马驹桥镇违法建设综合治理项目服务合同

甲方：北京市通州区马驹桥镇人民政府（以下简称甲方）

乙方：北京一建工程有限公司（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农业法》和《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规的规定，加大对违法用地、违法建设的查处力度，甲乙双方本着自愿、平等、互利、诚实的原则，就甲方委托乙方提供违法建设综合治理服务事宜，签订本合同。

一、合同内容说明

按照北京市对新生违法建设“零增长”及创建“基本无违法建设”城区的工作要求，马驹桥镇违法建设综合治理项目分为新生违法建设“零增长”及创建“基本无违法建设”城区两部分。

1.新生违法建设“零增长”项目内容有人工、车辆等，详见《马驹桥镇违法建设综合治理项目工作方案》。本协议内该部分金额198.34752万元，结算按照合同附件1约定执行。

2.违法用地违法建设清理拆除内容有人工、车辆、施工设备、渣土清运、绿网苫盖等，单价详见预算表。本协议内该部分金额144.433万元。结算以最终实际发生的人工、机械台班费用为准。

3.服务范围：

4.服务期限：服务期限为1年，自2026年10月28日起至2027年10月27日止。

二、服务内容

1.严格管控新生违法建设

乙方在各自服务区域内合理安排人员进行24小时巡查管理，做到管理无缝隙，巡视不间断，确保区域内整体城市建设整洁有序：

2.1.1 配合政府对本镇农村宅基地建房行为进行巡查管理，制止无手续建房、村民超高、超面积建房等违法建设行为，及时报告问题线索。并对因巡查管控不力导致的新生违法建设配合政府进行无偿拆除。

2.1.2 对土地新增违法建设、新增倾倒垃圾和渣土、新增挖沙取土、违法违规占用土地经营使用等行为进行巡查、发现、制止、上报。

2.1.3 对于历史遗留的违法建设，根据政府安排，配备法律服务人员，释明违法政策，配合政府积极沟通违法建设当事人达成一致，配合拆除历史遗留违法建设。对于无法沟通一致的，配合政府进行强制拆除。

2.1.4 对于土地“非农化”进行盯守，并配合政府进行清理整治。

2.1.5 配合政府对腾退地块、基本农田上停放大型货车及堆放杂物进行清除。

2.1.6 对于村民报装电表、燃气表、营业执照等需要开具无违建证明的，配合政府工作人员实地入户查验现状，并调取相关材料佐证。

2.1.7 配合政府就城乡建设的工作范围，对于辖区内各在施工地进行巡查，报告问题线索，并配合政府进行相关检查。

2.1.8 甲方委托的其他临时性工作。

2.违法用地违法建设清理拆除工作

2.2.1 对自然资源部及下属各级部门下达的“卫片”于看护过程中产生的新生违法用地违法建设无偿拆除及拆除后的清理工作。

2.2.2 负责镇政府安排的存量违法用地违法建设清理拆除工作。

2.2.3 拆除质量要求:所有拆除范围内的建筑物、附属物等及相应基础的拆除清理，地上建筑物构筑物拆除、清运消纳，拆除后的场地达到室外自然平整，土地苫盖及拆除现场达到环保要求，因不符合环保要求而被处罚金及相应处罚的，由乙方自行承担。垃圾消纳符合我市环境卫生整治标准，合法依规消纳，不得造成二次环境污染。施工中拆下的各类废旧材料归乙方所有，均由乙方自行处理。

2.2.4 完成拆除工作期限:接到镇政府通知，7 日内必须完成清理拆除任务，如遇卫片占用耕地等特殊情况，接到通知后需在 1 日内完成拆除。

2.2.5 拆除后现场达到场清地净，如图斑占用农用地需达到复耕标准。

2.2.6 无人主张的建筑垃圾残值归乙方处理。

2.2.7 政府临时性安排的拆除工作。

三、 服务费用及支付方式

1.严格管控新生违法建设

3.1.1 本协议内该部分金额共计人民币 1983475.2 元（大写：壹佰玖拾捌万叁仟肆佰柒拾伍元贰角整）。

3.1.2 团队要求：不低于 32 人，实行 24 小时巡查制，白天 8：00-20：00，晚上 20：00-8：00；车辆不少于 4 辆。每人每月 4680 元，每辆车每月 3882.4 元。

3.1.3 重要任务保障：遇政府临时性工作安排，需要临时增派人员、车辆力量，乙方需无条件配合，且不得要求增加服务费用，

3.1.4 团队人员：包括但不限于巡查看护人员、拆除施工人员、技术服务人员、法务服务人员。

3.1.5 在服务期间，甲方根据《马驹桥镇违法建设综合治理项目职责及违约措施》（附件 1），每月由马驹桥镇城乡建设办公室对乙方进行考核。具体考核内容为违法建设管控成果（满分 30 分）、违法用地管控成果（满分 20 分）、违法建设综合治理服务响应时间（满分 10 分）、违法建设综合治理工作态度（满分 10 分）、违法建设综合治理廉洁作风（满分 30 分）。本协议内该部分金额经双方确认考核后，按各月平均考核分数的百分比例进行结算，最终金额以结算审核报告审定金额为准。

2.违法用地违法建设清理拆除工作

3.2.1 本协议内该部分金额共计人民币 1444330.0 元（大写：壹佰肆拾肆万肆仟叁佰叁拾元整）。

3.2.2 清理前由镇规划办对现场进行认定储存相关资料，清理后报镇规划办核验现场，影像资料提交规划办归档。

3.2.3 工程完工后，由甲方对工程量确认单进行确认，对监理出具的竣工验收报告、质量评估报告等材料进行核准。

3.2.5 付款方式:竣工后按照甲方、乙方及监理等共同确认的工程量结算。

3.2.6 结算办法:按人工、机械台班以及现场是否达到验收标准进行结算，最终金额以结算审核报告审定金额为准。

3.支付方式

3.3.1 本协议内该部分金额按照季度结算，乙方每服务满一季度后，甲方向乙方支付上一季度费用，实际付款金额为扣除违约金后的金额。

3.3.2 乙方应提供等额增值税发票后，甲方予以付款。

3.3.3 乙方开户许可证信息

开户名：北京一建工程有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京黄楼支行

帐号：0200042009200094503

3.3.4 甲方按照乙方提供的账户支付合同价款，如乙方提供信息错误导致合同价款未到账，与甲方无关。

3.3.5 因本项目的资金来源于政府财政资金，甲方在收到政府专项拨款并通过评审、审计、批复后应及时按照合同约定向乙方支付合同价款,但因政府财政资金拨付延迟或资金拨付后未通过评审、审计、批复而导致甲方不能按照合同的约定及时向乙方支付合同价款时，不构成甲方的违约行为，乙方不得因此追究甲方的违约责任。

四、甲方权利和义务

4.1 甲方有权对乙方提供的服务质量和效率进行工作指导和监督。

4.2 甲方有权要求乙方改进或完善相关标准或要求，并接

受乙方对工作的合理化意见和建议。

4.3 甲方有权要求乙方按照《马驹桥镇违法建设综合治理工作职责及违约措施》调整不合格的工作人员，并对工作提出整改或调整意见。乙方应当于甲方提出要求之日起三日内响应并完成，提交书面整改报告。

4.4 甲方有权依据双方签订的合同及《马驹桥镇违法建设综合治理工作职责及违约措施》，对乙方提供的服务进行检查、绩效考评及违约处理。对乙方未完成的服务项目，甲方有权扣减相应服务费。甲方有权调整《马驹桥镇违法建设综合治理工作职责及违约措施》，并通知乙方。

4.5 乙方的工作行为导致甲方遭受经济损失和政府形象受到损害的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。乙方由于失职造成事故或给甲方及任何第三方造成经济损失的，由乙方承担相应的经济赔偿责任。如甲方先行赔付，甲方有权向乙方追偿。乙方工作涉及合同约定范围内的事项，乙方失职造成的损失赔偿不仅限于经济损失，还应承担相应法律责任。

4.6 甲方按照协议第三条约定的付款时间和方式向乙方支付服务费。

4.7 乙方对拆除清理的地块保存好清理前和清理后的影像资料，并于项目结束后，由乙方转交给甲方，不得留存备份.甲方应对乙方的拆除清运工作给予监督检查。甲方在乙方完成拆除清运工作后负责进行场地的验收工作。但甲方按本条约定完成验收工作，并不免除乙方对拆除工作具体实施的合法有效性所应承担的保证义务。

4.8 甲方不承担本协议约定之外的任何费用，未尽事宜双方达成一致可签订补充协议。

4.9 甲方有权依据自身需要提前解除本协议，但应提前 10 日书面通知乙方，乙方已经完成的工作量结算由甲乙双方协商确定。

五、乙方权利和义务

5.1 乙方需在服务区域内合理安排人员进行 24 小时巡查管理，做到管理无缝隙，巡视不间断，及时报告问题线索，确保区域内整体城市建设整洁有序。

5.2 乙方必须按照甲方制定的工作标准，配备违法建设综合治理服务人员工作证件，统一穿着违法建设综合治理服务人员四季服装，统一喷涂违法建设综合治理服务车辆，依照相关法律法规，完成服务区域内工作任务，接受甲方检查并承担违约责任。

5.3 乙方需自觉遵守国家有关法律法规，按法按章进行管理，同时做好员工各种保险的缴纳，工资和劳保用品的发放，如在合同履行期间发生任何人员安全事故、工资延期发放等其他情况，甲方无需承担任何责任。

5.4 乙方要有规范的管理标准和制度、统一服装标志，适时查找工作中存在的问题并及时改正，对甲方提出的整改意见要及时落实。

5.5 乙方不得变更或将服务项目转让、委托给第三方。一经发现甲方有权单方面解除合同，视为乙方违约，要求乙方承担违约责任，退还甲方支付的全部服务费。

5.6 乙方不得聘用有服刑史、拘留史等在公安部门留有案

底的人员，不得聘用有纹身人员。

5.7 乙方有权要求甲方按时支付本协议约定的服务费用。

5.8 乙方有权拒绝履行协议外甲方提出的违反国家法律法规的服务要求。

5.9 乙方负责其办公场地、设施设备、车辆的日常维护管理，对项目开展和工作现场负有安全责任。

5.10 乙方负责制定项目的具体实施方案，应经甲方确认，按时保质保量履行服务协议。

5.11 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权等其他问题。

5.12 乙方及所聘任工作人员在违法建设综合治理工作中，不得收受财物，不得私自放松管控标准。

5.13 乙方对拆除清理的地块保存好清理前和清理后的影像资料，并于项目结束后，由乙方转交给甲方，不得留存备份。

5.14 甲方应对乙方的拆除清运工作给予监督检查。

5.15 甲方在乙方完成拆除清运工作后负责进行场地的验收工作。但甲方按本条约定完成验收工作，并不免除乙方对拆除工作具体实施的合法有效性所应承担的保证义务。

5.16 乙方对工作人员进行必要的培训，制定相应管理制度。在拆除前制定好安全作业规程和方案，并按照国家相关规定及技术标准，进行安全文明施工，保证清理进度。

5.17 乙方工作人员应按照合同约定履行职务，因乙方管理不当造成工作人员或第三方人身、财产损失的由乙方负责赔偿，甲方不承担连带责任。

5.18 按约定按时完成本合同范围内的拆除工作，垃圾清

运、消纳至通州区马驹桥镇区域外，并使拆除范围内的场地达到室外自然平整，土地苫盖及拆除现场达到环保要求，因不符合环保要求而被处罚金及相应处罚的，由乙方自行承担。垃圾消纳符合我市环境卫生整治标准，合法依规消纳，不得造成二次环境污染。

5.19 负责按有关规定编制拆除施工方案，并协助甲方办理备案;在施工中必须遵守甲方对工程管理的规定，加强土地管理，特别是有关水、电等管线的管理，负责与有关专业管理部门协商，并协助甲方办理相关手续。

5.20 编制拆除环保方案，按照有关规定做好土地防止扬尘污染工作。拆除土地应设置符合标准的围挡，拆除作业时必须做到边拆除边洒水。渣土要求及时清运，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。

5.21 编制安全施工方案，并设立专职安全员，拆除施工时应遵守工程建设安全生产有关规定,严格按安全标准组织施工，采取相应的安全保障措施，并随时接受甲方安全检查人员的监督，消除事故隐患。属于乙方安全措施不落实造成事故的责任和发生的费用，由乙方承担。

5.22 乙方在拆除施工中应当对现场文物妥善保护，不得随意拆除，造成损失的应由乙方承担法律责任。

5.23 在拆除施工过程中，乙方应独立处理因施工带来的扰民和民扰事件及费用。

5.24 因乙方拆除施工措施不到位或未按照约定工作内容进行拆除造成的损害赔偿、行政处罚等所有费用及责任，均由乙方自行承担。

5.25 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，违法乱纪等行为，所发生的对乙方人员或第三人的损害均由乙方承担责任。由此造成的甲方损失，乙方应予以赔偿。

5.26 乙方在合同期限内，不得将合同工程部分或全部转包、分包给第三人。

六、违约责任

6.1 确定方式

本合同的变更必须由双方协商一致，并以书面形式确定。但如出现任何一方发生解散、破产、吊销情况的，一方可以向另一方提出变更合同权利与义务的请求，另一方应当在 10 日内予以答复；逾期未予答复的，视为同意变更。

6.2 双方确定范围

1) 在本合同有效期内，甲方利用乙方提交的服务工作成果所完成的技术成果等其他权利应该归甲方所有，与乙方无关。

2) 在本合同有效期内，不允许乙方利用甲方提供的资料完成新的技术成果。

6.3 协议变更及违约责任

1) 甲、乙双方经协商一致后在协议有效期内可变更本协议，变更后另行签订协议，具有同等法律效力。

2) 在协议有效期内甲方因策原因解除合同，需支付乙方实际支出，不再额外支付违约金。

3) 因乙方未按本协议约定履行义务，经甲方书面通知后在甲方通知的期限内仍未履行或改正整改的，甲方有权单方解

除本协议。甲方有权要求乙方赔偿甲方因此造成的损失并支付服务费30%标准的违约金。

4）甲方根据有关规定或者工作需要向乙方提出具体工作要求后，乙方未按甲方提出的具体工作要求或甲方指定的规章制度执行的，甲方有权单方解除本协议。

5） 甲方因决策发生变化或职能发生变更，可提前10日以书面形式通知乙方提前解除本协议并不承担违约责任。

6） 若乙方所提供的服务未能满足投标文件中描述的标准，甲方可根据自身经济损失情况，要求乙方按照《马驹桥镇违法建设综合治理工作职责及违约措施》承担违约责任。对于其它不满足协议约定或经甲方确认服务方案的服务项目，甲方保留要求乙方赔偿的权利。

7） 根据合同资金来源，如因财政评审、审计导致金额变化的，以其金额为准；如因财政评审、审计或财政拨款、项目相关专项资金审批程序等时间问题导致付款延迟的，不构成甲方违约行为，不承担违约责任。

8） 乙方及所聘任工作人员，在工作中不得收受任何财物，一经发现，甲方有权立刻解除本协议，不承担违约责任，同时要求乙方将所收取财物退还，并对乙方进行处罚。如乙方拒不退还，甲方有权利自服务费中扣除。

9）对于乙方未全面履行巡查看护职责，而出现的新生违法建设乙方应配合甲方在一个月之内处理完毕，因此产生的涉法涉诉问题应配合甲方妥善处置，因此产生的费用由乙方承担。对于乙方一个月之内处理不完毕的，甲方有权指派第三方

公司处理完毕，由此产生的费用，由乙方合同金额内扣减。

10）对于因乙方工作失职，致使新生群众投诉，乙方应配合甲方及时妥善处理，新生投诉诉求计入考核，并按诉求率结算合同金额。年度内诉求工单数量，不得超过上一年度，诉求量每超过上一年度 1%，核减合同总金额 3%。

七、保密

7.1 双方都有责任对对方提供的技术情报、资料数据及商业秘密保密，不得向第三方泄露。

7.2 未经对方同意，任何一方不得以任何形式公开法律规定以外的合同及其相关附件内容。

7.3 双方在未征得对方同意的情况下，不得向第三方泄露在项目中接触到的需要保密的情报和资料。

7.4 任何一方未征得对方同意，不得为任何其他目的而自行使用或允许他人使用从对方获得的信息(信息指包括但不限于所有的报告、纪要、文件、计划、报表、复印件等)。

7.5 非因必要并经甲方书面同意，乙方不得保存甲方系统内的业务内容和业务数据（保存的方法包括但不限于复制、打印、拍照等）。

7.6 涉密人员范围：双方参与及知悉项目的所有人员。

7.7 保密期限为合同期间及合同终止后 3 年内。

7.8 任何一方违反保密义务的，须向对方支付合同总额 10%（百分之十）的违约金，不足以弥补对方损失的，应当另行赔偿，并承担相应的法律责任。

八、不可抗力

8.1 由于地震、火灾、水灾、台风等不可抗拒的自然灾害，由于不能预见并且对其发生和后果不能防止和避免的不可抗力事件发生，本合同自行暂停执行，直到不可抗力事件解除之日起恢复执行本合同，本合同的有效期因此而顺延。

8.2 因不可抗力而造成受损方的任何损失，不视为另一方应承担的责任。

九、争议解决方式

9.1 执行本合同所发生的和本协议有关的一切争议，甲乙双方本着友好合作的态度，应首先协商解决，协商所达成的补充协议与本合同有同等法律效力。

9.2 如果协商不能达成一致，则应将争议提交甲方所在地人民法院，通过诉讼方式解决。

十、协议生效及其他约定

10.1 本协议一式捌份，甲、乙双方各执肆份。具有同等法律效力。

10.2 本协议自甲、乙双方签字盖章之日起正式生效。

甲方：北京市通州区马驹桥镇人民政府 （盖章）	乙方：北京一建工程有限公司 （盖章）
法定代表人：（签字）郭玉明 委托代理人：（签字）	法定代表人：（签字）贾海亮 委托代理人：（签字）
地址：北京市通州区马驹桥镇工业区东路2号 邮编： 电话： 传真：	地址：北京市房山区良乡 邮编： 电话： 传真：
2026年10月28日	2026年10月28日

附件 1

马驹桥镇违法建设综合治理工作职责及违约措施

一、工作职责

1.配合政府对本镇农村宅基地建房行为进行巡查管理，制止无手续建房、村民超高、超面积建房等违法建设行为，及时报告问题线索。并对因巡查管控不力导致的新生违法建设配合政府进行无偿拆除。

2.对土地新增违法建设、新增倾倒垃圾和渣土、新增挖沙取土、违法违规占用土地经营使用等行为进行巡查、发现、制止、上报。

3.对于历史遗留的违法建设，根据政府安排，配备法律服务人员，释明违法政策，配合政府积极沟通违法建设当事人达成一致，配合拆除历史遗留违法建设。对于无法沟通一致的，配合政府进行强制拆除。

4.对于土地“非农化”进行盯守，并配合政府进行清理整治。

5.配合政府对腾退地块、基本农田上停放大型货车及堆放杂物进行清除。

6.配合政府对存量违法用地及堆放物品进行拆除清理。1000 平米以内的 3 天内拆除完毕，1000—3000 平米的 5 天内拆除完毕，3000—5000 平米的 7 天内拆除完毕，达到场清地

平标准，并进行苫盖，拆除清理过程中留存全部影像资料，拍照或摄像要有参照物。拆除清理后报政府核验现场，影像资料提交政府归档。

7.对于村民报装电表、燃气表、营业执照等需要开具无违建证明的，配合政府工作人员实地入户查验现状，并调取相关材料佐证。

8.配合政府就城乡建设的工作范围，对于辖区内各在施工地进行巡查，报告问题线索，并配合政府进行相关检查。

9.根据镇政府统一安排，配合相关科室对违法建设进行集中整治、拆除等工作。

10.甲方委托的其他临时性工作。

二、权利和义务

1、按全天候24小时管理，实行倒班巡查管理模式，做到管理无缝隙，巡视不间断，确保各项工作取得明显实效。

2、违法建设综合治理服务公司应积极采纳政府各方面的合理化建议，工作中产生的赔偿、纠纷、诉讼等所有事宜，均由巡护队伍自行解决。

3、违法建设综合治理服务公司所有人员必须自觉遵守国家的各项法律法规，严禁各种非法活动，如收受村民财物、索要村民财物、与村民产生冲突等。如有类似事件发生造成的后果或不利因素，均由巡护队负全部责任。

4、违法建设综合治理服务公司必须建立每日工作影像台账，每月刻制影像台账光盘交政府备查。巡查看护车辆必须配备可导出轨迹式GPS记录仪，确保每日辖区巡查全覆盖。

5、违法建设综合治理服务公司人员应按合同约定履行职责，管理不当造成违法建设综合治理服务公司人员或第三方人身、财产损失的由巡查队负责赔偿，政府不承担连带责任。

6、其它在违法建设综合治理服务公司期间发生治安、刑事案件应立即报警依法处理。

7、违法建设综合治理服务过程中，不得收取任何人财物，不得私自放松管控标准，发现问题线索第一时间上报，不得私自处理。

三、违约措施

1、在本镇区域内，镇政府发现存在服务内容中包括的任一问题的及被群众投诉举报服务内容中任一问题的，每查证属实一起扣除服务费 50000 元。被投诉 3 起并查证属实的，扣除相关违约费用，终止本服务合同，甲方不承担合同违约责任。

2、若因违法建设综合治理服务公司工作不利，导致出现新生违法建设或被国土卫片拍摄的。由违法建设综合治理服务公司无条件配合政府进行拆除，拆除产生的相关费用由巡护队伍自行承担。每发生一起，扣除服务费 100000 元，终止合同，甲方不承担合同违约责任。

3、被镇级部门（环保、城管）通报的，每次扣除服务费 50000 元。

4、被区级相关单位通报的（卫片及人居环境点位等），每起扣除服务费 200000 元，终止合同，甲方不承担合同违约责任。

5、被市级及以上相关单位通报的，终止合同，每起扣除

服务费总金额的10%，甲方不承担合同违约责任。

6、被新闻媒体曝光的，终止合同，每起扣除服务费总金额的30%，甲方不承担合同违约责任。

7、发现无手续施工建房、腾退地块堆物堆料、超批准面积建房等合同约定内容的，必须第一时间报告，并于第二日提交书面报告。未报告的，每起扣除服务费50000元，发生3起的，终止合同，甲方不承担合同违约责任。

8、每日确保服务范围内巡查全覆盖，经查询GPS记录，发现每日未巡查全覆盖的，扣除服务费50000元，发现3日以上的，终止合同，甲方不承担合同违约责任。

9、违法建设综合治理服务过程中，不得收取他人财物，一经发现，解除合同，扣除服务费总金额的30%，终止合同，甲方不承担合同违约责任。