

领贤公馆人才住房居住管理协议

甲方：

乙方：

注册地址：

身份证号码：

营业执照注册号：

身份证地址：

法定代表人：

居住地址：

联系电话：

联系电话：

根据《中华人民共和国物权法》、《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》、《顺德区人才专卖房管理暂行办法》等有关法律、法规和政策的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方就人才住房居住管理达成如下协议：

第一章 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1. 甲方为政府指定人才专卖房管理机构，负责人才房的配售、产权管理、监督检查和违约处理等工作；
2. 对乙方居住的被认定为人才专卖房期间的人才住房进行监控，对乙方居住合规性进行有效管控；

3. 根据有关法律、法规和政策性要求，结合项目管理实际情况，审核本小区的物业管理制度、物业使用守则及乙方居住期间相关申请事项；

4. 监督乙方居住的合规性，对乙方居住期间的违规不合约的行为实施纠正、警告及房屋回购以及追究其他法律责任；

5. 监督物业公司定期对人才房居住情况摸查上报工作；

6. 对乙方家庭的户籍、人口、住房等变动情况进行核查；

7. 甲方委托物业公司对乙方居住情况进行监督管理。

二、乙方的权利和义务

1. 乙方保证符合人才专卖房的购买和居住条件，遵守顺德区人才住房相关政策及本协议的管理规定，相关政策包括但不限于以下规定或文件：《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》、《顺德区人才专卖房管理暂行办法》等；如政府对相关政策有调整或新的规定，乙方应予遵守。

2. 遵守甲方及物业公司对人才专卖房的具体管理措施。

3. 房屋装饰装修时，遵守中华人民共和国建设部令第110号《住宅室内装饰装修管理办法》及物业公司公示的相关规定，并与物业公司签订《室内装修管理协议》。

第二章 居住管理实施细则

根据《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》相关要求，甲方委托通过合法途径取得物业管理权的物业公司，配合甲方进行居住规

范性管控，如物业公司发现乙方有违反相关居住管理规定的，有权利随时上报甲方，甲方有权利依据本协议结合上报的情况对乙方的违约行为进行处理。具体如下：

一、 出入管理

1、 技术手段

人才住房楼栋采用智慧物业服务及门禁系统监控并采集出入收据。购房人统一采用个人专属指纹识别出入。

2、 信息录入

物业公司运用智慧物业管理系统，在交付阶段全面核实并登记乙方及家庭成员相关信息，登记内容包括但不限于房屋销售合同、乙方身份证、户口本、结婚证、照片和直系亲属的证明材料等，在系统内形成完善的客户细分资料。乙方本人及直系亲属亲自到物业管理处办理指纹识别录入，每户办理上限人数为8人。乙方本人登记为第一居住人；乙方直系亲属登记为第二居住人（配偶、子女、父母、兄弟姐妹）并提供有效证明；非乙方直系亲属入住需登记为短期居住人，乙方须以书面的形式向甲方申请，以甲方批复为准。乙方需现场注册智慧物业服务系统APP客户端，实现物业服务线上化管理。

3、 具体措施要求

（1） 乙方本人及其亲属统一凭指纹系别进行出入管理；

（2） 临时访客出入需乙方提前发送二维码，访客在门禁系统扫描二维码出入，原则只供一次出入；

（3） 短期居住人需乙方向甲方提出书面申请，甲方同意后，居住人登记相关信息，乙方亲自为居住人办理临时二维码卡，居住人凭

卡扫描出入。临时卡为期 30 天，确需延期的，乙方需亲自重新录入系统；

(4) 车辆出入。车库出入口采用车牌识别门禁系统，乙方提供车辆行驶证、驾驶证存档，实现一车一位，系统动态记录车辆进出信息；车辆信息变更，乙方应向甲方提出申请，经核实审批后由物业公司进行系统内信息变更。

二、其他措施

1. 装修管理

人才房装修实施“3、6、3”原则。交付后第 3 个月内完成装修手续申报及开工准备；装修审批后 6 个月内完成装修施工实施及竣工验收；竣工验收后 3 个月内完成入住准备工作，包括家具定制购买、空气净化处理、燃气、有线电视、网络等开通办理事项；

乙方应向物业公司提报装修申请，经审批后物业公司向乙方发放装修许可证，装修不得改变外立面、拆改承重墙及破坏相关结构，装修过程中物业公司按照《装修管理作业指引》进行全面监督，实施多部门协同的日巡查制度；

乙方如有装修逾期需向甲方提出装修逾期申请，经批准后持相关审批文件至物业公司办理装修延期手续，逾期申请不得超过一次。

2. 水电数据监测管理

物业公司运用智慧服务平台远程传感设备采集户内水电运行数据，水电数据每月向甲方上报。

3. 客户访谈核查机制

物业公司采取定期入户客户访谈的方式，对人才房入住情况进行

现场核查，每半年全面覆盖一次，乙方居住情况每月由物业公司向甲方上报。

三、甲方有权结合实际情况和管理需要，调整和完善（含增减）包括但不限于上述管理细则在内的规定，乙方应予遵守。

第三章 违约责任

甲方违反本协议，不按规定实施审核的，从逾期之日起由行政主管部门按照有关法规的规定处理。

一、乙方有下列情形之一的，由甲方予以警告，并载入个人诚信不良记录：

（1）在信息采集过程中，乙方提供虚假入住人及家庭成员信息的；

（2）在装修阶段，乙方未按装修时限完工且未做逾期申请或无正当理由延期申请的，经物业公司调查核实的；

（3）居住阶段，乙方未经甲方审批强行要求物业公司更换、变更家庭成员信息；

（4）警告次数累计满 3 次的，甲方有权按照本章第二条处理。

二、乙方有下列情形之一的，由甲方责令限期改正，支付 30000 元违约金（其中符合第 6 种情形的支付 80000 元违约金），3 个月内逾期未改正的，支付 80000 元违约金，按累计违约执行，涉及法律诉讼的，甲方发生的相关诉讼费、保全费、律师费、评估费费等费用由

乙方承担。

- (1) 符合本章第一条第(4)点情形的；
- (2) 擅自出租人才住房的；
- (3) 擅自互换、出借人才住房的；
- (4) 擅自改变人才住房使用功能的；
- (5) 将人才住房用于经营性用途的；
- (6) 借与他人经营的支付违约金的。

三、乙方入住人才住房后，有下列情形之一的，甲方书面通知乙方，甲方按原不含装修的购房价实施回购，有关税费由原购房人承担。回购时的市场评估价低于原购房价的，按市场评估价实施。涉及法律诉讼的，甲方发生的相关诉讼费、保全费、律师费、评估费费等费用由乙方承担。

(1) 被证实提供虚假材料骗购人才专卖房或存在其他符合人才专卖房的购买条件的；

(2) 自初始核发不动产权证之日起8年内确需转让、赠与、离婚析产（不含析产给符合条件的人才，下同）的；

(3) 法院处置人才专卖房产权（含按揭断供、司法诉讼）；

(4) 自初始核发不动产权证之日起8年内，不在我区用人单位工作的，或不在与我区政府签订战略合作协议的高校、科研机构（即战略合作机构）等单位工作的；

(5) 因银行实现抵押权而处置人才专卖房的；

- (6) 被证实出租（借）人才住房累计三次以上的；
- (7) 违反《顺德区人才专卖房管理办法》有关规定的；
- (8) 区政府规定的其他情形。

回购前，甲方将对房屋进行全面检查，如证实该房屋被擅自大范围改动、严重损坏房屋的使用功能影响二次销售的，乙方须将房屋恢复至初始购房状态；若不执行，甲方将委托有资质的评估公司对修复费用进行评估，相关费用在回购款中扣除。除本章第三条第（2）点外，自不动产权证完成变更登记之日起 20 天内乙方及其家庭搬迁，逾期一天支付违约金 3000 元。

四、乙方违反本协议，拒不配合物业公司开展相关核查及管理工作的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未解决的，甲方可以按规定的程序处理。

五、任何一方擅自提前终止本协议，造成双方权益损失，违约方均有权向损害主责方申请赔偿经济损失。

第四章 其他

一、本协议在履行中如发生争议，双方应先行协商解决且向行政主管部门申请调解。

二、甲乙双方协商调解不成的，由甲方所在地法院管辖。

三、乙方已详细阅读本协议的全部条款，乙方在签署本协议后即视为完全理解并同意接受本协议的全部条款。

四、甲方及其委托的物业公司对乙方的客户资料和相关信息负有保密义务。但根据法律法规规定，司法、行政机关和甲方要求物业公司提供协助和配合，物业公司给予协助和配合的，不构成违反保密义务。

五、甲方委托物业公司收集、使用乙方用户个人信息，应当遵循合法、正当、必要的原则。物业公司可以通过系统登记、纸质返档等方式，以提供物业服务为目的。

六、本协议正本共页，一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

七、本协议自签订之日起生效，至年月日，有效期8年。

甲方签章：

乙方签章：

代表人

代表人

年 月 日

年 月 日

请按下文内容抄写：_____

（本人 XXX 已详细阅读本协议的全部条款，并同意接受本协议的全部条款，如有违反，按本协议相关要求承担违约责任。）

签名：

承诺函

佛山市顺德区人才安居有限公司

本人申购由佛山市顺德区万荟人才服务有限公司开发建设的佛山市顺德区北滘镇领贤公馆人才专卖房_____栋_____房，并拟签订正式的《商品房买卖合同》。根据佛山市现行的购房政策规定，本人需提供有效的户籍证明文件，能符合购房条件及办理相关的房产登记手续。本人确认符合佛山市购房条件并在此特承诺如下：

本人向贵司提供的户籍证明及相关申购资料是合法、真实、有效。如有虚假，导致违反相关法律法规及人才专卖房政策的，本人愿承担由此产生的一切法律责任及《领贤公馆人才住房居住管理协议》的违约责任。

特此承诺！

承诺人：

年 月 日