

平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目合同

甲方（采购人）：平阳县水头镇人民政府

乙方（中标供应商）：温州乾宏房地产评估有限公司

2025 年 6 月 16 日，平阳县水头镇人民政府以竞争性磋商方式对平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目进行采购。经本项目评标委员会评定，温州乾宏房地产评估有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平、诚实信用和绿色的原则，经平阳县水头镇人民政府（以下简称：甲方）和温州乾宏房地产评估有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

合同金额：51.8 万元

中标折扣率：98%

一、委托人委托 温州乾宏房地产评估有限公司 为以下项目提供 房屋征收代理 服务：

1. 项目名称：平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目

2. 服务类别：房屋征收代理

二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：平阳县水头镇双莲村（清江自然村）房屋征收范围，实施区域根据采购人工作要求。

（一）前期入户调查阶段：

1. 负责入户调查被征收、搬迁房屋及土地权属、房屋所有人的身份信息等内容。收集房屋所有人家属人员户口簿、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、土地相关资料复印件等，记录联系方式以及送达地址，并按户建立档案；

2. 负责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；

3. 负责全程参与未经登记建筑年限初步审查工作，配合甲方与相关权属认定部门做好年限认定工作，收集整理未经登记建筑年限初审认定异议相关材料，提交县审查认定小组复审，并对涉嫌违法的建筑进行梳理，配合甲方协助县行政执法部门开展调查工作；

4. 供应商应进行内业评估及房地产价格评估，并完成评估工作做好评估报告。所需费用包含在投标报价中。

（二）中期协商签约阶段：

1. 负责与房屋所有人签订房屋征收协议及征地房屋补偿协议，并对协议补偿内容做好解释工作，签约场地可由采购人提供；
2. 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. 做好房屋征收事务评估报告、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. 配合水电部门结清水费、电费；
5. 签约期截止后，统计套型数量；对资金平衡进行初步测算；
6. 负责发放拆迁补偿款，并开具票据；同时梳理拆迁补偿款发放明细，并根据甲方需求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；
7. 及时做好安置对象货币补偿或其他方式补偿的结算工作，并统计数量；

（三）后期档案数字化整理阶段：

1. 负责将所有拆迁档案进行整理、盖章、数字化扫描、归档。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。
2. 按照国家关于档案管理的规定，对档案进行规范的整理，并对整理质量负责。

（四）负责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。

三、服务期限计划时间

本项目房屋征收事务代理服务范围广、启动时间紧任务重、服务周期长，根据本项目实施计划要求，确定当前需要前期入户调查的村庄或片区，计划于合同协议签订后3日内安排人员开始进行前期入户调查；拟派人员及项目负责人刘妙阳全程常驻项目部办公；协商签约根据实际情况由采购人另行确定。实施费用达到本标项采购预算或合同服务期满一年（按先达到的条件认定），则合同终止。供应商不得以项目实施金额减少为由提出索赔要求。

四、质量标准

成果文件应符合：国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》及本项目采购文件要求。

五、履约保证金、酬金或计取方式

1. 履约保证金：合同签订后7个工作日内中标供应商应当向采购人提供合同价的1%作为履约保证金（银行转账或保险或保函）。如中标供应商未在规定的时间内提交履约保证金则采购人有权终止

合同。

2、付款方式

(1) 本项目在合同签订之后7个工作日内中标人向采购人支付合同总价的1%作为履约保证金（银行转账或保险或保函）；履约保证金在合同期满后10个工作日内一次性无息退回；

(2) 合同生效以及具备实施条件后7个工作日内，供应商应向采购人提交预付款保函。采购人在收到预付款保函、合同生效且项目具备实施条件后7个工作日内支付合同金额的30%作为预付款；预付款于第一次季度支付中一次性扣回，如第一次季度支付金额未达到预付款金额的在下一个季度的结算金额中扣回。

注：①在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用于前述规定。采购人可根据项目特点、供应商诚信等因素，决定是否要求供应商提交银行、保险公司等金融机构出具的预付款保函或其他担保措施。

(3) 中标综合单价=单价最高限价*中标折扣率。结算价=实际完成面积*中标综合单价。

前期入户调查阶段，根据代理服务项目所涉被征收房屋总建筑面积(道坦及空地除外)计算，前期综合单价为 $12.5*98\%=12.25$ 元/平方米(含内业房地产评估费用)。

中、后期(中期协商签约及后期档案数字化整理等阶段)根据代理服务项目所涉被征收房屋总建筑面积(道坦及空地除外)计算，中、后期综合单价为 $6*98\%=5.88$ 元/平方米。

(4) 服务经费按季支付。支付内容分别为前期入户调查支付和中、后期协商签约及档案数字化整理支付，服务项目按《温州市政府采购履约验收办法》执行验收后采购人按照成交折扣率结合《2025年水头镇房屋征收代理服务项目实时动态考核评分细则》支付该季已完成的服务费(扣除相应扣款后，预付款在后期支付中扣回)。采购人对于满足合同约定支付条件的，自收到发票后7个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户。

(5) 实际服务费为自签订合同之日起达到本标项采购预算金额或服务期限达到一年，则合同终止(按先达到的条件认定)；

3、其他

供应商须自行现场勘察，以求得准确的报价依据。供应商须自行考虑投标报价的风险。承包总价必须包括在承包区域内提供服务所需的费用包括工人工资、奖金、劳保福利、社保、意外保险、工伤费、教育培训费及处理一切伤亡事故等费用，以及工具材料费、项目相关场地租赁等费用、企业应缴税金和应得利润、应急等完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定计合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。投标供应商认为完成本招标文件规定的项目承包内容所发生的直接成本、间接成本、利润、税金、政策性文件规定的费用、设备进出场、风险费、履约验收费等一切费用均应计入投标报价，凡未列入的将被认为均已包含在投标报价中，今

后不得以任何理由追加或调整。本项目建筑面积、户数为暂定数据，最终结算价以实际完成面积*投标人中标综合单价计算，最终结算价不得超过采购预算价，并中标供应商不得以实际实施面积太少为由要求采购人补偿费用。

六、验收

中标供应商按采购文件规定完成入户调查、协商签约及后期档案数字化整理等相关工作，并经采购人按《温州市政府采购履约验收办法》执行验收，组织检验合格，则验收视为合格。若因中标供应商的问题等导致验收不合格，中标供应商应及时予以处理，直至验收合格，期间发生的一切费用由中标供应商承担，采购人保留向中标供应商索赔的权利。

七、双方的权利与义务

（一）甲方（采购人）的权利与义务

- 1、向乙方介绍项目概况，为乙方工作提供外部条件，负责与本项目有关的第三方的联系、协调。
- 2、为乙方提供与平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目征收事务代理服务项目有关的资料、文件。
- 3、甲方应当在约定的时间内就乙方书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。
- 4、甲方有权阐述对具体问题的意见和建议。根据项目进度需求等实际情况，采购人有权调整平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目工作及进度，中标人要服从采购人调配。
- 5、甲方有权向乙方询问工作进展情况及相关内容，当发现乙方不按合同履行职责或与第三方串通给甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方承担违约责任，并承担由此引发的一切损失。
- 6、乙方给甲方造成的经济损失和应承担的赔偿责任，甲方有权从乙方承担的其它尚未结清的服务项目收费中直接扣取。
- 7、甲方有权对乙方的平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目质量、服务效率和履行服务承诺情况进行检查和考核，乙方应予以全力配合。
- 8、甲方每年将抽取一定比例的服务质量、成果进行复核，若复核发现乙方未严格按相关规定及规范要求整改，造成的损失由乙方承担违约责任。
- 9、按合同约定及时向乙方支付平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目费用。

（二）乙方（供应商）的权利与义务

- 1、遵守“独立、客观、公正”的原则进行平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目，维护甲方的合法权益。

2、不得泄露在平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务过程中知悉的有关保密信息和资料，并严格遵守相关纪律。

3、在履行本合同期间，乙方应在接到通知后及时做出响应，派遣有资格的、与项目相适应的专职人员向甲方提供一切与平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务有关的服务。

4、在甲方提供齐全的资料后，尽快完成平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务；当甲方提供的资料不明确或不完整时，乙方可在3个工作日内向甲方提出书面要求，待资料补充完整或明确后，再开始正式平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务。平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务完毕向甲方递交平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务成果及档案（包括电子档案），同时将甲方提供的资料全套留存归档。

5、在平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理过程中，有到项目现场踏勘的权利，有权对第三方提出与平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理业务有关的问题进行核对或查问。

6、乙方应相对固定地指定1名人员担任甲方项目总负责人，负责业务接洽、组织协调和联络工作，并定期（原则上一个月1次）向甲方汇报本单位所承担的具体项目的工作进展情况。

7、乙方原则上应从投标书中承诺拟投入本项目的人员中选择派遣有资质的人员承接具体项目。如特殊情况，需派遣其它人员承接项目的，应书面说明原因，并征得甲方同意，否则甲方有权收回该项目，并由乙方承担由此造成的全部责任。

8、乙方的责任期即平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务合同的有效期。在乙方责任期内，应当有效履行平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务合同中约定的义务，因乙方的单方过失造成的经济损失，由乙方承担违约责任。

9、对甲方或第三方所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行的，乙方应承担责任。

10、乙方给甲方造成的经济损失和应承担的赔偿责任，乙方认可并同意甲方从乙方承担的其它尚未结清的服务项目收费中直接扣取。

11、乙方应积极配合甲方开展针对乙方的平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务质量的检查、服务效率和履行服务承诺情况的检查、考核以及复核工作，并根据甲方要求及时、准确、完整地提供检查、考核和复核所需的相关资料。

八、本项目有下列情形的，采购人有权终止合同：

（一）合同生效：本合同自甲乙双方法定代表人签字、盖章之日起生效。

（二）合同终止：本项目有下列情形的，采购人有权终止合同：

1) 本项目遇不可抗力影响或法律、法规、国家政策重大调整影响合同无法执行的；

2) 中标供应商对监管人员，考核成员有行贿或其它利益输送行为的。

3) 按相关法律、法规、招标文件规定及考核办法，有下列情形之一的，采购人有权终止合同：

（1）全年有两次被严重警告或三次被警告（含一次严重警告，两次警告）的承包单位，采购人有权无责任终止采购合同。

（2）二次平均考核得分率低于 70%（不含）的，采购人有权无责任终止采购合同。

（3）经有关部门认定严重违法劳动法，造成恶劣影响的；或其它因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚的。

（4）其它弄虚作假及其他不正当行为。

（5）合同履行期间，中标供应商法人组织破产，或重组变更法人主体的；

（6）根据招标文件及合同约定，其它终止合同的规定，其它法律规定的终止情形。

（7）中标供应商承诺在中标后为此项目在平阳县内设立服务机构，但在中标后 1 个月内未设置相关服务机构的。

（8）由于中标供应商原因造成采购人经济损失的，所造成的损失由中标供应商承担；同时采购人有权终止合同。

九、转包或分包

本合同范围的服务，其它服务不得转让或分包他人供应。

十、质量保证及后续服务

1、乙方须按国家及省规定的工作规范、规程操作，并通过验收。

2、乙方应在验收通过之日起一年内免费负责疑问解答、质量保修和相关技术支持工作。

3、在服务期内，乙方应对出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十一、违约责任

1、甲方无正当理由拒收接受服务的，甲方向乙方偿付合同款项百分之五作为违约金。

2、乙方未能如期提供服务的，每日向甲方支付合同款项的万分之五作为违约金。乙方超过约定日期10个工作日仍不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因未能如期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值20%的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

十二、考核实施办法（考核细则详见附件）

1. 每季度考核一次，考核满分 100 分。考核总得分 ≥ 80 分，视为当次考核合格。考核总得分 < 80 分，每扣 1 分处 1 元/平方米*该季度的结算建筑面积的处罚，在款项支付中扣除；考核总得分 < 70 分，视为当次考核不合格。

2、若在合同期内发生累计二次未按采购人要求及时完成，采购人有权单方面解除合同，不再支付剩余合同价款并没收其履约保证金。累计二次平均考核得分率低于 70%（不含）的，采购人有权无责任终止采购合同，并不予退还履约保证金。

3、中标供应商在征收代理服务过程中出现重大失误或质量事故的，由中标供应商承担相关责任，造成采购人经济损失应承担相应赔偿责任。

十三、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。

十四、争议的解决

1、合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，向平阳县人民法院进行诉讼。

2、对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，向平阳县人民法院进行诉讼。

十五、合同文件的构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

1. 中标通知书或委托书及附件；
2. 投标文件或建议书（如果有）；
3. 采购文件；
4. 其他合同文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件（包括补充协议）均构成合同文件的组成部分。

十六、合同生效及解释

本合同自 双方签章后 生效。

合同的解释：本合同的解释权在平阳县水头镇人民政府。

十七、项目履约地及争议解决

在发生所供商品的质量、售后服务等问题时，采购人有权直接向成交供应商索赔，签订必要的书面处理合同。协商不能解决的，任何一方有权在合同签约地选择诉讼的途径解决。

本项目履约地为浙江省平阳县水头镇，合同争议的最终解决方式为下列方式：

向平阳县人民法院提起诉讼。

十八、合同份数

本合同一式伍份，具有同等法律效力，其中委托人执贰份，需求单位执贰份，招标代理公司执壹份。

甲



法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

郭培峰

住 所：

开户银行：

帐 号：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子信箱：

地址：郭培峰

乙

方：(盖章)



法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

刘如白

住 所：平阳县昆阳镇雅河北路(二井大厦9楼)

开户银行：中国工商银行股份有限公司平阳横阳支行

帐 号：1203030509888003915

邮政编码：325000

电 话：0577-63158889

传 真：0577-63150165

电子信箱：313676701@qq.com

2025年6月27日

合同附件:

《平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务项目实施动态考核评分细则》

被考核单位:			
项目名称: 平阳县水头镇双莲村（清江自然村）改善农村人居环境提升项目房屋征收事务代理服务			
考核人:			
考核内容	分值	扣分原因	得分
1、是否在规定的时限内完成房屋征收代理服务工作的，紧急项目未按采购指令要求时间完成的，每次每延期 1 天扣 0.2 分。	20		
2、是否有固定人员承担房屋征收代理服务任务，分，每发现一次未到位扣 0.2 分。	10		
3、是否存在服务过程中对房屋征收对象服务态度恶劣或投诉属实的， 每发现一次违规作业扣 1 分。	10		
4、过程中发现重大问题是否及时进行沟通， 每次未到位扣 1 分。	10		
5、房屋征收代理服务成果是否准确，个别数据不准确的扣 1 分，局部数据不准确的扣 2 分，大部分数据严重失实的扣 10 分。	10		
6、 房屋征收代理服务的质量及满意度，质量及满意度一般的扣 1 分，质量及满意度较差的扣 3 分，质量及满意度极差的扣 10-15 分。	15		
7、是否按国家有关规定执行，每发现一次违规作业扣 1 分。	10		
8、投标文件中承诺的相关内容是否到位，每项不到位扣 1 分。	15		
总得分	100		
考核实施办法: 1. 每季度考核一次，考核满分 100 分。考核总得分≥ 80 分，视为当次考核合格。考核总得分< 80 分的，每扣 1 分处 1 元/平方米*该季度的结算建筑面积的处罚，在款项支付中扣除；考核总得分< 70 分，视为当次考核不合格。 2、若在合同期内发生累计二次未按采购人要求及时完成，采购人有权单方面解除合同，不再支付剩余合同价款并没收其履约保证金。累计二次平均考核得分率低于 70%（不含）的，采购人有权无责任终止采购合同，并不予退还履约保证金。 3、中标供应商在征收代理服务过程中出现重大失误或质量事故的，由中标供应商承担相关责任，造成采购人经济损失应承担相应赔偿责任。			