



建筑面积 新领秀·东方明珠二期 39587 平方米;蓝欣家园 80413 平方米

## 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1. 物业共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体隔阂基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、备机房)的维修、养护和管理；

2. 物业共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、消防设施设备等)的运行、维修、养护和管理；

3. 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；

4. 物业管理区域公共绿化的养护和管理；

5. 乙方应当按照约定履行消防安全职责，认真落实消防有关规定。积极做好公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理，不包括人身、财产保险保管责任。

6. 提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知，并与房屋承租人订立《房屋装饰装修管理协议》；

7. 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1. 本物业规划红线内属物业管理范围内公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、客井盖、绿化、室外泵房、路灯、自行车棚、停车场)的维修、养护和管理;

2. 本物业规划红线内的配套服务设施的维修、养护和管理;

第四条 乙方提供的物业管理服务应达到《平顶山市住宅物业服务等级标准》规定的住宅管理标准,其中:新领秀,东方明珠二期为物业服务等级二级标准;蓝欣家园为物业服务等级三级标准。

第五条 房屋承租人可委托乙方对其物业的专有部分提供维修保养等服务,服务内容和费用由双方另行商定;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

第六条 乙方人员配置

项目经理 1 名;主管 1 名、财务 1 名、保安队长 1 名、保安班长 1 名;保洁员 11 名、保安员 6 名、消防监控值班工 3 名;综合维修工 2 名、绿化工 1 名。

### 第三章 服务费用

第七条 本物业管理区域物业服务收费;

1. 本合同的管理服务费用按以下标准执行:

“东方明珠(二期)”按平发改房价[2015]264号规定的住宅物业管理服务质量多层二星级收费标准,物业费0.24/平方米·月。合同期内未出租的房屋甲方不需缴纳0.24/平方米·月物业费。

“蓝欣家园”按平发改房价[2015]264号规定的住宅物业管理

服务质量多层三星级收费标准，物业费 0.35/平方米·月。合同期内未出租的房屋甲方不需缴纳 0.35/平方米·月 物业费。财政资金采购编号为(平采招标-2026-14)，合计固定财政资金金额 304775.22 元/年。服务费调整:按照相关法律、法规进行调整。

2. 乙方按照房屋承租人承租面积收取物业服务费。物业服务费由甲方监管。

3. 乙方根据甲方百分制考核结果提取物业服务费。(详见附件)

4. 小区地上停车位属于甲方所有，由乙方进行管理，甲方和房屋承租人有优先使用权。车辆停放服务费标准:停车费包月，每月 60 元;临时车辆 4 小时以内免费，超过 4 小时的收费标准不能超过市场价。

5. 物业服务费用主要用于以下开支:

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用(但不包含房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造费用);

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域秩序维护费用;

(5)办公费用;

(6)物业管理企业固定资产折旧;

(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;

乙方按照上述标准收取物业服务费用。考虑到东方明珠公租房小区和蓝欣家园公租房小区物业管理费标准过低实际,根据有关文件规定并结合乙方实际按照二星和三星级服务标准配置并服务管理,甲方补贴乙方东方明珠公租房小区 0.215/平方米·月物业费,蓝欣家园公租房小区 0.21/平方米·月物业费,财政资金采购编号为(平采招标-2026-14),固定财政资金金额 304775.22 元/年。物业补贴分两次支付:第一次合同签订满六个月后支付合同金额的 50%即 152387.61 元(根据甲方百分制考核结果),第二次合同期满前一个月支付剩余的 50%即 152387.61 元(根据甲方百分制考核结果)。物业补贴含合同期内未出租的房屋物业费用。

6.乙方对物业产权人、房屋承租人的房屋自用部位、自用设备的维修养护及其他特约服务采取成本核算方式,按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

7.房屋建筑(本体)的共用部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造 由乙方提出方案,经甲乙双方议定后实施。

8.物业费由东方明珠和蓝欣家园公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同的住房保障家庭缴纳。

#### **第四章 物业的使用与维护**

第八条 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，甲方和房屋承租人应给予必要配合。

第九条 乙方可采取规劝、制止、及时报告有关部门依法处理等必要措施，制止房屋承租人违反本临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十条 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理房屋承租人的投诉，接受甲方和房屋承租人的监督

第十一条 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。

房屋承租人如违反与甲方签订的房屋租赁合同中关于装饰装修的约定，乙方应承担恢复原状所需金额 50%.

第十二条 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。

## **第五章 违约责任**

第十三条 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，甲方有权要求

乙方限期整改，并有权单方终止合同。

第十四条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担全部责任，并负责善后处理(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)。

第十五条 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
2. 因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和房屋承程人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 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。

## **第六章 蓝欣家园车棚约定**

第十六条 为做好小区居民电动车、摩托车的保管工作，甲方向乙方提供位于蓝欣家园公租房小区17号楼北部(砖泥结构，面积800平米，内有一间30平米值守室)车棚一个，其产权归甲方所有，乙方在管理期间只有使用权，无转让权。乙方在合同签订时，应交给甲方5000元作为保证金(合同期满，经甲方验收合格后退还乙方)。甲方有权对乙方的车棚管理情况进行监督，对存车用户反应的合理投诉，可责令乙方及时改正，如拒不改正，第一次扣除保证金的20%，第二次30%，第三次50%。保证金全部扣除后，甲方可单方终止合同。

第十七条 乙方应对小区内电动车乱停乱放、私拉电源充电

情况进行制止，同时严格执行车辆出入发牌制度。

第十八条 乙方应安装 15 台充电设备，保证满足同时 150 辆电动车充电，保证监控覆盖无死角、消防器材配置符合消防部门要求。以上设备及其它满足车棚需要的投入均由乙方投资安装，合同到期后完整无偿交付甲方。

第十九条 乙方可向存车人收取电动车、摩托车看管及电动车充电费，看管费和电动车充电费用参照周边地段最低标准收取，并且不得高于物价局定价，期间乙方不得擅自提高收费标准。合同期间，如发生车辆被盗情况，由乙方即使处理并承担相应赔偿。车棚内产生的水费、电费、暖气费由乙方承担。

第二十条 乙方管理期内对车棚范围内的消防安全责任和人身及财产安全责任全权负责，发生问题与甲方无关，乙方要及时按法律规定妥善处理

第二十一条 本合同到期，车棚的管理时限随之终止。

## **第七章 其他事项**

第二十二条 本合同期限自 2026 年 3 月 3 日起至 2027 年 3 月 2 日止。

第二十三条 甲方在合同生效后按照《物业管理条例》规定向乙方分别提供东方明珠物业管理用房 130 平方米和蓝欣家园物业管理用房 140 平方米，由乙方无偿使用。

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业主所有的财物及时完整地移交给甲方代管。

第二十四条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。百分制考核相关规定与本合同具有同等法律效力。

第二十五条 本合同在履行期间如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，按下列第二种方式解决：

- (一) 提交平顶山仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第二十六条 本合同及其补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十七条 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方总部贰份，具有同等法律效力。

甲方(签章)  
法定代表人  
或委托代理



乙方(签章)  
法定代表人  
或委托代理



账户名称：平顶山市嘉禾物业管理有限公司

银行账号：410408010160001301

开户行：中原银行平顶山建东支行

签订时间：2026年3月2日

签订地点:平顶山市住房保障中心