

合同编号：

孚王府文物腾退项目非文物建筑 拆除工程合同

甲方：北京市东城区房屋征收事务中心

法定代表人：刘静韦

住所地：东城区体育馆路法华南里甲 17 号

联系方式：010-67178997

乙方：北京房修一建筑工程有限公司

法定代表人：陈长青

住所地：北京市西城区太平湖东里甲 5 号

联系方式：010-67255878

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等规定，甲方通过竞争性磋商方式确认由乙方对孚王府文物腾退项目范围内非文物建筑实施统一拆除、渣土清运及消纳、现场看护、拆除后场地清理、封闭、围挡、苫盖。为明确双方权利和义务，经甲乙双方协商一致，达成如下协议：

一、工作内容、拆除范围、拆除量、期限

1.甲方委托乙方对孚王府文物腾退项目非文物建筑实施统一拆除、渣土清运及消纳，拆除后场地清理、封闭、围挡、苫盖事宜，具体工作包括但不限于：

(1) 负责办理拆除工作所需相关手续；

(2) 按甲方要求，依据规定程序办理房屋交接手续，在约定时间内将腾空的建筑物拆除；

(3) 依照北京市政府关于渣土消纳的有关规定，并按照甲方时间要求，及时将拆除的渣土和建筑内装饰装修遗留物清运至垃圾消纳场；

(4) 在拆除地块四周设置围挡，定期巡查，确保封闭场地安全；

(5) 对地上非文物建筑物拆除后，进行场地清理、场地苫盖；

(6) 按甲方的要求，协助专业公司，完成建筑物水、电、燃气、供热、通讯等市政供应设施关止、线路拆改的相关后续工作；

(7) 负责根据拆除施工方式编制拆除施工方案及专项安全应急预案，报送监理、专家组（如有）及甲方确认，拆除过程中要做好未拆除建筑的安全防护措施，保证人员出入安全，未签约被腾退人水电等基础设施的使用；

(8) 注意历史构件的遗存保护，尽可能采用人工拆除的方式，不采用大型机械，避免隐蔽部位文物建筑遭到破坏。如发现文物构件应集中码放安全区域保存，不得作为普通建筑垃圾集中消纳；对非文物类的建、构筑物进行有甄别性的拆除；原则上只拆除地表上的建筑；拆除过程中，如遇到与文物建筑紧密相连的改扩建建筑，及时请文物部门进行现场甄别；拆除过程中，如发现隐蔽部位有文物建筑遗存，及时请文物部门进行现场甄别；注意其他文物古迹遗存的保护；注意疑似文物古迹遗存的保护。

(9) 乙方负责本项目拆除过程中负责专人看护，要求专人 24 小时三班次，每班不少于 2 人，不间断看护，巡视，杜绝被腾退人或无关人员进

入已腾退房屋；

(10) 其它与房屋拆除有关的必要工作（乙方承担由此产生的费用）。

2. 受托拆除范围：

本合同约定的拆除范围以孚王府文物腾退项目已腾退住宅房屋中的非文物建筑为主，具体范围由文物部门划分确定。

3. 工作量：

(1) 被拆除房屋建筑面积约 7400 平方米（拆除面积以产权单位及监理单位确认为准）；

(2) 其它：现场看护，场地临时围挡、苫盖，渣土消纳等。

4. 完成拆除工作期限：

乙方应按照甲方要求完成拆除工作的时间完成全部工作，并将相应拆除渣土和建筑内装饰装修遗留物全部外运消纳，拆除后场地清理、封闭、围挡、苫盖事宜，拆除计划工期：180 日历天，具体开工时间以甲方通知为准。

二、甲方责任

1. 甲方应向乙方提供必要的有关批文、许可文件、图纸等资料，供乙方办理相关拆除手续。

2. 在乙方进行前期准备工作及拆除施工有关问题协调过程中，甲方应给予乙方必要的配合。

3. 甲方负责审批拆除方案，及时发出必要的确认、批准和指令，对乙方的工作进程和工作成果进行检查、审核、验收。

4. 甲方应按照双方协议的内容、时间、金额向乙方支付相应费用。

5. 根据拆除的实际进度及乙方工作情况，甲方有权对乙方承揽的拆除范

围进行调整，乙方不得因此提出任何经济索赔。

三、乙方责任

1.乙方要严格服从甲方的管理、协调，包括依照甲方要求的时间、格式和内容提交各类报表、计划、方案、措施、记录、名单、证明等文件或资料，按照甲方要求出席甲方召集的会议，将甲方提出的要求和指令落实到拆除工作中，并接受甲方及甲方委托监理单位的监督、检查、整改。

2.乙方须编制拆除施工方案，包括拆除文物保护方案、环保方案及安全施工方案，拆除施工方案须经乙方技术负责人及监理工程师签字批准，本项目属于重点文物保护单位内拆除工程，乙方应充分评估拆除过程中的风险因素，制定切实可行的施工方案，安全保障措施，紧急情况处理预案，由于乙方监管不到位，造成文物损坏，安全事故或造成第三人人身伤害和财产损失的，由乙方承担赔偿责任，并赔偿由此给甲方造成的一切损失（包括直接损失与间接损失），并承担违约及刑事责任。

3.拆除作业过程中，乙方应严格执行《建筑拆除工程安全技术规范》和特殊条件下带户施工的安全管理要求，并按照《北京市市容环境卫生条例》《北京市城市房屋拆迁施工现场防治扬尘污染管理规定》等相关规定的要求落实现场防治扬尘污染等各项环保措施，按照《东城区施工围挡（围墙）规范化管理导则》设置好拆除地块四周围档。

4.乙方应确保施工现场临街搭设铁皮施工围挡，围挡高度不得低于 2.7 米；未及时清运的渣土必须使用密布网覆盖，道路必须定期清扫，做好防尘和路面保洁，并符合北京市有关环保规定。作业过程中，乙方不得干扰其它居民、单位的正常生活和生产，也不得对周边环境造成污染、破坏。

由于拆除发生的扰民、环境污染等问题，由乙方承担相应责任并负责解决。

5.乙方应对委派参与房屋拆除工作的人员投保人身意外伤害险；确保从事拆除工作的人员应具备相应岗位资质，服从行业主管部门的管理，并且已经办理相关证件。

6.乙方承担受托地块房屋拆除、看护、渣土清运及消纳等工作发生的费用。

7.乙方负担拆除作业过程中对自身及第三人造成的所有损失和因违法作业所遭受的罚款。

8.乙方不得将应拆除房屋自用或交由他人使用，不得委派无资质人员从事房屋拆除工作。

9.除经依法裁决并由人民法院或者区县政府强制执行外，乙方应严格执行先搬迁腾房，后拆除施工的原则。

10.在拆除过程中，乙方负责看管好拆除建（构）筑物以及一切相关财物，如有损坏和丢失，乙方承担全部责任并承担损失。

11.乙方负责建筑物水、电、燃气、供热、通讯等市政供应的关止及费用欠缴的计算和确认工作，如由于乙方工作失误，未能很好完成上述工作给甲方造成损失的，乙方承担全部费用损失。

12.在甲方整个地块完全拆除进行整体土地验收前，乙方负责已完成拆除地块的看护工作，杜绝已腾退住户和无关人员返回或重新搭建房屋。如由于乙方工作失误而造成上述后果的，乙方承担全部责任并进行二次拆除。

13.在拆除过程中，乙方应完全服从甲方指挥。

14.拆除前期准备、实施和善后过程中所涉及的同政府、腾退管理部门、

各企事业单位、房管、街道、环卫、公安、交通等各相关部门和居民及企业人员的解释协调工作，均由乙方负责、甲方配合完成，对外协调工作完成时间和本协议约定的其它工作完成时间同步，相应的协调工作成果须经过甲方认可。

15.因市政管理部门拆除或者迁移相关市政设施，或者因工程需要并经市政管理部门批准确需先行拆除或者迁移相关市政设施，应当事先告知相关单位和住户，并尽快采取架设临时管线或者其他措施予以恢复，尽量减少对现场正常生产、生活秩序的影响，发生的相关费用由乙方承担，相关费用已含在签约合同价中。

16.在拆除过程中如遇到司法纠纷，乙方负责提供相关的证明材料，并负责协调与信访办、司法等有关政府部门的关系。

17.在拆除工作中应注意方式方法，杜绝出现居民群体上访事件，做到集体上访率为零，防止越级上访的情况出现。

18.乙方负责拆除过程中的宣传、咨询、解释、报告等工作，负责处理扰民和民扰事件，并承担由此发生的相关费用。

19.乙方负有及时向甲方提供政策法规咨询和实务操作建议的义务，并对拆除程序的合法性承担全部责任。

20.乙方必须建立完善的安全施工制度并对拆除施工过程中的安全负责。在受托拆除范围内，与拆除工作准备、实施、善后等全过程有关的涉及被腾退人以及乙方自身施工人员的安全责任均由乙方承担。

21.乙方应保证拆除工作不被媒体进行负面报道，不被相关行政管理部门通报批评或罚款，否则由乙方自行承担相关费用。若因此造成甲方额外

费用支出的，乙方应负赔偿责任。

22.乙方应严格按照甲方要求时间完成拆除工作，如完成拆除工作延误导致甲方损失的，由乙方承担相应损失。

23.乙方应及时发放劳务人员工资，保证不出现任何劳务人员工资讨薪事件发生。

四、拆除费用及支付原则

1、合同形式

本合同采用固定单价合同形式。

2、签约合同价

合同金额（大写）人民币肆佰伍拾万壹仟叁佰零陆元贰角，小写¥4501306.2元，其中：安全文明施工费（含税）¥321684.05元，暂列金额（含税）¥500000元，暂估项目（含税）¥0元

3.费用支付：

（1）预付款额度及支付时间

预付款额度按以下标准支付：①按签约合同价扣除暂列金额、暂估项目和安全文明施工费后余额的30%支付，即¥1103886.65元（大写：人民币壹佰壹拾万叁仟捌佰捌拾陆元陆角伍分）；②按安全文明施工费总额的50%支付，即¥160842.03元（大写：人民币壹拾陆万零捌佰肆拾贰元零叁分）。以上预付款费用合计1264728.68元。

预付款支付时间：合同签订后14个工作日内。在甲方实际支付费用前，乙方应当按照甲方的要求出具等额有效的发票，否则甲方有权暂不予付款且不用承担任何违约责任。

(2) 同时具备以下条件时，甲方一次性支付剩余全部结算款，否则甲方有权暂不予付款且不承担任何违约责任：

- ① 乙方完成全部拆除工作并通过监理验收；
- ② 乙方工作量经监理单位、审计单位确认；
- ③ 工程结算经审计完成审核并通过甲方内部审批程序；
- ④ 乙方提供符合财务要求的发票。

4. 价格调整

(1) 合同履行过程中，合同单价固定不调整。

(2) 合同履行过程中发生工程洽商变更时，合同中有单价的参照合同，合同没有单价的，组价执行中标合同人工、材料、机械，取费标准，经施工单位报送监理单位和咨询单位审核后报甲方确认后执行。

五、拆除工作进程

1. 乙方应开始进行正式拆除前的一切准备工作，包括：成立拆除项目部及保障人员、机械到位；根据现场情况及项目实施方案和计划，制定详细拆除方案和拆除计划，其中涉及危险性较大的专项方案需经专家论证后，报甲方批准；及时完成相关拆除手续的办理。

2. 乙方严格按照甲方要求的时间完成所有非文物建筑的拆除工作，达到场清、室外平整，设置好拆除地块四周围档，苫盖好裸露地面，最终将符合条件的场地交于甲方。施工期间如遇不可抗力因素，双方可另行协商延长工期。

六、驻现场代表、项目人员

1. 甲方驻现场代表姓名：纪耀辉，甲方代表签字确认的文件需加盖甲方

公章后方对甲方发生法律效力。

2.乙方驻现场代表（项目经理）姓名：韩舒，执业证书信息：京2112021202178475；京建安B（2022）0210837，身份证号：110111199701232623。乙方投标的驻现场代表（项目经理）未经甲方同意不得更换，因乙方委派的项目经理存在不能胜任本项目或者不可抗力原因确需更换的，乙方应提前7日向甲方提交书面申请，报经甲方同意后方可更换，并确保更换期间项目现场管理无缝衔接，项目施工进度、质量及安全管理标准不降低，更换前后的管理责任均由乙方全部承担，且任何情况更换项目经理均视为乙方违约，由乙方承担违约责任，项目经理更换每次按照壹拾万元支付违约金，乙方代表现场签署的一切文件均对乙方发生法律效力，相关通知、文件等，送达该代表即视为送达乙方。

3.乙方投标的项目人员未经甲方同意不得更换，由于乙方委派项目人员不能胜任本项目或者不可抗力原因确需更换的，需报经甲方同意后方可更换，并由乙方承担违约责任，乙方项目人员更换违约金每人次贰万元。

七、拆除工作质量标准

1.完成项目非文物建筑拆除，并将相应拆除渣土和建筑内装饰装修遗留物全部外运消纳，设置好拆除地块四周围挡，苫盖好裸露地面。

2.拆除过程签约交房居民返回率为零。

3.拆除工作全过程符合相应政策、法规、规章要求，迅速稳定，无违规和极端行为发生。

4.甲、乙双方对工作完成质量标准有争议时，按本合同争议解决条款处理。

5.乙方应认真按照标准、规范、甲方要求以及合同约定施工，随时接受甲方的质量检查检验，并为检查检验提供便利条件。甲方一经发现拆除质量不符合要求，有权要求乙方立即整改，乙方应按甲方的要求整改，直到符合约定标准。因乙方原因达不到约定标准，工期不予顺延，并由乙方承担违约责任及相关费用。

八、验收

1.拆除作业技术及质量应符合国家、北京市现行相关技术规范、规程、标准、验收规范以及本合同中甲方的规定、要求。

2.乙方需做好中间验收，验收相关资料需监理、甲方签字确认。

3.拆除作业具备完工验收条件，乙方应按有关规定向甲方提供有关资料，甲方验收合格的，予以签字确认。

4.完工验收标准：完成项目用地范围内全部非文物建筑拆除，并将相应拆除渣土和建筑内装饰装修遗留物全部外运消纳完毕，设置好拆除地块四周围挡，苫盖好裸露地面。

九、违约责任

1.乙方未能按甲方要求及时完成房屋拆除工作，造成已腾退的房屋发生回迁或挪用现象，甲方有权从剩余结算款中扣除违约金¥100000 元/户（大写：人民币拾万元整）。

2.拆除施工过程中，因乙方原因导致发生安全事故或造成第三人人身伤害和财产损失的，由乙方自行承担赔偿责任，并承担由此给甲方造成的全部损失（包括直接损失与间接损失）。发生安全事故或造成第三人人身伤害的，视为乙方违约，甲方有权按照以下比例扣除乙方违约金：

- (1) 一般事故，扣除乙方合同额（不含暂列金）10%的违约金。
- (2) 较大事故，扣除乙方合同额（不含暂列金）20%的违约金。
- (3) 重大事故，扣除乙方合同额（不含暂列金）35%的违约金。
- (4) 特别重大事故，扣除乙方合同额（不含暂列金）50%的违约金。

3、拆除过程中，因乙方原因导致发生文物建筑损坏的，按照文物部门鉴定的损坏程度，由乙方予以赔偿。

4.下列情况，甲方对已完成的拆除工作不予支付拆除工程费，并有权解除本合同：

- (1) 乙方未严格履行本合同约定，经甲方2次警告后拒不改正的；
- (2) 违反法律、法规从事房屋拆除工作的；
- (3) 将本合同中拆除工作转托、转包、分包他人完成的；
- (4) 委派无拆除资质人员从事拆除工作；
- (5) 因乙方与劳务人员薪资发放产生纠纷，导致劳务人员讨薪事件发生的；
- (6) 乙方无人管理日常运营，负责人或法定代表人失联的；
- (7) 因乙方原因出现被腾退人或劳务人员上访事件；
- (8) 乙方被政府有关部门吊销营业执照，或乙方的拆除资质被政府有关部门撤销或失效，或乙方的拆除资质不符合本合同约定的要求，或乙方在完成委托事项过程中违反合同或法律的规定，遭到政府有关部门的处罚，致使拆除工作不能进行的。
- (9) 发生一般事故以上安全责任事故。

4.乙方未按本合同约定履行乙方应承担之义务，视为乙方违约，应承担

相应法律责任，给甲方造成损失的，应根据实际损失赔偿甲方，发生安全事故或造成第三人人身伤害执行违约责任第2条，其他情况未约定违约金的，违约每次支付合同额（不含暂列金）1%的违约金。

十、争议解决

甲、乙双方如对合同条款规定的理解有歧义，或者对合同有关的事项发生争议，应进行友好协商。协商不成的，任何一方可依法向甲方所在地（北京市东城区）人民法院提起诉讼。

十一、附则

1.本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2.合同一式肆份，具有同等法律效力，甲方贰份、乙方贰份。

3.本合同未尽事宜可由甲、乙双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（此后无正文）

甲方（公章）：



法人或授权代理人（签章）：

张启东

2025年12月18日

乙方（公章）：



法人或授权代理人（签章）



2025年12月18日