
常州市区 2017 年棚户区（危旧房）改造
一期工程项目政府购买服务协议

目录

第一条	定义和解释	2
第二条	协议构成及适用顺序	3
第三条	服务项目及服务范围、期限	4
第四条	项目投资计划与融资方案	5
第五条	协议价款及资金支付	5
第六条	服务质量及保障措施	7
第七条	甲方的陈述和保证	8
第八条	乙方的陈述和保证	8
第九条	甲方的权利和义务	9
第十条	乙方的权利和义务	10
第十一条	指定人员及联系人	12
第十二条	权利保证和权利归属	12
第十三条	保密	13
第十四条	不可抗力	13
第十五条	违约责任	14
第十六条	适用法律和争议解决	14
第十七条	协议的变更、解除和终止	14
第十八条	协议效力	15

甲方：常州市住房保障和房产管理局

法定代表人/负责人：刘文荣

住所：江苏省常州市龙城大道 1280 号

邮编：213022

联系人：李华凯

电话：0519-85682882

传真：0519-85682876

邮箱：962296066@QQ.COM

乙方：常州安居投资发展有限公司

法定代表人：高枫

住所：江苏省常州市晋陵中路 607 号

邮编：213003

联系人：宇航

电话：0519-86812503

传真：0519-86812501

邮箱：1452031593@QQ.COM

鉴于：

1、为了加快推动常州市区棚户区改造工程，改善居民住宿条件，常州市人民政府拟实施常州市区2017年棚户区（危旧房）改造一期工程项目。该项目经常发改[2016]287号文件审批；

2、根据《预算法》、《政府采购法》、《国务院办公厅关于政

府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定和要求，2014年2月28日，常州市政府办公室发布关于印发《常州市政府购买公共服务指导目录（暂行）》的通知（常政办发[2014]32号），明确将“保障性住房服务”纳入常州市政府购买公共服务指导目录。常州市财政局出具说明文件，明确棚户区改造服务属于保障性住房服务范围。

3、常州市人民政府决定采取“政府购买服务”的方式实施该项目，为公众提供棚户区改造工程服务，该事项已经通过政府审批；

4、甲方常州市住房保障和房产管理局通过单一来源采购的采购方式，确定乙方常州安居投资发展有限公司作为本协议项下棚户区改造工程服务的承接主体，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协议约定的各项服务。

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，就本项目达成本协议。

第一条 定义和解释

（一）定义

1、甲方：即购买主体，指常州市住房保障和房产管理局。

2、乙方：即承接主体，指提供服务项目的常州安居投资发展有限公司，该公司依据中华人民共和国法律设立，在常州市登记注册，企业法人营业执照编号为 320400000003438，法定代表人为高枫。乙方的合法承继人和允许的受让人视同乙方。

3、贷款银行：指与乙方签订借款合同、为本项目提供融资的金融机构，具体指国家开发银行股份有限公司，经办分行为江苏省分行，或由其牵头组建的银团；

4、融资协议：指乙方与贷款银行签署的为履行本协议规定义务而获得贷款银行融资的相关协议。

5、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。

6、**本项目**：指常州市区 2017 年棚户区（危旧房）改造一期工程项目。

7、**项目交付日**：指本协议规定的，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。

8、**服务**：指甲方依据本协议第三条第（二）款规定从乙方购买的各项服务。

9、**书面形式**：指有形表现所载内容的形式，包括协议文件、信件、电报、传真、电子邮件等。

10、“元”：指人民币元。

（二）解释

除非本协议另有说明，下述词语在本协议中应适用本条规定的释义：

1、“一方”或“各方”指本协议的一方或各方。本协议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 协议构成及适用顺序

（一）本协议由下述文件构成：

1、本协议及其各项修订文件、变更协议；

2、本协议附件；

3、成交通知书、协议、招标、投标或报价文件(含澄清文件)；

（二）任何关于本协议内容的争议应按照下述顺序适用本协议文件予以澄清：（1）本协议；（2）协议附件；（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协议的规定。

(三) 本协议构成签约方就本协议所涉及的事项而订立的完整协议，并取代双方任何先前就本项目签订的协议或安排。

(四) 本协议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工程服务。

(一) 服务项目概况

项目名称：常州市区 2017 年棚户区（危旧房）改造一期工程项目。

本项目位于常州市天宁区、钟楼区，包括 31 个棚户区地块。建设内容包括民房征收、房屋拆除和土地平整。其中征收民房 14491 户（统计产权证户数为 7645 户），建筑面积约 2139586 平方米。房屋征收后，通过货币化补偿方式进行安置。棚户区地块征收拆除后，对区域土地进行平整，平整面积 206.39 公顷，合 3095.83 亩。

本项目总投资约 147.6688 亿元，建设期 3 年。

(二) 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全部服务。

(三) 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：自本协议生效之日起至 2041 年 12 月 31 日。

(四) 服务范围及服务期限的修改

1、甲方可以在本协议期限内，以书面形式要求乙方就本协议所规定的内容作出变更、修订、或其他修改。除非甲乙双方已

经就本协议修改所产生的协议价款变化达成书面协议，本协议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协议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贷款银行。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 项目投资计划与融资方案

(一) 甲乙双方确认，按照项目的政府审批文件，本项目总投资约 147.6688 亿元。乙方为按期履行义务，资金筹措计划如下：乙方自筹项目资本金 29.6688 亿元，占总投资的 20.1%；拟向贷款银行申请融资 118 亿元，占总投资的 79.9%。

(二) 为保障本协议履行，甲方同意乙方向银行申请贷款，并保证乙方确实履行融资协议中约定的相关事项。

第五条 协议价款及资金支付

(一) 甲乙双方确认，按照项目预算方案(或政府审批文件)，本项目中甲方购买乙方服务的协议总价款为 254.3688 亿元。

(二) 甲方承诺将积极筹集本协议约定的各项资金，资金来源常州市人民政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并将在本协议期内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

(三) 本协议项下资金支付计划初步安排如下：

购买服务费用年度支付计划

年度	购买服务费用金额(万元)
第1年	135773
第2年	85486
第3年	75429
第4年	77000
第5年	87000
第6年	85000

第 7 年	98000
第 8 年	110000
第 9 年	110000
第 10 年	110000
第 11 年	110000
第 12 年	120000
第 13 年	120000
第 14 年	110000
第 15 年	110000
第 16 年	110000
第 17 年	100000
第 18 年	100000
第 19 年	100000
第 20 年	90000
第 21 年	100000
第 22 年	100000
第 23 年	100000
第 24 年	100000
第 25 年	100000
合计	2543688

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。

按照本协议的约定，涉及增加或减少服务费的情形时，以财政局财政评审中心及金融机构共同确定的相关数据作为核定依据。

甲方支付服务费用的具体时间安排应当考虑乙方为完成本项目进行的融资活动，具体支付计划将与相关融资协议约定的还款计划相衔接匹配，具体金额根据利率等因素进行动态调整。

(四)甲乙双方确认本协议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，其中项目还本付息要求是确定本协议价款支付标准、时间和额度的基础之一。如果本协议中任何一方或双方认为协议价款及支付标准、进度需要作出调整时，应事先取得贷款银行同意。

(五) 如因项目投资额度、规模或进度调整等因素，导致本协议规定的资金支付额度及时间与融资协议规定的还本付息计划不匹配时，甲方同意相应调整本协议中资金支付计划，以满足项目正常建设运营及融资本息的足额偿还。

(六) 甲方应按本协议约定的支付进度，将相应资金支付至乙方在贷款银行开立账户：_____。
未经贷款银行书面同意，上述账户不得变更。

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协议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，按照本协议规定的质量标准，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，乙方履行本协议义务期限应予顺延。

(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5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协议规定的其他服务。如果甲方没有通知乙方停止履行协议义务，乙方应继续向甲方提供所规定的其他服务，甲方也应按照本协议规定履行相应义务。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协议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协议规定的相关服务，甲乙双方应按照本协议规定的争议解决方式及协议解除程序处理协议解除事宜。

(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 甲方的陈述和保证

(一)甲方签署并履行本协议不会违反任何法律法规，也不会侵犯任何第三方的权益。

(二)甲方保证本协议涉及的财政支出责任已经按照相关法律法规规定获得必备的批准及授权，逐年纳入常州市人民政府财政预算管理。在本协议期内，甲方将严格按照本协议约定时间支付对应款项。

第八条 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协议的足够信息。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协议的任何规

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协议不会违反其已有的任何其他协议或与其冲突。

(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，且其签署并履行本协议不会违反其已有的任何其他协议或与其冲突。

(四) 在本协议期间，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，乙方在取得甲方同意时，应向甲方提交贷款银行对该等事项的同意书。

(五) 乙方获取及保持为履行本协议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) 乙方将为本项目提供服务足额投保所需的一切险种并确保该等保险在本项目服务期内持续有效，将贷款银行作为保险第一受益人，相关保险费用由乙方承担。发生投保范围内的保险事故时，保险赔偿金优先用于偿还本项目银行贷款本息，剩余的保险赔偿金用于补偿乙方的服务回报。

(七) 乙方自行缴付所有税项、费用、收费及款项。

(八) 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协议有效期内真实有效。

第九条 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、甲方有权按照本协议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

除乙方根据本协议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、甲方应负责协调常州市人民政府的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，并按照本协议约定向乙方支付价款。

2、甲方应及时向乙方提供与履行本协议相关的所有必须的文件、资料。

3、甲方应按本协议约定完成由其落实的审批事项，提供协议实施条件。

4、甲方应为乙方在协议履行过程中与相关政府部门及其他第三方的沟通、协调提供必要的协助。

5、甲方应当按照本协议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。

第十条 乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1、乙方有权按照本协议约定向甲方收取服务费用。

2、乙方有权自甲方处获得与提供本协议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协议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应收账款质押登记公示系统中办理质押登记。

（二）乙方的义务

1、乙方应按照本协议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，相关招标方案及协议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协议签订的相关文件（包括但不限于工程文件、融资文件等）应当符合本协议的要求。

5、乙方应接受并配合甲方或甲方组织的对本协议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协议相关的审计。乙方应保存与本协议相关的记录和账目，保存期限为本协议终止后2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。

第十一条 指定人员及联系人

(一) 指定人员

1、甲方指定 王惟佳 和 李华凯 作为甲方代表，负责与乙方的联络沟通及本协议履行中的各项事宜。

2、乙方指定 肖建军 和 宇航 作为乙方代表，负责与甲方的联络沟通及本协议履行中的各项事宜。

(二) 联系人

除非双方另有明确约定，任何一方根据本协议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：李华凯

乙方联系人：宇航

电话：0519-85682882

电话：0519-86812503

传真：0519-85682876

传真：0519-86812501

邮箱：962296066@QQ.COM

邮箱：1452031593@QQ.COM

第十二条 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协议相关的文件资料，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乙方所有。

3、乙方拥有本项目形成的所有资产的所有权和支配权。

第十三条 保密

(一) 乙方及乙方工作人员在本协议履行过程中所获得的甲方、甲方所代表之政府及项目的所有信息和与提供本协议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，且仅得为本协议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，为本协议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，且该约定不因本协议终止或者解除而失效。

第十四条 不可抗力

(一) 如果乙方因不可抗力而导致协议履行延误或不能履行协议义务，不应承担赔偿责任或终止协议的责任。

(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协议履行之影响。

(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30工作日，双方应协商决定继续履行本协议。

(五) 如果自任何不可抗力事件发生后30工作日内双方不能根据上述第四项之规定就继续履行本协议的条件或终止本协议达成一致意见的，任何一方有权根据本协议的约定单方书面通知对方提前终止本协议。

第十五条 违约责任

(一) 甲乙任何一方违反本协议规定的义务均属违约。除非本协议或法律另有规定,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协议的责任。守约一方应尽量减少违约损失。

(二) 任何一方发生本协议项下违约事件时,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。

第十六条 适用法律和争议解决

(一) 本协议适用国内法。

(二) 本协议履行过程中发生的或与本协议有关的一切争议,由双方友好协商解决,协商不成的,可依法向常州市人民法院提起诉讼。

(三) 争议解决期间,除争议事项外,双方应继续履行本协议。

第十七条 协议的变更、解除和终止

(一) 变更、解除和终止的事由

1、如本协议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、解除本协议或针对本协议项下服务另行签署其他书面协议。

2、非乙方原因导致本协议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,导致协议目的难以实现的,双方可经协商决定变更或解除本协议。

3、法律规定或本协议约定的其他事由。

(二) 变更、解除和终止的后果

1、一方收到对方解除协议的通知或向对方发出解除协议的通知后，应立即停止履行与本协议相关的工作。

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，本协议另有约定的除外：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、本协议因一方违约而解除或终止的，需事先征得贷款银行书面同意，违约方应赔偿给守约方造成的损失，并确保融资本息按期足额偿付。

第十八条 协议效力

（一）本协议未尽事宜，由双方协商解决并签订补充协议。对本协议的任何修改或补充应当由甲乙双方协商一致意见并取得贷款银行的书面同意。

（二）本协议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协议的其他条款的效力。

（三）本协议在满足下述条件时生效：

本协议经双方盖章，并经法定代表人（负责人）或授权代表签署。

（四）甲方支付本协议项下的全部资金，且乙方偿还项目全部贷款本息后，本协议终止。

（五）本协议一式八份，具有同等法律效力。其中，甲方执两份、乙方执两份，贷款银行执两份，其余报政府财政等相关部门备案。

(本页为政府购买服务协议的签署页)

甲方：(盖章)



法定代表人(负责人)(或授权代理人)(签字)：

刘文荣

签约日期：

乙方：(盖章)

法定代表人(或授权代理人)(签字)：



高枫

签约日期：