

黔东南州租赁型人才公寓资产租用项目 政府采购合同

甲方（采购人）：中共黔东南州委组织部

乙方（中标人）：黔东南州工业投资（集团）有限责任公司

甲、乙双方根据《民法典》《中华人民共和国政府采购法》等法律法规有关规定，以及2025年7月11日黔东南州租赁型人才公寓资产租用项目（交易编号：P52260020250006B5001）的单一来源采购结果，经甲、乙双方协商达成一致，签署本采购合同（以下简称合同）。

一、采购内容

甲方租赁乙方位于凯里市文化南路的苹果山花园二期14号楼作为州级第一批租赁型人才公寓，提供符合条件的人才租住。**租赁期限：**人才公寓装修完成并经甲方组织相关单位验收合格交付使用之日起算，期限为3年。

二、合同金额

本合同三年租金总金额为（大写）：捌佰贰拾伍万元整、小写：【8250000.00（元）】人民币，即每年租金贰佰柒拾伍万元整（2750000.00元）。

三、项目标准及要求

（一）空间布局

苹果山花园二期14号公寓楼项目位于凯里市文化南路中段，楼层共11层，建筑面积6,557.10 m²，由乙方投资改造装修建设，建成后居

住用房一室一厅一厨一卫116套（包括：26.95m²-27.14m²户型42套、32.01m²-38.59m²户型74套），两室两厅一厨一卫10套（包括：66.85m²-67.11m²户型10套），在三楼配套有休闲洽谈区、健身活动区、管理用房布局于三楼，面积分别为102.19m²、75.25m²、30.60m²。

（二）设计理念

人才公寓设计理念以“以人为本、创新融合”为核心，从人才生活习惯出发，通过灵活可变的空间布局，适配不同居住需求，打造兼具舒适性与私密性的居住空间。利用智能化设备实现便捷生活，提升居住体验，配备齐全的生活设施，如全屋智能家居、高品质的家具家电，以及完善的厨房和卫生间设施。注重文化融合，将地域特色文化元素融入建筑外观与公共空间，展现独特的民族文化与城市风貌，增强人才文化认同感。强化社区营造理念，通过共享空间设计与社群活动策划，打破邻里隔阂，促进人才交流合作，构建充满活力与创造力的社区生态，使人才公寓成为承载生活、激发灵感的温馨家园。

（三）装修要求

人才公寓装修改造由乙方自筹资金投入实施，入口处、楼顶端或两侧醒目立面墙装挂“黔东南人才公寓”招牌字样。每套公寓内部按照精装修标准，家具家电配套齐全，达到拎包入住条件，基本要求如下：

1. 智慧元素置入

入口大厅安装中型以上电子显示屏，用于人才政策宣传、便民服务事项提示等，安装人脸识别门禁，装置烟雾、易燃易爆、危险化学品“一键报警”监测仪，投放云柜快递，公寓楼正门空地安装扫码充电桩等智慧生活设施。通过物联网技术，实现家电、照明、窗帘等设

备的远程控制，提高生活便捷度与舒适度。

2. 地面墙面装修

客厅、厨房、卫生间铺装防滑地砖，卧室铺装强化复合木地板，并搭配相应的踢脚线。客厅、卧室墙面刷白色乳胶漆，厨房、卫生间墙面镶贴瓷砖，顶棚吊装铝合金扣板。厨房配备整体橱柜及不锈钢洗菜盆，卫生间安装坐便器、洗手盆，并预留热水器安装位置及冷热水管。

3. 家具家电配置

每户接入水、电、网、天然气等管线和电缆，其中水表、电表、天然气表按照“一户一表”配装，配备洗衣机、电视机、空调、冰箱、抽油机、电磁炉、热水器、沙发、书桌等家具家电。

4. 门窗灯具安装

分户门采用钢制安全防盗门，内门采用木制成品门，窗采用塑钢窗或阻热性铝合金窗、隔热玻璃，声控电动窗帘。室内所有光源均采用高效节能灯具，卫生间采用防水型灯具。

按照以上要求的基础上，乙方严格按照《黔东南州租赁型人才公寓资产租用项目装修效果图》【附件，于2025年4月25日经州委组织部、州住房城乡建设局、州国资委以及州工投集团等单位联合审定】进行装修建设，全面完工后由州委组织部组织相关单位进行验收合格，再履行交付使用手续。

四、租金支付方式

在乙方正常履行合同约定义务的前提下，租金原则上按照半年支付，人才公寓装修完成并经甲方组织相关单位验收合格交付使用的15个工作日内支付第一笔半年租用费用壹佰叁拾柒万伍仟元人民币（小

写：1375000.00元），此后每6个月最后一个月20日前支付半年租用费用壹佰叁拾柒万伍仟元人民币（小写：1375000.00元）。由乙方开具税务发票后，甲方按照财政部门规定程序支付到乙方指定的帐户及开户行，具体信息如下：

开户名称：黔东南州工业投资（集团）有限责任公司

纳税识别号：915 226 000 5080 1500P

开户银行：贵阳银行股份有限公司黔东南分行

账 号：1891 0120 5400 02685

行 号：313713018909

五、甲方的权利义务

（一）乙方将房屋装修完成交甲方使用时，甲方有权对房屋验收，确认装修符合设计要求后办理交付使用手续；验收不合格的，限时要求乙方整改，乙方无正当理由拒绝整改的，本合同终止，所产生的项目装修改造经费及甲方损失由乙方全额承担。

（二）甲方对租赁房屋有权委托第三方作为租赁服务单位，其服务费用另行约定。

（三）甲方将房屋整体租赁后，有权将房屋进行分租，乙方不得干涉。

（四）租赁期间，因房屋主体质量、主体设施设备影响甲方正常使用的，乙方必须在3日内进行维修或处理好，如特殊情况双方进行协商处理。

（五）租用过程中每套人才公寓中的地板墙体、家电家具等内部设施非人为损坏的，由乙方负责维修或更换。如乙方不按照要求维修或更换的，甲方可委托第三方处理，其维修相关费用由乙方承担；如

因设施损坏导致租住人才财物损失及其他额外支出，责任及费用另行协商。

六、乙方的权利义务

(一) 租赁期间甲方委托第三方对租赁房屋进行服务管理，该房屋不得从事非法活动，不得占用公共通道，不得随意装修改动。甲方分租转租的，应当向承租人明确上述事项，若承租人违反，如擅自装修改建等，甲方应当及时要求其恢复原状。

(二) 甲方应保持所租赁房屋内部设备完好、清洁，在租赁期满时，甲方将房屋内设备设施归还乙方。

(三) 租赁期间，如甲方或租户故意对房屋设备设施损坏的，甲方负责自行更换或按市场价进行赔偿。

(四) 租赁期间，如甲方需另行装修的，在装修、管理、使用过程中发生的一切税费、成本等全部由甲方自行承担。

(五) 租用期间，整栋楼的小区物业费由乙方承担。

七、其他约定事项

(一) 若情况变化，致使本合同需要变更时，经双方协商后签订补充协议。

(二) 如果本合同需解除，甲、乙双方应签订补充协议加以说明解除。

(三) 合同签订后出现国家法律、法规和政策等变化时，合同双方经协商后可作调整和补充或重新签订新的合同。

(四) 本合同所约定的全部事项仅限于本项目招标范围内有效，超过本合同约定，乙方概不承担责任和损失，如果甲方委托乙方承担本合同范围以外的技术服务，双方应另行签订委托合同，如果甲方需

要增加服务内容和项目则甲方应将情况及时以书面形式通知乙方，在通知乙方的同时应增加额外服务报酬费用。

（五）在合同履行过程中，双方需协商解决的重要问题以函件的形式告知对方，一般问题以电话或口头告知，但都应有相关记录。

（六）在履行合同中因发生不可抗力（洪水、地震、火灾等）造成合同不能履行时，合同自行终止。双方承担各自损失且不承担违约责任。

（七）甲、乙双方共同约定，在不违背州委州政府决策部署的前提下，原则上租用期限为10年，每3年按规定履行政府购买服务单一来源采购程序，再签订新合同。

八、违约责任

（一）甲、乙双方应遵守法律法规和本合同的规定，否则将承担相应的法律责任，因违约造成经济损失的，由违约方按《中华人民共和国民法典》承担经济损失（包括但不限于租金损失、房屋损坏赔偿、经营影响赔偿等以及因违约行为所产生的律师费、诉讼费、保全费等费用），并按《中华人民共和国政府采购法》有关条款接受监督部门的处罚。

（二）若上述房屋被法院查封导致甲方无法使用，乙方应赔偿甲方直接损失，包含已付租金损失和重新寻租成本；间接损失如经营受阻损失和搬迁费用损失等。

（三）因租用设施或服务质量的争议、由具有资质的检测机构或其它指定的单位进行鉴定，鉴定费用由主张的一方先行支付，最终由责任方承担。如其他事项发生争议的，双方友好协商解决，协商不成的，任何一方可向合同签订所在地（凯里市）的人民法院提起诉讼

讼，败诉方承担所发生的全部费用，并按违约条款所列内容予以赔偿。

(四) 未尽事宜, 遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。也可由甲、乙双方协商签订相关的补充协议, 签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同正本一式五份, 具有同等法律效力, 甲、乙双方各执两份, 一份由采购人自合同签订之日起七个工作日内报监管部门备案。

甲方:



法定代表人:

委托代理人签字:

王东菊

电话: 0855-8221172

签订地点: 凯里市

乙方:



法定代表人:

委托代理人签字:



电话:

签订日期: 2025年 8月 6 日