

物业服务协议



甲方： 广州青创汇物业管理有限公司

法定代表人： 陈少泉

地址： 广州市番禺区小谷围街大学城外环西路318号

电话： 020-39333310

乙方： _____

身份证/护照号码/统一社会信用代码： _____

法定代表人： _____

地址： _____

电话： _____

为切实履行《物业服务协议》，根据物业管理法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方与物业出租方广州领科商业服务有限公司（以下简称：“出租方”）签订《广州大学城·青创汇物业租赁合同》（以下简称“租赁合同”）时，甲乙双方同步就物业管理服务事宜订立本协议。其中，甲方为履行《物业服务协议》的物业服务企业，乙方为本项目承租方或物业使用人。

第一条 基本情况

1.1 本项目物业名称：广州大学城·青创汇

1.2 物业类型：☐商业 ☐办公

1.3 物业坐落位置及面积：_____，
建筑面积_____平方米（建筑面积包含公共区域的分摊，公共区域包括公共卫生间、公共通道、电梯厅、入口大堂门厅、公共连廊等）；

1.4 甲方提供的物业公共服务事项内容包括以下约定：

- (1) 建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护；
- (2) 公共区域环境卫生的维护；
- (3) 公共区域的秩序维护；
- (4) 装饰装修管理服务；
- (5) 有偿的车辆停放管理；
- (6) 有偿室内清洁服务；
- (7) 有偿工程维修服务；
- (8) 有偿商务服务。

在物业管理区域内，除上述（1）至（4）项进入物业管理成本的公共服务外，甲方还有可能提供由乙方与甲方自行协商收费服务内容和收费标准的其他专项服务，例如：接受乙方的

专项委托，提供乙方独立需要的个性化有偿服务。

1.5 本协议有效期自____年____月____日至____年____月____日止（以实际交付日为起始日，具体以场地移交单为准），并随乙方与出租方签订的《租赁合同》期限变更或终止。

1.6 本协议项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本协议约定的通讯地址或电子邮箱。一方当事人变更通讯地址、电子邮箱的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力，如果一方当事人变更了联系信息未及时通知对方，责任由变更者承担。

其中如采用纸质文件送达的，若一方拒绝签收时，送达方通过快递或在乙方承租使用本项目物业处张贴拍照的方式予以送达后即产生送达效力。

双方指定联系人、通讯地址、电子邮箱信息如下：

	甲方联系信息	乙方联系信息
授权联系人 联系电话	青创汇商管部 020-39333380/020-39333382	
邮编、通讯 地址	广州市番禺区小谷围 街大学城外环西路318 号青创汇物管中心	
电子邮箱	qingchuanghuiwy@163	

	. com	
--	-------	--

第二条 甲方权利与义务

2.1 甲方有权根据有关法律、法规及本协议约定，制订各项物业管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项物业管理服务活动。甲方根据确定的物业规章制度进行管理服务时，乙方和其他物业使用人应予配合。

2.2 根据有关法律、法规的规定和本协议的约定，向乙方或出租方收取物业服务费等费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费等费用的问题。

2.3 为提高服务质量，甲方有权选聘专营公司承担清洁、保安、虫控等物业专项服务。

2.4 甲方不承担对乙方及其他物业使用人的人身、财产的保管保险义务（另有专门合同约定除外），甲方不承担非甲方工作过失而造成乙方的人身安全、财产的损失、保管及其它相关事项为之带来损失的一切责任。

2.5 甲方为物业车位的管理运营方，甲方提供的车位管理服务属于有偿服务，按市场化标准收费。该服务只限于车位的管理服务，不承担车辆保管责任。

2.6 甲方责任范围内的管理服务项目：

（1）公共场地及设施设备的管理和维护。

（2）绿化园林设计、日常维护等服务，以美化营商环境。

（3）公共场地卫生及垃圾清理（但不含装修垃圾、餐厨垃圾和其他特殊垃圾的清运）。

(4) 消杀管理。

a) 对本项目公共区域安排定期消杀。

b) 乙方需与甲方消杀周期保持一致，务求做到全面消杀的效果。

c) 消杀工作由甲方统一安排实施。

(5) 公共秩序的管理，包括但不限于对超线经营、乱张贴、私自散发传单、乱停乱放等行为的处理。

(6) 消防及安防宣传和管理。

2.7 协助有关部门制止违法、违规行为时，甲方有权采取合法、合理的必要措施，制止乙方或其他物业使用人违反本物业管理区域内管理规章制度的行为。

2.8 法律、法规规定的其他权利义务。

第三条 乙方权利与义务

3.1 监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出合理建议和意见，支持和配合甲方对物业进行正常的管理工作。

3.2 乙方有权对其租赁范围建筑物专有部分行使权力，但不得危及建筑物的安全，不得损害其他使用人的合法权益。

乙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须遵守本物业管理区域内的管理规章制度。

3.3 有权自行聘请具备相应资质的第三方对租赁范围建筑物专有部分的各种管道、电线、水箱、涉及连接中央系统的设施及其他设施进行合理修缮（乙方的修缮行为不得造成中央

系统任何损害），但法律法规规定必须由专业部门或机构施工的除外。乙方修缮物业前须提前书面告知出租方及甲方，并根据《装修管理手册》规定提交材料至甲方，经甲方书面审核同意后方可施工。甲方的审核仅用作备案，不免除乙方就修缮产生的安全管理、消防安全、工程质量保证等义务。

3.4 乙方应遵守物业管理法规政策、本协议及物业公司相关管理规定（包括但不限于装修管理手册、商户管理手册等），对乙方的违反行为，甲方有权予以制止并要求整改。

3.5 根据本协议约定时间和收费标准向甲方缴纳物业服务费，以及甲方代缴的水费、电费、能源费、维修费等费用。

3.6 乙方应按照安全、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、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

3.7 承担使用或租用物业的自有设施、设备的消防安全责任。

3.8 如因乙方在物业管理区域内致他人损害的，应承担相应的法律责任；如乙方所受损害为他人所致，则应直接向致害人要求承担相应的法律责任。

3.9 严格遵守载体的荷载限值规定（首层限值为3.5KN/平方米，二层以上区域限值为3.0KN/平方米），严禁超负荷对物业楼面或结构造成损害。如因乙方的行为对物业或第三人造成损害，乙方应当承担全部赔偿责任；如因此给甲方造成损失，亦应向甲方承担全部赔偿责任，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的经济损失及维权所产生的律师费、诉讼费、诉讼财产保

全费、财产保全担保费、公证费等维权费用。

3.10 鉴于项目原设计为一般办公用途，载体内A、B、C、D各区电力设计安装容量分别为1600千伏安（包括公用设备所需用电负荷在内），乙方应严格按照相关法律法规及设计规范确保用电安全。如因乙方超负荷使用对物业或第三人造成损害，乙方应当承担全部赔偿责任；如因此给甲方造成损失，亦应向甲方承担全部赔偿责任，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的经济损失及维权所产生的律师费、诉讼费、诉讼财产保全费、财产保全担保费、公证费等维权费用。

第四条 收费标准

4.1 物业服务费标准：乙方需在每月第五日前预先向甲方缴纳当月物业服务费（遇节假日则提前）；物业服务费收费面积以乙方与物业出租方签订的协议中承租的建筑面积计算，承租面积为：_____平方米，乙方承租的物业类型为_____（产业类/商业类）区域，在本协议有效期内物业服务费依据下列收费标准收取：

	区域	物业服务费价格	每月物业服务费金额
物业服务费	产业类	2024年7月1日至2030年7月31日：13元/月/m²	
	商业类	2024-2026年：18元/月/m²	
		2027-2030年：20元/月/m²	

租赁期内，如因租户提出需对现行物业服务方案进行优化提升致使物业成本上升的，按相关法律法规进行调价征询并公

示后，物业服务费按新方案施行。

物业服务费不包括房屋专有部分所有设施的维护，房屋共有部分、共有设施设备的大中修、更新、改造、有线电视等费用及楼宇内公共水电分担费用。上述费用由出租方或物业使用人等另行按相关规定及约定缴纳。

4.2 水电费标准：乙方以独立装表度数、吨数计算，由乙方按政府用电、用水收费标准于每月收费通知单规定的期限内向甲方缴纳相应费用。

4.3 燃气标准：乙方按政府相关收费标准向相关部门缴费。

4.4 中央空调使用费：各租户统一使用物业的中央空调，并承担相应费用，不得擅自加装空调。中央空调使用费的计量按照如下第（ ）种方案执行：

（1）已安装冷量计量表，按照实际读数计算；

（2）未安装冷量计量表，按照11.88元/平方米/月收取供冷费用；

（3）未安装冷量计量表，按照面积分摊计算方式（附件2）；

（4）未安装冷量计量表前，按照面积分摊计算方式，安装冷量计量表后，按照实际读数计算（附件2）。

由乙方按照甲方或甲方指定的能源公司提供的供冷收费标准于每月收费通知单规定的期限内向甲方缴纳相应费用。

4.5 能耗（包括水、电、燃气、供冷等）公摊及损耗费用按实际分摊情况由乙方承担。

4.6 其它由甲方负责代收代缴的费用，具体费用见收费通

知单明细。通知单将发出至乙方电子邮箱或指定联系人微信，乙方缴纳费用后应将回执通过本协议指定的电子邮箱发至甲方。

4.7 甲方在收到上述相关费用后15个工作日内，由甲方根据本协议约定的乙方开票信息向乙方开具等额发票。

乙方如需变更开票信息的，应及时通过书面方式（需加盖企业公章）通知甲方。甲方收到乙方书面通知后，按新的开票信息向乙方开具发票。如乙方变更开票信息未及时通知甲方导致开票有误的，责任由乙方承担。

甲方收款信息、乙方开票信息如下：

	甲方收款信息	乙方开票信息
单位名称	广州青创汇物业管理 有限公司	
统一社会信用 代码	91440101MA9XW6N6X9	
单位地址	广州市番禺区小谷围 街大学城外环西路 318号	
联系电话	020-39333380	
开户银行	广州农村商业银行股 份有限公司番禺支行	
银行账号	01031529000002591	

4.8 乙方应当按照甲方通知的时间交纳其他费用，包括但

不限于有偿服务费、水电费（含公摊）、杂项收费或其他费用；如有异议，应当在收到通知后三天内书面提出，逾期视为无异议。

4.9 乙方对其承租的物业及配套设施负有妥善使用的责任，承租的物业及配套设施损毁的，乙方应承担维修责任。在乙方不及时维修的情况下，甲方可主动维修或聘请第三方维修，所有维修的费用由乙方承担。

4.10 甲方接受委托为乙方专有部分提供维修养护、特约服务，收费项目与收费标准由甲方确定并予以公示，一经公示，视为乙方已知悉相关内容。

4.11 在签订本协议后10个工作日内，乙方应向甲方缴纳履约保证金和首月物业服务费。常规保证金为首个缴费年的3个月物业服务费标准，对于用电、用水、燃气和供冷等能耗大的租户，根据能耗情况对其缴纳的保证金进行调整。即以乙方前3个月能耗费用最高的月份作为计量基数，该基数的3倍与已缴的常规保证金的差额，由乙方补足后作为最终的履约保证金。乙方缴纳履约保证金为：_____元，首月物业服务费为：_____元。协议期满，乙方在履行完本协议所有义务并结清有关费用，经甲方确认后10个工作日内将保证金无息退回给乙方。

4.12 履约保证金作为乙方依照双方约定履行协议义务的保证，如乙方未按照约定履行导致产生费用或拖欠费用的（包括但不限于违约责任约定的各种情形），甲方有权在告知乙方的前提下直接在保证金中扣除相关费用。乙方应在履约保证金金额未达到4.11条约定标准的三日内及时补足履约保证金。

第五条 违约责任及协议的解除

5.1 乙方违反本协议，不按时支付物业服务费、电费、水费、燃气费、供冷费的，甲方有权向乙方发出书面通知要求乙方立即缴付欠款及违约金，违约金从逾期之日起按欠费金额每日0.5‰的标准收取。如乙方拖欠物业服务费、电费、水费、燃气费、供冷费等超过十五天仍未缴足欠款的或乙方存在其他违约行为，甲方有权通过法律途径追讨乙方欠缴的费用。

5.2 乙方违反本协议(包括但不限于未向甲方备案擅自进行违规装修，未履行维修责任、致使物业结构或者设备损坏等情况)，甲方有权要求乙方限期整改；乙方未按时整改或未按要求整改的，甲方有权自行或聘请第三人复原或维修、改造等，由此产生的费用由乙方承担；乙方不予支付的，甲方有权直接在履约保证金中扣除。

5.3 若乙方车辆不按规定地点停放，损坏绿地或地面的按实际损失赔偿；经两次劝阻教育不听从管理的，甲方有权报有关交通管理部门将违章车辆拖走，由此而产生费用由乙方承担。

5.4 因供电部门供电线路维修或故障，及乙方自有设备设施原因导致停电断电，或乙方用电超出其租赁区域用电负荷限值（载体内A、B、C、D各区电力设计安装容量为1600千伏安，包含日常运行及消防用电负荷在内）而造成乙方经济或其他损失的，甲方不承担任何责任。对甲方或第三方造成损失的，由乙方承担。

5.5 因乙方违约行为(包括但不限于上述各种情形)给甲方造成损失的，乙方应承担相应的法律责任及赔偿责任，乙方

的赔偿范围包括但不限于甲方由此向第三方支付罚款、赔偿以及为维权产生的诉讼费、保全费、担保费、律师费、差旅费、公证费等。

5.6 双方约定因为下列事由所导致之损害或导致甲方不能履行本协议约定义务的，甲方均不承担违约责任：

A. 雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非甲方能够控制的其它事由（包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害）；

B. 本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因甲方故意或违反本协议约定义务而直接导致的情况不在此限；

C. 甲方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害、乙方专有及专用部分的任何受损。因甲方故意或违反本协议义务而直接导致的情况不在此限；

D. 因乙方或其他第三者故意或过失，或违反本协议、管理规约及其它物业管理规定、未经甲方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害；

E. 甲方曾向乙方建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施、维修更换建议等，而乙方未采纳所致之损害（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）；

F. 因乙方迟延交纳物业服务费用至甲方收到欠付费用期间产生之任何损害;

G. 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乙方, 暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成的损失; 非因甲方责任出现供水、供电、通讯、其他共用设施设备运行障碍造成的损失;

H. 乙方和物业使用人违反法律法规和管理规约等造成损失的;

I. 除上述各款外, 其它不可归责于甲方之事由者。

5.7 为维护公众、租户、使用人的切身利益, 在不可预见情况下, 如漏电、火灾、水管破裂、煤气泄漏、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件, 乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的, 双方按有关法律规定处理。

5.8 在本协议履行期间, 如遇不可抗力致使本协议无法履行, 双方按有关法律规定处理。

第六条 附则

6.1 本协议解释权归甲方。本协议在执行过程中, 甲方有权依据有关法律法规, 或基于多数租户、物业使用人的意见、建议对本协议进行修改并订立补充协议, 该补充协议自送达至乙方之日起生效, 补充协议与本协议具有同等法律效力。

6.2 本协议附件与本协议具有同等法律效力。

6.3 本协议在履行中如发生争议，双方可以协商或调解解决，不愿协商、调解或者协商、调解无效的，当事人可依法向甲方所在地人民法院起诉。

6.4 本协议一式三份，甲方两份，乙方一份，具有同等法律效力。

6.5 本协议自双方签字盖章之日起生效。

本协议附件：

1. 设备清单
2. 广州大学城·青创汇园区能源计费方式

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：

附件1

设备清单

设备	数量	功率	重量

11

