

合肥市政府采购合同参考范本 (服务类)

第一部分 合同书

项目名称：市级公租房运营管理服务（2026年）第3包

项目编号：2026BFFFZ00261

甲方（采购人）：合肥市住房租赁服务管理中心

乙方（中标人）：合肥市房地产经营公司

签订地：合肥市

签订日期：2026年3月26日



合肥市住房租赁管理服务中心（以下简称：甲方）通过合肥市政府采购中心组织的公开招标方式采购活动，经评标委员会评定，（中标人名称）（以下简称：乙方）为本项目中标人，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：市级公租房运营管理服务（2026年）第3包；

1.2.2 服务内容：合同签订后，中标人在公租房小区建立公租房运营管理中心，按照《市级公租房运营管理工作制度》《市级公租房运营管理服务考评办法》等要求，组织实施公租房运营管理服务。详见本合同第三部分合同专用条款；

1.2.3 服务质量：满足招标文件要求并验收合格。

1.3 价款

本合同总价为：¥3794481.72元（大写：人民币叁佰柒拾玖万肆仟肆佰捌拾壹元柒角贰分）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
1	租赁管理费	1121400.00
2	住宅物业服务费	2625523.20

3	机动车位停放服务费	47558.52
总价		3794481.72

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：中标人按照《市级公租房运营管理服务工作制度》《市级公租房运营管理服务考评办法》等要求组织实施公租房运营管理服务，采购人按季度考评结果支付（扣减）运营管理费；连续两个季度考评不合格的，采购人有权追究违约责任；

1.4.2 发票开具方式：根据财税相关规定乙方出具真实有效的发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：合同签订后一年。合同到期前，经考核合格后，在年度预算能够保障的前提下，可续签累计不超过3年的采购合同，最多续签2次，合同一年一签；

1.5.2 服务地点：安徽省合肥市，采购人指定地点；

1.5.3 服务方式：根据采购人要求或双方协商。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.1%计算，最高限额为本合同总价的2%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.1%计算，最高限额为本合同总价的2%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合

同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第 2 种方式解决：

1.7.1 将争议提交合肥市仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向甲方所在地人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 (单位盖章)

法定代表人

或授权代表（签字）

时间：2026年3月26日

乙方：(单位盖章)

法定代表人

或授权代表（签字）

时间：2026年3月26日

乙方机构代码证号：91340100149140837G

乙方合同签订人：唐小虎 13500506336

乙方账户信息：

户名：合肥市房地产经营公司

账号：1302010109004609336

开户银行：中国工商银行合肥四牌楼支行
营业室

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标人签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标人在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标人的价格。

2.1.3 “服务”系指中标人根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标人签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标人；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件（如果有的话）及其技术规范偏差表（如果被甲方接受的话）相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以

书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专

~~用条款~~的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见 合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 合同份数

合同份数按 合同专用条款 规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容
1.2.2	合同签订后，中标人在公租房小区建立公租房运营管理服务中心，按照《市级公租房运营管理服务工作制度》《市级公租房运营管理服务考评办法》等要求，组织实施公租房运营管理服务。 1. 租赁管理服务（不包含棚改、危房安置过渡房） 中标人按每 200 户配置 1 人的要求配备租赁管理员（项目经理、安全管理员、系统管理员、财务管理员、物业客服可以兼任），主要服务内容和需求如下： （1）租金（保证金）收缴：遵守租金收缴工作制度，设立租金管理 A、B 岗位，建立健全租金台账以及相关档案，及时收缴公租房租金（保证金），租金收缴率最低达到当年度应收租金数额的 95%；对未收缴的租金进行追缴、调查取证、建档上报等处置，逾期未缴租或拒不缴租的，由房屋所有权人委托中标人向人民法院提起诉讼，中标人承担诉讼费。 （2）入住和退出管理：熟悉公租房管理有关政策及规定，组织开展现场引导、验房、登记、入住、退房等工作，工作过程中不得出现推诿拖延、解答政策错误、态度恶劣等现象，造成住户多跑路、办事难。配合协助各级住房保障管理部门的资格审核等工作，承办收集资料、举证复核等事项。对不再符合保障条件、有违规、违约行为的承租方，承办调查取证及跟踪处置，综合运用租金上调、信用约束、司法追究等方式办理退出（包括腾退其承租的公租房）。逾期未退出或拒不整改的，由房屋所有权人委托中标人向人民法院提起诉讼，中标人承担诉讼费。 （3）房屋使用管理：组织进行入户回访并建立档案，当年度入户回访数不低于每户 2 次，重点调查承租方的公租房使用情况，结合水电使用、出入信息等情况，调查处置转租、转借、连续六个月空置、非承

	租人居住公租房等事项。 按月巡查并上报空置房状况，检查空置房、电梯、消防、楼道等设施设备状态，收集承租方对管理服务工作的建议或意见。 （4）保障信息动态管理：专人管理公租房信息系统，建立健全承租方住房保障信息、老弱病残以及有其他困难的家庭信息、机动车信息等档案，及时补充、修正动态变化情况，遵守档案管理各项规定。 （5）社区文化活动：每个小区每年不少于4次组织开展如：文化娱乐、健康服务、帮扶帮助、居住安全、便民维修等公益服务活动；其他因管理需求需要的主题活动另行开展；相关活动应提前报备，征得同意后组织开展。 2. 维修养护服务（本费用不包含在报价中） 物业服务维修养护范围之外且在采购人年度预算范围内的维修养护项目，由采购人审核同意后由中标人维修，中标人配备专业的维修机构（人员）开展维修，主要包括：户内零星维修、公共配套零星维修、其他因管理需求约定或影响安全的应急维修项目。采购人按照中标人履约实施的实际服务内容，依据审核报告据实结算，超出当年度预算的应急维修项目，由采购人申报次年度维修项目预算，根据预算审定情况安排支付。中标人严禁截留占用维修费、拖欠就业人员工资。主要服务内容和需求如下： （1）及时受理住户报修并负责组织施工，编制维修计划，按时完成维修项目，负责安全生产等管理工作，工程质量须符合建筑安装类及其它专项维修类的相关质量标准。 （2）服从采购人及监理、审计、设计等工程咨询单位的维修监管工作，建立维修资料档案。 （3）常态化巡查房屋、电梯、消防、水、电、燃气等安全使用情况，及时处理各类安全隐患，落实应急排险处理，保持房屋和设施设备使用功能。 3. 物业服务 物业服务标准按照《市级公租房运营管理考评办法》之“物业服务”
--	---

	标准，物业服务与收费应质价相符。 4. 其他要求 （1）中标人应考虑合肥市最低工资标准上调等风险，履约期内不得以最低工资标准上调以及物价指数上涨等理由要求增加服务费用。 （2）合同签订后进场服务前，采购人有权对中标人投标文件中提供的相关内容进行核查。若中标人资质、业绩、工作人员等内容弄虚作假，有转包、资质挂靠现象的，一经发现采购人有权追究其违约责任。 （3）合同履行期间，中标人不得拖欠本项目就业人员工资、截留占用维修费，一经发现，采购人有权要求中标人整改，整改合格的支付运营管理服务费、维修费。如因员工离职、人员变动、公司重大变更或管理能力不符合采购人标准、要求的，中标人须更换项目经理或主管，更换的项目经理或主管不低于该项目的相关要求，且经采购人同意。 （4）遵守国家、省、市、采购人有关公租房管理的制度及规定。 （5）其他未尽事宜，按相关法律法规执行
2.3	双方协商
2.4	按照《关于全面免收政府采购履约保证金的通知》（合财购[2023]356号），免收履约保证金。
2.5	1. 租赁管理服务费：执行采购人的年度预算计划及管理制度，结合实际发生，采购人以中标人履约实施的服务时间和公租房动态保障户数为准，每季度考评后下一季度支付。 2. 维修养护服务费（此部分费用不包含在本项目预算内）：执行采购人的年度预算计划及管理制度，采购人按照中标人履约实施的实际服务内容，依据审核报告据实结算，超出当年度预算的应急维修项目，由采购人纳入次年度维修项目预算支付。中标人不得截留占用维修费、拖欠就业人员工资。 3. 物业服务费：执行采购人的年度预算计划及管理制度，结合实际发生：①本市户籍住房保障家庭的物业服务费由采购人按B的50%据实结算支付给中标人，剩余的50%由中标人向物业使用人（承租人）据实收取；②住宅房屋空置期间的物业服务费由采购人按B的50%据实结算支

	付给中标人：③棚改、危房安置过渡用房、保障新就业和外来务工人员用房、盘活市场租金租赁及商业用房的物业服务费，由中标人按 B 向物业使用人（承租人）据实收取。 4. 机动车位停放服务费：由中标人向使用人（承租人）据实收取，空置期间采购人不支付相关费用。 5. 公共收益：电梯广告、公共场地租赁等公共收益由乙方收取，需向甲方公示明细，专项用于本项目物业服务等管理。
2.11.3	双方协商。
2.11.4	①双方协商；②双方协商。
2.15.1	①本合同及其补充合同、变更协议；招标文件（含澄清或者说明文件）；投标文件（含澄清或者说明文件）；其他相关采购文件；②本合同及其补充合同、变更协议；招标文件（含澄清或者说明文件）；投标文件（含澄清或者说明文件）；其他相关采购文件。
2.15.3	最终的验收或考评报告
2.17	本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。