

保税中心长富金茂大厦办公场地物业管理合同（RC-010）

甲方：深圳市福田区机关事务局

乙方：深圳市花样年国际物业服务有限公司长富分公司

本物业名称：深圳长富金茂大厦（以下简称“物业”或“本物业”）

物业类型：☐ 写字楼 ☒ 商业

座落位置：广东省深圳市福田区保税区市花路五号

长富金茂大厦 1 号楼 44F 单元/房

建筑面积：共 2336.35 平方米。

为了规范物业服务行为，保障前期物业服务活动当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就本物业的前期物业服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

- 1、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》；
- 2、同意乙方依据本协议约定向其提供物业管理服务及开展增值专项收费服务；
- 3、依据本协议向乙方交纳物业服务费及增值专项服务费用；
- 4、装饰装修房屋前与乙方签订《装修管理服务协议》，并遵守《装修管理服务协议》的约定；
- 5、转让或出租房屋时，事先通知乙方。
- 6、做好室内消防安全防范工作，对室内用电、用气安全负责；
- 7、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、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；
- 8、不得违反国家法律、法规和政策规定以及本物业的物业管理制度，或者未经政府有关主管部门批准和许可，利用甲方物业从事特种行业经营。

二、乙方的权利义务

- 1、依照国家相关规定对本物业共用部位、共用设施设备、绿化等项目进行维护、保养、修缮与管理，对环境卫生、协助治安防范和秩序维护、车辆停放服务等项目进行服务；
- 2、经甲方同意后，结合本物业的实际情况，制定本物业的物业管理制度、修订《临时管理规约》，并书面告知甲方；
- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料，物业维修、更新费用的帐务管理；
- 4、对业主或甲方物业使用人违反《临时管理规约》的行为，有权采取劝阻、制止、在大厦公示、要求赔偿经济损失、诉讼等方式进行处理；
- 5、以乙方名义或聘请第三方专业公司向甲方或甲方物业使用人提供本协议约定的物业管理服务和专项收费服务，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服务费及获得专项服务收益（如有）；
- 7、入伙前将装饰装修房屋的注意事项和禁止行为书面告知甲方，并与甲方订立《装修管理服务协议》；
- 8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作；
- 9、在本协议终止时，及时与业主大会或业主委员会选聘的物业服务企业办理交接手续，移交有关物业管理的档案资料等。

第二条 物业管理服务内容

一、物业共用部位、共用设施设备的维护和管理

二、环境卫生的维护和管理

- 1、公共环境卫生，包括公共场所、物业共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运；
- 2、公用绿地、花木、建筑小品等的养护管理。

三、协助安全防范、维护公共秩序

1、内容

- 1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；
- 2) 秩序维护岗位实行 24 小时值班与巡逻制度，对外来人员进行登记、询问；

3) 对大件物品搬运进行登记、检查。

2、责任

1) 严格秩序维护人员队伍，做到作风严谨、工作规范；

2) 不承担甲方或甲方物业使用人的人身与财产保管、保险责任。

四、交通秩序维护与车辆停放服务

1、内容

1) 机动车、非机动车停放有序；

2) 定期维护停车场各项设施。

2、责任

1) 负责车辆的有序停放；

2) 确保停车场设施正常运行；

3) 乙方仅提供车位使用，不承担车辆保管责任。

五、公共秩序的维护和管理，包括对甲方和甲方物业使用人违反本物业的服务制度和《临时管理规约》的行为，根据情节轻重采取报告、规劝、制止等措施。

第三条 物业管理服务质量

一、房屋外观

1、房屋整体外观统一、完好、整洁；

2、玻璃幕墙清洁、明亮。

二、共用部位、共用设施设备的维护和管理

1、共用部位、共用设施设备完好、运行正常；

2、维修良好，管理规范；

3、特殊工种人员持证上岗，遵守操作规程。

三、环境卫生

1、整体环境及环卫设施保持清洁，垃圾日产日清；

2、定期杀虫灭鼠。

四、绿化

- 1、花草树木长势良好，修剪整齐、美观；
- 2、无大面积黄土裸露。

五、交通秩序与车辆停放

- 1、车辆停放、行驶有序；
- 2、主要干道和消防通道交通顺畅。

六、消防

- 1、消防设施设备齐全，完好无损，可随时启用；
- 2、订有突发火灾的应急预案，设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通；
- 3、发生火警及时通报，并协助消防部门救助。

第四条 物业服务费（不包括物业共用部位、共用设施大中修、更新、改造的费用及增值专项服务费用）

本物业管理区域物业服务费的收费方式采用包干制。

一、甲方或甲方物业使用人应于每月 15 日前向乙方交纳当月物业服务费，如甲方或甲方物业使用人在应交纳物业服务费的当月底仍未交纳的，每逾期一日须按欠费总额的万分之五计算违约金支付至乙方。

二、物业服务费收费标准为：

写字楼：按建筑面积为 16 元/月/平方米；

商业：按建筑面积为 20 元/月/平方米；

空调维护费：2.4 元/月/平方米；

本体维修基金：0.25 元/月/平方米

三、甲方已于 2020 年 6 月 4 日取得到长富金茂大厦 1 号楼 44 楼（共 2336.35 平方米）的授权，甲方需在签订物业管理合同后支付 2020 年 9 月 1 日-2021 年 8 月 31 日（44 楼）的物业管理费、空调维护费及本体维修基金等相关物业管理费。每月缴纳金额：43572.93 元。水、电及空调费按

每月实际产生数据计算另外收取。

四、空置房屋的物业服务费按有关物业法律法规的规定执行；法律法规没有规定的，甲方或甲方物业使用人应足额交纳物业服务费。

五、甲方出租物业的，物业服务费可按房屋租赁合同约定由甲方物业使用人（承租人）交纳，但甲方须承担催缴责任和支付物业服务费的连带责任。

六、甲方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费、增值专项服务费、专项维修资金、停车服务费用、水电气等费用。

七、乙方收款账户：收款单位名称：深圳市花样年国际物业服务有限公司长富分公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳红宝支行

开户账号：4000024819200273766

第五条 其他有偿服务的收费标准

一、其他有偿服务参见乙方公示的服务费用收费标准或从由甲乙双方另行约定；

二、增值专项收费服务：

乙方向甲方提供增值专项收费服务的，按双方约定的收费标准收费。

第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费、燃（煤气）费、有线电视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），收费标准按政府规定执行。甲方应按照有关部门规定及时支付水费、电费、燃（煤）气费、有线电视费等费用。

甲方或甲方物业使用人应于每月 15 日前向乙方交纳上述当期（上一月度）费用，每逾期一日须按欠费总额的万分之五的违约金支付至乙方。

第七条 物业专项维修资金的管理与使用

一、参照《物业管理条例》规定，本物业建立物业共用部位、共用设施设备壹年保修期满后的专项维修资金，收取标准为按建筑面积人民币 0.25 元/月/平方米。

二、物业专项维修资金的使用应履行有关物业法律法规规定的程序和手续。

三、专项维修资金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核后，按甲方占有房屋建筑面积比例续筹。

第八条 保险

一、甲方同意物业共用部位、共用设施设备的保险在保修期满后由乙方代为办理，保险费用由全体业主按所购买房屋的建筑面积比例分摊。

二、甲方的财产、人身安全、车辆等的保险由甲方自行办理并自行承担费用。

第九条 增值专项收费服务

为了丰富、便利与改善社区生活内容与环境，甲方同意，乙方可以利用自有业务平台、在本协议第二条所约定的物业服务内容之外自行或委托第三方向社区业主提供各种增值专项收费服务，这些服务包括：日常商品代理与信息服务、团购代理与信息服务、装修与家庭垃圾清运、家政服务、旅游代理与信息服务、家电维修信息服务、保险与理财代理与信息服务、网络与信息化改造、社区环境改造、智能化改造、新能源使用与节能改造、广告与社区推广服务等，该等增值服务将根据具体服务内容依法确定交费主体以及交费形式；如果增值专项收费服务在开展过程中，利用了本物业共用部位、共用设施设备的，乙方应对本物业共用部位、共用设施设备的使用支付合理费用（该等费用属于全体业主所有并主要用于补充专项维修资金或根据业主大会决定使用）；在扣除前述合理费用后，乙方开展增值专项收费服务的收益归乙方所有（且独立于本协议第四条约定的乙方所收取的物业服务费）。

第十条 违约责任

一、乙方违反本协议，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；

二、甲方或甲方物业使用人违反本协议，致使乙方未达到管理服务质量约定目标或给他人造成损失的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正造成乙方或给他人造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

三、乙方违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方退还多收、乱收的费用，退还多收、乱收的费用相对应的利息并支付违约金；

四、甲方或甲方物业使用人违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，乙方有权要求甲方补交并从逾期之日起每天按拖欠金额的万分之五支付违约金，直至甲方或甲方物业使用人交纳全部费用之日止，并可采取对甲方进行公示和停止相应服务的措施。

第十一条 为维护公众、甲方、甲方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，乙方因采取紧急措施造成甲方相应财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十二条 在本协议执行期间，如遇到不可抗力，致使本协议无法履行的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十四条 本协议在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向物业管理行政主管部门申请调解，调解不成的，任何一方均可向本物业所在地人民法院提起诉讼，由人民法院裁决。

第十五条 本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第十六条 本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（如为公司的情况下）及本人签字（如为自然人的情况下）之日起生效至业主委员会代表全体业主与其另行聘请的物业管理企业签订的物业服务合同生效之日终止。

甲方签章：

代表人：

年 月 日 2020.8.20

乙方签章：

代表人：

年 月 日 2020.8.20

1000

1000

长富金茂大厦物业服务收费公示

收费单位名称：深圳市花样年国际物业服务有限公司长富分公司
服务中心负责人：陈朝亮

价格举报电话：12358
服务中心热线：0755-83831816

服务中心负责人：陈朝亮

服务中心热线：0755-26666666

序号	收费项目	服务内容	收费标准		收费依据
1	物业服务费	物业管理单位受产权人委托对房屋建筑及其设备设施、绿化、卫生、道路、治安和环境等项目展开日常维护修缮整治服务	写字楼	平方米16元/月	政府指导价
			商业	每平方米20元/月	
2	专项维修资金	房屋的本体公用设施养护和维修及重大维修改造工程项目	每平方米0.25元/月		政府指导价
3	电费	代收	1.18元/度		粤价(2011)275号
4	水费	代收	3.77元/立方米		深发改(2017)901号
5	污水处理费 (按用水量90%)	代收	1.2元/立方米		深府(2006)92号
6	垃圾处理费 (按用水量90%)	代收	0.27元/立方米		深价管字(2006)75号
7	中央空调费	按客户空调使用的流量计费	工作时间：1.18元/KW·H		依据中央空调的运行成本测算
8			非工作时间：3元/KW·H		
9	中央空调维护费	保证中央空调正常运转的维护保养等	2.4元/平方米		
10	水牌制作	在大堂和楼层水牌上放置公司名	500元/公司名		市场调节价
11	信箱	信箱使用权，公司搬离则自动放弃	200元/个		市场调节价
12	智能卡	工本费和押金	长期使用	30元/张（不退还）	市场调节价
			临时使用	50元/张（可退还）	
13	车位使用费	月租	600元/月		政府指导价
		时租	15分钟起计费，首一小时10元，往后每小时加5元		

说明：1、本标价牌所列项目由业主、租户自愿选择，收费标准在服务前告知；
2、本标价牌由双方协商服务内容和价格，上表未列内容参照维修工时费及市场价格进行服务。

深圳市花样年国际物业服务有限公司长富分公司
二〇一六年一月

