

《常山县主城区农贸市场片区城市有机更新第三方服务项目》合作协议

委托方（甲方）： 常山县天马街道办事处

受托方（乙方）： 深圳易征项目管理有限公司

二〇二二年九月

委托方：常山县天马街道办事处（以下简称甲方）

受托方：深圳易征项目管理有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》规定，甲乙双方经充分协商，就甲方委托乙方对常山县主城区农贸市场片区城市有机更新第三方服务项目（以下简称“本项目”）范围内所涉及的暂定4万平方米房屋征收工作提供项目管理、顾问咨询、签协及项目推进等全流程服务事宜达成一致，订立本协议。

一、委托内容

（一）项目概况

项目地点：常山县主城区农贸市场区块（东至常山港、南至文峰东路、西至文峰东路、北至秀水苑小区）及竹园小区24号楼，建筑面积暂定4万平方米。

（二）服务内容

服务内容包括征收全过程服务及相关费用，包含工作前期筹备、法务服务、跟踪审计、前期房屋摸底调查、房屋土地测绘、评估调查、动迁签约、房屋腾空移交、安置选房、档案归档、征收信息化服务等工作。为确保本项目能够顺利实施，要求乙方自行配备与本项目相配套的全流程征收信息系统，做好征收过程中所有数据、附件等工作的录入，具体服务内容如下：

1、前期筹备

（1）顶层设计

做好房屋征收政策顾问、工作流程梳理制定、政策/流程培训体系、项目规划安置及资金的调研等征收顶层设计工作。

（2）宣传策划

按照“严明纪律、严格政策、协调一致”的原则，做好项目指挥部设计布置、策划房屋征收宣传方案、发放房屋征收宣传手册等宣传策划工作，让被征收户熟知征收政策并积极支持、配合征收工作；硬件要求：设置1处不小于1.8mx3m的LED显示屏点，现场服务点配备至少1台查询设备、1台80英寸以上液晶电视以及签约和选房现场布置、沙盘制作等（注：以上内容须符合业主要求）。

（3）培训体系

根据本项目情况，制定合理可实施的培训体系，对内需做好领导工作组、村社工作人员的培训工作，对外需做好其他所有参与项目工作人员的培训工作。

（4）建立组织架构

建立项目组统筹架构和计划，并根据片区划分组织成立指挥部及居民改造委员会，选举各楼栋居民代表。

（5）风险评估

完成前期房屋摸底调查，并做好社会稳定风险评估，为项目接下来的推进做好准备工作。

（6）项目测算

根据前期房屋摸底调查情况，测算并出具项目成本及安置房源预算。

2、法务服务

由乙方自行购买、组织有征收经验的律师事务所提供项目的全程法律顾问服务（提供法律顾问的单位须征得采购单位同意方可进行服务），顾问事项包含：征收法律咨询、配合投标单位及实施单位对被征收人进行法律政策的解释与宣讲、起草并修改征收计划与方案、起草并修改各类法律文书、出具专项法律意见书、为涉法涉诉纠纷提供法律专业指导意见、为突发群体性、敏感性事件开展法律疏导、应对征收过程中的相关诉讼等。该项费用包含在投标报价中，最终费用由中标单位支付给提供项目的全程法律顾问服务的律师事务所。

3、跟踪审计

由乙方自行购买、组织有资质单位提供项目过程的审计服务（提供审计服务的单位须征得采购单位同意方可进行服务），审计事项包含：证件资料完整、评估结果与征收政策的一致性、评估调整及增评事项的真实性和合理性、房屋征收补偿协议与评估结果的一致性。该项费用包含在投标报价中，最终费用由中标单位支付给提供项目过程的审计服务的单位。

4、前期房屋摸底调查

（1）征收范围内房屋的详细情况调查，包括被征收人的身份、家庭成员、户籍情况、房屋情况等进行调查摸底；

（2）对人员的详细情况、房屋面积丈量、房屋凭证（房产证、土地证、审批表以及相关罚款依据）等进行一一登记造册，并要有房屋现状照片，房屋调查摸底时会同乡、村、户主进行四方现场确认，

确保原始资料的真实性，最终形成一户一表、一户一档，同时需将以上内容录入至房屋征收信息化系统中，形成信息化数据，便于线上管理及查询；

（3）未登记建筑调查具体事务性工作，了解未登记建筑的面积、坐落、实际用途、建成时间、形成原因等；

（4）到产权部门进行产权资料的调查核验，到工商部门进行经营信息的调查核实，同时配合有关部门对面积、户型进行确认，调查结果经委托方确认后予以公示。

5、房屋土地测绘

由乙方自行购买、组织有资质单位承担被征收房屋及征收红线内土地的测绘工作（提供测绘工作的单位须征得采购单位同意方可进行服务），组织自检，保证测绘成果质量，提交测绘成果。

6、评估调查

根据法律法规规定，在房屋征收部门的组织下，协助采购单位进行评估机构入围选定，并组织征收范围内被征收人进行投票并依法确定评估机构。

7、动迁签约

（1）征收启动前，征收补偿方案征求意见、宣传解释的政策性、事务性工作。包括征收补偿方案征求意见稿的入户宣传解释，征求意见的收集、整理、归纳，并向征收部门提交，供政府决策。方案公布后，承担征收补偿方案的宣传解释工作，具体方法可采取现场答疑、入户沟通等多种方式，推进房屋征收与补偿工作。

(2) 征收实施中，征收管理系统的提供、管理、运用，包括签约期间，专业系统管理人员配备到现场，全程服务；征收补偿协议协商谈判、动员解释，并做好书面记录；补偿金额计算、草拟补偿协议；协助委托方与被征收人签订房屋征收补偿协议。

8、房屋腾空移交

根据房屋征收补偿协议约定的腾空日期要求被征收人进行房屋腾空验收，检查断水断电情况，跟进被征收人缴纳水电费用；

收集房屋钥匙移交给甲方，收集产权证书原件等有关资料，在房屋征收部门的组织指导下，完成产权注销工作。

9、安置选房

(1) 根据签订的房屋征收补偿协议，分类汇总安置房数量；

(2) 制定选房方案，在房屋征收部门的组织指导下，完成选房及安置协议签订工作；

(3) 对选房结果进行汇总、审核。

10、档案归档

征收完成后，按照《条例》规定，建立项目档案、分户档案，并形成“一户一档”，按照一式两份（纸质档案和电子档案各一份）的格式向房屋征收部门报审移交。

11、征收信息化服务

乙方自行配备与本项目相配套的全流程征收信息系统，做好征收过程中所有数据、附件等工作的录入。

二、转包或分包

- 1、本合同范围的服务，应由乙方直接提供，不得转包；
- 2、如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同，但乙方已完成部分的服务内容甲方应按照标准支付费用。

三、技术资料

- 1、乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。
- 2、没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

- 1、乙方应保证提供服务过程中不会侵犯任何第三方的知识产权。
- 2、本项目所有成果的版权属甲方所有，乙方不得以任何形式向第三方提供，否则，按国家法律和有关规定追究乙方的一切责任。
- 3、本项目作业过程中提供的或涉及的所有数据属甲方拥有，乙方无权在技术要求规定之外自行处置数据，不得自行删除、复制、调整完善、转移数据，不得以任何形式向第三方提供。

五、履约保证金

- 1、乙方在合同签订前向采购单位交纳合同金额的 1%作为履约保证金。乙方可以银行、保险公司出具的保函形式提交。
- 2、履约保证金用于补偿甲方因乙方不能完成其合同义务而蒙受的损失。

3、合同期限届满且相应的服务满足合同要求的，甲方根据本合同第六条有关规定执行。

六、收费标准、支付方式及服务期限

1、本项目中标单价为：78.70元/m²。暂定面积为：4 万平方米，具体以实际测算面积为准。

2、支付方式：

（1）第一期服务费：完成本征收项目入户调查完毕且提交入户调查成果之日起 15 日内，甲方应支付合同总金额的 20%；

（2）第二期服务费：组织完成本征收项目土地评估调查及测绘且提交评估、测绘成果之日起 15 日内，甲方按暂定经确认的被征收房屋建筑面积（包含临建及附属房面积）计算的服务费总金额进行支付至 50%；

（3）第三期服务费：本征收项目《房屋征收补偿协议》签约率达 90%，正式签约公告发布 10 日内，甲方按经确认的被征收房屋建筑面积（包含临建及附属房面积）计算的服务费总金额进行支付至 70%；

（4）第四期服务费：完成本征收项目 95%以上房屋腾空且验收通过之日起 15 日内，甲方按经确认的被征收房屋建筑面积（包含临建及附属房面积）计算的服务费总金额进行支付至 85%；

（5）第五期服务费：完成本征收项目安置选房工作并移交相应档案资料及电子文档之日起 15 日内，甲方按经确认的被征收房屋建筑面积（包含临建及附属房面积）计算的服务费总金额进行支付至

100%;

(6) 项目履约保证金，于安置选房完成（完成的标志为完成安置选房工作并移交相应档案资料及电子文档）之日起一年后如无矛盾纠纷或已处置完毕的，由甲方在 10 个工作日退还给乙方；如存在未处置完毕的（不含法院已判决胜诉单位执行到位的），按 1 万元/户扣除履约保证金。

奖励办法：如本征收项目在采购单位规定时间内，《房屋征收补偿协议》签约率达 96%以上且签约户均按期腾空的另行奖励 5 元/平方米，达 98%再奖励 5 元/平方米，达 100%再奖励 10 元/平方米；超过规定时间 9 个月内完成签约及腾空的奖励减半（未签约户或未腾空户提供合法的司法程序完成签约及腾空或被法院裁定可以强制执行的，视为中标人已完成签约及腾空工作）。

3、服务期限：签订合同之日开始至全部档案移交完成为止。

七、违约及合同解除

1、甲方不履行合同的义务约定或履行义务不合约定，乙方有权采取以下任何一项措施：

(1) 要求限期继续履行交付或协助取得咨询服务事项所需基础资料的义务；

(2) 乙方全面而实际履行本合同约定义务而甲方逾期支付服务费，应从逾期之日起每逾期一日按应付未付款的千分之一支付逾期违约金，逾期付款期间，乙方有权暂停履行本合同约定的服务内容，各项期限相应顺延，若逾期付款超过 10 日的，乙方有权解除本合同，

支付已履行部分的费用并要求甲方按照本合同总费用的 10%支付违约金，违约金不能弥补损失的，甲方应承担损失赔偿责任。

2、如甲方因非乙方原因提出解除合同，甲方应按照乙方实际工作量，根据实际征收进度支付乙方服务费并应给乙方支付本合同总费用的 10%支付违约金。

3、若乙方或乙方任何工作人员与被征收人串通损害甲方利益，或利用工作之便获取非法利益，或其他违反廉洁自律原则的，无论是否实际造成甲方损失，甲方均有权选择解除本合同。甲方解除合同的，乙方应按本合同服务费总额的 10%向甲方支付违约金。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方的损失。

4、任何一方不履行本合同约定的义务，或履行义务不符合守约方要求或合同约定，守约方有权要求违约方限期履行相关义务，若在限期内乙方仍未完成的，甲方有权解除合同，乙方应按服务费的 10%向甲方支付违约金。

5、本合同所称损失包括但不限于直接损失，预期可得利益，第三方索赔，行政处罚，因主张权利或减少损失而支出的律师费、诉讼费、保全费、公证费、调查取证费等合理费用。

八、不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3、不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

九、诉讼

1、双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向常山县人民法院起诉。

十、合同生效及其它

1、本合同经甲方、乙方法定代表人或其委托人签字并加盖双方公章后生效。

2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经采购中心、财政部门审批，并签书面补充协议，经报政府采购监督管理部门备案后，方可作为主合同不可分割的一部分。

3、招标文件、投标文件与本合同具有同等法律效力。

4、本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

5、本合同壹式捌份，具有同等法律效力，甲方执叁份，乙方执肆份，采购代理机构执壹份。

(本页为签署页，无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人或受托人（签字）

联系人：

地址：

电话：

开户银行：

帐号：

签约时间：2022年 9 月 30 日

乙方（盖章）：深圳易征项目管理有限公司

法定代表人或受托人（签字）：

联系人：张勇军

地址：深圳市南山区高新南七道 11 号 T3 栋 208 室

电话：13411870085

传真：/

开户银行：招商银行股份有限公司深圳南油支行

帐号：755940040110401

签约时间：2022年 9 月 30 日