

# 蛋壳公寓

DANKE APARTMENT



扫码下载APP



扫码关注微信公众号

## 财产委托管理服务合同

签 约 提 示

- 1.请您确认，在签署合同前，**您已仔细阅读过合同条款并予以理解和接受**，同时我公司经办人员已向您告知与资产委托代理及合同签署有关的信息。
- 2.请您核查合同的内容无异议，根据相关法律法规，电子合同经双方确认、电子化签字后即生效，对双方具有约束力。
- 3.如您交与我公司经办人钱款，应要求我公司经办人开具带有我公司专用章的对应金额的财务收据，此交款凭证为证明您交款的唯一凭证，您应妥善保管好此交款凭证。**我公司不承认任何没有我公司专用章的收据或者收条。**
- 4.1.在电子合同签署过程中，不存在纸质版主合同及/或补充协议，甲方及代理方提供资质、授权、证明等除外；您可在微信公众号及/或蛋壳公寓 APP 自行查看及下载打印。

签署时间： 2018-11-30      资产类型： 房屋

## 资产委托管理服务合同

委托人（甲方）：张中俊  
证件号：330106196701050113

受托方（乙方）：紫梧桐（天津）公寓管理有限公司

甲乙双方依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方委托乙方对其所有产权标的资产进行管理有关事宜达成协议如下：

### 第一条 委托管理资产基本情况

（一）资产类别：房屋，资产坐落于：  
和平区升安街长寿公寓1号楼1门501-505，  
产权详情详见附件一，甲方确保对标的资产的情况进行如实陈述，并确保不会影响任何第三方的合法权益，如因甲方提供标的资产（包括但不限于所有权、使用权、处分权等）存在瑕疵，导致本合同不能依约履行，所产生的法律后果均与乙方无关，由甲方承担全部责任并赔偿损失，包括但不限于乙方、实际承租人、财产共有人其他权利人。

（二）委托代理权限自 2018-12-19 至 2024-07-01，甲方同意将房屋委托给乙方做独家委托代理，相应权限包括：代理甲方运营及出租房屋，委托期间，乙方为甲方提供的服务包括但不限于装修改造、保洁维修、租客管理等，以乙方实际提供运营服务为准。

### 第二条 资产收益

本合同甲方获得的资产收益以租金的形式表现（以下“租金”、“房屋租金”均为对租金的表述）

- （一）乙方应严格按照附件二约定的租金支付标准向甲方支付租金收益。
- （二）甲方收取租金的指定账户如下：

账户名：河南新飞电器有限公司  
开户行：中国银行中国银行新乡分行  
账号：259801990547

（三）甲方须确保收款信息真实、准确、有效，甲方上述信息如有变更，须在变更后的五个工作日内以书面形式通知乙方。另，乙方应在下述相关免责情形障碍消除后五个工作日内向甲方支付相应款项：

- 如因甲方未能及时通知乙方导致甲方遭受损失的，乙方不承担任何责任，乙方将于收到甲方变更信息的五个工作日内向甲方支付相应的房屋租金；
- 甲方未在合同签署日前提供符合乙方要求的甲方身份证明、委托授权书、共有产权声明、房屋所有权证明等相关文件；
- 因银行系统及/或甲方提供账户属二类账户等原因导致款项未能在约定期限内付至甲方；
- 其他非乙方原因导致乙方不能依照本合同约定向甲方支付相应款项的。

### 第三条 管理费、服务费、维修金

(一) 甲方同意每年向乙方支付相当于本协议所约定的月租金金额作为管理费,管理费由乙方从给予甲方的房屋租金中予以扣除,管理费的具体支付方式及期限详见附件二。

(二) 甲方同意向乙方支付服务费(乙方向第三方租赁房屋的,收取的第三方租金高于本合同项下双方约定的房屋租金时,甲方同意高出部分直接作为乙方的服务费,由乙方从给予甲方的房屋租金中予以扣除),具体的金额、支付方式及期限详见附件二。

(三) 甲方同意向乙方支付维修金,支付标准为 59 元/月,由甲方不可撤销的委托乙方从给予甲方的房屋租金中予以扣除,维修金的具体金额、支付方式及期限详见附件二。

(四) 甲方不可撤销的向乙方授权经办人交付钱款的,乙方同意向甲方出具加盖乙方财务专用章的对应金额的收据。此交款凭证为甲方交款的唯一凭证,甲方应妥善保留此交款凭证。双方同意均不认可任何没有乙方财务专用章的收据或者收条。

### 第四条 其他费用

委托代理期限内,与房屋有关的费用如下:

(1) 水费 (2) 电费 (3) 电话费 (4) 有线电视费使用费 (5) 供暖费 (6) 燃气费 (7) 物业管理费 (8) 房屋租赁税费 (9) 卫生费 (10) 上网费 (11) 本体维修金

其中,上述第(4)项中,如须安装有线电视初装费应由甲方承担,如无则免;

除上述约定的情形外,上述第 (5) (7) (8) 项列明的相关费用应由甲方承担。

甲方有义务及时缴纳甲方应承担的费用,确保资产管理期间标的资产正常使用。如甲方违反上述承诺及/或未及时缴纳上述费用,给乙方及实际使用人造成损失、影响合同正常履行的,甲方不可撤销授权乙方,有权从甲方租金收益中扣除代为缴纳,直至结清全部款项以确保标的资产正常运营。

### 第五条 房屋交割

(一) 甲方同意于 2018-12-15 前将房屋交付给乙方。《房屋交割清单》见附件四。

(二) 关于电话、宽带的处理,甲乙双方同意:

1. 甲方向乙方交付租赁房屋前,必须将房屋内电话的国内、国际长途功能取消。房屋内的电话需办理停机保号的,停机保号的相关费用由甲方承担。

2. 如房屋内已开通固定电话或宽带,且甲方无法提供或证实开通人信息、固定电话号码及宽带的有效信息的,则甲方授权乙方安排相关供应商办理该固定电话或宽带的申退手续。

(三) 在签署确认《房屋交割清单》前,如租赁房屋尚有未结清费用的,相关费用由甲方承担,在此,甲方不可撤销的委托乙方以甲方应得租金收益代扣支付上述费用,直至结清确保标的资产正常使用。

(四) 甲方应在物业交割当日或之前将房屋内的下列物品进行妥善处理,否则物品发生损坏、丢失的,乙方不承担任何责任;如因此给乙方带来经济损失的,甲方应负责赔偿并承担相关责任:

1. 各类动物、植物及相关物品;
2. 甲方声明具有特殊意义的物品;包括但不限于佛龕、宗教类书籍、挂饰等;
3. 艺术品、古董等价值难以衡量的贵重物品;
4. 单件市价超过 1 万元的贵重物品;
5. 法律、法规禁止个人持有的物品;
6. 经乙方确认无须留在标的房屋内的家具家电。

## 第六条 房屋及附属设施的维护

### （一）安全保障

甲方应保证该房屋的建筑物结构和原有附属的设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全，房屋托管期间，房屋财产及人身安全以“谁导致谁承担”为原则承担相应责任，具体情况由责任各方另行协商。

### （二）装饰装修

1. 甲方同意并授权，由乙方为租赁房屋另行配置家具家电及装饰装修。

2. 甲方同意出租房屋内属于乙方后期配置的家具家电及装修的所有权归乙方所有（包括委托代理期限届满后）。委托代理期限内，甲方在未征得乙方书面同意的情况下不得对该家具家电及装修进行任何处置。

### （三）维修

1. 甲乙双方按《维修项目列表》详见附件三，各自承担相应的维修义务。其中，应由甲方负责的维修项目，乙方需及时通知甲方，甲方应在接到乙方通知后 24 小时内安排维修确保恢复正常。甲方在接到乙方通知后 24 小时内未维修或拒绝维修的，则乙方有权代为确定维修方案并实施维修并告知甲方，由此产生的相应费用乙方有权直接从应向甲方支付的租金收益中扣除。

2. 合同履行期间，甲方按期支付维修金的，因为房屋及家具家电自然损害的（房屋主体结构损坏除外），乙方按照《维修项目列表》对各项目进行维修/换新，乙方承担的维修/换新费用每年不超过列表中明确各项费用上限，单项维修费用累计达到上限的，该单个项目乙方不再进行免费维修/换新。如仍需乙方就已达上限项目继续提供维修/换新服务的，超出部分由甲方承担，且甲方同意不可撤销的授权乙方直接从乙方应当支付的租金中扣除超出部分费用。

3. 乙方装修改造部分及乙方配置家具家电维修由乙方负责，因甲方及/或是承租人故意损害造成房屋损坏的，乙方不承担任何责任；因承租方故意损害造成房屋损坏的，乙方有义务协助追偿。

### （四）其他约定事项

1. 在委托代理期限内，如发生政府部门或房屋建设及物业部门等对房屋主体结构、给排水系统、供电照明系统、供暖系统、管道煤气等设施进行施工改造，所产生的费用应由甲方及时缴纳，以保证上述施工改造顺利进行，并使承租人能够正常使用。如因甲方怠于或拒绝交纳相关费用导致承租人拒绝支付房屋租金或者要求解除房屋租赁合同的，由此产生的一切损失（包括但不限于租金损失、房屋租赁合同及委托代理合同项下的违约责任以及由此给乙方造成的其他损失等）由甲方承担，乙方有权就相应费用从甲方租金中收益中扣除。

2. 如具体维护、维修项目不在上述范围之内，则根据“谁导致谁负责”的原则承担相应责任，甲乙双方可根据具体情况另行协商确定。如因非乙方重大过错导致房屋出现事故、损毁的，乙方不承担任何责任。（包括但不限于因自然灾害、战争、火灾等情况。）

## 第七条 双方的权利义务

### （一）甲方权利义务

1. 甲方授权乙方代表甲方运营出租标的资产，签署与资产管理有关的合同（包括但不限于房屋租赁合同等）；处理管理期间发生的纠纷（包括但不限于与使用标的资产使用人开展洽商和/或追究其违约、侵权责任或参与相关的诉讼），非因乙方或资产使用人原因而使标的资产遭受来自第三方的侵害时所发生的纠纷由甲方自行处理。

2. 甲方承诺对标的资产拥有完整的合法有效的所有权、或对标的资产拥有完整的合法有效的使用权和处分权，并有义务缴纳与标的资产有关的应当由甲方承担的费用，保证在整个管理期间内标的资产能够正常使用，不受干涉。如甲方违反上述承诺，给乙方造成损失的，甲方应当承担损失赔偿责任。如发生任何第三方的干扰事件，甲方应及时沟通。甲方不按时缴纳上述费用，乙方有权从甲方收益中扣除代为缴纳，以保证标的资产正常使用。如在交付标的资产时，甲方交付的标的资产存在水电燃气费用尚未结清的，甲方在此不可撤销的委托乙方以甲方应得收益代扣支付上述费用，直至上述未结清费用结清为止；

3. 管理期间，甲方会配合乙方办理经营标的资产所需的一切手续、审批、许可或文件。

4. 标的资产交付日前，甲方需完成标的资产管道煤气开通，每逾期一天，管理期限起始日期顺延一天，本合同所涉及的交付日、结算日、空置期、管理期限到期日等均予以相应顺延，顺延期间甲方不收取任何收益。逾期开通超过 20 天的，乙方有权随时解除本合同，并要求甲方承担由此给乙方造成的全部损失（包括但不限于装修配置损失）。

5. 由于标的资产本身原因导致资产使用人或第三人遭受到损害的，甲方应当承担相应责任；资产使用人使用期间的其他人身安全问题，根据“谁导致谁负责”的原则承担相应责任。

6. 甲方应维护乙方的正当权益，包括但不限于提供房源真实情况，合理询价，不得与乙方人员采取非正当手段哄抬租金价格，否则应承担违约责任并赔偿损失。

## （二）乙方权利义务

1. 管理期间，乙方有义务提供给甲方合同约定的管理服务，收取相应的费用。

2. 管理期间，乙方承诺妥善管理标的资产，因乙方重大过错而致使标的资产毁损、灭失的，应依法承担赔偿责任。

3. 乙方签署、交付、履行本合同不应当侵犯任何第三方的权益，且乙方承诺已经为签署、交付和履行本合同取得了一切必要的授权、许可、同意等。

## 第八条 合同的解除

### （一）自然解除

因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除，甲乙双方均不承担因此导致的任何违约责任。

### （二）协商一致解除

1. 甲方拟出售房屋，要求解除本合同，但甲方需提前 60 日书面通知乙方；

2. 政府拆迁或征收征用、行政命令等情形，导致本合同无法继续履行的；

因为上述第 1 项原因解除合同的，甲方除应补偿乙方因此遭受的装修配置（包括但不限于硬件购买费用和安装费用等）损失费用（ $\text{装配损失} = \text{实际装配成本} * (\text{剩余合同天数} / \text{合同总天数})$ ，以乙方提供相应的装修票据为准），还应赔偿乙方两个月租金以及房屋承租方两个月租金；

因上述第 2 项原因解除合同的，甲方仅需向乙方支付装配损失。

### （三）甲方有下列情形之一，乙方有权单方解除合同

1. 甲方延迟交付房屋满 15 个工作日；

2. 甲方隐瞒房屋重大瑕疵或隐瞒交验时无法发现的重大隐患（包括但不限于防水层不合格、资产内发生过非正常死亡事件的），影响房屋出租或承租人居住的；

3. 甲方不履行合同义务，或因甲方与其他第三方的行为，致使乙方不能正常管理资产及/或实际承租人不能正常使用房屋的；

4. 其他影响、妨碍乙方对资产标的进行管理及/或使用人正常使用房屋的情况；

如出现上述第（三）款情形的，乙方有权单方解除合同，甲方除应补偿乙方因此遭受的装修配置损失费用（以乙方提供相应的装修票据为准），还应赔偿乙方两个月租金以及房屋承租方两个月租金。

### （四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单独解除合同

1. 乙方延迟交支付租金满 15 个工作日，因甲方原因或不可抗力而延迟的除外，法定节假日顺延。

2. 乙方利用房屋从事违法活动、损害公共利益的；

3. 明知实际承租人在房屋内从事违法犯罪活动不采取措施的；

如出现上述第（四）款情形的，甲方有权单方解除合同，乙方应赔偿甲方两个月租金。

### （五）其他约定

发生上述约定外的情形，各方协商一致解除的；或是发生法定解除情形时，甲方和乙方有权按照各自遭受的实际损失进行索赔。

## 第九条 违约责任

若任何一方违反本协议的任何条款，除本协议另有约定外，违约方需向守约方支付两个月违约金，且另一方有权要求该违约方就该等违约行为对守约方造成的实际损失承担赔偿责任。

## 第十条 其他约定的事项

（一）在合同约定的委托代理期限内，实际承租人为外地人员的，如须甲方协助办理暂住证（或居住证）等手续的，甲方应提供相关资料予以协助；乙方在资产管理期间不占用甲方在标的资产上的入学名额，如实际承租人需要办理相关事宜，应由实际承租人与甲方另行书面协商，乙方可协助办理。

（二）甲方如要求与乙方解除合同，若合同解除，则在本合同解除后一年内，甲方不得与合同期内承租该房屋的客户自行达成租赁交易，否则乙方有权要求甲方另行向乙方支付相当于本合同约定的一个月租金金额作为违约金。

（三）鉴于乙方合作装修装配的供应商费用结算、票据开具特点决定乙方无法为本协议项下标的资产装修、配置等提供单独的票据，双方确认本协议项内所涉及装修、装配等运营管理费用的金额以乙方提供数据为准。

（四）截止约定的委托代理期限届满之日前一个月，甲乙双方应就续租事宜进行协商；如双方不能就续租事宜达成协议或一方决定不续约的，甲方给予乙方三日的免租腾房期；如因承租人原因导致乙方在三日内腾退房屋确有困难的，或有其他必要情形出现的，甲方同意另行给予乙方不超过三个月（包括三个月）的腾房期，在该腾房期内，乙方应按照《资产委托管理服务合同》约定的租金标准按实际占用日向甲方支付使用费，使用费于腾房期满后3个工作日内一次性支付甲方；如双方均同意续约的，则应另行签署协议。

## 第十一条 一般条款

（一）本合同经甲乙双方签署后生效，电子合同具有相同的法律效力。对于本协议内容的修改、补充，须经各方协商一致以书面形式签署后方生效。

（二）本协议的任何条款被认定为非法、无效或不可强制执行，均不影响本协议其他条款的效力。

（三）因执行本协议所发生的与本协议有关的一切争议将由各方当事人通过友好协商解决。如果一项争议未能在一个方向另一方发出书面通知之日后三十日内通过友好协商解决，任何一方有权向乙方所在地人民法院提起诉讼。

（四）合同履行期间，双方应按照合同约定的方式送达通知，送达方式包括但不限于：邮寄送达、电子邮件、手机短信、以及APP/公众号通知等，甲方联系方式发生变更应及时告知乙方，因未及时告知造成的损失，由甲方自行承担。

（五）本协议各方，应各自按照有关法律规定，就其在本协议项下获取之收益或从事之行为承担其应缴纳的税费。

（本页以下无正文）

本页为资产委托管理服务合同签字页，由签字方亲自或经授权代表签署有效。

委托人（甲方）签章：：\_\_\_\_\_

代理人（签章）：\_\_\_\_\_

签署时间：2018-11-30\_\_\_\_\_

受托人（乙方）：紫梧桐（天津）公寓管理有限公司

授权代表人：赵晓征\_\_\_\_\_

签署时间：2018-11-30\_\_\_\_\_



附件一

资产信息及所有权证明

尊敬的客户：

为了更好的为交易双方服务，维护双方的合法权益，请您协助我公司完整填写下列表格内容。

对您提供的信息，我公司将恪守职业道德，依法进行保密。

我公司保证：除为您提供服务之目的使用外，下述信息我公司不会非法滥用，请您确认相应信息真实、合法、有效并对其承担相应的责任。

资产信息	地址	产权地址：和平区升安街长寿公寓1号楼1门501-505		
		公寓详细地址：长寿公寓小区1楼1单元501室		
	建筑面积：121.38	居室数量：3室1厅2卫	租户人数上限：6	
	房屋性质：普通住房	供暖方式：集中供暖	抵押状况：未	
	权属状况	房屋所有权证：房屋所有权证 证书编号：房权证津房字第000002667号 /其他或房屋来源证明： /		
管理期限	交付日期：2018-12-15	起止日期：自 2018-12-19 至 2024-07-01		
甲方信息	姓名：张中俊	证件类型：身份证	证件号码：330106196701050113	
	联系电话：13849362249	电子邮箱：		
	通讯地址：广东省深圳市南山区华侨城集团公司			
甲方代理人信息	姓名：	证件类型：	证件号码：	
	联系电话：	电子邮箱：		
	通讯地址：			
收款账户信息	账户名：河南新飞电器有限公司	账户号：259801990547		
	开户行：中国银行中国银行新乡 分行			
共有产权人 1 信息	姓名：	证件类型：	证件号码：	
	联系电话：	电子邮箱：		
	通讯地址：			
共有产权人 2 信息	姓名：	证件类型：	证件号码：	
	联系电话：	电子邮箱：		
	通讯地址：			
紧急联系人	姓名：李琳	与甲方关系：同事		
	联系电话：13603931889	电子邮箱：		
	通讯地址：天津市和平区长寿公寓1号楼1门501号			
注：甲方须确保上述信息真实、合法、有效，如因资产信息及所有权证明存在瑕疵导致合同无法依约履行的，由甲方承担全部责任并赔偿乙方及/或第三方损失。				

## 附件二

《财产委托管理服务合同》委托代理期限与租金、管理费及服务费、维修金支付方式（季付）

委托代理期限自 2018-12-19 至 2024-07-01。

- (1) 第一年度合同期限自 2018-12-19 至 2020-03-18，共计 1 年 90 天。
- (2) 第二年度合同期限自 2020-03-19 至 2021-05-17，共计 1 年 60 天。
- (3) 第三年度合同期限自 2021-05-18 至 2022-06-01，共计 1 年 15 天。
- (4) 第四年度合同期限自 2022-06-02 至 2023-06-16，共计 1 年 15 天。
- (5) 第五年度合同期限自 2023-06-17 至 2024-07-01，共计 1 年 15 天。
- (6) 第六年度合同期限自 /。
- (7) 第七年度合同期限自 /。
- (8) 第八年度合同期限自 /。
- (9) 第九年度合同期限自 /。
- (10) 第十年度合同期限自 /。

第一年合同期：租金为人民币（小写）4409 元整/月，维修金 59 元/月；

- (1) 2018-12-19 支付 ¥13050 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13227 元，抵扣月付维修金 ¥177 元，押金 ¥0 元
  - (2) 2019-06-19 支付 ¥13050 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13227 元，抵扣月付维修金 ¥177 元
  - (3) 2019-09-19 支付 ¥13050 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13227 元，抵扣月付维修金 ¥177 元
  - (4) 2019-12-19 支付 ¥13050 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13227 元，抵扣月付维修金 ¥177 元
- 以此类推...

甲方向乙方支付第一年的管理费，以合同租约中自 2018-12-19 至 2019-03-18 的租金予以抵扣；

甲方向乙方支付第一年的服务费，房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的，则高出部分直接作为乙方的服务费。

第二年合同期：租金为人民币（小写）4509 元整/月，维修金 59 元/月；

- (1) 2020-05-18 支付 ¥13350 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13527 元，抵扣月付维修金 ¥177 元
  - (2) 2020-08-18 支付 ¥13350 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13527 元，抵扣月付维修金 ¥177 元
  - (3) 2020-11-18 支付 ¥13350 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13527 元，抵扣月付维修金 ¥177 元
  - (4) 2021-02-18 支付 ¥13350 元，抵扣后应付款为负数的，则滚动至下期继续扣除，其中租金 ¥13527 元，抵扣月付维修金 ¥177 元
- 以此类推...

甲方向乙方支付第二年的管理费，以合同租约中自 2020-03-19 至 2020-05-17 的租金予以抵扣；

甲方向乙方支付第二年的服务费，房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的，则高出部分直接作为乙方的服务费。

第三年合同期：租金为人民币（小写）4609 元整/月，维修金 59 元/月；

- (1) 2021-06-02 支付 ¥ 13650元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 13827元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(2) 2021-09-02 支付 ¥ 13650元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 13827元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(3) 2021-12-02 支付 ¥ 13650元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 13827元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(4) 2022-03-02 支付 ¥ 13650元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 13827元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
以此类推...

甲方向乙方支付第三年的管理费, 以合同租约中自 自 2021-05-18 至 2021-06-01 的租金予以抵扣;

甲方向乙方支付第三年的服务费, 房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的, 则高出部分直接作为乙方的服务费。

第四年合同期: 租金为人民币 (小写) 4709 元整/月, 维修金 59 元/月;

- (1) 2022-06-17 支付 ¥ 13950元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14127元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(2) 2022-09-17 支付 ¥ 13950元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14127元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(3) 2022-12-17 支付 ¥ 13950元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14127元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(4) 2023-03-17 支付 ¥ 13950元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14127元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
以此类推...

甲方向乙方支付的第四年的管理费, 以合同租约中自 自 2022-06-02 至 2022-06-16 的租金予以抵扣;

甲方向乙方支付第四年的服务费, 房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的, 则高出部分直接作为乙方的服务费。

第五年合同期: 租金为人民币 (小写) 4809 元整/月, 维修金 59 元/月;

- (1) 2023-07-02 支付 ¥ 14250元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14427元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(2) 2023-10-02 支付 ¥ 14250元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14427元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(3) 2024-01-02 支付 ¥ 14250元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14427元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
(4) 2024-04-02 支付 ¥ 14250元, 抵扣后应付款为负数的, 则滚动至下期继续扣除, 其中租金 ¥ 14427元, 抵扣月付维修金 ¥ 177元  
以此类推...

甲方向乙方支付第五年的管理费, 以合同租约中自 自 2023-06-17 至 2023-07-01 的租金予以抵扣;

甲方向乙方支付第五年的服务费, 房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的, 则高出部分直接作为乙方的服务费。

第六年合同期: 租金为人民币 (小写) / 元整/月, 维修金 / 元/月;

/

甲方向乙方支付的第六年的管理费，以合同租约中自\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_的租金予以抵扣；

甲方向乙方支付第六年的服务费，房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的，则高出部分直接作为乙方的服务费。

第七年合同期：租金为人民币（小写）\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_元整/月，维修金\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月；  
/

甲方向乙方支付的第七年的管理费，以合同租约中自\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_的租金予以抵扣；

甲方向乙方支付第七年的服务费，房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的，则高出部分直接作为乙方的服务费。

第八年合同期：租金为人民币（小写）\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_元整/月，维修金\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月；  
/

甲方向乙方支付的第八年的管理费，以合同租约中自\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_的租金予以抵扣；

甲方向乙方支付第八年的服务费，房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的，则高出部分直接作为乙方的服务费。

第九年合同期：租金为人民币（小写）\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_元整/月，维修金\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月；  
/

甲方向乙方支付的第九年的管理费，以合同租约中自\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_的租金予以抵扣；

甲方向乙方支付第九年的服务费，房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的，则高出部分直接作为乙方的服务费。

第十年合同期：租金为人民币（小写）\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_元整/月，维修金\_\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月；

/

甲方向乙方支付的第十年的管理费，以合同租约中自\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_的租金予以抵扣；

甲方向乙方支付第十年的服务费，房屋每月实际出租总价格高于本合同约定的乙方应向甲方支付的月租金标准的，则高出部分直接作为乙方的服务费。

## 附件三

维修项目列表

维修项目	甲方维修	乙方维修	乙方承担维修/换新费用上限(元)/年
门及门套	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	1500
窗	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包含玻璃更换和隐形纱窗更换零配件检修、更换	8000
地面	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或同一房间内地砖或地板整体更换 地板、地砖因自然损坏、老化需局部修补	5400
墙面	外墙保温（物业修）	因自然损坏、老化需要整体翻新的或粉刷的，包含厨卫、阳台墙砖的整体更换 墙面、墙砖因自然损坏的、老化需局部修补	3500
顶棚（吊顶）	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的局部检修、更换	1800
防水（除卫生间）	顶楼房源漏水（物业修）	厨房及阳台露台	500
管道	供水、供暖、燃气、通风、下水以及烟道等主管道、水电燃气表及总阀门	墙内外明暗管因自然损坏、老化需整体翻新或更换零部件故障检修	5000
马桶、洗手池	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括马桶、洗手池自身质量问题如沙眼漏水等零配件检修、更换	1000
卫浴（含五金）	浴缸及整体淋浴房（不参保，我司建议拆除甲方保留）	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，零配件检修、更换，含浴霸检测维修、排风扇、喷头、软管、混水阀检修	5000
地漏疏通	——	维修及更换	1400
洗菜池	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	400
线路、开关、插座	电路总闸（室外或物业管理范畴）	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括暗线短路 局部线路检修、更换	1000
灯具	水晶灯、高档灯具等（不参保，我司建议拆除甲方保留）	非高档灯具的自然损坏维修、更换故障检修	1500
空调	——	柜/挂空调因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含补焊、加氟	4500

冰箱	——	因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含加制冷剂等	1500
洗衣机	——	因老化、自然损坏、需整体换机，包括电机主板更换、牵引器、水器连动阀、滚筒洗衣机门钩门锁等核心部件更换，零配件更换、检修	1800
热水器	——	电/燃气热水器因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、主板等核心部件的更换故障检修零配件更换	1400
壁挂炉	——	壁挂炉因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、水泵、主板等核心部件的更换，零配件更换、检修	6000
油烟机	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	1400
灶具	——		650
微波炉	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	300
橱柜	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括因暗线、暗管引起需要拆除故障检修、零配件更换	4000
台面	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括因暗线、暗管引起需要拆除故障检修、零配件更换	2000
锁具	——	故障检修、零配件更换	500
家具	(甲方贵重或不允许维修、使用的家具由甲方负责移出，不留存)	仅维修普通档家具局部板面、柜门滑道、合页等调整更换，无维修价值部分，乙方按照己方标准换家具，不负责匹配甲方原家具	1000