宁陕县公租房运营管理服务合同

甲方：宁陕县住房和城乡建设局

乙方：宁陕县安信物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《公共租赁住房管理办法》等法律法规及规范性文件规定，依据2026年4月3日宁陕县公租房运营管理服务项目竞争性磋商结果，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责统一的原则，就乙方为甲方提供公租房运营管理服务事宜，经充分协商一致，订立本合同，以资共同信守。

第一条 合同期限与合同金额

（一）服务期限：本合同服务期限为1年，自2026年5月1日起至2027年4月30日止。

（二）合同金额：本合同总价款为人民币915,000.00元（大写：玖拾壹万伍仟元整），该价款为完成本合同约定全部服务内容的包干费用，包含人工、物料、管理、税费、风险等全部费用。

第二条 服务范围与服务内容

（一）租赁管理服务

1.服务范围：为宁陕县7个公租房小区共计1195套房屋、建筑面积77175.08㎡提供全流程运营管理服务。

2.档案管理：建立并动态更新“一房一档、一户一档”管理体系，完整归集租户信息、合同、缴费、维修、巡查等资料，退租档案一并归档，确保档案真实、完整、可追溯。

3. 费用收缴：严格按照核定标准代收租金、物业服务费、履约保证金等费用，建立规范台账，实行“收支两条线”管理，收入按月足额上缴国库；提前 1 个月催告到期租金，对欠租行为依法依规催收并留存完整凭证。

4. 合同管理：受甲方委托，代为签订公租房租赁合同，规范合同的签订、变更与终止流程，确保合同合法有效。若租户发生逾期缴费，须在合同醒目位置予以标注说明。合同应使用统一连续编号，并规范建立合同台账。

5. 违规处置：对转租、转借、空置、欠租、擅自拆改、违规装修、电动车违规停放及飞线充电等违规行为及时巡查、劝阻、制止并书面上报，配合甲方依法处置。

6. 空置房管理：每月对空置房源入户排查，维护房屋及设施完好，确保具备及时交付条件。

7. 入住退出管理：规范办理入住、退出手续，退出时严格进行房屋查验并形成查验记录。

（二）物业服务与设施设备维护

1. 基础服务：负责小区公共区域保洁、绿化养护、生活垃圾清运、公共秩序维护、治安防范、消防安全管理等物业服务。

2. 设施维护：负责房屋共用部位、共用设施设备日常巡查、养护、维修，建立设备台账，确保正常运行。

3. 报修处置与维修监督管理：建立 24 小时报修响应机制，一般维修 24 小时内处置，紧急维修立即响应。维修事项分为大型维修和小型维修，物业企业作为监督方，应在维修启动前、施工过程中、施工结

束后进行拍照留存资料；对维修存在的施工缺陷，应及时阻止并上报甲方。

4. 安全管理：定期开展安全、消防及隐患排查，制定应急预案并组织演练，配合应急处置，严防安全事故发生。

5. 车辆管理：规范小区车辆停放秩序，引导车辆有序通行、规范停放。

6. 投诉处理：全程受理租户咨询、信访及投诉事项，及时受理、处置、反馈，确保投诉处理率 100%，反馈及时，全程公开透明，协助甲方处置舆情。

7. 楼道杂物管理：建立楼道杂物排查清理专项台账，定期巡查并及时清理楼道杂物；甲方在日常检查或随机抽查中发现楼道存在杂物的，乙方应在接到通知后及时清理完毕。

（三）信息报送与档案管理

1. 台账管理：建立租户信息、储藏间、门面、租金收缴、维修、巡查、投诉处理等标准化台账，按月报送运营管理报告。

2. 重大事项报告：发生重大事项须在 10 分钟内书面上报甲方。

3. 信息协同：按要求完成信息系统录入与更新，配合审计、监督检查、资产清查等工作。

4. 档案移交：合同终止时将全部档案资料完整移交甲方。

（四）其他服务

1. 协同工作：配合开展政策宣传、社区建设、满意度调查等工作。

2. 摇号配合：配合甲方完成房屋分配中的摇号等相关工作。

3. 信息通知：代甲方向承租户、公租房申请人发布各类通知、告示等信息。

4. 其他任务：完成甲方交办的其他与公租房运营管理相关的合法合规工作。

第三条 双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 对乙方运营管理服务进行全过程监督、检查、考核，有权要求限期整改，有权依据考核结果调整服务费用。

2. 有权查阅、复制乙方运营管理台账、档案及相关资料。

3. 按合同约定及时支付服务费用，协调处理重大问题与突发事件。

4. 提供项目基础资料，开展政策指导与业务培训。

5. 有权要求乙方按标准配置服务人员，对不胜任人员有权要求更换。

6. 有权委托第三方机构开展考核，考核结果对乙方具有约束力。

7. 有权依据国家、省、市、县公租房管理新规定调整服务内容，服务价款不作调整。

（二）乙方权利与义务

1. 按合同约定收取运营管理服务费用。

2. 自主配置管理人员并开展培训，确保人员具备相应资质与履职能力。

3. 编制运营管理方案、管理制度、应急预案，报甲方审核通过后严格执行。

4. 不得将本合同服务内容分包转包。

5. 严格按标准提供服务，确保运营管理质量达标。

6. 实行每日巡查制度，及时排查整改安全隐患，制止违法违规行为并上报。

7. 确保小区安全稳定，将治安、消防等事故发生率控制在规定范围。

8. 因乙方人员原因造成损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

9. 不得擅自改变房屋用途、处置资产。

10. 对租户信息、运营信息承担保密义务。

11. 负责自身人员安全管理，因管理不善产生的责任由乙方自行承担。

第四条 服务考核与费用支付（含赋分标准）

考核方式：实行 **100 分制**年度考核，结合日常检查、现场核查、租户评价、资料审查综合评分。

考核内容及赋分：

（一）租赁管理（40 分）

1. 一房一档、一户一档规范完整（7 分）：档案缺失、混乱扣分。（每缺失或混乱一户扣 0.1 分）。

2. 租金及物业费收缴（10 分）：对于欠租人员，提前 1 个月至欠费超过 6 个月，每月必须有书面催费依据，有依据按照已收缴计算，租金收缴率不得低于 98%，物业费收缴率不得低于 70%，否则本项不得分。

3. 合同签订规范（5 分）：合同不可以涂改，合同出现金额、房号等重要信息错误，每错一份扣 0.1 分。

4. 催缴规范、台账清晰、上缴国库及时（6 分）：无台账、迟缴、漏缴每次扣 0.5 分。

5. 违规行为巡查劝阻上报（8 分）：甲方查实租户存在违规转租、转借行为，且乙方未及时上报的，每发现一起扣 0.5 分；飞线充电等违规行为乙方未处置的，每起扣 0.2 分。若任一类违规行为累计出现十起及以上，本项不得分。

6. 空置房每月排查（4 分）：须有排查记录，否则认定为未排查，每次扣 0.5 分。

（二）物业服务与设施维护（34 分）

1. 保洁、绿化、垃圾清运（7 分）：环境脏乱、投诉多扣分（一次 0.5 分）。

2. 治安、消防、公共秩序管理（8 分）：消防隐患、通道堵塞、无记录扣分。

3. 共用部位设施巡查维修（5 分）：无台账、不及时维修扣分。

4. 报修 24 小时响应（5 分）：一般维修 24 小时、紧急立即处置，超时扣分。

5. 车辆停放规范有序（3 分）：乱停乱放、管理混乱扣分。

6. 安全隐患排查与应急（3 分）：无排查、无预案不得分。

7. 楼道杂物管理（3 分）：无台账、不及时清理扣分。

（三）信息报送与档案管理（17 分）

1. 月报、台账齐全规范（6 分）：迟报、漏报每次扣 0.5 分。

2. 重大事项 10 分钟上报（4 分）：迟报、瞒报本项不得分。

3. 配合审计、检查、资产清查（3 分）：不配合每次扣 0.5 分。

4. 合同期满完整移交（2 分）：资料缺失扣分。

5. 信息通知（2 分）：及时向甲方反馈代通知情况，少通知一户扣 0.1 分。

（四）投诉处理与服务质量（5 分）

投诉处理率 100%、及时反馈（5 分）：处理不及时、重复投诉扣分，每次扣 0.5 分。

（五）履约纪律与整改落实（4 分）

1. 执行指令、整改及时（2 分）：拒不整改扣分。

2. 人员配置到位、培训合格（2 分）：人员不足、不胜任扣分。

（六）加分项（最高+5 分，总分不超 100 分）

1. 获租户锦旗、书面表扬，每次+1 分。

2. 主动发现重大安全隐患并避免事故，+2 分。

3. 连续 3 个月收缴率 100%，+1 分。

（七）一票否决（直接按 60 分以下）出现下列情形之一，考核直接不合格：

1. 转包、违法分包；

2. 擅自涨租、收取好处费；

3. 侵占、挪用租金、保证金；

4. 被上级通报、约谈、媒体曝光，造成不良影响。

（八）费用支付标准

90 分（含）以上：按合同价 100%支付；

80—89 分：按合同价 95%支付；

70—79 分：按合同价 90%支付；

60—69 分：按合同价 60%支付；

60 分以下，一票否决：按合同价 50%支付。

（九）异议复核

乙方对考核结果有异议的，可在 3 个工作日内书面申请复核；甲方在 5 个工作日内出具最终意见。

（十）支付方式、支付周期及付款流程

1. 支付周期：本项目运营管理服务费采用“季度预拨，年度考核后结算”的方式，合同期内分四次拨付。每季度支付合同总价款的 1/4；合同年度期满后 30 日内，甲方组织年度考核，根据年度最终考核得分核算该年度应付总费用，并实行多退少补。其中，超付部分由乙方一次性退还甲方，少付部分由甲方一次性补足给乙方。

2. 支付方式：甲方采用银行对公转账方式支付至乙方指定对公银行账户，不支付现金、不委托任何第三方代付。

3. 付款流程：乙方依据甲方核定应付金额，向甲方开具合法合规、等额有效增值税正式发票。

乙方收款账户信息

户名：宁陕县安信物业管理有限公司

开户行：宁陕县农商银行

账号：27070401012010000038399

乙方保证上述账户为合法对公账户，若账户变更须提前 15 日书面函告甲方，否则由此造成付款延误、资金损失由乙方自行承担。

4. 付款顺延约定：因乙方未按时报送资料、考核不合格拒不整改、未及时开具合规发票等乙方自身原因造成付款延迟的，甲方不承担逾期付款违约金及任何违约责任。

第五条 违约责任

（一）乙方未按约定标准提供服务的，甲方有权按考核结果扣减相应服务费用。

（二）乙方有下列情形之一的，构成严重违约，甲方有权单方解除合同，不承担任何违约责任，并有权追究乙方赔偿责任：

1. 因乙方管理失职发生安全事故、舆情事件，导致甲方被通报、约谈、处罚或造成不良影响的；

2. 擅自利用公租房从事经济活动的；

3. 丧失履约能力、被吊销执照、进入破产清算程序或被兼并收购的；

4. 与第三方发生纠纷严重影响项目正常运营的；

5. 未经甲方书面同意擅自装修改造的；

6. 擅自转让运营管理权或将项目用于担保的；

7. 转包分包的；

8. 其他严重违约行为造成损失或不良影响的。

（三）乙方发生本条第二款约定的严重违约情形，甲方解除合同的，乙方应在 15 日内完成全部资产、档案、设施设备、钥匙、资料及其他属于甲方的物品的移交工作，并配合甲方进行清点。甲方不再支付合同解除后尚未履行的服务费用；对于解除前乙方已提供的合格服

务，甲方应按约定支付，但有权从应付费用中直接扣除乙方应承担的赔偿金额。

（四）因乙方违约给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失，包括但不限于直接损失、预期利益损失、诉讼费、律师费、保全费、鉴定费、公证费等合理维权费用。

第六条 合同的变更、解除与终止

（一）经双方协商一致，可以书面形式变更或解除本合同。

（二）合同期满或本合同因甲方行使法定或约定解除权以外的原因（如双方协商解除、合同目的无法实现等）终止的，乙方应在合同期满或终止后15日内完成全部资产、档案、设施设备、钥匙、资料等属于甲方的物品的移交工作。甲方应在乙方移交完毕后，按照合同约定结清相关费用（包括未支付的服务费、质保金等）。

（三）因乙方严重违约导致合同解除的，按第五条第三款、第四款处理。

第七条 保密条款

双方应对合同内容、租户信息、运营数据、工作信息等严格保密，未经对方书面同意不得向任何第三方泄露。如发现存在泄露行为，将依法追究相关责任。

第八条 争议解决

因履行本合同发生争议的，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向**项目所在地有管辖权的人民法院**提起诉讼。

第九条 其他条款

（一）本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（三）本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：宁陕县住房和城乡建设局

法定代表人 / 授权代表人（签字）：

签订日期：2026 年 4 月 15 日

乙方（盖章）：宁陕县安信物业管理有限公司

法定代表人 / 授权代表人（签字）：

签订日期：2026 年 4 月 15 日