



星汇海珠湾

STARRY
HAIZHU BAY

前期物业服务合同



广州越秀物业发展有限公司
GUANGZHOU YUEXIU PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

前期物业管理服务合同

本合同当事人：

甲方： 吴颖晖

乙方： 广州越秀物业发展有限公司

甲方是指：购房人(业主)。

乙方是指：房地产开发单位委托的物业管理企业。

前期物业服务是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业服务合同》生效时止的物业管理服务。

本物业名称： 星汇湾花园

甲方所购房屋基本情况：

类 型： 住宅

座落位置： C1-1212

建筑面积： 91.0626 平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条 物业管理服务内容

一、 综合管理服务

1. 对住宅小区共用部位、共用设施设备进行承接查验；
2. 设立服务接待中心，提供 24 小时热线电话服务；
3. 按规定公布物业服务资金的收支情况；
4. 解答业主的咨询和处理业主投诉，征求业主的意见；
5. 开展社区文化活动。

二、 物业共用部位和共用设施设备维护

1. 房屋共用部位、共用设施的日常管理和维护；
2. 定期检查房屋共用部位的使用状况，组织小型维修；
3. 对共用部位进行巡查和维护；
4. 对住宅装饰装修进行管理；
5. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为进行管理；
6. 消防安全管理；
7. 道路、停车场设施管理；
8. 设备设施安全防范。

三、 公共秩序维护

1. 协助做好物业管理区域内的公共秩序维护工作；
2. 主出入口值勤管理；
3. 对重点区域、重点部位进行巡查；
4. 车辆停放管理。

四、 保洁服务

1. 垃圾收集清运；
2. 公共场地保洁；
3. 公共雨水、污水系统清掏疏通；
4. 二次供水系统清洁；
5. 公共区域消毒和灭虫除害。

五、 绿化养护

1. 绿化养护管理；
2. 园林小品维护管理；
3. 公共水景维护管理。

第二条 物业管理服务质量标准

详见附件《物业管理服务质量标准》。

第三条 物业服务资金

(一) 物业服务资金的收入

1、本物业管理区域物业服务收费采取酬金制。由乙方每月按应收的物业服务资金收入 10%的比例提取酬金。物业服务资金收入包括物业服务管理费与公共收益。公共收益是指物业管理区域内的共用部位、共用设施设备在经营、出租过程中所产生的收益；

2、物业服务管理费按房屋买卖合同中注明的建筑面积（含共用面积分摊），由乙方按住宅 3.38 元/平方米·月（每月每平方米 叁元叁角捌分）、公寓 4.98 元/平方米·月（每月每平方米肆元玖角捌分）的收费标准向甲方或物业使用人收取；除小区物业服务中心办公、生活用水用电外，前述物业服务管理费不包含其它公共水电费（共用部位和共用设施设备的运行、照明、清洁、绿化等水电费），其它公共水电费由全体业主按当月实际用量由业主按照房屋买卖合同中注明的建筑面积占总建筑面积的比例另行分摊；

3、业主应于房屋买卖合同约定的物业交付之日或者交房时间的期满之日起全额支付物业服务管理费；房屋已具备交付条件，业主无正当理由拒绝办理房屋交付手续的，应当自建设单位通知其办理交付手续的期限届满之次日起支付物业服务管理费；

4、业主收楼后尚未入住的物业，业主也应全额交纳物业服务管理费；

5、业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务管理费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当书面告知乙方；

6、业主或物业使用人应缴纳的物业服务管理费应以 1 个自然月为缴纳周期，并于每月 5 日前向乙方交纳当月物业服务资金，在下月首日以及以后交纳的视为逾期交纳，每逾期一日，业主或物业使用人应按欠费总额的万分之四支付违约金；

7、甲方转让物业时，须缴清转让之前需缴纳的物业服务资金等所有相关费用。

（二）物业服务资金的支出

1、乙方每年不少于一次以小区公告栏公示等方式公布物业服务资金的收支情况；

2、物业服务资金的支出构成：

物业服务资金支出由物业服务成本支出与乙方的酬金构成：

（1）物业服务成本支出包括：

①乙方管理人员工资、社会保险、住房公积金、福利费、津贴以及工资附加费；

②公共秩序维护费用；

③公共地方清洁卫生、除“四害”费用；

④园林绿化养护费用；

⑤共用设施、设备的维护保养及日常小修费用；

⑥物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

⑦喜庆节日的装饰布置费用；

⑧服务中心办公、行政费用以及管理公司的间接管理成本；

⑨公共水电费用（另分摊公共水电费的除外）；

⑩乙方固定资产折旧费；

⑪法定税费；

⑫其他必要费用。

(2) 乙方的酬金。

为防止误解，在此甲乙双方明确物业管理服务酬金不包括本条第(1)点中所列的全部内容。

3、物业服务资金支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务资金年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务资金支出年度结算后不足部分，由全体业主按专有部分面积占建筑物总面积的比例分摊并在下年度一月份收取物业服务管理费的同时补足；合同到期时物业服务资金发生不足的，采用由全体业主按建筑面积多少分摊一次性收取的方式补足；

4、乙方可以根据实际物价水平对物业服务管理费收费标准进行调整，具体调整范围及确定的程序，可以由双方协商或参照相关政策法规文件进行；最终标准以乙方与业主委员会签订《物业服务合同》，或按规定经超过物业面积及业主人数 50%以上的投票权数同意后执行；

5、物业服务资金的支出不包括房屋共用部位、共用设施设备大修、中修、更新、改造的费用。

(三) 其他

1、公共使用的专项设备运行的能源消耗按照政府相关部门规定执行；

2、乙方所提供的物业服务协议约定以外的增值服务，按照明码标价的原则，由乙方按照双方约定收取相应的费用。

3、乙方代收的公共事业供应使用费（包括但不限于供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等费用）及其它费用，费用价格按当地公共事业供应使用部门价格调整而调整。合同期内，乙方代收的公共事业供应使用费（包括但不限于供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等费用）及其它费用由甲方或物业使用人应在每月第5日前按每月交纳给乙方，业主或物业使用人未能依约按时支付乙方代收的公共事业供应使用费（包括但不限于供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等费用）及其它费用，每逾期一日，应按欠费总额万分之四的标准向乙方支付违约金。

第四条 其他有偿服务费用

1、业主或物业使用人使用本物业内的会所（含商业性服务）娱乐设施以及商务服务等公共设施，应缴纳相关费用；

2、乙方对本物业配套的地下停车场实施专业化管理，已购买车位的业主需缴纳的车辆物业服务费按双方签订的《车位物业服务合同》执行。

第五条 专项维修资金的管理与使用

1、根据国家、省、市专项维修资金相关法律法规规定，本物业建立共用设施设备保修期满后大修、中修、更新、改造的维修资金；

2、专项维修资金的使用由乙方提出使用计划，按法定表决程序经当地物业管理行政主管部门审核或业主大会审议通过后划拨；

3、专项维修资金不足使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按甲方占有的房屋建筑面积比例续筹；

4、甲方转让房屋所有权时，结余专项维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六条 双方的权利和义务

1、甲方的权利义务

(1) 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

(2) 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；

(3) 遵守本物业的物业管理规章制度、《临时管理规约》、《住户手册》及有关物业管理规章制度，配合物业管理公司做好物业的各项管理工作；

(4) 依据本合同向乙方缴纳物业服务资金；

(5) 装饰装修房屋时，遵守国家相关法规和《装饰装修手册》；

(6) 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；如造成损失的，应予以赔偿；

(7) 转让房屋时，在生效后五个工作日内通知乙方，告知受让方与乙方签订本合同和相关文件；

(8) 甲方如将其房屋以某种方式给他人使用，则应约定物业使用人必须遵守物业管理制度、《临时管理规约》、《住户手册》，甲方对其房屋的承租人或物业使用人和访客等违反本小区物业管理制度造成的损失、损害承担连带民事责任；出租物业时，应通知乙方及登记备案，向乙方递交物业产权证和租赁合同复印件作为备案材料，告知承租方遵守本合同，并承担连带责任；

(9) 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、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

(10) 负责居住或租用物业及设施、设备的消防安全责任；

(11) 如因甲方或物业使用人在物业管理区域内致他人损害的，应承担相应的法律责任，如甲方或物业使用人所受损害为他人所致，则应直接要求致害人承担相应责任。

2、乙方的权利义务

(1) 对房屋共用部位、共用设施设备、公共绿化景观、环境卫生、公共秩序、交通等项目进行维护、服务与管理，并达到相应服务质量标准；

(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规章制度、《住户手册》及《装饰装修手册》并书面告知甲方；

(3) 建立健全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规章制度、《临时管理规约》、《住户手册》及《装饰装修手册》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) 依据本合同向甲方收取物业服务资金；

(7) 编制物业管理服务及财务年度计划；

(8) 每年向全体业主公布物业服务资金收支账目；

(9) 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；

(10) 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

(11) 向甲方提供其专有部分房屋及设施设备的维修、养护等有偿服务；

(12) 负责所管理共用物业设施、设备的消防安全责任；

(13) 甲方委托乙方对小区共用部位、共用设施设备进行经营管理, 并且代管代收小区共用部位、共用设施设备的经营收入, 该部分经营收入用于补充专项维修基金。

第七条 协议期限

本合同期限自双方签字之日起生效, 至业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时自动终止。

第八条 其它约定事项

1. 乙方根据本合同及星汇湾花园《临时管理规约》实施物业管理服务。《临时管理规约》与本合同内容不一致的, 以本合同为准;
2. 甲方的家庭财产与人身安全的保险由甲方自行办理。

第九条 违约责任

1、乙方违反协议约定, 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;

2、甲方违反协议约定, 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;

3、乙方违反协议约定, 擅自提高收费标准或乱收费的, 甲方有权要求乙方清退多收的费用。

第十条 紧急避险与不可抗力的约定

为维护公众、业主、使用人的切身利益, 在不可预见情况下, 包括但不限于发生下列突发事件: 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必然的财产损失的, 双方按有关法律规定处理。

第十一条 在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十二条 本合同之附件均为协议有效组成部分。本合同附件、协议内空格部分填写的文字、印刷文字具有同等效力；本合同中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十三条 甲乙双方均可对协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，由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，可向乙方所在地人民法院起诉。

第十五条 与本合同有关的任何通知(包括但不限于书面、短信、电话等形式的任一种通知)均应送达至本合同记载的甲乙双方的联系地址，该地址同时也作为双方约定的裁判机关的相关司法文书的送达地址(包括但不限于诉讼、仲裁、执行阶段)。上述方式任一种方式的送达均为合法有效完整的送达。任何一方上述信息发生变更的，必须书面通知对方。如因各方提供的地址不正确或者变更地址后未及时通知导致文件被退回的，文件被退回之日视为送达之日，由此产生的法律后果，由责任方自行承担。

甲方送达地址：

收件人：

联系方式： 电子邮箱：

乙方送达地址：广州市体育西横街 111 号

收件人：

联系方式：020-85293288 电子邮箱：

第十六条 本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力，自双方签字之日起生效。

甲方签章：



签约代表：

2020 年 7 月 13 日

乙方签章：



签约代表：

2020 年 7 月 13 日

附件一：物业管理服务质量标准

(一) 综合管理服务

- 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务协议，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、管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。
- 6、24小时受理报修服务，按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。
- 7、按有关规定和协议约定公布物业服务资金的收支情况。
- 8、按协议约定规范使用住房专项维修资金。
- 9、经常与业主沟通，及时解答业主的咨询和解决业主投诉。
- 10、实行承诺服务，服务中心每日不少于 8 小时的业务接待，24 小时服务热线；提供便捷、高效的管理服务。
- 11、树立品牌项目的外在形象，统一物业内的各类标识标牌、环境装饰，营造规范、专业的管理形象。
- 12、每年春节、中秋对小区进行节日装饰。
- 13、每年进行不少于 1 次的住户意见征询与需求调查，并根据住户的合理化建议进行整改。
- 14、开展形式多样的社区活动。

15、结合小区业主实际需要提供多种个性化服务。

(二) 物业共用部位和共用设施设备维护

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，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、定期巡查小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主临时管理规约要求，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。至少一次巡查装修施工现场，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、各组团、栋、单元(门)、户有明显标志。

7、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)。

8、建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检修等记录齐全。

9、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。

10、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。

11、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。

12、对照明设备按规定时间定时开关，定期巡查，及时更换。

13、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方案。

14、接到相关部门停水、停电通知后，应向业主做好通知工作。

(三) 公共秩序维护

1、小区 24 小时值勤。

2、对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次。

3、车辆停放有序。

4、对消防、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。

(四) 保洁服务

1、小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每日清运。

2、小区公共部位清洁每天不少于 1 次；电梯厅、楼道清洁保养每天至少 1 次；共用部位玻璃每季清洁 1 次；路灯、楼道灯每半年清洁 1 次。

- 3、区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每月检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。
- 4、灭四害消杀工作每季不少于 1 次。
- 5、二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。

(五)绿化养护管理

- 1、由专业人员进行绿化养护管理。
- 2、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。
- 3、定期清除绿地杂草、杂物。
- 4、做好花草、树木病虫害防治工作。



广州越秀物业发展有限公司
GUANGZHOU YUEXIU PROPERTY DEVELOPMENT CO.,LTD.

地址：广州市天河区体育东路体育西横街111号

邮编：510620

电话：(8620) 85293288

传真：(8620) 87582867