

合同编号: GF-2023-1129-管

物业管理委托框架合同

委托方: 北京国锐房地产开发有限公司

受托方: 北京澳西物业管理有限公司

签订地点: 北京市朝阳区朝阳路68号

甲方(委托方):北京国锐房地产开发有限公司

法定代表人:林厚亮

注册地址:北京市北京经济技术开发区凉水河一街37号院87号楼二层

工商注册号:110000002761816

乙方(受托方):北京澳西物业管理有限公司

董事长:叶剑

住所地:北京市朝阳区东四环中路82号2-1座601号

工商注册号:110111006426552

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等国家有关法律法规,本着平等、互利的原则,经协商订立本协议并共同遵守各项条款如下:

第一条:标的物:为甲方(代表甲方及其子公司及北京国锐集团下属的其他关联公司,包括但不限于北京国隆置业有限公司等,统称“甲方关联方”)委托乙方管理甲方集团不时指定之项目内已交付使用但尚未出售的房屋,以下简称“空置房”以及其他已经交付使用,需要由甲方及威甲方关联方作为使用方支付物业管理费的房屋。

第二条:乙方工作范围及内容

- 1.负责空置房钥匙的统一保存及管理。
- 2.负责空置房的日常巡查并作好记录、归档。包括:
 - (1)乙方每月至少1次对空置房屋进行检查,检查内容包括:空置房屋内的水、电、气源是否关闭、门窗是否关闭、清洁状况是否良好、设备设施是否良好、是否存在跑、冒、滴、漏现象等。将检查情况如实填写在《空置房检查记录表》中。
 - (2)每月打扫一次空置房室内卫生,填写《空置房保洁记录》。
 - (3)遇强风、强降雨等恶劣天气及换季时,及时对空置房进行检查,发现问题及时报告甲方,并在《空置房检查记录表》详细记录。
- 3.填写《空置房统计表》,每月对空置房信息进行更新,并及时将房屋状态信息传递至各相关单位、部门。

- 4.负责提供非空置房的物业管理服务。包括但不限于物业的清洁卫生服务；绿化的养护和管理服务；公用部分的日常维修、养护和管理；共用设施设备的日常维修维护、运行和管理；车辆进出和停放管理服务；维护公共秩序等。
- 5.双方约定的其他物业管理服务内容。

第三条：甲方的权利与义务

- 1.负责向乙方支付根据本协议第五条计算之物业管理服务产生的相关费用。
- 2.负责与乙方核对每月空置房的明细清单。
- 3.可随时借用钥匙，配合客户看房或做空置房的推广工作。
- 4.监督乙方对空置房的日常管理，必要时协调空置房室内的重大维修事项，乙方必须及时予以配合。
- 5.甲方负责配合乙方的物业管理服务，提供相应的协助。

第四条：乙方的权利及义务

- 1.及时发现空置房的问题并通告甲方处理。
- 2.接受甲方对乙方空置房管理服务的检查、监督。
- 3.每月与甲方核对空置房明细，双方予以确认。
- 4.依合同向甲方收取空置房相关管理服务费用。
- 5.乙方有权要求而甲方有义务提供必要的文件及数据以使乙方及其于香港联合交易所有限公司上市的控股公司能够配合及满足香港联合交易所有限公司证券上市规则(“上市规则”)及审计的要求。

第五条：相关费用的确认及结算

- 1.物业服务费包括以下方面：
 - (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
 - (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
 - (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
 - (4) 物业管理区域绿化养护费用；
 - (5) 物业管理区域秩序维护费用；
 - (6) 办公费用；

- (7) 物业服务企业固定资产折旧;
- (8) 物业共用部位、公用设施设备及公众责任保险费用;
- (9) 法定税费;
- (10) 物业服务企业的利润(其中附件中的财满街1期项目、财满街2期项目、财满街3期项目、金长安大厦、马驹桥项目、北花园项目、国锐金滨项目的收费中已包含利润,与整个项目物业服务的利润持平;附件中A座、新收楼开荒保洁费的利润是成本的10%)。

乙方按照上述标准收取物业服务费用,并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务,盈余或亏损由乙方享有或承担。相关费用由甲乙双方就不时指定之不同物业项目的面积、位置、人力及资源需求等订定,惟在任何情况下不得低于(a)其他独立第三方客户于同类服务支付予乙方的价钱及(b)相关适用法律法规所订定之价钱。除非经双方书面另行约定及在符合及适用于甲乙双方之法律法规(包括但不限于上市规则)之要求,在本协议期间,相关费用将不低于人民币0.80元/平方米/月及不高于人民币33.60元/平方米/月。

另外,乙方向甲方每年度收取的费用上限不应超过下述金额(除非事先经过双方协议修改并符合上市规则的要求和条件):

	2024年1月1日至 2024年12月31日	2025年1月1日至 2025年12月31日	2026年1月1日至 2026年12月31日
金额上限(人民币)	47,500,000	52,250,000	57,475,000

2. 甲乙双方结算的相关费用包括:物业费、能耗(水、电及燃气)费。其中

(1) 能耗费:

- a. 附件中所有项目非公区的能耗费按实际发生据实结算;
- b. 附件中A座之外项目公区的能耗费包括在了附件的收费标准中;
- c. A座项目公区的能耗费按照附件中的成本加10%利润收取;

(2) 物业服务费:

- a. A座、新收楼开荒保洁之外的项目物业服务费按附件中的标准收取;
- b. A座、新收楼开荒保洁的物业服务费按成本加10%利润的方式收取。

(3) 不论如何收取,上述费用区间均在0.80元~33.6元/平米/月,甲方应在每年的十二月底前

以现金履行交纳义务。

3. 物业服务费实现包干制方式计费的,乙方应当于每年第一季度向全体业主公布物业管理年度计划。
4. 甲方向乙方支付本合同费用时,乙方应向甲方提供合法有效的税务发票,否则甲方有权顺延付款。
5. 于甲方指定之各物业项目之收费,详情载于附件。

第六条:协议有效期及生效

受制于上市规则的要求(包括但不限于(如适用)乙方之间接控股公司国锐地产有限公司取得香港联合交易所有限公司及其独立股东之批准),本协议有效期自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

第七条:协议的终止

1. 本协议有效期间,甲方决定不委托乙方管理时,应提前三个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的,应提前三个月书面通知甲方。
2. 协议终止后,在新的物业管理企业接管本物业项目之前,乙方应当应甲方的要求继续为甲方提供物业管理服务,而甲方将根据本协议的付款要求支付乙方有关服务,在新的物业管理企业接管本物业项目之前全部结清。

第八条:违约责任

1. 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决且严重违约的,乙方有权解除协议。造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿。
2. 乙方未能按照约定提供服务,甲方有权要求乙方限期整改,逾期未整改且严重违约的,甲方有权解除协议。造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。
3. 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,如发生燃气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况,乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的,当事双方按有关法律规定处理。

第九条:因本协议产生的纠纷双方应友好协商,协商不成时任何一方有权向合同签订地人民法院起诉解决。

第十条：本协议壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)



甲方(签章):北京国锐房地产开发有限公司

法定代表人或委托代理人:

日期: 2023年11月29日



乙方(签章):北京澳西物业管理有限公司

董事长或委托代理人:

日期: 2023年11月29日