

# 资产管理服务合同

合同编号： HZGYWD2172023527



感谢您选择自如！

房屋出租，普遍存在的困难一是租房人更换快，没完没了的找租客不仅耗费精力，而且房子空着收不到租金；二是租房人对出租房的要求随着生活水平的提升同步提高，眼看手里的房子越来越“老气”，找个心仪的租客越来越难；三是房子一租出去就出“毛病”，搞不清楚怎么那么多东西要修。

有鉴于此，自如作为世界领先的专业房屋不动产出租与服务管理平台，为广大业主推出“增益”系列租房管理产品，由自如负责出租房屋业主省心。业主每月都收到一笔保底租金，而且为业主提供自如的装修、家修、保洁服务，让出租房从硬件到服务全方位的赶个“时髦”，更容易吸引优质租客的青睐，房屋安心。不仅如此，增益产品真正做到房屋收益全透明：对于全年租金实际收入超过保底租金的部分，自如会按约定的分成比例在年底和您统一结算。自如与业主都有更好的收益一起共创未来。

如在本合同签订或履行过程中您有任何问题或建议，可随时通过自如 APP “自如业主”微信公众账号联系您的专属管家，我们将竭诚为您服务。

签约日期：2021 年 4 月 21 日

## 资产管理服务合同

委托方（甲方）：周晓冰

受托方（乙方）：杭州自如企业管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》及双方的协商，双方就甲方委托乙方管理标的资产（以下简称“房屋”）事宜达成如下合同。

### 第1条管理合同概述及房屋基本情况

- 1.1 甲方将委托乙方对房屋进行装修，并将装修完毕的房屋，继续交由乙方进行出租及管理，并向乙方收取房屋出租产生的租金。乙方就所提供的出租管理服务向甲方收取管理费用。
- 1.2 每年度甲方收取的租金由两部分构成，一部分为保底租金，另一部分为房屋当年度实际产生的租金高出保底租金的增益部分。增益部分由甲、乙双方按比例分成，并于每个管理年度结束后 10 个工作日内结算。
- 1.3 甲方同意委托乙方管理运营的房屋为：翠苑逸景湾1幢2单元2401室  
（甲方及房屋具体信息见附件一《基础信息表》），房屋用途：居住。房屋现有装饰装修、物品状况详见附件二《签约清单》。
- 1.4 甲方授权乙方管理运营房屋，代表甲方与资产使用人（以下简称“租客”）签署房屋租赁合同等相关文件，并有权收取相关费用。乙方承诺管理期限中妥善管理房屋，且不占用甲方在房屋上的入学名额。
- 1.5 甲方应及时向乙方提供资料证明对房屋拥有完整的所有权或使用权，甲方配合乙方办理管理房屋的其他相关手续（如居住证/居住登记等），乙方有权对甲方提供的资料进行审核并保存。如甲方未提供符合乙方要求的资料及许可或未配合办理相关手续，视为甲方未交付房屋，乙方有权以书面形式通知甲方解除本合同并要求甲方按照本合同第 6.1 条、6.4 条要求承担违约责任。

### 第2条房屋管理期限、付款周期、租金计算方式

- 2.1 双方同意房屋的总管理租期为 4 年 0 月，每 12 个月为一个管理年度。每个管理年度内，乙方按 ☒1☐3☐6☐12☐11 个月向甲方支付保底租金，每期的保底租金为 4408.00 元。待管理年度结束时，对当年收到的租金总额超出保底租金的增益部分，由甲乙双方按照 甲方50%乙方50% 比例分成。双方于每个管理年度结束次日起 10 个工作日内完成分成结算。双方约定签约出房价为 5510.00 元，保底收益率为 80%。签约出房价为双方预估价格，实际出租时，乙方可以根据市场情况决定出租租金。
- 2.2 双方同意房屋的管理租期自房屋装修完成已空置 15 日且乙方空检通过后次日起算，若因甲方原因管理租期无法按期起算，则管理租期顺延。

- 2.3 本合同计划首个付款日为 2021 年 6 月 16 日，租期未按期起算的，付款日相应顺延。最后一个付款日为合同终止后一个月内。租金于每个付款日后 5 个工作日内由乙方向甲方指定的银行账户支付。如出现本合同 5.6 条的情况，管理期限届满前三个月的保底租金根据乙方实际使用的天数结算。
- 2.4 如甲方在《家庭居室装饰装修合同》下选择租金分摊形式支付工程款（装修款实付总额为 87603.09 元，需分摊金额为 87603.09 元，按照 24 期分摊），每 ☒1☐3☐6☐12☐11 个月扣除的工程款金额为 3650.13 元。
- 2.5 上述管理期限、付款周期、保底租金、分成规则、支付方式及租金抵扣方式的具体内容详见自如 app 或微信小程序的《付款计划表》。
- 2.6 对国家法律规定应当由甲方或乙方缴纳的有关税费，各方均应自行依法缴纳。

### 第3条 增值服务及管理服务费

- 3.1 乙方向甲方提供附件三《增值服务》所列的增值服务，包括：平台快速出租、资产收益管理、资产增值保值、资产安全管理、业主朋友圈等。甲方同意就上述服务向乙方支付管理服务费。
- 3.2 每 ☒1☐3☐6☐12☐11 个月管理服务费金额为 440.80 元，由乙方向甲方支付保底租金时直接扣除。年终结算增益部分时不再收取管理服务费。

### 第4条 房屋装修改造及维修

- 4.1 甲方同意乙方在管理期限内对房屋进行必要的改造及不定期对房屋进行一定程度的翻新，具体的改造及翻新，双方达成一致后，另行签署协议，改造及翻新费用由甲方承担，改造及翻新期间，本合同暂停履行，且管理期限相应顺延。
- 4.2 如因国家政策、政府规章及水、电、暖、煤等公用事业的要求，管理期内房屋内需要增设相关设施设备，相关所有费用由甲方承担，如乙方垫付，可自甲方租金中扣除。
- 4.3 管理期限内非因乙方原因房屋无法维护或使用的，甲方应及时沟通，排除干扰恢复房屋使用状态，同时管理期限相应顺延且无法使用期间不计算租金。
- 4.4 起租时房屋内的甲方装修和物品设施以双方线上签订的竣工验收确认文件及附件二《签约清单》为准。如（1）附件二记载的房屋状况、面积、朝向、现有装修程度等信息与实际情况不一致；或（2）管理期限内优化间拆除的，乙方将就房屋租金与甲方另行协商，协商不成，乙方有权无责解除合同。
- 4.5 在管理期限中，若非乙方原因造成房屋装修及物品的毁损、灭失的，甲方授权乙方从相应责任人处获得相应赔偿，并恢复受损装修及物品。
- 4.6 竣工验收确认文件中的装修和物品设施价值依照装修合同的附件或附件二进行确定，由于乙方原因造成损坏的，乙方以上述价值为限进行维修或赔偿。

- 4.7 甲方同意按年向乙方支付维修基金，由乙方向甲方支付租金时扣除，具体金额为：**  
第一年0元, 第二年0元, 第三年0元, 第四年960元

房屋正常使用情况下，双方的维修、重置责任按照附件四《维修基金项目列表》约定承担。如发生非正常使用导致的损坏或附件四项目以外的维修、重置事项，双方同意根据“谁导致谁承担”的原则由责任方进行维修、重置。**如甲方保留在房屋内的单个物品累计维修次数超过三次或累计维修金额超过物品本身价值，乙方有权对物品进行报废及更换处理。**

- 4.8 管理期限内对于应由甲方承担的维修、重置，如（1）甲方未能于接到乙方通知后 24 小时内实施维修、重制，（2）相应维修、重置费用小于 200 元，或（3）情形紧急的，乙方可自行维修、重置并在结算时从租金中扣除相应费用。**

### 第5条合同解除

- 5.1 管理期限中，双方协商一致可以解除本合同。**
- 5.2 管理期限中，甲方提前 45 日书面通知乙方，并按照本合同第 6.1 条、6.4 条的约定承担违约责任，有权解除本合同。甲方同意所有租客搬离房屋后给予乙方三日的免费腾房期。**
- 5.3 管理期限中，乙方提前 30 日书面通知甲方，并按照本合同第 6.2 条的约定承担违约责任，有权解除本合同。**
- 5.4 如有《家庭居室装饰装修合同》约定终止或者解除的情况，本合同均与《家庭居室装饰装修合同》同时终止或解除。**
- 5.5 有下列情形之一的，甲方有权随时单方解除合同：**
- (1) 乙方迟延支付当期租金 15 个工作日的；
  - (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；
  - (3) 未经甲方同意，将房屋擅自抵押、买卖的；
  - (4) 明知租客在房屋内从事刑事犯罪活动而不采取措施的；
  - (5) 因为乙方原因导致甲方重大损失的。
- 5.6 有下列情形之一的，乙方有权随时单方解除合同：**
- (1) 因甲方原因管理租期延期起算达 15 日的；
  - (2) 甲方交付的房屋不符合合同约定、存在瑕疵或交验时无法发现的隐患（包括但不限于防水层不合格）或其他影响乙方经营房屋的情况的（包括但不限于第三方干扰房屋的管理或使用、房屋内发生过的非正常死亡事件等）；
  - (3) 非乙方或租客原因，房屋无法正常使用超过 15 天的；
  - (4) 未经乙方书面同意，甲方将房屋擅自委托给第三方管理或者擅自处分房屋的；
  - (5) 合同约定的其他乙方可单方解除合同的情形。
- 5.7 合同到期前，双方均同意续约的，另行签署合同。如不续约，管理期限届满后甲方给予乙方三日的**

免费腾房期。双方未在本合同到期前 90 日完成续约的，乙方有权在随后的 90 日内随时依照合同到期的条件提前解除本合同。如因租客原因乙方在本合同到期后腾房确有困难的，或有其他原因的，甲方同意另行给予乙方不超过三个月（含三个月）的延展期。延展期内乙方应按照上一管理年度的月保底租金标准按月向甲方支付租金，不满整月的，按实际占用日支付。

- 5.8 合同到期解除的，甲方保底租金计算至本合同管理期限届满当日。
- 5.9 合同到期或解约，甲方应与乙方于腾退期满后次日或解约协议约定解除日（日期在先的为“交还日”）办理合同解除（终止）及房屋交割等相关手续。交还日后，甲方要求且乙方同意进行维修更换拆除的，此期间不属于乙方占用房屋。
- 5.10 合同到期或解约，甲方未与乙方办理交割手续的，乙方下发智能锁长久密码或向甲方邮寄机械锁钥匙视为房屋交还给甲方，还房后房屋毁损、灭失的风险由甲方自行承担。
- 5.11 合同到期或提前解除时，乙方将房屋及装修配置按交还日现状移交给甲方，且保证处于正常可使用的状态，装修配置交还后的维修维护由甲方负责。乙方设立的优化间可按甲方要求保留或拆除，如拆除乙方应修复墙面破损。甲方同意保留的装修及物品设施存在老化损耗，乙方无需翻新，但需保证物品存在及正常可用。网络宽带乙方移机处理。
- 5.12 合同提前解除当月租金为：（1）整租产品为租客当月实际使用天数乘以日租金；（2）友家产品为各房间当月实际使用天数之和除以房间数乘以日租金。日租金为月保底租金除以 30 天。

#### 第6条 违约责任

- 6.1 甲方发生本合同第 5.6 条约定的任一情形导致乙方单方解除合同的，甲方应在解除合同当日向乙方支付双倍当期月保底租金的违约金，甲方逾期支付上述费用的，每逾期一个自然日，应按照应付金额的千分之一支付逾期违约金。
- 6.2 乙方发生本合同第 5.5 条约定的任一情形导致甲方单方解除合同的，乙方应向甲方支付双倍当期月保底租金的违约金，乙方逾期支付上述费用的，每逾期一个自然日，应按照应付金额的千分之一支付逾期违约金。
- 6.3 合同提前解约的，甲方应在合同解除前一次性支付《家庭居室装饰装修合同》下尚未抵扣完毕的剩余工程款。如甲方在接到乙方催缴通知后 7 天仍未支付的，除须支付此笔尚未抵扣完毕的工程款外，还需支付该笔费用的 20%作为违约金外，每逾期一日支付，还应向乙方支付剩余工程款项的万分之三。
- 6.4 合同提前解除影响租客合同继续履行的，违约方应按《房屋租赁合同》承担租客违约金。

#### 第7条 其他

- 7.1 因解释和履行本合同而发生的任何争议，任何一方可依法向房屋所在地人民法院起诉处理。
- 7.2 本合同未列明的其他事宜详见附件五《签约须知》。
- 7.3 本合同经甲乙双方签字或盖章后生效。本合同将以电子签章技术生成电子文档，该电子文档具备合同法律效力，双方无需另行签署或加盖传统印章。本合同附件为合同的有效组成部分，与合同正文

具有同等法律效力。甲方可通过微信公众号“自如业主”/自如 APP 登陆业主空间，自行查看及下载打印。

7.4 本合同附件包括：

附件一：基础信息表

附件二：签约清单

附件三：增值服务

附件四：维修基金项目列表

附件五：签约须知

（以下无正文）

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。以昭信守。

甲方：周晓冰 甲方电子签章：\_\_\_\_\_

乙方盖章：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_ 代理人电子签章：\_\_\_\_\_

地 址：浙江省杭州市江干区新城时代广场2幢1511室

附件一：基础信息表

房屋信息	地址	产权地址：翠苑逸景湾1幢2单元2401室		
		行政地址：西湖翠苑逸景湾1号楼2单元24层2401		
	房屋朝向	南	产品类型	友家
	居室数量	3 室 1 厅（含优化间）		
	面积	卧室（含独立卫生间、阳台，如有）使用面积：卧室1:12.25m²;卧室2:8.1m²;卧室3:10.5m²;		
		起居室使用面积：起居室1:7.64m²;		
		卫生间使用面积：卫生间1:5.17m²;	厨房使用面积：厨房1:5.6m²;	阳台使用面积：
		建筑面积：81.00m²		
	房源类型	毛坯	抵押情况	无抵押
	居住人数	不得超过6 人	供暖方式	无供暖
宠物饲养	不允许资产使用人饲养宠物			
权属状况	房屋所有权证书编号：或房屋来源证明名称：Sc-2020003-fh049-054			
甲方信息	姓名	周晓冰	联系电话	13989810118
	证件名称及号码	身份证:330102196210130623	电子邮箱	13989810118@163.com
	微信账号			
	地址	杭州市上城区劝业里27号3幢102室		
甲方代理人信息	姓名		联系电话	
	证件名称及号码		电子邮箱	
	微信账号			
	地址			
甲方账户信息	开户人	周晓冰	银行账号	4340621540084559
	开户行	中国建设银行总行 杭州市分行营业部支行		
紧急联系人	姓名	王先生	联系电话	13515818316



## 附件二：签约清单

生活费用		
房屋交付时的冷水【含污水处理费（如有）】、热水、电、厨房燃气、自采暖燃气等生活费用交割，由甲乙双方于另行以书面形式确认。		
项目	合同履行期间的费用承担	备注
电话费	甲方不承担（但甲方应将房屋内电话的国内、国际长途功能取消。电话需办理停机保号的，相关费用由甲方承担）	
有线电视使用费	甲方承担（甲方可报停有线电视功能，否则相应费用甲方承担）	
有线电视初装费	如甲方取消有线电视功能，则合同履行期间甲方不承担初装费	
卫生费	甲方承担	若房屋无此费用，甲方不承担
网 费	甲方不承担	
物业管理费	甲方承担	
集中供暖费	甲方承担（如供暖为自供暖，甲方不承担相应费用）	若房屋所属城市无集中供暖，则甲方不承担
车位使用费	如无特殊约定，则由实际使用人承担	
燃气初装费（含燃气报警器）	甲方承担	若房屋所属城市无燃气初装费（含燃气报警器），则甲方不承担
能耗费	甲方承担	若房屋无此费用，甲方不承担
公共照明费	甲方承担	若房屋无此费用，甲方不承担
装修押金（如有）	甲方承担（如因乙方原因扣除押金，乙方承担扣除部分）	
<p>1. 对于上述合同起始日前未结清的费用，甲方在此不可撤销的委托乙方以甲方应得租金支付上述费用，直至上述未结清费用结清为止；如甲方选择的付款周期为 12 个月的，甲方委托乙方以保证金支付上述未结清费用。代扣金额=（起始日房屋交割示数 - 甲方已结清示数）*单价（此处单价以收费单位实际收取费用的价格标准为准）。</p> <p>2. 对于电话功能的取消：如已开通固定电话或宽带，且甲方无法提供或证实有效信息的，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，如有欠费，该费用由甲方承担。如甲方就上述事项欠付费用，乙方有权自行从应当向甲方支付的租金中扣除。</p> <p>3. 为明确水电燃气等费用担负责任，甲乙双方一致认可：合同起始日之前的费用由甲方承担，资产管理期限内的费用由租客承担。如甲方未按照本合同约定及时结算上述生活费用，由此影响乙方管理房屋的，甲方同意乙方从甲方应得租金中扣除该部分费用用以结算。合同到期后，甲乙双方就房屋返还时生活费用完成交割。</p> <p>4. 甲乙双方确认房屋交付时，如有甲方预存生活费用的，乙方即按照交付时国家规定的生活费用收费标准记录其预存金额，相应费用于合同到期或解除时进行结算；合同正常到期或提前解除时，如乙方返还房屋时预存生活费用的，双方即按照返还时国家规定的生活费用收费标准进行结算。</p>		
物品设施		
<p>1. 房屋交付时，甲方承诺房屋（1）主体建筑质量合格、隐蔽工程质量完好且施工图纸齐备、装饰装修及家具家电在管理期限内均能正常使用；（2）不存在漏水、地砖地板挤爆、墙漆墙砖脱落空鼓的情况；（3）供暖、上下水管道和燃气能正常使用且室内温度、水量和燃气量均达到国家规定标准；（4）符合国家法定或市场惯例的居住条件，包括但不限于水质、空气质量等不存在任何对人身或财产的危害。甲方承诺本合同附件二《签约清单》所列房屋各功能区面积、朝向、装修装饰及家具家电情况与交房时状况相符且所有物品功能完好。</p> <p>2. 房屋交付前，甲方保证房屋管道煤气为开通状态（如所属小区统一未开通除外），超过 20 天未开通的，乙方有</p>		



权单方解除本合同，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）。

3. 除甲方保留物品外，甲方遗留在房屋内的其他物品应当在交付日（不含当日）之前取回该等物品，逾期尚未取回的，甲方同意授权乙方进行全权处理。

甲方电子签章：

代理人电子签章：

乙方盖章：

保留物品				
物品	品牌	数量	已使用时间	备注

## 附件三 增值服务

项目	服务内容	时间节点	频次
平台快速出租	1、专业房间拍照上传：摄影师使用专业设备拍摄房屋的所有空间，同时突出特色之处； 2、全屋 VR 摄像：摄像师拍摄房源全屋视频 VR 讲房； 3、带客看房：管家带领租客参观房屋； 4、自如网流量：自如网展示序列高于其他产品；	房屋装修、配置完成后	专业房间拍照上传、全屋 VR 摄像：1 次 带客看房：根据客户需求频次
资产收益管理	1、租金按时打款 2、水电燃催缴服务 3、物业/供暖费用代缴	合同履行期间	根据客户需求频次
资产增值保值	1、房屋装修验收：保障装修、配置物品符合装修合同标准； 2、深度开荒保洁：房屋装修配置完成后的第一次保洁，包括厨房、卫生间及各居室墙面、地面、窗户、玻璃、家具家电的清洁以及消毒； 3、空气质量检测：房屋装修配置完成后，进行空气质量检测，需符合国家标准； 4、房屋维修全年无打扰：除附件四规定的非自如维修项，其余均由自如进行维修，对业主无打扰； 5、7x24 小时业主客服专线 6、租客退租房屋焕新：租客退租后进行房间深度保洁、物品损坏维修更换	合同签署生效后	房屋装修验收、深度开荒保洁、空气质量检测：1 次 7x24 小时业主客服专线、租客退租房屋焕新：根据客户需求频次
资产安全管理	1、租客信息筛选：通过对租客身份、社会状况、支付能力三方面信息的认证，为业主匹配优质租客； 2、7*24 小时安全热线：租客安全问题可随时反馈； 3、家财险保障： 自如提供托管房屋的主体结构及室内财产相关保险保障（保额共计 25 万元）	合同履行期间	租客信息筛选、7*24 小时安全热线：根据客户需求频次 家财险保障：房屋托管期内全面保障
业主生活圈	1、业主俱乐部：自如业主自动成为自如业主俱乐部成员，自如业主俱乐部会不定期为自如业主提供专属福利活动	合同履行期间	不定期

#### 附件四：维修基金项目列表

维修基金是为让业主省心推出的家庭维修服务产品，涵盖房屋主体、水暖卫浴、灯具电路、家用电器、家具家居及锁具六大品类，提供房屋内物品的维修、配件更换、整体换新等在内的 170 余项维修服务以及租客责任造成的维修费用追责，其中细则见下表。

维修类别	维修项目	维修基金范围
房屋主体	门及门套	因自然损坏、老化等需整体翻新或更换；零配件的故障检修、更换
	窗	因自然损坏、老化需整体翻新或更换，包含玻璃更换和隐形纱窗更换；零配件的故障检修、更换
	地面	因自然损坏、老化需整体翻新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
	墙面	内墙因自然损坏、老化需整体翻新或粉刷，包括厨卫、阳台墙砖的整体更换；墙面、墙砖因自然损坏、老化需局部修补
	顶棚	因自然损坏、老化需整体翻新或更换；因自然损坏、老化需局部维修
	防水	厨房、卫生间、阳台露台的维修
	管道	墙内隐蔽工程（墙内暗管、暗线等）因自然损坏、老化需整体翻新或更换；零部件故障检修
水暖卫浴	马桶	因自然损坏、老化需整体更换，包括马桶自身质量问题如沙眼漏水等；零部件故障检修
	卫浴	淋浴（仅含浴霸检修，排风扇、喷头、软管、混水阀检修）自然损坏、老化需整体更换；零配件故障检修
	地漏	维修及更换
	洗手池/洗菜池	自然损坏、老化需整体更换；零部件故障检修
	暖气	自然损坏、老化需更换、管路调整、维修、零部件更换，或供暖温度低于国家的最低温度标准；故障检测，调压补水（如房屋所属城市无供暖，即不适用）
灯具电路	线路	线路零配件因老化、自然损坏需整体改造、更换；局部线路故障检修、更换
	开关/插座	故障检修、更换
	灯具	普通灯具的自然损坏维修、更换，故障检修
家用电器	空调	柜/挂机空调、中央空调因老化、自然损坏需更换维修，包括核心配件（压缩机、主板等）以及零配件的更换与维修，含补焊、加氟
	冰箱	因老化、自然损坏需整体更换，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
	洗衣机	因老化、自然损坏需整体更换，包括电机及主板更换、牵引器、水器连动阀、滚筒洗衣机门钩门锁等核心部件更换；故障检修、零配件更换
	热水器	电/燃气热水器因老化、自然损坏需整体更换以及壁挂炉的检查与维修，包括水箱、主板等核心部件的更换；故障检修、零配件更换
	油烟机、灶具	因老化、自然损坏整体更换；故障检修、零配件更换
	电视	因老化、自然损坏需整体更换、电视屏及主板更换；故障检修、零配件更换
	微波炉	故障检修、零配件更换
家具家居	床、桌椅、柜、台面	因老化、自然损坏需整体更换；因各种暗藏管线引起的各种拆移；故障检修、零配件更换

锁具	锁具	故障检修、零配件更换
----	----	------------

维修类别	维修项目	甲方维修项（含整体换新，协调物业/市政维修）
	墙面	外墙保温
	防水	顶层、外墙防水维修
	管道	供水、供暖、燃气、通风、下水以及烟道等室内上、下主管道与室外管路、水电燃气表及总阀门等的维修及更换
	卫浴	浴缸及整体淋浴房的整体维修与更换
	暖气	主管路/水路/燃气主管道（属于市政物业维修范围内的维修项目由甲方负责） （如房屋所属城市无供暖，即不适用）
电路及灯具	线路	电路总闸的维修与更换
	灯具	高档水晶灯等的维修与更换
电器	空调	中央空调的报废、换新；
	热水器	太阳能热水器的更换与维修，壁挂炉的报废换新；
其他		高档豪华物品（水晶灯、壁纸、家具等）；小家电（饮水机、电磁炉、厨宝等）的维修与更换；
		异形锁具（复古、电子锁等）的维修与更换

注：如上述列表中所列设备设施为乙方自行添置的，维修责任无需甲方承担。除上述列表所列项目外，甲方保留的装修或物品设施，维修责任需由甲方承担。

如具体维护、维修项目不在上述范围之内，则根据“谁导致谁承担”的原则由责任方承担相应责任，甲乙双方可根据具体情况另行协商确定。

附件五《签约须知》

为更好地履行本合同相关条款，双方确认如下：

- 1、甲方收款账户变更的，应至少在当期付款日前提前 5 个工作日书面通知乙方，否则乙方有权顺延付款时间且不承担违约责任。乙方付款日若遇国家法定节假日，则顺延至其后 3 个工作日内。如收款账户非甲方名下账户，则甲方应提供经公证或符合乙方审核要求的授权委托书。
- 2、如甲方要求查看房屋，需提前与乙方沟通，经租客同意后方可看房。
- 3、如甲方抵押房屋且要求乙方签署相关文件，应向乙方支付与本合同第 6.1 条、6.3 条约定的违约金等额的保证金。如债权人行使抵押权导致乙方无法管理房屋，乙方不再返还保证金。本合同正常履行完毕的，乙方于合同到期后 10 个工作日内无息返还该保证金。
- 4、如房屋所在小区统一进行市政改造，相关费用由甲方承担。如因政府拆迁或征收征用导致合同无法继续履行，乙方有权无责解除合同。
- 5、甲方应承担的取暖费、物业费、交房时未结水电燃气费、保证金、违约金、赔偿等费用，乙方均有权从应付租金中抵扣。
- 6、管理期限内（1）如发生人身、财产损害，由具体责任方承担责任，乙方先行赔偿的，有权向责任人追偿；（2）如任何第三方干扰房屋管理或使用，甲方应及时沟通，排除干扰，避免乙方因此遭受损失。
- 7、如甲方向乙方经办人员交付钱款，应要求经办人员开具带有乙方财务专用章的收据。乙方不认可未加盖财务专用章的收据或者其他收款凭证。
- 8、双方承诺，本合同履行期内，如房屋的所有权或使用权转移给第三方，自该转移生效之日起，（1）该第三方即替代甲方履行本合同，（2）房屋因本合同产生的租金归该第三方所有，（3）自转移生效之日后的下一个付款日起，乙方按本合同约定的各项付款均支付给该第三方。双方同意，甲方与该第三方就本合同租金归属的另行约定与乙方无涉。甲方同意如该第三方拒绝履行本合同，乙方有权要求甲方与该第三方连带承担本合同第 6.1 条、6.3 条的违约责任。
- 9、在不改变合同内容的情况下，甲方同意并配合乙方将本合同权利义务转让给第三方，乙方应于转让后 7 日内书面通知甲方。
- 10、合同履行期间的通知，双方应以书面形式（包括但不限于邮寄、电子邮件、手机短信、微信、以及向甲方在乙方网站或 app 开设的业主空间发送通知等方式）做出。甲方联系电话、地址、邮箱信息等发生变动的，应及时以书面形式通知乙方，因甲方未及时通知乙方导致通知无法送达的责任由甲方自行承担。
- 11、双方承诺对在履行本合同中接触到的对方的商业秘密、个人信息（如甲方的个人信息、房产信息等）严守秘密，非经对方书面同意不得向公众泄漏，或用于履行本合同以外的其他用途。