

合同编号： 深福建整合(2026)年第(084)号



福田区住房和建设局

Futian District Housing & Construction Bureau

2026-2027 年度福田区保障性住房 日常巡查服务合同

甲方：深圳市福田区住房建设和土地整备事务中心

乙方：深圳市特发服务股份有限公司

服务地点：深圳市

二〇二六年六月

保障性住房日常巡查服务合同

甲方（委托方）：深圳市福田区住房和城乡建设土地整备事务中心

统一社会信用代码：12440304MB1U03673N

法定代表人：杨杰

联系人：

联系电话：0755-82536074

地址：深圳市福田区福强路益田五街福田花园大厦第1层102号

乙方（受托方）：深圳市特发服务股份有限公司

统一社会信用代码：914403001922285356

法定代表人：陈宝杰

联系人：刘涛

联系电话：0755-83156312

地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香路1010号特发文创广场五楼

根据《中华人民共和国民法典》和其他相关法律、法规的规定，本着平等自愿、诚实信用的原则，甲乙双方经协商一致签订本合同，并承诺共同遵照执行。

第一条 委托服务范围

（一）项目名称：2026-2027年度福田区保障性住房日常巡查服务。

（二）具体服务范围如下：

1. 辅助开展线下巡查工作: 对甲方在管保障性住房入住情况进行全量排查, 做好入住人信息登记及比对工作, 巡查过程中应录音录像或拍照留档; 定期核查房屋水电使用情况, 形成房源监管全台账, 对异常房源进行标记, 及时报告。做好违规行为整改跟进处置辅助工作, 及时更新整改台账, 形成闭环;

2. 协助开展物业管理工作: 对甲方在管保障性住房项目物业服务情况进行抽查检查, 包括安全、环境、客服及运维等方面, 对小区消防设施设备运转情况、应急物资配备情况、日常安全巡查台账、公共设施设备维保情况、小区环境卫生及投诉率等进行抽查, 做好隐患排查及整改跟进工作, 并形成相应检查台账;

3. 退房验房工作: 根据退房申请, 对退租房屋内部情况进行现场查验, 包括检查住房内部设施情况, 卫生情况、格局功能是否变化、设施设备 etc 是否完好、是否存在人为损坏及人为痕迹、是否存在明显卫生清洁问题等;

4. 信访调处: 协助处理甲方保障性住房违规行为举报、邻里纠纷、物业纠纷等诉求;

5. 甲方要求提供的其他现相关服务。

第二条 合同组成部分

本合同由正文部分与附件部分 (《保密协议》) 共同组成, 附件与合同正文具备同等法律效力。

第三条 服务期限

乙方的服务期限为: 2026 年 7 月 5 日至 2027 年 7 月 4 日。

第四条 服务费用

(一) 服务费用总额为¥1771624.53元(大写: 人民币壹佰柒拾柒万壹仟陆佰贰拾肆元伍角叁分);

1. 合同签订后 15 日内, 乙方向甲方提出付款申请及相关付款材料, 甲方按照有关规定向乙方支付合同总价 30 % 的款项, 即¥531487.36元(大写: 人民币伍拾叁万壹仟肆佰捌拾柒元叁角陆分);

2. 项目提供半年度服务报告并经甲方认可后, 乙方向甲方提出付款申请及相关付款材料, 甲方按照有关规定向乙方支付合同总价 40 % 的款项, 即¥708649.81元(大写: 人民币柒拾万捌仟陆佰肆拾玖元捌角壹分);

3. 乙方完成合同约定的服务并经甲方验收完毕后, 乙方向甲方提出付款申请及相关付款材料, 甲方根据履约评价情况向乙方支付合同剩余款项(其中履约评价为优的, 支付合同总价 30 % 的款项, 即¥531487.36元(大写: 人民币伍拾叁万壹仟肆佰捌拾柒元叁角陆分); 履约评价为良的, 支付合同总价 20 % 的款项, 即¥354324.91元(大写: 人民币叁拾伍万肆仟叁佰贰拾肆元玖角壹分); 履约评价为中的, 支付合同总价 10 % 的款项, 即¥177162.45元(大写: 人民币壹拾柒万柒仟壹佰陆拾贰元肆角伍分); 履约评价为差的, 尾款不予支付)。

(二) 本合同生效之日起, 在履行期间, 全部服务费用均采用银行转账方式支付。

(三) 乙方确认本合同款项的收款账户如下:

开户名: 深圳市特发服务股份有限公司

开户行: 中国银行深圳福华支行

账 号: 774464171011

乙方应向甲方出具等额、合法且符合甲方财务要求的增值税发票,甲方在收到乙方所出具的发票后,及时向乙方支付相应阶段的合同价款。若乙方未按前述要求提供发票的,甲方有权缓付或拒付款项。

因财政审批流程延迟,或因乙方未依规提供合格发票导致甲方付款延迟的,甲方无需承担违约责任,乙方应当继续履行合同义务。

第五条 甲方的权利和义务

(一) 有权向乙方询问、督促并检查项目工作进展及相关的内容。

(二) 有权就项目具体事项提出意见及工作要求,乙方应当遵照执行。

(三) 若甲方认定乙方服务人员未按合同履行其职责,甲方有权要求乙方更换人员,乙方必须无条件予以配合更换,更换后仍未达到甲方要求的,甲方有权单方解除本合同,并要求乙方承担相应的赔偿责任;乙方服务人员不按合同履行其职责,给甲方造成经济损失的,甲方有权单方终止合同

(四) 负责与本服务项目有关的第三方的协调,提供开展服务工作的外部条件。

(五) 向乙方提供与本项目服务工作有关的资料。

(六) 应当履行本合同约定的义务,如甲方发生违约行为,应当承担相应违约责任,并赔偿乙方因此遭受的全部实际损失。

第六条 乙方的权利和义务

(一) 乙方在本项目服务过程中,若甲方提供的资料内容不明确,

可向甲方提出书面反馈。

(二) 乙方在本项目服务过程中，有权对甲方提出的与本服务业务有关的问题进行核对。

(三) 乙方应严格履行本合同约定的义务，因乙方单方过错造成甲方经济损失的，须承担全额赔偿责任。

(四) 乙方未及时对甲方所提出的问题进行核对、答复，进而导致合同全部或部分无法履行的，乙方应承担全部违约责任。

第七条 服务人员要求

(一) 乙方应配备足额工作人员，严格按照甲方要求开展服务，合同履行期间，服务人员原则上不得更换；确需更换的，必须事先取得甲方书面同意。甲方对乙方工作人员服务工作不满意的，有权要求乙方限期完成人员更换。

(二) 按照项目工作内容，项目配置的人员应具备保障性住房日常巡查或社区网格登记或物业服务工作经验、扎实的数据处理能力、良好的沟通协调能力。

(三) 乙方负责自行处理与其工作人员之间的劳动、劳务关系及相关纠纷。工作人员的薪酬福利、社会保险、以及履约期间产生人身、财产损害等责任，均由乙方自行负责，与甲方无关。

第八条 保密要求

(一) 由甲方收集、开发、整理、复制、研究及编制的全部与本合同项服务相关的资料，交付给乙方及其工作人员后，除甲方书面同意可对外公开的信息外，其余均属保密信息，乙方不得向甲方及甲方指定代表以

外的任何自然人、法人或其他组织泄露前述保密信息。本合同无论因何种原因期满、解除或终止，本条保密义务持续有效。

（二）乙方及其工作人员在履行合同过程中所知悉的甲方内部数据、资料等信息，未经甲方同意，不得向任何第三方透露。

（三）乙方开展本项目各项工作，须严格遵守国家安全及保密相关的法律法规、管理规定和技术标准。

（四）乙方参加项目的有关人员均需与甲方签订保密协议。

第九条 验收

（一）乙方应向甲方提交半年度服务总结（纸质文件及电子文件各1份）及服务相关台账（纸质文件及电子文件各1份）。甲方在收到前述文件后20个工作日内提出书面意见，逾期未提出书面异议的，视为半年度服务验收通过。

（二）本合同服务期满后，乙方应向甲方提交年度服务报告（纸质文件及电子文件各1份）及服务相关台账，甲方在收到前述文件后20个工作日内完成验收并出具履约评价，甲方逾期未出具履约评价的，视为乙方履约评价为“优”，甲方应按照本合同第四条第（一）款第3项的约定支付剩余款项。

第十条 违约责任

（一）本合同生效后，除本合同另有约定或甲方违约外，乙方不得单方面终止合同。若乙方无故终止合同，乙方须退回甲方已支付的全部费用，且乙方应向甲方支付本项目合同总价的10%作为违约金，并赔偿因此给甲方造成的直接经济损失，合同即行终止。

(二) 如因甲方原因, 造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的, 甲方应向乙方支付本合同总价 10% 的违约金, 并赔偿因此给乙方造成的直接经济损失, 乙方有权解除合同。

(三) 如因乙方原因造成不能完成规定管理目标, 给甲方造成经济损失的, 甲方有权要求乙方限期整改, 若乙方在合理期限内无法整改或拒绝整改, 甲方有权单方终止合同, 并有权要求乙方赔偿甲方的直接经济损失, 但乙方的累计赔偿总额不应超过本合同总价款。

(四) 因乙方过错导致甲方信息、资料发生泄漏, 给甲方造成损失或不良影响的, 乙方必须立即采取有效补救措施, 阻断泄露、恢复保密状态, 并第一时间告知甲方。且乙方应当向甲方支付违约金人民币壹拾万元, 若该违约金不足以弥补给甲方造成的直接经济损失, 乙方应当就超出部分承担补充赔偿责任。

(五) 未经甲方同意, 乙方不得擅自将本合同项下部分或者全部项目转让给任何第三方, 若乙方违反本约定, 甲方有权单方解除合同, 并追究乙方相应违约责任。

(六) 乙方提供的服务经甲方验收不及格的, 甲方有权要求乙方限期无偿整改, 因此造成甲方损失的, 乙方应全额予以赔偿。

第十一条 其他

(一) 甲乙双方如需对本合同条款进行修订、变更或补充, 应当另行签署书面补充协议。补充协议为本合同不可分割的组成部分, 与本合同具有同等效力, 若补充协议与本合同条款存在不一致的, 以补充协议为准。

(二) 本合同履行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方均不承担违约责任,并按有关法规政策规定及时协商处理。

(三) 本合同在履行中如发生争议,双方可协商解决。协商不成或者不愿意协商的,任何一方有权向甲方所在地福田区人民法院提起诉讼。

(四) 本合同一式 肆 份,甲、乙双方各执 贰 份,具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方(盖章): 深圳市福田区住房建设和土地整备事务中心

法定代表人/委托代理人(签字):

签订日期: 2026 年 7 月 3 日

乙方(盖章): 深圳市特发服务股份有限公司

法定代表人/委托代理人(签字):

签订日期: 2026 年 7 月 3 日

附件：

保密协议

甲方（委托方）：深圳市福田区住房和城乡建设土地整备事务中心

地址：深圳市福田区福强路益田五街福田花园大厦第1层102号

乙方（受托方）：

地址：

甲方已经或将向乙方提供相关保密信息，甲、乙双方本着平等、公平、自愿和诚实信用的原则，签订本保密协议。

一、保密内容和范围

（一）乙方在受托提供《2026-2027年度福田区保障性住房日常巡查服务合同》（以下简称主合同）项下服务的过程中所获知的有关甲方一切未公开的信息，包括但不限于保障性住房配租配售信息、保障性住房配租配售档案、项目检测报告、数据库、监管计划以及系统数据、测试结果、图纸、操作手册、技术文档、相关的函电等。

（二）甲方在乙方提供主合同项下服务的过程中所获知的有关乙方的任何商业秘密信息。

二、双方的权利和义务

（一）乙方在向甲方提供主合同项下的服务时，应尽其一切努力、诚信和谨慎义务，对甲方任何尚未公开的信息进行保密。乙方在提供服务过

程中所获知有关甲方的任何信息,非经甲方书面许可,不得向任何第三方披露或提供。

(二)甲方在要求乙方提供主合同项下的服务时,应保证其提供的资料及其所作之事实陈述均为真实、完整和准确的。甲方应对乙方提供的服务保守秘密,非经乙方同意,不得挪作他用或随意向第三方提供。

(三)凡属保密的档案、资料和数据,乙方不得通过报刊、展览、广播、录像等任何公开方式进行传播、宣传,严禁以电话、互联网等方式泄露信息。因乙方泄密造成甲方不良社会影响的,乙方须按内部管理制度对相关责任人予以处置,情节严重的,应依法解除劳动合同关系,并全力配合甲方追究其相关法律责任。

(四)双方均应加强内部管理,任何一方有关人员违反本协议约定的,均视为该方违约,守约方有权追究其违约责任。任何一方一旦发现有保密信息泄露的情况,均应立即通知对方,并采取相应措施以避免扩大影响。

三、保密期限

本协议约定的保密义务,在主合同服务期满、解除或终止后持续有效,除保密信息被甲方主动公开外,其余未公开信息继续受本协议约束,始终处于保密状态。

四、违约责任

任何一方违反本协议约定,应按照主合同第十条第四项的约定承担违约责任。若守约方因此遭受的直接经济损失超过该违约金数额的,违约方应就超出部分进行赔偿。

五、争议解决

本合同在履行过程中如发生争议，由双方协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。守约方因追究违约方因违约产生的成本（包括但不限于诉讼费、保全费、担保费、律师费、交通费等合理费用），由违约方承担。

六、其他

（一）本协议作为主合同的组成部分，与主合同具有同等法律效力。

（二）本协议经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章后生效。

（三）本协议与主合同均为一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：深圳市福田区住房和建设局土地整备事务中心

法定代表人/委托代理人：

签订日期：2020年7月3日



郭炼

乙方（盖章）：深圳市特发服务股份有限公司

法定代表人/委托代理人：

签订日期：2020年7月3日



李洪其