常州市政府采购合同（服务）

合同编号：zbsc20251202

项目名称：支持住房困难工薪群体购买商品住房资助款担保服务项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2025-0490

甲方：常州市住房保障中心

乙方：常州市住房置业融资担保有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心支持住房困难工薪群体购买商品住房资助款担保服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：支持住房困难工薪群体购买商品住房资助款担保服务项目

1.2 标的质量：按甲方要求。

1.3 标的数量（规模）：为确保我市购房资助资金安全、规范、高效运行，提升整体资金安全水平，现拟采购购房资助担保服务。

1.4 项目履行时间（期限）：三年；

1.5 担保期：担保服务持续至使用购房资助款项进行房屋交易的资助款担保全部完成。其担保责任至购房资助款项全额退还为止。

1.6 履行地点：常州市；

1.7 履行方式：按甲方要求履行。

二、合同金额

2.1 本合同担保服务费率为：4‰（大写：千分之肆），

最终结算价(人民币)=所担保的购房资助款金额×中标标的担保服务费率，结算时四舍五入保留两位小数。

自本合同生效之日起三年内，累计最终结算价不得超过500万元。

当累计最终结算价达到500万元时，本合同自动终止，但乙方就所担保项目应承担的担保义务，仍应按本合同约定继续履行。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、服务内容

4.1 服务范围

建立覆盖全市范围的担保服务体系，人员配备及业务办理满足招标人担保服务管理要求。

4.2 服务要求

4.2.1 人员配备及服务保障

（1）建立覆盖全市范围的担保服务体系，人员配备及业务办理满足常州市住房保障中心相关业务要求。

（2）乙方中标后，必须30日内在常州市区（覆盖钟楼区、天宁区）、新北区、武进区（覆盖经开区）、金坛区和溧阳市设立担保服务网点，并根据甲方需求，配置专职驻点人员，建立覆盖全市范围的服务网络，同时积极响应甲方便民利民要求，方便市民就近享受担保服务。

（3）乙方根据甲方业务量及网点需求安排专人临柜办理业务，设立专门窗口，配合采购人做好资信审查，告知申请人有关合同内容并指导申请人签署相关合同文本。依规操作、规范使用相关担保业务信息化系统，同时前台工作人员严格遵守行为准则和服务规范，确保申请人的合理诉求能够得到满足。

（4）乙方应按照甲方服务要求开展服务，甲方将对乙方进行服务考核。

（5）乙方在中标后 30 日内，应根据甲方业务要求开发相应业务操作系统，自有担保业务系统应与甲方指定系统及常州市不动产登记部门线上服务系统做好数据共享等工作，保障业务顺利开展。

4.2.2 保前审核

（1）建立严格的担保业务流程管理，明确职责要求，确保责任落实到人，定期对网点服务、管理、业务操作规范等进行现场检查。

（2）根据相关法律法规规章制度，结合业务实际工作情况，建立从办理业务的受理、合同文本面签、整档建档和档案移交等全部环节的规范化业务操作流程。

（3）定期开展网点巡查：乙方需定期开展柜面巡查，通过访谈人员、抽查资料等方式提高员工的风险合规意识，避免业务差错及风险的发生。

4.2.3 保后管理

（1）乙方应建立严格的管理制度和操作流程，负责抵押权落实、催收、产权变更、注销、投诉处理等工作。

（2）抵押权证管理：须通过不动产登记部门系统在线上完成购房资助抵押登记业务。建立从抵押登记、权证催收到入库保管覆盖全部环节的管理流程，安排专人负责对接抵押办理事务。

（3）产权变更服务：借款存续期间，在保障资助资金安全的前提下，满足客户合理的变更诉求，如增加减少共有人、变更房屋地址等。

（4）抵押注销服务：有效利用服务网点，配合甲方开展购房资助款项退还手续，并在客户退还结清购房资助款后，为前来办理抵押注销手续的客户提供相关服务。

（5）投诉处理：安排专人负责对投诉进行处理及反馈。

4.2.4 代偿

（1）建立从启动代偿材料的审核、评审到审批等环节的规范化业务操作流程，明确职责要求，确保责任落实到人。

（2）安排专人负责对接代偿事务，乙方在收到采购人书面通知后，于约定时间内代为归还购房资助款项。

4.2.5 风险处置

乙方应在依法合规的前提下开展追偿工作，避免社会矛盾激化，多措并举积极追偿。需聘请专业律师团队负责司法诉讼工作，由风险专员负责对案件的调查、立案、审理、执行等各环节进行监督与管理。同时根据实际情况采取和解、调解等多种方式实现处置回收。

五. 验收标准

按照《支持住房困难工薪群体购买商品住房资助款担保服务项目管理考核表》进行考核。考核表详见附件一。年度平均考核低于 90 分的，甲方有权解除本合同。

六. 其他要求

（1）乙方应做好交接工作。

（2）为确保甲方工作的有序进行，乙方应具有持续经营的能力。

（3）为避免申请人的个人资料的外泄，乙方及参与人员应对本项目进行保密管理并签订保密协议，涉及到本项目相关的信息均应进行保密，如有泄密，甲方将依法进行追责，乙方应承担一切责任。

（4）乙方应定期组织内部培训，积极参与甲方组织的业务培训，不断提高经办人员业务水平，确保工作质量。

（5）本次采购包含自购房资助政策执行以来所形成的存量担保责任的承接。甲方已提供《住房困难工薪群体购房资助协议范本》（详见附件二），乙方须基

于该资料及所有公开政策资料，完全理解并承诺依法承继全部存量担保的权利与义务。

（6）乙方在承接本项目担保责任后，其所有的操作变更与流程调整均应遵循业务平稳过渡、服务影响最小化的原则。乙方负有及时、全面履行与合作银行及借款人的告知、对接与协调职责，以保障贷款及担保服务的连续性。在承继存量及办理新增购房资助资金担保业务时，乙方必须采取所有必要法律措施（包括但不限于办理抵押登记），确保其享有的担保权益依法设立并优先受偿，以保障担保债权的安全。

七、知识产权

7.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

八、产权担保

8.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

九、履约保证金

本项目不收取履约保证金。

9.1 乙方交纳人民币/元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的5%）。供应商可以自主选择以支票、汇票、本票、保函（保险）等非现金形式交纳或提交，按照省市有关文件精神，鼓励优先采用电子履约保函（保险）形式。

9.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

9.2.1 履约保证金退还方式：/

9.2.2 履约保证金退还时间：/

9.2.3 履约保证金退还条件：/

9.2.4 履约保证金不予退还的情形：/

十、合同转包或分包

10.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

10.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

10.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

十一、合同款项支付

分期付款：

1、预付款：自乙方完成本项目约定的实质性履约义务后，甲方在收到发票10个工作日内，向乙方支付预付款50万元人民币（大写：伍拾万元整）。

2、按实结算：根据项目实施进度与考核情况计算支付，按核定的当期担保服务费（即按当期所担保的购房资助款金额*中标标的担保服务费率-考核扣罚金额）向乙方支付，甲方自收到发票10个工作日内支付款项。支付时需优先扣除已支付的预付款，扣除后的余额为当期实际应付金额，预付款扣除完毕后，后续担保服务费按核定金额全额支付。

十二、税费

12.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十三、项目验收

13.1 甲方依法组织履约验收工作。

13.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

13.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

13.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专

家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

13.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

13.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十四、违约责任

14.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 10% 的违约金。

14.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额 1‰ 每日向乙方支付违约金。

14.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额 10% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

14.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十五、不可抗力事件处理

15.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合

同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

15.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

15.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十六、解决争议的方法

16.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十七、合同生效及其它

17.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

17.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

17.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：

地址：常州市天宁区晋陵中路 607 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：0519-81281066

乙方：

地址：常州市新北区龙锦路 1259 号 1 幢 1101 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：0519-88127390

签订日期：2025 年 12 月 23 日

附件一：

《支持住房困难工薪群体购买商品住房资助款担保服务项目管理考核表》

考核内容	考核要求	扣分标准
组织保障（20 分）	1. 根据业务需求指定对应部门和人员，负责和中心相关科室建立沟通协调机制。（5 分）	未建立沟通机制或沟通不畅影响业务工作的，有一项扣 1 分，扣完为止。
	2. 根据业务需要配备相关设施及人员。（5 分）	设施和人员配备不到位的，有一项扣 1 分，扣完为止。
	3. 加强对分支机构、服务网点的管理。（5 分）	对分支机构管理不善，造成业务办理混乱的，有一项扣 1 分，扣完为止。
	4. 落实业务经办人员岗位职责，定期组织内部培训，积极参与中心的业务培训，不断提高经办人员业务水平，确保工作质量。（5 分）	人员未经培训上岗操作的，查实一项扣 1 分，扣完为止。
担保业务受理（15 分）	5. 按要求和时限做好资助购房担保受理工作。	因被考核人原因，未按要求和时限做好资助购房担保受理的，有一项扣 0.5 分，扣完为止。
保后管理（15 分）	6. 及时做好资助购房房产的抵押登记工作。（5 分）	因被考核人原因，未及时办理抵押登记的，有一项扣 0.5 分，扣完为止。
	7. 配合招标人督促开发企业做好产权登记工作。（5 分）	因被考核人原因，查实一项扣 0.5 分，扣完为止。
	8. 及时做好抵押注销工作。（5 分）	因被考核人原因，未及时办理抵押注销的，有一项扣 0.5 分，扣完为止。
履行担保责任（15 分）	9. 按要求和时限做好资助款未归还担保代偿工作。（15 分）	未按要求履行担保代偿责任的，查实一笔扣 1 分，扣完为止。
服务管理（15 分）	10. 向资助购房客户提供规范、文明、优质服务。（5 分）	中心检查发现未提供规范服务的，查实一次 0.5 分。

	11. 定期提供抵押明细台账、担保代偿等信息。（5分）	未按时、准确报送的，查实一次扣 0.5 分。
	12. 确保数据安全，无数据泄露、数据丢失等情况。（5分）	查实一次扣 5 分。
投诉处理（5分）	13. 安排专人负责对投诉进行处理及反馈。（5分）	因被考核人原因被客户投诉造成重大影响的，一次扣 1 分。
档案管理（5分）	14. 按要求、时限做好档案的收集、整理、管理工作。（5分）	未按要求、时限做好档案的收集、整理、管理工作，查实一次扣 0.5 分。
其它（10分）	发生其他严重问题的扣 5 分；对招标人或第三方造成损失或其他严重后果的，还应负责赔偿经济损失，承担相应的法律责任。	
合计（100分）		

注：考核周期内，得分在 95 分（含 95 分）以上，全额支付应付担保服务费。得分处于 90 分（含）至 95 分区间内的，以 95 分为基准进行扣罚：每低于基准 1 分，扣罚 2 万元；若得分非整数，扣罚金额按对应分数差额比例折算。

附件二

《住房困难工薪群体购房资助协议范本》

甲方：常州市住房保障中心

乙方（购房人）：_____

住址：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

丙方：_____（担保公司）

为贯彻落实我市支持住房困难工薪群体购买自住新建商品住房现房的相关政策，经三方友好协商，订立如下协议：

第一条 经认定，乙方具备住房困难工薪群体购房资助资格，并在有效期内购买了“购房资助专项房源库”中坐落于_____的房屋（以下简称“该房屋”），面积为_____m^2，购房合同编号为_____。购房资助金额为购房款的15%但不超过20万元，该房屋总价为人民币（大写）_____元（¥_____），可享受的购房资助为人民币（大写）_____元（¥_____）。

第二条 乙方同意由甲方直接向开发企业兑付购房资助资金，并将资金按规定转入指定的商品房资金监管账户。

第三条 若乙方未持有购房资助资格凭证、未在购房资助资格凭证有效期内购买该房屋、所购房屋不在“购房资助专项房源库”的，甲方对购房资助将不予兑付，由此产生的后果与甲方无关。

第四条 该房屋产权性质为资助购房，因继承、离婚析产等法定原因发生房屋所有权转让的，房产性质不变。

第五条 乙方购买该房屋产生的税费及住宅专项维修资金等费用，全部由乙方承担。

第六条 乙方持有该房屋期间承担整套住房的业主义务。

第七条 乙方如解除该房屋的商品房买卖合同，应向甲方全额退还购房资助资金（不计息）。

第八条 乙方（购房资助的申请人与共同申请人）在我市如需购买其他商品住房，在购买前应向甲方全额退还购房资助资金（不计息）。

第九条 该房屋如上市交易或变更为完全产权，乙方（或产权人）应当按规定向甲方全额退还购房资助资金（不计息）。

第十条 丙方同意为乙方根据本协议向甲方退还购房资助款的义务提供连带责任担保，乙方同意将该房屋作为反担保抵押给丙方。

第十一条 本协议生效后，甲、乙、丙三方均应履行协议约定的义务，任何一方不履行或不完全履行约定义务的，违约方应当赔偿守约方的相应损失。

第十二条 本协议履行过程中若有争议，甲、乙、丙三方应友好协商解决；协商不成的，向常州仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本协议自甲、乙、丙三方签字盖章之日起生效。

第十四条 本协议一式肆份，甲、乙、丙三方各执壹份，壹份办理抵押登记。肆份具有同等法律效力。

甲方：	乙方：
地址：	地址：
法定代表人或授权代表：	法定代表人或授权代表：
联系电话：	联系电话：

本附件所载内容遵循当前有效政策，如政策后续修订更新，均以最新发布的正式政策文件为准。

附件三

合作项目保密协议

甲方：常州市住房保障中心

乙方：常州市住房置业融资担保有限公司

甲、乙双方正在进行支持住房困难工薪群体购买商品住房资助款担保服务项目（项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2025-0490）（以下简称“项目”），双方就该项目的实施以及合作过程中，向对方提供有关保密信息，且该保密信息属提供方合法所有，甲乙双方均希望对本协议所述保密信息予以有效保护，经双方协商，达成本协议。

一、本协议所指保密信息是指：

1、甲方向乙方提供：

在合作过程中，乙方从甲方（或子公司、关联公司）获得的与合作有关或因合作产生的任何商业、营销、技术、运营数据或其他性质的资料，无论以何种形式或载于何种载体，无论在披露时是否以口头、图像或以书面方式表明其具有保密性。

2、乙方向甲方提供：

在合作过程中，甲方从乙方（或其母公司、子公司、关联公司）获得的与合作有关或因合作产生的任何商业、营销、技术、运营数据或其他性质的资料，无论以何种形式或载于何种载体，无论在披露时是否以口头、图像或以书面方式表明其具有保密性。

上述保密信息可以以数据、文字及记载上述内容的资料、光盘、软件、图书等有形媒介体现，也可通过口头等视听形式传递。

3、任何一方不得向合作项目无关的第三方（包括但不限于其他担保机构、

非合作银行等）披露保密信息。若因业务需要需向合作银行、律师事务所等必要第三方披露，应提前取得对方书面同意，并要求该第三方签署与本协议同等严格的保密文件，同时承担该第三方的保密违约连带责任。

4、保密义务的例外

本协议规定的保密义务不适用于以下信息：

（1）在披露时或披露前已为公众所知悉的信息；

（2）能证明在披露前已为接收方合法持有且无需承担保密义务的信息；

（3）接收方未依赖披露方信息而独立开发的信息；

（4）根据法律法规、有管辖权的法院或政府机关的要求而必须披露的信息（但在该等情况下，接收方应在法律允许的范围内及时通知披露方，并协助披露方采取合理的保护措施）。

二、双方权利与义务

1. 双方保证该保密信息仅用于与合作有关的用途或目的。

2. 双方各自保证对对方所提供的保密信息予以妥善保存。

3. 双方各自保证对对方所提供的保密信息按本协议约定予以保密，并至少采取适用于对自己的保密信息同样的保护措施和审慎程度进行保密。

4. 任何一方在提供保密信息时，如以书面形式提供，应注明“保密”等相关字样；如以口头或可视形式透露，应在透露前告知接受方为保密信息，并在告知后 5 日内以书面形式确认，该确认应包含有所透露的信息为保密信息的内容。

5. 双方保证保密信息仅可在各自一方从事该项目研究的负责人和雇员范围内知悉。在双方上述人员知悉该保密信息前，应向其提示保密信息的保密性和应承担的义务，并保证上述人员以书面形式同意接受本协议条款的约束，确保上述人员承担保密责任的程度不低于本协议规定的程度。

三、违约与赔偿

1、任何一方违反本协议的规定，应在第一时间采取一切必要措施防止保密信息的扩散，尽最大可能消除影响，并应承担违约责任，向守约方支付违约金，违约金的具体数额为双方合作项目金额的 30 %。

2、上述违约金数额并不影响受损害方向违约方要求赔偿因此遭受的全部实际损失（包括但不限于直接经济损失、商誉损失以及为维权而支出的律师费、诉讼费、保全费、调查取证费等合理费用）。

四、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份。本协议自签订之日起生效，并持续有效，双方协商一致可终止协议。双方合作项目的终止并不影响和协议的效力。

五、任何通过友好协商后不能解决的争议，均应提交甲方所在地人民法院通过诉讼解决。

甲方：

法人代表：

地址：常州市天宁区晋陵中路 607 号

电话/传真：0519-81281066

签订时间：2025 年 12 月 23 日

乙方：

法人代表：

地址：常州市新北区龙锦路 1259 号 1 幢 1101 号

电话/传真：0519-88127390