

前期物业管理服务协议

本协议当事人

甲方：郑州新派铂利物业管理有限公司

乙方：郑州商标审查协作中心

甲方是指：房地产开发单位或其委托的物业管理企业

乙方是指：购房人（业主）。

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业服务合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：永和龙子湖广场

乙方所购房屋销售（预售）合同编号：

乙方所购房屋基本情况（房间号）：B座31-36层

房屋建筑面积：13193.82 m²

类型：写字楼、公寓、商业

物业座落位置：郑东新区平安大道197号

规划建筑面积：392527.10平方米。

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖（预售）合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

1、按照与建设单位签订的《永和龙子湖广场前期物业服务合同》对房屋共用部位、共用设施设备、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度以书面告知乙方。

3、建立健全本物业的物业管理档案资料。

4、制止和向有关行政主管部门报告违反物业管理制度的行为。

5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不

得将本物业的整体管理责任转让给第三方。

6、依据本协议向乙方收取物业服务费用。

7、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《室内装饰装修管理协议》，按协议实施监督管理和服务并收取相应费用。

8、不得擅自改变物业管理用房用途或占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

9、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务。

10、自本协议终止时起 30 日内，与业主委员会办理本物业的物业管理移交手续。

11、法律法规规定的其它权利和义务。

二、乙方的权利义务

1、按照甲方与开发建设单位签订的《永和龙子湖广场前期物业服务合同》，接受甲方提供的服务。

2、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权。

3、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出合理意见和建议。

4、遵守本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》。

5、依据本协议向甲方按时足额交纳物业服务费用。

6、装饰装修房屋时，遵守《室内装饰装修管理协议》和《房屋装饰装修管理办法》。

7、不得改变物业用途或占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿。

8、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议，并应结清所欠物业服务相关费用。

9、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》等造成的损失、损害承担连带民事责任，并进行赔偿。

10、按照方便生活、团结互助、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，给相邻方造成损害的，

应承担相应民事法律责任。不得侵害他人的合法权益。

11、乙方对专有部分的财产安全负有注意与保护义务。

12、乙方区域内的特殊行业商业运营垃圾（医疗垃圾、污染性垃圾）的清理，若由甲方清运，则根据乙方经营类别及市区环卫部门的收费标准缴纳清运费。若由乙方清运，应及时清运，做到日产日清，严禁乱堆乱放。乙方区域内的餐饮垃圾，由乙方自己及时处理，如泔水等。

13、乙方为该区域的消防第一责任人，应当对消防安全工作全面负责，配备足够的消防设备、器材及安全标识等，并定期进行检查维修，确保设施性能良好。乙方无论在装修还是经营过程中，均应依法通过公安消防部门的消防验收及年度检测，取得相应的批准或备案手续，且承担相关费用。如乙方未能尽到相关义务给甲方和他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

14、乙方的经营种类应符合国家的法律法规和政府许可范围。特定经营娱乐、餐饮等行业，须事先经政府工商、环保、防疫、治安、城管、消防等部门核准，取得许可文件后方可开业。

15、法律法规规定的其它权利和义务。

第二条 物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括公用基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道及相关规范标准规定的其它共用部位等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、及相关规范标准规定的其它共用部位等。

三、环境卫生

1、负责物业区域内公共部位的环境卫生。

2、本物业楼宇内公共楼道、公共门窗、各种标牌的清洁。

3、生活垃圾的清运及管理。装修垃圾袋装后摆放在甲方指定位置，由甲方统一清运，费用由乙方承担。

四、公共秩序维护

- 1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序。
- 2、维护物业区域内公共设施、设备不受损坏。
- 3、对安全事件维护现场，积极解决物业权限内事宜并及时上报相关部门。

五、交通秩序与车辆停放

- 1、维护各种交通标识完好。
- 2、维持车辆进出秩序，通道畅通。
- 3、对进出的机动车辆进行登记，指引车辆按位有序停放。
- 4、有权对外来车辆进行管理。

六、房屋装饰装修管理

严格按照建设部 110 号令、郑建办[2009]117 号文件规定执行。

乙方应在与甲方签订《室内装饰装修管理协议》后进行装饰装修，否则，甲方可制止乙方擅自进行的装饰装修行为。

第三条 物业管理服务质量

一、房屋外观

- 1、对房屋共用部位进行日常管理和维护，检修记录和保养记录齐全。
- 2、保持外立面的整洁美观。
- 3、制止私搭乱建行为，外墙无破损。
- 4、禁止乙方私拉电源至楼下给电动车充电，防止事故发生。

二、设备运行

- 1、设备运行正常，符合设计要求。
- 2、设备运行良好，满足使用功能。

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

- 1、按《郑州市物业管理服务标准》和相关约定进行维护。
- 2、维护共用部位、共用设施设备的正常运行。

四、环境卫生

- 1、公共部位干净整洁。
- 2、生活垃圾及时清理。
- 3、定期进行灭蝇、灭鼠、灭虫害的消杀工作。

五、绿 化

- 1、绿化苗木生长良好，及时修剪、补栽。
- 2、及时进行枯死花草的清理与虫害的消杀。

六、消 防

- 1、设施、设备齐全，有效且分布合理，维持消防通道畅通；
- 2、定期组织人员进行火灾预案的培训和演习；
- 3、发生火灾事故及时上报 119，并协助救灾。

七、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修。

小 修

一般情况下，水电部分 24 小时内解决，土建部分 3 天内解决。不能按以上时限完成维修的，及时上报，与业主约定维修时间。

急 修

水电部分 30 分钟内到达现场，根据现场情况及时维修。

第四条 物业管理服务费用（不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用）

一、合同服务期限：本合同有效期一年，以实际业务开始之日计算（本合同支付费用为 12 个月）

二、付款方式：首付总价的 80%，服务期满前 30 个工作日内支付剩余 20%款项

三、合同价格：1535360 元，大写：壹佰伍拾叁万伍仟叁佰陆拾元整

后期甲方可根据市场行情及物价上涨指数调整物业服务费标准。

四、水、电使用费用收取标准：

水价和电价严格执行自来水公司和供电部门的价格标准，如两个部门价格调整，按政府相关职能部门文件水电费的计算同步采用新价格。

五、中央空调供冷、供暖使用费依照房屋建筑面积进行据实收取。

1、中央空调启停时间：夏季 5 月 15 日——9 月 30 日；冬季 11 月 15 日——次年 3 月 15 日；

2、中央空调开放时间：每天 8:00——20:00。

六、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳。乙方与承租方另有约定的从其约定，但需报物业备案，乙方负连带责任。乙方转让物业的，须交清转让之前的物业服务费用。

七、乙方按时交纳公共能源分摊费用（能源公摊费用由业主按照产权面积分摊）。

八、房屋交付后，乙方房屋闲置的，仍按上述标准向甲方按时足额交纳物业服务费及各项公摊费用。

九、在每月甲方抄表后，乙方于十日内交纳上月费用同时承担公摊水电费用，每季度公示后进行收取。

第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用

1、地下停车场：车位使用人应按地下车位使用费 600 元/个/月（另车位管理服务费 120 元/个/月）的标准向甲方交纳车位使用费。

2、对于业主自购车位的使用人应按地下车位 120 元/个/月的标准向甲方交纳车位管理服务费。

3、机动车临时停车 30 分钟内不收费，机动车临时停车每小时收费 5 元，全天 24 小时收费 60 元（最终收费标准按照当地停车场管理中心备案价格执行）。

二、装修服务费及装修保证金收费标准：详见《二次装修手册》。签订装修协议时（装修开工前），由乙方按房屋建筑面积交纳。

三、有线电视：按有线电视台的有关规定执行。

四、水、电等配套费用按相关部门规定进行交纳。

五、本着自愿的原则，甲方提供有偿服务，乙方可根据自己需要委托甲方进行服务并交纳相关费用。

第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业服务费用），只提供代收缴发票。

第七条 维修资金的管理与使用

一、根据《郑州市房屋专项维修资金管理办法》规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修资金。

二、维修资金的使用由甲方提出年度使用计划，按照维修资金的使用规定执行，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修资金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方

占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应当每年至少一次向业主、公有住房售房单位发送房屋专项维修资金对账单，告知房屋专项维修资金的交存、使用情况。

六、政府出台有关维修资金的新规定时按新规定执行。

第八条 保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的室内财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

三、物业管理人员的保险在物业服务费中提取。

第九条 广告牌设置

一、在未得到物业公司书面同意前，乙方不得在楼宇的外墙（包括自己窗户）、屋顶上及公共部位安装任何户外招牌、广告牌或悬挂任何条幅，否则一经发现立即拆除，并由业主承担相应的费用。

二、公共区域广告牌设置由甲方统一规划、实施。

第十条 其它约定事项

一、禁止使用窗式空调，破坏外立面的整洁度，抽烟机的排气管等必须在预留位置或指定位置安装。

二、不得利用公共部位安装太阳能设备等室外设施。

三、防盗网安装要求内置式，统一材质、标准、式样、颜色，保持风格一致，且经甲方审核后实施。

四、不得在顶层及楼台搭建任何建筑物、构筑物，不得改装未封闭的阳台，不得改变露台墙面及护栏的颜色，露台摆放物品以不影响物业区域整体美观和不超过楼面荷载为准。

五、业主若出租房屋必须符合政府有关出租房屋的规定，并到物业服务中心登记备案，业主对承租户违约行为负连带责任。

六、不得利用外立面放置可能会造成不良后果的物品（如花盆）和晾晒拖把等物品。若给他人的财产及生命造成损失的，应由相关责任人承担赔偿责任。

七、未经甲方批准，楼体外立面不得设置、粘贴任何广告及标志。商业房门头招牌及招贴、底色规格等相关设计需经相关部门批准过后在甲方的监管下方可安装，若因乙方个人原因造成市政纠纷，由乙方自行调解。

八、室内空调设施禁止私自改动，由此出现的一切后果由当事人负责。

九、楼宇内公共消防通道内不得存放杂物，室内不许存放危险品。

十、未经全体业主和甲方许可，乙方不得在其建筑物区分所有权之专有部分之外加装任何设施、做任何改动。否则，由此造成的他人一切人身、财产损害由乙方承担，甲方有权责令乙方限期恢复原状并赔偿损失。

十一、因乙方物权范围内财产质量瑕疵造成相邻产权人损害的，乙方应赔偿相邻产权人损失，并根据甲方指令限期对其财产质量瑕疵进行检查、维修。

十二、乙方同意甲方发送的相关通知、文件向乙方本合同项下物业地址送达，视为对乙方有效送达。

第十一条 违约责任

一、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。

二、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方退还所有费用。

三、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，同时甲方有权采取相应服务限制措施，以督促乙方履行合同义务。

第十二条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生天然气泄漏、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，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门

门申请调解。协商或调解无效的，任何一方有权向甲方所在地人民法院起诉。

第十六条 本合同一式 6 份，甲方 3 份，乙方 3 份，具有同等法律效力。

第十七条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章：



代表人：邵水欣

签约日期：2025.8.1

乙方签章：



代表人：张波(代)

签约日期：2025.8.1