

新桥佳园公共租赁住房 运营管理服务合同

委托单位(以下简称甲方): 绍兴市越城区房地产管理处

承接单位(以下简称乙方): 浙江亚太酒店物业服务有限公司

签订日期: 2022 年 08 月 30 日

根据《中华人民共和国合同法》、《浙江省政府向社会力量购买服务指导性目录(2018年度)》及区政府“关于加快推进政府购买公租房运营管理服务国家级试点工作等有关事宜专题会议”(2020)111号专题会议纪要等精神,甲方通过社会化公开招标方式将新桥住区公租房运营管理服务委托给中标方乙方,经甲、乙双方协商一致,签订如下合同条款,并共同遵守。

第一条、甲方委托乙方服务内容

1.1 房屋资产管理事项。主要包括:①房屋及其配套商业服务、公共服务等建筑物和设备设施承接查验。②建立并变更房屋档案,包括系统数据、纸质材料等,配合做好资产档案和资产情况报告。③做好腾退房源,违规出租房源的收回(包括但不限于强制退房、通过起诉手段执行)。

1.2 公租房的入住和退出管理事项。主要包括:①组织公开选房活动。②租赁合同签订、续签、变更,办理入住手续。③采集租户基本信息,建立租户档案,办理退房手续,不包括对保障对象的资格准入和取消。

1.3 公租房的租金收缴和房屋使用管理事项。主要包括:①租金代收、代缴、催缴。②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。

1.4 公租房的维修养护事项。公租房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理,不包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等工程建设。

1.5 综合管理事项。主要包括:①住房保障信息系统的数据信息采集和录入(包括公租房管理系统)。②智能化管理系统及监测平台建设和维护。③配合做好社会调查、绩效评价及群众满意度测评。

1.6 公租房的物业运营服务。具体工作及考核详见:《越城区公租房小区物业服务考核办法》、《越城区公租房运营服务考核办法》。

1.7 其他:管理服务过程中无违纪违规现象。

1.8 运营管理服务要求。

小区内须建设一站式服务中心,面积在 80-100 平方米,配备相应的服务设施。每周开放至少 6 天,按照工作日 8:30-17:00,其余时间 9:00-16:30,法定节假日休

息，进行服务。其配置2人，至少保证1人在岗，集中办理期间应保证排队等候时间不超过30分钟。工作人员应服务态度优良，熟悉平台操作。

1.9 运营管理服务标准。

(1) 协助公共租赁房交房前的各项准备工作，按照公共租赁房的入住流程办理相关手续；

(2) 核对汇总公共租赁房住户信息并建档保存；

(3) 协助完成住户入住，交房前的各项交、验房工作；

(4) 设有一站式服务中心，公示服务电话；

(5) 使用智能化系统办理入住、识别信息录入、退房等业务。机械钥匙、管理用卡指定专人妥善保管，做好使用记录台账。定期检查设备在线情况，有故障按照报修流程及时报修。

(6) 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(7) 协助组织开展社区文化娱乐活动。

第二条、甲方委托乙方服务期限

本合同约定的委托管理服务期一年，即2022年9月1日至2023年8月31日止。

第三条、委托管理房屋情况

新桥佳园公租房小区位于越城区新福桥附近，建筑面积约44752.8㎡，共11幢，503套房源，其中公租房房源155套，建筑面积约28293.23㎡。

第四条、合同金额

委托期内甲方支付给乙方费用，人民币110.7万元（大写：人民币壹佰壹拾万零柒仟元），由以下几方面费用组成：

4.1 公租房运营管理系统软硬件建设及运维费用35万元。

4.2 运营服务费35万元。

4.3 物业服务费40.7万元（公租房房源部分），公租房按1.2元/月·㎡计，本合同签订后，委托管理的房屋数量发生变化的，以甲方另行提供给乙方的房屋数量变化情况说明为准。

第五条、甲方对乙方考核标准及办法

5.1 考核方式：采取日常考核和年度考核相结合的方式。

5.1.1 日常考核：甲方对乙方运营管理工作情况进行的不定期检查。

5.1.2 年度考核：由甲方会同区建设局联合组织的专项考核。

5.2 考核结果运用

5.2.1 考核总分直接与运营服务费拨付挂钩，具体对应方法为：满分100分，考核分95分以上为合格，低于95分每1分扣3500元。连续三次低于85分，甲方有权解除合同。

5.2.2 每年7月初前，甲方汇总统计当年运营管理服务年度考核分数，并经甲方及区建设局审定后，向乙方发出《越城区公租房运营管理服务年度考核结果告知书》，乙方收到该通知书后如有异议，可在五日内提出书面陈述或申辩，并提供相关证据和资料，逾期则视为认可上述考核结果。

附件：1、《越城区公租房运营服务考核办法》

2、《越城区公租房物业服务考核办法》

第六条、付款方式

6.1 按照浙财采监〔2022〕3号文件执行，甲方在合同生效以及具备实施条件后7个工作日内支付合同总额的70%，即人民币76万元，大写人民币柒拾陆万元整。

6.2 运营管理服务期满前一个月，经物业、运营服务考核，根据考核结果支付物业、运营管理服务费，服务期满后一个月内支付服务费、运营管理费剩余的30%（扣除考核扣分数款）。

第七条、甲方权利义务

7.1 指导、监督、检查乙方完成委托事项。

7.2 根据绩效考核评分办法，对乙方进行动态考核和打分，汇总考核结果。

7.3 根据考核结果向乙方支付物业运营管理服务费用。

7.4 乙方在考核期间存在违法合同约定或相关禁止行为，甲方有权单方解除委托管理合同。

第八条、乙方权利义务

8.1 严格按照本合同要求，认真履行委托运营管理工作事项。

8.2 配备公租房运营管理工作所需要的办公场所、设施设备及相关人员等。

8.3 做好宣传、突发事件及其他管理工作事项。

- 8.4 接受甲方的指导、监督、检查和考核，按要求提供资料。
- 8.5 定期整理并移交公租房使用管理档案。
- 8.6 对考核标准和方式提出合理化建议，可以按照规定渠道对考核结果及费用支付提出异议。
- 8.7 要求甲方按照合同约定支付考核后相应的委托运营管理费用。
- 8.8 配合甲方做好有关公租房使用管理的其他工作。
- 8.9 必须在 2022 年 11 月底前完成运营管理系统软硬件建设验收并投用“一站式”服务中心。
- 9.6 与甲方签订信息保密协议。

第九条、违约责任

- 9.1 乙方自合同签订 3 天内，按中标合同金额的 1% 缴纳履约保证金给甲方，履约保证金以金融机构保质的形式支付给甲方，甲方在合同到期考核通过后归还给乙方。
- 9.1 乙方无正当理由拒绝提供服务（以甲方委托乙方服务内容为准），乙方向甲方支付当年度合同价的 3 % 的违约金。
- 9.2 甲方无正当理由逾期支付合同款的，甲方向乙方赔偿每日合同价的 1‰ 的违约金。

第十条、解决合同的纠纷方式

双方可以通过和解或协调解决合同争议。有一方不愿意调解、和解或者和解、调解不成的，可以根据仲裁协议向仲裁机构申请仲裁。双方没有订立仲裁协议或者仲裁协议无效的，可以向人民法院起诉。

第十一条、其他约定事项：_____

第十二条、本合同一式陆份，双方各执叁份。

本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

电话：

地址：

经办人：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人：

电话：

地址：

经办人：

年 月 日



中标通知书

浙江亚太酒店物业服务有限公司：

绍兴市越城区房地产管理处新桥佳园物业运营管理服务项目(重招)(招标编号：YH2022-06050-2)，于2022年8月2日在耀华建设管理有限公司绍兴迪荡分公司会议室交易成功，决定由你单位中标。

请你单位及时与采购人签订合同。

项目名称	新桥佳园物业运营管理服务项目（重招）
采购人	绍兴市越城区房地产管理处
招标方式	公开招标
签约期限	请于中标通知书发出之日起，在规定时间内签订采购合同
中标金额 (人民币元)	人民币¥1107000
	人民币（大写）壹佰壹拾万柒仟元整



绍兴市越城区房地产管理处
耀华建设管理有限公司
2022年8月3日

