

编号：20170002

鸡东县2017年棚户区改造
（城中村）购买回迁安置房项目
政府购买服务协议

目录

第一条 定义和解释.....	4
第二条 合同构成及适用顺序.....	5
第三条 服务项目及服务范围、期限.....	6
第四条 项目投资计划.....	8
第五条 合同价款及资金支付.....	9
第六条 服务质量及保障措施.....	10
第七条 项目交付.....	12
第八条 甲方的陈述和保证.....	12
第九条 乙方的陈述和保证.....	13
第十条 甲方的权利和义务.....	14
第十一条 乙方的权利和义务.....	15
第十二条 指定人员及联系人.....	17
第十三条 权利保证和权利归属.....	18
第十四条 保密.....	18
第十五条 不可抗力.....	19
第十六条 违约责任.....	19
第十七条 适用法律和争议解决.....	20
第十八条 合同的变更、解除和终止.....	20
第十九条 合同效力.....	21

甲方（委托方）：鸡东县财政局

负责人：朱艳宇

地 址： 黑龙江省鸡东县鸡东镇

联系电话： 0467-5582340

乙方（受托方）：鸡东县恒瑞国有资产经营管理有限公司

负责人：郭强

地 址：鸡东县南华大街388号

联系电话：0467-5592067

鉴于：

为加快鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目建设步伐，鸡东县人民政府授权鸡东县财政局决定以政府购买服务方式推进鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目政府购买服务协议（以下简称“本项目”）建设，鸡东县财政局（以下简称“甲方”）作为购买服务的购买主体，与受托方鸡东县恒瑞国有资产经营管理有限公司（简称“乙方”）签订政府购买棚改服务协议。

1、经黑龙江省财政厅政府采购管理办公室《关于〈鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目〉的确认函》确认，该项目属于政府向社会力量购买服务指导性目录类别。

2、根据鸡东县人民政府《鸡东县人民政府印发鸡东县棚户区改造2017年房屋征收补偿方案的通知》、《鸡东县人民政府房屋征收决定》、鸡东县人民政府《关于黑龙江省鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目单一来源方式确定承接主体的请示》，决定采取“政府购买服务”的方式实施该项目，为公众提供棚改服务，该事项已经黑龙江省财政厅政府采购管理办公室《关于〈鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目〉的确认函》文件审批；

3、鸡东县人民政府通过单一来源采购方式，确定乙方鸡东县恒瑞国有资产经营管理有限公司作为本合同项下鸡东县2017年

棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目服务的承接主体，符合有关法律法规规定的采购程序和资质要求。乙方愿意向甲方提供本合同约定的各项服务。

现依据《合同法》、《政府采购法》等有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，就本项目达成本合同。

第一条 定义和解释

（一）定义

1、**甲方：**鸡东县财政局，依据本合同购买乙方的服务。甲方的合法承继人和允许的受让人视同甲方。

2、**乙方：**即承接主体，指提供服务项目的鸡东县恒瑞国有资产经营管理有限公司，该公司依据中国法律设立，在黑龙江省鸡东县登记注册，企业法人营业执照统一社会信用代码91230321MA191C718T，法定代表人为郭强。乙方的合法承继人和允许的受让人视同乙方。

3、**融资合同：**指乙方与贷款银行签署的为履行本合同规定义务而获得贷款银行融资的相关合同。

4、**第三方：**指甲乙双方以外的任何自然人、法人、机构、组织、单位、实体等。

5、**本项目：**指鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回

迁安置房项目。

6、**项目交付日**：指本合同规定的，由于项目完成、终止或其他原因造成的乙方向甲方移交各种服务事项的管理权及相关财务的所有权的特定日期。

7、**服务**：指甲方依据本合同第三条第（二）款规定从乙方购买的各项服务。

8、**书面形式**：指有形表现所载内容的形式，包括合同文件、信件、电报、传真、电子邮件等。

9、“元”：指人民币元。

（二）解释

除非本合同另有说明，下述词语在本合同中应适用本条规定的释义：

1、“一方”或“各方”：指本合同的一方或各方。本合同的各方均包括其各自的合法承继人和获准受让人；

2、“资产”：包括现有和将来的任何类别的财产、收入及权益；

3、“修订”：包括补充、更新、替换或重新制订（“被修订”应作相应解释）。

第二条 合同构成及适用顺序

（一）本合同由下述文件构成：

- 1、本合同及其各项修订文件、变更合同；
- 2、本合同附件；
- 3、成交通知书、合同、招标、投标或报价文件(含澄清文件)；

（二）任何关于本合同内容的争议应按照下述顺序适用本合同文件予以澄清：

（1）本合同；（2）合同附件；（3）招投标文件及招投标澄清文件。上述文件中上一序位文件与下一序位文件内容相矛盾时，应优先适用上一序位文件标准澄清本合同的规定。

（三）本合同构成签约方就本合同所涉及的事项而订立的完整合同，并取代双方任何先前就本项目签订的合同或安排。

（四）本合同条款标题仅为方便之用，不影响条款内容的解释。

第三条 服务项目及服务范围、期限

甲方购买乙方负责提供的棚户区改造服务。

（一）服务项目名称：鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目。

（二）购买棚户服务：

根据《鸡东县 2017 年棚户区改造（城中村）购买回迁安置

房项目可行性研究报告》（以下简称《可研报告》），本项目共拆迁改造 5 个棚户区（城中村）地块，项目拆迁区域如下：

- ①东至光荣村、南至耕地、西至自然巷道、北至鸡密南线；
- ②东至七粮店路，南至果园路，西至加油站，北至南华大街；
- ③东至站台路、南至截流沟、西至鸡古路、北至站台路；
- ④东至耕地、南至鸡密南线、西至公安路、北至林密铁路；
- ⑤东至解放路、南至鸡密南线、西至长寿山、北至林密铁路。

在上述拆迁区域内，本项目采取货币化补偿及购买存量商品房的安置方式。本项目拟拆迁总建筑面积 73504.83 平方米。涉及拆迁户数 1020 户。采取购买存量房和货币化补偿安置的方式，其中：购买存量房安置 775 户，拟拆迁建筑面积 54482.09 平方米，购买商品房总建筑面积 59930.3 平方米；货币化补偿安置 245 户，拟拆迁建筑面积 19022.74 平方米，其中住宅 193 户，补偿面积 14371.74 平方米；非住宅 52 户，补偿面积 4651 平方米。

（三）服务范围和内容：

甲乙双方按照自愿平等原则，经协商一致，甲方向乙方购买项目涉及的下述服务：货币化安置补偿。

（四）服务期限：

甲乙双方确认，在任何情况下，除非甲方另行书面同意，乙方完成本项目规定的所有服务的期限为：自本合同生效之日起20年，其中：政府购买服务款分19年进行支付。

（五）服务范围及服务期限的修改

1、甲方可以在本合同期限内，以书面形式要求乙方就本合同所规定的内容作出变更、修订、或其他修改。除非甲乙双方已经就本合同修改所产生的合同价款变化达成书面合同，本合同所规定的费用支付标准依然适用于变更事项。

2、非因乙方原因导致服务中一项或多项服务不能按照本合同中双方同意的期限完成或提供服务的，乙方应在发现该等服务不能按期完成后立即书面通知甲方和融资方。甲乙双方应就有关服务期限修改及对乙方还款能力的影响达成书面意见并取得贷款银行同意。

第四条 项目投资计划

（一）按照《鸡东县发展和改革局关于鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目可行性研究报告的批复》，并经甲乙双方协商确认，本项目总投资暂定为23339.38万元，最终以项目竣工决算结果为准。本项目所需资金由甲乙双方共同筹措，其中甲方出资部分纳入鸡东县人民政府当年预算管理，确保建设资金及时、足额到位，根据项目实施进度、协议约定支付相关款项，同时根据房屋拆迁安置补偿费用、财务成本等变化进行调整。若本项目投资超概算，由甲方及时补足。本项目启动资金（资本金）为4739.38万元，由甲方负责筹措。

（二）为保障本合同履行，甲方同意乙方融资，并保证乙方

确实履行融资合同中约定的相关事项。

第五条 合同价款及资金支付

（一）甲乙双方确认，按照《关于鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目可行性研究报告的批复》，并经甲乙双方协商确定，本项目中甲方购买乙方服务的合同总价款为29247.08万元，如本项目的财务成本发生变化，甲方将按照财务成本据实向乙方支付购买服务资金。

（二）甲方承诺将积极筹集本合同约定的各项资金，资金来源于鸡东县人民政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并将在本合同期内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。甲方将本项目购买服务款（包含扣除资本金后项目总投资、财务成本及服务费）纳入相应年度财政预算并及时支付给乙方。工程竣工后，甲方分19年将购买服务款拨付给乙方。

（三）本合同项下资金支付计划初步安排如下：

购买服务款分年度支付计划表

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
购买款	29247.08		2037.35	1982.13	1926.90	1871.68	1816.46
年度占比	100.00%		6.88%	6.71%	6.55%	6.38%	6.44%

购买服务款分年度支付计划表（续）

单位：万元

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
购买款	1761.24	1706.01	1650.79	1595.57	1540.34	1485.12	1429.90
年度占比	6.26%	6.07%	5.88%	5.70%	5.51%	5.33%	5.14%

购买服务款分年度支付计划表（续）

单位：万元

项目	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
购买款	1374.67	1319.45	1264.23	1209.01	1153.78	1098.56	1023.90

年度占比	4.95%	4.77%	4.58%	4.40%	4.21%	2.17%	2.08%
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

建设期届满前，乙方的服务费用根据其服务完成进度进行核定。建设期届满或者乙方完成项目建设内容后，乙方工作经甲方验收合格后，甲方按照上表中的支付计划逐年向乙方支付服务费用。

（四）甲乙双方确认本合同总价款及支付方式是基于对项目各方面要求综合考察的结果。如果本合同中任何一方或双方认为合同价款及支付标准、进度需要作出调整时，应甲乙双方协商一致。

（五）甲方应按本合同约定的支付进度，将相应资金支付至乙方在银行的指定账户。

第六条 服务质量及保障措施

（一）乙方提供各项服务的质量标准应依据下述顺序确定：

- 1、国家质量控制标准；
- 2、没有国家标准的，应适用行业质量标准；
- 3、没有国家或行业质量标准的应适用省级质量标准；
- 4、没有国家、省级、行业质量标准的，甲乙双方应协商确定可以适用的服务质量标准。

（二）乙方应在向甲方提供各项服务前向甲方提供适用于相关服务的质量服务标准的相关文件，甲方在接到乙方提供的服务

质量标准后应就该项标准的适用性及完备程度予以审核并提供书面意见。该质量标准经甲乙双方协商签字确认后应作为未来本合同项下相关服务结果验收的依据。

（三）乙方应在项目进程中采取一切必要措施保障其所提供的服务符合服务质量标准。如果由于不可抗力等特殊原因不能保障服务事项的质量，乙方应书面通知甲方。

（四）甲方有权在乙方提供服务的过程中，在不影响乙方正常运营的前提下，对乙方的服务工作及服务质量及相关质量保障措施予以检查。具体检查督促措施包括但不限于：对服务对象的回访、现场检查、样品抽查、要求乙方汇报质量跟踪和检查结构、聘请第三方专业机构对服务结果予以评估等。甲乙双方应在依据项目情况确定服务结构检查节点，在服务检查节点及服务结果最终交付日前5个工作日，乙方应书面通知甲方对服务节点或最终结果验收的时间、地点、方式。甲方应及时组织相关部门，按照本合同规定的质量标准，对乙方的交付进行验收。如因甲方原因导致验收时间推迟的，乙方履行本合同义务期限应予顺延。

（五）甲方对各个服务节点检查的结果应以书面形式通知乙方。乙方如果对甲方的检查结果有异议，应在3个工作日内向甲方提出书面说明。甲方有权依据服务节点检查结果通知乙方停止履行本合同规定的其他服务。如果甲方没有通知乙方停止履行合同义务，乙方应继续向甲方提供所规定的其他服务，甲方也应按

照本合同规定履行相应义务。双方有关独立节点检查结果的争议由双方协商解决，协商不成的可以按照本合同规定的争议解决方式解决。

（六）如果甲方因一个或多个检查结果书面通知乙方停止提供本合同规定的相关服务，甲乙双方应按照本合同规定的争议解决方式及合同解除程序处理合同解除事宜。

（七）乙方对其提供的服务质量应按照国家规定承担相应的产品维修、消费者保护及缺陷修复、质量赔偿责任。

第七条 项目交付

乙方应在项目交付日向甲方移交下述资产及与项目有关的信息资料。其中包括：

（一）采购中心出具的购买确认文件等汇总资料及附件等；

（二）鸡东县人民政府房屋征收决定及鸡东县2017年棚户区改造（城中村）购买回迁安置房项目安置居民名单、房屋征收安置补偿明细表和房屋征收安置补偿协议、被征收人房屋拆扒验收手续、安置入户汇总资料及附件等。

第八条 甲方的陈述和保证

甲方保证本合同涉及的财政支出责任已经按照相关法律规定获得必备的批准及授权，逐年纳入鸡东县财政预算管理。在本合同期内，甲方严格按照本合同约定时间支付对应款项。

第九条 乙方的陈述和保证

（一）乙方为依法设立、有独立承担民事责任的能力的法人，符合国家有关政事分开、政社分开、政企分开的要求。

（二）乙方确认其已获得签署本合同的足够信息。乙方如因误解与服务内容及标准要求有关的任何事实或本合同的任何规定，而导致其自身承担任何法律责任，乙方将不会获得任何额外补偿或就承担有关法律责任获得任何豁免。乙方进一步确认其签署并履行本合同不会违反其已有的任何其他合同或与其冲突。

（三）乙方的各项财务记录真实可靠。除已经向甲方说明的违约记录（如有）外，乙方不存在任何违约事项，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，且其签署并履行本合同不会违反其已有的任何其他合同或与其冲突。

（四）在本合同期间，乙方改变其股权结构和股比关系，或实施董事会、监事会主要成员以及总经理等高管人员等重大事项变更，应经甲方事先书面同意。

（五）乙方获取及保持为履行本合同所需的一切政府授权、批准、许可证或特许，并须承担因获取和保持许可证及特许而可能产生的所有费用、收费及开支。

（六）乙方自行缴付所有税项、费用、收费及款项。

（七）乙方向甲方提供的文件资料真实、准确、完整，

向甲方作出的所有陈述和保证在本合同有效期内真实有效。

第十条 甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1、甲方有权随时向乙方了解项目进度并要求乙方提供项目相关资料。

2、甲方有权按照本合同的约定及有关法律法规和政府管理的相关职能规定，对本项目的建设进行监督和检查；但甲方并不因行使该等监督和检查权而承担任何责任，也并不因此减轻或免除乙方根据本合同或相关法律法规的要求而应承担的任何义务或责任。

3、甲方有权对乙方就本项目注资和融资情况实施监督管理。

（二）甲方的义务

1、甲方应负责协调相关部门依法将购买服务资金纳入政府财政预算和采购服务资金预算管理，并按照本合同约定向乙方支付价款。

2、甲方应及时向乙方提供与履行本合同相关的所有必须的文件、资料。

3、甲方应按本合同约定完成由其落实的审批事项，提供合同实施条件。

4、甲方应为乙方在合同履行过程中与其职能部门及其他第

三方的沟通、协调提供必要的协助。

5、甲方应当按照本合同的约定为乙方就本项目的融资提供必要的协助，包括由甲方及其职能部门出具相关的同意或证明文件等。

第十一条 乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

- 1、乙方有权按照本合同约定向甲方收取政府购买服务款项。
- 2、乙方有权自甲方处获得与提供本合同项下服务相关的所有必须的文件、资料。
- 3、为本项目融资之需要，乙方有权以其依法享有的本合同项下全部权益及收益（包括但不限于请求甲方支付各种资金的权利及其收益等）形成的应收账款向贷款银行提供质押担保，并在人民银行征信中心动产融资统一登记系统中办理质押登记。

（二）乙方的义务

- 1、乙方应按照本合同约定时间落实政府审批事项并按照各项审批文件要求完成项目。
- 2、乙方应全面履行本项目建设管理中的相关安全生产管理职责，避免发生安全生产事故。因乙方未尽管理职责发生安全生产事故的，由乙方承担相应的法律责任。
- 3、乙方应配备具有相应资质、特定经验并受到适当培训的

工作人员；乙方应采用招标方式选择本项目的环评、勘察、设计、施工及监理等单位，相关招标方案及合同文件应当报甲方予以确认。

4、乙方为本项目之目的而依据本合同签订的相关文件（包括但不限于工程文件、融资文件等）应当符合本合同的要求。

5、乙方应接受并配合甲方或甲方组织的对本合同履行情况的监督与检查，对于甲方指出的问题，应及时作出合理解释或予以纠正。

6、乙方应采取有效的措施保证本项目的融资按计划进度执行，不会影响到项目实施，且所有融资均用于本项目，并合理安排资金使用计划，确保项目得到顺利实施。

7、乙方应对项目资金进行规范的财务管理和会计核算，加强自身监督，确保资金规范管理和使用。

8、乙方应建立服务台账，记录相关文件、工作计划方案、项目和资金批复、项目进展和资金支付、工作汇报总结、重大活动和其它有关资料信息，以配合甲方及甲方组织的监督检查或绩效评价。

9、乙方应建立健全财务报告制度，按要求向甲方提供资金的使用情况、项目执行情况、成果总结等材料。

10、乙方应根据甲方要求，无条件接受和配合甲方或甲方委

托的会计师事务所进行的与本合同相关的审计。乙方应保存与本合同相关的记录和账目，保存期限为本合同终止后5年。经提前通知，甲方或甲方委托的会计师事务所所有权检查并复制该等记录和账目。

11、项目交付后，乙方应无条件返还甲方向其提供的文件、资料并向甲方移交项目资料，同时乙方应当自留一份完整的项目档案并予以妥善保管。

第十二条 指定人员及联系人

（一）指定人员

1、甲方指定朱艳宇作为甲方代表，负责与乙方的联络沟通及本合同履行中的各项事宜。

2、乙方指定郭强作为乙方代表，负责与甲方的联络沟通及本合同履行中的各项事宜。

（二）联系人

除非双方另有明确约定，任何一方根据本合同向另一方提供资料和发送通知的联系人和联系方式如下：

甲方联系人：朱艳宇

乙方联系人：郭强

电话： 0467-5582340

电话： 0467-5592067

第十三条 权利保证和权利归属

（一）权利保证

乙方保证其所提供之服务不侵犯任何第三方的权利和知识产权。

（二）权利归属

1、甲方向乙方提供的与履行合同相关的文件资料，其知识产权归甲方或甲方指定之第三方所有。

2、乙方及其工作人员在为甲方提供服务的期间所产生的所有知识产权归甲方所有。

3、甲方拥有本项目形成的所有资产的所有权和支配权。

第十四条 保密

（一）乙方及乙方工作人员在本合同履行过程中所获得的甲方及项目的所有信息和与提供本合同项下服务相关的记录、数据、报告等资料均属甲方之保密信息。

（二）乙方应对该保密信息采取保密措施，且仅得为本合同之目的使用该保密信息。

（三）未经甲方书面同意，乙方不得披露、使用、转让、复制或允许第三方使用上述保密信息，为本合同之履行需要向其工作人员、代理人、贷款银行及其工作人员等披露的除外。

（四）乙方应保证其工作人员、代理人等遵守本条有关保密的约定，且该约定不因本合同终止或者解除而失效。

第十五条 不可抗力

（一）如果乙方因不可抗力而导致合同履行延误或不能履行合同义务，不应承担赔偿责任或终止合同的责任。

（二）本条所述的“不可抗力”系指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等，不包括乙方的违约或疏忽。

（三）在不可抗力事件发生后，受到不可抗力影响的一方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方，并尽最大努力减轻不可抗力对合同履行之影响。

（四）如果任何不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间持续超过10个工作日，双方应协商决定继续履行本合同。

（五）如果自任何不可抗力事件发生后10个工作日内双方不能根据上述第四项之规定就继续履行本合同的条件或终止本合同达成一致意见的，任何一方有权根据本合同的约定单方书面通知对方提前终止本合同。

第十六条 违约责任

（一）甲乙任何一方违反本合同规定的义务均属违约。除非本合同或法律另有规定，任何一方违约不应成为另一方违约的理

由，也不能免除另一方继续履行合同的责任。守约一方应尽量减少违约损失。

（二）任何一方发生本合同项下违约事件时，主张违约的一方应书面通知违约方予以改正，该通知应抄送贷款银行。收到违约通知的一方应就对方违约通知予以回复，确认是否违约并说明理由。双方应就违约事实认定及补救措施充分协商，尽可能减少违约损失。

第十七条 适用法律和争议解决

（一）本合同适用国内法。

（二）本合同履行过程中发生的或与本合同有关的一切争议，由双方友好协商解决，协商不成的，可依法向鸡西市中级人民法院提起诉讼。

（三）争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行本合同。

第十八条 合同的变更、解除和终止

（一）变更、解除和终止的事由

1、如本合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益，则双方均有权书面通知对方要求变更、解除本合同或针对本合同项下服务另行签署其他书面合同。

2、非乙方原因导致本合同在双方约定的期限内无法完全履

行或在履行过程中出现双方无法预见的困难，导致合同目的难以实现的，双方可经协商决定变更或解除本合同。

3、法律规定或本合同约定的其他事由。

（二）变更、解除和终止的后果

1、一方收到对方解除合同的通知或向对方发出解除合同的通知后，应立即停止履行与本合同相关的工作。

2、双方应进行清算。经乙方提供书面证明文件，甲方应按下列方式支付价款，本合同另有约定的除外：已完成且尚存的工程，具备验收条件的，按照相关规定办理竣工验收，并按照审计结论进行决算；不具备验收条件的，经委托有资质的造价鉴定机构及质监部门进行造价鉴定及质量评定，依据造价鉴定的结果进行支付。

3、本合同因一方违约而解除或终止的，违约方应赔偿给守约方造成的损失。

第十九条 合同效力

（一）本合同未尽事宜，由双方协商解决并签订补充合同。对本合同的任何修改或补充应当由甲乙双方协商一致意见。

（二）本合同任何条款被主管部门或法院认定为不合法、无效或不能强制执行的，或因法律、法规、国家政策等的变化而不合法、无效或不能强制执行的，该等不合法、无效或不能强制执

行不影响本合同的其他条款的效力。

（三）本合同在满足下述条件时生效：

本合同经双方盖章，并经法定代表人（负责人）或授权代表签署；

（四）甲方支付本合同项下的全部资金，且乙方偿还项目全部贷款本息后，本合同终止。

（五）本合同一式陆份，具有同等法律效力。其中，甲方执叁份、乙方执叁份。

（本页为政府购买服务协议的签署页）

甲方：鸡东县财政局（盖章）

法定代表人（负责人）（或授权代理人）（签字）：

签约日期： 年 月 日

乙方：鸡东县恒瑞国有资产经营管理有限公司（盖章）

法定代表人（或授权代理人）（签字）：

签约日期： 年 月 日