

深圳市罗湖区雍翠豪园

物 业 管 理 委 托 合 同

2008-9

合同目录

第一条	物业基本情况	1
第二条	委托物业管理服务项目	2
第三条	物业管理服务标准和目标	3
第四条	小区财务专用账户设立与用途。	3
第五条	物业管理费收支与管理者佣金	4
（一）	物业管理服务费标准和收取方法	4
（二）	小区日常管理费用使用支付程序	6
（三）	管理者佣金	7
第六条	专项维修基金管理	8
（一）	筹集标准和收取方法	8
（二）	账目设立与使用管理	8
第七条	小区公共收入及其管理	9
第八条	业委会经费的收支管理	10
第九条	甲方的权利和义务	10
第十条	乙方的权利和义务	11
第十一条	违约责任	14
第十二条	合同的终止、续约与交接	14
第十三条	双方争端与解决方式	15
第十四条	其他事项	16
	附件、备忘录列表	17-18

雍翠豪园物业管理委托合同

委托方（以下又称甲方、业委会）：

深圳市罗湖区雍翠豪园业主委员会

受托方（以下又称乙方、物业公司）：

深圳市北方物业管理有限公司

经深圳市罗湖区雍翠豪园业主大会 2007 年 12 月 16 日表决通过，第二轮物业管理以招标方式聘请物业管理公司，落实业委会与物业公司“互相合作、互相约束”的新型物业管理模式，以保障小区房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境。

深圳市北方物业管理有限公司经招投标程序，获甲方委托为雍翠豪园小区提供物业管理服务。

委托期限三年，从 2008 年 9 月 10 日起，至 2011 年 9 月 9 日止。

为保障雍翠豪园物业管理服务正常运行，根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《深圳经济特区物业管理条例》和《雍翠豪园第二轮物业管理模式》，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条 物业基本情况

小区位置：深圳市罗湖区莲塘国威路东。

占地面积： 20117.38 平方米

建筑面积： 35181.54 平方米

住宅面积： 33771.56 平方米

其中 A 座： 7246.9 m²； B 座： 3869.82 m²； C 座： 7444.1 m²； D 座： 7213.18 m²； E 座： 2636.0 m²； F 座： 2680.78 m²； G 座： 2680.78 m²；综合楼： 1409.98 m²。

住宅户数： 442 户（其中业主委员会用房 1 户、管理用房 1 户）

物业类型：业主委员会用房一间；小区物业管理处用房一间；综合楼（含商业和会所用途）一层；其他为住宅。地下停车库三个，车位 98 个；

地面临时停车位约 30 个。

备注：以上数字如有不实，以小区竣工验收报告数字和国土局初始登记或房地产证为准。

第二条 委托物业管理服务项目

1、承担雍翠豪园房屋建筑本体共用部位（包括但不限于：楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）以及小区围墙的维修、养护和管理。

2、承担雍翠豪园房屋建筑本体共用设施设备（包括但不限于：共用的上下水管道、污水管、雨水排放系统，垃圾库、抽风排烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

3、承担雍翠豪园小区内属物业管理范围的市政公用设施（包括但不限于：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场等）的维修、养护和管理。

4、承担雍翠豪园小区内的属配套服务设施的维修、养护和管理。

5、承担雍翠豪园小区公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位等除业户享有专有权的区域外的部分）的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括小区消杀，公共区域（包括红线外边缘）的绿化等。

6、承担雍翠豪园交通、车辆行驶、停泊的指挥管理，设置导引标志、警示标志等。

7、对雍翠豪园实行 24 小时封闭式管理，对雍翠豪园规划红线内范围进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关做好小区保安工作。

8、为雍翠豪园业主提供社区文化娱乐服务。

9、做好雍翠豪园物业各项公用设施、设备的维护保养及物业管理档

案、资料的建立、保存,并在本合同委托管理期满或因其他原因导致合同终止前与甲方或甲方指定的其他物业公司做好交接工作。

10、结合《雍翠豪园第二轮物业管理模式》设立和管理账户;

11、物业管理区域内高空抛物的管理;

12、物业管理区域内业主饲养猫、犬等动物的管理;

13、做好政府法规和行业政策所规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条 物业管理服务标准和目标

1、乙方应依据《雍翠豪园物业管理服务标准一览表》制订细分化的管理标准和《日常业务实施细则》、《雍翠豪园物业管理服务方案》，作为本合同的附件，与本合同具同等效力。

2、乙方提供的物业管理服务按深圳市优秀住宅小区考评标准执行，详见深圳市住宅局文件（深住[1997]13号）。

第四条 小区财务专用账户设立与用途

合同签署后 10 天内，甲乙双方应按如下规定开立各专用账户。

1、小区收入共管账户。以业委会名义开立后与物业公司共管。小区除专项维修基金外，所有收入必须统一存入该账户，然后按照各项资金划拨规定，由甲乙双方共同签署盖章后方可调出。

2、专项维修基金专用共管账户。以业委会名义开立后与物业公司共管。用于小区专项维修基金的存放。专项维修基金与管理费分开，单独以银行托收方式收取，每月通过银行向业主登记账户托收。暂时没有办理托收的业主以现金向小区管理处缴交，乙方收到现金后须于一周内存放入该专用账户，不得迟延或侵占，否则乙方应向甲方缴纳相应款项两倍的违约金，由甲方用于小区公益开支，甲方可在物业管理者佣金中扣除。情节严重，甲方可单方解除合同。

3、管理处日常开支专用账户。由物业公司开立和自行管理，该账户资金属小区所有，由乙方代管，其来源于小区收入共管帐户。仅用于本小区预算资金和日常费用的存放和收支。

4、管理者佣金账户。由物业公司提供或自行开立与使用，是乙方收取甲方支付的管理者佣金的账户。

5、业委会经费账户。由业委会提供或自行开立，按《雍翠豪园业主大会议事规则》自主管理和使用。

6、共管账户定义：以甲方名义开立，双方留存印鉴，双方按本合同约定条件共同签署盖章方能调出资金。

7、共管账户的解除：本合同期满或因其他原因解除、终止后，乙方没有共同监管的权力和义务，必须收到甲方通知 15 天内与甲方一道到开户银行解除乙方所留印鉴，如因乙方不配合或其他行为给甲方或共管资金造成损失，由乙方承担赔偿责任及违约责任。

8、小区资金除按本合同提取支付给乙方的佣金外，其它资金均为小区的公共资产，由全体业主共有，甲方在业主大会的授权范围内可决定使用用途。

第五条 物业管理费收支与管理者佣金

(一) 管理费标准和收取方法

1、甲乙双方签署本合同，按第四条规定开立小区各项财务专用账户后即可进驻小区进行物业管理，收取管理费（又称物业管理服务费）。

2、雍翠豪园管理费收入来源和标准：

(1) 住宅物业每平方米 2.50 元/月；

(2) 综合楼、商业用途物业每平方米 4.00 元/月（综合楼若有免费提供给业主使用的部分，经产权持有者本人提出书面申请，且获得业委会书面批准的那部分可以免交管理费）；

(3) 小区广告费 50%;

(4) 小区停车总收入提取专项维修基金后余下部分;

3、管理费由甲方委托乙方直接向业主收取并存入“小区收入共管账户”中。管理费应以银行托收方式收取，个别收取现金的须在收到现金后一周内存入“小区收入共管账户”。乙方应在每月 10 日前，向缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须严格按本合同规定的方式和程序收费。不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

4、每月 10 号为当月物业管理费缴费期。业主应自觉按时缴纳管理费，不得拖欠。若逾期交费，业主将从次月起按欠费金额每日加收万分之五违约金。对欠费期超过 1 个月的业主乙方可在小区公示通知；对欠费期超过 3 个月或以上的业主，乙方可安排专管员催收；欠费 6 个月的，甲方必须配合乙方启动法律程序进行追讨。败诉方除补交物业管理费、违约金外，还应承担胜诉方的律师费用和因追缴工作而产生的专管员工资等合理的办公费用。

5、雍翠豪园属纯住宅楼宇，楼内二次加压供水属缴费业主投资所为，原则是缴费方可使用。对故意拖欠管理费（含公共水费、电费、垃圾清运费等）3 个月或以上拒不改正者，除实施上款外，乙方可向甲方提交要求协助调解函件，业主委员会应在七天内向欠费业主发出调解通知，业主可选择通过居委会或业委会作为调解人进行调解。调解无效或欠费人不愿意进行调解的，第二个七天后，乙方有权对在其物业管理区域的欠费业主采取停水停电措施。乙方或欠费人通过法律途径解决而法庭判决未有结果之前并不妨碍乙方选择执行本条款。

6、乙方对业主、使用人的房屋自用部份，自用设备的维修保养，及其他特约的服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；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、甲方应完善《雍翠豪园管理规约》配合乙方进行日常管理，协助乙方催缴管理费。甲方承诺不怂恿、煽动业主不缴管理费，反对“吃霸王餐”无理拖欠管理费，侵害其他缴费业主的合法权益。乙方应作好欠费业主的催缴、统计、记账工作，雍翠豪园小区管理费的欠缴户数（仅限空置、拍卖问题房）在一个管理年度期间最多不得超过 15 户（欠费总金额不得

超过 5 万元。不包括历史欠费), 否则, 超过部分的管理费以佣金抵扣。

8、小区物业管理用房包括管理处、业委会办公室免交物业管理费。

9、乙方应为小区购买车场保险、小区公共设施、设施等财产保险, 按规定为其员工办理普通社会保险(按深圳相关标准)和人身意外保险(每人 150 元/年)。保险费列入物业管理服务成本费开支。

(二) 小区日常管理费用使用支付程序

1、乙方须在每年 12 月 1 日前制定并向甲方提交下年度的《小区年度物业管理计划和费用预算案》的电子文档和纸质文本, 并加盖乙方公章, 甲方收到文本后 25 天内完成审议或提出修改意见给乙方, 乙方根据反馈意见重新修正后提交甲方批准实施。若甲方收到文本后 30 天内不提出异议的视为通过;

2、乙方在每月 1 日以电子文档和纸质文本方式向甲方提交该月的《小区当月物业管理计划和费用预算表》。预算费用及项目不超出该年度小区预算案范围和用途的, 业委会应在 7 天内办理划款手续, 把该预算费由“小区收入共管账户” 划拨到“管理处日常开支专用账户”, 由物业公司按预算项目合理使用。

3、乙方委任的雍翠豪园管理处主任, 是《小区年度物业管理计划和费用预算案》、《小区当月物业管理计划和费用预算表》编制以及小区日常管理成本控制的第一责任人, 应审慎、真实、有效地做好小区成本管理控制工作。甲方有权视提交的上述方案的优劣和小区成本管理控制成效而对其任免向乙方提出建议。

4、设立管理人员奖励机制。年终经业委会考核验收, 小区物业管理已完成年度工作任务和达到《雍翠豪园物业管理服务标准》后, 小区总收入(不包括专项维修基金)结余部分, 扣除未完成项目费用后, 余额的 50%用作奖励小区物业管理人员, 其余 50%拨入专项维修基金账户, 归全体业主共有。

5、小区总收入在划拨管理佣金后不足于支付管理成本, 甲方可从业

主委员会经费中直接划拨或由甲方根据业主大会意见向全体业主筹措。

6、乙方应按国家发改委《物业服务收费管理办法》和本合同约定、行业法规，如实列支物业管理成本费用。制定《小区年度物业管理计划和费用预算案》应本着量入为出的原则。在管理年度内实现管理目标的同时不可出现赤字。每年11月30日做好年度结算向业委会提交，并接受业委会委托的专业机构审计。

（三）管理者佣金

1、乙方每年终按小区已实现的当年收入总额（不包括专项维修基金）提取10%为物业管理服务佣金。年终结算完成后接受专业机构审计，审计报告无反映违反如下“重大事项”的，甲方应在一周内向乙方支付上年度的“管理者佣金”，由“小区收入共管账户”划拨到“物业公司账户”。合同期满，而甲乙双方没有签署新合同的，满足支付条件的，乙方解除共管账户手续、撤出小区两天内，甲方应完成佣金划拨手续。

2、重大事项包括：不按本合同第四条规定设立和管理各账户；隐瞒物管收入，虚报多报支出费用；弄虚作假，乱收费，做假账；私自对外签订广告合同、停车位使用协议等侵占业主资源，给小区业主造成损害的。一经发现，甲方有权单方解除双方合同关系。

3、雍翠豪园管理费所有收支账目，按政府规定由乙方每3个月向业主公布一次（张贴时间不少于1个月），账目公布前送交业主委员会审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知业主委员会。乙方不公布账目，业主可向业委会提出投诉，甲方有权暂停划拨除日常小区水电费用外的其他费用。

4、甲方有权聘请独立审计机构每年对小区账目审计一次，审计费用在管理费中支出。乙方收到甲方审计通知后若有不合作或提供虚假账目或严重失实或恐吓阻碍审计人员如实披露财务实况的，甲方有权单方解除双方合同关系。

第六条 专项维修基金管理

(一) 筹集标准和收取方法

1、专项维修基金筹集来源和标准:

- (1) 住宅和综合楼、商业用途物业按每月每平方米 0.25 元收取;
- (2) 小区停车总收入提取 10%;
- (3) 小区广告收入 20%;
- (4) 业委会帐户经费超过 5 万元的部分, 划入专项维修基金;
- (5) 每年小区收入结余部分提取 50%划入专项维修基金;

2、设立“专项维修基金专用共管账户”用于托收和存放小区专项维修基金。按政府收费标准, 雍翠豪园专项专项维修基金按每月每平方米 0.25 元收取, 甲方委托乙方负责直接向业主收取, 收取方式应采用银行托收, 在每月 10 日为托收日期。

3、小区管理处办公室、业委会办公室按住宅标准收取专项维修基金, 列入管理成本开支。

4、业主拖欠专项专项维修基金的, 由乙方按照拖欠管理费的规定办法进行处理。即按本合同第五条(一)第 3、4、5 条款处理。

(二) 账目设立与使用管理

1、甲乙双方按本合同第四条 2 款约定开立共管的专项维修基金专用银行账户管理本项基金。

2、乙方负责专项维修基金的收取和账目管理。按栋建立收支账目; 依照政府规定的专项维修基金使用范围专款专用。

3、专项维修基金使用必须遵循立项、询价、报批、实施、验收的程序。乙方负责维修项目的立项和询价, 全体业主和甲方监督。工程总预算金额在甲方所获授权数额以内的, 直接由甲方审批; 工程总预算金额超出甲方所获的授权数额的, 报甲方审核后, 由甲方形成提案尽快提交业主大会表决。维修方案必须经甲方签字后方可委托乙方组织实施; 项目完工后

由甲乙双方共同组织验收。重大维修项目或甲方认为需严格监控的项目，必须采用公开招标。

备注：本条款所指的甲方获得授权数额，以业主大会所授权限为准。

4、专项维修基金的收支账目，乙方须每季一次向甲方报表，并向业主公布（张贴时间不少于15天），接受全体业主的监督，账目公布时间为每季度后的次月15日以前。账目公布前由物业管理公司送业主委员会备存。

第七条 小区公共收入及其管理

1、小区停车场（位）收益属小区公共收入，扣除10%专项维修基金后划入“小区收入共管账户”。停车场、车库、道路（除专属于持有合法产权的业主外）属于小区配套的公共设施，其产权为雍翠豪园业主共同所有。

2、业委会是小区公共设施的信托管理者。上述公共设施使用或租用收益除本合同约定外，必须经业委会批准方可处置。未经甲方同意，乙方擅自处置的，所得收入除扣除相应“专项维修基金”外，归入“小区收入共管帐户”，如给小区全体业主利益造成损失，乙方需负赔偿责任。小区停车场（位）若有第三方主张产权，并能出示持有证明停车场（位）产权法律文件的，免收停车场使用费，合同期第一年按每月100元的停车场管理费（包括专项维修基金），以后可根据小区停车设施管理成本酌情增加，增加费用需经甲方通过。

3、小区广告收入包括电梯厢广告、电梯大堂、外墙、通道等小区公共地方和物件上的各类广告，其收入属小区业主共有，本项目收入存入“小区收入共管账户”按下列比例分配：

（1）50%作为管理费使用，划入“小区收入共管账户”；

（2）20%划入专项维修基金账户；

（3）30%由业委会管理，作为奖金，年终以全体小区业主评选得出或其他方式用以奖励小区优秀物业管理人员。

4、小区广告不得影响业主的居住环境、损坏墙壁等公共地方。小区广告设置点须得到甲方同意方可设立。不得免费接受营利性机构以公益名义张贴广告、标志。除甲方授权外，任何营利性机构包括乙方不得在小区

公共设施和地方张贴其名称的标志。

5、乙方应向物业实际使用人收取各项物业管理费用，如实际使用人与业主不一致时，业主承担连带责任。

第八条 业委会经费的收支管理

1、业委会经费每月按 5%从小区已实现的当月总收入（不包括专项维修基金）提取。每月 10 日前应将上月应提的经费从“小区收入共管账户”中提取拨入“业委会经费账户”由业委会按《雍翠豪园业主大会议事规则》自行管理。该基金最多储存 5 万元，超出部分由业委会自行划入小区专项维修基金账户，归全体业主共有。业委会活动经费收支情况，由业委会按季向业主公布，接受全体业主监督。

第九条 甲方的权利和义务

1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用预算、决算报告和本合同约定的须双方议定的事项。

2、对乙方的管理实施监督检查。除本合同明确规定的甲方单方面可终止合同的条件外，甲方可每年进行一次全面考核评定，如因乙方不履行合同义务或管理严重不负责任、管理不符合双方约定标准，给小区秩序、业主生活带来重大影响的或合同任务不能实现的，甲方可向业主大会提出解除合同议案，经二分之一以上票权的业主书面表决通过后，有权终止合同。

3、委托乙方对违反物业管理法规政策及《雍翠豪园管理规约》和本合同的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取相关催缴措施及法律措施。

4、业委会全体成员不得利用监督权以权谋私，不得在本小区物管队伍中安插亲友。业委会成员和工作人员受《雍翠豪园管理规约》规定的业委会工作纪律约束。

5、业委会全体成员除享有《雍翠豪园管理规约》规定的待遇外，不

享有任何特权。不得免交、少交物管服务费、停车费，不得无理煽动业主不交物管服务费。

6、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动，但是业主连续有效投诉三次以上的乙方工作人员，甲方有权展开调查，情况属实的可要求更换；有权要求乙方撤换不称职的管理处主任、保安队长。

7、管理共管帐户及其他帐户，监督与物业有关的资金使用。

8、负责处理非乙方原因，而本合同未授权委托乙方处理的纠纷。

9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

10、合理的开展工作有权获得资金支持，严格按照本合同约定使用业委会帐户的活动资金。

11、依法组织业主大会，代表业主签订物业管理合同等法律法规规定由甲方履行的其他职责。

第十条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主（住用户）的合法权益，获取不当利益。

2、遵守国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务成本，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经甲方同意签字后由乙方按本合同和有关规定组织实施。

4、有权依照法规政策、本合同和《雍翠豪园管理规约》的规定对违反其规定的行为进行处理。对于如违建等正在进行的违规行为劝告无效

时可立即采取停水停电等紧急措施加以制止。

5、甲方不按约定使用或调出专项维修基金、共管账户资金的，乙方有权予以拒绝配合，并及时报告政府主管部门。

6、有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用（对外承包方案和合同须报甲方审议和备存），但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

7、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

8、至少每 3 个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目，不作假帐、不乱收费。

9、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准方可实施。

10、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

11、每年须向甲方提交更新的小区物业资料与《业主名册》。

12、开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

13、本合同签署后，乙方须受甲方委托与小区原物管企业接洽，商议交接方案，甲方签署确认后进行交流，进驻小区。乙方在交接期间提供聘请律师等法律服务和负责除诉讼费外的法律服务费用。

14、在甲方提供乙方所需要的所有合法协助的前提下，乙方在三个月内不能进驻的，视作放弃，本合同自行终止。甲方可另外聘请物业管理公司。

15、乙方不得擅自提前解除合同或撤场，否则视为严重违约。本合同期满或因其他原因终止时，乙方在必须收到甲方通知 15 天内，向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的

公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；甲方可指定专业审计机构对本物业的管理财务状况进行财务审计，乙方保管、使用不当造成损坏、丢失的，照购入价赔偿。

16、乙方承诺应切实加强小区的安全管理，但不含业主人身和室内财产安全。若因管理不善造成小区或业主较大损失者，甲方和业主有权追究乙方相应责任。

17、为保障物业管理信息交换和使用，本合同规定必须向甲方提交的文件和财务资料，须同时提交电子文档。

18、乙方必须严格制定业主资料的使用指引，切实保护业主个人资料。除配合执法机构执行公务需要向其提供业主资料外，不得向外泄露。

19、乙方不得干扰甲方和业主的合法维权工作，不得干扰业委会、业主大会的正常工作；除本合同规定的事项外，对涉及全小区业主的问卷调查须得到甲方的许可。

20、乙方应尽量节约管理资源，合理管理，人性管理，恰当的使用管理资金。如遇不可抗力或突发事件导致预算物业管理服务成本增加，有权提交“增加物业管理服务费预算”的报告，供业主委员会提请业主大会审议通过。未获通过且乙方擅自投入增加成本提供服务的，增加的成本由乙方自己承担。

21、若因房屋建筑质量、年久失修、自然灾害及业主使用过失造成突发性维修事项，若不及时维修将造成业主更加严重的损失且来不及召开业主大会商议时，经业主委员会批准，乙方可先期投入资金进行应急维修。事后根据具体情况划定维修责任(商议不成以政府部门或权威司法部门认定为准)，属于单个业主责任的，由业主委员会责成责任人支付相关费用，属于公共物业的，从专项维修基金中支付。无法从专项维修基金中支付的，由全体业主分摊。

22、乙方有权按约定用途使用物业管理用房，但不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分(含共用部位、共用设施设备)的所有权或使用权。

第十一条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成规定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，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方和承建商承担责任并负责善后处理。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）。如因乙方原因，则视乙方违约。

4、甲、乙双方如有采取违法手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

5、因乙方原因未按约公布相关账目或者提供虚假账目的，或没有按第四条规定开立各项共管账户和管理各项资金，甲方有权不需业主大会表决，可单方终止本合同重新招聘物业管理公司，并要求乙方承担由此产生的全部损失。

6、因甲方无故拖延，造成未能及时审批及划拨专项维修基金及管理费，导致需维修工程严重损失、业主投诉及其他事故，由甲方负全部责任，当履行必要的审查、核实手续的除外。

7、因一方严重违约造成对方或小区业主损失的，违约方除赔偿损失外，需向对方支付相当于小区一个月物业管理费用的违约金。

第十二条 合同的终止、续约与交接

1、甲乙双方约定并达成共识：物业管理服务是一种商业服务，应遵循市场经济的原则规律，本着公平、诚信的商业道德，双方合作互动，共

同发展进步，实现双赢。本物业管理委托合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前 30 天按政府、行业法规，填报物业管理用房、其他固定资产、办公、设备、小区资料、物业管理档案等交接清单，送业主委员会审核。物业收费财务账目，应于合同终止后的 10 日之内，送交业主委员会审核，由业主委员会聘请专业财务公司进行审计。

2、乙方愿意续签合同，应在合同到期前 60 天，书面通知甲方。乙方在管理期间无重大违约行为的，业主委员会召开业主大会（合同到期前 30 天召开）进行表决确认。表决结果业主满意率达到三分之二的，由甲方直接同乙方续签新合同。

3、业主大会表决，业主满意率达不到三分之二，原合同到期后自行终止。由业主委员会另行招聘物业管理服务公司。

4、新老物业管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，原物业管理公司应提供过渡期物业管理服务；1 个月过渡期满后，乙方每逾期撤出一个月须向甲方赔偿相当于小区全体业主上年度平均月缴管理费两倍的违约金。因甲方或新物业公司准备不足而不能及时入场实施交接的，延长期服务由甲方按照双倍管理费标准支付赔偿金给乙方。

5、交接过渡期以甲方发出书面交接通知次日开始计算。

第十三条 双方争端与解决方式

1、乙方未按合同约定足日给予甲方交接过渡期而擅自停止物业管理服务的，应向甲方赔偿损失，损失难以计算的，按照全体业主一个月管理费总额计算。

2、乙方服务未达到服务标准，给物业共同利益造成损害的，应向甲方赔偿损失；给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。

3、甲方、乙方以及业主因物业服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，任何一方均可向深圳仲裁委员会提出仲裁，其结果对各方均有约束力。

第十四条 其他事项

1、本合同须甲乙双方授权代表签署盖章，完成“共管账户”开立后生效。甲方有权采纳乙方投标书的日常管理方案作为本合同附件。因需要甲乙双方可签订补充协议，补充有关附件、备忘录，所有补充协议、附件、备忘录均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

2、甲方采纳乙方投标书的管理方案和竞标条件作为本合同附件时，若附件与主合同条款不同，以主合同为准（除非附件有特别注明以附件为准）；对本合同所作的补充和修改的补充协议、附件、备忘录，经双方签署确认后即为本合同的一部分。

3、乙方应制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在《雍翠豪园管理规约》与本合同以外制订涉及业主权义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

4、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份交政府主管部门备案，三份合同具同等效力。对甲乙双方及雍翠豪园全体业主（包括自然人业主、法人业主及其它社团组织业主）具有约束力。

甲方
授权代表：
公章：

乙方
法人代表：
公章：

日期：2008年 月 日

日期：2008年 月 日

合同附件列表:

附件编号	附件名称	签署日期	备注
附近一	物业移交方案		投标书
附件二	日常业务实施细则		投标书
1	机构设置与人员管理		投标书第三章
2	制度标准与档案的建立管理		投标书第四章
3	安全管理		投标书第五章
4	环境服务管理方案		投标书第六章
5	本体维修		投标书第七章
6	机电设备管理方案		投标书第八章
7	财务管理与成本控制		投标书第九章
8	管理处与业委会协作机制		投标书第十章
9	客户服务		投标书第十一章
10	社区文化		投标书第十二章
11	管理应急预案		投标书第十三章
12	雍翠豪园费用测算		投标书第十四章
附件四			
附件五			

附件：为合同的有关条款的细则部分，是甲乙双方对合同所作的补充。

