

# 溪岸景园（C-1 地块）前期物业服务协议

本协议当事人

甲方：融创物业服务集团有限公司无锡分公司

负责人：吕小昌

地址：无锡市滨湖区星光广场 171 栋 27 楼

联系电话：0510-85185866

乙方：

地址：

联系电话：

根据我国有关法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况

乙方所购的物业系：住宅 商业用房，位于无锡溪岸景园（C-1 地块）\_\_\_\_幢\_\_\_\_单元\_\_\_\_室，房屋建筑面积约为\_\_\_\_平方米。

物业共用部位、共用设施设备，详见本协议附件一、附件二。

**第二条** 前期物业服务是指：在业主、业主大会、业主委员会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

**第三条** 甲方为本物业管理区域内全体业主和使用人提供服务，本管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本协议，承担相应的责任。

## 第二章 前期物业服务内容

**第四条** 在物业管理区域内，甲方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维护和管理

共用部位是指本物业管理区域内属全体业主、使用人共同使用的房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、室外墙面、门厅、楼梯间、

水泵房、电梯机房、电信机房、走廊通道等。

## 2、物业共用设施、设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指本物业管理区域内属全体业主、使用人或单幢物业的业主、使用人共同使用的电梯、水泵、照明设施、消防设施、上下水管道、雨水管、水箱、绿地、道路、沟渠、池、井、邮政信箱、智能化系统、避雷装置、公益性文体设施等。

物业管理区域内供水、供电、通讯、有线电视、宽带等设施的维修和养护，由相关企、事业单位负责。

房屋共用部位的维修和管理由甲方负责，但费用由共有人分担。

3、物业共用部位、道路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、业主共有的公共绿化养护和管理。

5、交通秩序与车辆停放。

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

7、装饰装修管理服务。

8、物业维修、更新费用的帐目管理和物业档案资料管理。

9、法律法规规定的其他内容。

**第五条** 甲方提供的上述物业管理服务应达到约定的质量标准（物业管理服务质量标准见附件三）。

**第六条** 在物业管理区域内，甲方提供的其他服务将通过业主手册、物业服务中心公告等发布。

**第七条** 在业主委员会成立之前，甲方负责属于全体业主共有的物业服务用房，物业共用部位、物业共用设施设备，业主共有的场地及物业管理区域内配套设施的经营管理，经营管理收入的所有及使用等根据本协议的约定办理。

**第八条** 单个业主可委托甲方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，甲方是否接受委托，以及服务内容和费用等相关事项由单个业主和甲方另行协商后确定。

## 第九条 房屋装饰装修管理

1、根据《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部 110 号令）及《无锡市住宅装饰装修管理办法》对本物业管理区域内房屋装饰装修进行管理。

2、在乙方装修房屋时，与乙方签定《装修管理协议》。

3、履行宣传、告知政府有关装饰装修管理规定的义务。

4、对违章装修行为进行劝阻、制止，并及时向政府有关行政主管部门报告。

### 第三章 前期物业服务期限

**第十条** 前期物业服务期限自本协议签订之日起至本物业业主委员会与其选定的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起止。

本物业已具备成立业主大会条件的，甲方应当协助本物业成立业主大会、产生业主委员会。本协议终止时，甲方应按有关规定办理移交。若甲方提出终止本协议的，应提前三个月通知乙方。

### 第四章 双方权利义务

#### **第十一条 甲方权利义务**

1、根据有关法律、法规及本协议的约定，制定物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动，但不得侵害全体业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

2、按本协议第二章之约定内容，参与各项工作，对小区交付后的物业进行日常管理。

3、编制房屋、设施设备大中修方案及实施。

4、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本协议的有关权利、义务。

5、根据本协议的约定，向乙方或物业使用人收取物业服务费用；并将物业服务收费标准和特约服务收费项目和标准在本物业管理区域内公布。

6、按照七级服务标准，定期向业主公布财务状况、公共能耗费和电梯维护运行费使用情况，接受乙方和价格主管部门的监督。

7、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

8、开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改。

9、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故发生时，甲方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

10、不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应在本物业管理区域内公告，并将临时占用、挖掘的

道路、场地，在约定期限内恢复原状。

11、对乙方、物业使用人违反《临时管理规约》的行为，有权采取劝阻、制止、报告相关业主以及其他合法方式进行处理。

12、以《业主手册》或其他适当方式向乙方和物业使用人提示物业使用的有关事项，当乙方装修物业时，与乙方订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督。

13、建立和妥善保管本物业管理档案（包括物业承接查验有关的文件、资料和记录），及时记载变更情况。

14、法律、法规规定及本协议约定的其他权利、义务。

## 第十二条 乙方的权利义务

1、参加业主大会会议，行使投票权，并享有选举权、被选举权和监督权。

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理服务的有关问题向甲方提出意见和建议。

3、遵守本物业的《临时管理规约》和《业主手册》的约定条款。

4、按时向甲方交纳物业服务费用及相关费用（包括但不限于物业公共服务费、公共能耗费、电梯运行维护费、车辆停放费、特约服务费、代办服务费等）。

5、装饰装修房屋时，和甲方签订《装修管理协议》及办理相关手续，遵守有关法规、规章、政策的规定。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能，造成损失的，应予赔偿，但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，乙方对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，从其约定。

7、转让房屋时，应事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议。

8、对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度和《业主手册》造成的损失、损害承担民事责任。

9、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、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人和公共的合法权益。

10、若依据《商品房买卖合同》或其他合同有权使用露台或绿地或其他共用部位（公共部位）的，应在签订本协议的同时，签订使用承诺书。

11、不得擅自改变物业的使用性质；不得改变架空层、储藏室、库房以及共用通道使用用途。

## 第五章 物业承接查验

**第十三条** 在物业管理区域内，甲方提供的物业服务包括以下内容：

在物业交付使用 30 日前，与建设单位完成物业项目的承接查验工作，甲方对物业共用部位、共用设施设备的查验以下述三方面内容为限：（1）物业共用部位、共用设施设备的配置是否与移交资料反映的配置相符；（2）物业共用部位、共用设施设备肉眼可视的外观质量是否存在瑕疵或缺陷；（3）物业共用部位、共用设施设备的使用功能是否在正常状态。隐蔽部位、隐蔽工程以及结构安全等因其隐秘性、专业性和复杂性，甲方不具备该等技术能力对其进行查验，故甲方对这部分的核查仅限于审查建设单位是否已提供了与此相关的合格证明文件。

**第十四条** 物业交接后，因隐蔽部位、隐蔽工程、结构安全等存在质量问题而影响正常使用的，不视为乙方在物业承接查验中存在过错，由此给业主造成损失的，应由建设单位承担赔偿责任。

## 第六章 前期物业服务费

**第十五条** 本物业管理区域前期物业服务收费采用包干制方式，甲方按照本协议约定的标准及经合法程序调整后的标准收取前期物业服务费用，并按本协议约定的服务内容及本协议附件约定的质量标准提供服务。

**第十六条** 1、乙方交纳费用时间：自房屋买卖合同（符合竣工验收条件）或入住通知书约定的房屋交付日期的次月 1 日起按月交纳物业公共服务费用，交费标准为：

普通住宅物业公共服务费 2.5 元/月 · 平方米；

商用物业公共服务费 4.5 元/月 · 平方米；

公共能耗费 0.3 元/月 · 平方米；

电梯运行维护费 0.45 元/月 · 平方米。

公共能耗费，是指物业管理区域内，共用的水泵、中央空调、集中供热、监控机房等设施设备运行电费及公共照明、公共用水等由物业服务企业负责代收代交的费用。

电梯运行维护费，是指电梯使用过程中日常维护、保养、检测、能耗、责任保险等发生的费用，该费用预收后按建筑面积据实由乙方分摊。

2、每次交纳费用时间：按年度交纳，业主或物业使用人应在每年度的第一个月的 15 日前预交该年度费用。

### **第十七条 其他有偿服务费用**

- 1、车位及其使用服务费用按物价局最新文件规定执行；
- 2、对于有线电视、居民（或商业）用水、用电收缴标准，均按市物价局最新文件规定向相关部门交纳；
- 3、特约服务费按相关部门核准的标准收取。

### **第十八条 物业公共服务费主要用于以下开支：**

- 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、维护保养费用；
- 3、物业管理区域清洁卫生费用；
- 4、物业管理区域绿化养护费用；
- 5、物业管理区域秩序维护费用；
- 6、办公费用；
- 7、物业服务企业固定资产折旧；
- 8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- 9、管理费用分摊；
- 10、经业主同意的其他费用；
- 11、法定税费；
- 12、合理利润。

**第十九条** 本协议第十八条物业公共服务费的构成（开支）中，若物业共用部位、共用设施设备日常运行、维护费用在物业公共服务费总收入中比例过高，则将共用部位和共用设施设备、物业管理商业用房、场地的经营性收入的合理比例用于弥补物业费收入。

**第二十条** 在协议期内，如当地物价指数上升幅度较大，甲方需提高物业服务费的收费标准时，须经甲方与建设单位协商一致，并应征得相关业主的同意。甲方不得擅自提高物业服务费。

**第二十一条** 前期物业服务费自本物业交付之日起或建设单位发出的交付通知指定的交付日期之次月起计收，除乙方与建设单位对交付日期另行达成书面协议外，乙方不得以房屋质量或以未收房等理由拒交物业服务费。

**第二十二条** 因业主原因未及时办理入住手续或办理入住手续后未入住或未使用的物业，业主应事前向物业服务企业书面告知，并经确认后按规定标准的 70%交纳物业公共

服务费，减免期限最长为 24 个月。

使用所购房产的水、电、气等配套设施、搬入家具或进行装饰装修的，视为已居住。

**第二十三条** 受有关部门或单位的委托，甲方可向业主或物业使用人提供水费、电费等代收代缴收费服务（代收代缴不属于物业服务费用），乙方或物业使用人应在约定交费的时间内按时交费，逾期交费的应支付相应的滞纳金，甲方亦可采取中断服务等措施。

**第二十四条** 乙方与物业使用人约定由物业使用人交纳物业公共服务费（公共能耗费、电梯运行维护费及代收代缴费用同上），从其约定，乙方负连带责任。乙方与物业使用人之间的交费约定，乙方应及时书面告知甲方。乙方转让物业的，业主或者物业使用人应当与物业服务企业及时结清物业服务费用，否则甲方有权向物业转让人追缴结欠的物业服务费用。

## 第七章 物业的经营与管理

**第二十五条** 属于全体业主共有的物业管理用房，物业共用部位、共用设施设备，业主共有的场地以及物业管理区域内配套设施在业主委员会成立之前由甲方经营管理。上述各项物业的经营管理收入扣除必要的成本外，其余收入作为收益，该收益 30% 归甲方、70% 归全体业主共有，归全体业主所有的专项用于共用部位、共用设施设备的维修，配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由甲方代管。

**第二十六条** 业主共有的车库车位的经营管理，使用人应按照物业所在地的相关规定向甲方交纳汽车停放费。

汽车停放收费标准：

- 1) 业主专有室内车位，甲方收取每月每车位 50 元的汽车停放费；
- 2) 建设单位专有室内车位，委托甲方管理的，建设单位可收取每月每车位 250 元的车位租金，甲方收取每月每车位 50 元的汽车停放费；
- 3) 人防工程室内车位，由甲方按每月每车位 200 元收取车位租金。用于该人防工程设施的维护管理和停车管理的必要支出。
- 4) 业主共有室外车位，由甲方按每月每车位 120 元收取汽车停放费；
- 5) 住宅区室内机械式车位汽车停放费和租金标准，按相应汽车停放收费（租金）标准减半收取。甲方可另外向车位使用人收取每月每车位 50 元的机械设备日常维修、保养、检测、使用等运行维护费。

物业服务公司收取上述汽车停放费后，对车辆及车内物品不承担保管责任。如业主、物业使用人要求物业服务中心对车辆及车内物品进行保管的，应另行订立委托保管协议。特约服务另行约定。

业主共有场地汽车停放所得扣除必要的支出成本外（包括但不限于车辆管理人员的费用、增设停车管理设施等费用），其余收益 30%归甲方、70%归全体业主共有，归全体业主共有的专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，配套设施经营亏损的弥补。归全体物业买受人共有的该部分收入由甲方代管。

**第二十七条** 甲方根据物业管理的需要，有权将本协议第二十五条、第二十六条述及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益，甲方将各项物业出租或委托上述公司进行经营管理的期限可以约定为本协议期满或终止后的一个合理期限。

**第二十八条** 对于已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施，在小区业主委员会成立之前，甲方从有利于全体业主利益考虑，可以决定该等财产、设施之使用、经营和管理等事项，而无需再征得全体业主同意，但甲方应在该决定作出之日起 10 日内将该决定在本小区范围内予以公示。

**第二十九条** 甲方不提供对乙方、物业使用人、访客代为泊车的服务，甲方禁止甲方员工代为泊车。

## 第八章 物业的使用与维护

**第三十条** 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定制度，由甲方根据相关法律法规制定。

甲方根据规章制度提供管理服务时，乙方和物业使用人应给予配合。

**第三十一条** 甲方可采取劝告等必要措施，制止乙方、物业使用人违反本协议和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

**第三十二条** 甲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，及时处理乙方和物业使用人的投诉。

**第三十三条** 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，应在本物业管理区域内公告；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，造成

损失的，应予以赔偿。

**第三十四条** 乙方装饰装修房屋的，应与甲方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、装修管理服务费用等事项进行约定，甲方事先告知乙方装饰装修中的禁止行为和注意事项。

**第三十五条** 物业管理用房产权属全体业主所有，甲方在本协议期限内无偿使用，甲方不得改变其用途。

## 第八章 物业维修经费

**第三十六条** 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹均依据相关法律法规及物业所在地政府部门有关规定执行。

## 第九章 违约责任

**第三十七条** 甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

**第三十八条** 乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

**第三十九条** 乙方违反本协议约定，逾期支付前期物业服务费及相关费用的，甲方有权要求乙方支付，并从逾期之日起每天按所欠物业费的万分之五支付违约金，对于欠费不交纳的，甲方可向项目所在地人民法院起诉；乙方对承租人或物业使用人迟延交纳物业服务费及相关费用承担连带支付责任。

**第四十条** 甲方违反本合同第十六条、第十七条的约定，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；甲方已经收取的，业主和物业使用人有权要求甲方双倍返还。

**第四十一条** 乙方损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

**第四十二条** 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对甲方的免责事由，即甲方均不负赔偿责任：

1、因天灾、地震等不可抗力之事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导致的损害。

2、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等

事由所导致的损害，但因甲方故意或过失所导致，不在此限。

3、因乙方或第三者之故意或过失所导致，或乙方、物业使用人违反本协议、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

4、非因甲方违反本协议义务，乙方专有及约定专用部分的火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。

5、甲方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

6、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知乙方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

7、因非甲方责任出现供水、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，如若因甲方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。

8、甲方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而乙方或业主大会或业主委员会未采纳所导致的损害。

9、自乙方迟延给付服务费用至清偿之日期间（含票据未兑现部分）产生的任何损害。

10、因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因甲方违反本协议义务而导致以上事故者除外。

11、乙方或物业使用人未经甲方同意，擅自委托甲方工作人员提供服务所导致的任何损害（如代为泊车等）。

物业管理区域内发生的车辆毁损、灭失，财物被盗等财产损失，或人身伤亡事件的，由责任方承担刑事或民事责任，甲方不承担责任；但是，如果该损失是因甲方及其工作人员故意或重大过失造成的，甲方应承担相应的赔偿责任。

## 第十章 附 则

**第四十三条** 甲方与无锡融创城投资有限公司签订的《前期物业服务合同》变更、解除或终止，本协议作相应的变更、解除或终止；《前期物业服务合同》未变更、解除或终止的，本协议不得变更、解除或终止。

**第四十四条** 为维护公众、乙方、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方和物业使用人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。

**第四十五条** 房屋因建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能、

造成重大事故的，由施工单位和设备生产安装部门承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府相关行政主管部门的鉴定为准。

**第四十六条** 建设单位应在物业管理区域内显著地方设置公告栏，用于张贴各项管理制度以及根据临时管理规约应告知全体业主的通知及布告。除根据法律法规规定需要当面送达或以其他方式送达的相关通告外，在公告栏上张贴通告连续十天后，即视为已向每位业主及物业使用人送达相关通告。

**第四十七条** 乙方可与物业使用人就本协议的权利义务进行约定，但物业使用人违反本协议约定的，乙方应承担连带责任。

**第四十八条** 本协议在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请本物业所在地人民法院诉讼解决。

**第四十九条** 本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

**第五十条** 本协议自甲乙双方盖章或签字之日起生效。

甲方（签章）：融创物业服务集团有限公司无锡分公司

乙方：

年 月 日

附件一：

## 物业共用部位明细

- 1、房屋承重结构；
- 2、房屋主体结构；
- 3、公共门厅；
- 4、公共走廊通道；
- 5、公共楼梯间；
- 6、内天井；
- 7、户外墙面；
- 8、屋面；
- 9、水泵房；
- 10、电梯机房。

附件二：

## 物业共用设施设备明细

- 1、绿地；
- 2、道路；
- 3、化粪池；
- 4、污水井；
- 5、雨水井；
- 6、垃圾中转站；
- 7、水泵；
- 8、水箱；
- 9、电梯；
- 10、信报箱；
- 11、消防设施；
- 12、公共照明设施（除路灯）；
- 13、监控设施；
- 14、避雷设施；
- 15、共用天线；
- 16、露天停车场；
- 17、共用设施设备用房；
- 18、物业管理用房。

附件三：

## 前期物业管理服务质量标准

无锡市普通住宅物业服务等级（试行）七级服务标准

（指导价 2.50 元/㎡·月，不含电梯使用费）

项目	内容	基本标准
综合服务	管理处设置	1、小区内设置管理处。 2、每 3 万平方米建筑面积配备 1 个客服接待点或区域，有专人提供不少于 10 小时的客户服务。 3、配置办公家具、电话、传真机、复印机、电脑、打印机、网络等办公设施及办公用品。
	人员要求	1、小区经理有物业管理员上岗证和项目经理上岗证，有二年以上小区经理任职经历。 2、管理人员服装统一，挂牌上岗，仪表整洁规范。 3、适当配备具有外语会话能力的管理人员。
	服务时间	管理处周一至周日每天 12 小时业务接待，并提供服务。
	日常服务	1、24 小时受理业主或使用人报修。急修半小时内到现场处理，一般修理一天内完成（预约除外）。 2、对业主或使用人的投诉在 24 小时内答复处理。 3、公示服务标准和收费标准，每半年向业主公布财务状况一次，公共水电费能耗分摊每季向业主公布一次。 4、制定小区物业服务年度和月度工作计划并组织实施，每月向委托方报告一次计划实施情况。 5、制定小区房屋装修申请、审批、巡视、验收等装修管理制度，建立业主或使用人房屋装修档案，对不符合规定的行为、现象及时劝阻、制止或报告。 6、可采取走访、恳谈会、问卷调查、通讯等多种形式与业主或使用人进行沟通，每年的沟通面不低于小区住户的 80%。 7、运用计算机进行管理（含业主档案、收费管理、设备管理等）。 8、能提供三种以上特约服务（有偿）和三种以上便民（无偿）服务；节假日有专题布置，每年组织两次以上的社区活动。
清洁管理	共用楼道保洁	每日打扫、拖洗 1 次各楼层通道和楼梯台阶，擦拭 1 次楼梯扶手，水磨石地面和水泥地面每周刷洗 1 次，大理石地面每季度打蜡 1 次、每半年抛光 1 次，每日清理 1 次电梯口和通道摆放的烟灰缸内垃圾和烟头，每日擦拭 1 次公共设施，每周擦拭 1 次楼梯道墙面，每周顶面除尘 1 次
	电梯及电梯厅保洁	保持电梯轿厢清洁，白天循环对电梯厅进行清洁，每半月对电梯门壁打蜡上光 1 次
	共用卫生间保洁	每日清洁 4 次，消杀 2 次，有污渍水渍时及时清洁
	停车场、共用车库或车棚保洁	每日清扫 1 次车库，保洁 1 次车库，每月清扫 1 次地下室管线，每月进行 2 次地下室消杀工作
	绿化带、道路保洁	每日清扫 1 次，巡视保洁，绿化带、道路无杂物、垃圾

环境维护与管理	标识、宣传牌、信报箱保洁	标识、宣传牌每日擦拭 1 次，雕塑、信报箱每周擦拭 1 次
	休闲、娱乐、健身设施	每日清洁 1 次
	门卫、岗亭、监控探头保洁	门卫、岗亭每日清洁 2 次，监控探头每月擦拭 1 次
	垃圾桶、果皮箱	每日清运 2 次，每日擦拭 1 次，每周清洗 2 次
	垃圾收集与处理	按楼层设置垃圾收集箱或点，每日早晚定时清理 2 次；垃圾收集箱或点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味，每日擦拭 1 次，每周清洗 1 次。
	卫生消杀	灭鼠、灭蚊等每月至少进行 1 次，夏季半月消杀 1 次
	公共天台、屋顶	每周清理 1 次，保持清洁、无垃圾
房屋、共用设施、设备维护与管理	公共部位门窗	每天巡视楼内公共部位门窗，保持玻璃、门窗配件完好，门、窗开闭灵活并无异常声响。
	围墙	每半月一次巡查围墙，发现损坏立即修复，铁栅栏围墙表面无锈蚀，保持围墙完好
	道路、场地等	每周一次巡查道路、路面、侧石、井盖等，发现损坏及时修复，保持路面平整、无破损、无积水，侧石平直无缺损。
	排水设施	每月清扫 1 次以上排水明沟，每半年对地下管井清理 1 次，每年对地下管井彻底疏通 1 次
	给水设施	饮用水水池(箱)每半年清洗消毒 1 次、水质化验达标，每 1 个月清扫 1 次泵房，每季对水泵机组清洗保养 1 次，每 2 个月对共用给水管道进行 1 次全面检查维修
	公共部位照明灯、景观灯等	保持灯具完好，亮灯率在 99%以上。
	消防设施、设备	1、消防泵每月启动一次并作记录，定期保养，保证其运行正常。 2、消防栓每月巡查一次，消防栓箱内各种配件完好。 3、每天检查火警功能、报警功能是否正常。 4、每年试验一次探测器，并对全部控制装置进行一次试验，不合格的应当调换。 5、每半年检查一次消防水带、阀杆处加注润滑油并作一次放水检查。 6、每月检查一次灭火器，临近失效立即更新或充压。
园林绿化养护与管理	其他设施	每日巡查小区房屋单元门、楼道、管线井道、机房以及其它共用设施设备，并及时维修养护，保证正常运行；小区主要道路及停车场交通标志、安全警示标志齐全。
	基本条件	乔、灌、地被、草配植科学，层次丰富、季相分明。集中绿地布置全冠大树；花坛、花景面积占绿地总面积 1%以上；植物品种多样（不少于 30 种）。乔灌木生长健壮，树冠完整，形态优美；花灌木按时开花结果。
	草坪、灌木类、花坛	成活率 98%以上，每年修剪 4 次，除虫施肥每年 1 次，虫害及时灭杀
	乔木类	成活率 98%以上，无明显缺株，每年修剪 3 次，除虫施肥每年 1 次，虫
	人工湖、喷水池	每日水面清捞 1 次，每月清理 1 次，人工湖每年换水 2 次，水质不良及
	景观小品	每周清洁 1 次

安全防范	人员要求	<p>1、专职保安人员，以中青年为主，45周岁以下的人员占总数60%以上，身体健康，工作认真负责并定期接受培训。</p> <p>2、能处理和应对小区公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案。</p> <p>3、上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服（精致），装备佩戴规范，仪容仪表规范整齐，当值时坐姿挺直，站岗时不倚不靠。</p> <p>4、配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械。</p>
	门岗	<p>1、主出入口24小时值班看守，至少2人值守，每天立岗时间不低于10小时，并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录。</p> <p>2、对进出小区的车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录。</p> <p>3、老弱病残进门可提供专人护送，可配备护送专用车</p>
	巡逻岗	<p>保安人员手持巡更采集器，按指定的时间和路线每二小时巡查一次，重点部位（小区道路、单元出入口、楼层和地下车库）应设巡更点，在正常情况下到达每个巡更点的时间误差不超过三分钟，监控中心有巡更记录。</p>
	技防设施和救助 (监控岗)	<p>1、小区设有监控中心，应具备录像监控（监控点至少覆盖单元进出口、小区主要道路出入口）、楼宇对讲（可视）、周界报警（全封闭）、门锁智能卡等技防设施，24小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息。</p> <p>2、监控中心接到报警信号后，保安人员应立即赶到现场进行处理。</p> <p>3、小区应有火警、水警、警情应急预案，并在监控中心控制室内悬挂；每年应组织不少于1次的应急预案演习。</p>
	车辆管理	<p>1、地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，车辆行驶有规定路线，车辆停放有序。</p> <p>2、有专职人员24小时巡视和协助停车事宜。</p> <p>3、收费管理的车库内配置道闸和录像监视，地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，照明、消防器械配置齐全。</p>