

政府信息公开申请答复告知书

朝房办信（2022）第 11 号-答

北京市朝阳区国奥村小区业主委员会：

您好，我们于 2022 年 1 月 17 日受理了您的政府信息公开申请。登记回执编号为朝阳区房屋管理局〔2022〕第 11 号-回。

经查，您所申请获取“国奥村小区前期物业服务合同及补充协议。”的信息，本机关拟对您公开“《国奥村前期物业服务合同》（见附件 1）；《国奥村物业服务合同补充协议》（见附件 2）”，根据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（二）项的规定及您“国奥村小区前期物业服务合同及补充协议。”的申请，我们将以您指定的方式，提供所申请的政府信息。

如您对本答复有异议，可以在收到本答复之日起 60 日内向朝阳区人民政府或者北京市住房和城乡建设委员会申请行政复议，或者在 6 个月内向朝阳区人民法院提起行政诉讼。

衷心感谢您对我们工作的关心。

附件：1.《国奥村前期物业服务合同》（20 页）

2.《国奥村物业服务合同补充协议》（29 页）

2022 年 1 月 25 日

国奥村前期物业服务合同

甲方：国奥投资发展有限公司；

法定代表人：赵康；

住 所 地：北京朝阳区北辰东路8号北京国际会议中心5层；

邮 编：100101。

乙方：深圳市长城物业管理股份有限公司；

法定代表人：宋炳新；

住 所 地：深圳市福田区百花五路七号长源楼二层；

邮 编：518028；

资质等级：壹级；

证书编号：建物企[2003]035。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对国奥村项目（暂定名）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一章 项目概况

第一条 项目概况

（一）物业名称：国奥村；

（二）项目四至：北至科荟路，南至运动员村路，东至北辰西路，西至林翠路；

（三）项目规划总建筑面积：约 52.54 万平方米；



(四) 销售面积: 住宅面积 390000 平方米; 中心公建面积 20000 平方米, 会所面积 4000 平方米。

上述为规划暂估面积, 最终以房地产管理部门实测面积为准。

第二章 合同文件的组成及解释顺序

第二条 本合同由下列文件组成, 构成本合同的文件应被视为是能互相说明的, 互相补充的, 除非文件中另有说明, 如果合同文件存在歧义或不一致, 乙方应立即以书面形式通知甲方, 由甲方根据如下顺序作出解释:

(一) 本合同履行过程中, 双方共同签署的补充协议、会议纪要、备忘录及其他文件, 以及双方往来函件。

(二) 前期物业服务合同及其附件;

(三) 中标通知书及其附件;

(四) 招标文件;

(五) 投标文件;

进一步规定如下: 对于同一类合同文件及评标期间往来文件, 以其最新版本或最新颁布者为准。

第三章 前期物业服务期限



第三条 前期物业服务期限自奥运会结束后买房人正式入住之日起 (暂定为 2009 年 7 月 1 日) 至 2011 年 10 月 30 日止。但本合同履行过程中, 当本物业区域的业主委员会代表全体业主与业主大会聘任的物业管理企业签订的物业服务合同生效时, 本合同自动终止。

第四章 服务内容与质量

第四条 乙方应设置独立机构管理此项目。

第五条 物业管理服务项目和内容（包括但不限于以下）：

（一）管理服务项目：

1、前期介入与接管验收。

（1）前期介入；

（2）接管验收。

2、入住管理。

3、日常管理服务：

（1）物业档案、资料管理；

（2）房屋建筑日常管理维护；

（3）设施、设备运行管理；

（4）装修管理；

（5）安全与秩序维护；

（6）清洁服务；

（7）绿化管理；

（8）车辆停放秩序管理；

（9）社区文化建设；

4、赛时的物业管理服务；

5、大中修及更新改造。

（二）管理服务内容：

1、前期介入：



- (1) 从物业管理的角度对项目提供经验性意见;
- (2) 项目规划设计图纸的会审;
- (3) 项目配套的合法合理性;
- (4) 施工阶段的检查;
- (5) 根据客户群及项目特点确定物业管理服务模式等;
- (6) 在房屋销售中, 协助招标人制订《业主临时公约》等, 并配合招标人作好有关物业管理咨询工作。
- (7) 配合完成招标人及有关设备设施运营商的相关工作。

2、接管验收:

(1) 协助招标人做好消防验收、人防验收、竣工验收、规划验收等一系列检验和验收、备案;

(2) 拟订《项目接管验收表》、《接管验收责任书》, 确定接管验收方案, 明确验收依据、验收程序、双方的责任以及产生争议的解决办法。

3、入住管理:

(1) 拟订《入住手续办理情况表》;

(2) 制定入住工作方案、流程与突发事件应急处理预案;

4、物业档案管理:

(1) 项目立项档案及产权、图纸资料;

(2) 物业档案 (含房屋修缮档案);

(3) 物业装修档案;

(4) 客户档案;

(5) 设备档案;



(6) 客户投诉及与客户沟通档案。

5、房屋建筑日常管理维护：

房屋建筑日常管理维护是指为保持本物业房屋原有完好等级和正常使用，所进行的日常养护和小损小坏的修复。其中包括：

公共区域地面、楼面、内外墙面、吊顶、门、窗、栏杆、扶手、隔板等修缮保养等。

6、设施、设备运行管理：

(1) 安保控制室运行管理维护：

安保控制室运行管理维护是指负责本物业弱电系统（包括消防报警系统、闭路监控系统、门禁系统等）的值班、检查、检测和弱电设备的日常运行管理维护；

(2) 给排水设备运行管理维护：

给排水设备运行管理维护是指为保证本物业给排水设备、设施的正常运行所进行的日常管理维护；

(3) 供电设备设施运行管理维护：

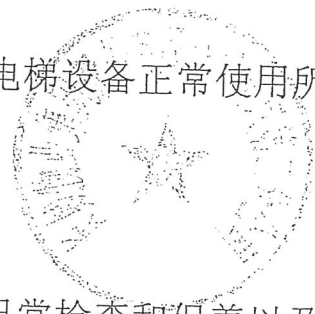
供电设备设施运行管理维护是指为保证本物业供电系统正常运行，对供电设备设施的日常管理维护；

(4) 电梯运行管理维护：

电梯运行管理维护是指为保证本物业电梯设备正常使用所进行的日常运行管理维护；

(5) 消防设备运行维护。包括：

对各种消防灭火系统和消防设备进行日常检查和保养以及对消防报警和集中控制的消防控制中心进行值班管理和监视服务；



(6) 设备年检（在设备订货合同中已标明厂家负责年检的除外）
与公共能源消耗统计计量

a. 设备年检是指对项目所有需要进行年检的设备按时进行年检并办理备案手续。

b. 承担项目公共能源消耗的计量和统计工作，并定期向业主报告。

7、装修管理：

(1) 拟订《装修管理规定》、《装修管理协议书》、《装修验收表》等；

(2) 签订《装修管理协议书》；

(3) 对装修施工人员的管理；

(4) 对装修的施工过程进行监督；

(5) 对装修的验收及违约处理等。

8、安全与秩序维护：

维护本物业正常公共秩序，对来人来访进行登记和查验，建立夜间巡视值班制度，做好防火防盗工作。其中包括：

(1) 对保安系统设备运行进行维护并实施监视管理；

(2) 保安岗位分布；

(3) 保安巡逻路线图；

(4) 保安队伍构成及培训方案；

(5) 突发事件应对处理；

(5) 依据有关规定应由物业管理企业负责的其他保安工作等。

9、清洁服务；



为保证本物业公共区域的环境清洁而进行的日常管理工作，包括：

- (1) 公共区域的走廊、楼梯、电梯、卫生间、门、窗、墙壁、地面、吊顶、灯具、栏杆、扶手、标识牌的日常卫生清洁
- (2) 设备机房等所有房间的日常卫生清洁以及机械电器设备系统定期清洁；
- (3) 公共道路、绿地、雕塑小品的清洁保养；
- (4) 垃圾收集与清运；
- (5) 冬季扫雪铲冰、门前三包事项；
- (6) 定期与不定期消杀。

10、绿化管理：

绿化管理是指对物业区域内公共绿地、花草、树木进行养护，其中包括楼宇大堂花木的摆放和养护。

11、车辆停放秩序管理：

车辆停放秩序管理是指维护停车场地环境秩序，管理机动车辆与非机动车辆的停放秩序及车库经营管理。包括：

- (1) 非机动车停放管理方案；
- (2) 机动车车库运行和管理及设施、设备的维修养护方案；
- (3) 降低机动车车库运营成本的有效措施；
- (4) 机动车车库接管及前期准备工作的实施预案；
- (5) 保证机动车车库的停车率及实现收益的有效措施；

12、社区文化建设：

- (1) 以人为核心，以环境为重点，体现文化氛围和对人的尊重与

关怀;

(2) 完善统一规范的物业环境视觉系统, 有序便捷的交通管理, 方便快捷准确的信息管理系统、管理人员的文明礼貌周到专业规范的服务言行等。

13、奥运会赛时期间的物业管理服务(无条件服从招标人及北京市 2008 奥组委的工作安排, 费用另议)。

14、大中修及更新改造:

(1) 根据房屋建筑及设施设备各部分的使用及保修年限和公共维修资金的建立情况, 提出上述项目的定期维护和维修计划、方案、标准和实施效果。制订各类应急抢修、处理预案;

(2) 所需费用从专项维修资金中列支。

15、其他必要的物业管理服务与辅助性工作。

第六条 乙方提供的前期物业管理服务应达到《全国物业管理示范住宅小区(大厦)标准》要求的服务标准或乙方承诺的高于《全国物业管理示范住宅小区(大厦)标准》其他标准。

第七条 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服务, 服务内容和费用由双方另行商定。

第五章 人力资源保证

第八条 为完成本合同项下的前期物业服务, 乙方应配置满足甲方要求的人力资源(不低于投标文件的承诺)。

未经甲方书面同意, 乙方不得更换本合同约定的物业服务团队成员。甲方有权要求乙方更换甲方认为不能胜任工作的物业服务人员。

第六章 履约担保

第九条 中标人在获悉中标通知书后 3 日内(需在合同签订前),乙方应按规定的格式向甲方提交经甲方认可的银行出具的履约保函。

第十条 履约保函保证金额为人民币(大写)叁拾万元(¥300,000 元),保函有效期至少为前期物业服务期限届满后 30 日(暂定为 2011 年 11 月 30 日);履约保函在物业服务期限届满(或本物业区域的业主委员会代表全体业主与业主大会聘任的物业管理企业签订的物业服务合同生效时导致本合同终止)且乙方完成本合同项下的全部前期物业服务后予以退还。若前期物业服务期限延后的,乙方应无条件按甲方要求延长履约保函的有效期。

第十一条 为获取乙方应该支付的赔偿金、违约金,或出现应该扣减已付前期物业介入服务期的情况,甲乙双方确认后,甲方有权从履约保函中直接进行索赔。发生前述情况时,不影响甲方根据合同减少或延期支付前期物业介入服务期的权利。

第七章 物业服务资金

第十二条 本物业管理区域物业服务收费实行酬金制:

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳,具体标准如下:

住宅:为 3.20 元/月·平方米,预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,主要用于以下开支:

- (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) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- (三) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (四) 物业管理区域绿化养护费用;
- (五) 物业管理区域秩序维护费用;
- (六) 办公费用;
- (七) 物业管理企业固定资产折旧;
- (八) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (九) 经业主同意的其它费用

第十三条 业主于办理入住时开始缴纳物业服务费用(物业服务资金), 物业服务费用以入住通知单开单之日起计算, 缴纳期限为 1 年。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)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。

物业服务费用(物业服务资金)按年交纳, 业主或物业使用人应在每个缴费年度前 1 个月开始交纳下一年度的物业管理服务费。

第十四条 物业服务费用实行酬金制方式计费, 乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算, 并每年 一 次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

乙方采取以下第 2 种方式提取酬金:

(一) 乙方按 (每月/每季/每年) 元的标准从预收的物业服务资金中提取。



(二) 乙方 每月 (每月/每季/每年) 按应收的物业服务资金 5 %的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。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。

第十五条 物业管理区域内, 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应向最终用户收取有关费用。乙方接受委托代收上述费用的, 可向委托单位收取手续费, 不得向业主收取手续费等额外费用。

第八章 物业的经营与管理

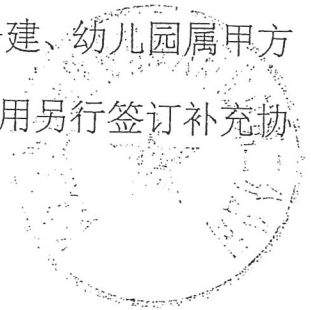
第十六条 车位场地管理收费分别采取以下方式:

(一) 露天车位属于全体业主共有, 车位使用人应按 150 元/月·位的标准向乙方交纳车位场地使用费。

(二) 访客临时停车由乙方经营管理, 车位场地使用费标准按《北京市居住区机动车停放收费管理办法》执行。

第十七条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的车辆停放秩序服务协议, 明确双方在车位使用及车辆停放秩序服务等方面的权利义务。

第十八条 本物业管理区域内的会所、中心公建、幼儿园属甲方所有, 乙方应向甲方收取物业管理服务费, 具体费用另行签订补充协议。



第十九条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所、中心公建、幼儿园及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方管理，具体费用另行签订补充协议。

第九章 物业的承接验收

第二十条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验后签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第二十一条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（一）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；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

第二十二条 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。

第十章 物业的使用与维护

第二十三条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位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规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。



第二十四条 乙方可采取规劝、诉讼、仲裁等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。乙方应当按国家有关规定雇请保安人员，乙方工作人员及保安人员在履行职责时，不得侵害甲方、业主或第三人的合法权益。

第二十五条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十六条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主的同意，并提前告知乙方；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十七条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应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，并事先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。

第二十八条 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积约 1400 平方米，其中：办公用房 500 平方米，位于 地下；住宿用房 900 平方米，位于 地下。



第二十九条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第三十条 乙方不得擅自物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动，也不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主或甲方的合法权益。

第十一章 专项维修资金

第三十一条 专项维修资金是指专项用于房屋建筑共用部位共用设施设备保修期满后的除日常运行维修养护范围以外的中修、大修及改造、更新工程。由全体业主按北京市有关规定缴存给房地产行政主管部门。

第三十二条 专项维修资金在业主委员会成立后，经业主大会同意，乙方按照有关规定支取使用。

第三十三条 在业主委员会成立前，专项维修资金原则上不得使用。确需使用的，应按照法定程序办理。

第三十四条 专项维修资金在不足首次归集额的 30% 时，由业委会提议续筹，续筹标准及办法由业主大会决定，续筹资金必须交到维修资金开户银行，存入业主明细户。

第十二章 保密条款

第三十五条 尽管从事本项目物业管理工作，但未经北京奥组委事先书面批准，乙方没有权利使用任何《奥林匹克标志保护条例》（中华人民共和国国务院制订，自 2002 年 4 月 1 日起施行）所称

的“奥林匹克标志”，不得以任何方式与奥林匹克标志相联系或进行相关的宣传。乙方不得为自身商业目的使用并应禁止其关联机构、高级职员、理事、代理、代表或雇员为其自身商业目的使用因参与本项目物业管理服务而使他们可能与奥运会之间的联系。

第三十六条 乙方必须遵守招标人与北京市人民政府及奥组委签订的《北京奥林匹克公园（B区）奥运村开发协议》、《北京奥林匹克公园（B区）奥运村协议》等涉及到乙方的相关条款。

第三十七条 乙方因进行物业管理服务所知悉、持有或获得的甲方任何信息、资料、文件及甲方商业秘密等，未经甲方书面许可，不得引用、发表或提供给任何第三方。该项目形成的客户资源归甲方所有，乙方在使用该部分资源前应告知甲方。

第三十八条 乙方不得擅自将物业服务成果的内容提供给他人。

第三十九条 本合同约定的物业服务及与之相关的信息、资料 and 文件的保密期限自本合同生效之日起计算，至本合同终止后五年止。

第四十条 参加物业服务的乙方雇员违反本第十二章第三十五至第三十九款规定的，视为乙方违反本第十二章第三十五至第三十九款约定，乙方应承担违约责任。

第四十一条 甲方及本项目物业管理委托方拥有物业服务成果的知识产权和使用权。

第四十二条 本第十二章保密条款具有独立性，不受本合同的终止或解除的影响。

第十三章 违约责任

第四十三条 乙方提供的服务达不到合同约定的服务内容和物业服务标准或存在其他违约行为的,甲方有权要求乙方限期整改,整改后仍不符合要求的,甲方有权解除本合同。造成甲方、业主或其他相关第三人人身或财产损失的,乙方应承担相应的赔偿责任。此外,乙方还应另行按相关规定向甲方、业主支付违约金。

第四十四条 未经甲方书面同意,乙方更换本合同约定的项目负责人;或经业主书面通知后,乙方未按甲方要求更换经甲方认可的项目负责人,乙方应按¥10,000.00元/人的标准向甲方支付违约金。

第四十五条 乙方在本物业区域内从事经营活动,应征得所有权人同意。因乙方经营活动给业主或甲方造成损害的,乙方应承担赔偿责任。

第四十六条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定,未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的,应按中国人民银行公布的同期同类人民币贷款利率的标准向乙方支付利息作为违约金。

第四十七条 乙方违反本合同约定,擅自提高物业服务费用标准的,业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的,业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第四十八条 乙方违反本合同第十二章的约定的,应向甲方支付违约金,违约金的数额应相当于因乙方的违约行为给甲方造成的直接和间接损失。甲方有权直接在应付未付佣金或保证金中扣除违约金的数额,不足部分可向乙方继续追偿。



第四十九条 甲方违反本合同约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第五十条 除本合同约定的条件和不可抗力之外，甲、乙双方不得提前终止合同。如果任何一方违反前述约定单方面终止履行本合同，违约方应按相关规定向守约方支付违约金；如果给守约方造成损失的，则违约方还应向守约方另行赔偿相应的损失。

第五十一条 乙方未能遵守本合同约定移交或撤离义务的，应按相关规定向业主委员会支付违约金。业主委员会尚未成立的，上述义务应向甲方或甲方指定的第三方履行。

第五十二条 以下情况乙方不承担责任：

- (一) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- (二) 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；
- (三) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- (四) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；



第十四章 其他事项

第五十三条 甲方如将供热系统、空调系统及太阳能热水系统委托乙方管理，所涉及的费用双方另行签订补充协议。

第五十四条 本合同签订的物业服务费用及停车场地使用费暂按中标价格执行。如因甲方原因（包括但不限于新增服务项目、项目参数变动等），导致相关费用发生变化，则双方应另行签订补充协议。

商业物业服务费待甲方提供准确的资料后，双方另行签订补充协议加以确定。

第五十五条 本合同期满前3个月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第五十六条 业主大会重新选聘物业管理公司或因本合同期满甲方不继续委托乙方管理服务等原因导致本合同终止时，乙方应在合同终止之日起15日内撤出本物业。同时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及甲方在交验时向乙方移交的物业管理相关资料及时完整地移交给业主委员会；并将物业公司日常维护物业的维修服务关系单位联系方式、与小区相关的社会关系联系方式，并指定专人负责后续接洽工作。业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第五十七条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第五十八条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第五十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第六十条 本合同的补充协议和附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，并在签署后到有关部门进行备案。

第六十一条 本合同履行过程中产生的或与本合同有关的任何争议，由甲乙双方协商解决。协商不成的，双方一致同意将争议提交北京仲裁委员会，按其在提起仲裁时现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费用及律师费由败诉方承担。

第六十二条 本合同自双方法定代表人、授权代表人签署本合同并加盖公章后生效，授权代表签署的，应有法定代表人的书面授权书。

第六十三条 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 贰 份。



甲方（签章）

乙方 (签章)

授权代表:

授权代表:

第 20 页 共 20 页

国奥村物业服务合同补充协议

甲 方： 国奥投资发展有限公司；

法定代表人： 赵康；

住 所 地： 北京朝阳区北辰东路8号北京国际会议中心5层；

邮 编： 100101。

乙 方： 深圳市长城物业管理股份有限公司；

法定代表人： 宋炳新；

住 所 地： 深圳市福田区百花五路七号长源楼二层；

邮 编： 518028；

资质等级： 壹级；

证书编号： 建物企[2003]035。



为进一步做好国奥村（以下简称：本项目）的物业管理工作，现就双方所签定的国奥村前期物业服务合同（以下简称：合同）中未尽事宜，甲乙双方经协商，特以补充协议进行约定。

第一条 由于在物业管理招标后甲方要求提高物业管理的品质，并且本项目的各项参数在《奥运村项目前期物业管理招标文件》提供数据的基础上有所增加。因此为了满足甲方对本项目的服务品质要求，乙方对物业费进行重新测算。根据 2006 年 12 月 16 日的《关于国奥村物业管理费用调整的函》中的相关内容（见附件一），经重新测算，

双方最终确定本项目的住宅物业费调整为 3.50 元/月.平方米 (原管理费测算见附件二)。

第二条 本物业管理区域内的会所、中心公建及幼儿园的物业费双方另行以协议形式确定。

第三条 自 2009 年 6 月 30 日项目集中入住之日起,甲方应按已交付且尚未出售空置房的 60% 向乙方支付住宅的空置物业管理服务费用。空置物业管理服务费按本合同第一条收费标准计算,当月的空置物业管理服务费,甲方应于次月的 10 日前支付给乙方 (本物业已具备交付条件并已向物业买受人发出书面通知的,因物业买受人原因未及时入住的空置房物业管理服务费由乙方直接向物业买受人收缴)。

第四条 由于地下车库具体方案尚未确定,待确定后,乙方再向甲方上报有关车辆/车位管理方案、车位管理费测算及定价建议。

第五条 为保证本项目正常运作,甲方向乙方提供国奥村物业管理物资装备费 (具体明细及测算见附件三) 共计人民币壹佰柒拾伍万壹仟贰佰肆拾元整 (¥1,751,240.00 元),其中包括乙方投标时原计划物资装备费计 人民币陆拾贰万叁仟玖佰肆拾元整 (¥623940.00 元),增加物资装备费计 人民币壹佰壹拾贰万柒仟叁佰元整 (¥1127300.00 元)。

第六条 上述第五条中增加的物资装备费计人民币壹佰壹拾贰万柒仟叁佰元整 (¥1127300.00 元)，由甲方先行支付给乙方，乙方应在奥运会结束正式接管本项目后，分4年返还给甲方。2010年6月30日前返还20%，计人民币贰拾贰万伍仟肆佰陆拾元整 (¥225460.00 元)、2011年6月30日前返还30%，计人民币叁拾叁万捌仟壹佰玖拾元整 (¥338190.00 元)、2012年6月30日前返还30%，计人民币叁拾叁万捌仟壹佰玖拾元整 (¥338190.00 元)、2013年6月30日前返还20%，计人民币贰拾贰万伍仟肆佰陆拾元整 (¥225460.00 元)。上述费用首先以充抵甲方应支付给乙方的空置物业管理服务费、车位管理费等方式返还。

第七条 甲方应于本协议签订之日起十个工作日内向乙方支付国奥村物业管理物资装备费的70%，即人民币壹佰贰拾贰万伍仟捌佰陆拾捌元整 (¥1,225,868.00 元)，以满足乙方在前期介入和赛前接管阶段开办物资购置；若奥组委在奥运会及残奥会期间向甲方支付一定的物资装备费或配备相应实物装备，甲乙双方在赛后根据赛时由奥组委配备物资的留用情况，另行协商确定剩余30%物业管理物资装备费的支付方式及支付比例。

第八条 根据本项目物业管理招标活动“对项目加强独立性物业管理”之精神，为更好地服务奥运、服务项目，甲乙双方协商一致，乙方成立北京第二分公司对本项目进行全面管理，并且在甲方要求的

期限内其北京第二分公司组建具有相应物业管理资质的乙方全资子公司（暂定名：北京长城嘉业物业管理有限公司）对本项目进行专业化管理，行使、承接本合同乙方一切权利义务，并由乙方对该子公司的行为承担连带责任。

甲方对以上行为予以认可，并应在与购房人签署之《商品房买卖合同》及《业主临时公约》中就此事由向购房人明示。

第九条 如乙方在 2013 年 6 月 30 日前终止为本项目提供物业服务，则乙方应该在终止物业服务 30 日内，返还前述第六条中约定的全部费用。

第十条 如乙方逾期未按第六条约定向甲方返还增加的物资装备费，则每逾期一日，乙方应按逾期未返还金额的万分之二的标准，按日向甲方支付违约金。

第十一条 本补充协议连同附件为合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力，本补充协议与主合同约定不一致的内容以本协议约定为准。

第十二条 本补充协议的期限与主合同一致。

第十三条 本补充协议履行过程中产生的或与本补充协议有关的任何争议，由甲乙双方协商解决。协商不成的，双方一致同意将争议提交北京仲裁委员会，按其在提起仲裁时现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费用及律师费由败诉方承担。

第十四条 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 贰 份。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人/

负责人/

授权代表：



授权代表：



签订日期：____年__月__日

附件一：关于住宅物业管理费调整的测算

1、设备设施能耗方面：

调整原因：在招标文件第二部分的国奥村项目概况中，提供的设施设备的功率数据不完全，部分配置数量不够准确。根据贵司近期提供的设备能耗，能耗费用将大大增加：

项目	原功率 (kw)	现功率 (kw)	运行 系数	原费用 (元)	现费用 (元)
公共场所正常照明	100	180	0.8	233600	420480
公共故障照明	130	220	0.1	91104	154176
消防系统设备	95	150	0.2	133152	210240
电子监控中心设备					
门禁对讲系统					
背景音乐系统					
周界防范系统					
设备监控系统					
有线、卫星电视					
电信、宽带等					
采集传输系统					
风机能耗	672	750	0.05	235468	262800
电梯能耗	1185.6	1185.6	0.15	1246303	1246303
水泵能耗	176	380	0.2	246682	532608
(给水泵)					
水泵能耗	220	450	0.1	154176	315360
(污水泵、水系泵)					
消防水泵	148	300	0.05	51859	105120
中水系统能耗	90	200	0.2	126144	280320
小计				2518488	3527407
保洁用水	1900 立方/月*5.6 元/立方 *12			127680	127680
水系用水					

绿化用水	800 立方/月/10000 m ² *1 元/ 立方*12*110000	105600	105600
小计		2751768	3760687
管理酬金		137588	188034
税金		158915	217180
合计		3048271	4165901

原费用为 2751768 元/年，现费用为 4165901 元/年，增长费用为 1117630 元/年，增长物业费为 1117630 元/年 ÷ 390000 平方米 ÷ 12 月 = 0.24 元/月.平方米。

2、绿化方面：

调整原因：招标文件第二部分的国奥村项目概况中，未对项目绿化景观情况进行详细说明，我司投标报价中的绿化费是按管理过类似项目的养护标准来测算。现根据甲方提供的 12 月份园林景观深化方案测算调整如下：

序号	项目	单价	数量	原成本	单价	数量	现成本	差额成本	增加原因
1	草坪	6.00	66450(m ²)	398700.00	7.19	66450(m ²)	477775.50	79075.50	通过查阅设计图纸，由于设计要求提高，因此养护标准亦提高。使植物的泛绿期限增加 1-2 个月。
2	乔木	20.15	2500(株)	50375.00	26.05	1500(株)	39075.00	-11300.00	
3	宿根花卉	6.15	8860(m ²)	54489.00	9.09	8860(m ²)	80537.40	26048.40	
4	丛生竹	6.24	8860(株/丛)	55286.40	8.14	8860(株/丛)	72120.40	16834.00	
5	灌木	9.26	3500(株)	32410.00	11.78	5500(株)	64790.00	32380.00	设计规划中这部分的数量和配置标准已增加。
6	绿篱	6.28	4430(m)	27820.40	9.26	11075(m)	102554.50	74734.10	
7	色带	5.69	11075(m ²)	63016.75	8.89	19935(m ²)	177222.15	114205.40	
8	攀越植物	1.44	1000(株)	1440.00	1.44	1500(株)	2160.00	720.00	设计规划中这部分的数量已增加。
9	名贵乔木	/	/	/	68.40	2000(株)	136800.00	136800.00	由于招标文件未提及名贵乔木、花卉、水生植物。由于项目特殊，有别于其它楼
10	花卉	/	/	/	5.01	4430(m ²)	22194.30	22194.30	

11	水生植物	/	/	/	120.00	4200(m ²)	504000.00	504000.00	
12	酬金			34176.88			83961.46	49784.59	
13	税			39474.29			96975.49	57501.20	
14	合计			757188.72			1860166.20	1102977.48	

原费用为 757188.72 元/年，现费用为 1860166.20 元/年，增长
 费用为 1102977.48 元/年，上调单价为：1102977.48 元/年 ÷ 390000
 平方米 ÷ 12 月 = 0.24 元/月. 平方米。

3、上述设备设施能耗和绿化两个方面共上调 0.48 元/月. 平方米，因
 原测算物业费为 3.20 元/月. 平方米，所以我们建议调整后费用为
 3.68 元/月. 平方米。

附件二：原物业管理服务费测算

项目说明

A. [奥运村]约 52.54 万平方米，其中：42 栋住宅（20 栋 9 层楼、22 栋 6 层楼）、2 栋公建、2 栋会所（约 4000 平米）、1 栋幼儿园（2000 平方米）、1 栋消防站（1000 平方米）、社区管理用房约 1000 平方米；销售面积：住宅面积约 39 万平方米；中心公建地上建筑面积：约 2.4 万平米；

B. 绿化：11.075 万平方米（含水系、广场、铺装）；绿化率：40.2%；

C. 水系：约 7000 平方米，平均深度 300—400mm。

D. 车库出入口：住宅部分共计四个地下车库，各区车库均为二进二出，地下停车库至地上出入口共计 8 个。分别在林萃路（2 个）、北辰西路（2 个）、林翠东路（东西各 2 个）。A、B 区车库地下连通，C、D 区车库地下连通。

中心公建东西两侧各一个车库，车库为双车道，一进一出，地下停车库出入口共计 2 个。

小区机动车出入口：小区共有 4 个机动车出入口，分别位于：北辰西路、林翠路和林翠东路。

小区行人出入口：小区设有 4 个仅供行人进出的出入口，分别位于：运动员村路和科荟路。

1 测算说明

A. 费用测算按酬金制。

B. 测算面积按：住宅 390000 万平方米，中心公建地上 20000 平方米计算，会所 4000 平方米。

C. 由于得到的功率不全，因此能耗部分的测算多依据经验值得出。

D. 保洁费：按 1500 元/人·月测算，含人工成本、物料消耗、垃圾清运费、外墙清洗费、晶面处理费、化粪池清掏费、消杀费等；

E. 绿化养护费按 6.0 元/平方米. 年测算;

F. 员工相关费用依据国家规定按工资一定比例计提:

即: 福利费为 14%、教育经费为 1.5%、工会经费为 2%、社会保险费为 37%

G. 每年的税费标准按管理处营业收入的 5.5% 计算。

H. 管理佣金按照综合管理服务费的 5% 计提。

I. 每年不可预见费按照管理成本总额的 3% 提取 (不含营业税金及附加)。

2 测算原则

按照物业费收入 = 物业费成本 + 管理佣金的原则, 得出物业管理费,

即设定物业费为一个未知数。

等式左边求出含有未知数的收入总额;

等式右边, 根据招标文件上的数据和我司管理经验, 计算出管理成本; 加上根据收入 5% 所得的管理佣金。

两式相等求出物业管理费单价。

3 测算假设:

A. 住宅部分

假设住宅物业管理费为 X 元/月. 平方米, 销售率为 95%, 收缴率为 98%。

B. 商业部分

根据我司管理经验, 假设商业物业管理费为 1.5 X 元/月. 平方米, 销售率为 95%, 收缴率为 98%。

B. 会所部分

根据我司管理经验, 假设商业物业管理费为 1.5 X 元/月. 平方米, 销售率为 100%, 收缴率为 98%。

物业费测算过程

1 收入测算：

住宅物业费收入：

$$X \text{ (物业管理费)} \times 390000 \text{ m}^2 \times 95\% \text{ (销售率)} \times 98\% \text{ (收缴率)} \times 12 \text{ 月} = 4357080 \text{ X 元/年}$$

商业物业费收入：

$$1.5 \text{ X (物业管理费)} \times 20000 \text{ m}^2 \times 95\% \text{ (销售率)} \times 98\% \text{ (收缴率)} \times 12 \text{ 月} = 335160 \text{ X 元/年}$$

会所物业费收入：

$$1.5 \text{ X (物业管理费)} \times 4000 \text{ m}^2 \times 100\% \text{ (销售率)} \times 98\% \text{ (收缴率)} \times 12 \text{ 月} = 70560 \text{ X 元/年}$$

物业费收入总计：4762800 X 元/年

2 成本测算:

项 目		金额 (元/年)	比例	说 明 (计算过程)	
(一) 物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等		5752576	39.17%	见附件 (a)	
(二) 物业共用部位、共用设施设备的日常维护费		2373908	16.17%	见附件 (b)	
(三) 共用部位、共用设施设备的日常运行费		2751768	18.74%	见附件 (c)	
(四) 物业管理区域清洁卫生费用		1170000	7.97%	见附件 (d)	
(五) 物业管理区域绿化养护费用		664500	4.52%	见附件 (e)	
(六) 物业管理区域秩序维护费用		66000	0.45%	见附件 (f)	
(七) 办公费用		254560	1.73%	见附件 (g)	
(八) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用		75000	0.51%	见附件 (h)	
(九) 其它 费用	1	社区文化活动及装饰费	100000	0.68%	见附件 (i)
	2	固定资产折旧	69327	0.47%	见附件 (j)
	3	不可预见费	398329	2.71%	以上项之和的 3%
	小计		567656		
合 计		13675968			
(十) 税金		261954 X	6.87%	收入*税率 5.5%	
以上项目共计		261954X+13675968			

3 管理企业酬金: 按收入的 5% 计提

$$4762800 \text{ X 元/年} \times 5\% = 238140 \text{ X 元/年}$$

4 物业费单价测算：

原则：按照物业费收入=物业费成本+管理酬金的原则，测出物业费单价

即：

等式左边：物业费收入= 4762800 X 元/年

等式右边：物业费成本= 261954 X+13675968

管理酬金 = 238140 X

$4762800 X = 500094 X + 13675968$

$X = 3.20 \text{ 元/月.平方米}$

即：住宅物业管理服务费为：3.20 元/月.平方米

商业物业管理服务费为：4.80 元/月.平方米

会所物业管理服务费为：4.80 元/月.平方米

5 单项测算

(a) 物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费用 (共计 5752576.00 元/年)

部门	职 位	配置人数	月工资 标准	年工资合计 (按 13 月计算)	福利及保险 (按 12 月的 54.5% ... 计算)	年费用 合计	备注
	项目总经理	1	10000	130000	65400	195400	表中 54.5% 的构成为福利费为 14%、 教育经费为 1.5%、工会经费为 2%、 社会保险费为 37%
	项目副经理	1	9000	117000	58860	175860	
	经理	1	6000	78000	39240	117240	
客户服务部	客户助理	13	2500	422500	212550	635050	
综合事务部	经理	1	5000	65000	32700	97700	
	行政助理	1	2800	36400	18312	54712	
	财务助理	2	2800	72800	36624	109424	
	厨师	4	1500	78000	39240	117240	
	勤杂	4	600	31200	15696	46896	
工程技术部	经理	1	6000	78000	39240	117240	
	工程师	2	4000	104000	52320	156320	

部门	职 位	配置人数	月工资 标准	年工资合计 (按 13 月计算)	福利及保险 (按 12 月的 54.5% 计算)	年费用 合计	备注
	技工	28	2000	728000	...	1094240	A. 根据本项目需要, 配置均为高、中 级技工, 现人员工资为平均数值。 B. 本项目配置技工总人数为 40 人, 其 中可计入物业费范围内的人员数量 为 28 人。
安全管理部	经理	1	5000	65000	32700	97700	
	副经理	1	3500	45500	22890	68390	
	保安主管	2	2500	65000	32700	97700	
	保安	84	1400	1528800	769104	2297904	A. 根据本项目需要, 配置均为高、中 级保安, 现人员工资为平均数值。 B. 本表配置保安员总人数为 147 人, 其中可计入物业费范围内的人员数 量为 84 人, 其它为车场岗。
环境工程部	经理	1	5000	65000	32700	97700	此部分不含操作层人工成本, 其中的 保洁和绿化的人工费将在清洁卫生 和绿化管理费中分别测算。
	保洁主管	2	2500	65000	32700	97700	
	园林工程师	1	4000	52000	26160	78160	
合计		151				5752576	

(b) 物业共用部位、共用设施设备维修费用 (共计 2373908.00 元/年)

项目	计算过程	合 计	备注
电梯维保费	208 台*800 元/月*12 月	1996800.00	含检测费
给排水系统维护费	见附表小计 — 1	76000.00	含水箱处理、清淘等
配电设备维修及备件费	见附表小计 — 2	63650.00	
通风系统维护费	见附表小计 — 3	36960.00	
弱电系统及设备维护费	见附表小计 — 4	98500.00	含智能化、安防系统等
照明维修维护费	见附表小计 — 5	46679.70	
公共设施日常维修费(土建)	见附表小计 — 6	55318.40	含地下车库、道路、公共区域门、窗、配件等
小 计		2373908.00	

★ 附表:

类别	项 目	预算结果 维护费金额 (元/年)	预算依据
给排水 维护材料费	消防泵全年维护材料费约 8 台	4000.00	每台维护费用含检修、电机抽芯检查 (两年)、泵轴堵漏、打漆等费用, 每台每年年均费用 500 元, $500 \times 8 = 4000.00$ 元/年
		4500.00	包含消防系统全年检测费
	潜污泵全年维护费用 135 台 (估)	18750.00	含化粪池、污水井清淘 7950 元; 潜污泵维护, 含检测和水泵控制箱部分配电零件更换, 每台维修费用平均 80 元, $135 \text{ 台} \times 80 = 10800.00$ 元/年
	变频给水泵全年维护材料费共 15 台	7950.00	每台维护费用含检测、电机抽芯检查 (每年)、泵轴堵漏、打漆等费用, 每台每年年均费用 530 元, $530 \times 15 = 7950.00$ 元/年
	中水泵全年维护材料费共 12 台	4800.00	每台维护费用含检测、电机抽芯检查 (每年)、泵轴堵漏、打漆等费用, 每台每年年均费用 400 元, $400 \times 12 = 4800.00$ 元/年
	热水循环泵约 16 组	16000.00	每组维护费用 1000 元, $1000 \times 16 = 16000$ 元/年
	净化设备\紫外线消毒器, 及控制柜维修	15000.00	每年维护费用约 15000 元/年. 含年检测费

	水箱清洗,	5000.00	每年消毒清洗及维护费用约 5000 元/年. 含年检测费
	小计 — 1	76000.00	
配电设备维护费	单元楼低压配电柜 全年维护材料费 按 67 个组估算	33500.00	含开关小部件、接触器、中间继电器、电流表、电压表、指示灯、控制保险、半年保养、年保养测试等费用, 67 组 $\times$ 500=33500.00 元/年
	各分配电箱、开关	30150.00	费用包含开关更换、配电箱本体修理、接触器、中间继电器、电流表、电压表、指示灯、控制保险、半年保养、年保养测试等费用, 67 组 $\times$ 450=30150.00 元/年
	小计 — 2	63650.00	
通风	通风机组 估算 672 台	36960.00	每台维护费用年均 55 元, 672 台 $\times$ 55=36960 元/年
	小计 — 3	36960.00	
弱电维修费用	设备监控系统 (BA)	10800.00	每年维修保养费用 900 元/月 $\times$ 12=10800 元/年
	CCTV 监控	6000.00	含摄像机维修费、调试、检查、更换接头、短距离移位等费用, 500 元/月 $\times$ 12=6000 元/年
	消防探测器 约 1200 个	10800.00	消防探测器每台清洗保养 30 元, 一年 10% 的清洗率, $1200 \times 30\% \times 30$ 元/年= 10800.00 元/年
	消防报警主机主板 及控制模块	14000	控制模块每年按 1 块损坏, $1 \times 2000=2000$ 元, 主机主板一块, 1×12000 元 共计 14000 元, 含除尘、调试、易损小元件更换
	消防广播、背景音乐	700.00	消防广播每个约 50 元, 一年约更换 10 个, $10 \times 50=500$ 元, 主机一年 200 元/年
	门禁	6000.00	维修费用含调试、检查、更换控制器、读卡器、更换磁力锁、闭门器、更换按钮等费用, 500 元/月 $\times$ 12=6000 元/年
	防盗报警 (可视对讲)	37600.00	1880 户探测器, 128 个单元, 管理机维修费用含调试、检查、更换接触开关触点、移位等费用, 系统维护费约 20 元/年 $\times$ 1880=37600.00 元/年
	巡更系统	600.00	50 元/月 $\times$ 12=600 元/年
	消防卷闸门	2400.00	维修包含限位开关更换, 电机更换, 传动机构, 门框维修, 每年费用 200 元/月 $\times$ 12=2400 元/年

	疏散指示灯	3600.00	维修包含灯管更换, 电池更换, 控制线路维修, 每年费用 300 元/月 $\times$ 12=3600 元/年
	卫星接收、有线电视	6000.00	维修费用包括电源、分支器、干线放大器、配电设备, 500 元/月 $\times$ 12=6000 元/年
	小计 — 4	98500.00	
照明维修费用	日光灯	18823.50	公共照明、设备房、人防合计约 800 盏, 每盏有 2 个灯管计, 寿命 $6000 \div 24 \div 365$ 天/年=0.68 年计, $800 \times 2 \div 0.68 \times 8$ 元/个=18823.50 元/年
	小区路灯	7692.00	围墙灯、庭园灯(节能灯)约 600 盏, 寿命 $6000 \div 14$ 小时 $\div$ 365 天/年=1.17 年计, $600 \div 1.17 \times 15$ 元/个= 7692 元/年
	水系、景观照明	7664.23	约有 700 个灯, 寿命 $6000 \div 6 \div 365$ 天/年=2.74 年, $700 \div 2.74 \times 30$ 元/个= 7664.23 元/年
	普通灯泡	10000.00	约有 4000 个灯, 寿命 $4000 \div 16 \div 365$ 天/年=0.68 年, $4000 \div 0.68 \times 1.7$ 元/个=10000 元/年
	灯具(含开关)	2500.00	灯具维修费用相当于灯泡总费用的 5%, 10000 元(5 类照明灯泡总费用) 5%=2500 元/年
	小计 — 5	46679.7	
土建费用	含道路、公共区域门、窗、配件等	16434.00	$182600 \text{ m}^2 \times 0.3$ (面积系数) $\times 0.1\%$ (损坏率) $\times 300$ 元/ m^2 = 16434 元/年
	地下室维修(含墙面、地面损坏及小面积防渗)	33884.40	56474 m^2 (地下室面积) $\times 0.2\%$ (损坏率) $\times 300$ 元/ m^2 =33884.40
	园艺小品, 座椅刷漆养护	5000.00	花架, 座椅, 休闲设施, 5000 元/年
	小计 — 6	55318.4	
合计		377108.10	给排水费用+通风设备费用+供电费用+弱电费用+照明费用+土建费用

(c) 物业共用部位、共用设施设备运行费用 (共计 2751768 元/年)

项目	功率 (kw)	运行时间	运行系数	计算过程	年费用 (元)
----	---------	------	------	------	---------

公共场所正常照明	100	10	0.8	100KW *10 小时/天*0.8*365 天*0.8 元/度	233600
公共故障照明	130	24	0.1	130KW *24 小时/天*0.1*365 天*0.8 元/度	91104
消防系统设备	95	24	0.2	95KW *24 小时/天*0.2*365 天*0.8 元/度 (含各机房制冷降温设备)	133152
电子监控中心设备					
门禁对讲系统					
背景音乐系统					
周界防范系统					
设备监控系统					
有线、卫星电视					
电信、宽带等					
采集传输系统					
风机能耗	672	24	0.05	672KW *24 小时/天*0.05*365*0.8 元/度	235468
电梯能耗	1185.6	24	0.15	(约 208 部) 1185.6KW *24 小时/天 *0.15*365*0.8 元/度	1246303
水泵能耗 (给水泵)	176	24	0.2	176KW *24 小时/天*0.2*365*0.8 元/度	246682
水泵能耗 (污水泵、水系泵)	220	24	0.1	220KW *24 小时/天*0.1*365*0.8 元/度	154176
消防水泵	148	24	0.05	148KW *24 小时/天*0.05*365*0.8 元/度	51859
中水系统能耗	90	24	0.2	90KW *24 小时/天*0.2*365*0.8 元/度	126144
保洁、水系用水				1900 立方/月*5.6 (元/立方) *12	127680
绿化用水				800 立方/月/10000 m²*1 (元/立方) *12*110000 m²*	105600
小计					2751768

(d) 物业管理区域清洁卫生费用 (共计 1170000 元/年)

项 目	计算过程	合计	备注
-----	------	----	----

清洁费	65 人*1500 元/人. 月*12 月	1170000	★ 费用包含: 1、人员工资; 2、物料消耗; 3、垃圾清运费用; 4、外墙清洗费用; 5、晶面处理费用; 6、化粪池清掏费用; 7、消杀费用。 ★ 本表配置保洁员总人数为 77 人, 其中可计入物业费范围内的人员数量为 65 人, 其它为车场保洁员。
小计		1170000	

(e) 物业管理区域绿化养护费用 (共计 664500 元/年)

项目	计算过程	合计
绿化费	110750 平方米*6 元/年. 平方米	664500
小计		664500

(f) 物业管理区域秩序维护费用 (共计 66000 元/年)

项目	计算过程	合计
对讲机等保安设备维护	40000 元/年*1 年	40000
对讲机占频费	10000 元/年*1 年	10000
消防演习及宣传费	16000 元/年*1 年	16000
小计		66000

(g) 办公费 (共计 254560 元/年)

项目	计算过程	合计
职员制服	按平均 400 元/人计算	125200

交通费	50 元/月. 人*31 人（管理层人员）*12 月	18600
水电费	3000 元/月*12 月	36000
通讯费	10 部*200 元/部. 月*12 月	24000
办公用品费	30 元/月. 人*31 人（管理层人员）*12 月	11160
业务招待费	3000 元/月*12 月	36000
办公设备维护费	300 元/月*12 月	3600
小计		254560

(h) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用(共计 75000 元/年)

序号	保险种类	年保险额	备注
1	公共财产险	30000	
2	公共责任险	45000	
合计		75000	

(i) 社区文化活动费(共计 100000 元/年)

项目	计算过程	合计	备注:
社区文化活动费	15000 元/季度*4 季度/年	60000	
节日点缀装饰费	8000 元/节*5 节/年	40000	元旦、春节、五一、国庆、中秋
小 计		100000	

(j) 物业管理企业固定资产折旧费用(共计 69327 元/年)

[奥运村]项目物资装备计划费用共 623940.00 元,其中 1/3 计入管理费成本中,即 207980 元/年。分三年摊销,每年分摊成本为 69327 元/年。

附件三：国奥村物资装备费调整说明

通过计算，[奥运村]项目物资装备计划费用共 1751240.00 元，原物资装备费为 623940.00 元，增加物资装备费 1127300.00 元，其中增加的费用为行政办公用品及生活必需品 672000.00 元，维修工具购置费用为 174900.00 元，保洁工具购置费用 92900.00 元，园艺工具购置费用 162500.00 元，保安、消防器具购置费用 25000.00 元。

(a) 行政办公用品及生活必需品

★ 原行政办公用品及生活必需品（86050 元人民币）

序号	项 目	单 位	配置数量	单 价(元)	合 计(元)	备 注
1	办公家具	套	18	300	5400	按管理层人员数量配置
2	各服务中心配置	套	4	2500	10000	
3	会议桌椅	套	1	4000	4000	
4	复印机	台	2	8000	16000	
5	电脑（台式）	台	18	3500	63000	按管理层人员数量配置+客户中心
6	立式空调	台	1	5000	5000	
7	分体空调	台	4	1500	6000	
8	喷墨打印机	台	1	1000	1000	
9	针式打印机	台	4	3000	12000	
10	碎纸机	台	1	700	700	
11	塑封机	台	4	200	800	
12	传真机	台	1	2000	2000	
13	保险柜	个	2	1000	2000	
14	电话	部	10	130	1300	
15	组合资料档案柜	套	10	500	5000	
16	标识系统（物业类）	套	1	40000	40000	整体制作

序号	项 目	单 位	数量	单 价(元)	合 计(元)	备 注
17	其他办公用品	批	若干	8000	8000	
18	照相机	部	1	2500	2500	
19	员工铁架床	套	157	100	15700	
20	储物柜	组	313	100	31300	
21	沙发	组	5	3000	15000	
22	饮水机	个	5	300	1500	
23	风扇	个	30	150	4500	
24	暖气	个	30	150	4500	
25	入住资料	批	1	20000	20000	
26	小计			277200	277200	

★现增加行政办公用品及生活必需品（672000 元人民币）

序号	项 目	数量	单价(元)	合计(元)	增项原因
1	炊具及食堂桌椅等	1套	150000	150000	扩展有偿服务范围，同时解决员工就餐问题。
2	社区标示系统	1批	100000	100000	委托专业设计公司系统设计，进一步提升系统品质
3	入住资料	1批	150000	150000	委托专业设计公司设计，形成可永久留存式资料
4	电视、洗衣机、热水器	1批	40000	40000	保障及丰富员工生活
5	凭证装订机、税控机等	1批	12000	12000	财务独立核算
6	商务车	1台	220000	220000	项目分公司专用
7	合计			672000	

(b) 维修工具

★ 原维修工具 (86050 元人民币)

序号	品名	单位	数量	单价 (元)	合计 (元)	备注
1	150-型室内疏通机	台	2	2500	5000	
2	200-型室外疏通机	台	2	3500	7000	
3	电焊机	台	2	800	1600	
4	电汽焊具	套	1	1500	1500	
5	油市钻	台	4	1800	7200	
6	手电钻	台	4	450	1800	
7	水钻	台	2	260	520	
8	砂轮切割机	台	1	1200	1200	
9	云石机	台	1	1000	1000	
10	打钉机	台	1	350	350	
11	台钳	台	2	500	1000	
12	套铜扳手	套	28	350	9800	
13	梅花扳手、钻头、开口扳手等	批	若干		3000	
14	吹风机	台	3	400	1200	
15	耐酸泵	台	2	450	900	
16	测温仪	个	4	120	480	
17	摇表 2500V	台	1	250	250	
18	钳型电流表	个	4	200	800	
19	7步 9步铝合金梯	台	5	650	3250	
20	套丝机	台	1	2500	2500	
21	测试仪表	套	2	950	1900	
22	高照度探照灯	个	4	750	3000	
23	手提锯	台	1	1400	1400	

序号	项 目	单 位	数量	单价 (元)	合计 (元)	备 注
24	潜水泵	台	2	1400	2800	
25	空气压缩机	台	1	2300	2300	
26	变速电锤	台	1	5000	5000	
27	应急灯	批	若干	1500	1500	
28	千分尺、钢板尺、改锥等	批	若干	800	800	
29	打磨机	台	1	750	750	
30	电锤工具	套	15	450	6750	
31	管道工具	套	5	400	2000	
32	木工工具	套	2	400	800	
33	瓦工工具	套	2	450	900	
34	高空作业工具	套	2	900	1800	
35	其他工具材料备件	批	若干	4000	4000	
36	小 计			86050		

★现增加维修工具 (174900 元人民币)

序号	名称	数量	单价 (元)	总价 (元)	说明
1	350型室外疏通机	3	4500	13500	公共区域管线端口的定期疏通，服务标准提高至两次/月
2	高压钳表 2500V	4	1000	4000	对高压配电设备的绝缘遥测自行检测，1次/年
3	噪声测试仪	1	20000	20000	对社区的噪声进行检测，服务标准提高至每月定期监测
4	地标水平检测仪	1	40000	40000	对楼体主体建筑进行专业检测，分批次逐年为客户提供室内测量
5	场强仪	4	12000	48000	保证卫星电视合频接收质量，随时监测
6	高照度探照灯	4	750	3000	日常维修及处突，根据使用频率估算备用量
7	潜水泵	6	1400	8400	清理管网、按不同性质配备，服务标准提高至两次/月
8	直角尺、塞尺等	若干	22000	22000	对不同设备检测之用，服务标准提高至两次/周
9	氩弧焊机	4	4000	16000	切割益属
10	合计			174900	

(c) 保洁园艺工具

★ 原保洁园艺工具 (94850 元人民币)

序号	项 目	单位	数量	单价 (元)	合计 (元)	备注
1	吸尘吸水机	台	1	7000	7000	
2	多功能洗地机	台	1	6500	6500	
3	高压冲洗水机	台	1	6000	6000	四个区共配一套
5	打草机、抛光机	部	1	5600	5600	
6	浇花浇水用胶管	米	4000	4	16000	
7	玻璃刮及粉头	套	30	250	7500	
8	工作指示牌	块	80	40	3200	
9	纯棉推尘地拖	套	84	80	6720	
10	纯棉落静电拖	套	42	65	2730	
11	单桶榨水器	台	20	400	8000	
13	加长伸缩杆	根	20	400	8000	
14	玻璃套装工具	套	20	400	8000	
15	静电吸尘胶毯	张	142	50	7100	每单元设置一个
16	日常清洁易耗品	批	若干	2500	2500	
17	小计				94850	

★ 现增加保洁工具 (92900 元人民币)

序号	设备名称	数量	单价(元)	总价(元)	购置原因
1	自动升降梯	1	10500	10500	公共区域高空清洁作业, 服务标准提高至两次/月
2	抛光打蜡机	4	5600	22400	对大理石地面清洁, 保证每区一台, 服务标准提高至1次/两月
3	手推式扫地车	1	60000	60000	用于社区地面清扫, 提升服务标准及效率
4	合计			92900	

★ 现增加园艺工具 (162500 元人民币)

序号	设备名称	数量	单价(元)	总价(元)	购置原因
1	打孔机	1	35000	55000	促进草坪通风透气、更新, 1次/季度, 延长泛绿期限 1-2个月
2	切边机	1	32000	42000	促进草坪更新和复壮, 1次/季度, 延长泛绿期限 1-2个月
3	疏草机	1	25000	25000	梳理草坪, 减少病虫害发生, 1次/月, 减少农药的使用量
4	铺土机	1	10500	10500	均匀铺补流失的土壤, 2次/年, 防止水土流失
5	碎枝机	1	30000	30000	粉碎绿化垃圾以及绿肥归土, 随时, 减少化肥的浇灌量
6	合计			162500	

(d) 保安、消防器具

★ 原保安、消防工具 (165840 元人民币)

序号	项 目	单 位	数量	单价 (元)	合计 (元)	备注
1	对讲机	部	58	2500	145000	
3	手电筒及雨衣		综合测算		1800	
4	消防铁架子	个	4	850	3400	
5	防毒面具	套	12	150	1800	
6	消防斧	把	12	30	360	
7	消防锹	把	12	30	360	
8	消防桶	个	16	30	480	
9	消防钩	个	12	20	240	
10	消防服	套	12	700	8400	
11	消防梯	个	2	2000	4000	
12	小计				165840	

★ 现增加保安工具 (25000 元人民币)

序号	项 目	数量	单价 (元)	合计 (元)	增列原因
1	对讲机	10	2500	25000	增岗7个, 再3个备
2	合计			25000	