

合肥市政府采购合同 (服务类)

第一部分 合同书

项目名称：欣然居、潇然居、泰然居公租房运营管理
第2包-潇然居公租房运营管理服务

项目编号：2022BFFFZ00503

甲方（采购人）：合肥市住房租赁服务管理中心

统一社会信用代码：12340100MB1690891W

乙方（中标人）：安徽省长城物业管理有限公司

统一社会信用代码：91340000705048805C

签 订 地：合肥市

签 订 日 期：2024年7月3日



合肥市住房租赁服务管理中心（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，安徽省长城物业管理有限公司（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：欣然居、潇然居、泰然居公租房运营管理第2包-潇然居公租房运营管理服务；

1.2.2 服务内容：潇然居公租房运营管理；

1.2.3 服务质量：满足招标文件质量标准并验收合格。

1.3 价款

本合同总价为：¥203.26074 万元（大写：贰佰零叁万贰仟陆佰零柒元肆角整）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
1	租赁管理费	每户每月 25 元
2	住宅物业服务费，其中：本市户籍公租房家庭住宅物业服务费由甲方按中标价款的 50% 支付给乙方，剩余的 50% 由乙方向承租人（使用人）收取；公租房空置期间住宅物业服务费由甲方按中标价款的 50% 支付给乙方	每月 1.10 元/m ²
3	商业用房物业服务费	每月 0.20 元/m ²
4	地上机动车位物业服务费	每月 5 元/个
5	地下机动车位物业服务费	每月 5 元/个

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：①租赁管理、维修养护、物业服务的事项，按《市级公租房运营管理服务考评办法》进行考评，依据考评结果支付（扣减）运营管理费，四季度运营管理费于次年度首季度支付；②连续两个季度考评不合格的，采购人有权解除合同，并追究相应的损失和责任；③租赁管理费、维修养护费、本市户籍公租房家庭住宅物业服务费补贴、公租房空置期间住宅物业服务费支付方式详见招标文件之支付要求。

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，自 2024 年 7 月 3 日至 2025 年 7 月 2 日 为第三年度合同服务期限；

1.5.2 服务地点：安徽省合肥市；

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，经甲方催告后，乙方应当在规定的期限范围内及时整改，若经甲方催告后，乙方仍不整改的，乙方须赔偿损失并承担相应的法律责任、行政责任，甲方有权书面通知乙方解除本合同：

(1) 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 0.2 % 计算，最高限额为本合同总价的 5 %；

(2) 违约金数额达到最高限额但未达到违约应赔偿数额的，甲方有权扣减向乙方支付的运营管理费获得赔偿，运营管理费不足以赔偿的，乙方须支付差额部分违约金。

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方发生如下行为，由财政部门责令限期改正，给予警告，承担由此造成的损失，乙方有权书面通知甲方解除本合同：

(1) 违反合同规定拒绝接收服务；

(2) 擅自变更、中止或者终止合同；

(3) 未能按时组织验收；

(4) 没有按照本合同约定的付款方式付款。

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，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

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 项目所在地 人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人签字盖章时生效。

甲方：（单位盖章）
法定代表人
或授权代表（签字）：



乙方：（单位盖章）
法定代表人 
或授权代表（签字）：



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给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；续签或者不再续签合同的，提前三个月以书面形式通知对方；

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 履约保证金

2.17.1 乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间合同专用条款，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿

或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.18 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
2.3.2	双方协商
2.5	①租赁管理、维修养护、物业服务的事项，按《市级公租房运营管理服务考评办法》进行考评，依据考评结果支付（扣减）运营管理费，四季度运营管理费于次年度首季度支付； ②连续两个季度考评不合格的，采购人有权解除合同，并追究相应的损失和责任；③租赁管理费、维修养护费、本市户籍公租房家庭住宅物业服务费补贴、公租房空置期间住宅物业服务费支付方式详见招标文件之支付要求。
2.11.3	双方协商。
2.11.4	①双方协商；②双方协商。
2.15.1	①投标文件（含澄清或者说明文件）；②招标文件（含澄清或者修改文件）。
2.15.3	最终的验收或考评报告
2.17.1	执行关于印发《合肥市政府采购营商环境提升专项行动方案》的通知（合财购[2022]184号），免收履约保证金。
2.18	本合同一式肆份，甲乙双方各执两份。

