

兴业县庞声垌保障性、朱砂岭保障性住房
小区

物业服务合同

招标人（甲方）兴业县房产管理中心

供应商（乙方）兴业汇聚物业服务有限公司

签订合同地点：兴业县房产管理中心

签订合同时间：2025 年 月 日



第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：兴业县房产管理中心

受托方（以下简称乙方）：兴业汇聚物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对兴业县公（廉）租住房（朱砂岭小区、庞声垌小区）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。让使用人创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和社区环境，做好兴业县公（廉）租住房（朱砂岭小区、庞声垌小区）入住后期管理工作，维护好小区的社会秩序和稳定，确保国家财产和租户的权益不受侵害，让低收入群体不仅“有房住”，而且还能“住得好”，使保障住房真正发挥有效的保障作用。

第二条 物业基本状况

物业名称：1、兴业县朱砂岭保障性住房小区、

2、兴业县庞声垌保障性住房小区

物业类型：住宅楼

座落位置：兴业县石南镇朱砂岭、庞声垌

建筑面积：朱砂岭小区面积：10200m²；

庞声垌小区面积：13550m²。

项目背景：实行分区建设、分区独立管理，

服务方式：政府补贴性、租户承担。

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方及相关物业使用人，甲方及相关物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 双方的权利和义务

第四条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业服务方案，检查、监督乙方物业服务工作的实施及制度的执行情况；
2. 由甲方负责通知租户统一的交房时间，乙方派人与甲方、租户三方同时进行验收交接工作。
3. 房屋建筑共用部位的日常维修、养护、更新费用由甲方负责。如：楼盖、屋盖、外墙面、承重墙体、楼梯间、扶手栏、走廊通道、门厅、门窗等。
4. 公用共用设施设备如：配电器、发电机、电梯 3 台（1 幢 2 台、2 幢 1 台）、监控、消防控制器 1 台、增压水泵、蓄水箱消毒费、停车棚、建筑物防雷设施，公共照明、智能门禁系统、智能充电桩、化粪池、上下水管道、落水管、共用雨、污水管道、化粪池疏通、清掏等项目进行养护、维修费、更新费用（不包括安装在室内或无法进行日常维护的共用设施设备）。政府部门要求增设的设施设备、及公共绿地、公共区间植物栽种等相关费用由甲方负责。
5. 按照约定的物业管理费标准向乙方交纳相关物业费用及其他甲方应支付的费用；甲方每个季度的第一个月的 15 号前汇入上个季度的物业补贴费到乙方帐户。
6. 协助乙方做好物业服务工作和向相关物业使用人告知与其

相关义务。协助房地产开发企事业、其他部门或单位的原因而产生的物业管理遗留问题。协助乙方对违反管理法规政策及租户（物业使用人）公约的行为进行处理；包括责令停止违章行为。要求赔偿经济损失及支付违约金，对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人催缴催改措施。

7. 提供物业管理所必须的其他资料
8. 甲方应自合同生效之日起 10 个工作日内一次性向乙方提供的物业管理用房，位于庞声垌小区 2 幢 101、102、103 室，朱砂岭小区的 9 幢 D 单元 104 室。供乙方在管理期间内无偿使用。
9. 无偿提供的物业用房所应缴纳的房产税、城镇土地使用税由乙方负责。

第五条 乙方权利义务

1、对甲方及相关物业使用人违反物业管理相关规定的行为，根据情节轻重采取规劝、警告、制止、举报相应法律手段等措施；

2、负责编制房屋及其附属建筑物、设施设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后维修方案，在维护和管理期间发现有故障和安全隐患，需要维修、保养或更换、更新的，及时向甲方提出维修建议，如乙方在向甲方请求阶段或甲方不愿意维修和更换更新期间，该服务的项目因此而引发生的任何安全事故，乙方不承担任何责任，但确属乙方责任的除外。

3、建立、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，并负责

及时记载有关变更情况；

4、不得擅自占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

5、接受甲方和物业管理主管等部门的监督，不断完善物业服务质量；

6、如乙方未被续聘，本合同期满之日起十日内必须向甲方移交本物业的全部档案资料。物业管理费结算至合同期满之日止。

7、负责做好物业管理费和租金和电梯维护费的缴费工作。

第三章 委托服务事项

第六条 房屋建筑本体共用部位的维护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第七条 共用设施、设备的维护和管理。包括：共用的上下水设施和管道、配电设备、落水管、烟囱、共用照明、二次加压水泵（庞声垌 2 台）及蓄水箱（庞声垌 1 个水箱、朱砂岭 13 个水箱）、楼内消防设施设备、电梯 3 台及电梯安全监控（1 幢 2 台、2 幢 1 台）、建筑物防雷设施（不包括安装在室内或无法进行日常维护的共用设施设备）。

第八条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维护和管理，包括道路、室外上下水管道、泵房、化粪池、沟渠、水池、停车场、物业用房。

第九条 公共绿地、花木、的日常维护和管理。

第十条 公共环境日常保洁，包括公共场所、房屋共用部

- (5)物业服务区域绿化维护费用;
- (6)物业服务区域秩序维护费用;
- (7)办公费用;
- (8)物业服务企业固定资产折旧费;
- (9)法定税收;
- (10)物业服务企业的利润;
- (11)经租户同意的其他费用;

(12)乙方按照上述标准收取物业管理费用,并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务,盈余或亏损由乙方享有或承担。

第十七条 甲方及租户应于建设单位交房之日起交纳物业管理费用。物业管理费用按半年交纳,租户或物业使用人应在物业使用的下半年第一个月的前15日交纳下半年的物业管理费用。

第十八条 乙方根据约定对车位公共部位以及公共设施提供日常维护服务,不承担车辆保管、保险及车内物品的保管责任。

第十九条 上述收费标准按政府相关管理部门指导价格制定,如政府指导价有调整,本合同约定的价格自动调整,甲、乙双方不再另行约定。

第六章 物业的经营与管理

第二十条 停车场收费内容:另文约定。乙方应与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和义务。

第二十一条 小区规划区以内的公共场所、公共设施相关广告收入归物业企业所有。

第七章 委托服务期限

第二十二条 委托服务期限叁年：自 2025 年 7 月 16 日起至 2028 年 7 月 15 日止

第八章 物业的承接验收

第二十三条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，如查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题，甲方应承担解决问题并维修的责任。

第二十四条 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的依据。

第二十五条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工验收资料；

1、设施设备安装、使用和维护保养等技术资料；

2、物业质量保修文件和物业说明文件；

第二十六条 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。

第九章 物业的使用与维护

第二十七条 乙方应配合甲方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的方面的规章制度。乙方根据规章制度管理服务时，甲方、租户应给予必要配合。

第二十八条 乙方应及时向全体租户通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理租户的投诉，接受甲方、租户的监督。

第二十九条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应告知相关租户和乙方；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。

第三十条 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，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置；废弃物的清运费用等事项进行约定，并事先告知租户装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第三十一条 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

第十章 违约责任

第三十二条 甲方违反本合同的相关约定，使乙方未完成约定服务目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。

第三十三条 乙方违反本合同的相关约定，未能达到约

定的服务目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到合同约定。

第三十四条 因房屋建筑质量（包含隐蔽工程部分）、设备设施质量或安装技术等原因，致使物业达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方按有关规定做好善后处理工作，乙方不承担责任；因乙方过错发生意外事故的，由乙方承担责任并负责善后处理工作。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十五条 双方在此特别明确，因为下列事由所导致的损害，乙方不承担赔偿责任：

1、因不可抗力因素、台风、雷击、暴风雨导致物业设备损坏、物业服务中断或甲方财产损失的。

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、因甲方及相关物业使用人或第三者之故意或过失所致，或甲方及相关物业使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所致的一切相关损害。

4、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方及相关物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

5、因安装在室内的，或无法进行日常维护的共用设施设备在使用过程中造成损失的。

6、因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

7、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、盗窃等事由造成的损害，乙方已履行职责但仍发生的。

第十一章 附 则

第三十六条 为维护甲方及相关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，甲方及相关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。

第三十七条 甲乙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，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十八条 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租户所有的财物及时完整地移交给甲方。

第三十九条 本合同自双方签字、盖章之日起生效，一式肆份，甲、乙双方各执一份、物业备案一份。

第四十条 本合同期满，本合同自然终止。双方如愿续订合同，应在本合同期满 90 日前向对方提出书面意见。

第四十一条 甲乙双方保证在讨论、签订、执行本合同过程中所获得的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、，财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料 and 文件

的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容，但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

第十二章 甲乙双方签字

甲方（盖章）：兴业县房产管理中心	乙方（盖章）：兴业汇聚物业服务有限公司
单位地址：兴业县石南镇南街2号	单位地址：兴业县石南镇思贤路140号
法定代表人：田志军	法定代表人：庞献雯
委托代理人：	委托代理人：
电话：[REDACTED]	电 话：[REDACTED]
电子邮箱：	电子邮箱：[REDACTED]
开户银行：	开户银行：[REDACTED]
账号：	账号：[REDACTED]
邮政编码：[REDACTED]	邮政编码：[REDACTED]
日期：	日期：

