

物业管理服务合同

物业项目名称：昌江城市建设工程有限公司阳光公寓及

城投办公楼物业管理服务

委托方（甲方）：昌江城市建设工程有限公司

受托方（乙方）：海南艾得森物业服务有限公司

签 订 日 期：2025 年 2 月 10 日



甲方：昌江城市建设投资有限公司

乙方：海南艾得森物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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，就甲方选聘乙方对昌江城市建设投资有限公司阳光公寓及城投办公楼物业管理服务（以下简称“本物业”）提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业的基本情况

第一条 物业基本情况

1. 物业名称：昌江城市建设投资有限公司阳光公寓及城投办公楼物业管理服务；

2. 物业类型：住房、商业、办公楼；

3. 坐落位置：昌江黎族自治县石碌镇；

4. 建筑面积：“阳光公寓”总建筑面积约 31040.73 m²（包含地下室、商铺），其中住宅建筑面积约 16090m²；昌江城投办公楼总建筑面积约 2018.08m²。

5. 物业管理区域：具体以实际交付使用为准。

第二条 合同期限

1. 合同计划工期（服务期限）为：3 年，委托服务期限：计划自 2025 年 2 月 12 日起至 2028 年 2 月 11 日止（最终以甲方通知乙方进场开展物业服务工作之日起计算起始日）。

2. 合同签订之日起 7 天内安排物业管理服务人员进驻昌江城投

办公楼开展物业管理服务，“阳光公寓”的物业管理根据工程进度按甲方的要求进场，以先进场为准计算服务起始日。

3. 物业服务合同期限届满，甲方与新物业服务人订立的物业服务合同生效之前，乙方继续提供服务，服务期限为不定期；甲方与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，物业服务合同终止。若物业服务期限届满前，乙方不同意续聘的，应当在合同期限届满前 90 日内书面通知甲方。

第二章 物业服务内容与质量要求

第一条 物业管理服务事项

1. 乙方在本物业内，提供以下物业管理服务，包括但不限于：

①房屋建筑共用部位的维护和管理服务。

服务内容与要求：根据房屋建筑共用部位的使用情况及使用时间，定期对房屋建筑共用部位进行巡查及日常维护。发现房屋建筑共用部位有损坏的，依照相关规定及标准，在甲方、租户或物业使用人的配合下，组织对损坏部位进行修复，使受损的房屋共用部位基本恢复原状及外观，保持房屋建筑共用部位处于正常使用状态。

②共用设施设备的维护和管理服务。

服务内容与要求：根据共用设施设备的使用及养护要求，定期对共用设施设备进行巡查及日常维护。发现共用设施设备有损坏的，依照相关规定及标准，在甲方、租户或物业使用人的配合下，组织对受损部位进行维修，保持共用设施设备处于正常使用状态。

③公共绿化与园艺小品的养护和管理服务。

服务内容与要求：根据植物的生长特性对花草树木进行施肥、浇水、防病防虫、除草、培土，修枝整理、补栽补种、处理枯枝落叶、清理场地，对受损的园艺小品进行修复。

④公共环境卫生的管理服务。

服务内容与要求：依照相关规定及服务标准，对本物业内的公共道路、公共楼梯等公共场所进行保洁服务，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通，保持本物业公共区域公共环境的整洁。

⑤车辆停放秩序的管理服务。

服务内容与要求：根据本物业的实际情况，巡检、维护本物业公共区域道路交通标识、指引、警示等标志；配合公安部门维持本物业公共区域的交通及车辆停放秩序。

⑥协助公安部门维护公共秩序及公共安全防范管理。

服务内容与要求：根据本物业的实际情况，协助公安部门做好本物业的公共秩序维护、公共安全防范工作。制定安全防范制度，对公共区域设定合理的巡查管理方案，并按照该方案开展巡查服务。发现违法犯罪活动，依法采取措施制止，并及时报告、配合公安部门处置。

⑦装饰装修管理服务。

服务内容与要求：依照相关法律法规规定，制定本物业装饰装修管理规定，告知甲方、租户或物业使用人装饰装修的注意事项，对违法违规建设行为进行制止并向当地政府主管部门报告，配合当地政府主管部门管理本物业的装饰装修活动。

⑧对本物业相关的工程图纸、竣工验收资料等档案资料的管理服务。

服务内容与要求：对本物业相关的工程图纸及竣工验收资料收集齐全、分类清楚，并建立相应档案，完善使用登记制度。

⑨无偿配合甲方办理租户前期交房等相关手续。

⑩其他甲方认为需要由乙方管理服务的事项。

服务内容与要求：以甲方通知为准。

第二条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准。

第三条 乙方应就履行本合同物业服务成立物业服务管理项目部，并将物业服务项目负责人及主要管理人、技术人员报甲方同意。

1. 乙方指定物业服务项目负责人为：郭元民，联系电话：13698996517。

2. 乙方指定的物业服务项目负责人及其他物业服务人员，应具备国家及物业项目所在地法律法规规定的资质条件，且乙方未经甲方同意不得更换项目负责人及其他主要管理、技术人员。

3. 对于不能胜任工作，或失职的物业项目负责人或其他物业服务人员，乙方应按照甲方要求立即更换。

第三章 物业服务相关费用

第一条 签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为乙方的中标价，即人民币贰佰壹拾陆万陆仟叁佰玖拾柒元壹角柒分（¥2166397.17）。其中：中标单价为：保

租房 1.5 元/平方米/月、商业 2.0 元/平方米/月、办公楼 5.99 元/平方米/月、阳光公寓停车位管理服务费 60 元/个/月。签约合同总价为暂定合同金额，物业费由甲方、租户或物业使用人按其拥有物业的建筑面积向乙方缴纳，每月缴纳费用为其拥有物业的建筑面积乘以中标单价得出的金额（在“阳光公寓”物业管理服务未开展时（以甲方书面通知作为开展及结算计费的依据），仅以昌江城投办公楼的建筑面积作为结算物业服务费的依据），后续昌江黎族自治县对此类住宅小区的收费标准如有调整将按最新规定执行。

2. 乙方收取的物业服务费应专款专用，应用于物业服务支出，不得挪作他用。

3. 涉及到乙方接管本物业的前期开办费由乙方自行处理承担，甲方不另行支付。

物业服务费用主要用于以下开支：

（1）乙方工作人员的工资、奖金、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）本物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、保养费用；

（3）本物业公共环境清洁卫生费用；

（4）本物业公共绿化养护费用；

（5）本物业公共安全防范及秩序维护费用；

（6）乙方的办公费用、固定资产折旧费和管理费分摊；

（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) 物业管理企业的利润;

(10) 经乙方与业主协商同意后的其他费用;

(11) 其他约定:乙方应就履行本合同义务向保险公司投保责任保险。乙方应承担的保险费及按照合同约定应支付或承担的违约金、赔偿金等费用,不得从上述物业服务支出资金中支出,应由乙方自行支付或承担。

3. 乙方按照上述标准收取物业服务费用,并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务,盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

第二条 乙方应向甲方提交物业管理年度计划和物业服务费的年度预决算,并每月、季度和半年向甲方提交物业服务费用的收支情况。甲方有权单方聘请专业机构对物业服务费年度预决算和物业服务费用的收支情况进行审计。

第三条 乙方所管理的房屋、设备、设施如需大修、更新改造等,由乙方编制计划、费用预算报甲方审批后组织实施。

第四章 物业的经营与管理

第一条 “阳光公寓”物业采取“停车位有偿使用,车辆有偿停放”的管理模式,乙方在进场前要向甲方报送对停车位的管理方案及措施且经甲方同意后方可实施,禁止车辆乱停乱放。乙方无偿提供城投办公楼区域内停车位管理服务。

第二条 乙方应与“阳光公寓”停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。车位的物业服务费由使用人支付，甲方不向乙方另行支付。对于空置停车位，乙方需无偿提供车位管理服务。

第三条 对于临时停车费，参照昌江黎族自治县相关收费标准规定执行。

第四条 公共水电费分摊按照海南省物价局海南省住房和城乡建设厅关于印发《海南省物业管理区域共用水电费分摊办法》收取，相关费用由业主向乙方支付，甲方不另行支付。

第五条 对于租户或物业使用人产生纠纷的解决方式：乙方需制定完善的纠纷处置流程及回访机制，准确收集纠纷租户或物业使用人的纠纷事项，并形成系统化台账，根据甲方要求，向甲方报送更新进展情况。若发生群体性纠纷事件或诉讼，乙方需及时且无偿配合甲方协调解决纠纷。

第六条 未租房源的物业服务费用甲方不另行支付。

第五章 物业的承接验收

第一条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

①房屋主体结构的查验；

②房屋配套设施的查验，包括隔热层、楼道及扶手、路面、建筑小品、照明设施、上下水管道、外墙面、围墙等；

③机电设备的查验，包括配电系统、消防设施等。

第二条 甲乙双方确认且查验的物业共用部位、共用设施设备，如存在需要甲方负责解决的问题，甲方可以解决。

第三条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、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管理方面承担责任的依据。

第四条 乙方承接物业时，甲方应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；

第五条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。属甲方负责保修期内的需要维修项目，按以下步骤返修；

①乙方必须在保修期内就发现的问题提出整改报告或将受理租户或物业使用人反馈的问题，在受理之日起2个工作日内形成书面意见报甲方；

②甲方自收到乙方报告后，应将报修事项签字做出整改意见，由甲方通知相关维保单位在15个工作日内到现场与租户或物业使用人协商并达成返工共识；

③自受理租户或物业使用人报修之日起超出30个工作日后，相关维保单位仍未解决的，经甲、乙双方核实后，由甲方委托乙方外聘其他施工方予以维修，产生的费用经甲、乙双方认可后，由负责该项

目的维保责任方承担。

第六章 乙方的工作职责

第一条 乙方应制定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。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、租户或物业使用人应给予必要配合。

第二条 乙方可采取规劝、制止等必要措施，制止租户、物业使用人出现违反临时公约、物业管理区域内物业管理规章制度及相关法律法规的行为。

第三条 乙方应及时向全体租户或物业使用人通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理租户或物业使用人的投诉，接受甲方、租户或物业使用人的监督。

第四条 因维修物业或者公共利益，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。

第五条 乙方与装饰装修房屋的租户或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，其约定包括但不限于允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用、装修注意事项、违约处理等事项进行约定，并事先告知租户或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第六条 甲方应按照有关法律、法规的规定向乙方提供能够直接

投入使用的物业服务用房。

第七条 物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第八条 本项目的开荒保洁工作由项目施工单位完成，开荒保洁工作完成后，乙方需无条件按现状接收，并提供合同约定之与房屋同等的物业服务，包括但不限于后期的维保、清洁等管理工作。

第七章 专项维修资金

第一条 专项维修资金的缴存按国家和昌江县相关规定执行。

第二条 专项维修资金的管理按国家和昌江县相关规定执行。

第三条 专项维修资金的使用按国家和昌江县相关规定执行。

第四条 专项维修资金的续筹按国家和昌江县相关规定执行。

第五条 物业共用部位的维修、其它设施、设备及管线的更换，大、中型维修、更新改造等费用在保修期内由甲方负责。物业自用部位的维修，保修期内由甲方负责，保修期满后，由物业负责维修至移交之日止。

第八章 违约责任

第一条 乙方不按照合同约定及法律规定履行本合同约定义务或者履行义务不符合约定及法律规定的，甲方有权解除合同，本合同自甲方的解除通知下达之日起解除，并要求乙方承担合同金额 10% 的违约金，自违约行为发生之日起 15 日内支付。

第二条 乙方未按合同约定提供物业服务，或未按合同约定及法律规定履行合同义务，经甲方催告在限定时间内仍未纠正的，甲方有

权解除合同，本合同自甲方的解除通知下达之日起解除，或要求乙方返还全部或者部分物业服务费或物业服务资金，并按照合同金额的15%向甲方支付违约金，自违约行为发生之日起15日内支付，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

第三条 乙方迟延履行合同义务，每逾期1天，乙方应当按合同金额的0.5%向甲方支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权解除合同，且乙方应当按照合同签约价的20%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

第四条 本合同项下的物业服务不得转包或分包，乙方未经甲方同意，擅自将合同项下全部或部分物业服务工作转包或分包的，甲方有权解除合同，本合同自甲方的解除通知下达之日起解除，且乙方应当按照合同签约价的25%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

乙方经甲方同意将本合同项下部分物业专项服务委托有资质的第三方的，乙方应对该第三方的行为向甲方承担责任。若第三方行为给甲方财物或人员造成损失或伤害的，乙方和第三方共同承担连带赔偿责任。

第五条 合同期内，因乙方提供物业服务瑕疵，或管理不善，或乙方人员的工作失误，造成甲方设备、设施毁损的，乙方应无条件更换、维修，并按照合同金额的5%向甲方支付违约金及赔偿甲方所遭受的全部损失。

因乙方履行义务不符合合同约定，或因乙方提供物业服务瑕疵，

或管理不善，造成甲方人员或第三方人身、财产损害的，乙方应承担全部法律责任，若甲方需先行向甲方人员或第三方承担赔偿责任的，甲方承担责任后有权向乙方追索。

第六条 除本合同另有约定外，因乙方原因导致合同解除的，乙方应按照合同签约价的 30%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

第七条 乙方按合同约定应支付的违约金低于给甲方造成的损失，应就差额部分向甲方进行补足，且乙方承担的赔偿金额不以乙方应得的物业服务费或物业服务酬金为限。

第八条 乙方违约除应承担相应违约责任外，甲方就该违约行为所产生的权利主张费用（包括但不限于诉讼费、鉴定费、差旅费、律师费、案件受理费等）亦由乙方承担。

第九条 为维护公众、甲方、租户或物业使用人的合法权益，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，乙方需及时采取紧急避险措施，若因乙方抢险避险不当引发的损失（包括但不限于甲方的损失、乙方的损失），由乙方承担。

第十章 合同变更或解除

第一条 合同签订之后，双方可结合工作需要，对本合同的条款进行补充，并以书面形式签订补充条款，补充条款与本合同具有同等效力。

第二条 发生下列情况之一的，双方可协商变更或解除合同。

1. 由于不可抗力导致合同全部或部分无法履行的。
2. 甲方将本合同项下房屋全部或部分转让的，本合同应相应解除或变更，且甲方不承担责任。
3. 法律法规规定的或合同约定的其他情形。
4. 在合同履行过程中，发生以下情形之一的，甲方有权解除合同：
 - ①乙方严重失职造成甲方的重大损失时；
 - ②乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知 10 日内仍不能采取补救措施及行动时；
 - ③乙方未经甲方同意擅自转让本服务项目部分或全部给第三方时；
 - ④因乙方服务质量问题导致甲方无法实现合同目的时；
 - ⑤由于乙方未能按合同要求履行合同或是由于其他原因，导致物业服务达不到约定目标的。
 - ⑥根据法律法规规定和（或）本合同约定的甲方有权解除合同的的其他情形。

第三条 无论因合同约定、法律规定或乙方原因解除合同的，乙方应按照合同签约价的 30% 向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，合同上述另有约定情形及违约金数额的从其明确约定。

第十一章 其他事项

第一条 不可抗力

1. 本合同中不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观

情况，包括自然灾害、战争、武装冲突、社会动乱、暴乱或按照本条的定义构成不可抗力的其他事件。

2. 任何一方由于不可抗力而影响本合同义务履行时，可根据不可抗力的影响程度和范围延迟或免除履行部分或全部合同义务。但是受不可抗力影响的一方应尽量减小不可抗力引起的延误或其他不利影响，并在不可抗力影响消除后，立即通知对方。任何一方不得因不可抗力造成的延迟而要求调整合同价格。

3. 受到不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后 2 周内，取得有关部门关于发生不可抗力事件的证明文件，并以传真等书面形式提交另一方确认。否则，无权以不可抗力为由要求减轻或免除合同责任。

第二条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

第三条 本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。

第四条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。

第五条 合同生效

本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。签订日期以双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

第六条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 2 种方式处理：

1、向/申请仲裁；

2、向昌江黎族自治县人民法院提起诉讼。

第七条 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，代理公司
备案壹份。

甲方（盖章）

法定代表人或委托代理人：

签章：



乙方（盖章）

法定代表人或委托代理人：

签章：



2025 年 2 月 10 日

附件一：

物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积 (平方米)
高层住宅	1	128	16090.00 m ²
商业用房	/	/	9757.20 m ²
地下室机动车			74 个
地面机动车位			/
合 计			
备 注			

附件二：

物业共用部位明细

物业共用部位包括但不限于：

- 1、房屋承重结构；
- 2、房屋主体结构；
- 3、公共门厅；
- 4、公共走廊；
- 5、公共楼梯间；
- 6、内天井；
- 7、户外墙面；
- 8、屋面；
- 9、水电配备间。

附件三：

物业共用设施设备明细

- 1、楼间、集中绿地 平方米；
- 2、道路（楼间甬路） 平方米；
- 3、砖石铺装： 平方米；
- 4、室外上下水管道： 米；
- 5、化粪池 1 个；
- 6、雨水检查井 / 个；
- 7、雨水口 / 个；
- 8、垃圾中转站 / 个；
- 9、高压水泵、高压水箱 / 个；
- 10、污水泵： / 个
- 11、电梯 8 部；
- 12、物业管理区域的外围护栏及围墙： / 米；
- 13、草坪灯： / 个；
- 14、公共照明设施（路灯）： / 个；
- 15、消防设施： 设施设备齐全；
- 16、监控设施： 设施设备齐全；
- 17、避雷设施： 设施设备齐全；
- 18、电视共用天线： 光纤入户；
- 19、电脑网络线： 光纤入户；
- 20、电讯电话： 光纤入户；

20、空调设备：分体空调；

21、地上机动车停车场：∟个车位；

23、信报箱：∟个；

24、物业管理用房：∟平方米；

（附件 3 以上内容仅供参考，具体以现场实物为准）

附件四：

物业管理服务质量标准

物业管理服务质量标准包括但不限于以下内容：

一、物业共用部位的维修、养护和管理

1. 对建筑共用部位进行日常管理和养护，保障检修记录和保养记录齐全完善；

2. 每日巡查 1 次建筑单元门、楼道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；

3. 对违反规划私搭乱建和擅自改变建筑用途的行为及时劝阻，并报告有关主管部门。

二、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

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（设备台账），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，保障设施设备运行正常；

4. 消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通；

5. 设备房保持整洁、通风、无跑、冒、滴、漏、和鼠害现场；

6. 建筑区域内道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范；

7. 路灯、楼道灯完好率不低于 95%

8. 对存在安全隐患的设施乙方应及时清除，对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。

三、物业共用部位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

1. 公共区域合理设置垃圾桶，每日清运至少 1 次。保持垃圾桶清洁、无异味；
2. 建筑区域内道路、停车场、绿地等每日清洁至少 1 次，楼道清扫至少 1 次，每月清洗 1 次；
3. 共用雨、污水井每月检查至少 3 次，视检查情况及时清掏，化粪池每月检查 2 次，发现异常及时清掏，每半年至少清掏 1 次；
4. 二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求，水池清洗及水质检测每半年至少 1 次；
5. 根据当地实际情况定期进行四害消杀，每季度至少 1 次。

四、公共绿化的养护和管理

1. 草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物；
2. 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；
3. 定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝；
4. 定期喷洒药物，预防病虫害。

五、车辆停放管理

1. 停车场在出入口设立明显的标志；
2. 停车场必须备有消防器材，悬挂在场内各方便取用之处；

六、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1. 出入口 24 小时值勤；

2. 在相关设施设备配套条件满足的情况下，实施 24 小时监控，对重点区域、重点部位每班次至少巡查 1 次；

3. 对进出口的车辆进行引导，使车辆有序出入、停放；

4. 对火灾、卫生等突发事件有应急预案，做到事发及时发现，及时积极根据应急预案采取相应措施，及时报告有关部门，营造良好的居住和办公环境。

七、装饰装修管理服务

为了保护建筑区域内整体环境，维护全体租户或物业使用人的利益，保障租户或物业使用人生活居住、办公质量，确保物业外立面的统一、美观，使物业的保值增值，根据建设部《住宅室内装饰装修管理办法》规定，结合实际情况，制定本办法；

1. 租户或物业使用人装饰时应及时提交房子装修押金 3000 元，作为避免装修施工时造成的违约；

2. 租户或物业使用人装修时应提供房子装修施工图纸一份报备，避免装修时随意拆除主体架构所造成的安全隐患；

3. 租户或物业使用人装修房子过程中，乙方应组织租户或物业使用人及楼下租户或物业使用人做好阳台、卫生间、厨房区域或防水闭水试验记录工作；

4. 装修施工严禁破坏房屋结构，严禁在承重墙上打孔、开门、窗。装修前租户或物业使用人应到物业管理处申请装修许可并登记备案；

5. 租户或物业使用人应书面承诺装修管理责任，并对所聘请的装修公司施工人员的行为负责，并督促其遵守装修管理规定；

6. 上述手续完备后，物业管理中心将对装修户发放“装修进场许可证”标明该装修过程的合法性，同时为施工人员办理出入证；

7. 装修期间，装修公司严禁将装修废物倒入下水道，乙方有提醒和监督的责任，租户、物业使用人或装修公司及施工人员的财物、材料等，须自行妥善保管，如有遗失，责任自负，自行清运，其他的装修行为以室内装饰装修管理服务协议执行；

8. 装修户如需留宿施工人员，须到物业服务处办理留宿证，施工人员不准在小区内衣冠不整、随意游荡、喧哗；

9. 允许装修时间：周一至周五上午 08:00-12:00, 下午 14:30-18:00; 周六至周日及法定节假日无噪音施工(禁止拆打墙、地板、使用电钻等), 若乙方有规定的从其规定(物业管理办法等);

10. 租户、物业使用人或装修施工单位在搬运材料、工具、家具时严格遵守管理处的规定；

11. 装修公司在房屋装修过程中，应关门装修，避免影响其他住户；

12. 装修公司不得擅自移动、安装煤气管道、煤气表、如需变动须由专业公司操作，不能擅自移动室内开关箱、改变进户总线，所有电线改路必须采用护套管，不得直理护套线；

13. 严禁偷电和私接有线电视等行为，不得拆除、封堵厨房间内的共用烟道和卫生间的通风排气管道；

14. 装修完工后，施工单位需清理干净施工现场，到管理处交回出入证，结清各项费用，办理离场手续。

15. 其他。

八、物业档案资料管理

1. 资料或档案的收集与保存;

2. 资料或档案的整理与分类:

①工程技术资料;

②甲方、租户或物业使用人及各办公部门档案;

③装修档案;

④维修资料;

⑤甲方、租户或物业使用人反馈信息;

⑥物业管理人员管理资料。

九、其他服务,包括但不限于:

1. 家电维修、清洁、安装服务;

2. 家政服务;

3. 装修代理服务;

4. 物品寄存;

5. 中介服务;

6. 上门废品回收服务。

中标通知书

海南艾得森物业服务有限公司:

昌江城市建设投资有限公司阳光公寓及城投办公楼物业管理服务(项目编号: HNZY2024-152), 招标范围: 商业物业: 9757.20 m²、保租房物业: 16090.00 m²; 地下车位: 74 个、城投办公楼物业: 2018.08 m², 具体详见招标文件第三部分《采购需求》于 2025 年 01 月 24 日 进行开标、评审, 经招标人确认, 确定贵单位为中标供应商, 中标价格: 2166397.17 元, 下浮率: 0.03%, 服务期: 合同签订生效之日起三年。

请贵单位在收到本通知书后 30 天内, 按照《政府采购法》等有关规定, 与招标人订立书面合同。

特此通知!

招标人: (盖章)



法定代表人: (签字或盖章)



2025 年 1 月 24 日

招标代理机构: (盖章)



法定代表人: (签字或盖章)



2025 年 1 月 24 日

见证单位: (盖章)



2025 年 1 月 24 日