

合同编号: _____

资产管理服务合同

签约告知及说明

尊敬的业主：

感谢您选择贝壳省心租，贝壳省心租系贝壳找房平台自营租赁产品，【苏州方嘉住房租赁有限公司】（下称“【方嘉】”）作为贝壳集团旗下专业房屋资产管理机构，将为您提供专业化、精细化的房屋资产管理服务。现就本合同签署的相关事项做如下说明：

一、贝壳省心租产品

您知悉，贝壳省心租是集多种服务的、区别于传统租赁居间服务、租赁代理服务的复合型房屋租赁服务产品。您签订本合同后，【方嘉】将按照本合同的约定为您提供**房屋招租服务**（包括房源信息整理、出租信息展示、带领承租人看房、洽商租赁合同、代理签约等）和**房屋资产管理服务**（包括租赁事务咨询与应答、代收租金和押金、对接沟通承租人、房屋日常管理、租赁登记事务代办等）。

为免歧义，您确认，【方嘉】已告知您，且您亦已明确理解，本合同并非房屋租赁合同，而是有关【方嘉】为您提供房屋租赁服务并收取相关管理服务费的合同。

二、【招租服务】

在您签订本合同后，【方嘉】在约定的招租期内，代您寻找承租人、进行房源展示、进行合同洽商，并代您与承租人签订《房屋租赁合同》。如招租失败，【方嘉】将遗憾地与您提前终止本合同；如招租成功，则【方嘉】将在约定的管理期限内为您提供房屋资产管理服务。在管理期限内，如与承租人的《房屋租赁合同》终止的（无论是到期终止还是提前解约，下同），【方嘉】将继续按照与您约定的招租期内为您寻找新的承租人。

三、【收益及费用】

（一）招租定金：为了保证方嘉在招租期内为您成功寻找到承租人，【方嘉】将在每个招租期向您支付一笔招租定金，如招租失败，您无需退还招租定金，招租定金将作为【方嘉】未能帮您成功招租的补偿。如招租成功，招租定金将冲抵为方嘉应付给您的收益的一部分。

【方嘉】温馨提示您，请您在招租期内配合工作人员带看，因您个人原因或因您未经乙方同意擅自处分（包括但不限于卖房、设定抵押权、设定居住权、出租等）标的房屋等影响乙方开展招租事项的，或您主动提出解约的，您需双倍退还招租定金。

（二）出租收益：标的房屋招租成功后，实际出租期间，每个承租人支付的月度租金为您的预期收益，在依据本合同扣减完您应承担的相关费用后成为您的实际收益，【方嘉】将按约定时间向您支付您的实际收益。

（三）服务费用：在房屋资产管理服务过程中，您需按照本合同约定的标准支付管理服务费。同时，方嘉还将在出租期间按照月度设置免租期，免租期内将无法为您带来收益。

四、【业主权益】

（一）您签订本合同后，【方嘉】为您提供招租服务过程中，您将获得如下业主权益：

- 合理定价：**【方嘉】在约定的招租期内，按照与您约定的租金区间为您寻找承租人，确保标的房屋的租金价格符合市场定价。
- 房源展示：**【方嘉】将对标的房屋进行专业的拍照或 VR 摄影（视房屋实际情况选择适用），突出标的房屋的特色，配置 VR 讲房（视房屋实际情况选择适用），并在贝壳找房平台展示推广，促进房标的高效完成出租签约。
- 出租代理：**对承租人进行筛选，为业主匹配履约能力合适的承租人；并代您带领意向承租人实地看房、讲解洽商，促成签约。

(二) 招租成功后，【方嘉】为您提供房屋资产管理服务过程中，您将获得如下业主权益：

- 1. 收益保障：**（1）**收益透明**，招租成功后，在实际租赁期间，承租人支付的租金金额即为您的预期收益标准；（2）**收取可靠**，招租成功后，在实际出租期间，【方嘉】保障您的租金收入，即无论承租人是否按时支付租金，【方嘉】都会按照本合同约定的周期向您支付收益（同时，由【方嘉】按本合同的约定向承租人追偿欠付的租金）；（3）**高效换租**，管理期限内，如《房屋租赁合同》到期终止或提前解除的，【方嘉】将按照约定的招租期限为您寻找新的承租人，并向您支付招租定金，帮助您尽快更换承租人。
- 2. 房屋管理：**（1）**安全管理**，即为房屋配备消防设备，同时提供服务保障计划；（2）**适居管理**，即视情况对房屋进行保洁、维修；（3）**增值管理**，即视情况对房屋更配智能门锁等增值设施设备。
- 3. 专业管家：**为您提供关于房屋租赁事宜的即时咨询及应答服务，您可随时了解房屋出租及履约情况。
- 4. 租务代办：**代表您与承租人就房屋租赁相关事宜进行沟通应答；代为或协助办理租赁合同备案、暂住登记、开具房租发票等事宜；催缴水、电、燃气等各项费用。

五、【房屋安全责任】

您知悉，您应确保标的房屋达到国家法定标准或者市场惯例的居住条件。管理期限内，若标的房屋出现了重大毁损、人身伤害、财产损失等重大事故或事件（如高空坠物、燃气使用不当等）时，且经认定确属承租人个人原因，则由其自行承担。如因此给您造成损失的，【方嘉】将协助您向承租人追偿。

六、【支付安全提示】

【方嘉】与您的资金往来均通过对公账户收取/支付，任何个人以【方嘉】名义上门收取费用，请您不听、不信，请勿向个人账户支付任何款项。

七、【电子签章】

您在确认对本合同内容无异议后，您知悉并同意以电子签章技术完成本合同的签订。在您按照电子签章服务机构的流程完成实名认证后，电子签章服务机构将为您生成合法有效的数字证书及电子签章。您认可通过电子签章技术确认的电子合同和手签确认的纸质合同具备相同的效力。您在签署本合同时生成的电子签章，将应用于本合同签约说明签章处、合同正文落款签章处、附件签章处以及房屋资产管理授权书（如有）签章处，签署完成后您可以登录“贝壳找房 APP”自行查看相关文本。

八、【特别提示】

在您签署本合同之前，请您务必审慎阅读、充分理解各条款内容、含义及法律后果，特别是关于免除责任或者限制权利的条款、权利义务条款、争议解决和法律适用条款，相关条款将以加粗字体显示，您应重点审阅。

您知悉，本合同、附件及相关全部文件，均不得随意进行手写补充和修改。如您确实需要对合同中的条款进行补充或修改的，须经甲乙双方协商一致，并另行签订补充协议。

如您对我们的服务有任何问题、意见或建议，请您拨打我们的服务热线：

10106188

甲方（业主）签字确认：

甲乙双方及标的房屋留存信息表（一）

甲方（业主）

姓名			
证件名称		证件号码	
联系电话		电子邮箱	
通讯地址			

共有人一

姓名			
证件名称		证件号码	
联系电话		电子邮箱	
通讯地址			

共有人二

姓名			
证件名称		证件号码	
联系电话		电子邮箱	
通讯地址			

代理人一（如有）

姓名			
证件名称		证件号码	
联系电话		电子邮箱	
通讯地址			

代理人二（如有）

姓名			
证件名称		证件号码	
联系电话		电子邮箱	
通讯地址			

甲方收款账户

开户名			
开户行	银行	支行	
账号			

本页所列信息适用于以下文本：《资产管理服务合同》及其配套文件（包括但不限于《授权委托书》（如有）、《补充协议》、《解约协议》、《通知函》等），同时作为约定送达地址。如任何一方信息发生变化，需及时书面告知对方。

甲方（签章）：_____

乙方（签章）：_____

甲乙双方及标的房屋留存信息表（二）

乙方（资产管理公司）

公司名称			
统一社会信用代码			
联系地址			
经办人姓名		经办人联系方式	

乙方收款账户

开户名			
开户行	银行	支行	
账号			

标的房屋信息

房屋地址			
建筑面积	m ²	居室数量	居 室 厅 卫
装修情况	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装		
是否为首次出租	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
最近一次装配/翻新时间	<input type="checkbox"/> < 6 个月 <input type="checkbox"/> ≥ 6 个月 （注意：本处装配主要包括添置全新木质家具覆盖面积大于 2 平米或单边大于 2 米，翻新主要包括刷墙、贴墙纸、铺地板的面积大于 2 平米）		
权属证明	房屋权属证明/凭证： <input type="checkbox"/> 不动产权证 <input type="checkbox"/> 房屋所有权证 <input type="checkbox"/> 其他 房屋权属证明/凭证编号：		
抵押情况	<input type="checkbox"/> 有抵押 <input type="checkbox"/> 无抵押		
产品种类	托管整租		
饲养宠物	<input type="checkbox"/> 可饲养符合法律法规的宠物 <input type="checkbox"/> 不得饲养任何宠物		
居住人数	如为一居室居住人数不得多于 2 人，如为两居室居住人数不得多于 4 人，如为三居室居住人数不得多于 6 人，且单间最多居住人数和人均居住建筑面积应当符合当地人民政府的规定，但与承租人有法定赡养、抚养、扶养义务关系的同住人不受居住人数限制。		

本页所列信息适用于以下文本：《资产管理服务合同》及其配套文件（包括但不限于《授权委托书》（如有）、《补充协议》、《解约协议》、《通知函》等）。甲方应保证本页记载的标的房屋信息与实际情况一致。

甲方（签章）：_____

乙方（签章）：_____

资产管理服务合同

甲方（业主/委托服务人）：_____【业主】_____

甲方委托代理人：_____

乙方（受托管理人）：苏州方嘉住房租赁有限公司

通讯地址：江苏省苏州市苏州工业园区苏州中心广场 58 幢 1608 室

法定代表人：陈涛

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，甲方将所拥有的标的房屋（具体信息见标的房屋及甲乙双方留存信息表）委托乙方进行管理，双方协商一致达成协议如下：

第一条 房屋招租服务

1.1. 招租服务：指在本合同约定的招租期内，乙方向甲方支付招租定金，甲方委托乙方按照双方约定的租金区间代为寻找承租人，并代甲方与承租人签订《房屋租赁合同》（以下简称“租赁合同”）。乙方为甲方提供招租服务的具体项目详见本合同附件一。

1.2. 招租期：本合同的招租期分为**首次招租期**及**托管招租期**，具体如下：

1.2.1. 首次招租期：指本合同签订后，乙方首次提供招租服务的期限为：自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

1.2.2. 托管招租期：指在本合同约定的管理期限内，自租赁合同终止（包括到期终止及提前解除）且承租人还房之日起计算的乙方再次提供招租服务的期间。甲乙双方确认，管理期限内每个租赁合同终止后均产生新的托管招租期；每个托管招租期天数均为【45】天。甲方同意乙方在每个履约年度内可以多次招租，但每个履约年度实际发生的托管招租期累计不超过【】天。

1.2.3. 招租期延长：甲方理解并同意，乙方有权代甲方与承租人确认租赁合同的起租日，如因承租人搬家、整理等原因，导致租赁合同的签约日和起租日不一致，且起租日在招租期届满日之后的，则招租期自动延长，但延长期最多不得超过**当次招租期届满后【5】日**。前述情形仍为招租成功，不构成招租失败。

1.3. 基准租金及租金区间：

1.3.1 基准租金：双方同意，标的房屋的基准租金为【】元/月，原则上乙方按照基准租金寻找承租人，但乙方亦有权根据市场情况及标的房屋状况，在本合同约定的租金区间内寻找承租人。

1.3.2 租金区间：甲乙双方同意，在租赁市场行情波动时，乙方可在如下租金区间内寻找承租人：

(1) 首次招租期租金区间为：基准租金 \leq 租赁合同的租金 \leq （非淡季）租金最高调整金额。

(2) 托管招租期在租赁淡季内（即每年【10】月【1】日至次年【2】月【29】日）的，租金区间为：（淡季）租金最低调整金额 \leq 租赁合同的租金 \leq （淡季）租金最高调整金额。托管招租期在租赁非淡季内（即除上述淡季以外的期间）的，租金区间为：基准租金 \leq 租赁合同的租金 \leq （非淡季）租金最高调整金额。

时段	租金最高调整比例 (%)	租金最低调整比例 (%)	基准价 (元/月)	租金最高调整金额 (元/月)	租金最低调整金额 (元/ 月)
非淡季	10	0			
淡季	10	-10			

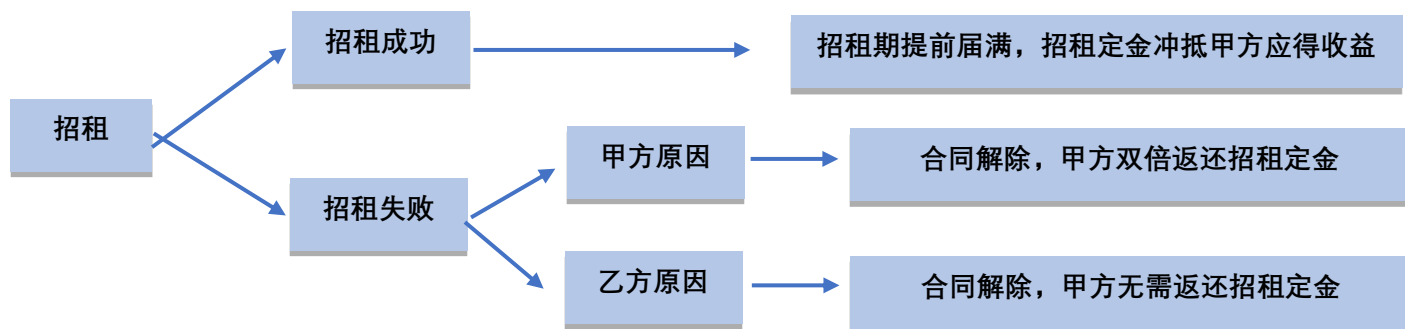
1.4. 招租定金：为保证乙方在招租期内招租成功，乙方在首次招租期起始日起3个工作日（托管招租期的情形下，即为上一个终止的租赁合同对应的承租人还房日后3个工作日）内向甲方支付**招租定金**，双方同意，本合同项下的**招租定金为【】元**。

1.5. 招租成功：乙方在招租期内与承租人签署了租赁合同，且承租人在起租日前已按租赁合同的约定向乙方支付了首期款项（含押金、首期租金及客户服务费等），且该租赁合同在起租日前未解除的情形，即招租成功。**招租成功的，招租期提前届满，乙方支付的招租定金直接转为乙方预付给甲方的收益。**

1.6. 招租失败：乙方在招租期内未能与承租人签署租赁合同，或乙方已与承租人签署租赁合同但承租人未在起租日前按租赁合同的约定向乙方支付首期款项的，或已签署的租赁合同在起租日前解除，且招租期已届满的情形，即招租失败。**招租失败的，双方同意，本合同自招租期届满之次日起终止，甲方无需返还乙方已支付的招租定金，且双方互不承担其他责任。**

1.7. 招租定金返还：招租期内，甲方应积极配合乙方开展招租事项，并按本合同的约定交付标的房屋。**如因甲方原因，导致乙方无法开展招租事项（包括但不限于带看、签约），或未经乙方同意擅自处分标的房屋（包括但不限于卖房、设定抵押权、设定居住权、出租等）的，或甲方主动提出解约的，或其他场景导致乙方无法正常开展招租的，甲方应双倍返还乙方支付的招租定金；同时，乙方可书面通知甲方提前终止本合同。**

以上内容具体见图示如下：（图示仅供演示）



第二条 房屋资产管理服务

2.1. 资产管理服务：指招租成功后，甲方授权委托乙方在本合同约定的管理期限内，对标的房屋进行资产管理服务。乙方为甲方提供资产管理服务的具体项目详见本合同附件一。

2.2. 管理期限：首次招租成功的情形下，自承租人签署的租赁合同约定的起租日起【 】年，作为资产管理期限（以下简称“管理期限”）。自管理期限起始日（即首次租赁合同的起租日）起每 12 个月为一个履约年度。若甲方未按本合同约定的交付日将标的房屋交付乙方的，则管理期限起始日相应顺延。

2.3. 管理期限延长期：如实际承租人返还房屋日期晚于管理期限终止日，甲方同意将管理期限延长至承租人实际返还房屋之日，但延长期限不得超过□60 天 □90 天 □120 天 □150 天 □【 】天。在本条所述管理期限延长期内，乙方同意按照实际延长天数（以自然日为单位）计算甲方延长期内的预期收益，计算公式：甲方延长期内的预期收益=月预期收益/30*实际延长天数。

2.4. 续约及终止：管理期限届满日前三个月，双方应协商续约事宜，双方均同意续约的，应另行签署协议。如双方不能就续约事宜达成协议的，管理期限届满后合同终止，甲方给予乙方三日的免租腾房期，乙方应按本合同约定条款返还房屋。双方特别同意，在管理期限届满日前三个月双方未完成续约的，乙方有权在管理期限届满日前三个月内的任意日期按照合同期限届满终止的条件和约定提前解除本合同。

第三条 收益、费用及结算

3.1. 收益

3.1.1. 甲方预期收益：即标的房屋招租成功后，乙方代为与承租人签署的租赁合同中约定的月度租金。

3.1.2. 甲方实际收益：乙方根据本合同约定，从预期收益中扣除各项甲方应付款项（例如管理服务费、免租期对应的预期收益、其他应付费用）后的剩余部分，即甲方实际收益。乙方按照本合同的约定向甲方支付实际收益。如本合同提前解除，乙方已支付的收益大于应支付的收益时，甲方应按约定退还。

- 3.1.3.** 若承租人未按照租赁合同的约定按时、足额支付租金的，乙方保证，乙方仍按照本合同的约定向甲方按时足额支付实际收益，确保甲方收益收取可靠。相应地，甲方确认并同意，承租人延期或未能足额支付租金且乙方已向甲方足额支付实际收益时，乙方有权以自己的名义向承租人进行追偿；且甲方应按乙方的要求签署追偿所需的文件/文书，并提供相关证件、文件/文书。
- 3.1.4.** 甲方同意，为便于乙方管理承租人在实际租赁期间的违约风险，承租人支付的押金交由乙方收取保管，在承租人租赁合同期满或提前解除后，押金在扣除租赁合同中应由承租人承担的各项费用（包括但不限于租金、客户服务费、生活费用、违约金、赔偿金等）后，乙方应将剩余部分无息退还给承租人。
- 3.1.5.** 甲方同意并认可，由于承租人严重违约将导致乙方的管理成本增加，承租人支付的违约金由乙方收取，甲方不向乙方主张该违约金

3.2. 费用

- 3.2.1. 管理服务费：**就乙方提供的资产管理服务，甲方应按本合同的约定向乙方支付管理服务费。双方同意，每个履约年度的管理服务费=基准租金*管理服务费收取比例。管理服务费在每个履约年度支付第一笔收益时提前扣除，**本合同提前解除时，已经支付的管理服务费不再退还**。如甲方需要管理服务费相关发票，则可在乙方收取管理服务费后向乙方提出申请，乙方为甲方开具与已收取的管理服务费等额的【增值税发票】。管理服务费比例及金额如下：

履约年度	管理服务费收取比例 (%)	管理服务费 (元/年)
第1年		
第2年		

- 3.2.2. 免租期：**甲方确认，在管理期限内（包括管理期限延长期），基于租户更换、乙方委托第三方推广出租、为甲方提供租金保障等权益，甲方同意设置免租期，免租期内甲方不取得收益。如本协议或其配套协议（包括但不限于补充协议、解约协议等）中存在空置期的，则免租期与空置期为同一概念。

- 3.2.2.1.** 甲方同意，在结算周期**起始时**计算当个结算周期对应的免租期天数，同时以**预期收益金额为基数**计算免租期天数对应金额，并从该结算周期对应结算金额中予以扣除。双方确认，甲方收益期间每月免租期为【】天，每个履约年度对应免租期天数=该履约年度内甲方收益期间天数/30*月度免租期天数，最多不超过【】天。

履约年度	每月免租期天数(天)
第 1 年	
第 2 年	

3.2.2.2. 免租期天数对应金额的扣除周期应与结算周期保持一致，如乙方实际扣除的免租期天数对应金额大于应当扣除的金额，甲方同意乙方在下次招租成功后直接抵扣当次应扣除的免租期天数对应金额。如本合同终止时仍有多扣除金额的，则乙方将多扣除部分退还至甲方账户。

3.2.2.3. 当本合同终止，需双方进行最终收益结算时，需对合同实际履行期限对应免租期进行计算，并以预期收益金额为基数计算免租期对应金额，并按照实际扣除的免租期对应金额根据多退少补原则进行结算，免租期天数总和=管理期限内（包括管理期限延长期）甲方收益期间天数/30*月度免租期天数。

3.2.3. 双方应按本合同的约定，及时缴纳与标的房屋有关的各项生活费用，各方承担的费用明细详见附件二。

3.3. 结算

3.3.1. **甲方收益期间：**甲方同意，在管理期限（含管理期限延长期）内，乙方按照承租人签署的租赁合同的实际履约期限（即自租赁合同起租日起至租赁合同届满终止或提前解除之日止），作为计算甲方收益的期间（简称为“甲方收益期间”）。

3.3.2. **甲方收益结算：**双方确认，自每个履约年度的管理期限起始日起，每次招租成功，甲方的实际收益首期收益以季度为一个结算周期进行结算，双方同意，剩余的管理服务期限以月度为一个结算周期进行结算。乙方应在每个结算周期起始日后【10】个工作日内向甲方支付当期实际收益。若甲方在本合同文首留存的收款账户信息发生变更的，甲方应至少在当期结算日前提前 15 个自然日以书面形式通知乙方。若付款日为国家法定节假日，则付款日相应顺延。**如根据本合同产生管理期限延长期的，延长期均按照月度结算周期的结算时间进行结算。**如实际延长期变更的，则双方按照最终的延长期多退少补，并于实际退还房屋后 15 个自然日内结清相关款项。

3.3.3. **如乙方实际支付甲方的收益大于应付金额的，甲方同意乙方可抵扣其他应付给甲方款项（包括但不限于招租定金、实际收益等），如抵扣完毕后仍有剩余的，甲方应在本合同终止后 5 个工作日内退还给乙方。**

3.3.4. **付款免责：**如发生如下情况，乙方不承担延迟付款的相关责任，但乙方需在相关障碍消除后的 10 个自然日内，向甲方支付实际收益：

- (1) 甲方未如约通知乙方其收款账户变更及变更后的收款账户；
- (2) 甲方未在本合同签署日前，提供乙方要求的甲方的身份证明、房屋所有权证明等相关文件；
- (3) 银行系统原因，导致款项未能在约定期限内付至甲方账户；
- (4) 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实际收益。

- 3.3.5. 甲方明确知晓，本条所述管理服务费、预期收益、实际收益等金额均为含增值税金额。对国家相关法律规定应当由甲方或乙方作为纳税人应缴纳的有关税费，各方均应自行依法缴纳（承租人同意承担相关税费的除外）。
- 3.3.6. 甲方知悉并确认，标的房屋招租成功后，乙方将根据届时确定的预期收益金额，按照本合同中关于实际收益、结算周期等事项的约定生成《付款计划表》。每次招租成功，乙方都将以短信形式将新生成的《付款计划表》查看链接推送甲方，甲方可通过登录贝壳找房 APP 查看。

第四条 标的房屋交付

- 4.1. 标的房屋首次招租成功的，甲方应当不晚于租赁合同起租日前（以下简称“约定交付日”）向乙方交付标的房屋。如甲方在收到短信、站内信、乙方作业人员通知（包括但不限于微信通知）后【48】小时内，未对贝壳找房 APP/小程序中载明的物业交割信息进行确认或提出异议的，则视为甲方认可该等物业交割信息。如甲方未按本合同约定的时间向乙方交付标的房屋的，则管理期限相应后延，同时，如因甲方迟延交付房屋导致乙方产生损失的，甲方应当赔偿乙方的全部损失；若亦因此导致承租人提前解除租赁合同的，甲方还需承担对承租人的违约赔偿责任。
- 4.2. 标的房屋交付时，甲方应保证标的房屋内设施设备均可正常使用和/或按承租人要求完成设施设备的配置，如有损坏和/或未完成配置的，甲方应保证在约定交付日前完成维修和/或配置。如配置涉及木质家具等可能影响标的房屋空气质量的，甲方应确保配置后房屋的空气质量标准符合国家法定标准或者市场惯例的居住条件。
- 4.3. 甲方在约定交付日未能完成维修或配置的，则维修/配置期间，管理期限起始日相应顺延。如甲方同意乙方代为维修和/或配置，维修费用和/或配置费用自甲方实际收益中进行扣除。如甲方不同意且经催告后仍未维修和/或配置的，则乙方有权随时单方无责解除本合同，甲方应足额退还**招租定金**或对应金额，并按本合同第 8.1 条约定承担违约责任。如因甲方延期交付标的房屋，导致乙方垫付费用或产生损失的（包括但不限于乙方向承租人支付的延期交房的违约金），甲方还应全额赔偿乙方因此垫付的费用和所产生的损失。
- 4.4. 标的房屋的房屋状态和各项生活费用/计费表数值，由甲乙双方在房屋交付时进行交割确认，交割确认前，标的房屋产生的费用及出现的损坏，由甲方自行负责。甲方向乙方交付该房屋前，须取消标的房屋的固定电话、数字电视，水、电、燃气等代扣代缴业务，如因此导致的损失由甲方自负。乙方将标的房屋交回甲方时，双方办理交割手续。

第五条 标的房屋的维护

- 5.1. 标的房屋统一改造：管理期限内，如果标的房屋所在小区统一改装基础设施（包括但不限于供水、供电、供气、电梯、外墙及管道改造等），甲方应当积极配合；因实施统一改造而导致标的房屋无法正常居住使用的，甲方同意不收取相应期间内的预期收益；且因实施统一改造而需支出的改装费和设施设备

添置费，均由甲方自行承担。因实施统一改造导致甲方在此期间的实际收益低于甲方签订本合同时可预见的实际收益金额的，甲方认可并同意乙方无收益补足责任。

5.2. 设施的装配：管理期限内，甲方同意，为统一管理，乙方有权根据房屋的实际情况自行决定对标的房屋进行必要的配置。乙方为标的房屋购置新的设备、设施或用具（包括但不限于智能门锁等）的，新配置设施的所有权为乙方所有。首次招租期内因甲乙任意一方原因解除合同的，乙方有权将新配置设施拆除并恢复甲方设施设备原状。本合同管理期限届满或在管理期限内乙方提前解约的，乙方同意甲方继续使用新配置设施（但因甲方原因导致本合同提前解除的情形除外），乙方应保证新配置设施处于正常使用状态，替换前的甲方设施设备不再返还。在管理期限内，非因乙方原因造成新配置设施出现毁损的，乙方有权从相应责任人处（如为甲方亦同）获得相应赔偿。本合同管理期限届满或提前解约之日起，因新配置设施产生的相关费用（包括有偿服务费用、升级费用等），均由甲方自行承担。

5.3. 标的房屋损毁及致害：双方同意，管理期限内，若标的房屋非因乙方原因出现了重大毁损、人身伤害、财产损失等重大事故或事件时，乙方应及时通知甲方，甲方应负责进行沟通协调，妥善予以解决和处理，乙方给予必要的协助。相应责任按照“谁导致谁承担”原则承担。

5.3.1. 针对上述重大事故或事件，乙方亦有权基于及时止损、防止损失扩大的原则，代表甲方先行沟通和处理，并将处理进展及时告知甲方。另外，若乙方因代表甲方处理重大事故或事件过程中，垫付了相关费用或代为支付了相关赔偿款项的，则乙方有权根据各方责任依法进行追偿；若为甲方责任，乙方有权要求甲方赔偿；若非甲方责任，则乙方有权要求甲方协助向责任人追偿，且甲方应当予以配合（包括但不限于签署相关债权转让协议、垫付协议、授权委托书等相关法律文件，并提供相关证件、证据、文件等）。对于应由甲方承担的赔偿费用，乙方有权直接从应付给甲方的预期收益中予以扣除，不足部分，可继续向甲方追偿。

5.3.2. 双方特别确认，由于标的房屋的主体结构、墙体、水管、燃气管道以及原有设施设备的质量原因导致房屋实际承租人或第三人遭受到损害的，甲方应当承担相应责任。房屋实际承租人居住使用期间的其他人身财产安全问题，根据“谁导致谁承担”的原则承担相应责任。若经认定确属承租人个人原因导致损失的（如高空坠物、燃气使用不当等），则由其自行承担，甲方无需承担相应责任（法律规定的责任除外），如因此给甲方造成损失的，乙方应协助甲方向承租人追偿。

5.4. 标的房屋的维修：首次招租期内，甲方对标的房屋承担全部的维修责任，在管理期限内，甲乙双方按照附件【四】的内容承担维修责任。

5.4.1. 如标的房屋存在交验时无法发现且甲方未能告知的隐患（包括但不限于：原有防水层不合格、暖气/壁挂炉漏水、暗管隐患、墙皮严重鼓包发霉等），由甲方承担维修或更换的费用，并承担因此造成的损失（包括但不限于对实际承租人、其他第三人造成的损失等）。

5.4.2. 管理期限内，当发生需要乙方维修或更换的事项时，乙方按附件【四】的内容开展维修或更换工作，乙方依据附件四承担的维修责任不超过 3000 元/履约年度，超出 3000 元部分的维修费用仍应由甲方承担，且因人为原因造成的损坏，应根据“谁导致谁承担”的原则处理。其中人为原因指：因不当储存、不当使用、滥用、错误使用、改装或者蓄意破坏等非因自然磨损所造成的故障。

- 5.4.3. 甲方知悉并同意，附件【四】约定的维修范围中，乙方的维修责任可能并未覆盖全部标的房屋可能出现的维修事项，维修范围外的维修事项仍须由甲方承担。
- 5.4.4. 管理期限内，如发生需要甲方维修或更换的事项时，乙方向甲方发出维修或更换通知。甲方应于通知送达后 24 小时内完成维修、替换，或者提供其他解决方案并在合理时间内执行完毕；若甲方未能于通知送达后 4 小时内回复或 24 小时内未完成维修、替换，或者提供其他解决方案并在合理时间内执行完毕的，则乙方有权利进行相应的处理，且对于维修费用单次不超过 1000 元时或情况紧急不维修或替换会影响承租人居住使用时，乙方可先行维修并代为垫付维修费用并及时告知甲方，上述产生的相应费用乙方有权在结算时从甲方的实际收益中扣除。如甲方需要此部分维修费用的相关发票，乙方将协助甲方直接向维修供应商获取。

第六条 双方权利和义务

6.1. 甲方权利和义务

- 6.1.1. 甲方授权乙方代表甲方运营管理、出租标的房屋，签署与房屋运营管理有关的合同（包括但不限于房屋租赁合同、补充协议、垫付协议等），代为收取房屋租金、押金；处理管理期间发生的房屋租赁纠纷（包括但不限于与标的房屋承租人开展洽商，追究其违约、侵权责任，或以乙方自身名义发起和/或参与相关的诉讼），甲方承诺对乙方的全权代理行为认可并愿意承担相关责任，但标的房屋遭受来自第三方的侵害时所发生的事项和纠纷，应由甲方自行处理，乙方予以充分配合。
- 6.1.2. 甲方承诺，对标的房屋拥有完整的合法有效的所有权、或对标的房屋拥有完整的合法有效的占有、使用和收益权，并保证在整个管理期限内标的房屋能够正常居住使用，不受干涉或限制。如发生第三方的干扰事件，甲方应及时沟通，干扰未解除期间，甲方不收取相应的预期收益。如因此给乙方造成损失的，甲方应当承担损失赔偿责任。
- 6.1.3. 甲方确认并承诺，本合同签订前，标的房屋不存在纠纷或权利限制（如诉讼、抵押、查封等），不存在其他可能影响乙方对标的房屋进行管理或者可能影响房屋承租人居住使用的情形（如发生过重大火灾、死亡事件等）。如甲方违反本条款的承诺事项，构成根本违约，乙方有权随时单方解除本合同，且甲方须承担因违反本项承诺所产生的一切不利后果（包括但不限于向乙方支付违约金、赔偿乙方损失、向承租人支付违约金、赔偿承租人另寻房屋产生的间接损失或支出）。
- 6.1.4. 管理期限内，甲方保证配合乙方办理管理标的房屋所需的一切手续、审批、许可或文件，包括但不限于协助非本地户籍的承租人办理居住证及其他与房屋租赁事务相关的登记或备案手续。
- 6.1.5. **甲方承诺，标的房屋已达到国家法定标准或者市场惯例的居住条件。甲方交付房屋后，如经第三方检测机构检测室内空气质量不符合国家法定标准或者市场惯例的居住条件的，乙方有权随时单方解除本合同，并要求甲方承担违约责任，给乙方造成损失的，甲方应当赔偿，赔偿范围包含但不限于室内空气质量检测费、向承租人支付的违约金、因室内空气质量问题造成的第三方损害赔偿、行政处罚等。**
- 6.1.6. 甲方作为房屋出租方，应配合承租人开具房租发票。如承租人要求开具发票的，则由承租人承担开具房租发票应缴纳的税费。甲方同意乙方有权将标的房屋的产权证、甲方身份证、本合同文本及税务机

关要求的其他资料提供给税务机关，以便乙方协助甲方向税务机关办理发票代开手续，且甲方应提供必要的支持和协助。

6.1.7. 租赁备案：甲方授权乙方通过标的房屋所在地住房租赁备案平台/所属街道办/社区等房屋租赁备案机构，代为办理房屋租赁备案相关事宜，并允许乙方使用甲方的身份证件，房屋权属证件，本合同等与房屋租赁事宜相关的证件进行备案审核，且甲方应提供必要的支持和协助。

6.2. 乙方权利和义务

6.2.1. 管理期限内，乙方有义务向甲方提供本合同约定的房屋资产管理服务，并有权收取相应管理服务费用。

6.2.2. 管理期限内，乙方承诺妥善管理标的房屋，不破坏房屋的承重结构，不做居室隔断等较大改造，因乙方重大过错而致使标的房屋及其附属设施毁损、灭失、丢失的，应依法承担赔偿责任。

6.2.3. 乙方有权代甲方与承租人签署租赁合同，与中介经纪机构签署中介合同（如有），代办标的房屋的交付交接及交割验收。有权代甲方收取、催收和保管租金、押金及其他各项资金，为甲方转付、扣划各项费用（包括但不限于物业费、能源费等），代甲方协调处理标的房屋在出租过程中与承租人、第三人之间的争议、纠纷，维护甲方权益。

6.2.4. 承租人欠付租金或其他应付款项（包括但不限于水、电、燃气费、违约金、物品损坏赔偿款等）的，甲方不可撤销地授权乙方以自己名义行使出租人权利及/或与出租人有关的权利；即乙方有权以自己的名义对承租人的欠款行为采取一切必要的行动或法律手段（包括但不限于发送律师函、解除租赁合同并收回房屋、提起诉讼或仲裁、进行和解/调解），并有权以自己的名义依据裁判结果申请强制执行，并对裁判/执行/调解/和解结果享有实际权益（即相关款项均归乙方所有）。但，因承租人原因致甲方房屋及其附属设施损坏的，则甲方仍对赔偿结果享有实际权益，若乙方已向甲方垫付前述相关赔偿款项的，则乙方在垫付金额范围内对赔偿结果享有实际权益。

第七条 合同解除

7.1. 本合同签署后，甲乙双方协商一致，可以提前解除本合同。

7.2. 甲方有下列情形之一的，乙方有权随时单方解除本合同：

7.2.1. 因甲方原因，导致管理期限起始日延迟达 15 个工作日的；

7.2.2. 甲方不配合提供其对标的房屋拥有完整的所有权（或占有、使用、收益权）的资料或凭证的；

7.2.3. 交付的标的房屋不符合本合同的约定和/或披露信息的（包括但不限于甲方确认的房屋状况、面积、朝向、历史出租情况、装修情况等在本合同及其附件中约定的信息与实际情况不一致的）；

7.2.4. 甲方隐瞒标的房屋的重大瑕疵或交验时无法发现的重大隐患（包括但不限于防水层不合格、房屋空气质量不达标）及其他影响乙方运营管理标的房屋的重大事件的（包括但不限于标的房屋本体结构内发生过非正常死亡事件等）；

- 7.2.5. 交付标的房屋内产生鼠患、蚁患、虫患、严重噪音等影响居住使用情形的；
- 7.2.6. 不履行本合同约定的义务（如甲方维修责任、甲方应缴纳费用），或因甲方或其他第三方的行为影响居住使用的；
- 7.2.7. 未经乙方同意，在管理期限内将标的房屋擅自委托给第三方管理或者擅自处分、另行出租标的房屋的；
- 7.2.8. 非乙方或承租人原因，标的房屋无法正常使用超过 15 个工作日的；
- 7.3. 乙方有下列情形之一的，甲方有权随时单方解除本合同：**
- 7.3.1. 迟延支付当期甲方实际收益达 15 个工作日的；
- 7.3.2. 乙方对本合同构成了严重违约，且在甲方催告后的 15 个工作日内仍未能纠正违约行为，致使甲方履行本合同项下其相应的义务已经不可能或不公平的；
- 7.3.3. 将标的房屋擅自抵押、买卖的；
- 7.3.4. 明知承租人在标的房屋内从事刑事犯罪活动而不采取措施的；
- 7.3.5. 因乙方原因导致甲方重大损失的。
- 7.4. 管理期限内，除本合同明确约定（包括但不限于第 7.2-7.3 条）外，任一方单方提前解除本合同的，提出解约的一方为过错方，应按照本合同第 8.1 条或第 8.2 条承担违约责任。**
- 7.5. 任一方根据法律规定或本合同约定解除本合同的，应向对方发出书面解除通知。如标的房屋已出租，本合同自通知到达之日起 30 日解除。如标的房屋未出租，本合同自通知到达之日解除。
- 7.6. 本合同解除/终止的（包括招租失败解除、管理期内提前解除和管理期限届满终止），甲方均应配合乙方签署解约/终止协议，且双方应在解除/终止后【5 个工作日】内完成结算及支付，其中招租定金、实际收益、违约金、其他费用等均可互相抵扣，抵扣后付款方应按约定期限向收款方支付相应的款项。**
- 7.7. 本合同终止或解除后，乙方应向甲方返还标的房屋。乙方已经维修或拆除的部分无需恢复原状，新配置设施设备所替换的甲方设施设备按照第 5.2 条处理，无需向甲方返还的，乙方应确保新配置的设施设备处于正常可使用状态。甲方认可其提供的固有装修的老化折旧，无需乙方任何补偿。甲方应在约定的本合同到期日、解除日或者返还房屋日与乙方办理解除/终止协议的签署及物业交割等相关手续。**如甲方在收到短信、站内信、乙方作业人员通知（包括但不限于微信通知）后【48】小时内，未对贝壳找房 APP/小程序中载明的物业交割信息进行确认或提出异议的，则视为甲方认可该等物业交割信息**
- 7.8. 双方同意，如甲方未在约定日期与乙方办理前述手续，则乙方有权在上述日期届满之日起将房屋按当时状况进行封存，并向甲方下发智能锁长久密码、移交智能锁的最高管理权限和/或向甲方邮寄机械锁钥匙，前述流程完成后即视为乙方已将标的房屋交还至甲方，还房日后房屋出现物品丢失、损坏或产生其他损失的，均由甲方自行承担。

第八条 违约责任

8.1. 因甲方原因导致本合同提前解除的，甲方应承担的违约责任包括：

- 8.1.1. 赔偿乙方已垫付给承租人的全部费用，包括但不限于提前解除租赁合同的违约金等；
- 8.1.2. 向乙方支付与一个月预期收益（以本合同解除当月的预期收益为准）等额的款项作为违约金，如违约金不足以弥补乙方损失，则乙方有权继续追究甲方的赔偿责任，包括但不限于因乙方因维护合法权益而产生的诉讼费、保全费、担保费、律师费、交通费等。

8.2. 因乙方原因导致本合同提前解除的，乙方应承担的违约责任包括：

- 8.2.1. 自行承担提前解除租赁合同的违约金；
 - 8.2.2. 向甲方支付与一个月预期收益（以本合同解除当月的预期收益为准）等额的款项作为违约金。
- 8.3. 任何一方逾期支付对方款项的，每逾期一日，应向对方承担应付费用总额万分之五的违约金，自应付之日起至实际付清之日止。

第九条 其他

- 9.1. **不可抗力：** 本合同履行期间如发生不可抗力事件（包括但不限于自然灾害、地震、台风、水灾、火灾、战争、暴乱、流行病、政府应对社会危机事件等采取的全国性的、地方性的、区域性的戒严等管控、保障措施（包括但不限于停工停学、城市戒严、战时戒严、标的房屋所在小区出入管控等）、法律或政府禁止履行有关义务等非因任何一方自身原因导致的异常情况），双方可协商延长免租期或降低预期收益等，若【5】日内未协商一致，任一方有权单方解除本合同且不承担任何违约责任。
- 9.2. **通知与送达：** 本合同履行期间双方往来的文件、回复、通知、函件、诉讼文书等，可以采用直接送交、邮寄送达、电子邮件、手机短信、网站通知等方式送达对方。双方确认各方信息留存表中的通讯地址作为各方的约定送达地址，任一方变更联系电话、通讯地址、邮箱等的，均应在发生变更后【15】个工作日内以书面形式通知对方，否则造成不能送达，导致的一切后果由变更方承担。
- 9.3. **送达日期：** 采用邮寄送达的，以签收当日或邮件发出后第3日视为送达（以先到的时间为准），如一方按照约定的送达地址向对方发出邮件后，被退回或者拒收的，则发出邮件后第3日即视为该邮件内容已送达给对方，由此产生的责任及后果由对方自行承担。采用电子邮件送达的，以到达对方服务器时间为准，采用手机短信及网站通知送达的，以达到对方设备时间为准。
- 9.4. **争议解决：** 因解释和履行本合同而发生的任何争议，任何一方可依法向标的房屋所在地人民法院提起诉讼进行处理。
- 9.5. **生效：** 本合同经甲方签字乙方盖章（包括电子签名确认）后生效，本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。双方对本合同及附件内容的变更、补充、解除应采取书面签署方式。本合同包含如下附件：附件一：《服务项目列表》、附件二：《生活费用承担清单》、附件三：房屋《资产管理授权书》、附件四：《维修项目列表》。

(以下无正文，为《资产管理服务合同》签字盖章项)

有鉴于此，本合同已由以下双方亲自或经其授权代表有效签署。

甲方：_____

乙方（签章）：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

签约日期：____年____月____日

签约日期：____年____月____日

附件一：服务项目列表

	项目	房屋管理服务内容	时间节点
房屋招租服务	合理定价	在约定的招租期内，按照与您约定的基准租金和租金区间为您寻找承租人，确保标的房屋的租金价格符合市场定价。	招租期内及管理期限内
	房源展示	将对标的房屋进行专业的拍照或 VR 摄影（视房屋实际情况选择适用），突出标的房屋的特色，配置 VR 讲房（视房屋实际情况选择适用），保障标的房屋屋况真实；并在贝壳找房平台展示推广，促进房标的屋高效完成出租签约。	招租期内及管理期限内
	出租代理	对承租人进行筛选，为业主匹配履约能力合适的承租人；并代您带领意向承租人实地看房、讲解洽商，促成签约。	招租期内及管理期限内
房屋资产管理服务	收益保障	<p>(1) 收益透明，实际租赁期间，承租人支付的租金全部作为您的预期收益；</p> <p>(2) 收入可靠，实际出租期间，【方嘉】保障您的租金收入，即无论承租人是否按时支付租金，【方嘉】都会按照本合同约定的周期向您支付收益（同时，由【方嘉】按本合同的约定向承租人追偿欠付的租金）；</p> <p>(3) 高效换租，管理期限内，如《房屋租赁合同》到期终止或提前解除的，【方嘉】将按照约定的招租期限为您寻找新的承租人，并向您支付招租定金，帮助您尽快更换承租人。</p>	管理期限内
	房屋管理	<p>(1) 安全管理，即为房屋配备消防设备，同时提供服务保障计划（包括标的房屋内人身安全保障、财产安全保障，具体服务保障内容、范围及补偿要求等细则以省心租服务保障发布细则为准）；</p> <p>(2) 适居管理，即视情况对房屋进行保洁、日常管理；</p> <p>(3) 增值管理，即视情况对房屋更配智能门锁等增值设施设备。</p>	管理期限内
	租务代办	代表您与承租人就房屋租赁相关事宜进行沟通应答；代为或协助办理租赁合同备案、暂住登记、开具房租发票等事宜；催缴水、电、燃气等各项费用。	管理期限内
	管家服务	为您提供关于房屋租赁事宜的即时咨询及应答服务，您可随时了解房屋出租及履约情况。	管理期限内

甲方（签章）：_____

乙方（签章）：_____

附件二：生活费用承担清单

生活费用项	生活费用承担主体	备注
水费	首次招租期（含招租延长期）由甲方承担，托管招租期由乙方承担，承租人实际履约租期内由实际承租人承担。	
电费		
燃气费		
物业费	合同履行期间甲方承担	
能源费	合同履行期间如有甲方承担	
网络费	合同履行期间甲方 <input type="checkbox"/> 承担 <input type="checkbox"/> 不承担	
电话费	合同履行期间甲方 <input type="checkbox"/> 承担 <input type="checkbox"/> 不承担	
电视收视费	合同履行期间甲方 <input type="checkbox"/> 承担 <input type="checkbox"/> 不承担	
卫生费	合同履行期间甲方 <input type="checkbox"/> 承担 <input type="checkbox"/> 不承担	
车位费/车位管理费	合同履行期间甲方 <input type="checkbox"/> 承担 <input type="checkbox"/> 不承担	
【】 费用	【】	
<p>1. 对于上述交付日前未结清的欠费金额，甲方应在房屋交付 2 日内结清；</p> <p>2. 本合同中列明甲方不承担的费用，需甲方及时报停或办理移机，相关费用由甲方自行承担；</p> <p>3. 本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。</p>		

甲方（签章）： _____ 乙方（签章）： _____

附件三：

房屋资产管理授权书

授 权 方：【业主】

委托代理人：

被授权方：【苏州方嘉住房租赁有限公司】

统一社会信用代码：91320594MA1RABURXJ

联系地址：江苏省苏州市苏州工业园区苏州中心广场 58 幢 1608 室

根据【 业主 】（以下简称“授权方”）与【苏州方嘉住房租赁有限公司】（以下简称“被授权方”）签署的《资产管理服务合同》（以实际签署文件名称为准，以下简称“资管合同”），授权方授权委托被授权方对授权方合法拥有的房屋提供房屋资产管理服务（包括但不限于代理出租、代理签订租赁合同、代为在出租期间管理房屋等），为了便于被授权方行使权利，授权方特出具本《授权书》。

一、标的房屋

1. 标的房屋地址：【】。
2. 标的房屋权属证明/凭证为：☐不动产权证/☐房屋所有权证/☐其他，编号为：【】。

二、授权权利

1. 被授权方有权以授权方的名义或被授权方自己的名义，开展和实施房屋出租事宜，包括但不限于：对标的房屋进行拍照或 VR 摄影、在自有或第三方网络平台或线下渠道推广展示房源信息、与意向承租人进行沟通、带领意向承租人实地看房、谈判并确定租赁合同条款（如租金价格等）、拟定并签署房屋租赁合同。
2. 被授权方有权以授权方的名义或被授权方自己的名义，通过标的房屋所在地的房屋租赁备案平台、所在街道办、社区等房屋租赁备案机构，办理房屋租赁备案以及其他与房屋出租有关的备案事宜。
3. 被授权方有权直接向承租人收取其在房屋租赁合同项下应当支付的全部款项，包括但不限于：房屋租金、押金、违约金、赔偿金、水、电、燃气、供暖、物业等各项费用。
4. 被授权方有权以授权方的名义或被授权方自己的名义，就房屋租赁合同履行过程中产生的且与房屋租赁有关的事项，与承租人或居住人进行沟通协商，并直接处理有关事项，包括但不限于：协助承租人办理暂住登记、协助开具房租发票、依据资管合同的约定代为处理维修或更换事宜、催缴房屋租金、押金、违约金、赔偿金、水、电、燃气、供暖、物业等各项费用，处理管理期间发生的房屋租赁纠纷（包括但不限于与标的房屋承租人开展洽商，追究其违约、侵权责任，或以乙方自身名义发起和/或参与相关的诉讼）。

三、授权期限

1. 授权期限：自本《授权书》签署之日起【】年。
2. 授权方知晓并同意，若资管合同约定的资产管理期限终止日晚于上述授权期限的终止日的，则上述授权期限自动顺延至资产管理期限终止日的同一日。

四、不可撤销

1. 授权方知晓并同意，上述授权权利以及被授权方基于资管合同所享有的权利，在授权期限内为不可撤销

之授权委托。

2. 授权方知晓并同意，被授权方在上述授权范围内所作的一切行为及签署的一切文件，授权方均予以承认并愿意承担相关的法律后果。

五、授权权利的行使

被授权方应尽勤勉义务，审慎适当地行使授权权利，避免授权方权益受损。且被授权方不得超越授权范围办理相关事项，如因超越授权范围造成授权方损失的，被授权方应予以赔偿（但事先征得授权方同意或依据资管合同约定行使的权利除外）。

六、本授权书的使用

1. 本《授权书》供被授权方向第三方出示，以证明其享有标的房屋资产管理权利（含房屋出租、房屋管理等事项）的合法授权文件，自授权方签字（或盖章）之日起生效。
2. 本授权书可能并未包含资管合同中被授权方的全部权利（或义务），授权方与被授权方的完整权利义务内容仍以资管合同的内容为准。
3. 被授权人可将本《授权书》出示给包括但不限于人民法院、律师事务所，以及意向承租人等任何第三方机构或个人，以证明被授权方享有相应的授权权利。

授权方（签字或盖章）：

签署日期：____年____月____日

附件四：维修项目列表

维修项目列表				
第一部分 特别说明				
<p>特别说明：</p> <p>本附件未列明的维修项目均不在乙方维修范围内，包括但不限于如下举例中的物品故障、隐蔽工程及美化改造：</p> <p>1) 智能家居（例如智能马桶盖、电子锁、自动窗帘、扫地机等）均不在日常维修范围内；</p> <p>2) 小家电类（例如面包机、电饭煲、咖啡机、破壁机、电热水壶、净水器、烤箱、洗碗机等）均不在日常维修范围内；</p> <p>3) 户外配置类（例如防盗窗、户外晾衣架、雨棚、太阳能热水器等）均不在日常维修范围内。</p> <p>4) 电路改造不在维修范围内。电路改造包括：进户电箱前线路及附属配件、明线改造超过 20 米、主体预埋线路；</p> <p>5) 水路改造不在维修范围内。水路改造包括：进户水表前水路及附属配件、墙体预埋暗管、明管改造超过 20 米；</p> <p>6) 防水、墙面美化、主管道相关（供暖、燃气、烟道、水电燃气表及总阀等）、墙内隐蔽工程（例如墙内水路电路改造）等不在维修范围内；</p> <p>7) 建筑主体相关一般为物业维护范围，不在乙方维修覆盖的维修范围内；</p> <p>8) 燃气类相关的燃气灶具、燃气热水器不在维修范围内，需甲方联系官方燃气公司或品牌售后维修并承担相应费用。</p> <p>除此之外，针对各品类下各方的维修责任约定详见第二部分，其中乙方在第二部分的维修责任以第三部分的明细为限，超出部分乙方不再承担维修责任。</p>				
品类	物品名称	甲方交房标准	乙方维修范围	乙方维修除外情况
厨卫维修	浴霸	以上物品均可正常使用，无	浴霸的灯泡维修及更换，打胶固定、排线/五金件等维修及更换	因使用不当造成的维修或者人为其他原因造成的维修及更换；
	地漏	破损，无漏水；	地漏疏通，地漏整体、地漏芯、地漏盖维修及更换	
	淋浴房、淋浴器		顶喷、花洒、水龙头、软管、排风扇等淋浴房内物品配件维修及更换，修复损坏，确保正常使用	
	马桶		马桶疏通，打胶固定，马桶扳手、按钮、水箱内配件、马桶盖维修及更换	
	洗菜池、洗手池		洗菜池、洗手池疏通，打胶固定，下水套件、水龙头维修及更换	
	浴缸		浴缸下水疏通，打胶固定，浴缸的下水套件、水龙头维修及更换	
灯具维修	灯具	房间均配置照明灯具，照明灯具可亮灯、不闪烁；	小螺口灯泡、LED 灯泡、LED 筒灯、LED 射灯、LED 灯盘、软灯带、灯带接头维修及更换	
家具维修	橱柜、窗帘杆、晾衣杆床、桌椅、衣柜、置物架	以上物品均可正常使用，无破损。	打胶、固定、维修及更换五金件	
门窗维修	门、窗	以上物品均可正常使用，无破损。	打胶固定，门吸、插销、猫眼、把手、合页、滑轮，门合页等维修及更换、修复损坏，确保正常使用	因使用不当或人为其他原因造成的维修及更换，包括因大风、暴雨天气未关窗导致的损失。

家电维修	冰箱	交房时： 1, 非燃气类电器使用年限不得超过 8 年，燃气类电器使用年限不得超过 6 年； 2, 以上电器需可正常使用；	简单维修（设备调试，机器调整固定，补漏打胶，密封条、照明灯、照明开关维修及更换，更换辅件） 普通维修（设备电路检修，启动器、温控器、温度传感器、压缩机电容、风扇电机、风扇扇叶、风扇电容、热保护器维修及更换） 特殊维修（化霜加热器、化霜定时器、化霜保护器维修及更换）	因使用不当造成的维修或者人为其他原因造成的维修及更换。 包括但不限于如下场景： ①因长期离开未关闭洗衣机上水管导致的房内水管漏水、爆裂及产生的维修及损失； ②承租人未在冬季将热水器水箱及水管中的存水放出，导致水箱或水管爆裂产生的维修及损失。 因使用不当造成的维修或者人为其他原因造成的维修及更换。
	波轮式洗衣机	如交房时相关电器使用年限超过如上要求，则发生相关故障产生的维修及更换应当由业主承担责任。	简单维修（设备调试，机器调整固定，补漏打胶，进/排水管、过滤网、支架维修更换，更换辅件）； 普通维修（设备电路检修，脏堵疏通、电源线、电容、安全开关、吊杆、皮带、皮带轮、牵引器、波轮、水位传感器、水位开关、进水电磁阀、排水泵、排水组件、电机叶轮、上盖维修及更换）	
	滚筒式洗衣机		简单维修（设备调试，机器调整固定，补漏打胶，进/排水管、过滤网、分配盒维修及更换，更换辅件）； 普通维修（设备电路检修，脏堵疏通，电源线、电容、电机碳刷、电机叶轮、门锁、门勾、门铰链、门封圈、皮带、温度传感器、加热管、进水电磁阀、排水泵、水位传感器、水位开关、回水软管维修及更换）	
	电热水器		简单维修（设备调试，机器调整固定、补漏打胶、更换辅件）； 普通维修（设备电路检修，脏堵疏通，进/出水管、混水阀、安全阀、三角阀、温控器、温度传感器、限温器、漏电保护器、隔电墙、电源板、电源开关、电源线维修及更换）	
	电视		简单维修（设备调试，机器调整固定，遥控调整配对及更换，电源线更换，更换辅件） 普通维修（设备电路检修，元件修焊，开关、按键、保险管、扬声器维修及更换）	
	空调		（不包括中央空调） 简单维修（设备调试，遥控器调整配对及更换，机器调整固定，漏水检测，更换辅件） 普通维修（设备线路检修，风机电容、外风机风扇、温度传感器、压缩机电容维修及更换） 特殊维修（变压器、热继电器、过滤器、室内贯流风叶、过热保护器、维修及更换）	
	排风扇		配件的维修及更换，修复损坏，确保正常使用	

	油烟机		简单维修（设备调试，机器调整固定，更换油盒/油杯，更换油网，更换灯泡/灯管 更换灯罩/灯座，更换辅件） 普通维修（设备电路检修，密封打胶，开风轮、开关、电容、烟口止回阀、烟管、密封圈维修及更换） 特殊维修（蜗壳维修及更换）	
疏通管道	地漏、马桶、洗菜池、洗手池、浴缸疏通	以上物品可正常使用，不漏水。	地漏疏通，地漏整体、地漏芯、地漏盖维修及更换；马桶、洗菜池、洗手池、浴缸疏通	因使用不当或人为其他原因造成的维修及更换。
电路维修	插座、开关、电线	屋内配电箱工作正常，空气开关、线路无短路断路	开关插座打胶固定，插座和开关面板维修及更换；线路检查及更换，空开检查维修及更换；开关插座打胶固定，插座和开关面板维修及更换	包括但不限于： ①下水管道使用不当造成的人为堵塞、损坏，长期外出未关闭水总截门导致房内水管漏水、爆裂及产生的维修费用及损失。 ②不当充电带来电路短路、火灾等一系列后果产生的维修费用及损失。
水路维修	阀门、水管、水龙头	屋内水压正常，不影响正常生活使用（用水高峰期不会因水压过低带来燃气热水器不启动、洗澡过程中燃气热水器出现断烧等问题）。	阀门（非总阀门）维修及更换； 水管漏水，水管，管件阀门（非总阀门）维修及更换； 水管漏水，水管，管件阀门（非总阀门）维修及更换	—
墙顶地	墙面	墙面、墙砖整洁、干净，无自然损坏及老化状态；	—	因使用不当或人为其他原因造成的维修及更换， 包括在墙上贴纸、粘挂、钉钉、画图，产生需恢复原状的费用。 因使用不当或人为其他原因造成的维修及更换，以及因此产生需恢复原状的费用。
	吊顶	吊顶无明显污渍、无漏水痕迹、无损坏、老化状态；	—	
	地面	地面、地板、地砖完好、无明显损坏及缺失；	—	
防水	防水	防水系统完好，不漏水；	—	因使用不当或人为其他

主管道	供暖、燃气、烟道、水电燃气表及总阀等	供暖、燃气、烟道、水电燃气表及总阀等应可正常使用；	—	原因造成的维修及更换，以及因此产生需恢复原状的费用。
建筑主体	墙体结构	建筑主体应无居住风险，承重墙结构正常；	—	
其他	软装类（例如窗帘、浴帘、穿衣镜/卫浴镜、隐形纱窗、百叶窗等）	如存在该类软装物品，该类物品需可正常使用，无损坏。	打胶、打孔、固定、维修及更换五金件	
其他	窗户、玻璃	窗户及室内玻璃应可正常使用，无损坏。	—	

第三部分 乙方维修范围的具体明细

序号	设施品类	维修项目
1	【紧急】电路	【紧急】插座、电路、电器、开关短路、全屋断电其他
2	【紧急】漏水(非渗水)	【紧急】漏水（非渗水）、暖气阀门漏水、暖气管漏水、水管爆裂、其他
3	【紧急】水路中断	【紧急】水路中断
4	冰箱 (1000L内)	更换： LED 照明、保护启动器、风冷扇叶、风扇电容、干燥过滤器、过滤器、毛细管、膨胀阀、启动器、热保护器、散热风扇电机、散热风扇叶、温度传感器、温控器、化霜保护器、化霜定时器、化霜加热器、化霜温控器、照明灯及开关 其他： 疏通排水管、抽空、打压、添加制冷剂、密封条更换
5	洗衣机(波轮式)	更换： 安全开关、保险管、抱簧、波轮、程控器、电机、电机叶轮、电容、电源线、吊杆（组）、高波轮、勾簧、过滤网、棘轮、进水电磁阀、进水管、排水泵、排水电磁阀、排水电磁铁、排水管、排水阻尼电磁铁、排水组件、皮带、皮带轮、牵引器、琴键开关、上盖、双行程排水电机、水位传感器、水位开关、循环水泵

6	洗衣机(滚筒式)	<p>更换: 洗衣机电程控器、电机碳刷、电机调速板、电机叶轮、电容、电源线、分配器盒、勾簧、观察窗垫、滚桶减震、过滤网、换门锁、回水软管、加热管、进水电磁阀、进水管、门封圈、门钩、门合页、门胶封圈、门铰链、排水泵、排水管、皮带、皮带轮、琴键开关、水堵、水位传感器、水位开关、碳刷电机、桶体挂簧、温度传感器</p> <p>其他: 轴承洗衣机平衡系统调整、洗衣机短路维修</p>
7	空调	高空作业费、空调短路维修、内外机连接管保温
8	空调 (1-1.5p 挂机/2p 挂机/5P 以内柜机)	<p>更换: 变压器、拨动开关、导风电机、低压阀门、风向叶片、温感头、高压阀门、过滤器、过热保护器、加热器、交流接触器、接水盘组件、接线端子、接线器、冷凝器、毛细管、热继电器、室内风机电容、室内贯流风叶、室内连接纳子、室内排水管、室外风机电容、室外风扇叶片、室外继电器、室外连接纳子、室外排水管、温度传感器、遥控接收器、万能遥控器、原样遥控器</p> <p>其他: 国产/进口氟里昂添加 (压)、补焊/焊接铜管、补漏、打压、喇叭口扩大、排空、噪音调整</p>
9	电热水器 (不含燃气热水器)	<p>更换: 安全阀、不锈钢承重支架、单向阀、电源开关、电源线、隔电墙、混水阀、交流接触器、进出水管、漏电保护器、密封圈、温度传感器、温控器、限温器、泄压阀、U 型阀、电源板</p> <p>其他: 拆除</p>
10	电视	<p>更换 (42 寸以下): 电视 SSB 板、Y/Z 板、变压器、场效应管、控制面板、开关、光电耦合器、印刷电路板、按键、保险管、电阻/电容、电阻/电感/电位器、高频头、集成块 (非贴片)、集成块 (贴片)、晶体管 (二、三极管)</p> <p>更换 (32 寸以下): 电视 AV 板更换</p> <p>维修: 电源板、逻辑板、主板、IC 元件、非 IC 元件</p>
11	油烟机	<p>更换: 烟道止回阀、油烟管、3 联开关、4 联开关、灯座、风机启动电容、风轮、节能灯管、密封圈、普通灯泡、烟管、烟口止回阀、油盒/油杯 (中式/欧式)、油网 (中式/欧式)、原装叶轮、电机 (中式/欧式)</p>
12	排风扇	更换: 排风扇、铜牌排风扇
13	灯具	<p>更换: 2D 灯管、H 灯管、LED 灯杯 GU10、LED 光源模组 12W、LED 光源模组 14W、LED 光源模组 18W、LED 光源模组 24W、LED 光源模组 25W、LED 光源模组 9W、LED 龙珠灯泡 10W、LED 球泡、LED 吸顶灯 12W、LED 吸顶灯 9W、LED 吸顶灯灯贴、灯杯、灯头更换、灯珠更换、灯座更换、集成吊顶 LED 平板灯 12W 更换、集成吊顶 LED 平板灯 9W、节能灯、镜前灯、普通灯泡、日光灯、筒灯、吸顶灯罩、小筒灯、镇流器</p> <p>其他: 灯具短路维修、灯带安装 (米)、普通壁灯/镜前灯安装、普通射灯/筒灯安装、壁灯拆除 (个)</p> <p>—</p>
14	开关	<p>更换: 单开、单开关、三开关、双开、双开关、浴霸开关</p> <p>维修: 开关短路维修</p>
15	插座	<p>更换: 白板、防水盒、三孔面板 (带开关)、五孔面板 (带开关)</p> <p>维修: 插座短路</p>
16	电线	维修改造: 2.5 方线电路改造 (明线/米)、4 方线电路改造 (明线/米)、漏电保护器安装、明线安装 (米)、漏电保护器 16A/20A/25A/32A/40A/45A/63A 更换、线路短路维修、疑难线路检修
17	橱柜	打胶、固定、维修及更换五金件
18	柜子	更换: 抽屉滑道、抽屉拉手、抽屉轨道、柜门滑轮、烟斗合页、衣柜把手、衣柜挂杆、衣柜滑轮

		其他： 小物件拆除
19	门	更换： 门把手、门插销、门合页、门滑道、门滑轮、门猫眼、门吸
20	窗	更换： 窗户风撑、合页、密封（扇）、锁、滑道、断桥铝锁条、断桥铝执手、防寒膜、上悬合页、石膏板单面封窗和门头、塑钢窗户二连杆、塑钢窗户锁条、推拉窗滑轮、月牙锁
21	窗帘	更换： 窗帘轨道
22	窗帘杆	更换： 窗帘杆座简单更换 其他： 窗帘杆简单固定
23	晾衣杆	晾衣杆底座更换、手摇晾衣杆把手更换
24	床	床简单维修、固定床架连接件增加龙骨
25	阀门	更换： 电热混水阀、阀芯、室内水路阀门、冷水八字阀、暖气阀门、暖气温控阀门、热水八字阀、软管（≤1500mm）
26	淋浴房/淋浴器	更换： 淋浴房把手、淋浴房合页、固定顶喷、花洒底座、花洒软管、淋浴出水管阀门/球阀、淋浴花洒、上水软管（≤1500mm）
27	卫浴镜	打胶、打孔、固定、维修及更换五金件
28	浴霸	更换： 浴霸电机、浴霸取暖灯 维修： 浴霸短路
29	浴缸	更换： 浴缸下水口 其他： 疏通
30	浴帘	更换： 浴帘、浴帘挂杆（直杆）
31	马桶	更换： 马桶按钮、侧板扳手、法兰、浮漂、马桶盖、后排水管、上水配件、下水配件 其他： 打胶、疏通、尿碱疏通、小便池疏通
32	水管	更换： 4分PPR管件、6分PPR管件、110PVC管（米）、110PVC管件、4分PPR明管（米）、4分铝塑管、4分铝塑管件、4分内丝/外丝管件、50PVC管（米）、50PVC管件、6分PPR明管（米）、6分铝塑管、6分铝塑管件、6分内丝/外丝管件 维修： PPR水管漏点维修、水管爆裂漏水修复
33	水龙头	更换： 洗菜池水龙头、洗手盆冷水水龙头（低位/高位）、洗手盆普通水龙头更换（低位/高位）、洗衣机水龙头、浴缸水龙头
34	地漏	更换： 地漏、防臭地漏芯 其他： 疏通
35	洗菜池	更换： 洗菜池过滤网、洗菜池水龙头（冷热）、洗菜盆下水管（单盆/双盆） 其他： 拆装、疏通
36	置物架	更换： 毛巾架、洗浴物品三脚架、置物架（60cm≤最长边≤120cm）
37	疑难疏通	疑难疏通

甲方（签字）：_____

乙方（签章）：_____

