#### 附件三：

#### 物业管理服务协议

甲方：浙江蓝盛物业服务有限公司 (以下简称甲方)

乙方 : (以下简称乙方)

物业管理是指：本协议第四条第四款所约定的物业服务开始日与物业服务终止日之间甲方为乙方提供的物业管理。

本物业名称：矩阵国际中心

类型：写字楼

座落位置：杭州市拱墅区余杭塘路515号

根据有关法侓、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在签订《房屋租赁合同》后，甲乙双方就租赁物业管理服务达成如下协议：

第一条双方的权利和义务

1. 甲方的权利义务
2. 对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；
3. 根据有关法规和政策，结合实际情况，制定矩阵国际中心的物业管理制度和《矩阵国际中心业主临时管理规约》（以下简称《临时管理规约》）并书面告知乙方；
4. 建立健全矩阵国际中心的物业管理档案资料；
5. 制止违反矩阵国际中心的物业管理制度和《临时管理规约》的行为；
6. 甲方可委托专业公司承担矩阵国际中心的专项管理与服务业务，但不得将矩阵国际中心的整体管理责任转让给第三方；
7. 依据本协议向乙方收取物业管理费用；
8. 编制物业管理服务及财务年度计划；
9. 制定《矩阵国际中心装修管理须知》（以下简称《装修须知》）并书面告知乙方；
10. 不得占用矩阵国际中心的公用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

10．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。

1. 乙方的权利义务

1．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意见和建议；

2．遵守矩阵国际中心的物业管理制度和物业使用规定；

3．依据本协议向甲方交纳物业管理费用；

4．装饰装修房屋时，遵守《装修须知》（附后）；

5．不得占用、损坏矩阵国际中心的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，应事先书面通知并征得甲方同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的应给予赔偿；

6．转租房屋时应事先通知甲方并征得出租人同意，同时应告知受让人与甲方签订本协议；

7．对承租户、使用人或访客等违反矩阵国际中心管理制度和《临时管理规约》造成的损失、损害，须承担连带民事责任；

8．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，不得侵害他人的合法权益；

9．严格遵守《矩阵国际中心临时管理规约》；

第二条物业管理服务内容

—、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（包括基础、内外承重墙体、柱、粱、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

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上下水管、落水管、电梯及机房、加压水泵及泵房、天线、供电线路、通讯线路、照明、消防设施设备、绿地、道路、路灯、水域、人防设施设备、车库、中央空调机组等和共用设施设备使用的房屋附属建筑物、构筑物等。

1. 环境卫生
2. 矩阵国际中心区域公共场所、公共设施及房屋共用部位（指楼道、户外墙面、门厅、电梯厅、公共厕所、走廊通道等）保洁；
3. 垃圾的收集和清运；
4. 安保
5. 内容
6. 协助公安部门维护矩阵国际中心区域内的公共秩序；

（2）门岗执勤；

（3）巡逻检查；

（4）安全监控。

1. 责任
2. 协助公安部门加强治安防范，协查各种违法案件；
3. 检查、掌握物业区域内的各类情况；
4. 及时发现各类事故苗头，协助有关部门力争把事故消灭在萌芽状态。
5. 交通秩序与车辆管理
6. 内容
7. 限速、限重；
8. 禁鸣；
9. 车辆出入管理；
10. 停车泊位管理。
11. 按规定出入管理（租户有贵重物品进出请拟写物品出门清单，并由租户单位加盖公章后，递交物业服务中心办理物品出门单）
12. 责任
13. 指挥车辆遵章行驶，有序停放；
14. 保持矩阵国际中心区域的安静；
15. 保持道路通畅。
16. 房屋装饰装修管理

六、按照《装修须知》，对租户房屋装饰装修行为实施管理。

七、消防管理

1. 内容
2. 公共区域消防器材和易燃品管理；
3. 消防监控；
4. 义务消防。
5. 责任
6. 消防器材和设施齐全、有效；
7. 消防通道畅通；
8. 发现火警，组织灭火或报警。
9. 公共绿化
10. 及时养护，促使矩阵国际中心区域内花草树木的正常生长；
11. 保持矩阵国际中心区域内公共绿地整洁。

第三条物业管理服务质量

1. 房屋外观
2. 外墙不破损；
3. 不得安装空调室外机；
4. 不得在矩阵国际中心区域内的任何公共场所、公共设施及房屋共用部位（如户外墙面、屋顶平台）等处擅自竖立、挂贴任何文字、图案等标识或广告等宣传物品（指定位置除外）；
5. 确保外观一致，无乱涂乱画现象。
6. 共用部位、公用部位、共用设施设备的维护和管理
7. 设备运行质量达到国家相关部门的年检标准；
8. 定期专人维护保养（电梯每周检查、半月保养一次，按时参加年检）。
9. 环境卫生
10. 环境整洁、无污染；
11. 垃圾日产日清。

四、绿化

1. 养护得当，防病除虫；
2. 定期修剪，美观协调。

五、交通秩序与车辆停放

1. 道路通畅无阻；
2. 车辆停放有序。
3. 安保
4. 统一服装，持证上岗，24小时文明值勤和安全监控；
5. 协查各类违法案件，及时发现事故苗头，协助有关部门力争把事故消灭在萌芽状态。
6. 消防

消防控制中心全天候预警，无重大责任火灾事故发生。

1. 房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

小修：2日完成，急修：当日完成（除不可抗力）

第四条物业管理服务费用

一、管理费本着“量出为入，收支平衡”的收费原则（不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用及其它有偿服务费用）。

二、乙方缴纳费用时间：初次入住预交一年的物管费用，以后每一年缴纳一次，先付后用。甲方应于每期到期前向乙方提供合法的服务发票，乙方在收到发票后五个工作日内向甲方支付当期费用。

三、物业管理费按建筑面积每月每平方米￥12.80元计算（含公共能耗费）（如杭州市物价部门价格调整则物业管理费作相应调整），车位服务费100元/月/车位。包括：

1. 矩阵国际中心建筑主体的管理费用；
2. 矩阵国际中心物业共用部位、共用设施设备的日常运行管理，维护费用；
3. 矩阵国际中心公共区域清洁卫生费用；
4. 矩阵国际中心公共绿化养护费用；
5. 矩阵国际中心治安秩序维护费用；
6. 矩阵国际中心消防管理费用；
7. 矩阵国际中心车辆道路管理费用；
8. 管理服务人员的工资、社会保险及福利费等；
9. 物业公司办公费用；

10．物业公司固定资产折旧；

11．物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费等；

12、业主同意的其他费用。

四、承租单位： ，房号： 号楼 室 面积： 平方米。

物业管理费：计（ ），（小写）￥ 元每年。

物业服务开始日： 年 月 日 ；

物业服务终止日：按以下两者较晚的原则为准：

 ①乙方与出租方正式书面解除、终止或到期终止合同日②乙方搬离本矩阵国际中心日。

五、物业管理服务费中未计入的中央空调运行电费，另行按实向乙方收取。VRV空调属业主专用设备，维修费用由业主自行支付。

六、本合同期限内如遇法律、政策之调整，需增加甲方在现行法律相关规定下需缴纳之费用，物业管理服务费用标准将相应作出调整。

第五条其它有偿服务费用

* 1. 其它有偿服务收费另行约定，参考《杭州市物业管理代办性、特约性专项服务（菜单式）参考收费标准》执行。
1. 代收代缴收费服务

本物业区域实行二次供水/供电，不具备乙方/物业使用人直接向供水、供电单位缴纳费用的条件，甲方可提供水费、电费、装修期间的垃圾清运费等费用的代收代缴服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准执行政府规定，承租人拖欠水、电费15日以上（含15日）物业有权停电停水。

为便于甲方按时与供水或供电单位结算代缴费用，不因拖欠费用造成停水或停电影响全体业主/物业使用人的正常生活，乙方/物业使用人在交付时应交纳水/电委托代付费10.00 元/平方米的标准向甲方支付1个月的预付水电费(水电费单价由相关部门定价政策及项目公共能耗核算分摊组成)，计人民币 （ 元），以保证及时结清水电费。甲方仅在乙方/物业使用人交纳的水/电委托代付费范围内承担代付义务。待水/电委托代付费代付完毕后，甲方有权停止供应乙方/物业使用人用水用电，由此造成的损失和责任均由乙方/物业使用人自行承担。（于租赁期满后结清退还，不计利息）。

1. 保险

乙方的自有财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

1. 广告牌设置及权益
2. 矩阵国际中心区域广告牌由甲方统一设置，收益用于矩阵国际中心物业管理。
3. 乙方不得擅自在矩阵国际中心区域内设置任何形式的广告牌（包括标牌、标识）。
4. 其他约定事宜

乙方不得擅自改变房屋使用性质，经政府有关部门或甲方同意改变房屋使用性质的，其物业管理费亦作相应调整。

1. 违约责任
2. 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。
3. 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。
4. 甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付按每天千分之三违约金。
5. 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并从逾期之日起按每天千分之三交纳违约金。

第十一条为维护公众、租户、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，甲方因采取紧急措施造成乙方的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十二条在本协议执行期间，如遇到不可抗力致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十三条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十四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体制行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向甲方所在地人民法院起诉。

第十五条本协议共5页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十六条本协议自签字、盖章之日起生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电话： 电话：

通讯地址： 通讯地址：

签约日期： 签约日期：