

合同编号: YJ-XHRF(一)-YX-2024-13

合同编号: 省房物业-西河[2025]002

## 建投·西河瑞府 前期物业服务合同

委托方(简称甲方): 曲靖市云建房地产开发有限公司

受托方(简称乙方): 云南省房物业管理有限公司

签订日期: 2025年 4 月 24 日

# 物业小区前期物业服务合同

甲方：曲靖市云建房地产开发有限公司；

法定代表人：朱恩铭；

住 所 地：云南省曲靖市太和路中段；

乙方：云南省房物业管理有限公司；

法定代表人：杜永文；

住 所 地：云南省昆明市五华区西站 12 号 5 幢综合楼  
601 室；

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、行政法规，甲乙双方遵循自愿、平等、公平和诚信原则，达成一致的基础上，甲乙双方对建投·西河瑞府（一期）（物业名称）提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况：

物业名称建投·西河瑞府（一期）；

物业类型商品房；

坐落位置宣威市振兴街东侧、建设街北侧、规划道路南侧、  
西河主河西侧；

项目总建筑面积约12.78 万平方米。

物业管理区域四至：东至西河路 南至通站路 西至振兴街  
北至向阳街（规划平面图见下图）。



## 第二章 物业服务内容与质量

**第二条** 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

（一）物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件二）：共用附属建筑物构筑物日常管理和维护，具体以经甲、乙双方签章签字认可的交验清单为准。

（二）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；共用附属建筑物构筑物日常管理和维护，包括道路、室外水电管网、智能化设备、化粪池、沟渠、设备管理用房、非机动车库、路灯等，明细以经甲、乙双方盖章签字认可的交验清单为准。

（三）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;

(1) 本物业区域内道路清扫,公共座椅、电梯轿厢等清洁卫生,垃圾桶、果皮箱表面清洁,实行全天清扫保洁,垃圾日产日清,定期进行除“四害”工作;

(2) 每日对保洁服务范围内的区域进行清洁,做到房屋共有部位保持清洁,无废弃物;

(3) 在雨、雪天气及时对小区内道路积水、积雪进行清扫。

(四) 公共绿化的养护和管理: 本物业区域内绿化植物、建筑小品等的养护与管理。定期对植物进行浇水、施肥、整形、修剪、除杂草、松土、防治病点害等工作; 对小区进行环境巡查,保持绿化带内无烟头、纸屑等。

(五) 车辆停放管理: 认真做好小区内车辆管理,对小区内的各类机动车和非机动车辆进出、行驶、停泊实施管理,车辆将按规定的行驶路线行驶,有序停放,禁止乱停乱放,各种车辆应停放在停车场专用停车位上;车辆停放严禁阻塞交通及消防通道。

(六) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理:

1、本物业区域内公共秩序维护、治安安全防范等事项的协助管理,实行24小时门岗、监控室值班和小区巡逻制度。做好本物业范围内的物资、财产安全和人身安全的防范工作,尽可能避免盗窃案件及刑事案件的发生。

2、做好安全防范工作,对小区存在的安全隐患及时处理。若发生安全事故,及时向有关部门报告,采取相应措施,做好救助工作。

(七) 装饰装修管理服务

开展日常巡查,加强房屋安全监管,发现住户违建搭盖、改变房屋用途或擅自拆改房屋的行为应当及时制止,并按规定上报。

(八) 物业档案资料管理: 负责业主相关资料档案的管理和



保密工作。

(九) 配合甲方办理交房验房(流程引导、配合查验房屋内部质量、住房相关资料钥匙核对、准备及移交)等相关工作。

**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:

(一) 由乙方负责本物业地下停车位的租金、临时停车费用的收取及使用,对已出售车位,乙方按照合同约定计收本项服务的物业服务费;

(二) 其他未明确的事项或有偿服务由甲乙双方协商确定。

**第四条** 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准。

**第五条** 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务,服务内容和费用由双方另行商定。

### 第三章 物业服务费用

**第六条** 本物业管理区域物业服务收费选择包干制,物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积(建筑面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积)交纳,具体标准如下:

1、多层住宅: 1.05 元/月·平方米;

2、商业物业: 1.50 元/月·平方米;

3、地下车位物业费: 15 元/月·个。

二次加压费、水池清洗费、垃圾代运费等,以相关政府职能部门备案批准的执行价为准。

物业服务费用主要用于以下开支:

(一) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

- (三) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (四) 物业管理区域绿化养护费用;
- (五) 物业管理区域秩序维护费用;
- (六) 办公费用;
- (七) 物业管理企业固定资产折旧;
- (八) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (九) 法定税费;
- (十) 物业管理企业的利润;
- (十一) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

乙方按照上述标准收取物业服务费用,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。

**第七条** 物业服务费包含以下内容:

已售物业由业主于通知交房之日起交纳物业服务费用。

纳入物业管理的已竣工但尚未出售,或者因甲方原因未能按时交给购房者的物业,不缴纳物业服务费用。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定,业主应及时书面告知乙方。

物业服务费用(物业服务资金)按年(年/季/月)交纳,业主或物业使用人应在12月31日前(每次缴费的具体时间)履行缴纳义务。

**第八条** 物业服务费用实行薪酬制方式计费的,乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算,并每年1次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的,甲乙双方同意采取以下方式解决:

- (一) 向人民法院提起诉讼;



(二) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

#### 第四章 物业的经营与管理

**第九条** 停车场收费分别采取以下方式:

(一) 停车场属于全体业主共有的(规划配建以外新增的车位), 车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/个·月向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/个·月的标准提取停车管理服务费。

(二) 停车场属于甲方所有、委托乙方管理的, 业主和物业使用人有优先使用权, 车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车费(含租赁费和停车管理服务费)。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/个·月的标准提取停车管理服务费。

(三) 停车场车位所有权或使用权由业主购置的, 车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/个·月、车库车位 15 元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

**第十条** 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义务。

**第十一条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场统一委托乙方经营, 经营收入按下列约定分配:

(一) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

(二) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

#### 第五章 物业的承接验收

**第十二条** 乙方承接物业时, 甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验:

物业区域内的档案资料物业服务用房及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域移交给乙方，由甲方（建设单位）、乙方、施工单位和监理单位共同进行逐项查验接收，并由四方签字确认。

**第十三条** 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

若对检查结果存在争议的，应当在检查记录中载明，由移交方负责解决并承担责任。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

整改维修直至达到建设部《接管验收标准》、《物业承接查验办法》等规定的交付使用条件。

**第十四条** 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责任的依据。

**第十五条** 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

**第十六条** 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。

## **第六章 物业的使用与维护**

**第十七条** 业主大会成立前，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、业主和物业使用



人应给予必要配合。

**第十八条** 乙方可采取规劝、发出书面整改通知、上报政府主管部门、起诉等必要措施，制止业主、物业使用人违反小区“业主公约”和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

**第十九条** 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

**第二十条** 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，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

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。

**第二十一条** 乙方与装饰装修房屋的业主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等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的其他禁止行为和注意事项。

**第二十二条** 甲方应于(具体时间双方另行约定)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。

物业管理用房建筑面积 146.22 平方米，其中：办公用房        平方米，位于 9 幢；住宿用房   /   平方米，位于   /  ；       用房   /   平方米，位于   /  。

**第二十三条** 物业管理用房、规划配建的文化活动用房、公共卫生间、设施设备用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，应进行规范管理、确保正常使用功能，不得改变其用途。

**第二十四条** 专项维修资金的缴存、管理、使用、续筹按国

家和省、市专项维修资金管理的有关规定和政策执行。

**第二十五条** 甲方违反本合同第十二条、第十三条、第十四条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

**第二十六条** 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按千分之一的标准向甲方、业主支付违约金。

**第二十七条** 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按千分之一的标准向乙方支付违约金。

**第二十八条** 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

**第二十九条** 甲方违反本合同第十六条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

**第三十条** 以下情况乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业管理服务中断的；

（二）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；

（三）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业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

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



## 第七章 其他事项

**第三十一条** 本小区严禁封闭空中花园露台、公共绿化平台，严禁搭建阳光房，对于私自封闭、加层或改变用途等，乙方应当对上述行为严加管理。

**第三十二条** 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终止，暂定服务期限 24 个月，自合同签订之日起生效。本合同期限内，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，本合同自动终止。

**第三十三条** 本合同期满前 1 月，业主大会尚未成立的，或物业管理委员会未组织业主选聘新的物业服务企业的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应配合物业管理委员会在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

**第三十四条** 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业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或住房和城乡建设行政主管部门代管。

**第三十五条** 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

**第三十六条** 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

**第三十七条** 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第三十八条** 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，以本合同为准。

**第三十九条** 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成的，双方可选择以下第二种方式处理：

(一) 向\_\_\_\_/\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向项目所在地人民法院提起诉讼。

**第四十条** 本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份。

甲方(盖章)：曲靖市云建房地  
产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)：[Signature]

联系人及联系电话：

签订日期：2025年 4 月 24 日

乙方(盖章)：云南省房物业  
管理有限公司

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)：[Signature]

联系人及联系电话：

签订日期：2025年 4 月 24 日



附件 1:

## 廉洁合同

委托人（甲方）：曲靖市云建房地产开发有限公司
受托人（乙方）：云南省房物业管理有限公司
项目名称：建投·西河瑞府（一期）前期物业服务
投资计划批准机关及文号：宣威市发展和改革局 2406-530381-04-01-801942
投资来源：自有资金、银行贷款及其他资金
投标形式：公开 <input checked="" type="checkbox"/> 邀请 <input type="checkbox"/> 其他招标采购方式 <input type="checkbox"/> 未招 标 <input type="checkbox"/>
投标报价：1. 多层住宅：1.05 元/月·平方米；2. 商业物 业：1.5 元/月·平方米；3. 地下车位物业费：15 元 /月·个。 招标控制价：1. 多层住宅：1.1 元/月·平方米；2. 商业物 业：1.55 元/月·平方米；3. 地下车位物业费：16 元/月·个。 中标价：1. 多层住宅：1.05 元/月·平方米；2. 商业物业： 1.5 元/月·平方米；3. 地下车位物业费：15 元/月·个。
合同工期：24 个月
服务地点：宣威
评标形式：综合评分 <input checked="" type="checkbox"/> 量化评分 <input type="checkbox"/> 合理最佳低价 <input type="checkbox"/>
定标形式：当场 <input type="checkbox"/> 隔日 <input checked="" type="checkbox"/>

根据国家建设部、监察部《关于在工程建设中深入开展反对腐败和反对不正当竞争的通知》和中共云南省纪委、监察厅、建设厅《关于在全省建设工作中建立工程承包和工程廉政“双合同”机制的通知》精神，坚决执行《反对不正当竞争法》《建筑法》《招标投标法》等有关法律法规和政策，为了保持廉洁自律的工

作作风，防止各种不正当行为的发生，甲乙双方订立合同如下：

#### 一、甲方廉政管理职责

1. 不得索要或接受乙方提供的礼金、有价证券（卡）和物品；不得在乙方单位报销应由个人支付的各种费用。

2. 不得借本人有家庭婚丧嫁娶、住房装修等动机，索取或接受乙方的礼品、礼金、有价证券或劳务、财务帮助。

3. 不得利用职权安排亲友、子女到乙方单位工作或分包服务工作。

4. 不得接受乙方提供的宴请、高消费娱乐活动及观光旅游活动。

5. 不得为乙方多算工程量、多结服务费，并从中收受回扣，谋取私利。

6. 不得因乙方拒绝本人的不合理要求，而故意刁难乙方。

7. 在合同履行过程中发现乙方单位有不廉政的行为，应及时采取措施，终止其不廉政行为的继续发生，并报告主管领导。

#### 二、乙方廉政管理职责

1. 乙方不得为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

2. 乙方不得邀请和资助甲方工作人员及其家属外出旅游、参观、学习。

3. 乙方不得利用黄、赌、贿等各种手段拉拢腐蚀甲方工作人员。

4. 乙方不得宴请甲方人员或向甲方人员赠送各种礼品、礼券（现金），如有违反规定除批评教育外，情节轻微的，乙方应根据违反规定的人数按每人 200-500 元向甲方支付违约金；后果严重的（任何一方或其员工被追究刑事责任的，或者影响工程质量的，或者有其他严重后果的），乙方应承担本服务合同价款 1.5 %



的违约金，由甲方在乙方服务费中直接扣除，甲方并有权终止本服务合同，由此给甲方单位造成的损失均由乙方单位承担。

5. 乙方在合同履行过程中采用不正当的手段拉拢甲方人员，损害甲方利益，根据具体情节和造成的后果扣除乙方单位在本服务合同总价的 1-5 % 违约金，甲方并有权终止本服务合同，由此给甲方单位造成的损失均由乙方单位承担。

6. 如乙方在合同履行过程中贿赂甲方人员，被纪检监察机关立案查处的，甲方有权取消或终止本服务合同。由此给甲方单位造成的损失均由乙方单位承担，并向甲方单位承担经济赔偿责任。

7. 乙方在合同履行过程中发现甲方人员有不廉政行为，应及时采取措施，积极有效地终止其不廉政行为的连续发生，并及时告知甲方单位主管领导。

### 三、建立监督联动机制

1. 建立双方纪检监察部门或廉洁监督机构沟通渠道，在查处违规违纪行为方面加强信息互通和工作协作；

2. 相互公布举报电话、邮箱、通信地址，由纪检监察部门负责受理群众举报；


3. 甲方纪检监察部门将适时开展明察暗访、专项检查等，及时发现和处理有关问题。

四、此合同自双方签字并经纪检监察部门监证后即生效，并由本单位的纪检监察部门监督执行。

甲方（公章）：曲靖市云建房地  
产开发有限公司



地址：云南省曲靖市太和路中段

法定代表人：  
（或委托代理人）：  
联系电话：


本单位纪检监察部门：  
（公章）  
联系电话：

2025年4月24日

乙方（公章）：云南省房物业管理  
有限公司



地址：云南省昆明市五华区西站  
12号5幢综合楼601室

法定代表人：  
（或委托代理人）：  
联系电话：

本单位廉洁监督机构：  
（公章）  
联系电话：

2025年4月24日



合同审批表



云南省房物业管理有限公司

申请时间

2025-04-18

用钉钉扫码

合同编号	省房物业-西河[2025]002		合同名称	建投·西河瑞府前期物业服务合同	
甲方	曲靖市云建房地产开发有限公司	乙方	云南省房物业管理有限公司	其他方	
承办部门/项目	建投·西河瑞府		经办人	孙彪	
合同类型	服务		合同金额（元）	0.00	
所属部门（项目）	建投·西河瑞府			零元整	
合同主要条款	1. 多层住宅：1.05元/月·平方米；2. 商业物业：1.5元/月·平方米；3. 地下车位物业费：15元 /月·个。				
合同用印情况	物业公司合同章、法人章		份数	一式捌份，甲、乙双方各执肆份	
附件	• 建投·西河瑞府（一期）项目前期物业服务合同-终稿.docx				
经办部门（项目）负责人	孙彪 已同意 2025-04-18 11:16:51				
主控部门	高洪 已同意 2025-04-18 12:32:27				
人力资源部	系统节点 已同意 自动同意 2025-04-18 12:32:27				或无
成本管理员	田键鹏 已同意 2025-04-18 15:53:17				
成本主控部门	田蔓 已同意 2025-04-18 16:14:56				
财务部	侯志宇 已同意 2025-04-18 16:18:55				
财务总监	李蓉 已同意 2025-04-21 15:17:13				
经办部门（项目）、主控部门分管领导	李彬 已同意 2025-04-21 15:17:28 杜永文 已同意 2025-04-21 15:20:18				
人力资源部分管领导	系统节点 已同意 自动同意 2025-04-21 15:20:19				或无
成本合约部分管领导	孙光清 已同意 2025-04-22 02:48:33				
总经理	高雄 已同意 2025-04-22 07:51:53				
执行董事	杜永文 已同意 2025-04-22 08:03:30				

打印时间

2025-04-25 11:25

打印人

肖杰