**投标分项报价一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房号 | 建筑面积（m2） | 单价（元/m2） | 合价（元） | 使用面积（m2） | 房源信息 | 物业服务 | 备注 |
| 1 | 811 | 115.28 | 6076.11 | 700454.00 | 约85m2，以房产证为准 | 天宝路东段空港新城第一国际A座、钢结构框架结构，便于改造装修 | 详见后附物业服务协议 | 此价格不含契税、维修基金等 |
| 2 | 812 | 115.28 | 6076.11 | 700454.00 | 约85m2，以房产证为准 | 天宝路东段空港新城第一国际A座、钢结构框架结构，便于改造装修 | 详见后附物业服务协议 | 此价格不含契税、维修基金等 |
| 合计 |  | 230.56 |  | 1400908.00 | 约170m2，以房产证为准 |  |  | 此价格不含契税、维修基金等 |

、

附件：物业服务协议

**第一国际A座前期物业服务协议**

**本协议当事人**

甲方：购房人（业主）

甲方是指：房屋所有权人

乙方：河南金杯物业服务有限公司

乙方是指：房地产开发公司委托的物业服务企业

**前期物业管理是指：**许昌空港新城置业有限公司（开发公司)与河南金杯物业服务有限公司（以下称物业服务企业）签订《第一国际A座前期物业服务合同》约定的委托管理期限起始日起至业主委员会与其聘用新物业服务企业签订的《物业服务协议》生效时止的物业管理。

本物业名称：**第一国际**

甲方所购房屋销售（预售）协议编号：

甲方所购房屋基本情况： 商服用地

类型：（公寓口 **写字楼口** 商业口）

坐落位置：许昌市天宝路与许州路交叉口西200米路南

建**筑面积： 平方米**

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上,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**

1.参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。

2.监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题通过合法的途径向乙方提出意见和建议。

3.遵守并督促物业使用人遵守本协议及本物业的《临时管理规约》。尤其是商业经营产生废气、废油、噪音等必须有消除措施并在装修前将处理方案报乙方审核、备案。商业区域店招必须按乙方统一标准制作，目的在于规范广告灯箱的统一和协调。

4.依据本协议约定向乙方交纳物业服务费及其他约定的合法费用。

5.装饰装修房屋时，遵守并严格执行原建设部颁发的《室内装饰装修管理办法》及与乙方签订的《装饰装修管理协议》。

6.甲方所购物业在使用期间不得擅自改变所在物业的外观和结构，否则，甲方应立即修复并承担费用，如因此造成的损坏应自费修缮，并承担违约责任。

7.甲方装饰装修自有物业，必须遵守乙方有关规定，办理装饰装修申请手续并附装饰装修图。

8.不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，必须事先获得乙方同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿。

9.转让房屋时，应事先通知乙方，并交清转让之前的物业服务费等相关费用。

10.对物业使用人违反《临时管理规约》造成损失、损害的，甲方应承担相应的责任。

11.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、供电、通信、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

**二、 乙方的权利义务**

1.根据有关法律法规及本协议的约定，制订物业管理制度。

2.对本物业业主和物业使用人违反物业管理法规和规章的行为，有权按照约定予以纠正或提请有关部门处理。

3.按本协议的相关约定，对业主和物业使用人违反本协议、《第一国际A座前期物业服务协议》及《临时管理规约》的行为进行处理。

4.可选聘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。

5.负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案。

6.向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装饰装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及预、决算。

8.对物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要在本物业内改、扩建或完善配套工程项目，报有关部门批准方可实施。

9、非因乙方管理责任原因，乙方不承担物业管理区域内业主和物业使用人的人身伤害和财产损失责任。乙方履行以下义务，即应视为合理履行物业服务企业的安全保障（防范）的义务：

（1）建立治安防范的管理制度；

（2）24小时巡逻本物业主要公共区域；

1. 对于发生在本物业管理区域内的治安事件，协助公安部门办案。

10.《第一国际A座前期物业服务协议》终止时，乙方应移交物业管理用房及物业管理的全部档案资料。

**第二条 物业管理服务内容**

一、 房屋建筑公用的日常维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

二、公用设施、设备的日常维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管、雨、污水管、垃圾道、烟道、共用照明、消防设施设备等。

三、 市政公用设备和附属建筑、构筑物的日常维修、养护和管理包括：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、非机动车棚、停车场等。

四、公用绿地、花木、建筑小品等的日常养护和管理。

五、委托范围内各种配套建筑和设施的日常维修、养护和管理。

六、 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的日常清洁卫生 、垃圾的收集、清运。

七、 交通与车辆停放秩序的日常管理。

八、 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗、大堂执勤。

九、 管理与物业相关的工程图纸、住（用）户档案与竣工验收资料，建立、健全本物业的物业管理档案资料。

十、乙方向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业服务费（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）；

2、政府和法律、法规规定由物业服务企业收取和委托收取的其他费用。

十一、甲方的房屋专有部分、自有设施和设备的维修、养护，由甲方自行负责；如甲方委托乙方处理，且经乙方同意的，乙方有权要求合理收费。

十二、对甲方违反《临时管理规约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，乙方有权采取批评、规劝、警告、诉讼、制止或报告相关主管部门等措施。

**第三条 物业管理服务质量**

乙方须按下列约定，实施目标管理：

一、房屋外观

1.建立完善房屋维修保养制度，定期进行日常保养、修缮。

2.保持房屋外观完好、整洁，墙面砖、涂料、油漆等装饰材料无大面积脱落，污损。

二、设备运行

1.建立完整的设备运行制度，定期对现有设备日常保养、维护。

2.规范操作人员操作规程，确保设备的正常运行。

三、共用部位、共用设施设备

1.共用部位由专业维修人员定期日常维护。

2.建立共用设施、设备维修养护制度，保证各类共用设备、设施完好及正常使用。

四、环境卫生

1.环卫设施、设备完好，垃圾日常清理，每月进行一次环境消毒灭杀。

2.卫生保洁实行责任制，并实行标准化保洁。

五、绿化

1.绿化管理及日常养护措施落实，无大面积破坏及黄土裸露或随意占用绿化地现象。

2.树木绿化配有专人管理、修剪、浇水，苗木长势良好，整齐美观。

六、安防

1.配有专业执勤队伍，实行24小时值班及巡逻制度。

2.执勤人员熟悉本物业环境，文明执勤，训练有素，语言规范。

3.协助治安管理部门处理各种突发事件及处理相关事件。

七、消防

1.消防设施完好无损，可随时启用。

2.消防通道畅通，建立消防应急预案。

3.定期做好消防演练，配合主管部门处理突发应急事件。

八、报修

建立24小时电话值班服务，对所有报修需求做详细记录并及时处理。

**第四条 物业服务费用**

（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、物业服务费标准:

第一国际（销售物业商铺部分）物业服务费按协议建筑面积每平方米【 / 】元/月收取。

第一国际（销售物业写字楼部分）物业服务费按协议建筑面积每平方米【 4.5 】元/月收取。

物业管理服务费用标准将根据物价指数和政府行业收费指导标准进行调整。二、物业服务费交纳费用时间：

1.自房屋交付（含视为交付）之日开始计收，每年度为一个结算周期。业主应于每个结算周期到来15日前（）预先交纳该结算周期的物业服务费。甲方应在乙方指定的地点缴交。若当天为公众假日，则顺延至假日后的第一个工作日。逾期按欠费的日3‰支付违约金。

2.甲方应当自房屋交付之日开始计付物业服务费；如甲方未能在开发建设单位发出的入伙通知书规定的期限内接收房屋，则自该期限届满日视为甲方已接收房屋。若甲乙双方对物业服务费计付时间另有约定的，从其约定。

三、水电费收取约定：

水、电费：自物业交付（含视为交付）之日起按表结算（充值卡预付），乙方代收。

四、甲方交纳空置房屋的物业服务费自物业交付（含视为交付）之日起按建筑面积以季/次预付结算。

五、甲方出租物业的，物业服务费仍应由甲方缴纳；如甲方与承租人约定由承租人交纳物业服务费，甲方应承担连带缴纳责任。

六、甲方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费等相关费用。

第五条 其它有偿服务费用

一、 车辆停泊服务费用又称车位使用管理服务费【 / 】元/月（不含场地租金或车位租金）。

1.本物业区域内车位使用费、管理费含场地租金、车位租金【 / 】元/月

2.业主或物业使用人使用车位，按本物业车位收费标准交纳车位管理服务费。

3.本物业区域内车位使用管理服务费由车位使用费、车位管理服务费两部分组成，车位使用费归（已出售车位）产权人所得，车位管理服务费归乙方所得。

二、 室内装修公共区域维护保证金（装修保证金）。乙方对装修完工单元检查后，若无超出装修申请内容及无违反《装饰装修管理协议》，该笔款项会在90个工作日内无息返还。

**三、 每次的室内装修服务费（含建筑垃圾清运费），按照每套建筑面积大小收取RMB【 5 】元/平方米。**

四、 乙方对甲方的房屋专用部分、自有设备、毗连部位的维修、养护和其他特约服务，由甲方按实际发生的费用计付，收费标准由甲、乙双方协定。

**第六条 代收代缴收费服务**

受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费、通讯宽带费、等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业服务费用），收费标准执行政府物价部门规定。

**第七条 房屋的公用部位、共用设施、设备、公用场地的维修、养护费用**

一、房屋共用部位、共用设施设备的小修、日常养护费用已包含在物业管理服务费中。房屋共用部位、共用设施设备的大中修、更新的费用，从专项维修资金支出，具体的管理及使用按国家、地方相关法规执行。

二、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用、大中修费用、更新费用，按国家、地方相关法规执行。

三、公共绿地的养护费用，改造、更新费用按国家、地方相关物业法规执行。

四、附属配套建筑物和设施的小修、养护费用，大中修费用、更新费用，按相关物业法规执行。

**第八条 保险**

一、 本物业房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方从物业服务费中支出。

二、 甲方的公司、家庭财产与人身安全的保险由甲方自行购买，若甲方或使用人未及时对其单元房产购买保险，则由此引发的后果由甲方自行负责。

**第九条 其它约定事项**

甲、乙双方必须遵循《临时管理规约》上约定的内容行使权利义务，不得有违反《临时管理规约》的行为。

**第十条 违约责任**

一、 乙方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权与其它本物业的业主向乙方提出意见，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。

二、 甲方违反《临时管理规约》和本物业的相关管理规定，特别是欠缴物业服务费，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正的，乙方有权采取法律诉讼处理，甲方承担相应的法律责任和所导致的一切费用。

三、 甲方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，乙方有权要求甲方补交并从逾期之日起按应交物业服务费**每天3‰交纳违约金。**

**第十一条** 为维护本物业公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、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，乙方因采取必要的紧急措施而造成甲方的财产损失的，双方按有关法律规定办理。

**第十二条** 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。

**第十三条** 本协议未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

**第十四条** 本协议履行中如发生争议，双方协商解决；协商无法解决的，可向本物业所在地人民法院起诉。

**第十五条** 本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，对业主和使用人同样有效，任一方违反协议双方承担连带责任具有同等法律效力。

**第十六条** 本协议自乙方盖章、乙方签字之日起生效。

甲方：第一国际A座 层，房屋

业主口 租户口（签章）： 签署日期： 年 月 日

乙方（签章）：河南金杯物业服务有限公司

负责人： 签署日期： 年 月