

合 同 书

项目名称：临海市古楼村村民安置房物业管理项目（望江苑、朱坊涂小区二、日山小区二期）

采购人（甲方）：临海市古城街道古楼村集体经济组织

成交人（乙方）：台州市大唐物业管理有限公司

签订地点：

浙江省 临海市

签订日期：

2026 年 7 月 1 日



临海市古楼村村民安置房物业管理项目（望江苑、朱坊涂小区二、日山小区二期）物业服务合同

本合同当事人

甲方：临海市古城街道古楼村集体经济组织

法定代表人：李跃东

联系地址：临海市古城街道古楼村右营巷 29 号

联系电话：13676655778

乙方：台州市大唐物业管理有限公司

法定代表人：蔡显平

联系地址：浙江省台州市温岭市太平街道虎山路 160 号一单元 101 室

联系电话：18968650555

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、法规的规定，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方聘请乙方为临海市古楼村村民安置房物业管理项目（望江苑、朱坊涂小区二、日山小区二期）（以下简称“物业”、“本物业”或“物业服务区域”）提供物业服务，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：临海市古楼村村民安置房物业管理项目（望江苑、朱坊涂小区二、日山小区二期）

物业类型：多层住宅、商业用房等。

物业坐落位置：临海市古城街道古楼村

总建筑面积：180511.42 平方米。

其中：其中住宅建筑面积约 139926.62 m²；

其中商业建筑面积约 8740.11 m²（包括物业经营用房和办公用房）；

其中停车位约 1407 个。

第二条 乙方应按合同约定提供各项物业服务，甲方和业主应履行本合同约定的义务并承担相应的责任。

第二章 物业服务内容

第三条 乙方为本物业服务区域内的业主提供以下服务：

1. 参与工程过程、协助质量监管、设备选用、设备配置及竣工验收等过程，提出合理性意见和建议。
2. 物业共用部位的维修、养护和管理。
3. 物业共用设施设备、各种配套设施的管理、维护及保养，包括但不限于消防设备等保养及维护。
4. 物业共用部位、公共区域的卫生保洁，垃圾的清理、清运（不含建筑垃圾、装潢垃圾和商业部分土方的运输）。
5. 公共区域的绿化养护。
6. 小区内部及外围红线内（含商业部分）的清洁卫生、园林绿化及建筑景观等环境管理及维护。
7. 开展健康有益的社区文化活动。
8. 按照政府相关部门规定和村民规约约定，引导车辆有序通行、按规定停放，劝阻、制止占道、占位等不文明停放行为。
9. 安全保障义务，负责本小区秩序维护、安全防范等事项的管理。
10. 按照《住宅室内装饰装修管理办法》规定及村民规约、《装饰装修管理协议》约定提供装饰装修管理服务。
11. 物业档案资料管理。
12. 望江苑小区现有的物业服务在 2026 年 6 月 30 日结束，朱坊涂小区二和日山小区二期现有的物业服务在 2026 年 7 月 31 日结束，乙方做好物业交接的准备工作，相关费用包含在合同价内。
13. 法律、法规规定及台州市普通住宅小区物业管理服务三级物业服务标准要求的其他服务内容。

第四条 物业服务内容的质量标准：达到台州市普通住宅小区物业管理服务三级物业服务标准。

第五条 乙方为业主或物业使用人提供专有部位维修养护、房屋托管和租售、到家服务等特约服务，具体服务项目、服务内容及收费标准以公示为准。

第三章 物业服务期限

第六条 本合同期限暂定三年，自合同签订之日次月起计算（投标人中标后及时安排人员装修管理（含垃圾处理等）等各项工作，费用已含入上述报价中，不再另行计取），物业服务合同采用 1+1+1 模式，一年一签（甲方对乙方采取考核制度及服务民意调查，若乙方考核未达到标准，甲方可解除合同并不续签下一年合同）。每年合同签订前乙方须办理好履约保证金（可采用现金或保函）。

第四章 双方权利义务

第七条 甲方的权利和义务

1、共同制定村民（业主）规约和《装修管理公约》，按要求进行公示、说明和协助管理。

2、监督乙方的物业服务质量，并有权提出意见和建议。

3、物业交付前向乙方移交物业办公用房（三个小区总办公室配备在朱坊涂小区内，面积为 263.5 m²），配置空调、卫生设施、服务电话及网络通信，其余由乙方自行负责。业主单位提供的实物归村民委员会属有物业管理单位不得损坏，否则照价赔偿。

4、物业交付前，甲方应与乙方共同完成共用部位、共用设施设备、共用场地及其他配套设施的承接查验并办理移交手续。

5、及时处理乙方在介入阶段提出的问题或建议。

6、法律、法规规定的其他权利、义务。

第八条 乙方的权利和义务

1、在本物业服务区域内设立机构开展日常服务工作。

2、结合本物业实际情况，编制物业服务工作计划。

3、结合本物业实际情况，编制物业共用部位、共用设施设备维修、保养方案。

4、修缮物业共用部位、共用设施设备，应及时提请甲方批准并组织实施。

5、定期开展高空抛物、坠物的宣传教育和安全巡查，制定高空抛物、坠物

应急方案，协助调查高空抛物、坠物责任人。

6、按要求定期公示本物业服务区域内的经营性收益收支账目及相关信息。

7、有权要求施工单位完善和整改承接查验过程中发现的问题。

8、经甲方同意，依法将本物业服务区域内的消防设施维保等专项服务委托给其他专业公司或有资质的第三人。

9、定期检查疏通雨水管天沟排水口、雨污水管入地端排水口。如雨污水管道破损、堵塞引起渗水、返水，应在接到报修后安排人员抢修。

10、组织消防培训，制定本物业服务区域内安全事故应急预案，发生安全事件及突发事件时应及时采取措施。

11、乙方应规范用工，自行承担服务过程中发生的用工纠纷和安全责任。

12、按照村民规约的约定，采取劝阻、制止、以合理方式恢复原状等方式处理业主的违法、违章行为。

13、提示业主在使用物业时的注意事项和禁止事项，履行安全警示义务。

14、建立本物业服务区域内的物业档案（包括物业承接查验有关的文件、资料和记录），妥善保管并及时记载变更事项。

15、在物业服务过程中获得的甲方和业主个人信息应当保密，不得泄露。

16、定期听取甲方和业主的意见和建议，并及时改进服务。

17、在物业服务中心显著位置公示特约服务项目、收费标准和投诉监督电话。

18、根据项目实际情况指定本物业服务区域内的快件临时存放点并予以保管。

19、本合同终止后，乙方应及时移交物业管理用房、共用部位、共用设施设备及物业管理全部档案资料（包括物业承接查验档案），最迟不得超过1个月，否则甲方有权没收全部诚信履约保证金，并要求乙方赔偿损失。

20、开展物业服务和经营活动时不得侵害业主的合法权益，不得牟取不正当利益。

21、未经甲方同意，不得更改人员配置。

22、满足台州市普通住宅小区物业管理服务三级物业服务标准中规定的其他服务内容及要求。

23、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

24、乙方须在物业办公用房内配置热水器、办公电脑、多功能打印机、办公桌椅、文件（档案）柜等办公设施。乙方单位提供的实物服务期满后归甲方属有，物业管理单位不得损坏，否则照价赔偿。

第五章 物业承接查验

第九条 甲乙双方应在物业交付使用前 15 日完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验，内容包括但不限于：移交项目相关图纸资料；现场查验共用部位、共用设施设备；办理符合交付标准的共用设施、设备的交接手续。

对承接查验中发现的问题，应在合理期限内完成整改并与乙方共同组织复验。

第十条 甲方移交给乙方的业主共有房屋、共用设施设备应达到政府有关部门制定的验收标准。

第十一条 物业共用部位、共用设施设备现场检查和验收前，甲方应向乙方移交下列资料，包括但不限于：

（1）建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，规划总平面图，用地红线图，竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，分幢分层平面图和套型图，物业区域内附属配套设施、道路、地下停车库、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（2）物业管理用房交接清单、共用设施设备清单；

（3）设施设备的安装、使用、维护保养技术资料以及各类公共设备等有关维保合同书复印件；

（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（5）物业管理所必需的其他资料。

第六章 物业服务费

第十二条 本物业服务区域内采用单价包干制收费方式，具体收费标准如下：

序号	类 型	数量	单价	收取月	合计（元）
1	三个小区总建筑面积	约 180511.42 m ²	0.7 元	36 个月	4548887.78
三年总价（元）=单价×数量×36 个月					

注：1、超过最高限价作无效标处理。

2、数量面积按实结算。

3、投标人应在报价时综合考虑各种因素，少报、漏报视为投标人的无偿服务，不再另计费用。

4、本物业服务费已包含本项目公共楼道及小区室外照明、绿化用水、共用设施设备（如：公厕、消防等）运行所需的能耗费用及保修期外的设备维修费用。

5、投标人中标后及时安排人员装修管理（含垃圾处理等）等各项工作，费用已含入上述报价中，不再另行计取。

6、本项目物业费已包含常规保洁、保安、绿化维护等所需要的工具（如三轮电瓶自卸式垃圾车、240 升分色垃圾桶等设备及工具、消防器材相关设备）及相应的能耗、折旧费。

7、本项目物业费不包括含人工费（除物业工作人员外）、材料费 1000 元以上小修项目的费用。小修项目（含人工及材料费）预算超过 1000 元的，须事先向村委会报备，得到同意后由物业服务企业或村委会自行负责修缮，超出 1000 元的相应费用由村委会负责支出。

第十三条 乙方的物业服务费已包括乙方履行本合同服务内容所需的成本、法定税费及合理利润。

第十四条 若物业服务区域内有会所及公共可经营区域按照本合同约定商业的收费标准由产权人或经营人自行交纳物业服务费、能耗费及相关费用。如会所及公共可经营区域无偿提供给全体业主使用，则乙方免收无偿使用面积部分的物业服务费，但使用产生的能耗费、维护费等费用据实在经营性收益中列支。

第十五条 本合同期内，物业费单价不作任何调整（包括疫情影响产生的费用，均不另外计取）。

第十六条 物业服务费由乙方向村委会收取。

第十七条 物业服务费按季度支付，在每季度末月月中（15 号左右）支付，

乙方须提供支付申请及相应的支付凭证。每季度支付当年度物业服务费合同价的25%，每年第四季度的物业服务费于次年一月份进行支付，支付至上一年度物业服务费结算价的100%，该费用须扣除相应费用。

第十八条 乙方受公用事业部门委托为业主提供水费、电费、燃气费代收代交服务的，业主应按时交费。

第七章 物业的经营与管理

第十九条 甲方及乙方在物业管理过程中利用物业管理经营用房以及物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益属甲方所有。

第二十条 乙方制定的物业共用部位和共用设施设备、公共车库车位和场地、其他配套设施出租经营方案应经得甲方同意，并在实施前15日在本物业服务区域内公示。

第八章 物业的使用与维护

第二十一条 乙方有权根据合同及村民规约约定，制定车辆通行和停放、公共环境卫生维护、访客登记等规章制度，业主应予遵守配合。

第二十二条 业主违反村民规约、各项规章制度及本合同约定，实施侵占公共绿地、堵塞消防通道、违章搭建、封包阳台、破坏性装修等行为，乙方有权采取劝阻、制止、要求恢复原状、采取合理方式清理和拆除等管理措施，产生的费用由相应业主承担。

第二十三条 乙方应及时处理和回复本物业服务区域内业主的投诉和建议。

第二十四条 因公共利益或物业维修需要，业主确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得乙方同意并在本物业服务区域内公告；乙方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得甲方同意后在本物业服务区域内公告。

临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地，应在约定期限内恢复原状，造成损失的，应予以赔偿。

第二十五条 业主在装饰装修房屋时，应遵守村民规约、《装饰装修管理协议》等，不得实施装修的限制行为和禁止行为。

第二十六条 物业管理用房产权属甲方共有，在本合同期限内由乙方无偿使用。

第九章 物业专项维修资金

第二十七条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹按照相关法律法规执行。

第十章 违约责任

第二十八条 甲乙双方应遵守本合同约定。

第二十九条 甲方违反本合同约定，逾期支付物业服务费的，按拖欠金额每日万分之一的标准支付违约金。

第三十条 乙方人员配置未达到投标承诺的，应按甲方要求在三日内整改，并按每人次 1000 元标准向甲方支付违约金。若乙方未能在三日内整改完成的，甲方有权按本合同第三十五条约定解除合同。

第三十一条 每发生一次业主的有理投诉，乙方应向甲方支付违约金 500 元。

第三十二条 乙方未经甲方同意擅自提高收费标准的或变相提高收费的，应向甲方或业主双倍退还多收取的物业服务费等费用。

第三十三条 因乙方原因造成甲方或业主损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

第三十四条 乙方应承担的违约金、退费、赔偿款等甲方有权在应付乙方的物业服务费中直接扣取。

第三十五条 乙方未依约达到台州市二级物业服务标准或违反本合同其他约定的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改未到位，甲方有权随时解除本合同，并没收诚信履约保证金；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

第三十六条 任何一方违反村民规约或本合同约定，损害物业共用部位、共用设施设备和物业服务区域内的其他配套设施，应承担相应的赔偿责任

第十一章 附 则

第三十七条 按照本合同约定需公示的事项，乙方须在甲方指定的公告栏连续公示至少十五日。

第三十八条 双方在履行合同过程中，以本合同约定的联系地址作为送达地址，若有变更应及时书面通知对方。

第三十九条 招标需求及乙方的投标文件作为本合同组成部分。双方有权就

本合同未尽事项签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第四十条 本合同履行过程中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成，可向本项目所在地人民法院提起诉讼。

第四十一条 本合同项下业主的各项权利义务对本物业服务区域内的物业使用人具有法律约束力。

第四十二条 本合同 1 式 8 份，甲乙双方各执 3 份，招标代理执 2 份，具有同等法律效力。

第四十三条 本合同自甲乙双方盖章之日起生效。

甲方：_____（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：_____

乙方：_____（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：_____

签订日期：2026 年 7 月 / 日