

开元壹号一期项目物业服务合同
 (空置房物业费 2022年7~9月) 结算资料存档目录

序号	名称	份/页	页码	原件/复印件	备注
1	开元壹号一期项目物业服务合同(空置房物业费 2022年7~9月) 结算审批表	1份1页	第1页	原件	
2	资料存档目录	1份1页	第2页	原件	
3	结算价汇总表	1份1页	第3页	签字版	
4	结算价明细汇总表	1份2页	第4页	签字版	
5	开元壹号一期项目物业服务合同(空置房物业费 2022年7~9月) 结算通知书	1份1页	第5页	签字版	
6	开元壹号一期项目物业服务合同(空置房物业费 2022年7~9月) 结算申请报告	1份1页	第6页	原件	
7	授权委托书	1份1页	第7页	原件	
8	往来账明细	1份1页	第8页	原件	
9	开元壹号一期项目物业服务合同(空置房物业费 2022年7~9月) 结算申报资料(中浩德物业公司报送的本次结算资料)	1份13页	第9~21页	原件	
10	开元壹号一期项目物业服务合同(含合同审批表)	1份7页	第22~28页	复印件	
造价师: 张艳斐 2023.6.28		日期:			



开元壹号一期项目物业服务合同（空置房物业费 2022年7~9月）
 结算汇总表

合同编号：KYYH.01-GP-420

合同金额（暂定总价）：1500000.00元

合同名称：开元壹号一期项目物业服务合同

甲方：洛阳浩德鑫置地有限公司

乙方：中浩德物业管理有限公司

序号	项目名称		土建（元）	安装（元）	合计（元）	总计（元）
一	结算总造价		0	0	0	6200.00
1.1	空置房费		0	0	0	6200.00
1.2	变更		0	0	0	0
1.3	签证		0	0	0	0
1.4	罚款单		0	0	0	0
二	其他费用合计		0		0	0
2.1	协商结算舍尾数金额		0		0	0
2.2		0		0	0
三	工程结算金额 [一]+[二]	(小写)	6,200.00元			
		(大写)	陆仟贰佰元整			
四	应扣甲供材合计		0			
4.1	甲供材料一		0			
4.2	甲供材料二		0			
五	应扣水电费合计		0			
5.1	水费		无			
5.2	电费		无			
六	工程最终 付款金额	(小写)	6,200.00元			
		(大写)	陆仟贰佰元整			
七	工程最终 发票金额	(小写)	6,200.00元			
		(大写)	陆仟贰佰元整			

甲方代表：张艳斐

乙方代表：陈国平

日期：2023.6.28

日期：2023.6.28

注：此汇总表以总包结算为例，其它结算根据实际情况参照填写；结算总造价：表示施工总产值，包括甲供、水电费、税金等。



扫描全能王 创建

开元壹号一期项目物业服务合同
空置房物业费 2022年7~9月结算明细汇总表

序号	房号	工程量 (个)	单价 (元/月/ 个)	计算比例	物业上报金 额 (元)	审定金额 (元)	审减金额 (元)	备注
1	5-105商铺	111.81	6.48	80%	579.62	579.62	0.00	22.7.1~22.9.21
2	11-2、3、4A商铺	534.40	7.20	80%	3078.14	3078.14	0.00	22.7.1~22.9.30
3	3#楼商铺	355.20	2.40	100%	852.48	852.48	0.00	2022年7月
4	3#楼商铺	355.20	2.40	100%	852.48	852.48	0.00	2022年8月
5	3#楼商铺	355.20	2.40	100%	852.48	852.48	0.00	2022年9月
合计 (元)					6215.20			
本次空置房结算最终协商金额 (元)					6200.00			

甲方代表: 张艳斐

乙方代表: 陈国军

日期: 2023.6.28

日期: 2023.6.28



工程结算通知书

中浩德物业管理有限公司：

我公司与贵公司签订的编号为 KYYH.01-GP-420 《开元壹号一期项目物业服务合同》，合同约定按季度进行结算，目前该合同具备阶段结算条件，为尽快推进结算办理工作，提高结算效率，现通知贵公司开始 2022 年第三季度结算资料的申报工作。

为使该项目结算工作顺利进行，现将结算的相关程序和时间要求作以下说明：

一、结算申报程序：

- 1、结算资料由物业公司审核，物业项目总经理、地产营销部签字、盖章确认；
- 2、要求贵公司尽快准备结算资料，在 2023 年 2 月 20 日之前派专业人员与我公司成本部门 张艳斐 接洽结算资料的核对工作，完成后三方在《工程结算资料核对确认表》上签字确认并盖章、并将结算资料以 A4 纸打印、装订成册，完成后将完整的工程结算资料、三方确认的《工程结算资料核对确认表》于 2023 年 2 月 23 日前提交我公司成本部门的 张艳斐 签收。

3、贵公司未能按以上要求申报结算资料而引起结算审核时间延误等其他后果均由贵公司负责。

4、双方核对结算时，若发现因施工方上报结算资料出现违背合同约定的，必须接受合同约定处罚。同时此部分工程造价不予结算，不接受资料调整。

5、双方核对结算时，若发现施工方上报结算书出现“漏项”、“漏量”的情况，贵司承诺不要求增补资料，视为优惠。

附：《工程结算资料清单》1、结算通知书 2、结算申请报告 3、授权委托书 4、往来账明细 5、合同复印件 6、合作方报送的结算金额证明资料

若在结算资料准备过程中有任何疑问，请致电我公司成本部门 张艳斐 电话 15978695575，我们将尽力协助贵公司的工作。

物业签收人签字：陈国华

开元壹号营销总签发：

张艳斐 2023.2.8

开元壹号项目总签发：

陈国华



扫描全能王 创建

附件 3 :

2022 年 7-9 月份物业费空置费结算申请报告

洛阳浩德鑫置地有限公司 :

兹有我司与贵司签订的《开元壹号一期项目 1#--11#楼项目前期物业服务合同》，现已具备阶段结算条件，特申请办理结算。

申报 2022 年 7-9 月份空置房物业费、空置车位管理费结算总金额为 6939.6 元，请贵司按合同规定办理结算手续。

我公司承诺，此结算资料真实、准确、有效，其内容为我公司结算诉求依据的全部，如有缺陷，其后果由我公司承担。

截至目前(年 月 日)，我司已收到贵司支付的工程款共计 元 (大写：)。

(结算明细见附件)



结算工作联系人：陈煦华

手机号码：15838324282

备注说明：

- 1、结算相关资料请务必如实完整填写，否则不予接收；
- 2、凡结算书中有与合同及审定的预算报价不符的施工或供货内容、数量、单价、取费标准的情况，必须提供有效依据。结算内容必须一次报全，一经上报，不再增补。上报结算书中有漏项或计算错误，责任由申报单位自负。
- 3、结算需附上合同复印件。



扫描全能王 创建

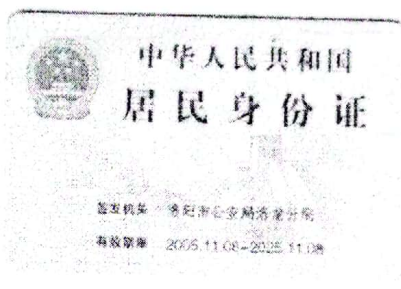
授权委托书

致：洛阳浩德鑫置地有限公司

本人 张彩霞 系 中浩德物业管理有限公司 的法定代表人，
现委托 陈煦华 为我方代理人，并以本公司的名义办理 一期项目空置房
及空置车位 工程的结算事宜。代理人在结算过程中签署的一切文件和处理的
与之有关的一切事务，我均予以承认，其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权，特此委托。

附：法定代表人身份证明（正反面）



附：委托人身份证明（正反面）



公司：

法定代表人：（签字或盖章）

张彩霞

委托代理人：（签字）

陈煦华



工程往来账目明细

合同名称：开元壹号一期项目物业服务合同

合同编号：KYYH.01-GP-420

日期	请款金额 (元)	财务实收款金额 (元)	实际已开发票金额 (元)	备注
	86,500.00		86,500.00	2#3#4#号楼2020年1月-6月空置费
	32,400.00		32,400.00	2#3#4#号楼2020年7月-9月空置费
	48,600.00		48,600.00	1-11#号楼2020年10-12月空置费
	29,590.00		29,590.00	1-11#号楼2021年4-6月空置费
	50,810.00		50,810.00	1-11#号楼2021年第一季度和第三季度空置费
	5,900.00		5,900.00	1-11#号楼2021年10-12月空置费
	5,900.00		5,900.00	1-11#号楼2022年1-3月空置费
小计:	259700	0	259700	

甲方财务: 焦红石
2023.6.15

乙方财务: 杨真 2023.6.15

(单位盖章)



中浩德物业情况说明表

5-105 商铺房东和地产签订五年返租期截止时间为 2022 年 9 月 21 日。
在此期间地产和租户青森教育签订的租赁合同期限为 2022 年 6 月 30 日。
2022.7.1---2022.9.21 日期间地产租赁空挡期物业费费用为 724.4 元

11- -2/3/4A 商铺, 原租户口才宝在 2022 年 6 月 30 日和地产解除租赁合同, 新租户钱江茶楼和地产签订合同时间从 2022 年 10 月 1 日。
2022.7.1-2022.9.30 日期间地产租赁空挡期物业费费用为 3847.8 元。

以上两项费用共计为: 4572.2 元, 需地产结算给物业公司
人民币大写: 肆仟伍佰柒拾贰元贰角整

请领导批示为感!

一期高层项目部

日期: 2022.2.6

项目经理审批意见:

张艳斐 2022.2.6

物业副总经理审批意见:

张艳斐 2022.2.6

物业总经理审批意见:

李斌 2023.2.6

地产相关负责人签字:

张艳斐: 房子折收取 4.9.



甲乙双方经友好协商，就甲方所持有的物业委托代管事宜签订本合同。

甲方委托代管的物业位于 一期5楼105号商铺

甲方同意全权委托乙方进行招商及运营管理，乙方可寻找实际经营方与实际经营人签订租赁合同。

乙方拥有自己的专业商业管理团队，对市场进行统一、专业、科学经营。

一、代管相关约定：

代管期限为 4 年，自 2018 年 9 月 22 日起至 2022 年 9 月 21 日止，共计 4 年。

乙方保证：

在 2018 年 9 月 22 日至 2022 年 9 月 21 日，年租金为（人民币） 13322 元。

透万壹仟贰佰贰拾陆元整。

超出上述租金部分作为乙方的服务费收益，归乙方所有；不足部分归甲方。

自 2018 年 9 月 22 日之日起算，乙方在次年的 9 月 21 日将第二年

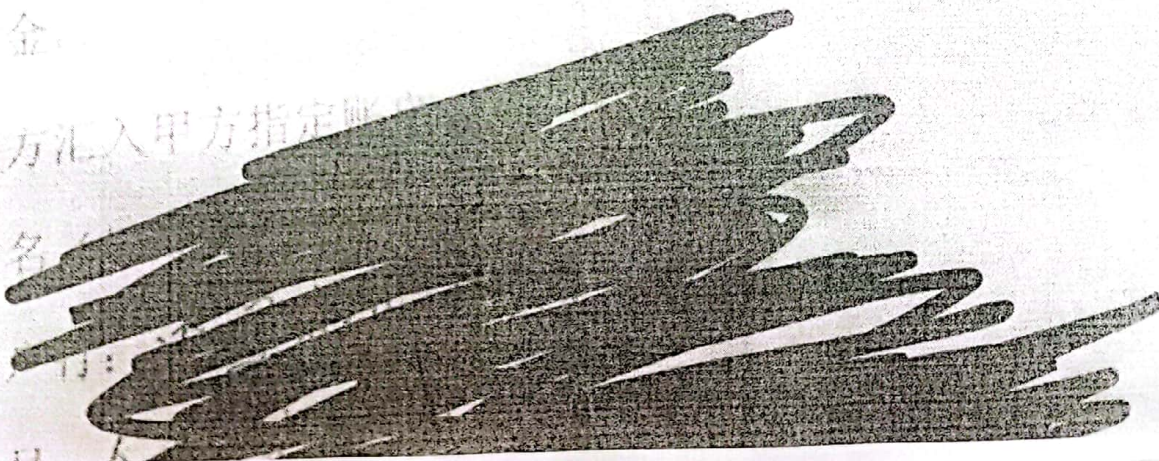
通过转帐一次性支付给甲方，其余年租金依次类推，直至 2022 年 9 月 21 日。

所有租金。

金由乙方汇入甲方指定账户

款人姓名

款人开户行



商铺租赁合同

本合同由以下双方于【2022】年【9】月【22】日在中国洛阳签署。

出租人（以下简称甲方）：洛阳浩德鑫置地有限公司

承租人（以下简称乙方）：贾玉龙 身份证号：411123198503109555

甲乙双方经友好协商，就乙方承租甲方出租的房屋等相关事宜达成一致，特订立本合同，以共同遵守。

一、租赁房屋概况

- 1、甲方同意将自己拥有合法出租权的位于开元壹号11#楼下2、3层的房屋，出租给乙方作为经营使用，经营用途为休闲茶社。
- 2、房屋总建筑面积534.4平方米。双方确认，该建筑面积为计算租金及其他费用的依据。

二、租赁期限与租金支付方式

- 1、甲乙双方约定租赁房屋租赁期限自2022年10月1日至2027年9月30止。
- 2、装修免租期为90天，自2022年10月1日至2022年12月31日止，装修免租期内，乙方无需支付租金，但应承担产生的水电费、物业费等费用。
- 3、2023年1月1日-2023年12月31日，租金为22元/建筑平方米，月租金为11783.9元（大写：壹万壹仟柒佰伍拾陆元捌角玖）。
- 4、2024年1月1日-2026年12月31日，租金为25元/建筑平方米，月租金为14062.5元（大写：壹万肆仟叁佰陆拾贰元伍角）。
- 5、2027年1月1日-2027年9月30日，租金为28元/建筑平方米，月租金为15936元（大写：壹万肆仟玖佰陆拾叁元贰角）。
- 6、租金以每季度为一个交费周期。乙方应在本合同签订之日起10日内向甲方支付第一期（2023年1月1日至2023年3月16日）的租金29783.9元（大写：贰万玖仟柒佰捌拾叁元玖角玖）；第二期租金应于第一个交费周期届满前的十日内向甲方一次性缴纳，第三期租金应于第二个交费周期届满前的十日内向甲方一次性缴纳，以此类推（例：本期租金在4月30日届满，则应在4月20日至4月30日期间交纳下一期租金）。



主 送： 物业副总经理、物业总经理 营销 文件编号： WY-2022-07
 总监

抄 送： 李向阳 保密等级： 普通 秘密 机密

提报部门 中浩德物业一期高层项目部 紧急程度： 一般 急件 特急

提报人： 陈煦华 提报时间： 2022年8月29日

文件起草人： 陈煦华 附 件： 有 (3) 页 无

主 题： 关于开元壹号·一期高层小区 2022 年 7 月空置费的结算请示

关于开元壹号·一期高层小区 1#---11#号楼 2022 年 7 月空置 费的结算请示

公司各级领导：

您好！

以下关于一期高层项目 1#---11#号楼 2022 年 7 月结算空置商铺空置费用的说明。

2022 年 6 月结算 3#4#号楼商铺 1 个月空置物业费，面积 355.2 平方，2.4 元/平方，费用共计 852.5 元

以上费用，1#---11#号楼地产需结算给物业公司费用总计：852.5 元

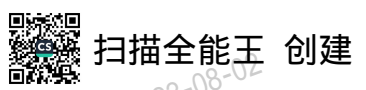
人民币大写：捌佰伍拾贰元伍角整

(详情见附件)

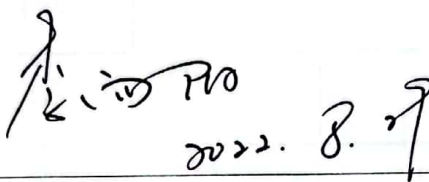
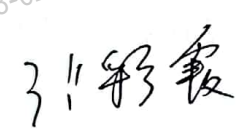


请领导批示为感！

中浩德物业管理有限公司

2022 年 8 月 29 日



13


	审核意见
项目经理	 2022.8.29
物业副总经理	同意：  2021.8.19
物业总经理	 2022.8.29
地产营销总监	 2022.8.29



一期高层空置商铺明细截止到2022. 7. 31

序号	商铺号	状态	备注	建筑面积 (m ²)	实测面积
1	3-103	未售	1层		109.35
2	3-104	未售	1层		123.82
3	3-109	未售	1层		122.03
	合计:				355.2

一期高层3号楼4号楼共计27间商铺总面积为1664.63平方
截止2022年7月31日未售商铺为3套共计面积为355.2平方

 2022.7.31

 2022.10.16



主 送：	物业副总经理、物业总经理 总监	营销	文件编号：	WY-2022-08
抄 送：	李向阳		保密等级：	<input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 秘密 <input type="checkbox"/> 机密
提报部门	中浩德物业一期高层项目部		紧急程度：	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 急件 <input type="checkbox"/> 特急
提报人：	陈煦华		提报时间：	2022年8月29日
文件起草人：	陈煦华		附 件：	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (3) 页 <input type="checkbox"/> 无
主 题：	关于开元壹号·一期高层小区 2022 年 8 月空置费的结算请示			

关于开元壹号·一期高层小区 1#---11#号楼 2022 年 8 月空置费的结算请示

公司各级领导：

您好！

以下关于一期高层项目 1#---11#号楼 2022 年 8 月结算空置商铺空置费用的说明。

2022 年 6 月结算 3#4#号楼商铺 1 个月空置物业费，面积 355.2 平方，2.4 元/平方，费用共计 852.5 元

以上费用，1#---11#号楼地产需结算给物业公司费用总计：852.5 元

人民币大写：捌佰伍拾贰元伍角整

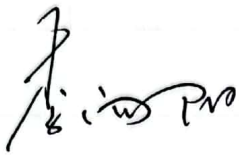



(详情见附件)

请领导批示为感！

中浩德物业管理有限公司

2022 年 8 月 29 日



	审核意见
项目经理	 2022.8.29
物业副总经理	 张艳斐 2022.8.29
物业总经理	 2022.8.29
地产营销总监	 2022.10.16




一期高层空置商铺明细截止到2022. 8. 30

序号	商铺号	状态	备注	建筑面积 (m ²)	实测面积
1	3-103	未售	1层		109.35
2	3-104	未售	1层		123.82
3	3-109	未售	1层		122.03
合计:					355.2

一期高层3号楼4号楼共计27间商铺总面积为1664.63平方
截止2022年8月30日未售商铺为3套共计面积为355.2平方

 2022.8.30

 2022.9.16



主 送：	物业副总经理、物业总经理 总监	文件编号：	WY-2022-09
抄 送：	李向阳	保密等级：	<input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 秘密 <input type="checkbox"/> 机密
提报部门	中浩德物业一期高层项目部	紧急程度：	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 急件 <input type="checkbox"/> 特急
提报人：	陈煦华	提报时间：	2022年10月14日
文件起草人：	陈煦华	附 件：	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (3) 页 <input type="checkbox"/> 无
主 题：	关于开元壹号·一期高层小区 2022 年 9 月空置费的结算请示		

关于开元壹号·一期高层小区 1#---11#号楼 2022 年 9 月空置 费的结算请示

公司各级领导：

您好！

以下关于一期高层项目 1#---11#号楼 2022 年 9 月结算空置商铺空置费用的说明。

2022 年 9 月结算 3#4#号楼商铺 1 个月空置物业费，面积 355.2 平方，2.4 元/平方，费用共计 852.5 元

5-105 商铺 2022.7.1---2022.9.21 日期间地产租赁空置期费用为 724.4 元

以上费用，1#---11#号楼地产需结算给物业公司费用总计：1576.9 元

人民币大写：壹仟伍佰柒拾陆元玖角

(详情见附件)

请领导批示为感！

中浩德物业管理有限公司

2022 年 10 月 14 日



	审核意见
项目经理	李四明 2022. 10. 16
物业副总经理	张彩霞 2022. 10. 15
物业总经理	李峰 2022. 10. 15
地产营销总监	何莉 2022. 10. 16



一期高层空置商铺明细截止到2022. 9. 30

序号	商铺号	状态	备注	建筑面积 (m ²)	实测面积
1	3-103	未售	1层		109.35
2	3-104	未售	1层		123.82
3	3-109	未售	1层		122.03
	合计:				355.2

一期高层3号楼4号楼共计27间商铺总面积为1664.63平方
截止2022年9月30日未售商铺为3套共计面积为355.2平方



2022.9.30

张艳斐 2022.10.16

