

2023-147

大外廊营胡同 26 号房屋征收项目

《委托征收劳务合同》



《委托征收劳务合同》

委托方：北京市西城区房屋征收事务中心（以下简称甲方）

受托方：北京兴南物业管理拆迁有限公司（以下简称乙方）

甲方因实施大外廊营胡同 26 号房屋征收项目（以下称本项目），为保证本项目征收工作的顺利进行，经平等协商，现就甲乙双方的权利和义务，达成如下协议：

一、工作内容及范围

（一）、工作内容包括：

- 1.通过入户访问、询问、书面审查、有关部门核查等方式对项目范围内房屋权属、区位、面积、用途等情况进行调查；
- 2.根据甲方要求对被征收人住房、家庭成员等情况进行调查；
- 3.根据甲方要求对调查结果进行统计、汇总，并协助甲方将调查结果进行公示；
- 4.被征收人对调查结果提出异议的，及时进行复核；
- 5.接待被征收人，向被征收人宣传解释有关法规、政策；
- 6.协助甲方制定征收计划、编制征收补偿方案及相关工作方案；
- 7.按照甲方有关合同审核程序和要求，协助甲方与被征收人协商并签订《征收补偿协议书》等有关合同，并协助甲方向被征收人发放补偿款；
- 8.及时接收被征收人腾空的房屋，交拆除单位拆除；

9.签约期限届满，对达不成征收补偿协议的或所有权人不明的，协助甲方报请西城区人民政府作出补偿决定；

10.人民法院裁定准予执行区人民政府作出的补偿决定的，乙方应协助区人民政府组织实施的强制搬迁工作；

11.征收补偿完成后，协助甲方办理征收结案手续；

12.按甲方要求定期向甲方及有关管理部门反馈甲方及有关部门要求的各类信息；

13.协助评估公司、拆除单位、律师开展工作；

14.协助甲方处理征收范围内的突发事件，并及时向甲方汇报；

15.协助甲方处理征收范围内被征收人的信访、投诉、诉讼案件；

16.按照国家和北京市规定的整理档案标准，及时整理并妥善保管征收档案资料（除分户档案外，还包括征收过程中，按甲方要求应留存的项目相关全部档案资料，包括但不限于电子照片、纸质文件、各种表格、影像资料等）在规定时间内向甲方及有关部门移交征收档案资料；

17.送达分户评估报告；

18.协助甲方完成征收中到相关政府部门的文件审批、报送及盖章，到测绘单位、评估公司、拆除单位等相关服务机构取送有关报告等工作；

19.甲方交派的其它与征收、补偿有关的工作。

（二）、本项目征收范围：

大外廊营胡同 26 号（以规划范围为准）

（三）、本项目基本情况：

征收居民约 48 户，单位 2 户（以实际确认为准）。

二、工作要求及质量标准

1.被征收调查结果应当包括被征收房屋座落、权属、面积、用途、在册和常住人员等情况，家庭人员调查结果应当包括年龄、性别、身份证号码、从业单位、家庭本市外址房屋、残疾、低保、住房保障、联系方式、相关文书送达地址等情况；

2.调查结果应当真实有效，禁止向甲方报送虚假材料、数据、信息；

3.对被征收人的询问应当有被征收人签字，其它调查结果应当留存证据材料，证据材料复印件应当与原件一致；

4.调查统计、汇总应能反映全部调查结果；

5.未经甲方或有关政府部门审议正式向社会或被征收人公布的信息、数据、补偿方案等，应严格保密，严禁向媒体、他人披露；

6.与被征收人协商补偿协议，应严格按照本项目征收补偿方案进行，不得提高或降低补偿标准，未经甲方同意不得随意向被征收人许诺；

7.严禁收受被征收人请托，严禁与被征收人、评估公司恶意串通骗取补偿款，严禁侵占、挪用补偿款；

8.应严格按照甲方工作流程、工作要求、工作计划从事受托事

项；

9.工作过程中应注意方式、方法，严禁与被征收人发生言语、肢体上的冲突；

10.严禁采用恐吓、胁迫以及停水、停电、停气、停暖、阻碍交通及上门骚扰、砸门破窗等手段，强迫被征收人搬迁；不得采用欺诈、欺骗等不正当手段诱使被征收人签订协议；

11.不得为谋取私利而接受或索取被征收人的金钱和礼品，不得有任何受贿、索贿、变相索贿等违法行为，在征收业务活动中杜绝一切权钱交易行为的发生。

三、双方驻现场代表

1.甲方现场代表或项目管理人员姓名：贺冉、陈天依。

2.乙方现场代表姓名：解霏，乙方代表发生变更时，提前一周书面通知甲方，并明确指出交接时间及权限。

3.乙方的驻现场代表须经甲方认可，甲方有权在项目实施过程中要求乙方撤换驻现场代表，并无需说明理由，乙方须无条件服从。

四、甲方责任

1.协助乙方提供具备办公条件的办公场所及相应设备；

2.提供征收工作的标准流程；

3.提供征收工作所需相关表格；

4.提供标准的宣传材料；

5.负责房源的调拨工作；

6.负责后续档案的审核工作；

7.负责项目工作证的制作发放。

五、乙方责任

1.严格按照国家和北京市有关法律法规、本合同约定及甲方要求，尽职尽责完成委托之事项；

2.严格按本合同约定时限完成受托工作；

3.不得将受托工作转委托或分包给他人；

4.自项目签订《委托征收劳务合同》签订完成10个工作日内乙方向甲方书面提供本项目工作人员的信息、职务情况、机构基本信息等相关情况。工作过程中不得擅自更换工作人员，如有变更需提前一周书面告知甲方；

5.对于被征收人的信访、投诉、要求，要及时、妥善处理，并向甲方及有关部门及时汇报；

6.在工作过程中按照甲方要求向甲方及有关管理部门反馈各类信息；

7.对本项目范围内发生的重大突发事件要果断采取措施并及时向甲方及有关管理部门汇报；

8.遵守甲方制定的征收项目现场管理办法等与征收相关的规章制度。违反规章制度而造成甲方或第三人损失，乙方承担法律等相应责任；

9.双方约定的其他事项责任。

六、考核标准及结果运用

1.甲方委派项目负责人对乙方的服务行为进行日常检查和监督；对发生不良服务行为的予以告诫、责令整改，并依据《西城区房屋征收服务机构考核评价办法》对不良服务行为情况予以评价。

2.考核结果与服务费取费标准直接挂钩。一个服务项目上得分值除以100作为奖励期后签约户数征收服务费的取费率，在原有服务费用标准基础上乘以相应费率后支付。

3.征收阶段低于70分的，原则上要终止合同。

七、服务费用及支付

1.服务费取费标准按《西城区国有土地上房屋征收项目财政性资金管理实施办法》（西财经二〔2018〕433号）中对征收劳务费的规定执行，最高结费金额不超过应付服务费总额的80%。但最终结算金额以项目审计结果为准。

2.项目奖励期结束后，乙方应向甲方提供奖励期内签约居民明细单，同时书面申请支付征收劳务服务费。经甲方审核确认后，依据服务费取费标准先行支付奖励期内签约户数的60%征收劳务费。未支付的征收劳务费，结合评价结果待项目审计结案后一并支付。

八、合同生效与终止

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。

2.甲乙双方经协商可以变更本合同，变更合同双方需签订变更合同书，合同期间如遇国家或北京市重大政策变化，甲乙双方可

以协商调整服务费用标准及支付比例。

3.经甲乙双方协商一致，可以解除合同，但需双方签订解除合同的书面合同。

4.如本项目决定不再予以实施的，本合同自动解除，且甲乙双方互不承担任何责任。甲乙双方届时将另行协商有关服务费收费事宜。

5.本合同在乙方完成甲方委托的全部服务工作，结清尾款后终止。

6.因乙方被吊销营业执照、注销、丧失相关资质等原因，导致乙方不能继续完成本合同项下委托事项的，本合同自行终止，乙方已完成的工作不予支付服务费，同时乙方应立即向甲方返还本项目有关的所有文件及情况报告。

九、争议解决

甲乙双方如对合同条款规定的理解有歧义，或者对合同有关的事项发生争议，双方应本着友好合作的精神进行协商。协商不能解决时，双方同意向北京市西城区人民法院提起诉讼。

十、其他事宜

本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲方持叁份，乙方持壹份。

本合同未尽事宜可由甲乙双方协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

附件：1.西城区房屋征收服务机构考核评价办法

2.房屋征收（购买服务）项目廉政责任书

3.房屋征收劳务服务机构廉政承诺书

甲方：（公章）



法定代表人：施松忠

2023年11月14日

乙方：（公章）



法定代表人：



2023年11月14日

附件 1

西城区房屋征收服务机构考核评价办法

为维护公共利益，保障房屋征收当事人的合法权益，规范房屋征收服务机构服务行为，推进房屋征收工作规范、快速、有序开展，按照“服务监督、动态评价、信息公开、择优选用”的原则，根据《北京市房屋征收服务机构服务行为动态评价暂行办法》（京建法〔2016〕18号）相关规定，特制定《西城区房屋征收服务机构评价考核办法》。

一、考核评价范围

本办法适用于在本区行政区域内被确定参与实施国有土地上房屋征收评估服务的房地产价格评估机构和房屋征收劳务服务的劳务服务机构（以下称服务机构）及从业人员服务行为的评价。

二、考核评价分工

区征收办负责统筹、指导、规范本区房屋征收服务活动；采集并核验在本区进行房屋征收活动服务机构的信息；受理服务机构及从业人员因在本区服务过程中产生不良服务行为记分的复核申请；配合区住房城乡建设委做好服务机构信息的管理和维护等。

区房屋征收中心负责对服务机构填报的项目信息进行核验；分配服务机构项目账号和权限；受房屋征收部门委托，对服务机构及从业人员的服务行为进行日常检查和监督；对发生不良服务行为的服务机构、从业人员予以告诫、责令整改，并在征收信息系统中依据记分标准记分；对不良服务行为整改情况予以评价等。

三、考核评价分值

被确定参与西城区区域内实施国有土地上房屋征收评估服务的房地产价格评估机构和房屋征收劳务服务的劳务服务机构（以下称服务机构）及从业人员服务行为的考核评价总分为 100 分。

四、考核评价标准

(一)、评估公司

1.在项目服务合同签订后或项目正式启动前 10 个工作日内，未提供的本机构营业执照、资质证书、资格证书及参与项目从业人员信息、房屋征收业绩等相关材料扣 3 分，或者提供材料被发现存在错误，且未按规定完成整改的，扣 1 分。

2.信息发生变化时，未按规定在征收信息系统办理变更手续，或未按规定将变更情况书面告知房屋征收实施单位，且未按规定完成整改的，扣 1 分。

3.完成首份分户评估报告 30 日内，未将标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价、评估参数选取、评估方法选用等重要数据报市住房城乡建设委和市估价师协会备案，且未按规定完成整改的，扣 2 分。

4.实施征收项目服务活动前，未组织完成对本机构从业人员进行房屋征收业务知识培训，且未按规定完成整改的，扣 2 分。

5.被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问，需要服务机构作出解释或说明时，服务机构未作出解释和说明，且未按规定完成整改的，扣 2 分。

6.因从业人员存在不良服务行为被责令整改，从业人员未按规定完成整改的，扣 2 分。

7.实施专业服务过程中，出具的评估报告，应符合相关要求，服务行为未达到委托合同约定，且未按规定完成整改的，扣 1-3 分。

8.未安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，且未按规定完成整改的，扣 4 分。

9.未安排估价人员调查被征收房屋状况、拍摄反映被征收房屋内外部状况等影像资料，或未做好实地查勘记录并妥善保管，且未按规定完成整改的，扣 4 分。

10.整体评估报告和分户评估报告，未经负责房屋征收评估项

目的两名以上注册房地产估价师签字或者以印章代替签字，或整体评估报告和分户评估报告未加盖房地产价格评估机构公章的，扣4分。

11.未按行政管理部门相关规定及相关行业技术规范进行评估，且未按规定完成整改的，扣5分。

12.因评估问题导致相关人员提出复议、诉讼，被相关部门或人民法院裁定存在问题的，扣5分。

13.因评估问题被纪检、监察、审计部门认定存在问题的，扣5分。

14.被选定参与房屋征收评估业务，无故拒绝承接评估业务或转让、变相转让评估业务的，扣6分。

15.出具虚假或者有重大差错评估报告情节严重的，扣12分。

(二)、评估从业人员

1.整体评估报告、分户评估报告以印章代替签字，且未按规定完成整改的，扣1分。

2.房屋征收服务过程中言行举止不文明，且未按规定完成整改的，扣1分。

3.实施专业服务过程中，从业人员服务行为未达到委托合同约定，且未按规定完成整改的，扣1-3分。

4.未对被征收房屋进行实地查勘，且未按规定完成整改的，扣3分。

5.未调查被征收房屋状况，未拍摄反映被征收房屋内外部状况的影像资料，未做好实地查勘记录并妥善保管等要求，且未按规定完成整改的，扣4分。

6.未按行政管理部门相关规定及相关行业技术规范进行评估，且未按规定完成整改的，扣5分。

7.出具本人未承办业务的评估报告的，扣6分。

8.出具虚假或者有重大差错评估报告情节严重的，扣12分。

(三)、劳务服务机构

1.信息发生变化时,未按规定将变更情况书面告知房屋征收实施单位,且未按规定完成整改的,扣1分。

2.在项目服务合同签订后或项目正式启动前10个工作日内,提供的本机构营业执照、资质证书、资格证书及参与项目从业人员信息、房屋征收业绩等相关材料扣3分,或者提供材料被发现存在错误,且未按规定完成整改的,扣1分。

3.实施征收项目服务活动前,未组织完成对本机构从业人员进行房屋征收业务知识培训,且未按规定完成整改的,扣2分。

4.因从业人员存在不良服务行为被责令整改,从业人员未按规定完成整改的,扣2分。

5.实施专业服务过程中,出具的入户调查表等文件资料,应要素齐全、字迹清楚、内容完整、不得随意涂改。服务行为未达到委托合同约定,且未按规定完成整改的,扣1-3分。

6.授意工作人员涂改签订的房屋征收补偿协议,或修改示范文本主要条款,损害房屋征收当事人合法权益的,扣8分。

7.被选定参与房屋征收劳务服务,无故拒绝承接劳务服务或转让、变相转让劳务服务业务的,扣6分。

8.被选定征收劳务单位在安置房选房申报、审批、签约等环节出现材料缺失、漏报、填报错误等情况,扣1分;在选房档案移交过程中,出现被征收人选房材料(纸质、电子文档)缺失,视情节严重,扣1-3分;其他违反《中心定向安置房使用规定》的,视情节轻重,每起扣1—10分。

9.因不良服务行为导致大规模群访和上访,造成严重社会影响的,扣9分。

10.在项目所在地实施断水、断电、断气、阻断通讯、阻断通道等暴力行为的,扣12分。

11.奖励期结束后,剩余户每户扣1分,因特殊原因造成奖励

期未能签约的剩余户，由劳务服务机构报区征收事务中心审核认定后，不计入考核。

12.奖励期结束后1个月内剩余户报裁资料未完成，每户扣1分。

13.违反行业保密协议的行为，发现1起扣除1分。

14.因服务机构原因造成“12345”市民热线投诉的，视情节轻重，每起扣1—10分。

15.征收档案管理违反相关制度的，视情节轻重，每起扣1—10分。

(四)、劳务服务机构工作人员

1.房屋征收服务过程中言行举止不文明，且未按规定完成整改的，扣1分。

2.调查登记事项不清楚、不完整，且未按规定完成整改的，扣2分。

3.实施专业服务过程中，从业人员服务行为未达到委托合同约定，且未按规定完成整改的，扣1-3分。

4.实施专业服务过程中，故意隐瞒或歪曲事实的，扣5分。

5.唆使或者串通被征收人、公房承租人提供虚假材料，谋取不当利益，且未按规定完成整改的，扣6分。

6.本人或唆使他人在服务项目所在地实施断水、断电、断气、阻断通讯、阻断通道等暴力行为的，扣12分。

7.有殴打被征收人、公房承租人等违规违法行为，受到治安等行政处罚、追究刑事责任的，扣12分。

8.服务机构从业人员为谋取私利而接受或索取被征收人的金钱和礼品，有任何受贿、索贿、变相索贿等违法行为，在征收业务活动中发生权钱交易行为的，扣40分。

五、考核评价结果运用

考核结果与服务费取费标准直接挂钩。一个服务项目上得分

值除以 100 作为奖励期后签约户数

服务费用标准基础上乘以相应费率后支付。

征收阶段低于 70 分的，原则上要终止合同，

附件 2

房屋征收（购买服务）项目廉政责任书

项目名称：大外廊营胡同 26 号房屋征收项目

项目地址：大外廊营胡同 26 号（以规划范围为准）

购买服务单位（甲方）：北京市西城区房屋征收事务中心

供应服务单位（乙方）：北京兴南物业管理拆迁有限公司

为加强房屋征收购买服务项目的廉政建设，防止违法违纪行为腐败现象的发生，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书，作为甲乙双方共同遵守的廉洁行为准则，并自觉接受主管部门和纪检监察组织的监督。

一、甲方责任

甲方及其工作人员，在房屋征收实施购买服务事前、事中、事后都应该遵守以下规定：

（一）不得以任何形式向乙方索要或接收回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）与乙方保持正常的业务交往，不得收受乙方邀请的旅游、宴请、高消费娱乐活动，不得在乙方报销任何应当由单位或者个人支付的费用。

（三）不得要求乙方利用工作之便为其亲属或朋友提供“特殊照顾”，以便在征收补偿中获不法之利。

（四）不得要求或接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属子女和亲友经商、就业、上学以及出国等提供方便。

（五）在购买服务过程中，发现乙方有不廉洁行为的，应及时采取措施报告主管领导。

二、乙方责任

应与甲方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，严格执行西城区房屋征收相关政策和法律法规，确保房屋征收工作公开、公平、公正，并遵守以下规定：

（一）不得以任何形式向甲方赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）通过正常途径开展业务工作，不得以洽谈业务、签订购买服务合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高消费娱乐场所；不得为其购置通讯、交通工具、家电、高档办公用品等物品；不得同意报销应由甲方或甲方工作人员个人支出的费用。

（三）不得以任何形式为甲方的亲属或朋友在征收补偿等方面“特殊照顾”，以便其获不法之利。

（四）不得为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶以及家属、子女经商、就业、上学、出国等提供便利。

（五）不得为谋取利益擅自与甲方工作人员就购买服务费用等私下商谈。

（六）乙方在工作中贿赂甲方工作人员，被纪检监察机关或司法机关查处的，甲方有权更换人员，其他处罚按有关规定执行。

（七）发现甲方工作人员有不廉洁行为的，及时采取措施加以制止，并向甲方单位主管领导或纪检监察部门报告。

甲乙双方及其工作人员如违反本廉政责任书的，视情节轻重，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应给予赔偿。

本廉政责任书与大外廊营胡同 26 号房屋租赁合同项目《委托征收劳务合同》同时签订一式 4 份，双方各执 2 份。

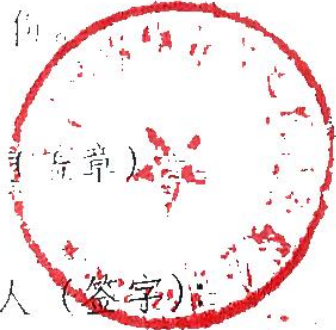
甲方单位



法定代表人（签字）

施然忠

乙方单位



法定代表人（签字）

地址：西城区南菜园街 51 号附 839

联系电话：010-83975238

2023 年 11 月 14 日

地址：

联系电话：

2023 年 11 月 14 日



附件 3:

房屋征收劳务服务机构廉政承诺书

为加强房屋征收购买服务项目的廉政建设，防止违法违纪行为的发生，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，订立本廉政承诺书，作为规范服务单位的廉洁准则，服务单位在业务活动中应严格遵守。具体承诺内容如下：

1.严格遵守国家法律法规中关于依法征收的有关规定，遵守相关征收法规、政策、业务流程的要求，按照公平、公开、公正的原则开展征收行为，全面加强行业自律。

2.服务机构应严格按照委托合同中甲方的工作要求和廉洁要求开展工作，不得擅自做出任何违背合同约定和廉洁规范的行为；实施专业服务过程中，从业人员服务行为应达到委托合同约定的要求。

3.服务机构从业人员应具备房屋征收专业服务能力和廉洁自律意识，服务机构应定期对从业人员进行专业知识培训、廉政教育培训和廉洁提醒。

4.在征收项目入户调查、与被征收人谈话、与被征收人签约、对房屋进行评估等环节中，应保证不少于两名工作人员在场，并做好相关工作记录，必要时可进行现场录像；调查登记事项应清楚完整。

5.服务机构从业人员不得为谋取私利而接受或索取被征收人的金钱和礼品，不得有任何受贿、索贿、变相索贿等违

法行为，在征收业务活动中杜绝一切权钱交易行为的发生。

6.服务机构从业人员不得唆使或串通被征收人、公房承租人提供虚假材料，谋取不正当利益。

7.服务机构在征收过程中，不得故意隐瞒或歪曲事实；不得授意工作人员涂改签订的房屋征收补偿协议，或修改示范文本主要条款，损害房屋当事人合法权益。

8.服务机构工作人员在服务过程中应言行举止文明，不得在服务项目所在地实施断水、断电、断气、阻断通讯、阻断通道等暴力行为；如有上述暴力行为情节严重的，依法追究责任人。

9.如有上述违反约定的行为发生，对征收中心造成不良影响，中心保留追究相应服务机构法律责任的权力。

10.廉政承诺书一经签订即行生效，服务机构及其工作人员应严格遵守，不得违反。

承诺单位（盖章）：



法定代表人（签

2023年11