

# 瑞安大道（塘梅公路至振兴路段）工程和后朱村城中村改造一期

## 房屋征收、征地补偿事务代理服务

### 代 理 服 务 合 同

委托人（甲方）：瑞安市塘下镇人民政府

住所地：瑞安市塘下镇塘川南街 40 号

受托人（乙方）：温州三禾建设事务代理有限公司

住所地：浙江省温州市瑞安市安阳街道罗阳大厦 F 幢七层

瑞安大道（塘梅公路至振兴路段）工程和后朱村城中村改造一期房屋征收、征地补偿事务代理服务工作需要，需乙方协助开展房屋征收与补偿相关工作，经甲、乙双方协商一致，现就有关具体事项订立如下协议，以资共同信守。

#### 第一条 项目概况

瑞安大道（塘梅公路至振兴路段）工程和后朱村城中村改造一期房屋征收、征地补偿事务代理服务项目所涉房屋建筑面积约 7.9 万 m<sup>2</sup>（具体以实测面积为准），目前在售代理服务范围具体数据未能确定，今后代理费具体以测绘公司实测面积和签约协议面积（包含未登记、附属房建筑面积）。

#### 第二条 委托事项

乙方应按照房屋征收（征地房屋补偿）法定程序协助甲方完成 ①、②、③（①前期入户调查；②中期协商签约；③后期认购安置）阶段相关工作，主要包括：

##### （一）前期入户调查阶段：

1. 入户调查被征收、搬迁房屋及土地权属、房屋所有人的身份信息等内容。收集房屋所有人家庭人员户口簿、身份证、房屋所有权证、土地使用权证、规划许可证、工商营业执照以及其它与房屋、土地相关资料扫描件等，记录联系方式以及送达地址，并按户建立档案；

2. 委托具备房产测绘资质的单位对被征收、搬迁房屋面积（包括实施单位指定的空地）进行测量，制作调查表和测量图卡，由 2 名以上具备房产测绘资质的测绘人员签字，并加盖测绘单位的公章；

3. 对代理范围内房屋现状进行摄影、摄像，根据入户调查情况制作房屋征收、搬迁工作图，汇总代理范围内被征收、搬迁房屋情况调查结果并在改造范围内进行公示；

4. 全程参与未经登记建筑年限初步审查工作并组织未登记房屋确权工作，与甲方委托的勘测机构对接年限认定工作，收集整理未经登记建筑年限初审认定异议相关材料，提交市未经登记建筑认定领导小组办公室复审，并对涉嫌违法的建筑进行梳理，配合甲方协助市行政执法部门开展调查工作；

5. 协助采购人组织选定房地产价格评估机构，委托公证机构现场公证，评估机构选定后，陪同房地产估价师入户勘查评估。

## （二）协商签约阶段：

1. 编制与房屋所有人签订房屋征收（征地房屋补偿）协议和方案，并对协议补偿内容做好解释工作；

2. 对签约进度进行统计，对于难以达成协议的疑似疑难户进行全面梳理，分析争议焦点，着重开展协商工作，并做好协商记录；

3. 履行法定征收流程，做好评估报告、通知等与房屋征收（征地房屋补偿）相关的文书材料送达工作；

4. 发放第一次临时安置费、搬迁费等费用，并开具票据；同时梳理临时安置费发放明细，并收集房屋所有人银行账户，供甲方日后统一交银行转账使用；

5. 配合做好已签约房屋腾空验收工作，与相关部门结清水费、电费、注销产权证等；

6. 签约期截止后，统计套型数量，对资金平衡进行初步测算。协助采购人和实施单位对房屋进行拆除。

## （三）认购安置阶段：

1. 负责收缴第一期外的购房款，并开具票据；

2. 按户梳理协议安置面积，同时编排安置方案，参与安置方案联审小组会议；公布安置方案，明确安置房摸文认购时间、地点以及摸文认购流程等内容，向房屋所有人发放安置手册及相关图纸；组织召开安置房摸文认购大会，做好会务工作；对安置户摸文资格进行协助审核；

3. 对认购房源予以结算并开具票据，交付安置房钥匙，并根据最终安置情况对资金平衡重新进行测算。

## （四）为采购人提供代办全套征地、农转用报批手续等服务。

（五）建立完整的房屋征收（征地房屋补偿）正、副档案（包括电子档案），并于每个阶段工作完成后将正档移交甲方验收保存。代理业务完成后，副档一并移交甲方保存。

## （六）完成甲方交办的与本项目征地房屋补偿和房屋征收工作相关的其他工作。



## （二）支付方式：

**入户调查阶段：**前期工作全部完成，经甲方检查合格后 15 日内，根据被征收、搬迁房屋实际建筑面积结清费用。

**协商签约阶段：**签约率达到 50%时，经甲方检查合格后，甲方按代理范围内合法及可视为合法建筑面积的 50%支付该阶段第一期劳务费；签约率达到 92%时，经甲方检查合格后，甲方按代理范围内合法及可视为合法建筑面积的 30%支付该阶段第二期劳务费；乙方按要求全部完成本项目的补偿协议签订，经甲方鉴证完毕后 15 日内，根据被征收房屋协议安置套内建筑面积（户增除外）结清尾款。

**认购安置阶段：**摸文认购基本完成（原则上达 95%）后，甲方按协议安置套内建筑面积（户增除外）的 90%支付该阶段第一期劳务费；乙方配合甲方完成结算工作，经甲方检查合格后 15 日内，甲方按本项目实际安置套内建筑面积（户增除外）结清尾款。

## （三）其他费用：

房屋征收（征地房屋补偿）工作涉及委托评估、年限查证、公证以及安置房认购会场安排等费用由甲方承担；委托测绘等费用由乙方承担。

## 第六条 双方的权利义务及违约责任

### （一）甲方的权利义务：

1. 应提供有关补偿安置政策依据；
2. 应办理征地房屋补偿和房屋征收等有关报批手续；
3. 应协调处理好与有关部门的关系，确保房屋征收（征地房屋补偿）工作顺利进行；
4. 应及时做好未经登记建筑的认定及手续查证认定工作；
5. 应及时做好协议的鉴证、各项数据的审定及抽检工作；
6. 应派工作人员与乙方加强联系，并及时解决工作中的问题，促使房屋征收（征地房屋补偿）工作顺利进行；
7. 甲方应按时支付劳务服务费，遇不可抗力，甲方应及时解决，如增加乙方的损失，乙方有权提出终止合同及赔偿；
8. 甲方及市房屋征收部门有权对乙方的从业人员在岗在位率、现场组织管理情况、服务态度、工作质量等情况进行抽查。
9. 乙方从业人员不能胜任岗位工作或不服从甲方现场指挥与管理的，甲方可以要求更换从业人员，并将从业人员更换情况报市房屋征收部门备案。

### （二）乙方的权利义务：

1. 在本合同履行期间，乙方应当严格遵守有关法律法规，配备素质过硬的从业人员和管理人员，严明纪律、严格管理，做到规范化操作，不得以任何方式，损害国家利益或房屋所有权人的利益；

2. 乙方现场负责人必须固定，如需变动，需提前向甲方提出申请，经甲方同意后方可变更；

3. 乙方应按甲方工作计划安排，落实工作人员，保证甲方相关工作顺利开展。因该项目分期进行，相关时间周期安排难以明确，故在保证工作进度的前提下，经甲方事前书面同意，乙方可根据甲方相关工作进度要求自行安排工作人员和工作时间；

4. 乙方的从业人员不得同时承接多个征收事务代理项目工作。乙方如需承接其他新项目，经甲方同意后，方可根据本项目完成情况抽调部分从业人员承接新项目，但剩余人数应保留一定比例；

5. 在本合同履行期间，如遇少量疑难户确属无法化解的，乙方可与甲方协商提前终止合同。经甲方同意的，双方可对已履行完毕的内容结算劳务费用；

6. 乙方应当自本合同签订之日起 10 日内将本合同副本报市房屋征收部门备案。

### （三）违约责任：

1. 房屋调查、协议签订及安置结算等结果检查合格率须达 97%。如合格率未达标的，乙方应自查纠正后，由甲方再次检查。如仍未达标的，甲方有权单方解除合同，并要求赔偿，赔偿金额为合同总金额的 25%；

2. 一方若违反本合同有关条款造成本合同不能履行，或无故单方终止本合同，则须承担由此对无过错方造成的全部经济损失；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

3. 乙方在服务过程中出现重大错误的，应赔偿金额为合同总金额的 15%

### （四）其他约定：

## 第七条 不可抗力

由于国家政策因素和不可抗力造成本项目不能实施或继续实施由困难的，甲、乙双方可协商解除合同，不作违约论处。

## 第八条 争议的解决

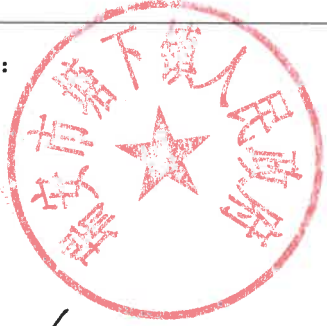
甲、乙双方在本合同履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商不成，通过向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

## 第九条 其他

(一) 本合同未尽事宜, 由甲、乙双方协商一致后另行签订补充合同, 补充合同作为本合同的不可分割部分具有同等法律效力。

(二) 乙方需合理安排时间, 加派人手, 保质保量完成作业, 同时要加强人员管理, 做好疫情防范, 加大重点地区和来浙人员的排查力度, 在防输入、防聚集上持续发力, 让服务人员安全上岗, 在防范措施到位的前提下开展征收、征地代理服务工作。

(三) 本合同经双方签章后生效。一式伍份, 双方各持贰份, 市房屋征收部门副本备案 壹 份。

|                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>甲方(盖章): </p> <p>单位地址:</p> <p>委托代理人: </p> <p>联系电话:</p> | <p>乙方(盖章): 温州三禾建设事务代理有限公司 </p> <p>单位地址: 浙江省温州市瑞安市安阳街道罗阳大厦十幢七层</p> <p>法定代表人(签字): </p> <p>联系电话:</p> <p>开户行: 中国建设银行瑞安支行</p> <p>账号: 33050162613500000553</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

合同签订地点: 瑞安市塘下人民政府

2021年5月27日