

编号：城南2025-12-504

2025-2026 年拆除违法建筑项目

委托拆除施工合同

发包人：北京市昌平区城南街道办事处

承包人：北京中晟瑞源建设工程有限公司

签订时间： 年 月 日



委托拆除施工合同

项目名称：2025-2026年拆除违法建筑项目

委托拆除单位（甲方）：北京市昌平区城南街道办事处

法定代表人：徐宁汉

地址：北京市昌平区南环路大山小区

受托拆除单位（乙方）：北京中晟瑞源建设工程有限公司

单位负责人：杜冲

地址：北京市房山区良乡凯旋大街建设路18号—A1380

签订地点：城南街道办事处

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他法律、行政法规和政策性文件，为完成昌平区城南街道辖区违法建筑物、构筑物及其他附着物拆除工程，甲方委托乙方负责本项目范围内拆除工作，现经双方友好协商，达成如下合同：

第一条 委托事项

1、甲方因实施城南街道辖区违法建筑物、构筑物及其他附着物拆除工程，委托乙方对本项目范围内违法建筑物、构筑物及其他附着物进行拆除、场地平整及垃圾渣土外运、消纳等全部工作。

2、项目范围：本项目位于城南街道辖区，具体委托拆除工作范围以甲方指定为准（具体工作任务由甲方根据工作需求和进度进行调整）

3、拆除质量要求：各类建筑物、构筑物应拆除至自然地坪下反 15cm（如遇地下室等地下工程，应在地下工程基础下反 15cm），含（包括但不限于）基础梁、围墙、构筑物、硬化路面等，达到场清地净、无硬化路（地）面、场地平整；拆除过程中，无人员及相关财产安全事故；拆除、清运过程中文

明施工防止扬尘,符合《绿色施工管理规程》(DB11/513-2015)、《关于进一步加强建筑拆除工程安全生产和绿色施工管理工作的通知》(京建法〔2017〕9号)、《关于进一步加强建筑废弃物资源化综合利用工作的意见》(京建法〔2018〕7号)、《关于加强建筑拆除工程施工现场及运输消纳管理促进建筑垃圾资源化利用的指导意见》(政办发〔2018〕12号)等相关法规和标准规范的要求。

4、拆除量:待拆除工程完毕,经甲方及相关单位验收合格,且经审核确认的建筑面积计算,农业设施大棚按大棚面积的40%取建筑面积计算,院墙按每2.5平方米(24CM墙)取1平方米建筑面积计算,硬化地面及方砖地面、大理石地面按每2平方米取1平方米建筑面积计算,棚房及2013年后的房屋面积按每平方米取1平方米建筑面积计算。渣土消纳量应与实际相符。

5、完成拆除工作期限:接到甲方拆除通知后,乙方必须在甲方要求的时间内进场将该建筑物、构筑物及附属物等拆除(甲方同意予以保留的地上物除外);接到场地平整通知7天内(含7天)必须完成场地平整及渣土垃圾清运等工作。甲方有其他进度要求的,乙方应同时满足相应进度要求。

6、项目负责人:

6.1 甲方项目联系人负责向乙方传达甲方对工程的要求及指令,并负责将乙方需求向其主管领导反映。乙方项目负责人对整个工程项目负责,对整个工程进度统筹安排和协调,负责处理突发事件及与甲方及相关人员的协调工作等。

6.2 乙方项目负责人必须为专职人员,不得兼做其他项目,确需更换的,应事先取得甲方书面同意,并保证更换人员具备与原项目负责人相同的资质和经验。

7、拆除物的处理:被拆除的建筑物及建筑物内物品、建筑物外附着物的处理方式:乙方根据甲方要求妥善处理。如乙方未经甲方同意擅自处理物品或附着物,或未能妥善处理的,乙方应向甲方支付拆除费总额的10%作为违约金,并应赔偿甲方损失。

第二条 项目服务期限

2025 年【12】月【5】日至 2026 年【12】月【5】日。

第三条 甲方的权利义务

- 1、向乙方明确拆除范围、完成时间；提供相关资料；
- 2、甲方应对乙方拆除清运工作给予监督、检查；
- 3、甲方在乙方完成拆除清运工作后负责进场验收工作；
- 4、按验收合格且确认的工作量与乙方结算；
- 5、若乙方未按照甲方的要求实施拆除服务工作，甲方有权依据本合同约定追究乙方违约责任。

第四条 乙方的权利义务

1、乙方应具备符合该项目要求的有效的拆除及作业所需相关资质。乙方委派林东亮（联系方式：15093570376）作为本拆除工程的专职项目经理，同时委派唐宏飞（联系方式：17600242391）作为本拆除工程的专职安全员。项目经理和安全员应具备符合工程要求的有效的资格证书，并在甲方备案。

2、乙方按照甲方的要求及本合同约定，及时拆除项目范围内的建筑物、构筑物及附属物，并完成渣土清运、场地平整、垃圾消纳等作业，确保拆除工作及时、安全完成，同时达到环保部门对于地区环境保护的相关要求。乙方自行配备拆除中所需的全部设备、工具、车辆、材料及劳保用品，负责将所需水电从甲方提供的接驳口处连接到用水电处，负责支付水电费。如拆除范围内有变压器、绿化树木的，则交由或征求甲方意见后进行处置。

3、乙方须根据建筑拆除工程现场周边实际情况编制施工组织设计或者安全生产、绿色施工等专项施工方案和基础设施管线防护措施或管线专项防护方案以及拆除施工方案、弃土（石）运输处置方案等，包括拆除环保方案及安全施工方案和各项应急预案。乙方应在拆除前与相关方对接，按照施工方案和有关要求完成拆除工程。

4、在项目施工前，乙方应采取水车洒水降尘、喷水降尘、场地及周边路面冲刷、安装有效的洗车设施及配套排水、泥浆沉淀设施等必要措施，积极做好工程现场及出入口、门前周边道路防污降尘工作。

5、对于需要转运或现场无法实施资源化综合利用的建筑垃圾，乙方应按照国家城市管理部门的相关规定将建筑垃圾运至有资质的消纳场或移动、固定式资源化处置设施进行处置。

6、乙方保证拆除渣土全部及时清运出场，并按照城市管理部门的相关规定将建筑废弃物运至有资质的消纳场或固定式资源化处置场所进行合理处置（乙方需提供相应消纳证明或协议），不得将建筑渣土及废弃物掩埋或随意倾倒。现场做到无残留的建筑基础及建筑垃圾，做到室外自然地坪，场清地净，达到甲方验收要求。不能及时清运的应采取防止扬尘的措施，严格控制扬尘污染；垃圾清运后对裸露地面必须采取有效的密目网或防尘网进行苫盖。

7、乙方在进行渣土清运过程中，与相关主管部门的协调工作及相应的行政责任应自行负责处理（如道路遗洒、办理营运证等）。

8、严格遵照《建筑拆除工程安全技术规范》（JGJ147-2016）等相关法规要求和标准规范进行施工，严禁违章作业，防止出现人员伤亡情况。安全员在拆除施工过程中实行全程旁站制度，即安全员拆除全过程现场监督。拆除现场发生的安全事故责任，由乙方完全承担全部责任并自行负责处理。对乙方不按规定和要求施工，以及履约不到位或出现各类安全生产事故的，乙方负全责。

9、在拆除过程中乙方应在作业区设置高度不低于 1.8 米的有一定强度安全稳定的围挡及警示性标识。

10、拆除项目交给乙方后，乙方应加强看护、管理，出现安全责任事故（如：着火、漏电、漏水、倒塌、人员伤亡等）由乙方承担责任，并赔偿由此给甲方或第三方造成的损失。

11、拆除过程中乙方应保护地上或地下管线的完整性，在拆除范围内地上或地下管线受损而产生的损害赔偿、行政处罚等费用均由乙方自行承担；乙方在拆除实施过程中造成国家公共设施的损坏、集体和个人财产的损失，由乙方负责赔偿。

12、乙方在拆除中应当对现场文物及对考古、地质研究有价值的物品妥善保护，在发现后立即向甲方和当地文物保护部门汇报，不得虚报或随意拆除，造成损失的由乙方自行承担。

13、乙方在拆除工程实施过程中，应按本合同约定及甲方要求进行拆除施工；拆除完成后，主动向甲方提出验收申请，并通过甲方验收。未达到甲方要求的拆除标准，乙方应无条件返工。

14、乙方必须具有与本工程相应的资质、安全生产许可证及履约能力，承接工程后，不得以任何形式再次转包，更不得将工程转包给个人。乙方应保证提供与本合同项下工程规模、工程量相匹配的工作人员，并保证所提供的工作人员具备完成相应工作的能力。

15、乙方在拆除过程中发生的工伤事故、劳动纠纷、法律纠纷均由乙方负责承担。如乙方人员在施工区内出现打架斗殴，所发生的对乙方人员或第三人的损害均由乙方承担责任。如此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

16、甲方发现乙方有拆除不到位的情况时，提出整改要求达二次以上，乙方仍未采取整改措施或整改仍未到位的，每出现一次扣除服务费 1 万元，甲方有权在服务费中扣除。

17、对乙方未及时清运建筑垃圾造成环境污染、将建筑垃圾交给个人或未取得经营许可的运输企业处置、将建筑垃圾混入生活垃圾、擅自设立场所收纳或处置建筑垃圾，随意倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾等违法违规行为，乙方负全责。甲方有权采取必要措施予以制止，因此使甲方遭受行政处罚或造成其他损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

18、乙方拆除过程中引发的12345投诉，乙方应负责解决。达不到“双满”结果的，每次扣除乙方费用1000元。

19、在本项目拆除实施阶段，除了本项目招标范围及合同范围内的拆除工作，如甲方管辖范围可能出现与拆迁拆除有关的其他工作，如：拆迁安保服务、搬家服务等，乙方应无条件配合甲方工作部署及安排，按照甲方提出的合理工作要求，及时调整服务方案、调配资源，确保项目拆迁拆除工作的顺利推进，避免因服务衔接问题影响项目整体进度。该部分服务所产生的费用，由甲方与乙方在合同实施阶段协商确定，如协商不一致的，甲方可根据市场价格及财政资金使用要求综

合考虑确定。

第五条 结算价款及支付

(一) 收费标准:

1、房屋拆除按照【134.2】元/m²标准计费。

2、上述合同价款包括拆除、垃圾分类处置、渣土运输、消纳及清理等相关费用，费用组成有人工费、材料费、机械设备费、管理费、利润、税金、全过程保险费用、风险费等工程范围内有清包工项目费用。

3、未达到合同及附件约定的责任要求的，甲方有权根据实际情况适当扣除拆除服务费。

(二) 拆除费用的计算方法:

1、拆除费用=拆除的总建筑面积×拆除单价;

2、拆除的总面积以“北京市严厉打击违法用地违法建设专项行动信息平台”中的销账确认单的正式建筑面积为准，并以此作为结算依据。

(三) 拆除委托服务费的支付:

1、甲方仅按上述条款，待拆除工程全部完工并验收合格后，依据项目实施进度、拨款进度和付款要求，向乙方支付相应的拆除费用，支付时间以财政局拨付为准，因财政拨付导致甲方延迟付款的，甲方不承担任何责任。

2、甲方每次付款前，乙方应向甲方提供等额有效发票及必需的消纳证明等材料，否则甲方有权拒付款项，相关责任由乙方承担;

3、其他乙方因履行本合同发生的一切费用支出(包括机械设备费用、政府罚款)，由乙方自行解决。

第六条 违约责任

1、甲方的违约责任

非因乙方原因，甲方违反协议第三条规定的义务给乙方造成实际损失的，甲方承担赔偿责任。

2、乙方的违约责任

(1) 未按照甲方的拆除要求，未及时完成拆除工作，每逾期 1 日，甲方有权扣除乙方 1000 元/日的违约金，直至拆除工作完成为止。

(2) 在拆除过程中如未能严格按照相关法律法规、政策性文件、拆除行

业规范、拆除工程安全技术标准、甲方的拆除工作要求，采取相应的安全技术措施，违规、违章作业，乙方承担以下违约责任：

①违规、违章作业造成安全隐患尚未造成实际损失的，经指出不立即整改的，视情节轻重，甲方有权按次扣除乙方所涉拆除服务费的 1%-10%作为违约金；

②不听从甲方现场工作人员指挥，违规、违章作业造成财产损失或人员伤亡的，视情节轻重，甲方有权按次扣除乙方所涉拆除服务费的 1%-20%作为违约金，如违约金不足弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方因此而造成的各项损失；

③不符合安全文明施工要求、施工管理不当或未采取有效措施造成重大安全事故、财产损失或人员伤亡的，甲方有权单方面解除合同，并由乙方承担与之相关的法律责任，同时，乙方应赔偿由此给甲方造成的各项损失。

(3) 乙方不服从甲方管理的，甲方有权向乙方发出书面警告，按以下措施处理：

①甲方对不服从管理的乙方发出一次书面警告的，甲方有权扣除所涉拆除服务费的 1%-5%；

②甲方对不服从管理的乙方发出二次书面警告的，甲方有权扣除所涉拆除服务费的 6%-15%；

③两次书面警告后，乙方仍出现不服从甲方管理的，甲方有权单方面解除合同，同时，乙方负责赔偿由此造成的各项损失。

(4) 乙方擅自将甲方委托的拆除工作转委托或转包给他人的，甲方有权单方面解除合同，并由乙方承担与之相关的法律责任。

(5) 甲方根据本合同约定单方解除合同后，甲方不向乙方支付任何拆除服务费，乙方应立即向甲方返还本拆除工作相关的所有文件及资料，并赔偿甲方因此而造成的各项损失。

(6) 乙方在实施拆除工作后必须清理干净施工场地上所有垃圾并分类处理、消纳，直至甲方确认已达到验收条件。乙方完成拆除清运工作每迟延一日，应向甲方支付合同所涉拆除费用 10%的违约金，迟延超过 5 日的，甲方有权单方解除本合同，乙方除按上述标准支付违约金外，应当承

担由此给甲方造成的全部损失。

第七条 本合同的解除条件

1、甲方有权根据工作需要、项目进展及其他情况无条件单方解除本合同。甲方单方解除本合同的，自甲方书面通知交付或邮寄乙方之日解除，双方按照本合同约定对乙方完成全部拆除服务、经甲方验收合格的工作量进行结算，除此以外，乙方同意不向甲方提出任何要求或索赔。

2、乙方非经甲方同意不得提前解除本合同。

第八条 争议的解决

甲乙双方一致同意，本合同履行过程中发生争议的，应当友好协商解决。如协商不成，任何一方均可向北京市昌平区人民法院提起诉讼。

第九条 协议的生效

本合同自甲乙双方代表签章并加盖公章后生效，乙方按约完成拆除工作并经甲方验收合格后止。本合同一式陆份，双方各叁份，具有同等法律效力。

第十条 附件

1、未尽事宜，双方另订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
2、本协议附件与本合同具有同等法律效力，本协议书以下列材料作为本协议书的附件：

(1) 廉政责任书

(2) 拆除工程安全环保协议书



(以下无正文)

甲方:(盖章)

法定代表人

或委托代理人:

电话:



乙方:(盖章)



单位负责人

或委托代理人:

电话:



签订日期: 2025 年 12 月 5 日