

合同审查意见书

北京市顺义区后沙峪镇人民政府：

本所收到贵单位移交的《顺义区后沙峪镇马头庄村定向安置房项目房屋销售代理服务合同》【甲方： ；乙方： 】文稿后，指派律师，遵循合同审查的合法性原则、完备性原则、规范性原则等基本原则，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规之规定，对该合同文稿进行了认真、审慎的审查。根据我国现行法律法规，出具如下审查意见，共【9】条：

一、法律依据

本合同受《中华人民共和国民法典》等相关法律法规及司法解释的调整。

二、合同主体、性质、效力

- 1、未查询到乙方信息，建议补充甲方及乙方信息。
- 2、从协议合意来判断，系各方真实的意思表示，未违反法律、行政法规强制性的规定，亦不违反公序良俗，应属有效。
- 3、根据合同金额及性质，如合同需进行招投标程序的，请先进进行招投标程序。建议将协议中空白部分据实完善。

三、合同内容

- 1、协议内容包括各方责任、结算方式等条款，各方应严格按照合同履行。
- 2、建议将“第二条 合同期限”中“自本合同签署之日起至组织被安置人完成”修改为：自本合同签署之日起至组织全部被安置

人完成。

3、建议删除“第三条 服务方式”中的“独家”。

4、建议在“第四条 双方的权利和义务 二、乙方的权利和义务”中增加一项：乙方在履行本协议过程中，因服务发生的一切人员伤亡和财产损失，均由乙方自行承担，与甲方无涉。

5、建议删除“第八条 违约责任 第二项”。

6、建议在“第八条 违约责任”中增加两项：（1）协议期内，甲方有权随时提前 30 天通知乙方后解除本合同，且不承担违约、赔偿责任。双方按照乙方已经完成的工作量核算维护服务费用。

（2）乙方违反本协议任一约定或服务不达标，或导致甲方损失的，乙方全额赔偿甲方损失，并按合同总价款的百分之二十支付违约金，甲方有权随时单方解除本协议。

四、本所意见和声明

1、本所《审查意见书》所载事实来源于本法律意见书出具之日前贵单位的陈述和贵单位提交的相关材料，若贵单位发现新的材料或者有修改变更事宜，请及时与本所律师联系，本所将根据新的材料重新出具《审查意见书》。

2、《审查意见书》所载明的事实系根据贵单位移交的合同作出，仅作为贵单位修改合同条款的参考，贵单位有责任对合同作出独立的判断、决策，非因本所律师错误地运用法律等失职行为造成的损失，由贵单位自行承担。

北京扬轩律师事务所

北京扬轩律师事务所



附件：律师审查的合同文本

编号：_____

顺义区后沙峪镇马头庄村定向安置房项目 房屋销售代理服务合同

委托方（甲方）：

受托方（乙方）：

签 署 日 期： 年 月 日

委托方（以下简称甲方）：

受托方（以下简称乙方）：

根据顺政办发【2017】2号文件相关要求，由各乡镇政府负责搬迁居民的回迁安置工作。马头庄村定向安置房竣工备案完成后将具备回迁安置条件，为保障马头庄村村民早日回迁居住，现顺义区后沙峪镇人民政府经招标方式委托乙方独家代理马头庄村定向安置房项目回迁安置服务事宜。

甲乙双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》之规定，在平等、互利的基础上，就双方合作由乙方承担顺义区后沙峪镇马头庄村定向安置房项目（以下简称“本项目”）回迁安置服务事宜。达成如下一致条款，以资共同遵守。

第一条 项目概况

顺义区后沙峪镇马头庄村定向安置房项目安置房位于马头庄村村址东北侧（南至双裕北街、北至安富街、西至裕丰路、东至规划路），安置房源共计 1272 套。

本合同书项下双方合作的范围为：顺义区后沙峪镇马头庄村定向安置房项目之安置房，服务对象仅限于顺义区马头庄村被安置人。

第二条 合同期限

合同服务期限为：自本合同签署之日起至组织被安置人完成顺义区后沙峪镇马头庄村定向安置房项目回迁安置事宜（签署《购房确认单》）之日止。

合同期限届满前，双方可协商本合同的续签事宜。

第三条 服务方式

由乙方独家接洽本项目被安置人（以下简称客户），提供合作范围内房屋的推介、宣传、布展，负责回答购房咨询、组织管理等，同时组织客户提交回迁安置相关资料、通知客户参观样板间、组织客户完成回迁安置相关事宜（签署《购

房确认单》）。

第四条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1. 甲方有权监督、控制、协调乙方在本项目中的工作执行情况，发现不妥之处有权随时提出整改意见。

2. 甲方在认为乙方委派的人员在工作能力或态度上不能胜任应承担的工作时，有权要求乙方在三日内将相应人员调整到位。

3. 甲方按本合同第五条约定，向乙方支付服务费。

4. 为保证本项目顺利进行，甲方须将项目实施过程中的变更事宜及时告知乙方。

二、乙方的权利和义务

1. 录入房屋信息及客源信息，并妥善保存。

2. 对《安置方案》、文本等相关资料进行研究、讨论及拟定初稿。

3. 根据安置现场空间规模，合理规划，绘制整体效果图，依照效果图对安置现场进行装饰。

4. 安置现场室内的广告宣传，本项目回迁安置阶段所需相关资料的设计及印制。

5. 安置工作开始前对相关工作人员进行布岗、培训及实际操作演练。

6. 出现特殊情况，乙方提出建议，组织相关单位讨论及制定可行性方案，并根据最终制定的可行性方案处理相关工作。

7. 办理回迁安置参观期手续，收取资料建立安置档案并负责保管工作。

8. 通知客户办理回迁安置购房的时间、地点、携带的资料、应缴纳的购房款及注意事项。

9. 组织客户分批办理回迁安置购房手续，包括但不限于：收取客户资料建立

回迁档案、通知客户参观样板间、组织客户签署《购房确认单》等。

10. 依据要求每日汇总数据及出现的问题，反馈给相关单位。

11. 可根据专业工作经验向甲方提供本项目模拟选房方案，对于房源情况进行初期预估。

12. 根据专业工作经验预判问题及相关风险点。

13. 双方合作期间，乙方应忠实维护甲方的权益，不得损害客户的利益。杜绝欺诈行为，做到公平交易。

第五条 服务费

一、服务费的收取标准

服务费的收取标准(中标金额/项目房源数)：_____元/套，但总金额不超过320万元。

二、预计服务费总额及支付期限

1. 合作期限及合作范围内，由乙方提供服务所签署的《购房确认单》所列房屋数量作为甲方向乙方支付服务费的计算依据，预计服务费总额（含税）为：大写_____，小写¥：_____元。

2. 甲方应在本合同签署后 7 日内，向乙方支付预计服务费总额的_____%。

3. 在集中安置期内本项目客户签署《购房确认单》，集中安置期结束后 7 日内由甲乙双方根据所签《购房确认单》所列房屋数量确定当期服务费总额，甲方支付乙方当期剩余服务费（包含前期已付服务费）。

集中安置期：由乙方及相关单位一同在安置现场为本项目客户集中办理定向安置房回迁安置的相关手续，签署《购房确认单》的期限。

4. 集中安置期结束后，乙方组织客户签署《购房确认单》，每年 11 月 1 日办理当年结算事宜，结算手续完成后，甲方于次年第一季度内向乙方支付上一年度应付的所有服务费用。每年 11 月 1 日后乙方与客户签署《购房确认单》，计

入次年进行结算。直至本项目被安置人全部完成回迁安置工作止。

5. 服务费总额据实结算。甲方每次付款前，乙方均须向甲方开具相应金额合法合规的增值税专用发票，否则甲方有权延迟付款且不承担任何违约责任。

6. 收款账户信息。

公司名称：

纳税人识别号：

地址：

电话：

收款账户：

开户行：

第六条 知识产权及保密条款

一、乙方因进行本项目服务工作所知悉、持有或获得的与本项目相关的任何信息、资料、文件及其他商业秘密等，未经甲方许可，不得引用、发表、提供或泄露给任何第三方。

二、甲方不得在未经乙方同意的情况下，将乙方完成本合同项下工作所提供的所有资料、文本、图片、文件、软件、成果等提供或泄露给任何第三方，如乙方发现除本项目外有其他项目使用上述内容，由甲方承担一切责任。

三、保密条款永久有效，不因合同终止而失效。

第七条 不可抗力及免责条款

一、合同有效期间，因不可抗力（系指如洪水、地震等自然灾害及政府行为、战争等人力无法抗拒、不能预料又不可避免的事件；但无支付能力、破产等不视为不可抗力）而导致一方不能履行本合同的，在取得有关部门的不可抗力的认定后不视为违约，但是应当在发生不可抗力事件后立即通知对方，并于7日内向对方出具合法、有效的证明。

二、甲乙双方互不承担任何因不可抗力所致合同终止的责任。

第八条 违约责任

一、本合同的履行过程中如出现严重违约，则守约方有权解除合同，此时违约方应赔偿守约方因此造成的全部损失。

二、甲方无故拖欠乙方服务费的，自逾期支付之日起，甲方每日应按所欠费用总额的千分之一向乙方计付滞纳金，直至实际付款之日止。

三、未经甲方许可，乙方以甲方的名义做出任何超出双方共同认定的承诺和保证，由此产生的纠纷，均由乙方自行解决并承担责任，若甲方因此受到的损失，乙方予以赔偿。

四、未经甲方特别授权，乙方以甲方的名义从事本合同规定的代理服务之外的任何商业活动，甲方有权要求乙方进行相应赔偿。

五、由于甲方未及时协调相关单位或相关单位未按规定时间提供项目所需文件，导致乙方未能如期完成工作的，不属于乙方违约行为。

第九条 其他

一、本合同的订立、效力解释、履行和争议解决均受中华人民共和国法律约束。

二、本合同履行过程中，经双方协商不能解决的争议，应提交北京市顺义区人民法院通过诉讼途径解决。

三、本合同未尽事宜，双方应另行协商签署补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。双方同意涉及本合同的一切文件均以双方书面确认方为有效。

四、本合同书一式____份，甲方执____份，乙方执____份，每份具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

签署页：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法人代表人（签字或盖章）：

法人代表人（签字或盖章）：

委托代理人：

委托代理人：

签约时间： 年 月 日

签约时间： 年 月 日