

拆迁服务合同书

委托方：北京市通州区张家湾镇人民政府（以下简称甲方）

受托方：北京创业人拆迁有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》等现行法律法规及相关规定。为保证搬迁工作顺利进行，甲乙双方经充分、友好协商，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（拆迁）一标段的集体土地上住宅房屋及地上物搬迁事宜签订本合同。

一、搬迁范围：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（拆迁）一标段。（最终以实际发生为准）

二、本项目工作内容：

1、实施搬迁服务工作，负责制定项目搬迁服务工作计划、搬迁补偿方案以及项目搬迁服务工作中可能出现的各类突发事件的应急预案、措施；

2、牵头并会同评估单位、测绘单位一同开展项目入户调查工作，负责收集、整理被搬迁人资料，填写入户调查表格，做好项目搬迁数据、影像资料的留存和上传及上报工作；

3、负责组织进行项目被搬迁人、被搬迁房屋等相关认定工作、公示、会议等签约准备工作；

4、负责实施向被搬迁人宣传、解释有关搬迁政策法规、补偿款的计算等工作，动员被搬迁人实施搬迁；

5、按照经甲方认可的《搬迁补偿协议》文本与被搬迁人就搬迁补偿事宜进行协商，与被搬迁人签订《搬迁补偿协议》，并协助甲方办理搬迁补偿款发放手续以及协调金融机构等部门作好搬迁款发放工作；

6、组织被搬迁人完成搬迁房屋的交付工作，负责及时将具备拆除条件的房屋移交给拆除公司拆除，与项目拆除公司进行对接，协助拆除公司其做好房屋拆除工作；

7、服从搬迁人、管理公司等管理部门管理，负责定期汇报各类情况、信息；

8、协助审计单位、法务单位、管理公司、档案公司开展项目相关工作；

9、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；

10、本项目档案流转的程序为由项目管理公司负责项目搬迁档案的统筹管理工作，乙方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、管理公司要求及有关规定协助乙方负责按户整理被搬迁人搬迁档案并按户整理成卷宗，乙方搬迁档案整理完毕后将搬迁档案移交项目管理公司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项目管理公司，由项目管理公司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。乙方整理的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；

11、负责本标段内村公产的搬迁补偿工作；

12、及时整理并妥善保管搬迁档案资料，在规定时间内向甲方或甲方指定的有权接收的单位移交搬迁档案资料；

13、甲方交办的其他工作。

三、本项目搬迁工作量及工作期限：

1、乙方受托搬迁范围内。准确的搬迁户数及工作量待搬迁工作完毕后按有关规定核定，并经双方确认后作为最终结算依据。

2、本项目搬迁工作期限：从项目开始到选房结束（包含滞留户）。

四、甲方责任义务：

1、负责提供搬迁补偿所需要的资金并按本合同约定的取费标准和支付方式向乙方支付服务费。

2、全面负责对搬迁工作中重大事项及重大问题解决方案的决策。

3、筹建搬迁工作领导小组，负责审定批准搬迁计划和搬迁安置方案。

4、及时收取相关的搬迁档案资料。

5、监督乙方的工作进度和完成质量，并据此最终确认乙方完成的工作量。

五、乙方责任义务：

1、乙方根据合同约定获取甲方支付服务费的权利。

2、乙方应具备国家相关法律法规规定的资质；乙方应履行本协议中的各项

约定，严格遵守各项承诺以及国家法律法规的规定，按照本协议约定及相关法律法规、政策性文件实施搬迁工作。

3、乙方所做工作，必须保证符合政府相关规定之程序；乙方需承担所有与相关的政府及其他部门的外协工作，保证搬迁工作的顺利进行。乙方在搬迁服务过程中，要随时与政府主管部门保持沟通和联络，根据搬迁工作需要，寻求政府的支持和协调。既要保证搬迁工作如期完成，又要保证安定团结大局。

4、乙方服从甲方对搬迁工作的管理、监督、指导，并对甲方提供工作支持。乙方应与本项目关联的评估、拆除、测绘、审计等单位密切配合，保持积极沟通，共同推进该项目的相关工作，直至全部搬迁工作结束。

5、参与本项目的乙方工作人员应符合主管部门的要求，本项目乙方的负责人为张小阔，联系方式 13366282222，乙方的负责人保证能及时处理有关工作，未经甲方事先书面同意，不得擅自更换项目负责人；乙方承诺提供的服务人员须与投标文件保持一致。在甲方认为有必要的任何时点，乙方都必须按照甲方要求按投标文件资料所列人数委派有专业经验、熟悉政策的人员负责现场搬迁等工作；乙方应保持搬迁服务团队人员的稳定性；若甲方认为乙方的任何工作人员不适合本合同项下工作，则甲方有权随时要求乙方更换，乙方应在接到甲方通知之时起 24 小时内以甲方认可的适当人员予以更换。与搬迁工作利益相关的乙方人员按照规定必须履行回避原则。

6、乙方负责制定搬迁工作方案、工作计划、编制预算等文件，并提交甲方审定。经甲方审定后如需调整，乙方需向甲方提出书面申请，经甲方书面确认后执行。

7、乙方负责向被搬迁人宣传、解释有关搬迁政策法规、动员被搬迁人实施搬迁。乙方按照北京市相关管理规定的要求对本搬迁服务范围内进行搬迁服务，比如进行入户调查、核定，如实填报入户调查表等搬迁服务。

8、乙方应按照经甲方认可的《搬迁补偿协议》文本与被搬迁人就搬迁补偿事宜进行协商，与被搬迁人签订《搬迁补偿协议》，并协助甲方办理补偿款发放手续。乙方在被搬迁人签署《搬迁补偿协议》后，及时将《搬迁补偿协议》及完整的搬迁资料原件按甲方要求进行移交。

9、乙方负责及时将具备拆除条件的房屋移交给拆除公司拆除，做好协调的

职责。

10、乙方负责办公现场的管理工作。

11、乙方负责整理并保管搬迁档案及其他相关资料，在本协议约定的期限内将搬迁档案及其他相关资料按甲方要求移交，并协助甲方办理产权注销等结案手续。乙方服务期间所有的文件资料应妥善保管，并应尽保密义务，乙方不得将本次搬迁的前期资料向第三方透露，也不得将甲方没有公开的搬迁安置补偿办法等文件内容向被搬迁人或其他人员透露，未经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人，如有违反，乙方应按搬迁服务费的10%向甲方支付违约金，甲方有权直接从乙方未支付的服务费扣除上述违约金。

12、乙方应独立完成本协议委托内容，不得将本协议委托内容全部或部分转让或变相转让给其他单位和个人。发生上述问题，甲方有权提前解除本合同，乙方应将已收取的服务费退还甲方，同时甲方有权按照第八条第1款之约定追究乙方违约责任。

13、乙方按照本合同约定的搬迁完成期限完成全部搬迁工作，并在工作中保留影像资料。

14、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搬迁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搬迁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活动，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。

15、乙方在搬迁过程中应严格遵守国家相关法律及政策规定进行搬迁，不得发生违法搬迁和涉黑搬迁等违法行为，若发生上述违法行为所发生的一切后果由乙方承担，给甲方造成损失的应向甲方进行赔偿。

16、乙方工作人员须在甲方授权范围内开展工作，不得擅自向被搬迁人进行授权范围以外的承诺，否则由此产生的后果及给甲方造成的损失由乙方承担。

17、在搬迁过程中及时向甲方反馈各类信息，对受托搬迁范围内发生的重大突发事件及时、妥善采取措施并向甲方汇报。

18、在搬迁过程中，严格要求、管理搬迁人员，严禁搬迁人员与被搬迁人串通套取搬迁补偿款，一经发现核实，将依法追究乙方及搬迁人员的经济与法律责任。

19、乙方如在搬迁工作过程中未能保证与被搬迁户签订的《搬迁补偿协议》合法有效，不论是否造成严重后果，均视为乙方违约。甲方有权要求提前解除合同并要求乙方赔偿损失。

20、除不可抗力因素外，甲方中途中止履行本协议，而乙方对本协议已有实际履行，甲方应根据乙方工作进展程度支付相应费用。

21、在乙方负责的本项目所在标段未达到 100%签约率前，乙方均应保持人员配备齐全、工作队伍稳定，确保本项目所在标段搬迁工作的有序进行，并随时按照甲方要求的方式、时间等开展工作。

22、合同约定的其他的乙方应尽的权利和义务。

六、搬迁服务费的结算：

1、搬迁服务费：搬迁服务费率为搬迁补偿款总额的【0.9】%，暂估价为【4440000 元】。甲乙双方同意待搬迁工作结束，审计单位出具审计报告后 1 月内，由甲方核定乙方实际完成的搬迁工作量，并据此核算出搬迁服务费，如超出暂估价，按照政策要求执行。

2、搬迁奖励费：本项目设定搬迁奖励费，本项目共计分设 9 个标段，在签约奖励期内，如乙方所负责的标段在本项目所有标段中率先（第一名）达到签约率 100%时，由甲方向乙方支付搬迁奖励费共计 30 万元；在签约奖励期内，如乙方所负责的标段在本项目所有标段中其次（第二名）达到签约率 100%的，由甲方向乙方支付人民币 20 万元作为奖励费；在签约奖励期内，如乙方所负责的标段在本项目所有标段中第三名达到签约率 100%的，由甲方向乙方支付人民币 10 万元作为奖励费；如乙方虽然在签约奖励期内达到签约率 100%的，但位列第三名之后的，甲方亦不再另外向乙方支付奖励费。

七、支付方式：

1、甲乙双方同意，按照如下支付方式进行搬迁服务费的结算与支付。

(1) 本合同签订后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付搬迁服务费暂估价的 20%作为预付款；

(2) 乙方完成本标段全部入户调查工作并出具成果报告同时经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付搬迁服务费暂估价的 20%，暨本次支付至搬迁服务费暂估价的 40%；

(3) 当本标段签约比例达到 85%并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付搬迁服务费暂估价的 20%，暨本次支付至搬迁服务费暂估价的 60%；

(4) 当本标段签约比例达到 99%并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付搬迁服务费暂估价的 30%，暨本次支付至搬迁服务费暂估价的 90%；

(5) 当本标段签约比例达到 100%并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付搬迁服务费暂估价的 5%，暨本次支付至搬迁服务费暂估价的 95%；

(6) 乙方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搬迁服务费向乙方支付剩余搬迁服务费，暨本次支付完毕全部搬迁服务费。

2、搬迁奖励费的结算与支付：当乙方负责的标段签约比例达到 100%并满足本协议第六条第 3 款约定的条件同时经审计单位审计通过后 15 个工作日内，由甲方一次性向乙方支付搬迁奖励费。

3、最终结算价款以审计单位审定金额为准。

4、甲方每次支付搬迁服务费前，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。

5、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。

八、违约责任

1、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。乙方需向甲方支付搬迁服务费

暂估价 20%的违约金，同时乙方应立即向甲方返还本工程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以及违反本合同约定的保密义务，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。

2、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，甲方有权在乙方的搬迁服务费中扣除，如乙方的搬迁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。

3、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，还应向甲方支付搬迁服务费暂估价 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。

4、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，甲方有权从乙方搬迁服务费结算款中直接扣除，乙方对此予以认可。

5、在本合同履行过程中，乙方应保证信誉符合北京市通州区住建委相关要求，如依据《通州区房屋征收拆迁中介服务机构管理与考核评定办法》，通州区住建委通报乙方发生扣分记录情形的，每发生一次，甲方有权扣除搬迁服务费暂估价的 1%；发生超过 3 次的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付搬迁服务费暂估价 20%的违约金，上述费用及违约金甲方有权自应支付给乙方的搬迁服务费中予以扣除。

九、本合同的生效及其他事宜

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，至合同约定事项全部完成之日止。如有未尽事宜，双方协商签署补充协议，补充合同与本合同具有同等法律效力。

2、合同纠纷及争议的解决方式：本合同履行中发生争议双方不能协商解决的，提交甲方所在地北京市通州区人民法院诉讼解决。

3、本合同一式 6 份，双方签字盖章后生效。甲、乙双方各持 3 份，均具有同等法律效力。

甲 方：



法定代表人或授权代表：（签字）

刘明贵



乙 方：（盖章）

法定代表或授权代表：（签字）

李杰



合同签订日期：2023 年 1 月 6 日

合同签订地点：北京市通州区

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

的宴请、健身、娱乐等活动。

二、违约责任

2.1 承包人工作人员有违反本责任书行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；造成经济损失的，应予以赔偿。

三、责任书有效期

3.1 本责任书的有效期为签署之日起至该项目结束时止。

3.2 本责任书作为《【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（拆迁）一标段】服务合同书》的组成部分，与《【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（拆迁）一标段】服务合同书》具有同等法律效力。

承包人（公章）：北京创业人拆迁有限公司

法定地址：北京市通州区张家湾镇广源西街9号4层434室

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）



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（拆迁）一标段】项目提供【拆迁】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：北京创业人拆迁有限公司

日期：2023.1.6