

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《拆除服务项目合同》【甲方：北京市顺义区后沙峪镇人民政府；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【4】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、无法查询到乙方信息，建议进行补充。

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

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。

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

北京扬轩律师事务所

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。



附件：律师审查的合同文本

拆除服务项目合同

甲方：北京市顺义区后沙峪镇人民政府

乙方：

甲乙双方依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关规定，为了明确合同各方的权利、义务和责任，维护合同双方的合法权益，保证工程正常顺利进行，双方本着平等互利的原则达成如下协议：

第一条：项目概况

1、项目名称：顺义区后沙峪镇后沙峪村 A 地块土地一级开发项目

2、项目地点：

3、服务内容：双峪市场红线范围内，地上及地下房屋基础、市场道路的拆除工作，清运工作、渣土资源化处置（消纳）等工作内容，具体详见报价。

4、服务期限：____年__月__日至____年__月__日，（具体时间自本合同生效之日开始，至本合同验收合格完毕之日止）。

5、服务形式：乙方包工、包料、包相关机械设备、包安全文明施工。

第二条：服务标准

1、双峪市场红线范围内，地上及地下房屋基础、市场道路的拆除工作，清运工作、渣土资源化处置（消纳）等工作内容。

2、安全要求

2.1 乙方在开工前办理好拆除、城管、安全、环保及交通等有关部门所有拆除及清运审批、备案手续。并指定项目负责人，全权负责工程拆除事宜，及时向甲方通报工程拆除有关情况。

2.2 乙方负责制定拆除工程现场安全操作规程，对施工人员进行安全交底，按安全程序施工并指派现场安全检查员。建立完善施工现场安全组织机构，明确岗位、职责，在施工现场中出现的一切安全事故，由乙方自行解决，并承担由此产生的经济 and 法律责任。接受甲方提出的安全处理意见，并及时改正。违反规定的安全操作规程，造成意外事故，由乙方自负，与甲方无涉。施工机械须符合使用安全规程，非专业人员不得随意操作。

2.3 出现断水、断电及扰民问题，由乙方自行解决。严格按照合同和国家以及有关法律、法规、操作规程施工。如因施工现场的安全防范措施不当或工作有疏忽或其他任何原

因而导致乙方雇请的人员发生工伤或其他人身损害，或造成其他人员的人身或财产损害的，一切责任由乙方负责。乙方应对参加施工的所有人员和第三者投保意外工伤险，并承担全部安全责任，每单项拆除工程报甲方开工备案前需提供所有施工人员、拆除施工人员意外伤害保险保单，购买不少于 10 人的意外险。如实际人员超过 10 人，则应按实际人数购买意外险。

3、文明、环保要求

3.1 乙方应制定拆除施工方案，提出具体的防止扬尘，降噪音、防污染等环保措施，明确拆除工地具体的环保要求和环保责任人。乙方在施工中做好现场扬尘、噪声污染及渣土清运等环保措施，严格按照施工方案规定执行。

3.2 拆除工地主要出入口应当设立标牌，标明拆除人、拆除施工单位、环保负责人、拆除时限等内容。外围应当设置封闭硬质围挡，防止物料、渣土遗撒，并及时清理工地外围道路遗撒的渣土，适当洒水，防止扬尘。拆除工地应按规定经常保持清洁卫生，拆除房屋过程中洒水作业应随拆随洒，避免大量扬尘。对拆除楼房的施工垃圾，必须设置封闭式临时专用垃圾道或者采用容器吊运，严禁随意凌空抛撒。

3.3 渣土清运车辆应按规定装载，遮盖严密，沿途不得遗撒。拆除工地出口应当设置专人清理车身及车轮泥土，确保车辆不带泥上路。清运时现场出口道路要求用草帘被或大铁板铺设，拆除工地渣土应设专门人员管理，定期洒水和清扫，并配备必要的洒水、排水设施。拆除工地垃圾应及时清运。

3.4 在拆除和清运过程中，若违反环保规定而遇到处罚的责任由乙方负责。

4、拆除要求

4.1 拆除工作前，乙方应做好文明施工及消防准备工作。应保证施工现场内、外清洁卫生，交通道路畅通。乙方应保证在用市政、公用设施完好、畅通。

4.2 乙方施工人员应着装整齐，佩戴统一标识，戴安全帽。

4.3 乙方协助甲方办理拆除备案手续。本拆除项目不允许采用爆破拆除，只能采用人工或机械（离民居 30 米以内的非住宅物业必须采用人工拆除）。房屋拆除前，乙方应对周边房屋进行观测记录，保存原始资料并做好安全防护措施，避免因拆除时产生的震动，对周边房屋造成影响。若乙方违反操作规程，导致损坏民居房屋的赔偿责任及第三方的人身及财产损失等均由乙方承担。

5、清运要求

5.1 司机、装卸工等服务人员。需着装整洁，作业时使用文明礼貌用语，保证工作顺利进行。明确本项目负责人及联系方式，随时保持信息畅通，遇特殊情况及时沟通，完成甲方的工作任务。

5.2 对未分类建筑垃圾分类后方可按指定路线进行清运，确保建筑垃圾集中点内建筑垃圾日产日清，及时清理，避免清运不彻底、不及时现象发生。

5.3 清运到乙方确定的消纳场地，不私倒乱卸。车辆在运输过程中不得丢弃、外泄、不遗撒。

5.4 乙方要告知甲方所用的车辆车型。

5.5 适用的运输车辆需符合环保部门要求，符合交通运输部门要求，要求封闭运输，保持沿途环境卫生。

5.6 乙方需能够及时快速处理由甲方派发的环境卫生类事件以及需要进行突击整治的环境类相关工作，接到任务后8小时内到达指定集中点进行作业，并对有可能出现的突发事件做出应急预案。

5.7 乙方应负责垃圾清运前、清运中、清运后照片资料留存，并标注时间、地点、车次、车型等基本信息作为履约验收的依据。

5.8 服务人员的食宿、保险等均由乙方承担；在工作期间发生意外伤害、工伤等事故以及在清运、运输过程中造成对第三方的伤害，甲方均不承担其赔偿责任。

5.9 乙方必须听从甲方现场管理人员及技术人员的合理工作安排，如不听从甲方的合理工作安排造成的损失由乙方承担。

5.10 建筑垃圾运输车辆运输期间由乙方承担服务和保养义务，保证车辆状况满足为甲方提供服务所需；如乙方未及时对建筑垃圾运输车辆进行服务而造成不能满足为甲方提供服务需求，由乙方承担相应的赔偿责任。

5.11 乙方车辆在清运过程中，违反法律、法规的规定造成有关部门的罚款由乙方自行承担。

6、人员管理要求

6.1 乙方作为本拆除工程的施工单位，必须保证其项目管理机构配置的合理性和稳定性，并应负责拆除范围内的施工现场管理，保证本项目工作进行顺利。

6.2 甲方有权要求乙方更换其认为不能胜任工作或玩忽职守的人员，乙方应在一周内将上述人员撤离现场并补报胜任的人员到岗。

6.3 乙方必须按时发放工人工资，接受甲方及其上级主管部门的监督。

7、其他要求

7.1 乙方派驻工地人员由其自行管理，工地工人的防护装备、交通运输及食宿由乙方自行解决。

（二）服务标准

1、确定安全目标：无重大伤亡事故。

2、场内应设立安全警告牌等，加强对服务人员的安全思想教育，自觉进行安全操作规程的学习。

3、遵规守纪，严禁违章指挥、违章作业。

4、加强现场文明施工，坚决贯彻“安全第一，预防为主”的方针，严格执行安全施工六大纪律等有关安全规章制度。

5、在服务期内，乙方不得出现重大责任事故及重大劳动安全事故。

6、现场管理做到无疏忽、无漏洞（超出可控范围应及时报告）。

7、突发事件或异常情况处理应迅速做出判断及正确反应，并及时上报甲方。

8、拟派车辆不得乱停乱放、不得造成交通堵塞。

9、现场拆除的危险品及其他危险废弃物必须按照规定专业回收。

10、在实际工程进行中，发现协议中有管理漏洞的，可签订补充协议。

第三条：项目合同价款

1、该项目为 _____ 合同。

签约合同价款（大写）_____（人民币）

（小写）_____元。

其中不含税合同价款为_____元，税金为_____元，税率为_____。

2、工程最终结算价款以结算评审的审定金额再次扣除审减金额乘以 7% 为准进行计算（即：最终结算价款=审定金额-审减金额*7%）。

3、合同价款包括但不限于完成拆除工作所需的人工、材料、机械等直接费用以及企业管理费、措施项目费（临时设施费、夜间施工、二次搬运、场地狭小费、冬雨季施工费等）、安全文明施工费、利润、规费、税金、保险、渣土清运及消纳费等全部费用，甲方无需另行支付其他任何费用。

4、工程量计量：拆除面积以甲方、监理、乙方三方共同确认的现场实际拆除的建筑面积为准。

5、资源化处置工程量以乙方确定的消纳场提供的实际泵单发生量为准，结算金额以乙方计取本合同投标报价清单内的费率为准。

6、非资源化处置工程量以甲方、乙方和监理现场确认的确认单为准，甲方对乙方分拣非建筑垃圾的清理、运输处理价格应予以认可，乙方向甲方提供清运单位等额、合法、有效的增值税【专用】或【普通】发票。

7、合同清单中未包含的项目：甲方约定按照人工（零用工）、材料、机械台班计量的，最终工程量以甲方、监理、乙方三方依据现场实际发生共同确认的工程量为准。人工，材料，机械单价以中标的“零星用工及机械明细表”中价格为准。

8、对不适用零用工、材料、机械台班计量的，可根据现场实际情况，执行本合同投标报价计价和计费原则，由乙方提出服务项目价格报审资料，甲方对乙方提出的价格予以审核，并在乙方提出报审价格7日内给予回复、确认，如在14日内未提出异议，则视为确认。

第四条：项目价款的支付

1、付款方式：工程进度款支付

2、付款周期：根据双方签订的合同约定工期，分2次支付工程预付款和竣工结算款：

甲方按签约合同价款的30%向乙方支付工程进度款，支付时间：在乙方提交履行资金申请后30个工作日内支付。

项目完成竣工验收合格并经评审审核最终确定工程竣工结算价款，款项支付进程由甲方委托的第三方咨询机构审核完毕，并经甲乙双方确认后，出具本项目审核报告。乙方提交履行资金申请30个工作日内，甲方根据审核报告扣除已支付的工程进度款后支付剩余项目价款。

3、甲方支付上述费用前，乙方应当向甲方提供符合甲方要求的等额增值税专用发票，否则甲方有权顺延款项的支付时间，并不承担任何责任。

第五条：合同价款的变更

乙方在合约执行过程中，如有变更或合同约定清单未包含项目，按照以下原则进行计价：

（1）合同文件中已有适用于变更项目的价格或费率，按照合同文件已有的价格或费率对变更工作进行计价；

（2）合同文件中只有类似于变更工作的价格，只要甲方和乙方都同意，则可采用合同文件中的价格作为基础对变更工作进行计价；

(3) 合同文件中没有适用或类似于变更工作的价格，由乙方或甲方提出适当的变更价格，经对方确认后执行。如果双方不能达成一致的，可由工程造价主管部门鉴定后执行。

第六条：拆除验收

1、验收标准：（1）拆除地上及地下所需拆除的建筑物及道路（2）清运渣土：拆除过程中产生的渣土垃圾运至有资质的资源化处置场所进行消纳、运输车辆符合北京市有关政策要求。

2、工程验收以本合同书和甲方做出的书面交底为准。甲方在乙方撤场后 3 日内，验收并出具书面验收报告。

第七条：双方权利与义务

一、甲方权利及义务

1、向乙方进行书面交底，提供有关图纸资料，确定拆除范围，标明拆除范围内的地上、地下障碍物位置、方向及需要保护的各类建筑物及有关的注意事项。

2、有权对乙方履行合同情况进行监督检查。

3、负责按约定的付项目价款。

4、确认乙方现场拆除工程量，未经甲方确认的工程量不得作为结算依据。

5、甲方有权对乙方实施的拆除项目进行考核，考核内容不限于实施进度、应急响应能力、拆除质量等内容。

6、本合同签订，甲方有权随时解除本合同且无需承担违约责任，自甲方向乙方送达合同解除通知之日起合同解除。

二、乙方权利及义务

1、乙方依据甲方要求拆除的建筑物情况核实建筑施工图纸、地上地下现有管线资料等，合理安排拆除机械及配合人员，编制合理的拆除方案及安全施工方案，明确具体的环保要求，并且对要求保护性拆除的建筑物提供保护性专项方案，在甲方规定的时间内拆除完毕。

2、拆除前期准备、实施和善后过程中所涉及的协调工作，均由乙方负责，属乙方责任造成的失误由乙方承担，并保证及时向甲方及有关部门反馈各类信息。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。全面负责与施工有关的 12345 预警预案编制、居民诉求来访来电的接收、响应、处置、回复或剔除等相关工作。

3、拆除作业过程中，应严格执行《建筑拆除工程安全技术规范》和有关标准，落实现场防治扬尘污染等各项环保措施。

4、乙方负责拆除的垃圾及废弃物清运处理工作。涉及产生建筑垃圾的，由乙方（或经甲方认可，乙方委托的运输公司）合法依规运至资源化处置场所。

5、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责任负责。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拆除对象以及乙方自身施工人员的安全责任均由乙方承担。

6、乙方须建立完善施工现场安全组织结构，明确岗位职责，在施工中出现的一切安全事故，由乙方自行解决，并承担由此产生的经济 and 法律责任。

7、乙方在施工现场必须委派一名现场负责人员及一名安全员。

8、做好施工组织管理，建立完善施工现场安全组织结构，明确岗位职责，保证项目质量、确保安全生产和文明施工。施工期间如发生安全事故由乙方自行解决，并承担由此产生的经济 and 法律责任，并报告甲方或建设主管部门。

9、乙方按甲方的要求进场（时间、地点）拆除已确定区域的建筑物，服从甲方的监督管理。

10、工程竣工验收合格后清理现场。办理建筑垃圾消纳等相关手续，并承担由此产生的所有费用。渣土清运车辆应按规定装载、遮盖严密，并清运至指定消纳地点。由于乙方未按规定导致的行政处罚由乙方自行承担。

11、乙方不得以任何理由向甲方人员给付财物和其他利益，造成本项目质量问题及甲方其他损失的，乙方负责赔偿。

12、乙方不得将其承包的全部或部分工程转给其他单位或个人施工，乙方不得将其承包的工程分包给不具备相应资质或安全生产许可的单位。

第八条：违约责任

1、乙方原因未按甲方要求合理时间或乙方承诺到场时间到场实施拆除的，乙方承担违约责任，由于逾期到场导致拆除任务不能完成的，乙方向甲方支付违约金为当次拆除项目拆除费的 2%。

2、乙方提供的服务不符合本合同约定及甲方要求的，甲方有权解除合同，并由乙方

承担违约责任，甲方除要求乙方承担违约责任外，有权聘请第三方代为履行，因此产生的费用全部由乙方承担。

3、因乙方原因导致本项目某个时段不能按时完工，乙方承担违约责任。

4、乙方在施工过程中出现违规、违约、质量不合格或存在质量隐患问题等，乙方承担违约责任。

5、乙方必须对所提供的工程款发票合法合规和真伪负责，如果发票出现问题，由乙方承担全部责任，由此给甲方带来的经济损失由乙方承担。

第九条：合同变更或解除的条件

1、双方当事人经过自愿协商同意，并且不因此损害国家利益和社会公共利益。

2、由于不可抗力致使合同的内容不能继续履行的。

3、由于一方在合同约定的期限内没有履行合同，且在被允许的推迟的履行的合理期限（本合同约定3天）内仍未履行。

4、本合同生效后，除合同约定外，甲、乙任何一方不得擅自变更或提前解除本合同。需要变更或解除时，应经双方协商一致，并达成书面协议。书面协议达成之前，本合同条款仍然有效。本合同终止后，双方仍应履行协助、保密等附随义务。

第十条：其他

1、在合同执行过程中，如果发生合同未约定的事项时，双方应在友好协商的基础上签订补充协议，以利于本合同的顺利履行。

2、双方合同载明地址、住所地和联系人为信息接收地与接收人，当各方在上述地址或联系人收到通知时即视为通知已收讫。双方上述地址或联系人发生变化，应提前十日书面通知对方，否则将书面文件发送至原地址或者原联系人收到书面文件即视为已送达。

3、在合同的履行期间，双方若发生争议，应当由双方协商解决；协商不成的，任何一方均有权向北京市顺义区人民法院提起诉讼。

4、本项目图纸及项目报价资料是本合同的组成部分，作为本合同附件存留，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同一式陆份，，甲乙双方各执叁份，每份具有同等的法律效力，在双方签字盖章后生效。甲方、乙方履行完合同规定的义务且竣工结算完成后，本合同终止。

（以下无正文）

(本页为合同签章页)

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人

法定代表人

或委托代理人(签字):

或委托代理人(签字):

联系人:

联系人:

联系电话:

联系电话:

电子邮箱:

电子邮箱:

通讯地址:

通讯地址:

签约日期:

年

月

日