

瓯海区安置服务项目（二期） 合同

签订日期：2025年 1 月 13 日

甲方：温州市瓯海区人民政府南白象街道办事处

住所：温州市瓯海区南白象街道新象街1号

负责人：王瓚

乙方(中标单位、安置服务主体)：温州市瓯海健康产业投资有限公司

住所：浙江省温州市瓯海区三垟街道生命健康小镇创新中心A幢1004-2

法定代表人：陈帮友

经公开招标，乙方成为瓯海区安置服务项目（二期）安置服务主体。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规和采购文件的有关规定，为明确合同各方的权利义务，保护合同各方的合法权益，现甲、乙双方就有关事宜达成一致，特订立本合同，共同遵守执行。

第一条 乙方需要完成的安置规模及服务内容

1. 温州市瓯海区人民政府南白象街道办事处通过政府购买服务的方式公开选取安置服务方作为瓯海区安置服务项目（二期）的服务主体。服务主体通过采购温州市瓯海区南白象街道范围内的安置性商品房及市场化房源用于本项目安置户的安置，并且提供完成本项目安置所需的安置服务工作。

本项目预计安置购买住宅面积 94747.43 平方米、商务金融、零售商业及旅馆用地 28817 平方米、住宅配套用房和公配设施 4097.34 平方米，合计总安置购买面积 127661 平方米。预计用于安置的停车位 1890 个。

2. 乙方提供符合国家有关规范、标准且满足国家、温州市现行的安置服务规定的安置性房屋或其他商品房，具体房源以乙方的安置方案为依据，提交甲方许可后实施安置。

3. 安置服务内容：

3.1 安置事务性工作

(1) 为确保安置房分配工作顺利进行，保证分配公开公平公正，需合理制定安置户摸文计划，提前梳理每日的安置户人员清单，选定摸文时间、摸文地点，有序的组织安置户摸文认购，维持好摸文现场的秩序，并根据每日实际进度情况为摸文的安置户准备好需要的食物和饮用水。

(2) 在完成所有安置户的安置后，逐户进行安置户安置情况的材料收集、汇总、整理。

(3) 面向拆迁户，对地下车位进行处置，并收齐拆迁户需要上缴的安置补差款。

3.2 安置统筹性工作

建立咨询组，为安置户提供咨询服务，为他们解疑答惑，讲解政府的安置补偿政策和流程，使群众理解和支持安置工作，协助政府更好地推进一系列工作事宜。

3.3 完成本项目安置所需的其他服务。

第二条 安置服务期

1. 本期安置服务期为 3 年；即从 2015 年 1 月 14 日起至 2018 年 1 月 13 日止，完成所有安置任务。

2. 乙方在项目执行过程中有权根据项目实际情况对安置服务进度进行调整，调整后的服务进度需提交甲方审核通过后以补充协议方式进行约定。

第三条 安置服务质量要求：

1. 安置服务质量：符合国家有关规范、标准。满足国家、温州市现行的安置服务规定。
2. 用于安置的安置房质量要求：1. 竣工验收合格；2. 取得当地规划、消防、人防等有关部门的认可文件或准许使用文件；3. 在当地建设行政主管部门进行备案；4. 小区道路畅通，已具备接通水、电、燃气、空调的条件。

第四条 安置房购置所需费用及安置服务费用支付方式

1. 甲方让渡给项目中标人费用包括安置房补差收入及停车位收入权益让渡给乙方；具体如下（最终按实结算）：

1.1、安置房实际补差收入预估约为 35696 万元。具体包含如下内容：

①安置房补差收入：按照《瓯海区城市建设房屋征收、城中村改造、农房改造集聚建设补偿实施办法》（瓯委办发〔2013〕47号）及相关征收与补偿方案等有关规定，本项目的住宅原产权面积征收安置部分及其众用分摊面积的差价，未经登记部分但符合补偿规定的安置部分及其众用分摊面积差价；

②一增三面积补差收入；

③人均增购补偿费用收入：农户人均 30 平方米建筑面积、非农户人均 20 平方米建筑面积扣减原合法及可视为合法房屋建筑面积后增加的部分；

④奖励增购费用收入。

1.2、停车位收入本项目预计用于安置的停车位 1890 个。

2. 提供安置服务费用支付：

2.1 甲方向乙方支付安置服务费用，安置服务费预计总计 叁仟壹佰贰拾柒万陆仟玖佰肆拾伍元，单价：245 元/m²（以中标报价为准）；

2.2 每年年末根据实际已安置户数（以摸文认购为准）的总面积乘以中标单价计算支付。

3. 除上述费用外，若乙方在提供安置服务过程中因出现资金缺口，经审计后，由瓯海区人民政府相关部门提供货币或实物补助。

第五条 投资要求

1. 乙方承担筹集（购买）费用及房产产权转让给安置户所需的相关费用；



2. 乙方承担完成本合同第一条第 3 项约定的服务内容以及所承诺服务事项所需的所有费用。

3. 乙方应根据安置进度筹措资金用于购买安置房，提供安置房采购资金保障。乙方所购买安置房，若完成本合同所有服务仍有剩余，经甲方确认后由乙方全权处置。乙方在实施项目安置服务过程中，被安置对象若放弃安置资格（放弃安置房产），经甲方确认后乙方具有相应安置房产的全部处置权。

第六条 安置服务机构设置及团队要求

根据乙方投标文件涉及的机构设置及团队要求内容执行。

第七条 财务管理

1. 本项目的财务管理应严格执行法律、法规及有关会计制度。

2. 本项目独立核算，并实行规范、透明的财务制度。由乙方向甲方每季度提交财务报表，每年提交财务报告；由甲方委托有资质的中介机构进行财务审计，乙方做好配合工作；对于让渡所产生的收入应优先专款专用。甲方有权进行查账、审计与监管。

第八条 服务保障

1. 乙方在提供安置服务期间，认真执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律、法规、规范性文件的要求（上述文件如有冲突应以最新的文件要求为准），健全组织，狠抓服务质量，配足相关工作人员，切实维护甲方及安置户的合法权益，提供优质贴心服务。

2. 乙方在安置服务期间，要按照标准化、专业化、特色化、公平化的服务要求，提高安置入住效率和安置满意度。

3. 乙方应提供优良的安置工作服务，定期举办安置政策宣讲活动，组织安置户踏勘安置房源，满足安置户需求。

第九条 债权债务

1. 乙方因提供本项目安置服务产生的债权由乙方享有，形成的债务由乙方承担。

2. 因乙方原因造成甲方及安置户损失的，由乙方承担所有责任，赔偿所有损失（包括但不限于律师费和诉讼费等）。

第十条 保密条款

乙方作为安置服务方，必须严格保守项目信息及甲方提供的工作信息，包括但不限于项目相关资料、安置户信息、技术资料、财务资料、征迁工作信息等。未经甲方书面同意，乙方不得泄露、披

露或以任何形式使用这些信息。若乙方违反保密义务，将承担由此引起的所有法律责任，包括赔偿甲方因此遭受的所有直接和间接损失。保密义务在履行期限届满后仍然有效，直至相关信息公开或不再具有保密价值。

第十一条 安全工作

乙方必须切实做好安全保障等各项工作，严格执行安全生产规范管理的有关规定，确保安置服务过程中的人身、财产安全，确保安置过程中不造成社会不良社会影响，确保按时保质的完成安置工作。若安全工作不完善，因此导致的所有损失由乙方承担。

第十二条 双方的其他权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 甲方应保证让渡权益无争议，协助乙方办理让渡涉及的相关证照。
2. 甲方负责指导、监督乙方的安置服务工作，对乙方实行服务质量年度考核制度。具体考核标准将根据有关行业规范以及乙方所提交的安置方案由甲方会同相关部门共同细化调整（考核内容见附件《服务质量年度考核制度》）。
3. 配合乙方做好让渡的各项工作。
4. 应提供有关安置服务政策依据；
5. 应协调处理好与有关部门的关系，确保安置服务有关工作顺利进行；
6. 应办理征地房屋补偿和房屋征收等有关报批手续；
7. 应协调处理好与有关部门的关系，确保房屋征收（征地房屋补偿）工作顺利进行；
8. 应及时做好相关的见证、各项数据的审定及抽检工作；
9. 应派工作人员与乙方加强联系，并及时解决工作中的问题，促使房屋征收（征地房屋补偿）工作顺利进行；
10. 甲方应按时支付安置服务费，如甲方原因拖延支付安置服务费造成乙方损失的，乙方有权提出赔偿；
11. 甲方有权对乙方的从业人员在岗在位率、现场组织管理情况、服务态度、工作质量等情况进行抽查；
12. 甲方需协助乙方完成本次安置服务，并提供相关数据、资料及其他事务性工作的帮助。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方应当按照本合同第一条、第二条、第三条的约定保质保量如期完成安置服务内容。
2. 让渡权益应当接受甲方的指导和监督检查。
3. 在安置服务期间，乙方负责安全工作，不得产生不良的社会影响。

4. 乙方不得利用安置服务从事与本项目无关的经营活动；不得利用安置服务从事其他生产、销售、经营服务，不得从事任何违法活动。

5. 乙方应依法经营，遵守法律、法规和有关规定，公开举报监督电话，接受社会各界的监督，并承担管理责任。

6. 在本合同履行期间，乙方应当严格遵守有关法律法规，配备素质过硬的服务人员和管理人员，严明纪律、严格管理，做到规范化操作，不得以任何方式损害国家利益或房屋所有权人的利益；

7. 乙方现场负责人必须固定，如需变动，需提前向甲方提出申请，经甲方同意后方可变更；

8. 乙方应按甲方工作计划安排，落实工作人员，保证相关工作顺利开展；

第十三条 合同的变更或解除

(一) 双方协商一致可以变更或解除本合同。

(二) 安置服务期满或因乙方有下列情形之一的，甲方可以解除或终止合同：

1. 未经甲方同意，擅自变更项目安置服务方的；

2. 利用安置服务进行非法活动、经营与服务的；或未经甲方及安置户同意，利用本项目安置服务进行其他活动经营与服务的；

3. 乙方（安置服务方）投入无法满足本项目安置进度或安置需求的；

4. 乙方连续二次考核不合格且整改后仍不合格的（考核内容见附件《服务质量年度考核制度》）；

5. 违反有关规定乱收费、造成严重不良影响的；

6. 发布虚假广告、造成严重不良影响的；

7. 造成重大安全事故的；

8. 歧视、侮辱、侵害安置户有关人员等行为，造成严重不良影响的；

9. 严重违反合同约定、或存在应解除的其他情形。

(三) 甲方因以上原因解除或终止合同，解除或终止合同造成甲方损失的，费用全部由乙方承担。解除或终止合同后，解除或终止前，所产生的违法所得按规定上缴，乙方的有关贷款、融资费用等由乙方自行承担。

(四) 甲方依照本合同约定解除或终止合同的，让渡的收益（除已投入到项目安置的，具体以甲方认定为准）归甲方所有，乙方必须配合办理所有让渡权益返还手续。

第十四条 违约责任

1. 乙方不履行本合同或不按本合同要求履行的，应向甲方支付违约金。甲方有权单方根据下述第2项至第5项情形要求乙方支付违约金，乙方应在15个工作日内支付违约金。

2. 考核机制：实行履约考核制度，对于考核不合格的，要限期整改；不整改或整改后仍不符合要求的，甲方有权要求乙方支付违约金 50 万；乙方连续二次考核不合格且整改后仍不合格的，甲方有权单方面解除本合同。合同解除后，甲方不对乙方作任何补偿。

3. 未经甲方及安置户同意，乙方利用安置服务，从事与安置服务无关的经营活动，甲方有权没收乙方经营收入，并甲方有权单要求乙方支付违约金 50 万。

4. 乙方利用安置服务从事违法活动，甲方有权要求乙方支付违约金，金额根据实际情况酌情拟定。甲方因此有权解除本合同，不对乙方进行任何补偿。

5. 乙方未能如期完成安置服务内容的，甲方有权要求乙方支付违约金，金额根据实际情况酌情拟定。若造成甲方其他损失的，甲方继续追究乙方损失赔偿责任，

第十五条 免责条件

1. 本合同履约过程中如遇不可抗力情况导致合同不能继续履约的，双方互不承担责任。

2. 因不可抗力原因而终止本合同时，有关费用双方协商解决。

第十六条 其他约定

1. 甲方的采购文件以及乙方的投标文件是本合同的组成部分，双方均应遵守。

2. 本合同履行期限届满，乙方不再提供安置服务的，应切实采取平稳过渡相关措施，确保不造成不良社会影响，相关费用双方协商解决。

第十七条 未尽事宜

本合同未尽事宜双方本着公平原则协商解决，经协商达成的补充协议与本合同有同等法律效力，双方均应切实履行。

第十八条 争议解决

因履行本合同发生争议，双方应友好协商解决；协商不成，双方同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。在本合同争议或诉讼期间，双方有义务确保安置服务正常实行。

第十九条 生效条件

本合同经双方盖章或签字后生效。

合同中未尽事宜双方协商解决。

本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方，各执两份。

甲方：

法定代表人（授权代表人）：

地址：

开户银行：

帐号：



乙方：

法定代表人（授权代表人）：

地址：

开户银行：

帐号：



附件：服务质量年度考核制度

序号	考核指标	分值	指标解释及考核说明	备注
1	安置进度保障	20	非安置服务方原因，每个年度甲方要求的安置服务目标（取最高得分）： 均能按时完成得 20 分； 完成 80%以上得 15 分； 完成 60%以上得 10 分； 完成 40%以上得 5 分； 其余得 0 分	
2	安置服务人员保障	10	安置服务人员服务： 数量足够、态度佳、专业水平高、完全满足项目需求得 10 分； 数量基本满足、态度一般、专业水平一般、基本满足项目需求得 5 分； 其余得 0 分。	
3	宣传保障	10	安置过程中有关政策、安置流程、社会宣传等： 宣传传播度到位，目标受众无疑惑得 10 分； 宣传传播度一般，目标受众存在疑惑得 5 分； 其余得 0 分。	
4	资金保障	10	用于本项目采购安置房房源的资金（融资资金、自有资金等）： 资金充裕，完全能够满足项目需求得 10 分； 资金基本满足，基本能够满足项目需求得 8 分； 资金进展，对项目安置影响较小得 6 分； 其余得 0 分；	
5	资金管理	10	涉及安置服务的资金管理： 资金管理办法严谨齐全，资金均能运用到项目安置，得 10 分； 资金管理办法松散，资金报批使用存在缺陷，但不造成资金损失挪用，得 8 分； 无资金管理办法，资金存在挪用，得 0 分。	
6	让渡收益利用	10	让渡权益的利用： 专款专用于安置服务或偿还购买安置房源的相关贷款、融资费用等，得 10 分 未专款用于安置服务或偿还购买安置房源的相关贷款、融资费用等，但相关贷款、融资费用偿还未明显拖欠的，得 8 分； 让渡权益利用未专款用于安置服务或偿还购买安置房源的相关贷款、融资费用等，且相关贷款、融资费用出现逾期偿还的，得 0 分。	
7	社会反响	10	社会反响佳，媒体无负面报道得 10 分 存在极少数的不良反响，且解决后无相关负面报道得 8 分； 存在不良反响，且较难解决得 4 分； 存在不良反响，社会影响面较大得 0 分。	
8	安置方案流程	10	安置方案及流程： 安置流程简明扼要，能做到安置户“最多跑一次”得 10	

序号	考核指标	分值	指标解释及考核说明	备注
			分； 安置流程较为复杂，安置户需花较多时间。得 8 分 安置流程存在缺陷。得 0 分。	
9	档案资料 管理	10	各资料分档归档，各类文件、各安置户资料、资金管理 资料： 整齐、齐全、资料清晰易找，得 10 分； 资料基本整齐，较难查找，得 8 分； 存在资料丢失，得 0 分。	
安置考核奖惩： 安置考核每年度考核一次； 安置考核分达到 80 分为合格分； 安置考核低于 80 分或满分 10 分单项考核分得分为 0 的，考核不合格。				