会信用代码: 91469027MA5RCNET53;

联系电话: _____;

乙方(受托方): 海南融思物业服务有限公司;

法定代表人: 李保琴;

统一社会信用代码: 91460000MA7N93DF3C;

联系电话: 18689568131;

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《海南省物业服务管理条例》和相关法律、法规规定,甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就甲方通过确定乙方对“澄迈县德府金城”(物业名称)(以下简称“本物业”)提供前期物业服务管理事宜,订立本合同。

鉴于德府金城原物业托管公司海南桂鸿物业服务有限公司澄迈分公司拟退出德府金城项目物业管理服务,甲方拟与乙方达成德府金城后续物业服务,开发商物业交付前,乙方提供服务的受益人为甲方,甲方享有本合同约定的权利,履行本合同约定的义务;物业交付后,乙方提供服务的受益人为业主,业主享有本合同约定的权利,履行本合同约定的义务。

第一章 物业基本情况

第一条 基本情况

物业名称: 澄迈县德府金城;

物业类型: 住宅、商用;

坐落位置: 海南省澄迈县金江镇金马二横东路;

物业服务区域四至:

东至 椰岛大道 ；

南至 空地 ；

西至 金马路 ；

北至 金马二横东路 ；

占地面积： 64550.4 平方米；

总建筑面积： 一期二期共计 189407.6 平方米（含停车场） ；

其中，

住宅： 154581.68 平方米；

商业： 13346.88 平方米；

其他物业类型： 平方米；

停车位数量： 742 个，其中地上 262 个，地下 480 个。

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

第二章 物业服务区域及交付方式

第二条 物业服务区域包括：德府金城一期（不含汽车充电桩）、德府金城二期

第三条 本次物业服务区域采取分批交付方式，具体如下：

- 1) 一期包括 A1A2、A3A4、A5A6、B1B2、D1、会所共六栋，其中 A1A2、A3A4、B1B2 在本合同签订时已达到交付条件且有部分业主收楼入住。A1A2、A3A4、商铺已交付。
- 2) 计划 2025 年 12 月前交付 A1A2、A3A4、A5A6、B1B2 共四栋住宅楼；
- 3) 计划 2026 年 12 月前交付 A1A2、A3A4、A5A6、B1B2、D1 共五栋住宅楼。
- 4) 二期待报建后作补充协议确定

第三章 服务内容与质量

第四条 在物业服务区域内，依照法律、法规规定公开服务、收费、经营与收益等方面事项，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

（一）共有部分、共用设施设备的运行、维修、养护和经营管理（物业共有部分明细见附件三，共用设施设备明细见附件四）；

（二）共有部分和相关场地的清洁卫生，病媒生物防治，雨、污水管道的疏通，公共垃圾的收集、清运以及依法履行垃圾分类相关事项；

(三) 公共绿化、园艺景观及附属设施设备的日常养护、维修和管理;

(四) 公共秩序维护、安全防范等事项的管理服务;

(五) 车辆停放管理服务;

(六) 装饰装修管理服务;

(七) 维护物业服务区域内道路安全、畅通;

(八) 保存和管理承接查验时移交的档案资料;

(九) 建立和保存与业主权益相关的物业服务档案和资料;

(十) 依法收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息;

(十一) 协助、配合政府部门开展物业服务区域内的应急管理工作;

(十二) _____;

(十三) 法律、法规规定或者本合同约定的其他事项。

第五条 在物业服务区域内,乙方可以就本合同约定范围之外的服务与相关业主另行约定和收取相应的服务费用,乙方提供的其他服务包括以下事项:

1. 业主室内电路漏水维修等_____;
2. 家政保洁
3. 代租售_____;
4. _____。

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特约服务,服务内容和费用由双方另行约定。

第三章 权利义务

第七条 甲方的权利义务:

(一) 监督乙方按本合同约定提供物业服务及履行其公开作出的有利于业主的服务承诺;

(二) 审核乙方提交的物业服务方案及公共管理制度,听取乙方提出的合理化建议,按照有关规定和合同约定提供前期物业服务开办费;

(三) 监督乙方实施物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等,协助乙方做好物业服务管理工作;

(四) 按照国家有关规定和物业买卖合同的约定, 移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的房屋和物业服务用房;

(五) 按照有关规定和合同约定与乙方办理物业承接查验手续, 移交竣工验收资料、技术资料、质量保修和使用说明文件、物业服务区域划分等相关资料, 并向业主公开承接查验结果等;

(六) 按照商品房买卖合同催告物业买受人, 按照物业买卖合同约定接收物业;

(七) 按照法律法规的规定和住宅质量保证书的约定, 承担物业保修责任;

(八) 按照国家和本省有关规定支付维修资金, 根据本合同约定支付物业服务费;

(九) 享有向乙方收取前期投入及管理服务费的权益;

(十) 法律、法规规定的其他权利义务。

第八条 乙方的权利义务:

(一) 根据本合同约定的服务管理质量等级在本物业服务区域提供物业服务, 收取物业服务管理费, 通过合法有效方式解决拖欠物业服务管理费用等问题;

(二) 根据本合同约定的物业服务事项、服务管理质量等级和服务标准提供质价相符的物业服务, 并承担物业服务义务, 接受甲方(业主)的监督;

(三) 按照有关规定和合同约定与甲方办理物业承接查验手续, 承担承接查验责任, 并向业主公开承接查验结果;

(四) 结合本物业的实际情况, 制定物业服务各项公共管理制度, 编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等;

(五) 可以将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人, 但不得将全部物业服务转委托给第三人或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

(六) 按照本合同约定, 维护物业服务区域内的基本秩序, 保护业主的人身、财产安全, 对物业服务区域内违反国家、我省有关物业服务管理的法律法规和《临时管理规约》的行为, 应当及时采取合理措施告知、劝阻和制止, 告知、劝阻和制止无效时, 应当及时报告有关部门并协助处理;

(七) 制定物业服务区域内自然灾害、治安消防、设施设备故障等突发事件应急预案，并定期组织演练。发生突发事件时，在采取应急措施的同时，应当及时向有关部门报告，并协助做好相关配合处置工作；

(八) 定期进行安全检查，发现事故隐患时应当及时发出警示和采取处置措施，并向有关部门报告；

(九) 不得擅自占用共有部分、共用设施设备或改变其用途，不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地，不得擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施，不得擅自变更物业服务用房的位置，抵押、分割、转让或者改变其用途；

(十) 建立和保存与业主权益相关的物业服务档案和资料，依照法律、法规规定收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息，不得将业主个人信息用于物业服务管理活动之外的其他用途；

(十一) 向业主告知物业使用有关规定和装饰装修等禁止行为及注意事项，物业服务人员在从事物业服务、维护公共秩序时，不得侵害业主的合法权益；

(十二) 履行公开作出的有利于业主的服务承诺，并将承诺作为本合同的有效组成部分；

(十三) 按照合同约定对共有部分进行经营管理的，应规范管理、独立建账；

(十四) 应当定期将服务的事项、负责人员、服务质量等级、服务标准、收费项目及明细、收费标准、合同履行情况，以及业主共有部分的经营与收益情况等事项向业主公开，接受业主监督；

(十五) 有关法律、法规规定的其他权利义务。

第四章 服务费用

第九条 计费方式

(一) 乙方在本物业服务区域内物业服务收费采取包干制计费方式；

由业主向乙方支付固定物业服务费，乙方依照合同约定事项提供服务，盈亏均由乙方享有或者承担。

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积支付，住宅 1.80 元/m²/月；商业 2.80 元/m²/月。服务期限：1095 日历天（自合同签订之日起三年），服务质量：合格。

乙方按照上述标准收取物业服务费用后，应按本合同约定的服务质量等级标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担，不得再向业主收取与物业服务有关的其他费用。

第十条 物业服务支出应全部用于本合同约定的支出或业主共同决定的与物业服务有关的其他事项支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

第十一条 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，其物业服务费用（物业服务资金）由甲方全额交纳。

第十二条 乙方负责物业服务费的收取及追缴；受有关部门或单位的委托，乙方可提供业主自用的水费等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准执行政府规定。

第十三条 本合同物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下开支：

- （一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （二）物业共有部分、共用设施设备的日常运行维护费用；
- （三）物业服务区域清洁卫生费用；
- （四）物业服务区域绿化、养护费用；
- （五）物业服务区域秩序维护费用；
- （六）办公费用；
- （七）乙方固定资产折旧；
- （八）物业共用部位、共用设施设备以及公众责任保险费用；
- （九）法定税费；
- （十）经业主或业主大会同意的其他费用。

物业共有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过维修资金予以列支，不得计入物业服务成本或者物业服务支出。

第十四条 乙方预设维修报销金额为 1000 元/月，最终维修报销金额据实结算。

第十五条 如遇突发中大型维修项目（1000 元以上的），应另行报备甲方审批。情况紧急的，乙方可先行垫付维修资金，后期采用业主分摊支付，及时妥善解决报修问题。

第十六条 物业服务费用按月计算、按月支付，首期预收半年。业主应于交房次日起支付物业服务费，业主应按时履行支付义务。

第十七条 物业服务费用按照房屋建筑面积收取。已办理不动产权属证书的房屋，按照权属证书记载的建筑面积计算。

已出售但尚未取得不动产权属证书的房屋，按物业买卖合同记载的建筑面积计算。

不动产权属证书办理后，次月起按照不动产权属证书记载的建筑面积计算。

第十八条 业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费用的，从其约定，但业主应及时书面告知乙方。物业使用人不按约定支付物业服务费用的，由业主承担连带责任。

第十九条 业主于每个支付费用周期起始日起 15 日内支付物业服务费。逾期未支付的，应当承担违约责任。

乙方可以以通知书、电子邮件、手机短信等形式催告业主在合理期限内支付物业服务费。

第二十条 乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，至少每年在物业服务区域显著位置公示物业服务资金收支情况，并接受审计监督。

对物业服务费用收支情况有异议的，甲乙双方同意采取以下第一种方式解决：

1. 有管辖权的人民法院起诉；
2. 行政仲裁。

第五章 物业的经营与管理

第二十一条 本物业服务区域停车服务费按备案价标准执行。2025 年 12 月前暂不计收停车费，之后按照《澄迈县车辆停放实施细则收费管理办法》中的第 3 类标准支付，具体支付标准如下：

- （1）机动车露天车位：在正式签订物业委托管理合同时确定；

(2) 机动车室内车位：在正式签订物业委托管理合同时确定；

(3) 非机动车集中停放：在正式签订物业委托管理合同时确定；

(4) 机动车辆停放，按次计费不分白昼，连续停车每 8 小时为一次。

(5) 非机动车辆停放，按次计费不分白昼，连续停放每超过 24 小时加收一次。

临时停放 30 分钟之内的车辆，执行公务的军队、武警、公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆，残疾人车辆（仅限小区地面无障碍车位停放的由残疾人驾驶的车辆）临时进入物业服务区域停放的，不得收取费用。

第二十二条 固定车辆车位长期停放的，乙方应与车位使用人签订书面的停车服务管理协议，明确双方在车位使用及停车服务管理等方面的权利义务。

第二十三条 乙方接受专业经营单位委托代收代缴费用的，应当按专业经营单位收费标准收费，不得加价收费：

(一) 水费：居民： 3.05 元/吨 商业： 4.36 元/吨

(二) 电费：居民： 0.63 元/度 商业： 0.98 元/度

(三) 燃气费： 2.6 元/立方

(四) 供暖费：

(五) 其他： 公摊： 0.3 元/平方

收费标准遇有调整的，按照调整后的标准执行。乙方不得向业主收取手续费等额外费用，政府单位要求的代收手续费等除外。

第二十四条 建设单位、物业服务人等利用业主共有部分、共用设施设备进行经营的，产生的收入扣除经营合理成本后，属于业主共有应独立建账核算收支，单位和个人不得擅自挪用和侵占。业主可以对共有部分收益进行审计。

第六章 物业的承接查验

第二十五条 甲方在按本合同约定交付乙方开展承接查验前，应当向物业所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡（镇）人民政府发出书面报告。

甲乙双方应当在县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，共同对物业服务区域的以下共有部分、共用设施设备进行承接查验：

1. 门窗、天面等建筑质量查验_____；
2. 绿化、路面、公共管道、化粪池等_____；
3. 水电、消防、监控、门禁系统。_____。

甲乙双方可以聘请第三方专业机构协助进行承接查验，费用应由甲方承担。

第二十六条 承接查验时如存在共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，乙方应当书面通知甲方，甲方应当及时处理并组织乙方复验，复验仍与竣工验收资料不符的，乙方应当拒绝承接。乙方承接的，承担相应的法律责任。

甲乙双方不得恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中侵害业主利益。

第二十七条 对于本合同签订后承接的物业共有部分、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业服务管理方面承担责任的依据，并承担相应的法律责任。

物业承接查验协议作为本合同的附件，具有同等法律效力。

第二十八条 乙方承接物业时，甲方应在现场查验二十日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，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
2. 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
3. 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
4. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
5. 承接查验所必需的其他资料；
6. _____。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单，并书面承诺补交的具体时限。

第七章 物业的使用与维护

第二十九条 甲方应依据《临时管理规约》配合乙方制定本物业服务区域内物业共有部分、共用设施设备的使用、安全防范、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度，并配合监督乙方实施。

乙方提供物业服务时，甲方、业主应给予必要配合支持。

第三十条 乙方应及时向全体业主通告本物业服务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的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

第三十一条 专业经营单位和个人不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

专业经营单位和个人需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或者物业管理委员会及物业服务人的同意；乙方确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或者物业管理委员会的同意。

专业经营单位和个人应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第三十二条 乙方应与业主签订书面装饰装修管理服务协议，就施工时间、装修垃圾清运与处置等事项进行约定，事先书面告知业主装饰装修中的禁止行为和注意事项，并对房屋装修装饰施工进行监督。

第八章 合同变更与解除

第三十三条 本合同物业服务期限为 3 年，自 2024 年 10 月 10 日起至 2027 年 10 月 9 日止。合同届满前，双方无异议的，本合同自动顺延，但合同期限为不定期。

第三十四条 本合同期限届满前九十日，甲乙双方达成协议可继续履行本合同，但合同期限为不定期；未能达成协议的，甲方应在街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督指导下通过招标方式选聘新的物业服务公司，但合同期限为不定期。

第三十五条 在本合同期限内，业主委员会或物业管理委员会成立，决定续聘物业服务人的，可以与乙方重新签订物业服务合同，依照法定程序决定解聘乙方的或决定选聘新的物业服务人的，应当提前六十日书面通知乙方。

第三十六条 合同履行期限内，经本物业服务区域内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，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的，可以变更本合同或另行签订补充协议。

第三十七条 解除合同给乙方造成损失的，除不可归责于乙方的事由外，甲方应当赔偿乙方全部经济损失。

在新物业服务人进驻前，乙方继续提供物业服务的，业主承担物业服务费的支付义务，原前期物业服务合同继续有效，服务期限为不定期。

业主委员会或物业管理委员会依照法定程序选聘新物业服务人的，甲乙双方应配合业主办理相关移交手续，并协助新物业服务人进场服务。

第三十八条 本合同终止后，乙方应并向甲方移交全部物业服务相关资料和财物，配合新的物业服务人做好交接移交工作，并如实告知物业的使用和管理状况

第九章 安全责任区分

第三十九条 甲方向乙方完整交付物业管理区域的，双方应共同签订物业接管文件。

第四十条 对于甲方已交管的物业管理服务区域，乙方应在物业管理合同义务期限、范围内承担安全管理责任。对于甲方未交付的物业管理区域，由甲方全权负责，发生任何意外事故或纠纷与乙方无关。

第十章 物业服务用房

第四十一条 甲方应于本合同签订之日起七日内向乙方提供具备水、电、通风、采光等基本条件，能够直接投入使用的物业服务用房。

第四十二条 物业服务用房建筑面积为_____平方米，其中位于地面以上的建筑面积不低于物业服务用房建筑面积的百分之五十。甲方应当对物业服务用房配置独立的水、电等计量器具。

第四十三条 物业服务用房属于全体业主共有，并依法办理产权登记。乙方在合同期限内无偿使用，并负责维修、养护，不得擅自进行买卖和抵押，不得擅自改变用途。

本合同终止时，乙方应将物业服务用房交还给业主委员会或物业管理委员会。

第十一章 违约责任

第四十四条 甲方违反未按合同约定变更乙方为本项目备案前期物业服务企业的，甲方应赔偿因此给乙方造成的全部损失，因此产生的任何纠纷与乙方无关。

第四十五条 业主违反本合同约定，未能按时足额支付物业服务费用，经乙方书面催告合理期限内仍未支付的，应自逾期之日起按日万分之二的标准支付违约金。

除前条规定情况外，业主违反本合同约定，致使乙方的服务未能达到本合同约定的服务内容、标准，乙方不承担违约责任，给乙方造成损失的，承担赔偿责任。

第四十六条 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主可以自行修复或委托第三方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方和业主协商承担。业主不得以甲方拒绝或拖延履行保修义务为由拒绝或主张减免乙方物业服务费。

甲乙双方任何一方无正当理由提前解除合同的，应当向对方支付人民币10000元的违约金；给对方造成损失超过违约金的，应当对损失承担赔偿责任。

第四十七条 合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务内容和标准，甲方有权要求乙方在合理期限内整改。经3次整改仍不能满足甲方要求的，甲方有权单独解除合同，并不承担任何法律责任。因乙方过错造成业主损失的，乙方应当承担赔偿责任。

第四十八条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业服务中断的；
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. 因维修养护物业共有部分、共用设施设备已经提前24小时告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停用设施设备造成损失的；
4. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、信息、通讯、有线电视等专业设施设备运行障碍造成损失的，但乙方在接到通知后未及时通知甲方、业主或者物业使用人的除外；

第四十九条 甲乙双方、业主违反本合同约定的义务，造成物业损坏的，应当依法承担责任。

第五十条 本合同在履行中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商、调解不成的，任一方均有权依法向物业所在地人民法院起诉；

第十二章 其他事项

第五十一条 本合同未尽事宜，双方可以另行书面签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，本合同仅为乙方招标前甲乙双方就若乙方中标后明确主要条款的前期合同，在乙方通过招标获取项目物业管理资格后本合同作废，另行签订正式物业服务合同。

第五十二条 本合同附件均为合同有效组成部分，自双方签字盖章之日起生效。本合同一式 三 份，由甲方执 贰 份、乙方执 壹 份。

第五十三条 附件：

甲方（签章）：

法定代表人/授权代表：

乙方（签章）：

法定代表人/授权代表：

2024 年 10 月 10 日

2024 年 10 月 10 日