

# 扬州市区直管公房委托管理协议书

甲方（采购人）：扬州市公房管理中心

乙方（供应商）：扬州天润物业服务有限公司

为加强市区直管公房管理，保障国有房屋产权人和使用人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《扬州市市区直管公房管理办法》等法律法规规定，采购人委托供应商具体实施扬州市区直管公房的管理，双方签订协议如下：

## 一、委托管理的主要内容及范围

### 1、采购人委托供应商实施管理的直管公房总面积及租金收取指标：

类别	户数(户)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	使用面积 (m <sup>2</sup> )	年应收租金 (元)	租收率指标 (%)	年租金指标 (元)
住宅平房	862		29070.73	27247.5*12= 326970	96	313891.20
住宅楼房	39		1269.37	2676.6*12= 32119.2	68	21841.06
非居住	45	3139.82		345558.6	94	324825.08
空置	132		4026.15			
往欠租金				81663.2		
合计	1078	3139.82	34366.25	786311		660557.34

注：表格里的最终数据以实际发生的数值为准。市场租金类别为采购人自主实施的活化利用项目，若动态管理中涉及此项所有供应商的租收率指标为100%。

2、租赁及资产管理：（1）直管公房的租金代收、往欠租金的追缴；（2）按采购人要求做好非居住租金调整，推动实现市场化；住宅房屋在租赁期内如遇



政策性租金调整，供应商按采购人要求做好相关工作；（3）直管公房承租权转让、变更、承租人申请改变房屋用途等租赁变动的初审；（4）直管公房正常使用的监管及“一空二漏三转”房的查处，清理租赁违规现象，杜绝新增违规居改非、转租行为；（5）配合办理直管公房租赁合同；（6）配合直管公房权属登记相关工作；（7）直管公房征收信息的反馈、补偿款的协助追要、被征收公房承租户清欠。

3、档案管理：业务办理相关材料真实完整、准确上传信息系统，次月10日前将相关纸质材料送交采购人，并协助采购人做好档案整理、归档入库等综合管理工作。

4、安全管理：（1）直管公房的日常巡检和专项巡检,按要求上传信息系统；对突发险情的房屋立即采取排险措施并及时上报,确保直管公房的住用安全；（2）按照轻重缓急原则编排年度修缮计划地点，协助做好修缮解危工作的现场查勘、基础信息查询、矛盾处理等各项工作；（3）须严格按照文物保护单位、历史建筑及未定级不可移动文物的管理要求做好各项安全工作；（4）房屋全年无责任性安全事故，如若发生安全事故，采购人有权处罚供应商且有权终止合同。

5、小修养护管理：做好直管公房的小修养护工作，将养护前后的照片上传信息系统，维修及时率必须达99%。（小修养护是指及时修复房屋在使用过程中其构、部件小的损坏，以保持房屋原有完损等级的日常养护。适用范围：修补屋面、地面及顶棚、修理门窗、更换玻璃、疏通下水、屋面拾漏、清扫雨水口、天沟斜沟修补更换）

6、活化利用管理：（1）梳排可活化利用房源，提出活化利用建议，报送回收房、收储等各种数据报表；（2）配合做好公房活化利用工作，根据要求进行招租工作、现场查勘、起租订约、租金收取、提供公房管理相关资料与公房中心相关科室对接办理手续。

7、委托管理的房屋坐落(或范围):见甲乙双方核对的明细表。

8、其他管理：

（1）配合做好直管公房房改售房的受理、初审及协助办理产权证工作。

（2）按照公房信息化系统业务流程要求，做好资产管理；承租权更名、转让、调租等租赁管理；修缮，活化利用等申报工作，按要求填报信息及各类报表。

（3）做好直管公房有关数据的核对、统计与汇总。供应商按采购人要求做好房屋普查工作，对委托管理范围内的直管公房按计划进行逐户查档、调查、现场测绘，完善房屋信息资料，有计划地将收集到的档案资料进行梳理整理，以大门牌为单位，建立一门牌一张图一份表的账册，完善线上线下档案。

(4) 做好直管公房相关政策的宣传解释，配合做好历史遗留问题处理以及住户来信来访的接待、调查、处理和答复。

(5) 配合做好落实私房政策的受理调查初审等工作。

(6) 协助做好直管公房相邻房屋的土地指界工作。

(7) 按采购人要求做好解危、住房保障等各类腾让回收房屋的巡查、退租、看管、安置工作，及时排查、整改安全隐患，杜绝房屋被侵占、损毁。

(8) 做好直管公房防汛防台等自然灾害及防火等各类突发事件的处理。

(9) 按采购人要求配合做好直管公房的各类诉讼案件的相关事宜。

(10) 做好采购人交办的其他工作。

**二、供应商须设立负责直管公房的租赁管理、房屋修缮等正常业务管理工作的专职业务部门，配备专业技术人员。**须加强房管工作人员行风作风和廉洁教育，定期开展业务学习，努力提高房管工作人员的业务水平和能力。建立健全规范、透明、严格的业务管理制度，约束从业工作人员履职行为，杜绝权钱交易。须保持房管员队伍的稳定，所有新任房管员必须经采购人及供应商进行业务培训后方能上岗，供应商房管员岗位变动前必须报经采购人备案同意。

### **三、租金的汇缴、房屋修缮、活化利用及委托管理的经费结算方法**

1、公房收入（租金收入、变更收入、门票收入等）严格执行收支两条线管理，相关收入必须及时汇入采购人指定账户，租金等票据严格按照采购人要求开具及使用，不得手工涂改金额，擅自加注其它内容，若有特殊情况应向采购人备案。每月初5个工作日内与采购人进行对账。

2、供应商完成采购人下达的月租收率指标并在规定的期限内办理完结帐手续后，采购人结合财政下发的用款指标按月租金净收入的 43 %付给供应商作为供应商报酬、正常小修养护(含材料费、人工等费用)、管理费等。其中，租金结帐手续完成后待财政资金到位后拨付费用 23 %，月度考核后按考核结果及财政资金到位后发放费用 20 %。

3、供应商完成欠租户 2021 年(含 2021 年)之后租金收缴的，收取的往欠租金属于 2006 年度以前的，返还比例增加 20%；收取的往欠租金属于 2006 年-2010 年度的，返还比例增加 15%；收取的往欠租金属于 2011 年-2015 年度的，返还比例增加 10%；收取的往欠租金属于 2016 年-2020 年度的，返还比例增加 5%。

4、直管公房承租权转让、变更以及租金收取按有关部门政策文件执行。

委托管理范围内的直管公房住宅承租权有偿转让（不含各类回收房屋的处置）补偿金收入按 40%，收益金收入按 10%由采购人支付给供应商作为工作经费，非住宅承租权变更费用收入 10 万元以下（含 10 万）的，采购人按 10%支付给供应商作为工作经费、超过 10 万的部分采购人按 5%支付给供应商作为工作经费。采购人如发现实际住户和承租户不符，或供应商故意不报采购人批准，则采购人对供应商违约获得的利益予以收缴，并且采购人按住宅 700 元/m<sup>2</sup>标准在委托管理费中扣除，并按一倍的金额加罚。

5、由采购人实施的活化利用项目：公益性使用性质的项目、战略合作项目，供应商完成租金收缴及日常巡检任务并通过考核，按居住平房现行砖木二等租金标准参照前述约定的返还比例作为月度供应商报酬、正常小修养护（含材料费、人工等费用）、管理费等；供应商完成采购人平台公开拍租公房及其他市场化租金项目的租金收缴及日常巡检任务并通过考核，按年租金的 13%作为供应商报酬、正常小修养护（含材料费、人工等费用）、管理费等；第三方收储项目，供应商完成租金收缴及日常巡检任务并通过考核，按原年租金参照前述约定的月租金收入返还比例作为供应商报酬、正常小修养护（含材料费、人工等费用）、管理费等。上述按签订的租赁合同面积计算并按租金收取节点经过考核进行返还。

6、活化利用工作经费：供应商为采购人推荐活化利用适配房源信息，完成采购人下达的招租工作、现场查勘、起租订约、租金收取等公房活化利用工作任务，采购人按照租赁合同签订面积 15 元/m<sup>2</sup>作为活化利用工作经费，经考核后支付给供应商。

7、回收房管理费用：按核定的回收房原使用面积 0.2 元/m<sup>2</sup>·月作为供应商管理费、正常小修养护（含材料费、人工等费用），每年底经过考核后进行支付。

#### **四、采购人权利义务**

1、采购人对供应商的各项委托管理工作进行月考和年考，按照协议条款及考核结果进行结算，待财政资金到位后进行资金支付。

2、采购人有对供应商房屋管理、维修经费及托管经费使用等情况检查监督的权利，若发现供应商将托管经费挪作他用，采购人有权解除委托合同，由此而引起的责任由供应商承担。

3、采购人对供应商报送的养护记录进行检查，要求供应商的维修及时率必须达 99%。

4、若供应商工作不及时导致住户投诉，或违规操作，从中谋取利益，经采购人查实后将追究供应商的责任，直至终止委托管理协议。

## 五、供应商权利义务：

1、供应商应遵守执行国家、地方有关法律法规和各项政策，维护正常的直管公房管理秩序。

2、凡属日常养护的工程，对住户的报修及时派人修理，履行服务承诺制度；修理过程必须安全操作，文明施工，避免塌房伤人事故发生；要保证房屋“不漏、不塌、不倒”，确保房屋的正常使用，供应商维修及时率必须达 99% 的指标，并建立日常养护记录。

3、供应商须按要求组织开展日常巡检和专项巡检，把巡检工作作为全年的一项经常性工作来抓，在每年 10 月底前将下一年公房修缮解危计划报采购人。

4、供应商须建立房屋安全预警机制，遇恶劣天气须加强巡查与值班，对发生的各类突发事件，供应商应在第一时间内向采购人报告并及时排险脱危。

5、供应商不得利用直管公房的空地搭建违章建筑，不得在公房上加层违建，不得在公房上添加可能影响房屋安全的附着物，不得擅自改变房屋结构；监督承租方若擅自改变房屋结构、搭建、加层或添加影响安全的附着物以及拆除公房等行为，必须立即制止并报告采购人和相关执法部门，督促承租方恢复房屋原样，如拒不改正，供应商应按照租赁合同约定负责解除租赁关系、收回房屋使用权。

因供应商管理失职造成住户形成事实违章建筑，供应商负责拆除；住户擅自拆除公房，供应商不履职不报告的，供应商负责恢复；所发生的一切责任由供应商承担。

6、供应商须严格执行房屋使用安全的监督职能，对公房住户违规用电、用火、用气应及时阻止，因管理失职造成的一切安全责任由供应商承担。

7、供应商应做好回收房日常巡检，确保房屋及院落不被非法占有、确保房屋及院落安全。

8、供应商应积极配合采购人做好各类回收房的处置工作，不得擅自处置回收房的承租权（包括安排暂住、借住或私下承诺出让承租权）。否则，采购人将追究供应商的责任，并可终止委托管理协议。

9、所有与直管公房相关的收入（包括滞纳金）应及时缴至采购人指定的帐户，供应商一律不得截留他用。

10、供应商工作人员收受商业贿赂并查实的，按收受金额对供应商处以罚款。

11、供应商将委托管理协议中的托管内容、职责及要求向全体工作人员宣传到位。

## 六、奖惩考核措施

### (一) 月考

采购人对委托供应商管理的各项工作（包括直管公房租赁、租金收缴率、安全修缮管理、活化利用、信访维稳、作风行风建设以及采购人交办的各项工作）进行月度考核，并根据考核结果按比例支付托管经费。

如供应商当月未能完成租收率指标，在年内完成后可再作补发，当年内未完成的则不再补发。

活化利用项目的租金返还及活化利用的工作经费在任务完成后，在当月考核后待财政资金到位进行支付。

### (二) 年考

1、如供应商受托管理的房屋全年未发生责任性安全事故，采购人给予供应商 30000 元奖励。供应商未尽义务的或所受托的公房发生责任性安全事故，由供应商承担全部法律责任；如因此导致采购人先行赔偿的，采购人有权就全部损失向供应商追偿，同时采购人有权解除委托管理合同。

2、如供应商全年投诉、信访处理及时率达 100%，采购人奖励 5000 元。如供应商推诿、上交矛盾，或因未及时妥善处理导致矛盾激化或住户及群众投诉上访，每发生一起扣罚供应商 2000 元，在托管经费中扣除。

3、供应商应采取积极有效的措施加大追欠工作力度。对无理由拖欠租金的行为，及时诉诸于法院。诉讼费用由供应商在采购人返还的管理费中列支。若供应商全年未采用法律路径维护公房权益（提供法律路径的相关依据），则采购人扣罚供应商 1 万元。

4、供应商未完成采购人下达的租金收缴率指标，包一由采购人按指标净欠租金的 2 倍处罚。

5、本轮住宅租赁合同续签率未达 85%，扣罚 5000 元。

6、如对发现的“一空二漏三转”情形（房屋无故空关、漏收漏管、转让转租转借）供应商未及时查处到位的，每发生一起扣罚供应商 1000 元，且对此形成的收益不再与供应商分成。

7、所有与委托公房相关的收入（包括滞纳金）应及时缴至采购人指定账户，供应商一律不得截留他用，若发现供应商截留费用的，按截留费用的 2 倍处罚。供应商须规范使用票据，若发现供应商擅自使用采购人规定以外的其它票据，每发现一张，扣罚供应商 10000

元；若发现擅自涂改、加注票据内容等违规行为，每发现一张，扣罚供应商 2000 元。

8、采购人不定期对回收房进行抽查，每年底经过考核后按核定的回收房原使用面积 0.2 元/m<sup>2</sup>·月作为供应商管理费、正常小修养护（含材料费、人工等费用）进行支付。供应商不得擅自处置回收房的承租权（包括安排暂住、借住或私下承诺出让承租权），采购人若发现被抢占或被擅自处置，经采购人通知仍整改不到位的，按市场化租金评估价的 2 倍处罚供应商，并由供应商负责清退违规占用方。

9、供应商未完成采购人安排的活化利用工作任务，无正当理由未提供活化利用的适配房源及相关数据，每发生一起扣罚供应商 5000 元。

10、供应商及其工作人员不得擅自给任何单位、个人出具有关直管公房相关证明材料，每发现一起，扣罚 2000 元。

七、本协议期限为 2026-2027 年度。

八、供应商须在合同签订阶段，提交包含主要岗位人员配置、托管实施细则、宣传委托条款落实的委托管理方案，该方案作为合同附件，与合同具有同等法律效力。

九、本协议经甲乙双方及见证方签字盖章后生效。本协议一式三份，甲乙双方、见证方各执壹份。

甲方：扬州市公房管理中心

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

日期：2026 年 4 月 2 日



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：0514-10034126

日期：2026 年 4 月 2 日



见证方：江苏时代投资咨询有限公司

项目经办人：

日期：2026 年 4 月 2 日



# 承 诺 函

致：扬州市公房管理中心

我方：扬州天润物业服务有限公司 法定代表人：翟红红 系 2026-2027 年度扬州市区直管公房委托管理项目（汶河片区）（项目编号：JSZC-321002-SDTZ-G2026-0002）的中标供应商。为严格履行中标约定，保障采购单位合法权益，我方郑重作出如下不可撤销承诺：

一、我方承诺，在本项目履行期间，所有与本项目相关的结算款项，均严格按照本次中标确定的优惠率[2%]进行下浮结算，结算标准严格遵循招标文件、投标文件及中标通知书相关约定，不得擅自提高结算单价、不规避优惠率下浮要求。

二、我方承诺，结算优惠率适用范围以中标约定为准，若因我方原因未按约定执行优惠率下浮结算，我方愿意承担由此产生的全部责任，包括但不限于退还多收取的结算款项、支付违约金、赔偿采购单位因此遭受的全部损失，且采购单位有权中止或解除双方签订的合同。

三、我方承诺，在结算过程中，主动配合采购单位的审核工作，如实提供结算所需的各类凭证、资料，确保结算数据真实、准确、完整，与优惠率下浮约定一致。

四、本承诺函自加盖我方公章、法定代表人签字（或授权代表人签字）之日起生效，有效期至本项目全部结算工作完成、所有款项结清之日止，作为双方合作合同的补充条款，与合同具有同等法律效力。

特此承诺！

承诺单位：扬州天润物业服务有限公司

法定代表人（或授权代表人）：\_\_\_\_\_



日期：2026年4月2日

附件一：

## 直管公房安全责任要求

为全面落实直管公房安全管理责任，保障公房资产安全与文物历史价值传承，根据《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国消防法》《扬州市市区直管公房管理办法》《城市危险房屋管理规定》等相关法律法规，遵循“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的工作方针，制定本直管公房安全责任要求：

供应商作为委托管理直管公房的直接责任体，其法定代表人或主要负责人为安全第一责任人，负责受托管理范围内直管公房的安全工作，严格遵守国家法律法规，全面履行保护义务。

### 一、总体安全责任

供应商须建立健全并严格落实覆盖各层级、各岗位的安全责任制，明确各岗位安全管理职责，确保职责清晰、执行到位，保障直管公房全年无安全事故发生。

### 二、直管公房住用安全管理

#### 1、直管公房居住安全管理

(1) 定期公房巡检：建立直管公房巡检机制，确保完成辖区直管公房的日常巡检和专项巡检工作；对存在明显隐患或经改造的房屋，应增加检查频次。检查重点关注基础、墙体、梁柱、楼板、屋面等承重构件及关键连接部位，并做好信息上传。

(2) 房屋抢修管理：对日常住户上报或房管员巡检时发现的结构裂缝、变形、沉降、腐蚀、虫蛀等严重安全隐患，影响房屋结构安全的问题，须立即上报采购人采取应急抢修排险措施。

(3) 违规行为管理：严禁公房住户擅自开挖、加层、扩建、拆除承重墙等任何损害房屋结构安全的行为，对巡检发现或市民举报的公房住户违规翻改建、破坏公房结构安全的行为，需及时采取措施，下发整改通知书，对接城管部门进行制止。

(4) 房屋养护管理：负责管理区域内公房结构的日常维护，确保房屋安全使用。

(5) 房屋修缮解危管理：对存有安全隐患的房屋应在信息系统完成房屋报修上传，审核后列入待修房屋列表，按照轻重缓急的原则逐年纳入年度修缮计划。

(6) 文物安全管理：明确文物保护责任体系，配备文物安全责任人及文物安全管理员，进行日常巡查与维护，确保文物主体安全；

## 2、直管公房使用安全管理

(1) 规范使用行为：确保房屋用途符合规划和安全要求，严禁公房住户擅自改变房屋使用功能、在楼、屋面超负荷堆放物品、占用、封堵公共通道、消防通道及疏散出口。

(2) 危险物品管理：严禁公房住户在室内及公共区域非法生产、储存、经营易燃、易爆、剧毒、腐蚀性等危险物品。

(3) 消防安全管理：配合产权单位每年至少开展 2 次全员消防安全培训和应急演练工作；对直管公房，尤其重点为杂院式群居的公房住宅定期入户发放消防安全告知书，普及安全用火用电用气、初起火灾扑救及逃生自救知识，针对文物建筑特点开展消防安全教育知识宣讲。

(4) 应急管理：供应商需建立完善的应急管理组织机构，明确应急管理队伍，制定恶劣天气及火灾等突发事件的应急预案，储备必要消防、防汛设施，提升突发事件应急处置能力。

## 三、责任追究

供应商因安全管理责任不落实、隐患整改不及时、措施不到位，导致发生房屋塌毁、文物损坏、火灾等安全事故的，将依法依规追究其行政、经济责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

## 四、附则

1. 自中标后双方签字盖章之日起生效。

2. 供应商须按时完成采购人布置的各项安全管理任务，按要求及时在网上报送巡查记录等安全管理资料，留存好工作影像记录。

3. 安全内容中的未尽事宜，按照相关法律法规及采购人相关管理规定执行。

附件二：

## 廉洁从业承诺书

我单位作为委托管理直管公房的直接责任体，为严格恪守职业准则、规范履职行为、筑牢廉洁防线，维护房管工作秩序与队伍稳定，防止和杜绝商业贿赂等不廉洁现象，我单位特此郑重作出如下承诺：

### 一、强化素养，履职尽责。

自觉加强行风作风建设和廉洁自律教育，主动参加采购人及供应商组织的定期业务学习与专项培训，刻苦钻研业务知识，全力提升业务水平和履职能力，以专业、高效的作风完成各项工作任务。

### 二、严守规矩，廉洁自律。

严格遵守房管工作规范、透明、严格的业务管理制度，自觉约束履职行为，坚决杜绝权钱交易、以权谋私、吃拿卡要等违规违纪行为，不利用岗位便利谋取任何不正当利益，坚守廉洁从业底线。

### 三、坚守制度，保障稳定。

自觉服从队伍管理要求，维护房管员队伍稳定性；新任人员承诺完成采购人及供应商联合组织的业务培训并考核合格后，方可正式上岗；本人若需调整岗位，将提前向供应商报备，并经采购人备案同意后，再办理岗位变动手续，绝不擅自离岗、调岗。

### 四、接受监督，承担责任。

自觉接受采购人、供应商及相关监管部门的全程监督，主动配合各项检查工作；若违反上述任何一项承诺，本人自愿承担一切责任，接受通报批评、岗位调整、解聘等处理，若涉嫌违纪违法，自愿移交相关部门依法依规追究责任，承担由此造成的一切后果。

特此承诺。

