

# 机场大道（砂桥小区）公租房管理服务合同(续签 1)

买方（采购人）：安庆市住房和城乡建设局

卖方（成交人）：安庆市广惠公租房运营管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及 机场大道（砂桥小区）公租房运营（二次）服务采购项目（CG-AQ-2022-748 FS34080120221017 号）的竞争性谈判文件、响应文件等，买、卖双方经协商一致，签订如下合同条款，并共同遵守。

## 一、服务内容

### 1. 委托内容

卖方（成交人）应负责公租房入住和退出管理、租金收缴和房屋使用管理、维修养护、综合管理等。具体内容主要包括：

1) 入住和退出管理。主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理退房手续。不包括对保障资格的准入和取消。

2) 租金收缴和房屋使用管理。主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报。

3) 维修养护。主要包括公租房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理以及公租房的维修（包含小、中修）。其中公租房的小修是指，为确保房屋正常使用，保持房屋原来的完损等级而对房屋使用中的正常的小损小坏进行及时修复的预防性养护工程；公租房的中修是指，需牵动或拆换少量主体构件，但保持原房的规模和结构的工程。相关维修工程量按实际完成情况由买、卖双方现场签证确认审核后据实另行支付。

4) 综合管理。主要包括住房保障信息录入和系统维护，信息采集和录入；智能化管理系统即监测平台建设和维护；协助做好公租房资产登记和信息管理；协助建立住房保障信用管理体系；以及住房保障部门依法委托的其他事项。

### 2. 服务要求

1) 人员配备。卖方（成交人）应根据公租房运营效率的需求配备相适应的专职人员，每 200 户不得少于 1 人。

2) 日常巡查。卖方（成交人）应建立日常巡查制度，及时发现如下情况：转借、转租以及擅自调换所承租公租房；损毁、破坏或擅自装修所承租公租房；擅自改变所承租公租房用途和结构；无正当理由连续六个月未在公租房居住；占有公共部位、在公租房内从事违法活动、有安全隐患等。每日巡查形成巡查纪录，对发现违反公租房管理规定的行为以及违法违规行为，应予以制止并及时向住房保障、公安等部门报告。

3) 维修养护。公租房腾退后，原则上乙方应在 15 日内完成维修养护，达到重新配租的条件。

乙方在接到共用部位和共用设施设备维修养护申请后，应第一时间派人到现场勘察，并在 24 小时内安排组织人员进行维修养护。

4) 安全管理。卖方（成交人）应建立健全安全管理制度，配合相关职能部门做好安全管理工作。应在小区内公布服务电话，结合日常巡查及住户反映情况，督促相关责任主体及时消除安全隐患，切实维护保障对象的生命财产安全。

5) 租金收缴。卖方（成交人）应及时收缴租金，鼓励技术创新，通过网络移动支付、银行代扣代缴等方式，方便群众缴纳租金，着力提高租金收缴率。

3. 合同金额：人民币¥1041570.14元，大写：壹佰零肆万壹仟伍佰柒拾元壹角肆分。

## 二、服务期：

委托管理期限壹年，自 2023 年 9 月 6 日至 2024 年 9 月 5 日

## 三、服务人员配备：

服务本项目人员一览表

| 类别   | 姓名  | 职务   | 职称 | 手机号         | 证件  |                    |
|------|-----|------|----|-------------|-----|--------------------|
|      |     |      |    |             | 名称  | 号码                 |
| 管理人员 | 余扬  | 项目经理 |    | 13955609495 | 身份证 | 340802197607290849 |
| 技术人员 | 曹文超 | 维修工  |    | 15855634610 | 身份证 | 340803198401172231 |
| 其他人员 | 周春  | 职员   |    | 13866967726 | 身份证 | 340802197501040235 |
|      | 孙雪芹 | 职员   |    | 17755673278 | 身份证 | 340803197809182324 |
|      | 朱群芳 | 职员   |    | 13866638747 | 身份证 | 340122198309226760 |
|      | 杨翔  | 职员   |    | 15505085532 | 身份证 | 340802198908190811 |
|      | 杨军  | 职员   |    | 18956934080 | 身份证 | 340803197106122317 |
|      | 於美  | 职员   |    | 13905566892 | 身份证 | 34080319830902202X |
|      | 吴翥  | 职员   |    | 13966401551 | 身份证 | 340802198009010020 |

说明：我公司计划为本项目配备 9 名工作人员，以上人员为本项目主管和主要工作人员，其他人员按《竞争性谈判文件》要求予以聘用，我公司承诺将完全达到招标要求。

## 四、服务地点：

机场大道（砂桥小区）公租房 1608 套。

## 五、验收（考核标准）：

本项目主要从公租房租赁服务、公租房维修管理服务两个方面考虑绩效考核，两个方面综合权重比例为 50%：50%。绩效考核最终得分取历次考核得分的算术平均值。

绩效考核付费比例

常规考核结果与委托运营费的支付挂钩，具体如下：

100分≥绩效考核最终得分≥90分，委托运营费的支付比例为100%；

90分>绩效考核最终得分≥80分，委托运营费的支付比例为95%；

80分>绩效考核最终得分≥70分，委托运营费的支付比例为90%；

70分>绩效考核最终得分≥60分，委托运营费的支付比例为80%。

绩效考核最终得分<60分，委托运营费不支付。

注：1. 成交人年度绩效考核优秀并经财政部门同意且落实资金后，可以继续续签一年合同，续签合同最多两次。

2. 年度考核平均分90分以上每超过1分，奖励整体服务费1%；（按实际超出的分值乘以整体服务费再乘以1%计算），基础服务费加上奖励金额最高不超过1078332元，奖励金额另行支付。

3. 合同续签时甲方根据相关规定或文件可以对考核办法进行调整。

公租房出租服务绩效考核表

| 考核对象              | 指标要求  |
|-------------------|---|
| 租户管理<br>(40分)     | (1) 督促租户合理使用房屋及附属设施，不得违规改造装修房屋管理；每发现一次整改不到位不符，扣除0.2分。<br>(2) 督促租户按时按量缴纳租金管理，每年度租金上缴比例不低70%；每降低1%，扣除1分。  |
| 管理机构<br>(10分)     | (1) 有专门的房屋租赁管理机构和办公场所；无专门的办公场所扣10分。<br>(2) 场所内干净整洁，各类标识清楚、醒目；每发现一次场所内卫生差、标识不清晰的扣1分。<br>(3) 设备设施满足办公需要；无设施设备的扣5分，每发现一次设施设备更新不及时、不可用的扣3分。<br>(4) 本项目需设置固定的服务办公场所，未设置的扣1分。                     |
| 管理制度及工作机制<br>(5分) | (1) 内部管理制度完善，根据形势变化和工作需要及时修订；内部管理制度不完善的，修订不及时，每发现一次扣0.5分。<br>(2) 工作流程简便、高效、可行，实行“一站式”服务；不能提供便捷、高效服务的，每发现一次扣除0.5分。<br>(3) 房屋租赁登记备案率达到要求；未做房屋租赁登记的，每发现一次扣除1分。<br>(4) 建立协作管理机制；未建立协作管理机制的，扣1分。 |
| 岗位责任制<br>(5分)     | (1) 岗位设置明确，职责清晰；<br>(2) 管理人员挂牌上岗；<br>(3) 奖励、处罚有记录。<br>以上指标，每发现一次不达标扣除0.5分。  |
| 规范收费<br>(5分)      | (1) 收费依据、收费项目、收费标准明示；<br>(2) 无乱收费、搭车收费现象。<br>以上指标，每发现一次不达标扣除0.5分。   |
| 档案管理              | (1) 档案库房消防设施齐全、安全制度健全；未建立安全制度的扣3分。<br>(2) 房屋租赁档案实行数字化管理，有健全的档案收集、登记、保管、   |

|                |   |
|----------------|---|
| (10分)          | 查阅制度；未建立数字化管理、制度化管理的扣4分。<br>(3) 租赁档案信息入库率达100%；每降低2%，扣除2分，不足2%的扣1分。   |
| 信息管理<br>(5分)   | (1) 专人负责统计报表；无专人负责的扣2分。<br>(2) 及时、准确填报统计报表，进行统计分析、处理业务数据；每发现一次不达标，扣0.5分。  |
| 信息化建设<br>(10分) | (1) 利用网络技术和现代化管理手段，建立房屋租赁信息管理系统；未建立房屋租赁信息管理系统的，扣10分。<br>(2) 系统操作规程完备，系统运行安全、稳定。系统运行不稳定、不安全的，每发现一次，扣2分。  |
| 物业服务监督 (5分)    | (1) 对于物业服务管理监督不到位，发现问题未能督促物业服务企业及时整改到位的，每发现一次，扣除0.2分。<br>(2) 与物业服务企业实行联动管理，相关部门接到住户对有关服务的投诉经核实的，发生一起扣0.1分。<br>(3) 经相关部门发现保障房内从事违法违规行为，运营管理机构未及时上报并经核实的，发生一起扣1分。 |
| 居民满意度 (5分)     | 实施居民满意度调查，居民满意度综合调查结果不低于90分。每减少1分，扣除1分。   |



公租房维修养护服务绩效考核表

| 考核对象                 | 指标要求   |
|----------------------|--|
| 维修服务<br>(35分)        | (1) 编制维修预算合理；每发现一次不达标，扣除3分。<br>(2) 住户对于维修服务效果不满意并经核实的，每投诉一次扣除0.1分。<br>(3) 维修返工率低；每返工一次，扣除0.1分。<br>(4) 维修时间及时；接到住户报修后24小时之内未上门，并经核实的，每发现一次扣除0.1分。 |
| 维修管理制度及工作机制<br>(15分) | (1) 建立、健全维修管理制度，无维修管理制度扣15分；<br>(2) 根据形势变化和工作需要及时修订管理制度，修订不及时，每发现一次扣0.5分。<br>(3) 维修完成后，有验收检查记录，每发现一次不达标扣1分。                                      |
| 岗位责任制<br>(10分)       | (1) 岗位设置明确，职责清晰；<br>(2) 管理人员挂牌上岗；<br>(3) 维修养护责任到人。<br>以上指标，每发现一次不达标扣除0.5分。   |
| 指标控制 (15分)           | 小修养护工人的劳动效率要100%达到或超过人工定额；材料消耗要不超过或低于材料消耗定额。每降低1%，扣除2分。<br>编制养护计划表，应按每月编制的小修养护计划表依次组织实施，养护计划率要求达到80%以上。每降低1%，扣除2分。                               |
| 安全控制 (15分)           | (1) 严格遵守操作规程，不违章上岗和操作。每发现一次不达标，扣除1分。<br>(2) 注意工具、用具的安全检查，及时修复或更换有不安全因素的工具、用具。每发现一次不达标，扣除1分。  |



|              |  |
|--------------|--|
|              | (3) 按施工规定选用结构部件的材料, 如利用旧料时, 要特别注意安全性能的检查, 增强施工期间和完工后交付使用的安全因素。每发生一次小型安全事故, 扣除 5 分, 大型事故另议。 |
| 居民满意度 (10 分) | 实施居民满意度调查, 居民满意度综合调查结果不低于 90 分。每减少 2 分, 扣除 3 分, 不足 2 分的, 扣 2 分。                            |

#### 六、付款方式:

合同签订后, 付至合同金额的 40%。后续费用按季支付, 第二次支付为自项目进入运营日 3 个月后, 支付至合同金额的 55%, 第三次支付时间为项目进入运营日 6 个月后, 支付至合同金额的 70%, 依次类推每三个月支付合同金额 15%, 委托运营费根据运营绩效考核情况支付, 公租房中、小修费用的支付参照《安庆市区公租房维修服务工作实施方案》执行, 项目运营奖励每年支付一次, 支付时间同每一运营年度最后一次委托运营费支付时间。

#### 七、履约保证金退还:

履约保证金金额: 成交价的 2 %

履约保证金的形式: 支票、汇票、本票、银行保函等非现金的形式。(如为银行保函, 出具履约担保的银行必须为中国银行、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、交通银行或谈判响应人基本账户开户行开具的不可撤销的银行保函)。

履约保证金的提交: 成交人在合同签订前按照竞争性谈判文件要求提交给采购人。

履约保证金期限一年, 到期后由甲方一次性退还给乙方。

#### 八、违约责任

- 1、买方无正当理由拒绝接受服务, 买方向卖方偿付合同价的 5 % 的违约金;
- 2、买方无正当理由逾期付款的, 买方向卖方每日偿付合同价的 5 % 的违约金;
- 3、卖方不能提供服务的, 卖方向买方支付合同价的 5 % 的违约金;
- 4、卖方逾期提供服务的, 卖方向买方每日偿付合同价的 5 % 的违约金。

#### 九、解决合同纠纷方式

本合同如发生纠纷, 买卖双方应当及时协商解决, 协商不成时, 按以下第 (1) 项方式处理:

- ①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向 安庆仲裁委员会 申请仲裁。②向人民法院起诉。

#### 十、本合同组成及解释先后顺序

- 1、成交通知书;
- 2、竞争性谈判文件;
- 3、本合同文本;
- 4、成交人的投标文件;

5、其他补充约定事项。

十一、其他约定事项：\_\_\_\_\_

买 方

采购人（盖章）：\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

2023年 9 月 8 日

卖 方

成交人（盖章）：\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_

地址：安徽省安庆市大观区玉琳路33号

电话：0556-5205190

2023年 9 月 8 日



Handwritten signature in black ink, appearing to be '李四' (Li Si).

