

研祥智谷物业管理服务框架协议

甲方（委托方）：研祥智能科技股份有限公司 乙方（受托方）：无锡风水隆物业管理有
限公司深圳分公司
业主：研祥智能科技股份有限公司 法定代表人：王蓉

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《深圳市物业管理条例》等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对“研祥智谷”实行一体化、专业化物业管理服务订立本框架协议。

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业管理区域基本情况

物业名称：研祥智谷 坐落位置：深圳市光明新区高新路 11 号
物业类型：综合 邮 编：518107
占地面积：80074.39 m² 总建筑面积：245306 m²
绿化面积：24022.32 m² 电 梯：39 部
租赁情况：类别（甲）：业主向第三方出租的物业，下称“甲类物业”
类别（乙）：业主自留使用的物业，下称“乙类物业”

第二章 物业管理事项

第二条 乙方提供的公共性物业管理服务的主要内容：

1. 房屋建筑本体共用部位（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、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院、天台等）的维修、养护和管理；
 2. 房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下管道、落水管、烟道、共用照明、供配电系统、供水系统、中央空调系统、消防设施设备、电）的维修、养护、管理和运行服务；
 3. 本物业规划红线内属物业管理范围的共用设施（道路、室外下水管道、沟渠、池、井、绿化、路灯）的维修、养护和管理；
 4. 本物业规划红线内属配套服务设施的维修、养护和管理；
 5. 公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位，不包括装修垃圾和各种加工配件垃圾）的清洁卫生、垃圾的收集、清运，环境消杀、公共绿化的养护；
 6. 维持园区物业区域内交通秩序、保障交通顺畅、停车场车位有偿使用费的收取（不承担车辆损坏、丢失的赔偿责任）、禁止携带易燃、易爆、剧毒及各种危险腐蚀品的车辆进入园区；
 7. 配合和协助当地公安机关维持公共秩序、安全监控、巡视、门岗执勤、协助公安部门、做好外来人员的进出登记、巡视公共场所（地）做好安全管理工作、严密监控本物业内动静，预防各种突发事件的发生（但不含人身、财产保险保管义务和责任）禁止携带易燃、易爆、剧毒及各种危险腐蚀品进入园区；
 8. 物业及物业管理档案资料（与物业相关工程图纸、住、用户档案与竣工验收资料、物业档案资料）的管理；
 9. 社区文化娱乐活动；
 10. 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。
- ### 第三条 业主委托乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设施设备的维修保养及其它物业管理服务范围以外的



服务需求提供特约服务。本小区内的有偿服务收费标准，根据当时的市场行情，按照略低于市场价格的原则，由乙方与需求方协商确定。甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

第三章 服务质量

第四条 按照甲、乙双方协商同意的物业管理服务标准提供服务。

第四章 服务费用

第五条 相关服务费用标准：

1. 本物业管理区域的物业服务收费标准如下：

a. 乙方提供物业管理服务的收费基准由甲乙双方经参考当前市场状况（包括考虑个别物业的地址、物业状况、物业管理的范围）及参照乙方于日常业务过程中向独立第三方提供同类物业管理服务的收费后真诚协商而定，并且：-

(1) 甲乙双方应以公平合理的原则进行公平商业磋商以厘定物业管理服务的具体收费；

(2) 乙方提供物业管理服务的具体收费基准应持平或不高于其向任何独立第三方提供的同类物业管理服务的收费；

(3) 甲方将不时调查市场上同类物业的物业管理服务费用，如发现市场上存在低于按照本协议约定之物业管理服务收费的情况，在确保物业管理服务费属公平合理的前提下，有权要求与乙方再度磋商并调整物业管理服务的具体收费；

(4) 甲方有权就乙方之物业管理服务费用及本协议第十条规定的年度上限进行年度审阅；

b. 代收代缴费用按政府有关部门的规定办理；

c. 空置物业管理服务费根据实际空置面积由产权单位（即产权人）按 100% 支付；

2. 在遵照本框架协议的前提下，甲类物业的个别承租人将各自与乙方就其承租的单位签署个别物业管理协议；业主与乙方将就乙类物业签署物业管理协议。甲类物业之物业服务费由甲类物业之承租人按其各自租赁的物业之建筑物面积交纳，乙类物业之物业服务费由业主按其自留使用的物业之建筑物面积交纳，收取之物业管理服务费主要用于支付以下开支：

a. 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

b. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

c. 物业管理区域清洁卫生费用；

d. 物业管理区域绿化养护费用；

e. 物业管理区域秩序维护费用；

f. 办公费用；

g. 固定资产折旧；

h. 物业管理企业的酬金和税费；

i. 经业主同意的其它费用。

3. 公共部位经营费用的管理和使用：

a. 利用物业共有部分经营业主所得收益的使用、管理等，应当符合法律法规的要求；

b. 物业服务企业就共有部分的经营所得收入单独列帐，并至少每三个月在小区内书面公告经营所得收入的收支情况；

c. 利用物业共有部分经营的收入及成本，根据法律法规的要求统一纳入物业服务



收支。

第六条 甲类物业之物业管理服务费的收取方式由乙方及甲类物业承租人各自自行约定。乙类物业之物业管理服务费主要采取银行划款的方式进行，每月划款一次，在当月未划到款，可到管理处交纳现金。

第七条 物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不计入物业服务支出。

第五章 双方的权利和义务

第八条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概算、决算报告；
2. 对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止协议；
3. 委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施；
4. 按政府规定向乙方无偿提供必要的物业管理用房；
5. 审定乙方拟定的物业管理制度；
6. 甲方按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料，住用房资料等），并在乙方管理期满后予以收回；
7. 不得干涉乙方依法或依本协议规定所进行的物业管理和经营活动；
8. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
9. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
10. 其它法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第九条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本协议的规定，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，但不得损害业主及物业使用人的合法权益，获取不当利益；
2. 遵照国家、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，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按协议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，经双方议定后由乙方组织实施；
4. 有权依照法规政策、本协议和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理；
5. 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，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位。
6. 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；
7. 至少每三个月向业主和物业使用人公布一次物业管理费用及本体维修基金的收支情况；
8. 对本物业的共用设施设备不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业区域内改建、扩建或完善配套项目，须经双方议定后提交业主大会审议，通过后经甲方书面同意后报有关部门批准方可实施；
9. 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；

10. 开展有益的社区文化活动和社区特约有偿服务工作；

11. 本协议终止时，乙方与所有甲类物业使用者个别签署的物业管理协议将同时终止，乙方必须向甲方移交全部管理用房、物业和物业管理的全部档案资料及其它应当移交的事项；

12. 不承担对业主和物业使用人的人身、财产安全保管、保险义务和责任；

13. 乙方提供车位停放有偿服务，但不承担车辆保管责任，法律法规规定的除外。

15. 国家法律法规规定的其他权利和义务。

第六章 协议期限及年度上限

第十条 协议期限及年度上限

1. 本协议期限为3年。自2019年1月1日起至2021年12月31日止。

2. 在本协议有效期内，乙方就本协议提供物业管理服务可收取之物业管理费年度上限（不包括任何税项）如下：

截至 12 月 31 止年度		
2019 年	2020 年	2021 年
人民币	人民币	人民币
21,650,000 元	21,650,000 元	21,650,000 元

3. 若于任何一个年度物业管理费金额可能超越香港联交所批准的相关豁免水平或本协议第十条第（2）项订立的年度上限（视乎情况而定），各方同意应尽快遵守香港联交所上市规则（“上市规则”）下有关申报及公告的规定，并（如适用）根据上市规则召开股东特别大会寻求独立股东批准以修改年度上限。在未取得甲方独立股东批准前，各方同意尽力促使甲乙双方维持物业管理费总金额于本协议第十条第（2）项订立的年度上限的限制内。

第七章 违约责任

第十一条 因甲方原因造成乙方未能达到规定的管理标准或直接造成乙方经济损失的，乙方有权要求甲方限期改正并给予相应补偿。

第十二条 乙方违反本协议的约定，未能达到约定的管理标准，甲方有权要求乙方限期整改，由此给甲方造成经济损失的，乙方承担相应赔偿责任。

第十三条 甲类物业承租人未能按照其各自约定向乙方按时如数交纳物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用的，乙方有权按照其与甲类物业承租人各自的约定追讨违约赔偿，而甲方不承担任何责任。业主违反物业管理协议的约定，未能就乙类物业按时如数交纳物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用的，从逾期之日起每天按应交款项的 0.5%加收违约金。拖欠费用三个月以上的，乙方可向业主提出诉讼。

第十四条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故或经济损失的，乙方承担相应责任。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）

第十五条 甲乙双方约定，以下条件所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1. 因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

2. 因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

3. 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止使用共用设施设备的使用；



4. 因非乙方责任造成的供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第十六条 甲乙双方如无正当理由均不得变更协议或提前终止协议，否则应赔偿对方由此造成的经济损失。

第八章 其它事项

第十七条 本协议的效力仅限于本物业管理区域的业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本协议的权利和义务进行约定。甲方无需承担就甲类物业使用人违反其与乙方签订的个别管理协议的条款所产生的责任，亦不会与甲类物业使用人承担连带责任，乙方应当向相关的甲类物业承租人寻求履行约定或违约赔偿；乙类物业使用人（即业主）违反本协议约定的，业主应当自行承担责任。

第十八条 在本协议的履行过程中，如发生争议，双方应友好协商解决；协商不成时可提请经济仲裁机构裁决或向人民法院提起诉讼。

第十九条 本协议未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议是本协议的有效组成部分，具同等法律效力。

第二十条 本协议一式肆份，甲方壹份，乙方叁份，均具同等法律效力。本协议经甲乙双方签字盖章后即行生效，旧协议同时废止。



甲方（盖章）：

业主/法人代表（签名）：



乙方（盖章）：

法定代表（签名）：

协议签订时间： 2018 年 12 月 31 日

协议签订地点： 深圳