

# 江苏软件园徐庄基地 物业管理服务协议

## 第一章 总则

**第一条** 本协议当事人

委托方：\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

联系电话：

受委托方：江苏国园物业管理服务有限公司（以下简称乙方）

联系电话：

甲方所购房屋销售合同号：

甲方租赁房屋合同号：

根据有关法律、法规、自愿、平等、协商一致的原则，按照甲方与江苏省软件产业股份有限公司（以下简称江苏软件园）签订的购房或租赁协议之规定，甲方委托乙方（江苏国园物业管理服务有限公司）实施物业公共服务，订立本协议。

**第二条** 物业基本情况

物业类型：科技园区

座落位置：南京市玄武区\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_层

建筑面积：                    平方米

## 第二章 委托服务事项

**第三条** 房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、

梁、楼板、屋顶等)

户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

#### **第四条** 房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、车场、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

#### **第五条** 园区公共部位和相关场地的清洁卫生服务

#### **第六条** 园区公共绿化的养护服务

#### **第七条** 园区车辆停放管理服务

#### **第八条** 园区公共秩序、安全防范、消防等事项的协助维护和管理

#### **第九条** 房屋装饰装修管理服务

#### **第十条** 物业档案资料管理

### **第三章 物业管理服务质量**

#### **第十一条** 综合管理服务

- 1、建立物业管理制度的和服务质量管理体系，制定完善的物业管理方案并组织实施；
- 2、并按照协议约定公布物业管理服务项目、内容及物业管理服务费标准；
- 3、服务人员统一着装、佩戴标志、语言规范、文明服务；
- 4、管理人员 80%持有物业管理上岗证书，特种作业员工应 100%持有

政府或专业部门颁发的有效证书上岗；

- 5、广泛运用计算机对业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理；
- 6、建立完善的档案管理制度（包括物业竣工验收资料、设备管理档案、业主资料、日常管理档案等），各种基础资料，台账报表、图册健全，保存完好；
- 7、提供有偿特约服务和代办服务，公示服务项目及收费标准；
- 8、采取入户走访、业主座谈会、电话沟通、问卷调查等形式开展回访工作，回访率 85%以上，并对薄弱环节进行改进。

## **第十二条 安全防护**

- 1、园区实施 24 小时安全值守；
- 2、按照规定线路和时间进行巡逻，并做好巡查纪录。巡查过程中对可疑人员进行询问，发现火警或治安隐患、事故及时报告有关部门；
- 3、园区内公共娱乐实施、水池等部位，设置安全警示标志；
- 4、对出入园区的机动车辆进行引导，行驶有序并停放在指定位置。非机动车辆停放整齐；
- 5、设有中心监控室实施 24 小时安全监控并记录及时；
- 6、管护好公共财物，包括消防器材及窨井盖、雨篦子、小品、花、草、树木等；
- 7、对火灾、水浸等突发事件有应急处理预案；
- 8、定期对服务人员进行消防培训，保证消防通道畅通，消防器材可随时启用。

### 第十三条 环境维护

- 1、园区内公共区域（硬化地面、主次干道）每天清扫 1 次，干净整洁；室外标识、宣传栏、信报箱等每周擦拭 2 次；
- 2、公共区域日常设专人保洁，保持公共区域干净整洁无杂物；
- 3、公共楼道每天清扫保持干净整洁；
- 4、根据园区实际情况合理布设垃圾桶、果皮箱；
- 5、垃圾袋装每天有专人定时收集，垃圾清运日产日清，无垃圾桶、果皮箱满溢现象；
- 6、进行保洁巡查，楼道内无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放等现象；
- 7、建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生；
- 8、花草树木生长良好，无枯死、无树挂，适时修剪、疏密得当，有良好的观赏效果；树形符合自然特征，整形植物保持一定形状；
- 9、草坪生长整齐，按时进行修剪。及时清除杂草，有效控制杂草孳生；无垃圾、烟头、纸屑等；
- 10、根据气候状况和季节，适时组织浇灌、施肥和松土，花草树木长势良好。
- 11、适时组织防冻保暖，预防病虫害。

### 第十四条 公共设施设备维护

- 1、房屋完好率达到 95%以上，楼宇外观美观、整洁，无违反规划乱搭乱建现象；
- 2、房屋装修符合规定，有装修管理服务制度；与业主、装修公司签

- 订装修管理协议，查验装修申请方案及审批记录；
- 3、维护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好；
  - 4、公共设施设备按照项目配套建设管理责任分工运转正常，有设备台账、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录；对设备故障及重大或突发事件有应急方案和现场处理措施、处理记录；
  - 5、实行 24 小时报修值班制度。应急报修半小时内到达现场，预约维修报修按双方约定时间到达现场，回访率 90%以上；
  - 6、公共设施零修及时率达到 98%以上，水电、电梯等设施随报随修，零修合格率达 98%以上；
  - 7、楼道灯、景观灯等公共照明设备完好率 98%以上；
  - 8、针对不同设备定期维护保养，保持设备运行正常并有针对突发事件的应急措施，确保年无故障运行时间达到 95%以上；
  - 9、在接到相关部门停水、停电通知后，按规定时间提前通知用户；
  - 10、物业服务无重大投诉，对物业管理公司的评议，满意率达到 95%以上。

## **第四章 双方的权利和义务**

### **第十五条 甲方的权利与义务**

- 1、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议；
- 2、遵守本物业的物业管理制度和《管理规约》；
- 3、依据本协议约定期限向乙方缴纳物业管理服务费用；

- 4、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》；
- 5、不得占用、损坏本物业的公共部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予补偿；
- 6、转让房屋时，事先通知乙方，告知受让方与乙方签订本协议；
- 7、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《管理规约》等造成的损失、损害承担民事责任；
- 8、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、环境等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

#### **第十六条 乙方的权利义务**

- 1、对房屋公共部位、公共设施设备、绿化、环境卫生、安全、交通等项目进行维护、修缮服务与管理；
- 2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《管理规约》并书面告知甲方；
- 3、建立健全的本物业的物业管理档案资料；
- 4、制止违反本物业的物业管理制度和《管理规约》的行为；
- 5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
- 6、依据本协议向甲方收取物业管理服务费用；
- 7、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知甲方，并与

甲方订立《房屋装饰装修管理协议》;

- 8、不得占用本物业的公共部位、公共设施设备或改变其使用功能;
- 9、向甲方提供房屋自用部位、自用设施设备维修保养等有偿服务。

## 第五章 物业服务相关费用

**第十七条** 本物业管理区域物业服务收费实行包干制。

1、物业服务费用按业主房屋的建筑面积计算，具体标准如下：

(1) 办公用房：自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月  
日止为\_\_\_元/月/m<sup>2</sup>;

自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月  
日止为\_\_\_元/月/m<sup>2</sup>;

(2) 商业用房按园区收费标准的 1.5 倍收取;

2、包干制费用不含下列费用;

- (1)、物业公共部位、共用设施设备大中修、更新、改造费用;
- (2)、电梯、中央空调、通风、消防、监控等特种设备年检维保费;
- (3) 代收代缴的公共能耗费;
- (4) 物业楼宇外墙清洗费;
- (5) 园林绿化、种植、补种费;

3、物业公共区域水、电等能耗费由全体业主按面积分摊;

4、装修管理服务费按建筑面积 3.5 元/m<sup>2</sup>收取;

5、甲方缴纳费用时间：每半年缴纳一次，每次时间缴纳为每半年的  
第一个月前十日内;

- 6、甲方出租物业的，物业管理服务费由甲方缴纳；
- 7、甲方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；
- 8、物业管理服务费用标准的调整，根据政府上调职工劳保医保基数、上调职工最低工资标准、行业管理要求、服务等级的调整，按比例作相应合理调整。

#### **第十八条 其他有偿服务费用**

机动车车位管理服务费用由乙方与机动车位使用者签订租赁协议；甲方若有其他特约要求，可见乙方特约服务指南。

### **第六章 违约责任**

**第十九条** 乙方违反本协议的约定，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

**第二十条** 甲方违反本协议的约定，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

**第二十一条** 乙方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

**第二十二条** 甲方违反协议，不按本协议约定的收费标准和交费时间缴纳相关费用的，乙方有权要求甲方补交逾期之日按应交数额的5%缴纳违约金。

## 第七章 附则

**第二十三条** 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可能预见情况下，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，乙方因采取紧急措施造成甲方不必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

**第二十四条** 在本协议执行期间，如遇到不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

**第二十五条** 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向省、市仲裁委员会申请仲裁，或向项目所在地人民法院起诉。

**第二十六条** 本协议有效期限自           年    月    日起至    年    月    日止。

**第二十七条** 本协议一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

**第二十八条** 本协议自签章之日生效。

**第二十九条** 《江苏软件园徐庄基地管理规约》是维护全体业主的合法权益和共同利益，甲乙双方应共同遵守，甲方完全知悉该内容。

甲方签章：

乙方签章：

代表人：

代表人：

日期：    年    月    日

日期：    年    月    日