

# 潼关县公共租赁住房运营管理

# 委 托 合 同

二〇二五年七月



# 公共租赁住房运营管理委托合同

## 第一章 总则

### 第一条 本合同当事人

委托方：潼关县保障性住房管理中心（以下简称甲方）

受托方：渭南众泰安物业服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知（建保〔2018〕92号）、省住建厅、财政厅《关于进一步推行政府购买公租房运营管理服务工作的通知》（陕建发〔2021〕1090号）及市住建局、财政局《关于印发渭南市推行政府购买公租房运营管理服务工作实施方案》（渭建发〔2021〕309号）等文件规定，甲乙双方经友好协商就潼关县添景苑小区及温馨家园小区公租房的运营管理相关事宜，达成如下一致意见，特订立本合同。

（一）合同名称：潼关县政府购买公租房运营管理服务

（二）签约地点：潼关县住房和城乡建设局保障性住房管理中心

（三）合同类别：服务

（三）履约开始时间：2025年7月10日

（四）履约完成时间：2026年7月9日

（五）合同总价（大写）：伍拾叁万壹仟（人民币）元，  
（小写）¥：531000.00（人民币）元；（结算金额以实际开展工作完成情况核算绩效为准）



## 第二章 公租房项目简介

### 第二条

添景苑小区总占地129亩，总建筑面积6.97万平方米，建设房源1326套，建设公租房砖混结构多层22栋，共计房源1326套。

温馨家园小区总占地12.6亩，总建筑面积0.5万平方米，建设房源93套，建设公租房砖混结构多层2栋，共计房源93套。

## 第三章 运营管理范围和事项

### 第三条 运营管理范围

甲方委托乙方运营管理的范围为添景苑小区1326套公租房、温馨家园小区93套公租房（含室内配套设施设备维护）。

### 第四条 运营管理事项

根据有关文件规定，甲方委托乙方对添景苑小区及温馨家园小区公租房进行运营管理的事项包括：资产管理、租赁管理、修缮维护、社会事务管理以及本合同约定的其他管理事项。

服务期间乙方购买的办公及生活设备用品在服务期满后均需无条件拆除或移除，所有费用乙方承担。

#### （一）入住及退出事项管理

1. 乙方为承租户办理入住登记手续时，需严格查验并收取承租人提交的户口簿、收入证明、身份证、婚姻关系证明等相关材料；待材料查验核实通过后，须按照档案管理规范要求，



## 第二章 公租房项目简介

### 第二条

添景苑小区总占地129亩，总建筑面积6.97万平方米，建设房源1326套，建设公租房砖混结构多层22栋，共计房源1326套。

温馨家园小区总占地12.6亩，总建筑面积0.5万平方米，建设房源93套，建设公租房砖混结构多层2栋，共计房源93套。

## 第三章 运营管理范围和事项

### 第三条 运营管理范围

甲方委托乙方运营管理的范围为添景苑小区1326套公租房、温馨家园小区93套公租房（含室内配套设施设备维护）。

### 第四条 运营管理事项

根据有关文件规定，甲方委托乙方对添景苑小区及温馨家园小区公租房进行运营管理的事项包括：资产管理、租赁管理、修缮维护、社会事务管理以及本合同约定的其他管理事项。

服务期间乙方购买的办公及生活设备用品在服务期满后均需无条件拆除或移除，所有费用乙方承担。

#### （一）入住及退出事项管理

1. 乙方为承租户办理入住登记手续时，需严格查验并收取承租人提交的户口簿、收入证明、身份证、婚姻关系证明等相关材料；待材料查验核实通过后，须按照档案管理规范要求，



建立完善“一户一档”纸质档案，确保承租家庭与配租房屋“一户一房”信息完全一致。

2. 乙方需联合属地公租房小区物业公司，共同查验租户所租房屋的室内装饰装修状况及配套设施设备完好度，准确抄录水、电、气表起始码读数；同时妥善为租户办理水、电、气使用登记手续，规范完善房屋租赁交接流程，确保配租入住工作高效完成。

3. 乙方须依据甲方县住房保障中心制定的《公共租赁住房租赁合同》，与租户签订个人房屋租赁合同，并同步建立完善《公共租赁住房管理台账》，严格按照政府核定的公租房租金标准，督促并足额收取租户应缴房屋租金。

4. 承租人申请退房时，乙方需督促其按规定办理退房手续，逐一查验退房人身份信息、房屋及设施设备完好情况、租金缴纳结清情况；确认无误后，填写《公共租赁住房退出登记表》，及时收回房屋钥匙。

## （二）租金收缴

1. 乙方需在小区管理服务性用房办公室现场收取租户租金，且须通过“陕西非税系统”专户，及时、足额将已收租金全额缴清，确保资金流转合规可追溯。

2. 乙方应根据每日租金收取及催收进展，精准制作当日租金缴款单与登记表，实时更新租金管理清册，并同步生成欠费明细表、累计欠费明细表、欠租原因分析表及租金汇总单，保障数据完整、准确。



3. 针对欠缴租金的承租人，乙方需采取电话通知、发送正式催收函、主动上门沟通、短信推送提醒等合理且合规的方式进行催收，全程详细记录催收过程并做好调查取证工作，按要求张贴催缴通知单，对欠租 2 年以上的租户，需确保租金追缴率及清退率均达到 100%。

4. 本条款未涵盖的其他事宜，乙方须严格按照甲方制定的相关规定执行。

### （三）巡查服务事项

1. 乙方需全面宣传公租房政策法规及违规行为的潜在危害，着力强化群众法律认知与诚信履约意识，引导承租家庭主动、自觉遵守公租房管理规定，定期组织线下政策宣传活动，以面对面交流形式为群众精准解读政策细则、解答疑问困惑，切实提升群众对公租房政策的知晓范围与理解深度。

2. 乙方工作人员至少安排 2 名工作人员须携带执法记录仪共同开展入户工作，必要时灵活利用午餐、晚餐时段及夜间时间，深入公租房小区对承租家庭逐户进行走访核查，重点排查转租转借、擅自改变房屋用途、房屋闲置、骗取保障资格、长期拖欠租金等违规情形。对排查发现的问题，需逐一记录备案，建立涵盖问题类别、涉及家庭信息、发现时间、处理措施、处理结果等核心要素的详细台账，同步收集整理相关佐证材料；对确认的违规行为，坚决执行清退处理；对经多次督促仍拒不腾退违规清退住房的，依法向人民法院申请强制执行，确保整治工作落地见效。



#### （四）维修服务事项

维修工程应严格按国家规定的房屋修缮规程施工，确保工程质量，满足保障对象的正常使用。维修项目的实施按照"先申请、审批后实施"的原则进行，未申请的项目，不做为本次的维修范围，公租房维修流程如下：

1. 报修：公租房小区承租户（申请人）需修缮部位的，应先到属地小区物业填写《维修登记表》，务必按照《维修登记表》要求做到内容详实，项目清楚。

2. 受理：承租户填完《维修登记表》后，由公租房小区属地物业服务部门上报保障性住房管理中心后，由保障性住房管理中心专派工作人员审核，有无当年租金缴清、存在转租、转借等违规行为，判别是否符合维修对象。

3. 维修实施：对属地小区物业服务部门上报的承租户维修部位经保障性住房管理中心工作人员现场勘查核实确认后，属不符合住房保障中心维修对象的，由属地物业小区服务部门应当做好说明解释工作，予以维修。物业公司维修责任范围之外的由保障性住房管理中心派发的《潼关县公共租赁住房维修派工单》报至乙方服务公司实施维修，并将施工单及维修前后照片数据交给修缮管理部人员并将维修办结情况反馈住房保障中心。

4. 验收：维修完成后，由承租户、物业、第三方服务公司和保障性住房管理中心四方联合共同进行验收并签署意见，确保维修工程质量。



## **（五）综合管理事项**

提升小区智能化管理水平，做好住房保障信息系统的维护，信息采集和录入；做好受理信访接待、公益服务等社区公共服务，配合物业管理公司处置突发事件；做好小区生活垃圾分类工作推广宣传，与物业公司协作按照政府垃圾处理要求做好生活垃圾分类收集工作；进行社会调查，了解住户服务需求，接受社会监督；定期组织住户对公租房后续管理服务满意度进行测评；根据政府部门工作安排，协同物业公司做好公租房小区的各种参观检查接待工作。

### **第五条 运营管理费**

（一）运营管理费支付标准。甲方每季度根据项目中标合同价款（扣除维修备用金后）向乙方结算支付一次运营管理费，甲方支付的运营管理费均含增值税。

（二）甲方支付运营管理费的起始时间从2025年7月10日计算。甲方应在每季末对乙方进行综合考评，根据考评结果支付本季运营管理费。

（三）甲方支付给乙方的运营管理费，乙方应按照财务管理规章制度合理安排支出。如上级有关部门调整运营管理费，甲方将按照新的标准支付运营管理费。

（四）乙方须在公租房小区设立运营管理工作站，运营管理工作站日常办公场所由甲方提供，办公设备、人员工资、安全管理等费用均由乙方自行承担和支付。

### **第六条 房屋维修资金**



公租房维修资金管理按照甲方的《潼关县公共租赁住房维修养护管理办法》的规定执行，每季度按照实际发生数额进行拨付。

#### 第四章 运营管理绩效目标

**第七条** 乙方确保公租房室内装饰装修及配套设施设备无丢失损坏（自然原因导致的损耗除外），确保公租房资产完整无缺。

**第八条** 按照规范流程和甲方安排，组织保障对象看房，做好租赁合同的签订、续签、变更等工作，办理入住手续；采集新入住住户基本信息，建立住户档案，及时更新住户租金缴纳信息，办理退房手续。

**第九条** 乙方确保租赁管理工作组织实施到位、及时准确、无责任差错，租金收缴及时。公租房租金收缴率应达到 99%，对恶意欠缴租金的行为，按照合同的约定进行催收，必要时向人民法院提起诉讼，催收工作率为 100%。

**第十条** 乙方应及时处理租户投诉反映的公租房室内装饰装修及配套设施设备质量等问题，并及时组织维修，确保设施设备使用正常。维修响应时间不超过 24 小时。

**第十一条** 及时受理保障对象信访投诉；开展保障房的政策宣传、防灾防火的演习等公益性服务；做好保障房政策宣传，及时按要求填报相关报表；配合相关部门联合执法活动等。接受社会调查、绩效评价及群众满意度测评，完成甲方交办的其他工作。



乙方应积极配合社区做好公租房小区的社会稳定工作，确保无不安全事件发生。

## 第五章 违约责任

**第十二条** 因乙方运营管理中未履行约定义务导致公租房室内装饰装修及配套设施设备丢失损坏（自然原因导致的损耗除外），造成公租房资产缺失，乙方应承担相关责任并向甲方进行赔偿，实际赔偿费用甲方有权从履约保证金或运营管理费中直接扣除。

**第十三条** 因乙方未按公租房租赁管理有关规定，办理租户违规使用公租房的清退手续，导致公租房无法正常腾退使用而产生的损失由乙方承担相应责任。

**第十四条** 因公租房室内的装饰装修及配套设施设备存在安全隐患导致人身或财产损害的，按照相关法律规定由相关单位承担相应赔偿责任。

## 第六章 合同期限、退出与考核

**第十五条** 本合同期限壹年，自合同签订之日起开始计算。合同执行期限内，若政府类公租房的运营管理委托期限有新的文件定义，则按新规定执行。

**第十六条** 此次采购费用为一年服务费用，一年服务期满考核合格后，续签下一年度合同，共续签1年。乙方在合同到期三个月前，就是否续约向甲方提出书面报告，如下年度继续实施购买服务工作，不愿续约的或工作达不到甲方要求的，由甲方启动新的运营企业招标工作，乙方应当无条件配合与新的运



营企业做好运营事务交接工作（包括运营中的所有资料等）。

**第十七条** 合同履行期限内，甲方每季度对乙方进行考核一次，考核结果出现以下情形时，甲方有权解除与乙方签订的委托合同。

（1）一个季度考核低于 85 分的，经 5 天整改仍不达标的；

（2）连续三个季度考核低于 90 分的，经 5 天整改仍不达标的；

（3）产生重大群体性上访事件或运管不到位被相关媒体曝光造成不良影响的；

（4）年度考核不达标经整改仍不能达标的；

考核得分以《潼关县政府购买公租房运营管理服务绩效考核办法》为准。

**第十八条** 乙方四个季度考核评定结果平均分达 97 分以上时，甲方根据当年全县运营管理费用支付情况，将结余资金扣减 30% 给予乙方一次年度奖励。

## **第七章 争议解决方式**

**第十九条** 本合同履行过程中发生争议，甲乙双方先行协商解决；协商不成时，报请上级主管部门调解；调解不成时，均有权向甲方所在地有管辖权的法院起诉。

## **第八章 附则**

**第二十条** 本合同未尽事宜，甲乙双方另行签订补充协议进行处理。

**第二十一条** 本合同自法定代表人或授权代理人签字并加



盖公章之日起开始生效。

第二十二条 本合同一式肆份，甲方存两份，乙方存两份，均具有同等法律效力。

甲方（公章）



地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人： 胡文斌

委托代理人： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

传真： \_\_\_\_\_

开户银行： \_\_\_\_\_

账号： \_\_\_\_\_

乙方（公章）



地址： 濰县和平路南段五金公司小区北门20米

邮政编码： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

电话： 15249035635

传真： \_\_\_\_\_

开户银行： 中国农业银行濰县支行营业部

账号： 26520101040013663



签订时间： 25 年 7 月 10 日

