

项目名称：徐州市主城区公共租赁住房运营管理服务项目

项目编号：JSZC-320300-ZJZB-G2026-0088

政府 采购 合同

采 购 人：徐州市房屋征收和房产保障管理中心

成交供应商：徐州新安公租房管理有限公司

委托方（以下简称甲方）：徐州市房屋征收和房产保障管理中心

受托方（以下简称乙方）：徐州新安公租房管理有限公司

根据《徐州市市区公共租赁住房管理办法》（徐政规〔2012〕8号文件）及《市政府办公室关于印发徐州市市区公共租赁住房运营管理实施意见的通知》（徐政办发〔2013〕230号）文件的精神，为保证徐州市市区公共租赁住房运营管理工作的稳定高效运转，遵循平等公平、诚实信用、相互配合、共同监管的原则，经甲、乙双方协商签订本委托协议。

一、房屋基本情况

徐州市主城区公共租赁住房提供专业化运营管理服务，共分为6个项目小区，总建筑面积约36.96万平方米，共计4960套公共租赁住房（含原廉租房）。

其中集中项目为：

1. 云龙区坝山新苑项目1479套，建筑面积约14.4万平方米，2013年投入使用。
2. 泉山区欣缘公寓项目1564套建筑面积约9.5万平方米，2018年投入使用。

其中配建项目为：

1. 鼓楼区滨河花园项目配建120套（原廉租房），建筑面积约0.97万平方米，2008年投入使用。
2. 鼓楼区琵琶花园项目配建588套（原廉租房），建筑面积约3.74万平方米，2010年投入使用。
3. 鼓楼区九里新苑五期项目配建723套（原廉租房），建筑面积约4.95万平方米，2014年投入使用。
4. 鼓楼区九里新苑七期项目配建486套，建筑面积约3.4万平方米，2017年投入使用。

二、受委托职责

1. 分配协助管理：主要包括协助采购人解答分配公共租赁住房（廉租房）分配过程中的相关运营管理的问题，组织开展的相关活动；做好项目房源信息管理；
2. 入住管理：主要包括协助组织选房、前期筹备：租赁合同签订、办理入住手续：采集入住住户基本信息，建立住户档案，配合做好与相关部门及单位的对接工作。
3. 租金管理：租金代收代缴、催缴、违约金收缴，收缴的租金按照有关规定及时上缴。
4. 续租与变更管理：做好变更、年审、续租受理，对已入住对象的住房、收入、人口及其他经济状况和社会信息进行动态跟踪。
5. 房屋巡查管理：房屋及其附属设施设备使用情况的定期巡查；负责房屋消防安全隐患和结构安全隐患的定期排查，做好记录；及时发现违法违规行为并采集证据上报；负责做好消防安全、结构安全隐患的整改工作。
6. 房屋维修：房屋及其附属设施设备损坏的及时维修，确保房屋的正常使用，对因入住对象使用不当造成房屋损坏的督促整改。房屋设备维护维修范围包括但不限于房屋室内装饰装修部分的墙体及顶棚出新、卫生间防水渗漏、门窗日常维修、水电路及设备

维修、智能弱电系统维修、厨卫洁具及家具设备设施维护维修、电梯日常维修、消防及安防系统日常维修，达到房屋的租户正常使用，投诉率控制在 3%以内。维护维修费用包含在运营服务费内。

7. 违约管理:承租人有违反合同约定或其他法律法规规定情况的，做好处置及采集证据上报。

8. 终止退出管理:对不符合入住条件的保障家庭进行腾退，办理退房手续:协助做好公共租赁住房收回、房屋腾退、强制腾退、空置房源管理等。

9. 综合管理:建立档案管理制度，实行一房一档管理，及时更新各类信息，做到存档资料规范有序:建立动态管理机制，定期入户巡查走访:及时掌握承租家庭成员基本信息变化情况:将房源信息和承租家庭信息等录入住房保障管理系统:做好政策宣传、信息发布、公示、财务管理等工作;配合做好政府职能部门、上级主管部门及相关社会团体组织的参观、走访、慰问等接待工作;配合做好社会调查、绩效评价及群众满意度测评。开展小区公益服务及突发事件的处置。

10. 其他管理:负责来人来宾访问接待工作，做好项目讲解工作。做好办公区日常清洁工作。

三、费用、支付方式、考核规定

1. 支付方式

本合同服务期三年（2026-2028 年度），合同总金额为人民币大写金额：贰仟壹佰肆拾肆万肆仟陆拾元（小写金额：21444600.00 元），各年度服务费用如下：第一年度服务费为人民币大写金额：柒佰壹拾肆万元捌仟贰佰元（小写金额：7148200.00 元）；第二年度服务费为人民币大写金额：柒佰壹拾肆万元捌仟贰佰元（小写金额：7148200.00 元）；第三年度服务费为人民币大写金额：柒佰壹拾肆万元捌仟贰佰元（小写金额：7148200.00 元），经双方协商一致，选择以下第（二）种付款方式：

（一）付款方式（提交预付款保函的）

1.合同签订且乙方向甲方出具预付款保函后 15 个工作日内，甲方应支付第一年度合同价款的百分之四十(40%)¥ 元，大写：人民币 元整，乙方提供对应金额的增值税发票后，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

2.第一年度服务期满后，甲方应在收到考核结果后 5 个工作日内，由甲方办理政府采购资金结算手续一次性支付给乙方第一年度合同价款剩余款项。

3.在第二年度乙方向甲方出具预付款保函后第一季度内，甲方应支付第二年度合同价款的百分之四十(40%)¥ 元，大写：人民币 元整，乙方提供对应金额的增值税发票后，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

4.第二年度服务期满后，甲方应在收到考核结果后 5 个工作日内，由甲方办理政府采购资金结算手续一次性支付给乙方第二年度合同价款剩余款项。

5.在第三年度乙方向甲方出具预付款保函后第一季度内，甲方应支付第三年度合同价款的百分之四十(40%)¥ 元，大写：人民币 元整，乙方提供对应金额的增值税发票后，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

6.第三年度服务期满后，甲方应在收到考核结果后 5 个工作日内，由甲方办理政府采购资金结算手续一次性支付给乙方第三年度合同价款剩余款项。

（二）付款方式（不提交预付款保函的）

1.合同签订后 15 个工作日内，甲方应支付第一年度合同价款的百分之三十(30%)¥2144460.00 元，大写：人民币贰佰壹拾肆万肆仟肆佰陆拾元整，乙方提供对应金额的增值税发票后，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

2.第一年度服务期满后,甲方应在收到考核结果后5个工作日内,由甲方办理政府采购资金结算手续一次性支付给乙方第一年度合同价款剩余款项。

3.在第二年度第一季度内,甲方应支付第二年度合同价款的百分之三十(30%)¥2144460.00元,大写:人民币贰佰壹拾肆万肆仟肆佰陆拾元整,乙方提供对应金额的增值税发票后,由甲方办理政府采购资金结算手续,经审核后支付给乙方。

4.第二年度服务期满后,甲方应在收到考核结果后5个工作日内,由甲方办理政府采购资金结算手续一次性支付给乙方第二年度合同价款剩余款项。

5.在第三年度第一季度内,甲方应支付第三年度合同价款的百分之三十(30%)¥2144460.00元,大写:人民币贰佰壹拾肆万肆仟肆佰陆拾元整,乙方提供对应金额的增值税发票后,由甲方办理政府采购资金结算手续,经审核后支付给乙方。

6.第三年度服务期满后,甲方应在收到考核结果后5个工作日内,由甲方办理政府采购资金结算手续一次性支付给乙方第三年度合同价款剩余款项。

2、运营管理考核规定

每年对中标供应商的运营管理工作进行考核,考核采用积分制,总分为100分,其中租金收缴50分,年审30分,巡查10分,维修10分。考核达到积分95分(含95分)以上的,向中标供应商支付运营管理费用;考核未达到积分95分的,运营管理费用按百分比予以扣减。

①租金收缴率达到90%,积45分,收缴率每增加1%,积1分,直至满分,

②年审协办率达到90%,积25分,年审率每增加1%,积1分,直至满分。

③巡查完成率达到90%,积8分;巡查率达到95%,积9分;巡查率达到100%,积10分。

④维修及时率达到90%,积8分;维修率达到95%,积9分;维修率达到100%,积10分。

四、运营管理要求

(一)乙方应当遵守国家有关法律、政策的规定,并遵守所在小区各项管理制度;

(二)乙方在运营管理时应做到高效、安全、整洁。要爱护并合理地使用该房屋及其附属设施设备及相关物品,不得改变房屋结构、装修现状;不得存放危险物品,超负荷使用和擅自拉接电线或使用不合格的电器。因乙方使用不当或人为损坏房屋及其附属设施设备而造成损失的,乙方应赔偿实际损失并原样修复;

(三)乙方不得对该房屋原装修进行拆改。乙方未经书面同意擅自改造的或因私自拆改造成该房屋设施设备损坏的,应当恢复原状或者照价赔偿损失;

(四)为保证公共租赁住房的合理、有效使用,确保双方的合法权益,甲方对乙方使用房屋负有监督责任,甲方有权检查住房使用情况、租赁情况及核对住户的有关资料,乙方应予以配合并提供方便,不得阻挠、拒绝;

(五)乙方在运营管理中应定期检查小区房屋,确保房屋及其附属设施设备处于安全状态;

(六)乙方在运营管理期间负责对房屋进行正常养护和管理,并将其相关资料、信息收集、整理报甲方备案;

(七)乙方在运营管理期间若出现房屋及其室内配置设施设备受损需产生大量维修工程,其方案上报甲方且认可,其费用由第三方审计单位进行审定,并由甲方审核后向市财政部门申请拨付资金;

(八) 甲方如需要对房屋及附属设施进行检查或整修时, 乙应积极配合。

五、协议的终止

(一) 协议期满自然终止;

(二) 因不可抗力因素导致协议无法履行的, 协议终止;

(三) 乙方自愿提前退出公共租赁住房管理, 应提前两个月向甲方提出申请, 双方据实进行相关费用的结算;

(四) 乙方在运管管理期满后仍有意愿继续管理, 应提前两个月告知甲方, 在符合要求的同等条件下, 甲方优先选择乙方。

六、争议解决方式

本协议履行中发生的争议, 法律、法规、规章、政策有相关规定的, 按规定执行; 没有规定的, 双方可以协商解决; 协商未果的, 可向属地人民法院诉讼解决。

七、其他约定事项

(一) 本协议未尽事宜参照《徐州市市区公共租赁住房管理办法》(徐政规〔2012〕18号文件)和《市政府办公室关于印发(徐州市市区公共租赁住房运营管理实施意见)的通知》(徐政办发〔2013〕230号)文件执行。

(二) 本协议未尽事宜, 经甲乙双方协商一致, 可订立补充协议。补充协议条款及附件均为本协议组成部分, 与协议同具有同等法律效力。

八、协议生效时限

本协议经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方(公章或合同专用章):

负责人(授权代表):

电话:

签约日期: 年 月 日

乙方: (公章或合同专用章)

法定代表人(授权代表):

电话: 0516-83732863

开户行: 32001711536052501748

账户: 建行徐州环城路支行

签约日期: 年 月 日