

南宁市江南区平阳村片区城中村改造项目

征拆工作全程管理服务合同

委托方（以下简称甲方）：南宁市江南区房屋征收补偿和征地拆迁中心

法定代表人：蒋丽

通讯地址：南宁市江南区下津路 8 号标准厂房 2 号厂房六层厂房

联系人：李泽

联系电话：0771-4811906

电子邮箱：_____

受托方（以下简称乙方）：首佳咨询顾问（广西）有限公司

法定代表人：姚文波

通讯地址：南宁市江南区亭洪路 48-1 南宁江南万达广场 A11 号楼二十二层 2215 号办公室-A13

联系人：赵捷

联系电话：010-58930818

电子邮箱：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规及规范性文件，甲、乙双方经过协商，就甲方委托乙方针对南宁市江南区平阳村片区城中村改造项目（以下简称“本项目”）向其提供技术管理及征拆管理服务的相关事宜签订本合同。具体条款如下：

第一条 委托内容

甲方因本项目工作需要，委托乙方对本项目的征拆工作进行管理，并为其提供咨询服务，同时负责对本项目征拆阶段工作进行监管、抽查，对本项目范围内的住宅、非住宅征拆及相关工作提供管理、顾问咨询及征收、协助动迁服务，包含不限于入户调查、信息化建设、三维建模、室内 VR 图像、制定方案、谈判等，具体工作包括以下内容：

具体服务内容详见附件：服务需求一览表。

第二条 双方义务

（一）乙方义务

1、按照第一条约定从事受托工作，并对其工作成果和内容负责，但乙方履行相关义务涉及事项的最终决定权由甲方享有。

2、乙方对甲方提供项目的文件资料应妥善保管，并尽保密之责，未经甲方书面同意不得擅自公开或泄露给他人，但因法律规定或国家有权机关要求或甲方主动公开披露或非因乙方原因导致信息公开的除外。项目完成后乙方需将项目完整的档案资料交予甲方存档；保密条款具有独立性，长期有效，不受本合同终止或解除的影响。

3、乙方应保证廉洁自律，维护甲方利益，并与甲方及各服务公司签订廉政责任书。

4、乙方提供并负责制作项目公告、手册、标语、展板等宣传器材，同时以公众号、多媒体及广播等方式开展宣传工作。

5、乙方应要求各项目工作人员与甲方签订廉政责任书。

6、乙方在本合同执行过程中听从甲方统一协调与指挥。

（二）甲方义务

1、甲方需将委托咨询服务所必要的资料提交给乙方并对提供资料的合法性、真实性和准确性负责，若乙方需要向有关部门、单位或个人查阅、抄录委托咨询服务所必要的资料，乙方应提前通知甲方，甲方应予以配合。如因甲方原因未能及时取得相关资料的，乙方提交咨询成果文件的时间相应顺延。

2、乙方如需到现场勘查，甲方有义务陪同并提供方便和配合。

3、甲方在委托其它第三方机构时，甲方有义务将乙方的定位及管理职能以合同或协议条款的形式明确告知其它第三方。

4、乙方作为甲方指定的拆管公司，甲方有义务安排动迁、测绘、评估、房屋拆除、法律顾问、社会风险评估等其它第三方机构服从乙方正常工作安排及调度，并根据甲方工作要求，甲方对乙方设定日常考核机制，乙方应配合甲方对其它第三方机构设定日常考核机制，保障项目的快速推进实施。

5、甲方应当按照本合同的约定向乙方及时、足额地支付服务费。

第三条 管理服务费及支付方式

1、管理服务费（管理服务费包含一般管理服务费和征拆技术服务费，其中，一般管理服务费占总征拆服务费的 30%，征拆信息技术服务费占总征拆服务费的 70%）：

（1）管理服务费标准为：按照被征拆房屋现状建筑结构类型分类，现状为钢混结构的按建筑面积 30 元/平方米计算管理服务费；现状为砖混或砖木结构的按建筑面积 28 元/平方米计算管理服务费；现状为钢结构或其他结构的按建筑面积 14 元/平方米计算管理服务费。国有（含 D 级危房）按照土地用途分类，住宅类按建筑面积 15 元/平方米计算管理服务费；非住宅类按建筑面积 8 元/平方米计算管理服务费。

（2）甲方应向乙方支付管理服务费人民币 2126 万元（大写：贰仟壹佰贰拾陆万元整）。（备注：以上服务费为估算金额，最终管理服务费金额根据实际发生的征拆签约面积结合管理服务费标准计算结果为准。）

2、管理服务费支付方式

（1）本项目无预付款，乙方根据项目进度，向甲方申请进度款，经甲方确认后，向乙方支付。

（2）完成分户 360VR 室内全景拍摄及制作实景档案，并在三维建模中完成 3D 标绘，按 1000 元/户月度结算（结算总金额不超过总预算金额的 5%）。

（3）完成分户资料采集，并建立分户电子档案，按 500 元/户月度结算（结算总金额不超过总预算金额的 5%）。

（4）根据签约面积完成进度按比例对应付款，例：完成 10% 进度签约并支付补偿款，甲方根据实际完成签约补偿的面积计算管理服务费，拆除前支付 85% 管理服务费，完成拆除再支付 10% 管理服务费，档案归档支付余下的 5%。以此类推，每完成递增 10% 结算一次。整个项目工作全部完成，乙方完成项目文件交割后，按实际完成工作量，双方核实结算金额（不超过总预算金额 10%），经甲方确认后，结清全部款项。注：在签约期结束后，甲方按实际签约面积完成量支付管理服务费。

（5）从支付第一笔 10% 进度款开始，核减本协议第三条.2.（2）和（3）项中部分费用，逐次直致核减完毕。

(6) 乙方需提供有效发票后，甲方按相关规定将管理费支付给乙方。

(7) 因甲方原因发生项目范围调减的，甲方应按照调整前划定范围对应的实际被征拆房屋现状面积，并结合乙方已完结的工作阶段对应的工作量据实结算并支付服务费，双方应及时签订补充合同，重新约定项目进度、服务费标准和支付方式。

乙方指定收取技术咨询管理服务费的银行账户信息如下：

开户名称：首佳咨询顾问（广西）有限公司

开户银行：招商银行南宁星光大道支行

银行账号：771903808010000

第四条 服务周期

自本合同签订之日起至本项目范围内的住宅、非住宅全部签约完成并按照甲方要求完成相关档案资料移交工作止。

第五条 违约与合同解除

1、甲方不履行合同约定的义务或履行义务不符合约定，乙方有权采取以下任何一项措施：

(1) 要求限期继续履行交付或协助取得咨询服务事项所需基础资料的义务。

(2) 乙方全面且实际履行本合同约定义务而甲方逾期支付服务费，自逾期之日起，每逾期一日，甲方应按照应付未付管理服务费总额的万分之五向乙方支付逾期违约金。

2、乙方未在本合同约定的期限内完成征拆管理工作，乙方除继续履行本合同工作内容外，自逾期之日起，每逾期一日，应按本合同项下管理服务费总额的万分之五向甲方支付逾期违约金。

3、甲方拥有法定解除本合同的权利。如甲方因非乙方原因解除本合同，甲方已支付乙方的服务费不再退回，并根据乙方实际工作量支付服务费及乙方成本。非乙方原因项目长期停滞的，甲方应分担乙方成本。

4、若乙方或乙方任何工作人员与被征拆人串通损害甲方利益，或利用工作之便获取非法利益，或违反廉洁自律原则的，乙方应按甲方损失金额的两倍，最高按本合同项下管理服务费的万分之五赔偿甲方损失。

5、乙方违反保密义务的，乙方应按甲方损失金额的两倍，最高按本合同项

下管理服务费的万分之五赔偿甲方损失。

6、除本合同另有约定外，乙方不履行本合同约定的义务，或履行义务不符合甲方要求或合同约定的，甲方有权要求乙方限期纠正，并有权视乙方违约情况决定合同解除。若乙方在限期内仍未纠正或纠正后仍不符合甲方要求或合同约定的，甲方有权解除本合同并不承担任何责任，乙方应按甲方损失金额的两倍，最高按本合同项下管理服务费的万分之五赔偿甲方损失。

第六条 合同生效及份数

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。本合同一式【6】份，双方各执【3】份，具有同等法律效力。

第七条 争议解决

在本合同履行过程中发生的争议，双方可通过协商解决；如协商不成的，任何一方均有权向甲方项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

日期：2023年4月7日



乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

日期：



附件：

服务需求一览表

一、项目基本情况：

根据初步估算，本标段范围包含：平阳村二五九队片区（含D级危房），项目征收面积约1132亩，征收房屋面积约39万平米；平阳村一三五六七八队片区（不含D级危房），项目改造范围约874亩，征收房屋面积约55.02万平米，最终以城区政府批复的房屋征收补偿安置协议确定的面积（或甲乙双方书面确定的面积）为准。

二、全程技术管理及征拆管理服务工作内容：

按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》和国家、自治区、市的其他的有关法律、法规、行业规范以及甲方所提供的基础资料签订合同并开展项目全程技术管理及征拆管理服务，确保全过程各环节程序合法合规、资料齐全。

（一）前期准备工作，具体内容如下：

1、根据甲方要求，投标人协助甲方制定本项目整体实施方案、倒排工期等专项工作计划，及制定拆迁谈户、签约、组件报审等工作流程，明确工作程序，并完成计划的汇报工作；

2、根据甲方要求，投标人协助甲方负责对征拆范围内的被征拆人情况进行拍摄户内影像VR，并制定入户调查、政策宣传工作流程及规范，配合甲方指导工作组及其他第三方机构按照工作流程开展相关工作；

3、根据甲方要求，投标人协助甲方建立高效完整的组织机构模式，包括但不限于“综合协调组”、“党建宣传组”、“征拆实施组”、“认定组”、“舆情维稳组”、“监督组”等，并配合甲方明确组织机构内部各部门职责；

4、根据甲方要求，投标人协助甲方通过信息化系统拟定并编程形成《补偿安置协议》标准模板，且信息化系统具备自动测算功能，降低协议测算容错率；

5、根据甲方要求，投标人协助甲方做好项目测绘、评估、拆除、社会风险评估等其它第三方机构的选聘工作；甲方有义务安排动迁、测绘、评估、房屋拆除、法律顾问、社会风险评估等其它第三方机构服从投标人正常工作安排及调度，并根据甲方工作要求，甲方对投标人设定日常考核机制，投标人应配合甲方对其它第三方机构设定日常考核机制，保障项目的快速推进实施。

6、根据甲方要求，投标人协助甲方制定原始数据采集标准，通过信息化工具建立数据分析模型，并指导工作组及其它第三方服务机构按照采集标准录入信息化系统。

（二）政策研究工作，具体内容如下：

1、根据甲方要求，投标人协助甲方对征拆项目及周边现行的补偿安置政策进行梳理、分析和研究；

2、根据甲方要求，投标人协助甲方完成其他政策研究工作。

（三）征拆全程管理服务，具体内容如下：

1、宣传工作：

（1）根据甲方要求，投标人协助甲方搭建公众号、视频号等官方宣传媒介，正能量引领征拆宣传工作，并针对谣言及时化解矛盾，引导正向舆论。其中涉及的宣传媒介贯穿征拆全过程。包括微信公众号推送、视频动画宣传、自媒体报道、传统宣传等；

（2）根据甲方要求，投标人协助甲方编制“致村民一封信”、“认定公示公告”、“征拆公示公告”等；

（3）根据甲方要求，投标人协助甲方负责过程中现场的宣传工作，包括但不限于采用宣传手册的制作、各阶段宣传稿件的撰写及播放工作。

2、组织及汇报工作：

（1）根据甲方要求，投标人协助甲方组织参与包括但不限于属地人民政府及各级职能部门、街道、社区、村委会、指挥部各职能小组会议，商讨征拆工作；

（2）根据甲方要求，投标人协助甲方向属地相关政府部门汇报征拆工作。

3、确权工作：

根据甲方要求，投标人协助甲方组织协调国有和集体土地权属、面积及营业建筑面积认定等相关工作，但最终确权结果以项目指挥部审定为准。

4、征拆工作：

（1）根据甲方要求，投标人协助甲方根据征拆计划安排及进程，编制并调整工期进度表；

（2）根据甲方要求，投标人制定三级审核机制及实施流程，指导相关第三方服务机构按照甲方及相关政府部门要求组件报审，并配合甲方做好征拆补偿款发放数据采集工作；

（3）根据甲方要求，投标人在征拆工作过程中及时向甲方及有关管理部门反馈各类信息，并配合甲方推进组织协调各类问题的有效解决。

5、信息化平台建设及技术服务工作

（1）根据甲方要求，投标人需配备能满足本项目实际需求的信息化管理系统，同时支持微信、小程序、项目管理等模块功能。根据甲方要求，对特定人员开通手机端相关权限（支

持微信、小程序查询功能)，且投标人配备的信息化管理系统具备自主知识产权，并配备专业的人员保障该系统的正常运行；

(2) 根据甲方要求，投标人需提供该信息化管理系统软件的服务技术参数，包括系统功能、使用性能、兼容性和安全性等；

(3) 根据甲方要求，投标人提供的信息化管理系统，包含档案管理、流程管理、自动测算、协议管理、数据中心等多个实用功能模块；

(4) 根据甲方要求，投标人提供的计算机管理系统具备 360 全景作业体系，用于城市更新项目现场环境及房屋情况取证；

(5) 根据甲方要求，投标人提供信息化管理系统服务周期至项目结案止。

(6) 根据甲方要求，投标人需提供项目结案后信息化系统查询周期不低于 3 年。

6、培训工作：

根据甲方要求，投标人协助甲方对相关职能部门工作人员及其它第三方服务机构完成包括但不限于制度政策、信息化管理系统操作的培训工作。

7、协调工作：

(1) 根据甲方要求，投标人协助甲方负责督促各专业公司安全有效地履行义务，确保征拆工作按计划顺利进行；

(2) 根据甲方要求，投标人协助甲方协调本项目涉及的社区、村委会、村民小组及指挥部各职能小组，促进各项征拆工作安全、有序进行；

(3) 完成甲方要求的其他协调工作。

8、答疑工作：

(1) 根据甲方要求，投标人协助甲方在征拆过程中，针对当事人对安置补偿方案提出的问题进行指导解答；

(2) 在征拆完成后，如遇征拆当事人、各级人民法院及其他相关机构、人员对征拆迁补偿提出质疑，投标人协助甲方予以解答。

9、审核工作：

投标人协助甲方对补偿协议中的各项金额和相关证明材料，依据补偿方案进行审查、核对，对被征拆人的各项补偿款金额进行复核审定后最终由甲方确认。

10、档案资料制作整理与项目结案工作：

(1) 根据甲方要求，投标人协助甲方制作、整理与本项目有关的所有被征拆人一户一档电子版档案，在规定时间内按甲方要求移交被征拆人一户一档电子版档案资料。

(2)根据甲方要求，投标人协助甲方办理有关结案手续。

三、服务要求

1、乙方需成立不少于 10 人的固定驻场全程技术管理及征拆管理服务工作小组，小组成员需与投标文件拟投入人员一致，并明确其中一人为项目经理。小组成员须执行甲方的工作时间制度，并根据甲方需要，合理弹性安排工作时间，确保征收工作顺利开展。

2、乙方须配备项目总负责人 1 人，技术负责人 1 人，驻场项目经理 1 人。

3、乙方派出的驻场项目经理应具备本科或以上学历，具备全程技术管理及征拆管理服务至少 5 年以上工作经验。

4、全程技术管理及征拆管理服务工作小组人员为专职工作人员，不得同时兼任其它项目工作，听从甲方统筹安排调度，全部固定于征收现场项目办公场地内办公，在项目结束前不得减少工作小组人员，未经甲方同意，不得无故更换工作小组人员，若需更换需书面告知甲方并取得甲方同意后更换。对不符合要求的人员，甲方有权要求乙方更换，更换人员的从业履历不得低于被更换的人员标准。

5、如全程技术管理及征拆管理服务工作小组人员无法满足工作要求，需增加全程技术管理及征拆管理服务人员的，应根据工作实际情况增加专业人员，增加人员从业履历不低于其它小组专业人员从业及学历要求。

6、乙方须听从甲方统筹安排调度，配合甲方签订《廉政责任书》、《保密协议》等承诺书，不得在任何时间，以任何方式向任何人（包括供应商内部）透露甲方商业秘密，不得有任何有损甲方形象的行为。

7、乙方应按时支付驻场工作小组人员工资、奖金等，并缴纳各项社会保险及公积金，不得克扣或无故拖欠。

8、乙方应定期或不定期的进行内部考核驻场团队人员的思想动态、工作表现、遵纪守法情况，乙方应提供最佳服务。如甲方发现乙方向被搬迁户索要红包、回扣等违法行为，甲方有权扣除乙方的服务费，以作为对其违法行为的惩罚，扣除的服务费金额应根据违法行为的严重程度和造成的影响来确定。

四、服务方式

（一）项目经理

1、根据甲方工作安排和需求，合理安排该项目的计划。

2、根据甲方工作安排和需求，需参与各类重大会议及谈判工作。

3、按甲方工作要求，每周向甲方进行各种形式（包括但不限于签约户数、工作计划、

专项问题等)的工作汇报,按要求就项目征收工作向甲方提供报告。

4、甲方要求完成的其他工作内容。

(二) 全程技术管理及征拆管理服务工作小组人员具体工作

1、根据甲方要求每天按照甲方工作时间到房屋征收现场上班,根据甲方工作需要和安排,进行具体的日常工作。

2、除现场处理甲方日常工作外,涉及书面文件处理的,必须与项目经理进行沟通,并由甲方最后确定。

3、对本项目的征收工作各类合同、文件的编写和归档实行规范化管理。

4、甲方要求完成的其他工作内容。

五、其他要求

1、乙方必须在签订合同后成立平阳村片区城中村改造项目项目部,根据甲方要求分别在平阳村二五九片区、平阳村一三五六七八队片区征收现场成立工作小组并设立项目办公场地。

2、项目部办公场地由乙方自行配备交通工具、电脑、VR 设备、执法记录仪、工服等办公设备。