

此文件内容与本律所审核意见一致
北京中银律师事务所 尹明华 律师

拆除服务委托合同

项目名称：回南北路（霍营西路-立汤路段）道路工程地上物拆除项目

甲方：北京市昌平区东小口镇人民政府

乙方：北京中豫开源建筑工程有限公司

此文
北京

拆除服务委托合同

甲方：北京市昌平区东小口镇人民政府

乙方：北京中豫开源建筑工程有限公司

甲方委托乙方为回南北路（霍营西路-立汤路段）道路工程地上物拆除项目范围内地上物及构筑物和室外硬化地面的拆除、渣土清运、渣土消纳和管护等工作。

依据《中华人民共和国民法典》，经双方友好协商，签订本合同。

第一条 工作范围、工作内容及工作量

1.1 拆除范围：回南北路（霍营西路-安立路）东小口镇区域

1.2 工作内容

(1)甲方委托乙方依法对回南北路（霍营西路-立汤路段）道路工程地上物拆除项目范围内地上物及构筑物和室外硬化地面的拆除、渣土清运、渣土消纳和管护等工作；

(2)应甲方要求需要拆除的房屋，将全部建筑物、构筑物及附属物（含棚子、轻体结构房屋、自建房、院内的杂物等）进行拆除和渣土清运消纳，拆除至自然地坪（见土），并达到市专指平台及甲方验收标准；地上物建筑垃圾等清理干净不得遗留；维持拆除、苫盖后的场地现状直至移交甲方。

1.3 工作量

乙方受托拆除范围内的地上建筑物及构筑物、及其他附属物拆除面积约 5.5 万平方米，室外硬化地面拆除面积约：0.5 万平方米。最终拆除量待拆除工程完毕后，按经甲方最终确认的审计报告确定。拆除的废旧物资归拆除方自行处理。

1.4 完成拆除工作期限：45 个工作日（具体开工日期按甲方指定）。

第二条 甲方的权利义务

（一）甲方权利

- 1.审核和确定拆除计划、拆除方案以及拆除费用预算，及时发出必要的确认、批准和通知，检查乙方工作进展，审核、验收乙方的工作成果；
- 2.随时了解乙方拆除工作进度情况以及拆除过程中遇到的各种问题，确认乙方完成工作量，并要求乙方对有关问题进行及时妥善处理，遇拆除现场出现的重大、特殊和难点问题，与乙方积极沟通共同协商解决；
- 3.全部拆除清理工作完成后，协调相关单位进行现场验收，与乙方交接相关拆除档案资料；
- 4.若乙方未达到验收标准，乙方应在甲方要求的时间内进行整改，否则甲方有权聘请第三方进行整改，相关费用由乙方承担，甲方有权从应支付给乙方的费用中扣除。乙方连续两次验收不合格，甲方有权解除本合同。
- 5.甲方发现乙方有拆除不到位的情况时，提出整改要求达二次以上，乙方仍未采取整改措施的，甲方有权扣除相应比例的拆除费作为处罚。

（二）甲方义务

- 1.向乙方明确拆除范围、时间。
- 2.甲方应对乙方拆除清运工作给予监督、检查，在乙方完成拆除清运工作后负责进行场地的验收工作。
- 3.按照本协议规定的取费标准及支付方式向乙方支付拆除费用。

第三条 乙方的权利和义务

（一）乙方权利

- 1.按照拆除计划完成相应的拆除工作任务量后，有权要求甲方支付本协议约定的费用。
- 2.在拆除过程中，遇到有关重大、特殊和难点问题，可根据国家及地方相关法律法规规定，向甲方提出解决建议和意见。

（二）乙方义务

- 1.乙方应具备符合该项目要求的有效的建筑工程施工资质及安全生产许可证。乙方不得将本委托事项以任何形式进行转包。
- 2.乙方正式委托 冯娟 作为本拆除工程的专职项目经理，正式委派 张全利 作

为本拆除项目的专职安全员。项目经理和安全员应具备符合工程要求的有效的资格证书，并在甲方备案，确保现场施工人员具备岗位资质，并按国家规定缴纳保险。

3.乙方负责对项目范围内的所有地上建筑物、构筑物及附属物，室外硬化地面进行拆除、清理、消纳、管护等工作，将垃圾、渣土清运干净，场地整洁，无任何遗留物。

4.乙方须编制拆除施工方案，包括拆除环保方案及安全施工方案，拆除施工方案须经乙方盖章及技术负责人签字确认并主动向甲方报备。管理作业现场，确保现场的清洁、围挡、覆盖、噪声及渣土外运消纳符合环保相关法规。

5、乙方在开工前，应联系相关部门，严格按照国家有关规定进行施工，在施工过程中，发生包括但不限于行政处罚、扰民及民扰费等，均由乙方自行承担。

6.在施工中严格遵照《拆除工程安全责任书》（附件一）及《拆除工程安全技术要求》（附件二）执行，《拆除工地环保责任书》、《城市工地登记备案审批表》等有关文件，向有关政府主管部门报批；

与被腾退人、拆迁公司进行现场交接，完成交接后由乙方承担全部责任。防止出现人员伤亡情况。安全员在拆除施工过程中实行全程旁站制度，保障施工安全和交通、行人安全，即安全员拆除过程现场监督。出现安全事故责任，由乙方全部承担，与甲方无关，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。如需要气焊切割等动火的，需要镇安全办公室办理动火证。

7.严格按照《城市市容和环境卫生管理条例》要求，乙方须按照有关规定做好拆除工地的防止扬尘污染工作。在拆除房屋过程中要在作业区设置高度不低于1.8米的硬围挡，拆除作业时必须做到边拆除边洒水，浇透一间，拆除一间。房屋渣土要求及时清运，不能及时清运的应采取防止扬尘的措施，严格控制扬尘污染。

8.乙方在拆除实施过程中应保证供电局的电表、自来水公司的水表完好无缺，配合相关单位拆卸水电表及煤改电设备并予以妥善保管，并负责交回供电、供水部门。

9.乙方应按甲方的要求进行拆除施工，未达到甲方要求的拆除标准，乙方应无条件返工。

10.对已经拆除完毕的房屋要加强安全和卫生管理，特别是有关水、电、煤气等的管理工作。

11.乙方在拆除中应当对现场文物及对考古、地质研究有价值的物品妥善保管，发现后及时向甲方和当地文物部门汇报，不得虚报、瞒报或随意拆除。对地上、下管线要主动向村委会及被腾退户进行询问，确保施工过程中不破坏地上、地下管线，如因乙方原因破坏相关管线和设施，由乙方承担赔偿责任等一切责任。

12.乙方在拆除工程实施过程中，应无条件接受甲方提出的拆除及围挡要求，拆除完成后，主动向甲方提出验收申请。

13.乙方须在本协议签订后一周内与甲方开技术会，明确拆除方案、拆除标准及其他拆除过程中可能涉及的问题。如因乙方不具备拆除能力，则甲方有权终止本协议。

14.乙方在拆除工程实施过程中，应接受政府相关部门及甲方关于拆除进度、拆除安全情况、拆除工地防尘情况、渣土清运情况、拆除作业扰民情况等的考核管理要求及办法，并按规定履行相关手续。在工作过程中，由于乙方的不当行为以及工作失误所引发的矛盾和纠纷，乙方承担全部责任及甲方损失。

15.妥善处理拆除过程中所发生的各种问题和纠纷，做到依法文明拆除，工作中注意方式方法。对拆除范围内发生的重大突发事件要果断采取措施并妥善处理，同时及时向甲方及有关主管部门汇报；

16.遇重大、特殊和难点问题，可根据国家及地方相关法规、政策的原则规定以及拆除工作实际情况，向甲方提出解决建议和意见。

17.遇司法部门强执等工作环节，依法合规按照甲方要求开展工作，不再单独收取服务费用。

18.乙方应当按照有关规定依法据实办理《建筑垃圾消纳许可证》，并在清运现场进行公示。不得少报、瞒报、漏报建筑垃圾消纳量，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。

19.乙方应当按照国家和地方政府相关规定为建筑垃圾运输车辆依法办理《车辆准运许可证》，并随车携带。

20.乙方应当按照《车辆准运许可证》确定的时间、路线和要求，将建筑垃圾运输合法合规的处理场所或周转场所，严禁偷倒乱卸，不得在运输过程中发生遗洒、泄漏。

21.乙方工作完成的场地未通过联合验收，乙方负责继续整改，直至通过联合验收。

22.乙方对拆除后的场地进行巡查并根据需要采取苫盖、建围挡等措施，彻底遏止向管护范围内街道及拆除房屋后的土地上违法占用土地、露天焚烧、已腾退村民回村建房、其他户圈地私搭乱建、渣土车肆意倾倒建筑垃圾等行为，并及时向腾退人、甲方及有关政府部门汇报，如乙方未能有效制止上述情况发生的，乙方应负责将倾到的渣土垃圾及对违法建筑进行拆除并清运，消除影响，所需费用由乙方自行承担。

23.按照甲方要求以及本协议的约定，在规定的拆除期限内完成全部拆除工作。房屋地上部分全部拆除清理干净并达到自然地平（见土）。拆除清理完毕后及时通知甲方验收；当日施工结束后对现场进行苫盖；遇特殊情况，应甲方要求停止施工时，对拆除现场进行苫盖。最后一户撤离现场后3日内完成拆除范围的全部清渣工作。

24.乙方承担以下费用：

(1)作业过程中对自身、甲方、被征收人及第三人造成的所有损失与因违法作业所遭受的罚款；

(2)作业范围内搭建围挡产生的材料费、人工费；

(3)遇征收期限内征收未完成的楼房进行水暖保护或封堵等产生的材料费、人工费。

第四条 服务费用及结算方式

1.地上建筑物等拆除建筑面积暂按5.5万平方米计算，地上物部分拆除单价70元/平方米（包括拆除、渣土清运及消纳），但总价不得超过中标价。

合同单价包括本工程拆除相关所有费用,包括但不限于房屋拆除、地上物清理、按政府指定的渣土堆放场地所计取的渣土消纳费,技术措施费、风险费用、安全文明施工措施费、农民工工伤保险、扰民及民扰费以及按规定应计取的一切费用。

最终,将根据甲方和审计确认的拆除面积和价格,确定最终拆除工程费(计算拆除工程费=审计报告确认的建筑面积×每平方米的合同单价)。对于单户存在大面积非正式房屋的棚子、硬化院地面积远大于房屋占地面积的情况,由乙方提请甲方协调审计等单位现场实际测量,根据实际情况,参照相关现行计价标准,双方协商并经审计单位审核确定,若总价超出中标价 370 万元,以 370 万为最终支付金额。

2.如乙方未达到本协议的约定,甲方有权根据实际情况适当扣除拆除费用。

3.拆除工作量的确认须由甲方腾退现场负责人书面确认,方可作为审计有效数据,办理相应的审计及结算手续,否则甲方有权不予以结算。

4、甲方双方最终的结算以经甲方确认的审计审核结果为准。

第五条 支付方式

1.所有拆除工作经甲方验收合格后,甲方根据最终核定的拆除面积与乙方据实结算,待结算审计完成并经甲、乙双方确认后,付清乙方所有款项。

2.乙方应在甲方付款的同时或之前按甲方要求出具相应金额的增值税发票。因乙方未及时向甲方开具发票或因其开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票等问题,造成甲方未按时付款,甲方有权拒绝付款且不构成违约。

第六条 违约责任

1、拆除作业施工中,乙方违反法律法规或违反本协议及其附件约定,造成国家、公司、甲乙双方或其他第三方财产的损失,乙方应承担由此给甲方或第三方造成的损失的赔偿责任,并应当向甲方合同金额 20%的违约金。

2、所有因乙方原因而造成的损害赔偿、行政处罚等费用均由乙方承担,并赔偿由此给甲方造成的全部损失。包括但不限于乙方损害拆除范围内地上或地下管线、水表、电表、文物及对考古、地质研究有价值的物品等。

3、因乙方原因造成拆除现场出现安全责任事故，包括但不限于着火、漏电、漏水、倒塌、人员伤亡等，均由乙方承担责任，并赔偿由此给甲方或第三方造成的全部损失。

4、如乙方未按照招标合同规定的时间完成拆除工作，每延迟一天，按合同金额的千分之五向甲方支付违约金，逾期超过 10 日历天的，甲方有权解除本协议；如乙方拆除不符合甲方要求，甲方有权责令乙方返工，并扣除 10%至 30%应支付价款。腾退单位与乙方已经办理了移交手续后，如因乙方未及时拆除房屋、构筑物、附属物、设备、设施等，导致被腾退人员回流或第三方强占问题，由乙方自行解决。如因此给甲方造成损失或影响拆除工期的，乙方须承担赔偿责任。

5、合同履行期间，由于规划、政策变化而无法继续履行合同或甲方要求解除合同时，按实际完成的合格工作量支付费用；

6、下列情形，甲方有权对已完成的工作量不予支付服务费并解除本合同，乙方应当向甲方合同金额 20%的违约金；

- (1) 工作违反法律、法规的；
- (2) 将工作转托、转包、分包他人完成的；
- (3) 委派无资质人员从事工作的；
- (4) 工作过程中发生重大安全责任事故的；
- (5) 合同履行期间，乙方资质被吊销或注销的；
- (6) 因乙方原因导致不能继续履行本合同受托事项的；
- (7) 乙方未取得相关资质和许可证的。

第七条 争议解决

如发生争议，双方友好协商，协商不能解决时，向北京市昌平区人民法院提起诉讼。

第八条 合同生效及其他

本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。自双方盖章签字之日起生效。

本协议未尽事宜，经双方协商，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：(盖章)



法定代表人或

授权委托人：(签字或签章)

签订日期：2024.12.11

乙方：(盖章) 北京中豫开源建筑工

程有限公司



法定代表人或

授权委托人：(签字或签章)

签订日期：2024.12.11

