

Xxxx

前期物业管理顾问协议

甲方：北京 xx 置业有限公司

乙方：北京 xx 物业服务有限公司

贰零零玖年拾壹月

xx 国际城

前期物业管理顾问协议

委托方：北京 xx 置业有限公司（以下简称：甲方）

法定代表人：

电话：

传真：

办公地：北京市

邮编：

受托方：北京 xx 物业服务有限公司（以下简称：乙方）

法定代表人：

电话：

传真：

办公地：北京市东城区

邮编：

乙方银行开户情况：

名称：北京 xx 物业服务有限公司

开户行：

账号：

根据《中华人民共和国合同法》以及国家和北京市有关物业管理的法律、法规和政策，在平等、自愿、协调一致的基础上，甲乙双方就甲方委托乙方对甲方在北京市开发的“xx国际城”项目提供专业化之前期物业管理顾问服务，特订立本协议。

第1条 本协议中有关定义

- 1.1. 「本物业」「项目」指甲方在北京市开发的“xx国际城”，坐落位置：位于xxx，总建筑面积约24万平方米。
- 1.2. 「本协议」指《xx国际城前期物业管理顾问协议》。
- 1.3. 「物业管理顾问」指乙方按本协议约定之方式、时间及甲方的质量规定等完毕本协议约定的所有物业顾问工作内容。

第2条 本协议服务期限及物业管理顾问工作方式：

- 2.1 本协议服务期限：
自2023年12月1日起至2023年11月30日止，共计12个月。
- 2.2 乙方按照本协议约定的服务内容及规定提供完整而全面的书面文献及电子文档（PDF、Word、Excel、PPT格式），涉及但不限于各期工作报告、计划、指南、流程，制定方案、手册、公约

、物业收费标准、物业服务范围说明,提出专业物业管理建议。

- 2.3 乙方按照本协议约定的各项物业管理顾问服务内容制定的工作计划,如甲方在本协议期内根据物业项目建设进度或其他因素做出调整的,乙方应根据甲方规定的时间和内容及时做出调整方案。
- 2.4 在甲方宣传推广本物业的过程中,乙方给予必要的有关物业管理方面协助,涉及但不限于允许甲方使用乙方的 LOGO 和公司介绍作宣传推广之用,在宣传会议或活动中派出高层人员介绍乙方未来在甲方项目中的管理顾问特色等。
- 2.5 乙针对本协议的服务内容,采用以下等方式的工作方法:
 - 2.5.1 每周派出顾问人员不少于一次于项目现场开展顾问服务工作及召开顾问工作会议,提供专业顾问意见。
 - 2.5.2 每月定期巡查项目现场,并提供具体的巡查报告,及时发现相关问题并提出调整建议。
 - 2.5.3 根据项目的进度和实际工作开展的情况,提供各阶段的专业技术管理方案及运作制度,并指导贯彻。
 - 2.5.4 每月根据工作的进度,开展员工各方面的专业培训,提高员工操作水平及服务意识和技能。
 - 2.5.5 每季度提供综合评估服务,并与甲方讨论并不断优化管理服务运作。
 - 2.5.6 根据项目的进度,提供员工各阶段现场实操指导服务。

2.5.7 成立服务质量监控小组，每月定期进行服务质量跟踪服务，连续提高服务水平和品质。

2.5.8 乙方提供应甲方的《物业管理顾问服务建议书》的工作内容作为本协议的附件及乙方的工作内容。

第3条 前期物业管理顾问内容

乙方将从物业管理角度并根据协议期内甲方的实际工作进度提供以下物业管理顾问：

3.1 建筑专业：

3.1.1 总体规划的优选和改良建议（交通\绿化\景观\环卫规划等）

乙方将结合工程规划图纸就交通，绿化，景观，环卫规划等设施提供物业管理顾问建议；

3.1.2 物业内商业配套规划及功能建议

乙方将视项目商业部分建筑结构、经营需要及针对本案客户人群所提供的配套服务提供物业需求建议；

3.1.3 垃圾用房建议

乙方将结合物业内之图纸设计规定及与公共区域实际可运用状况，就日后产生各类型生活垃圾之储存及解决方式提供书面建议；

3.1.4 物业管理用房建议

乙方将结合物业项目于投入使用后之各项管理需求，亦在结合建筑图纸设计以及公摊面积之划分原则上，对物业管理办公用房提供建议；

3.1.5 工程设备用房合理布局建议；

乙方将结合物业设施之工程专业图纸设计方案及相关机电、空调、给排水等工程设施/设备系统用房之合理布局提供改造建议；

3.1.6 售楼处、样板间建议

根据甲方营销策划方案及市场定位，提供售楼处、样板间装修、使用功能、区域划分等方面建议；

3.1.7 会所配套规划及功能建议

乙方将视会所位置、大小及所提供的配套服务提高整体布局和功能规划建议；

3.1.8 工程设施/设备施工与安装建议

乙方通过审阅机电施工设计、对本物业公共照明灯具和开关设立、给排水系统、污水解决系统、高低压变配电系统、消防设施等机电设计和设备选用提出有助于节约能源、控制质量、有利管理和维护保养的专业物业管理顾问意见和建议；

3.1.9 工程改造和验收建议

乙方将了解现场工程状况，并对工程改造、机电设备调试等提供物业管理顾问建议，涉及：

3.1.9.1 参与关键设备的选型及招投标；

3.1.9.2 定期参与工程例会及工地巡视，提供工程改善意见；

3.1.9.3 参与机电安装、单机/系统调试、联动调试并提出建议；

3.1.9.4 参与机电设备试运营调试过程，提供设备缺陷建议；

3.1.9.5 提供隐蔽工程验收建议；

3.1.9.6 审核设备/系统的竣工验收大纲；

3.1.9.7 参与质量事故分析会，提供补救措施建议；

3.1.9.8 物业接管验收流程与标准建议：乙方将视各工程专业施工与交付使用进度，提供甲方有关物业接管验收流程与标准建议。

3.2 交通组织和园林景观：

3.2.1 项目交通流线设计建议

乙方将综合物业实际状况以及各项安全保卫需求，向甲方物业内住宅和商业提供有关人流、车流导向建议、物业内停车场系统设立与运营建议。停车场出入口、停车场规划等；

3.2.2 停车场的车位设立、车位建议

根据停车场平面布局特点，及交通人流、车流分析，提出商业经营车位和业主自用车位合理设立建议；

3.2.3 访客车位安排建议

根据本物业内平面布局和周边道路特点，及交通人流、车流分析，提出访客车位合理设立建议；

3.2.4 本物业车辆出入与计费管理系统建议

根据甲方项目管理规定，分商业和住宅提供车辆出入控制方式，及收费管理建议系统设立建议；

3.2.5 园林景观、绿化功能及配置建议

乙方将按照物业设施之园林景观专业图纸设计与规划方案，提供项目室外绿化、景观及环卫专业方面之建议。

3.3 暖通空调：

3.3.1 设备优选建议：制冷制热设备选型，空调、新风机组、风盘选型及配套；

3.3.2 冷水机组优选建议：设备品牌、型号、技术参数，以往使用效果、售后服务等提供建议；

3.3.3 空调设备优选的建议；

3.3.4 暖通空调冷热源方案的建议。

3.4 给排水及景观用水：

3.4.1 生活给水、清洁/绿化用水方案建议

根据本物业建设、交付规划，提供生活给水、清洁/绿化用水系统容量、水压方案建议；

3.4.2 生活热水优选方案建议；

3.4.3 中水设计和中水设备建议；

3.4.4 本物业景观用水

乙方根据物业景观规划设计图纸，提供本物业景观用水容量、循环方式，净化等建议。

3.5 强电：

3.5.1 本物业公共照明设计建议

根据建筑设计方案，提供本物业公共照明设计建议，以利公共照明照度充足，满足使用规定；

3.5.2 供电方案建议

对本物业设施之公共照明系统/动力系统用电提供建议、以保证及满足日后之使用需求及计量；

3.5.3 用电设备选型建议

满足项目各类机电设备使用特点、需求，提供用电设备优选建议；

3.5.4 照明方案建议

提供公共区域照明灯具选型及照明方案建议。

3.5.5 电梯选用建议

3.6 弱电：

3.6.1 门禁系统可视对讲功能建议；

3.6.2 安防系统设计建议，设备选型建议；

3.6.3 物业智能化系统建议；

3.6.4 网络通讯配置建议；

3.6.5 卫星电视系统建议；

3.6.6 本物业弱电控制系统建议；

3.6.7 消防报警方案建议；

3.6.8 保安巡更系统建议；

3.6.9 弱电机房建议；

3.6.10 楼宇控制系统建议；

3.6.11 家居智能设施建议。

3.7 节能绿色环保建议：

3.7.1 节能方案设计建议

以节能为目的，根据项目机电设备选型，提供优选方案和建议；

3.7.2 能源收缴与计量控制建议

乙方将对本物业设施之供电/水/燃气系统，从物业管理角度提供建议；

3.7.3 排水、排气、垃圾解决收集等环保建议

按照绿色物业的管理规定，提供排水、排气、垃圾解决收集的建议；

3.7.4 节能环保设备设施的建议。

3.8 物业管理专业：

3.8.1 评估影响物业管理运作收费的因素

乙方将评估影响物业管理运作及收费之因素涉及：根据物业之整体功能设计、公共区域/各功能格内装修标准及选用之材料、工程设施/设备规格等，拟定及并提供物业管理服务之各项无偿及有偿收费标准与操作程序。

3.8.2 垃圾解决办法

根据项目商业业态状况，制定环境卫生控制标准，对垃圾分类、收捡，拟定清运流程及路线。

3.8.3 本物业公共设施标记及管理方案

根据本物业配套设施、设备安放地点，提出广告牌、告示牌、警告牌等本物业标志设立位置的建议。

3.9 财务预算及前期开办预算：

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要
下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/446232240222010143>