

搬迁管理服务合同

合同

甲方（委托人）：北京市通州区张家湾镇人民政府

地址：通州区广源西街9号

法定代表人：周丰

乙方（受托人）：首佳顾问咨询（北京）集团有限公司

地址：北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层

法定代表人：高喜善

为顺利推进通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场及瓜厂村棚户区改造项目集体土地上房屋搬迁（项目管理）（以下简称“本项目”）的搬迁工作，甲方拟委托乙方作为本项目住宅及非住宅搬迁的全过程技术及管理服务单位。现根据相关法律法规的规定，就乙方提供本项目搬迁管理服务的相关事宜，签订本合同如下：

第一条 管理服务内容

（一）乙方统筹本项目范围内地上物搬迁的组织、管理工作

1、甲方委托乙方对本项目住宅及非住宅搬迁提供全过程管理服务。乙方根据市、区政府及相关部门就本项目的批准文件、搬迁补偿安置方案和相关法律法规规定以及本项目实际情况，负责本项目搬迁工作的组织实施，对评估、测绘、拆迁劳务等第三方服务机构进行统筹协调和监督管理，对所有被搬迁人的评估报告及各项补偿、补助、奖励、安置标准进行审核把关。

2、培训工作

对参与搬迁的评估、测绘、拆迁劳务等第三方服务机构工作人员进行培训。培训内容包括但不限于：搬迁方案、工作纪律、工作流程、注意事项、答疑技巧。

3、协调管理工作

（1）负责评估、测绘、拆迁劳务、拆除等第三方服务机构的协调与管理，督促其安全有效、依法合规地履行义务和职责，确保搬迁工作按计划、按要求顺

利完成。

(2) 协调各职能小组的工作和关系。

(3) 组织调动各方面资源，研究解决“滞留户”问题。

4、组织汇报工作

(1) 组织参与搬迁工作的各级职能部门、属地镇政府、村委会、各工作组定期召开会议，研究搬迁工作和解决方案。

(2) 乙方负责统计本项目的各类数据、情况、信息等，并根据搬迁人及总指、分指的要求，及时向甲方及有关管理部门及时汇报搬迁工作进展情况及反馈各类信息；

(3) 配合甲方向各级政府（部门）汇报搬迁工作。

5、答疑工作

(1) 在搬迁过程中，针对被搬迁人对搬迁方案、政策及与本项目搬迁补偿相关的问题进行解答。

(2) 在搬迁完成后，针对被搬迁人、各级人民法院及其他相关机构、人员对搬迁补偿提出的质疑进行解答、配合应诉。

6、搬迁工作

(1) 根据搬迁计划及进程，编制并调整工期进度表。

(2) 参与《搬迁补偿安置方案》的制定，并组织相关各方修改、调整。

(3) 按照相应工作流程，协助甲方成立搬迁工作现场指挥部，在现场指挥部的统一部署下开展搬迁工作。

(4) 定期组织会议，实时掌控项目进度，与甲方共同协调各相关部门及棚改项目实施主体完成搬迁工作，确保项目的有序进行。

(5) 负责组织相关服务单位完成入户调查、测绘、评估等相关拆迁前期工作；

(6) 配合甲方履行搬迁补偿协议及相关协议项下义务；

(7) 组织、协调相关单位向被搬迁人发放搬迁补偿款；

(8) 组织服务公司接收被搬迁人交付的被搬迁房屋及拆除工作等；

(9) 接受相关部门的监督、检查及整改工作要求，保证搬迁工作顺利完成；

(10) 处理本项目实施工程中其他需要进行的其他一切事宜等。

(11) 本项目档案流转的程序由乙方负责项目搬迁档案的统筹管理工作，拆

迁公司负责被搬迁人档案整理和卷宗组织工作，项目测绘单位、评估公司按照甲方要求及有关规定协助拆迁公司负责按户整理被搬迁人搬迁档案并按户整理成卷宗，拆迁公司搬迁档案整理完毕后将搬迁档案移交乙方进行复核后交项目审计单位审核，审计单位审核通过后返还至乙方，由乙方按照甲方及通州区相关部门的要求向项目档案管理公司进行移交。每户被搬迁人卷宗档案中应包括该户全部搬迁资料，包括但不限于入户调查登记表、影像资料、测绘报告及送达文件、评估报告及送达文件、匡算单及送达文件、相关认定文件、搬迁补偿协议、相关付款文件等。

7、审核工作

根据《搬迁补偿安置方案》，对搬迁补偿协议中的各项金额和相关证明材料进行审核，审核通过后，移交审计机构审定。

8、相关配合工作

(1) 配合第三方审计机构对整个搬迁、拆除过程开展审计工作，包括但不限于资料的收集、归类、答疑等工作。

(2) 配合棚改实施主体完成搬迁结案工作。

(3) 配合甲方完成搬迁管理过程中，甲方临时安排的其他工作。

9、软件服务

从入户清登到签约结束期间各类软件服务，软件服务的各类信息与后续选房公司进行共享对接，并对各类信息承担保密义务。

10、在协议履行期间，乙方需严格按照国家规定落实安全生产责任。由于乙方管理不善造成的安全事故责任，由乙方承担全部法律及经济赔偿责任，甲方不承担任何责任。乙方应为其所雇佣的或受其之托参与本项目的人员投保人身意外伤害保险等保险，如发生任何人身安全或侵权纠纷，乙方自行承担相关保险费用及任何赔偿费用，乙方无权要求甲方支付除本协议约定服务费用以外的任何额外费用；乙方保证按照国家法律的规定进行合法搬迁，若发生因乙方原因造成的各种法律纠纷、工伤事故等，由乙方自行负责，甲方不承担任何责任。

11、协助处理搬迁范围内被搬迁人的 12345 接诉即办回复、信访、投诉、诉讼案件处理工作。

12、完成甲方安排的其他与六小村棚改搬迁有关的工作。

第二条 服务费计取及支付方式

2.1 服务费计取方式

本项目服务费为固定费率计价，按项目住宅及非住宅搬迁补偿、补助、奖励总金额的 0.5% 计取管理服务费，

甲方设定的暂估服务费用为 2500 万元，待项目搬迁工作完成后依据审计单位审计结果据实结算。如超出暂估价，按照政策要求执行。

2.2 服务费支付方式

2.2.1 服务费支付方式

1、甲乙双方同意，按照如下支付方式进行服务费的结算与支付。

(1) 本合同签订后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付预估服务费的 20% 作为预付款；

(2) 乙方完成所负责标段入户调查工作同时经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付预估服务费的 20%，暨本次支付至预估服务费的 40%；

(3) 当所负责标段签约比例达到 85%，并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付预估服务费的 20%，暨本次支付至预估服务费的 60%；

(4) 当所负责标段签约比例达到 99%，并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付预估服务费的 30%，暨本次支付至预估服务费的 90%；

(5) 当所负责标段签约比例达到 100%，并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付预付服务费费的 5%，暨本次支付至预估服务费的 95%；

(6) 向甲方或甲方指定的第三方移交完毕项目全部搬迁档案并且项目安置房选房工作全部结束，并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方按审计单位最终审定的服务费向乙方支付剩余服务费，暨本次支付完毕全部服务费。

2、最终结算价款以审计单位审定金额为准。

3、甲方每次支付服务费前，由乙方提供符合国家要求的合法发票。若因乙方迟延提供发票导致甲方迟延付款，甲方不承担任何责任。

4、如甲方遇到棚改资金支付受限，支付期限顺延，甲方不承担违约责任，但要及时通知乙方，待障碍消除后，立即恢复支付。本合同一经签订，视为乙方已明确知晓棚改资金付款的相关规定，并自愿承担棚改资金执行对乙方影响的法律后果。

第三条 甲方权利义务

3.1 甲方有权随时监督、检查乙方管理服务的工作质量，并对乙方管理服务工作提出合理意见和建议。

3.2 甲方有权要求乙方更换不称职的项目工作人员。

3.3 甲方应按照本合同约定的支付方式，在乙方完成相应的搬迁工作进度后向乙方支付服务费。

3.4 甲方应向乙方无偿提供项目现场办公场所及必要的办公条件。

3.5 甲方应向乙方无偿提供办公所必需的网络、电子屏幕（室内、室外）、及其他硬件设施。

3.6 甲方应将委托管理服务所必要的资料提交给乙方，若乙方需要向有关部门、单位或个人查阅、抄录委托管理服务所必要的资料，乙方提前通知甲方予以配合。

3.7 乙方需进行现场勘查时，甲方应提供方便和配合。

第四条 乙方权利义务

4.1 乙方全面且实际履行本合同约定义务后，有权按照合同约定收取管理服务费用。

4.2 乙方应按照甲方的合理意见和建议进行限期整改、更换甲方认为不称职的项目工作人员。

4.3 乙方应严格按照本合同第一条约定事项及《搬迁补偿安置方案》等文件从事受托工作，并对其工作内容、过程、方法及成果负责。

4.4 如遇有关部门对此次搬迁中涉及的搬迁档案、搬迁资料进行查阅、抄录，乙方应全力配合，并对有关部门提出的质疑协助甲方及相关政府部门准备相关材料进行解释。

4.5 乙方应直接与实际工作人员签订劳动合同或劳务合同，依法承担工作人员的薪酬、保险等，乙方自行承担相关住宿、工资、报酬等所有费用。

4.6 乙方对甲方提供的项目资料及服务期间获得的项目有关文件、材料、信息等均应妥善保管，并应按照本合同约定承担保密义务和责任，未经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。

4.7 乙方应保证廉洁自律，维护甲方和被搬迁人合法权益。

4.8 乙方必须规范提供服务并确保安全，受托服务过程中，乙方参与人员出

现一切安全问题，由乙方负责解决并承担全部责任。

4.9 乙方不得将本合同服务项目部分或全部转包或分包。

4.10 乙方应定期向甲方汇报搬迁工作进展情况，对于搬迁过程中发生的各类问题应有针对性的提出解决对策、意见和建议。

4.11 乙方应根据甲方提供的需求，完成信息化系统的开发建设、设备服务、人员实施和运行维护工作，乙方应在信息化系统开发过程中向甲方提出专业的意见和建议。

4.12 乙方应向甲方提供信息化系统开发建设的相关文档。

4.13 乙方应保障系统的正常访问，一旦出现无法正常访问的情况，乙方应在第一时间进行调整。

4.14 在合同履行过程中，乙方有义务协助甲方对宣传服务及相关资料进行验收；并就甲方需要注意的事项以书面形式提请甲方注意。

4.15 乙方应按照本合同约定履行保密义务。

第五条 保密义务

乙方因履行本合同约定内容所知悉的本项目信息或甲方信息，以及在项目实施过程中所产生的与该项目有关的全部信息，乙方均应履行如下保密义务：

5.1 乙方应对上述保密信息予以妥善保存，并保证仅将其用于与完成本合同项下约定项目实施有关的用途或目的。

5.2 乙方保证将保密信息的披露范围严格控制在直接从事该项目工作且因工作需要有必要知悉保密信息的工作人员范围内，对乙方非从事该项目的人员一律严格保密。

5.3 乙方承担上述保密义务的期限为长期，该保密责任不因本合同的解除、终止、撤销、无效或不成立而免除或失效。

5.4 如乙方或乙方工作人员违反上述保密义务，给甲方造成损失的，乙方应向甲方承担全部赔偿责任。

第六条 违约责任

6.1 乙方全面且实际履行本合同约定义务而甲方无故逾期支付服务费的，甲方应按照一年期贷款市场报价利率的标准向乙方支付迟延付款期间的利息损失。

6.2 乙方未按照本合同约定履行义务或履行义务不合同约定的，除应立即整改外，还应当按照【5000】元/次的标准向甲方支付违约金。乙方无正当理由未在限

期内整改或累计违约达三次的,甲方有权单方解除本合同,乙方除应退还甲方已付服务费外,还应当按照搬迁管理服务费暂估金额的 20%向甲方支付赔偿金。前述赔偿金不足以弥补甲方损失的,乙方应当继续承担赔偿责任。

6.3 乙方因自身管理不善发生责任事故或因未及时有效及时处置突发事件的,给甲方或第三方人身、财产造成损害的,乙方应承担全部赔偿责任。构成重大事故,甲方有权解除合同,并追究乙方法律责任。如甲方依法先行代为赔偿的,甲方有权向乙方追偿。

6.4 乙方擅自将本合同项下管理服务工作分包、转包和转让的,甲方有权解除本合同,乙方除了应全部退还甲方已支付的管理服务费外,还应当按照搬迁管理服务费暂估金额的 20%向甲方支付赔偿金。

6.5 因乙方的原因延迟交付本合同约定工作的,每逾期一天,由乙方按照搬迁管理服务费预估金额万分之五的标准向甲方支付违约金,乙方迟延交付超过【30】天的,甲方有权解除本合同,并要求乙方支付搬迁管理服务费预估金额【20】%的违约金,上述违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权向乙方另行追偿。

6.6 乙方违反保密义务的,每发生一次,由乙方向甲方支付违约金【5000】元。

6.7 未经甲方书面同意,乙方将本合同项下工作通过转包/分包形式由第三方履行的,甲方有权解除本合同,不予支付本合同约定价款,并有权要求乙方支付预估服务费【20】%的违约金,上述违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权向乙方另行追偿。

6.8 乙方管理工作不能满足本项目需求及甲方要求的,每发生一次,甲方有权要求乙方支付违约金【5000】元,发生【2】次的,甲方有权解除本合同,不予支付未予支付的合同价款,还有权要求乙方支付预估服务费【20】%的违约金,上述违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权向乙方另行追偿。

6.9 有下列情况之一的,甲方有权立即单方面解除协议,另行委托其他服务单位,因另行委托而产生的额外费用由乙方承担。乙方需向甲方支付预估服务费金额 20%的违约金,同时乙方应立即向甲方返还本项目有关的所有资料及文件,甲方有权向乙方追偿由此给甲方造成的各种损失,若出现违法、违规现象甲方有权将其违法违规行为向有关部门进行举报,由有关部门依法追究乙方法律责任。

(1) 若因乙方原因造成搬迁工作无法正常进行或乙方自行退出或乙方无故中途单方面中断合同。

(2) 乙方擅自将本合同项下的任何工作转让或分包给第三方。

(3) 乙方工作失误等原因造成被搬迁人群体上访，大范围闹事，暴力冲突或其他恶性事件的等其他严重后果。

(4) 乙方在搬迁履约期间弄虚作假、徇私舞弊、违背独立、客观、公正原则，导致甲方承担赔偿责任或遭受重大损失的。

(5) 对于乙方其他违反本合同约定事项行为，经甲方通知后乙方拒不按要求改正的，导致甲方承担赔偿责任或遭受重大损失的。

(6) 乙方与被搬迁人或他人串通，恶意提高或降低搬迁补偿结果，导致甲方承担赔偿责任或遭受重大损失的。

(7) 乙方未经甲方同意将本项目的搬迁结果擅自公开或泄露给他人，导致甲方承担赔偿责任或遭受损失等恶劣影响的。

(8) 乙方不履行或不完全履行本协议约定义务的，经甲方通知后乙方拒不按要求改正的或甲方有理由认为乙方未改进的，导致甲方承担赔偿责任或遭受损失的。

(9) 乙方工作人员存在吃拿卡要等情形。

(10) 乙方工作人员因与被搬迁人或其他工作人员发生矛盾、违反工作纪律、出现较大工作失误并造成不良影响的。

6.10 因乙方原因造成甲方多支付被搬迁人补偿费用，经发现核实，乙方负责在甲方书面通知7个工作日内追回，如无法追回，乙方应支付多支付被搬迁人补偿费用作为违约金，甲方有权在乙方的预估服务费中扣除，如乙方的服务费不足以抵扣未能追回的补偿费，甲方有权继续向乙方追偿；若出现违法现象甲方有权追究乙方法律责任。

6.11 本合同签订后，乙方无论基于何种原因解除、终止本合同的，除应退还甲方向乙方支付的搬迁费用，还应向甲方支付预估搬迁服务费的20%的违约金，上述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方另行追偿。

6.12 乙方不能胜任本合同约定之工作，且对本项目进度、质量造成影响的，甲方有权单方解除合同，乙方应支付甲方违约金为预估服务费的50%，并退还已收取的全部费用；甲方单方中途中断委托估价请求，按照乙方实际工作量支付服

务费用。

6.13 在入户实地勘察及奖励期间内未经甲方同意，乙方所派工作人员未按本合同规定的数量、人员或者擅离职守的，每发现一次按壹仟元向甲方支付违约金，违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除。

6.14 乙方未按照甲方要求参加各种会议及准时上下班，每发现一人一次按【叁佰】元向甲方支付违约金，违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除。

6.15 乙方未按本合同约定履行应尽义务，应向甲方支付违约金或赔偿金的，甲方有权从乙方管理服务费结算款中直接扣除，乙方对此予以认可。

第七条 不可抗力

因地震、台风、洪水、海啸、火灾、战争、暴乱、罢工、疫情及其他合同方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况导致本合同不能履行或不能完全履行时，遭遇上述不可抗力的一方，应立即将相应情况用书面通知对方，并于七天内提供不可抗力发生的详情及本合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件。根据不可抗力事由对履行本合同影响的程度，由双方协商解除本合同，或者部分免除本合同的履行义务，或者延期履行本合同。互不追究违约责任，各自承担因不可抗力造成的经济损失。

第八条 争议解决方式

8.1 本合同适用中华人民共和国相关法律法规。

8.2 凡由本合同引起的或与解释或执行本合同有关的任何争议，双方应首先通过友好协商或调解解决。协商或调解不成，双方同意向北京市通州区人民法院提起诉讼。

第九条 本合同委托服务期限：自签订本合同之日起至本项目被搬迁人全部签约、搬迁完毕，本项目选房工作完成且搬迁档案归档移交相关单位时止，但如甲方需乙方继续提供解答、协助应诉等工作的，乙方仍需按照甲方要求执行。

第十条 其他事项

9.1 本合同生效后，无论甲方、乙方的名称、组织形式、企业性质、经营范围、注册资本、投资者等发生任何变更，合同相关一方均应继续或要求其权利义务的继承人恪守并履行其在本合同项下之相关义务。

9.2 本合同自甲、乙双方签字并盖章后生效。

9.3 本合同一式陆份，甲方叁份、乙方叁份，具有同等法律效力。

甲方：
法定代表人：
委托代理人：刘明晨

签订日期：2023年1月6日

乙方：
法定代表人：
委托代理人：李江

签订日期：2023年1月6日

保密承诺书

我司受本项目搬迁人委托拟就【通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场及瓜厂村棚户区改造项目集体土地上房屋搬迁】项目提供【项目管理】服务，现我司承诺，就提供服务过程中知悉、获取的搬迁人及项目信息承担保密义务如下：

1、我司承担保密义务的信息，包括但不限于搬迁人向我司提供的或项目实施过程中我司知悉或获取的与本项目有关的，以任何形式储存（如：打印、录音或电子媒体等）的任何涉及搬迁人和本项目的信息、资料、文件、数据、讯息、工作记录、工作资料、会议纪要，以及与本项目补偿事宜相关的包括但不限于补偿协议、被搬迁人的补偿信息、搬迁档案资料等一切非公开的、保密的或专业的信息和数据。未经搬迁人同意，我司保证不将该等保密信息透露给任何第三方。

2、我司承诺对上述保密信息予以妥善保存，并保证仅将其用于与完成本项目实施有关的用途或目的。在缺少相关保密条款约定时，对上述保密信息，我司将至少采取适用于对我司核心机密进行保护的同等保护措施和审慎程度进行保密。

3、我司承诺将保密信息的披露范围严格控制在直接从事该项目工作且因工作需要有必要知悉保密信息的工作人员范围内，对我司非从事该项目的人员一律严格保密。

4、我司承诺在向我司工作人员接触搬迁人或本项目的保密信息前，认真做好工作人员的保密教育工作，明确告知其将知悉的保密信息，并明确告知其需承担的保密义务及泄密所应承担的法律责任，并要求全体参与该项目的人员签署书面《保密协议》。

5、任何时间内，一经搬迁人提出要求，我司均承诺按照搬迁人指示在收到书面通知后 3 日内将含有保密信息的所有文件或其他资料归还搬迁人，且不得擅自复制、留存。

6、非经搬迁人特别授权，搬迁人向我司提供的任何保密信息并不包括授予我司该保密信息包含的任何专利权、商标权、著作权、商业秘密或其它类型的知识产权。

7、我司承担上述保密义务的期限为长期，包括项目实施期间及项目实施终止后。

8、我司承诺承担上述保密义务的责任主体为我司（含我司工作人员）。如我司或我司工作人员违反上述保密义务，我司承诺按照 50000 元/次标准向搬迁人支付违约金，并赔偿因此给搬迁人造成的全部损失。

承诺人：首佳顾问咨询（北京）集团有限公司

日期：2022 年 12 月 15 日



廉政责任书

为加强通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）廉政建设，规范本项目各项工作中承包人的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设的有关规定，承诺人作出本廉政责任书，具体如下。

一、承包人责任

1.1 应严格遵守国家关于棚户区改造项目的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2 严格执行合同文件，自觉按合同办事。

1.3 各项工作必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反棚户区改造项目的规章制度。

1.4 发现他人在业务工作中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

1.5 应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行棚户区改造项目的有关方针、政策。

1.6 不得以任何理由向他人索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

1.7 不得以任何理由为他人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

1.8 不得接受或暗示为他人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

1.9 不得以任何理由为他人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务





有限公司