附件2

陕西省前期物业服务合同示范文本

（征求意见稿）

甲方（建设单位）：；

法定代表人：；

地址：；

统一社会信用代码：；

联系电话：；

邮政编码：。

乙方（前期物业服务人）：；

法定代表人：；

地址：；

统一社会信用代码：；

联系电话：；

邮政编码：。

**根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》《陕西省物业服务收费管理办法》和相关法律、法规、政策规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方通过方式选聘乙方对（物业名称）（以下简称“本物业”）提供前期物业服务事宜，订立本合同。**

第一章 物业服务区域的基本情况

第一条基本情况

物业名称：；

物业类型：；

坐落位置：；

四至：东至南至西至北至

占地面积：平方米；

总建筑面积：平方米（含停车场）；

其中，住宅平方米，

商业平方米，

其他物业类型平方米。

停车位数量个

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

第二章物业服务事项、服务质量等级和服务标准

**第二条**前期物业服务内容：

（一）共有部分、共用设施设备的运行、维修、养护和经营管理（物业共有部分明细见附件三，共用设施设备明细见附件四）；

（二）共有部分和相关场地的清洁卫生，病媒生物防治，雨、污水管道的疏通，公共垃圾的收集、清运等相关事项；

（三）公共绿化、园艺景观及附属设施设备的日常养护和管理；

公共秩序维护、公共安全防范等事项的协助管理；

（五）车辆停放和装饰装修服务管理；

（六）维护物业服务区域内道路畅通；

（七）建立和保存与业主权益相关的物业服务档案和资料；

（八）保存和管理承接查验时移交的档案资料；

（九）依法收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息；

（十）协助、配合政府部门开展物业服务区域内的应急管理工作；

（十一）；

（十二）法律、法规规定或者本合同约定的其他事项。

**第三条**乙方可以就本合同约定范围之外的服务与相关业主另行约定和收取相应的服务费用，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、；

2、；

3、。

**第四条**乙方提供的物业服务质量等级为《市住宅小区物业服务指导标准》中的第级服务标准；（市级服务质量等级和服务标准以本级住建部门发布为准）

建设单位、业主可以委托第三方评估机构对服务质量进行评估，并公示评估结果，评估结果作为服务质量履行状况的依据。

**第五条** 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等特约服务，服务内容和费用由双方另行约定。

第三章甲乙双方的权利义务

**第六条**甲方的权利义务：

（一）监督乙方按本合同约定提供物业服务及履行其公开作出的有利于业主的服务承诺；

（二）审核乙方提交的物业服务方案及公共管理制度，听取乙方提出的合理化建议，按照有关规定和合同约定提供前期物业服务开办费；

（三）监督乙方制定物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等的实施，监督业主对临时管理规约及公共管理制度的执行，协助前期物业服务人做好物业服务工作；

（四）在销售房屋时，将《临时管理规约》和本合同作为房屋买卖合同的附件；

（五）按照国家有关规定和房屋买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的房屋，配置物业服务用房；

（六）按照有关规定和合同约定与乙方办理物业承接查验手续，履行移交竣工验收资料、技术资料、质量保修和使用说明文件、物业服务区域划分等相关资料，公开承接查验结果等；

（七）催告房屋买受人按照房屋买卖合同约定接收物业；

（八）按照法律法规的规定和住宅质量保证书的约定，承担物业保修责任；

（九）按照国家和本省有关规定交纳维修资金；

（十）根据本合同约定支付物业服务费；

（十一）；

（十二）有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

**第七条** 乙方的权利义务

（一）依照本合同约定在本物业服务区域提供物业服务，向甲方或业主、物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效方式解决业主、物业使用人拖欠物业服务费用等问题；

（二）依照本合同约定的物业服务事项、服务质量等级和服务标准提供质价相符的物业服务，并承担物业服务责任，接受甲方、业主的监督；

（三）按照有关规定和合同约定与甲方办理物业承接查验手续，承担承接查验责任，并公开承接查验结果；

（四）结合本物业的实际情况，制定物业服务各项公共管理制度，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等；

（五）可以将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，但不得将全部物业服务转委托给第三人或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；

（六）按照本合同约定，维护物业服务区域内的基本秩序，保护业主的人身、财产安全，对物业服务区域内违反国家、本省有关物业管理的法律法规和《临时管理规约》的行为，应当及时采取合理措施告知、劝阻和制止，告知、劝阻和制止无效的，应当及时报告有关部门并协助处理；

（七）制定物业服务区域内自然灾害、治安消防、设施设备故障等突发公共事件应急预案，并定期组织演练。发生突发公共事件时，在采取应急措施的同时，应当及时向有关部门报告，并协助做好相关配合工作；

（八）定期进行安全检查，发现事故隐患时应当及时发出警示和采取处置措施，并向有关部门报告；

（九）不得擅自占用共有部分、共用设施设备或改变用途；不得擅自占用、挖掘道路、场地；不得擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施；不得擅自变更位置、抵押、分割、转让或者改变物业服务用房用途；

（十）建立和保存与业主权益相关的物业服务档案和资料，依照法律、法规规定收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息，不得将业主个人信息用于物业服务管理活动之外的其他用途；

（十一）遵守国家有关规定，要求物业服务人员在从事物业服务、维护公共秩序时，不得侵害业主、物业使用人的合法权益；

（十二）向业主、物业使用人告知物业使用的有关规定和装饰装修等禁止行为及注意事项；

（十三）乙方应履行公开作出的有利于业主的服务承诺，并将承诺作为本合同的有效组成部分；

（十四）乙方应在物业服务区域内显著位置公示服务事项、服务质量等级、服务标准、收费项目及明细、收费标准，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等，接受业主监督；

（十五）乙方按照合同约定和委托，对共有部分进行经营管理的，应规范管理、独立建账，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受甲方和业主监督，在业主大会（物业管理委员会或业主委员会）成立后依法进行清算审计和账目移交；

（十六）本合同解除或者终止后，乙方不得以业主欠交物业费、阶段工作未完成、对业主共同决定有异议、其他纠纷未解决等为由拒绝退出及办理移交手续；

（十七）对物业服务区域维修资金的使用享有知情权；

（十八）；

（十九）有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

第四章物业服务费用、停车费等收费标准和收取办法

**第八条**本物业服务区域物业服务收费采取以下第种计费方式：

**1、包干制。**由业主向乙方支付固定物业服务费，乙方依照合同约定事项提供服务，盈亏均由乙方享有或者承担。

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：元/月·平方米；

高层住宅：元/月·平方米；

办公物业：元/月·平方米；

商业物业：元/月·平方米；

物业：元/月·平方米。

**2、酬金制。**在预收的物业服务资金中提取酬金支付给乙方，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

物业服务资金由业主按其所持有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：元/月·平方米；

高层住宅：元/月·平方米；

办公物业：元/月·平方米；

商业物业：元/月·平方米；

物业：元/月·平方米。

乙方采取以下第种方式提取酬金：

（1）乙方按每（月/季）以元的标准从预收的物业服务费用中提取。

（2）乙方按每（月/季）应收的物业服务资金%的比例提取。

（3）。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出或业主共同决定的与物业服务有关的其他事项支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

**第九条** 实行物业服务费用包干制的，物业服务费用由物业服务成本、法定税费和乙方的利润构成。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金的构成包括物业服务支出和乙方的酬金。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）物业共有部分、共用设施设备的日常运行维护费用；

（三）物业服务区域清洁卫生费用；

（四）物业服务区域绿化灌溉、养护费用；

（五）物业服务区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）乙方固定资产折旧；

（八）物业共有部分、共用设施设备及公众责任险等费用；

（九）经甲方、业主同意的其他费用。

物业共有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过维修资金予以列支，不得计入物业服务成本或物业服务支出。

**第十条**物业服务费用按月计算、按（月/季）交纳，业主或物业使用人应按时履行支付义务。

**第十一条** 物业服务费用按照房屋建筑面积收取。已办理不动产权属证书的房屋，按照权属证书记载的建筑面积计算。

已出售但尚未取得不动产权属证书的房屋，按房屋买卖合同记载的建筑面积计算。不动产权属证书办理后，次月起按照不动产权属证书记载的建筑面积计算。

**第十二条**纳入物业服务区域范围已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未按时交付给物业买受人的房屋，物业服务费由甲方全额支付。符合交付条件的房屋，物业服务费从交付次日起由业主按月支付。已交付业主的物业未达到该房屋买卖合同约定的交付条件，整改期间的物业费由甲方承担。

**第十三条**经业主验收，暂不使用或者使用后因自身原因空置一个月以上的房屋、自有或者租赁车位，经乙方登记确认后，其空置期间物业服务费按收费标准的％交纳。

**第十四条**业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

**第十五条**甲方、业主于每个支付费用周期起始日起日内支付物业费。逾期未支付的，应当承担违约责任。

乙方可以通知书、电子邮件、手机短信等书面形式催告甲方、业主在合理期限内支付。

乙方不得采取停止供电、供水、供热等方式催收物业费。

**第十六条**实施酬金制计费方式，乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，至少每半年在物业服务区域显著位置公示物业服务资金收支情况，并接受审计监督。

对物业服务费用收支情况有质疑的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

1、；

2、。

**第十七条**本物业服务区域停车服务费按照《市收费管理办法》中的第类标准交纳，具体交纳标准如下：

（1）机动车露天车位：

按月：小型汽车元／月·辆；

 大型汽车元／月·辆。

按次：小型汽车 元／次·辆；

大型汽车元／次·辆。

（2）机动车室内车位：

按月：小型汽车元／月·辆；

 大型汽车元／月·辆。

按次：小型汽车元／次·辆；

大型汽车元／次·辆。

（3）非机动车集中停放：

自行车：按月元／月·辆；

按次元／次·辆。

电动自行车：按月元／月·辆；

按次元／次·辆。

人力自行车：按月元／月·辆；

按次元／次·辆。

摩托车：按月元／月·辆；

按次元／次·辆。

（4）机动车辆停放，按次计费不分白昼，连续停车每8小时为一次。

（5）非机动车辆停放，按次计费不分白昼，连续停放每超过24小时加收一次。

乙方按次计费所收取的停车服务费，由乙方按照其与车位所有权人或使用权人的合同约定进行分配，但应事先将分配方式告知甲方、业主及物业使用人。

公安、消防、救护、环卫、邮政、工程抢险等特种车辆执行任务，需在物业服务区域内临时停放的不得收费。

**第十八条**固定车辆车位长期停放的，乙方应与车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

**第十九条**乙方接受专业经营单位委托代收代缴费用的，按专业经营单位标准收取：

（一）水费：；

（二）电费：；

（三）燃气费：；

（四）供暖费：；

（五）生活垃圾费：；

（六）其他：。

收费标准有调整的，按照调整后的标准执行。

乙方不得向甲方、业主收取手续费等额外费用。

**第二十条** 利用业主共有部分、共用设施设备进行经营的，所得收益扣除乙方合理成本后，属于业主共有，单位和个人不得擅自挪用和侵占。甲乙双方确认乙方合理成本为经营收益总额的 %，经业主共同决定可以对共有部分收益进行审计。

**第二十一条**属于业主所有的公共收益按下列方式分配：

1. 按季度补充维修资金，补充比例为经营收益的%（不低于50%）；

 2.。

第五章物业的承接查验

**第二十二条** 开展承接查验前，甲方应当向物业所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡（镇）人民政府发出书面报请。

甲乙双方应当在县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，共同对物业服务区域的以下共有部分、共用设施设备进行承接查验：

1、 ；

2、；

3、。

**第二十三条**承接查验时如存在共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，乙方应当书面通知甲方，甲方应当及时处理并组织乙方复验，复验仍与竣工验收资料不符的，乙方应当拒绝承接。

**第二十四条** 对于本合同签订后承接的物业共有部分、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业服务管理方面承担责任的依据。物业承接查验协议作为本合同的附件，具有同等法律效力。

**第二十五条** 乙方承接物业时，甲方应在现场查验二十日前向乙方移交下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；

4、物业服务区域划分的相关文件；

5、物业服务所必需的其他资料；

6、。

乙方应当自物业交接后三十日内，将承接查验相关资料向县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案，并在物业服务区域显著位置公示，公示期不少于三十日。

**第二十六条**甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。甲乙双方不得恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中侵害业主利益。

第六章物业服务区域的养护和维修

**第二十七条** 业主大会成立前，甲方应配合乙方制定本物业服务区域内物业共有部分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管理制度。

乙方提供服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

**第二十八条**甲乙双方应及时向全体业主通告本物业服务区域内有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

**第二十九条**因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应当征得物业管理委员会及乙方同意；乙方确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得物业管理委员会同意。

临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

**第三十条** 乙方应与装饰装修房屋的业主或物业使用人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，事先书面告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项，并对房屋装修装饰施工进行监督。

第七章合同的期限、变更和解除

**第三十一条**本合同物业服务期限为年，自首套房屋交付之日起至年月日止。

**第三十二条**本合同期限届满前六十日，业主委员会或物业管理委员会尚未成立的，甲乙双方达成一致可继续履行本合同，但合同期限为不定期；未能达成一致的，甲方应征询业主意见，达到相关法律法规规定比例的业主同意后，在本合同期限届满前选聘新的物业服务人。

**第三十三条**在本合同期限内，业主委员会或物业管理委员会代表全体业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，本合同自动终止。

**第三十四条**合同履行期限内，经本物业服务区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意的，可变更、解除本合同或另行签订补充协议。

**第三十五条** 业主依照法定程序共同决定解聘乙方的，应当提前六十日书面通知乙方。解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

在新物业服务人进驻前，乙方继续提供物业服务的，业主承担物业费的支付义务，原前期物业服务合同继续有效，服务期限为不定期。

业主依照法定程序选聘新物业服务人的，甲方应配合业主办理相关移交手续，并协助新物业服务人进场服务。

**第三十六条**合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务内容和标准，甲方、业主有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给甲方、业主造成重大损失的，甲方、业主有权解除合同。

政府相关部门组织开展的业主满意度测评、物业服务质量评估连续三次考核低于合同约定标准，甲方、业主有权解除合同。

**第三十七条**乙方在本物业项目提供服务，被住房和城乡建设主管部门纳入失信名单的，甲方、业主有权解除合同。

**第三十八条** 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业管理服务档案资料、竣工验收资料、公共收益余额、属于全体业主所有的财物等及时、完整地移交给业主委员会或物业管理委员会。

第八章维修资金的管理和使用

**第三十九条** 维修资金的归集和使用按照国家和省市有关规定执行。维修资金应当存入银行专户，按幢立账、按户核算。专项用于物业服务区域内共有部分及共用设施设备的维修、更新和改造。业主转让物业时，其交存的维修资金余额不予退还，与房屋所有权同时转让。

**第四十条**乙方每半年至少公布一次维修资金的使用情况，接受业主的监督。物业共有部分、共用设施设备在保修期内需要维修、更新和改造的，由甲方负责，不得动用维修资金。

**第四十一条** 共有部分、共用设施设备保修期满发生下列情况，可以按照《陕西省住宅维修资金管理办法》紧急程序申请使用维修资金：

1.屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；

2.电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；

3.楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；

4.消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患，或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏、灭火器瓶体报废不具备灭火功能的；

5.共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；

6.尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵（水箱）损坏或者水管爆裂导致供水中断的；

7.尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供配电系统设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

8.其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。

相关主体未及时提出申请，且已出现危及人身财产安全或严重影响业主生活等情形的，县（市、区）住房城乡建设主管部门、街道办事处或乡（镇）人民政府组织代为维修的，费用在维修资金中列支并公示。

第九章物业服务用房的管理和使用

**第四十二条**甲方应于承接查验工作开始二十日前向乙方提供具备水、电、通风、采光等基本使用功能的物业服务用房。

物业服务区域内建筑面积三十万平方米以下的，按建筑面积的千分之三提供，但最低不得少于一百平方米；建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供；

**第三十五条**物业服务用房建筑面积为平方米，其中位于地面以上的建筑面积不低于物业服务用房建筑面积的百分之五十。甲方应当对物业服务用房配置独立的水、电等计量器具。

**第四十三条**物业服务用房属于全体业主共有，并依法办理产权登记。乙方在合同期限内无偿使用维护并负责维修、养护，未经业主共同决定，不得擅自进行买卖和抵押，不得擅自改变其用途。

本合同终止的，乙方应将物业服务用房交还给业主委员会或物业管理委员会。

第十章违约责任及解决纠纷的途径

**第四十四条** 合同履行期限内，因甲方原因致使乙方未达到本合同约定的服务质量等级和服务标准，由甲方向业主、物业使用人承担赔偿责任。

**第四十五条** 甲方、业主或物业使用人违反本合同约定，未能按时足额支付物业服务费用，应自逾期之日起按 %的标准支付违约金。

**第四十六条** 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行修复或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

**第四十七条** 乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务收费标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝支付；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方予以返还，并向甲方、业主支付超出金额%的违约金。

合同任何一方无正当理由提前解除合同的，应当向另一方支付元的违约金；违约金不足以弥补损失的，应当补足。

**第四十八条** 乙方因自身原因未达到本合同约定的服务质量等级和服务标准，给甲方、业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任。

**第四十九条**在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3、因维修养护物业共有部分、共用设施设备事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停用设施设备等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、信息、通讯、有线电视等专业设施设备运行障碍造成损失的；

5、。

**第五十条** 业主违反本合同约定的义务，造成物业损坏的，业主应当依法承担赔偿责任。

**第五十一条**本合同在履行中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可以请求街道办事处或者乡（镇）人民政府、人民调解委员会组织调解。协商、调解不成的，按下述第种方式解决：

1、提交仲裁委员会仲裁；

2、依法向物业所在地人民法院起诉；

3、。

第十一章其他事项

**第五十二条** 甲方与业主签订的房屋买卖合同，应当包含本合同约定的内容。

**第五十三条**甲方应在承接查验工作开始前二十日提供前期物业服务开办费共元，用于购买物业办公用品、开展服务必要的工具、器具、设备等固定资产，所购资产归全体业主所有，由乙方使用。

第五十四条 本合同未尽事宜，双方可另行书面签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第五十五条本合同附件均为合同有效组成部分，自双方签字盖章之日起生效。本合同一式份，由甲方执份、乙方执份，向县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案份，均具有同等法律效力。

甲方（签章） ： 乙方（签章）：

法定代表人/授权代表： 法定代表人/授权代表：

 年 月 日 年 月日

附件：1.规划平面图

2.物业构成明细

3.物业共有部分明细

4.物业共用设施设备明细

5.前期物业服务质量等级和服务标准

附件2-1

规划平面图

附件2-2

物业构成明细

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 高档住宅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
| 物业用房 |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件2-3

物业共有部分明细

1、房屋承重结构；

2、房屋主体结构；

3、公共门厅；

4、公共走廊；

5、公共楼梯间；

6、天井；

7、户外墙面；

8、楼面；

9、传达室；

10、监控室；

11、水泵房；

12、垃圾台；

13、道路；

14、停车场；

15、围墙；

16、大门；

17、。

附件2-4

物业共用设施设备明细

1、电梯：

垂直梯部；扶梯部。

2、绿化率：%，计平方米；

楼间、集中绿地平方米；

砖石铺装平方米。

3、区域内市政：

【道路】【楼间道路】平方米；

【室外上下水管道】米；

【沟渠】；

【蓄水池】个；

【化粪池】个；

【污水井】个；

【雨水井】个；

变配电系统包括；

高压双路供电电源；

公共照明设施【路灯】个；【草坪灯】个；

【】个；

【物业服务区域的外围护拦及围墙】；

【高压水泵】【高压水箱】个；

【污水泵】个；

【中水及设备系统】；

【】。

4、【燃气调节站】；

5、消防设施包括；

6、监控设施包括；

7、避雷设施包括；

8、空调设备：【中央空调系统】使用范围；

9、电视共用天线；

10、电脑网络线；

11、电讯电话；

12、地上机动车停车场个车位，平方米；

13、地下机动车停车场个车位，平方米；

14、非机动车库平方米；

15、垃圾中转站个；

16、信报箱个；

17、共用设施设备用房平方米；

18、物业服务用房平方米；

19、；

20、。

附件2-5

前期物业服务质量等级和服务标