

# 2025 年度土地减量化等项目非居住房屋 征收委托签约服务的合同

合同统一编号： 11NMB2F1024920251802

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市松江区佘山镇城市建设管理事务中心

地址：上海市松江区余新路 358 号

邮政编码：201601

2025年11月20日

电话：021-57653065

传真：

联系人：朱红春

乙方：上海市闸北第一房屋征收服务事务所有限公司

地址：长临路 109 号 101 室

邮政编号：200081

电话：021-63062335

传真：021-63062335

联系人：孙一平

开户银行：上海浦东发展银行闸北支行

账号：98890155260000104

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

**1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：**

1. 1 乙方所提供的2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托签约服务服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见磋商文件和响应文件。

**2. 合同价格、服务地点、服务内容和服务期限**

**2. 1 合同价格**

本合同价格为2800000；大写：贰佰捌拾万元整。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

**2. 2 服务地点：上海市松江区余山镇。**

**2. 3 服务期限：按照镇政府要求时间节点，具体视征收进程。**

2. 4 服务内容要求：为了优化余山镇的土地资源配置，保护耕地和生态环境，减少低效土地及违规用地的数量，提升土地利用效率，拟对余山镇土地减量化、低效用地减量化和违法用地整治等项目中的非居住房屋征收。拟对上述地块作动迁补偿，需委托具有相应资质的征收签约公司开展签约服务。征收地块共涉及余山镇土地减量化、低效用地减量化和违法用地整治等项目中的非居住户共10家，用地面积141.695亩。具体地块建筑物名称、建筑面积、用地面积、装修、附属设施、设备物品、苗木绿化、评估总价等情况详见招标文件中的采购需求。

**3. 质量标准和要求**

3. 1 乙方所提供的征收签约服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 所有参与该项目的管理人员、作业人员，都进行培训，学习相应的规范、政策，正确领会项目征收实施方案、流程，并持证上岗。在人员配备上，选择能熟悉掌握土地房屋动迁规范与作业要求的人员，并在不同的阶段，根据项目特点有所侧重等。

3. 3 质量检查依据：相关法律法规及技术规范：《国有土地房屋征收与补偿条例》（590号令）、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（71号令）、《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法》（沪房规范〔2025〕2号）、上海市松江区人民政府关于印发《松江区人民政府关于本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的决定》的通知（沪松府规〔2025〕5号）。

3. 4 数据安全措施：保密和安全防护管理应遵循“主动防范、分级负责、责任到人”的工作原则。坚持预防为主，采取人防、物防和技防相结合的防范措施，严格遵守《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国保守国家秘密法》和有关法律法规。

**4. 权利瑕疵担保**

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。
4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。
4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 5. 验收

### 5.1 验收方式：

- 服务完成后一次性验收（一般适用于简单的一次性服务项目）
- 分期验收（按季度验收，每季度考核一次）
- 分段验收（一般适用于有阶段性成果的服务项目，应明确阶段性成果形成的标准）
- 其它

### 5.2 验收标准（可另附验收办法或方案）：

1. \_\_\_\_\_ ;

2. \_\_\_\_\_ ;

3. \_\_\_\_\_ ;

.....

5.3 服务完成或达到合同约定的验收条件后，甲方应及时根据合同的约定进行验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的约定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5.4 如果属于乙方原因致使未能通过验收，乙方应当排除问题，并自行承担相关费用，直至服务完全符合验收标准。

5.5 如果属于甲方原因致使未能通过验收，甲方应在合理时间内排除问题，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5.6 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

## 6. 保密

6.1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

## 7. 付款

7.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7.2 本合同款项按照以下方式支付。

- 服务完成后一次性支付（一般适用于简单的一次性服务项目）

- 分期支付（一般适用于经常性服务项目）

共分2期支付：本项目费用分季度支付，按每季度实际完成征收动迁面积结算。最后一笔服务费支付时需待整个基地工作量全部完成后（包括应移交的书面补偿归档资料和电子签约归档材料录入）后支付。服务费支付遵循“先服务、经考评、再付款”原则。

第一期支付\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日期间费用，金额为\_\_\_\_\_元；

第二期支付\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日期间费用，金额为\_\_\_\_\_元；

第三期支付\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日期间费用，金额为\_\_\_\_\_元；

第四期支付\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日期间费用，金额为\_\_\_\_\_元；

.....

#### 7. 2. 1 付款内容：

本项目费用分季度支付，按每季度实际完成征收动迁面积结算。最后一笔服务费支付时需待整个基地工作量全部完成后（包括应移交的书面补偿归档资料和电子签约归档材料录入）后支付。服务费支付遵循“先服务、经考评、再付款”原则。

#### 7. 2. 2 付款条件：

先服务、后考核、再支付。

### 8 . 甲方的权利义务

8. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托签约服务服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加速提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托签约服务的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方有权审核乙方签订的补偿协议。

8. 5 甲方有权审核乙方动迁工作方案。

8. 6 甲方有权对乙方的动迁工作成效、工作进度进行检查监督确认。

8. 7 甲方有权对乙方工作人员的个人行为进行监督，并建议乙方对不符合要求的人员进行调换。

8. 8 甲方向乙方提供本项目补偿实施方案等有关材料。

8. 9 由于乙方服务中存在的故意或重大过失给第三方造成侵权的，第三人向甲方追偿的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿，乙方应无条件承担赔偿责任。

### 9 . 乙方的权利与义务

9. 1 在甲方监督指导协调下，根据有关本项目补偿实施方案，做好动迁两清事务并有序开展动迁工作，动员被征收企业搬迁，督促被征收企业办理水、电销户等手续。
9. 2 乙方应成立动迁组织机构，安排好具有上岗证的工作人员和辅助人员，并将工作人员名册上报给甲方。乙方应负责本公司动迁工作人员报酬等一切费用及人生安全。
9. 3 乙方根据合同和招标文件的服务内容和要求及时提供相应的服务，按合同约定收取动迁劳务费。
9. 4 每月在规定日期内报告当月动迁工作情况及下个月的工作计划。及时开展动迁项目的调查和资料收集工作，并按照档案管理要求建立征收补偿档案。
9. 5 乙方应积极采取有效措施，处理征收过程中出现的各种纠纷，自行协调有关部门关系，耐心细致做好被征企业有关人员的宣传、思想工作，做到合法、客观、及时、避免出现不文明事件及僵持现象的发生。
9. 6 乙方对动迁工作中遇到的特殊问题及时向相关政府职能部门和采购人提出书面报告及解决方案，按采购人指示处理。在履行服务时，发现存在潜在风险时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证项目正常推进。
9. 7 严格依法动迁，因乙方原因导致被征收人或第三人人身或财产损害，由乙方自行负担一切责任，与甲方无关。
9. 8 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。
9. 9 乙方应及时整理有关动迁资料并按照档案管理要求及时归档，在动迁服务项目结束后 30 日内完整移交甲方。若因合同解除或终止，则乙方应在合同解除或终止之日起 15 日内将已完成签约的档案、资料移交甲方，在 2 日内将尚未签约的相关档案资料移交甲方。
9. 10 除不可抗力因素外，乙方无权解除合同。

## 10. 其他要求

10. 1 本项目为招标项目，甲方招标文件之规定、澄清（补充）通知、乙方投标文件及中标通知书与本合同具有同等法律效力，甲方、乙方均严格遵守。
10. 2 乙方应及时发现和报告突发事件，保证及时负责处理该事件，遇到重大突发事件，应及时采取措施避免事件扩大，并配合甲方等政府职能部门及时处理。
10. 3 乙方未履行投标承诺或违反合同规定，无法继续履行合同或影响项目正常进行的，或因中标人工作方式方法不当造成征收补偿工作被动，甲方有权单方面终止合同，乙方应积极服从，并自甲方通知终止合同之日起 5 日内移交所有档案、资料给甲方。
10. 4 乙方积极采取有效措施，处理征收过程中出现的各种纠纷，自行协调有关部门关系，耐心细致做好被征收企业有关人员的宣传、思想工作，做到合法、客观、及时、避免出现不文明事件及僵持现象的发生。
10. 5 乙方须严格按照合同和国家以及有关法律、法规、操作规程提供服务。
10. 6 因乙方违章操作造成的安全责任事故，由乙方承担全部责任。

10. 7 乙方的服务质量和服务态度达不到要求，甲方有权取消该乙方的动迁服务资格。
10. 8 在动迁过程中，动迁方若出现人为性法律风险、维稳等情况，由乙方负责。
10. 9 在动迁过程中若投入本项目的所有服务人员中出现对福利、待遇等不满的问题，由乙方自行解决。
10. 10 乙方须为投入本项目的所有服务人员本公司人员缴纳社保、外聘临时劳务人员购买商业保险，若在动迁过程中出现人员伤亡等问题时，由乙方负责。合同执行过程中双方发生争议，无法解决的，任何一方可指定在当地仲裁委员会申请仲裁或在松江区人民法院起诉。

## **11. 履约延误**

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。
11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。
11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

## **12. 误期赔偿**

12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

## **13. 不可抗力**

12. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13. 2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13. 3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## **14. 履约保证金:不收取。**

## **15. 争端的解决**

15. 1 甲乙双方如在履行合同中发生纠纷，首先应友好协商，协商不成，甲乙双方均应向合同签订地法院起诉。

## **16. 违约终止合同**

16. 1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16. 2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

16. 3 本合同之约定为双方信守，若任何一方违反有关条款经对方书面催告后七天内仍未更改，导致合同无法正常履行，违约方之对方可书面通知单方面解除合同，并追究其违约责任，由违约方支付给对方合同总标的的15%作违约金。

## **17. 破产终止合同**

17. 1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

## **18. 合同转让和分包**

18. 1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

## **19. 合同生效**

19. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19. 2 本合同一式2份，甲乙双方各执1份。（网签合同）

## **20. 合同附件**

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标(响应)文件、考核(履约验收)管理办法。

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

## **21. 合同修改**

21. 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

## **22. 补充条款**

**1:合同价格：2800000元；大写：人民币贰佰捌拾万元整；**

**合同期限：2025年11月至2026年6月。（按照镇政府要求时间节点，具体视征收进程。）**

**项目负责人：孙一平；**

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年11月20日

乙方（签章控件）：

法定代表人：周昕（男）

2025年11月21日

合同签订点：网上签约

附件：考核标准

#### 房屋征收服务机构项目考核表

序号	具体考核内容	分值（总分值100）	得分
1	人员稳定、分工明确、各负其职	5	
2	健全档案、安全管理制度；	5	
3	认真做好征收政策宣传、解释	5	
4	服从征收部门管理，及时完成领导交办各项任务	5	
5	根据征收部门要求整理档案，建立一户一档，配合检查，建立健全项目档案制度	5	
6	前期调查摸底准确，准备工作充分，人员配备到位	10	
7	坚持公平、公开、公正原则，规范操作，严格执行房屋征收工作流程	10	
8	协议签订规范，程序合法，帐目核对准确	10	
9	根据项目实施方案，按时推进，无拖沓现象	20	
10	项目实施中，持证上岗，文明执业，无混岗串岗、擅自从其他单位临时雇员现象	5	
11	镇政府对其总体满意度	20	
	合计得分		

## 廉政告知书

上海市松江区佘山镇城市建设管理事务中心：

因我单位参加 2025 年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托签约服务项目的工作，本单位对工作人员有以下纪律要求：

一、严格遵守国家的法律、法规、规章以及政府采购项目相关制度，自觉遵守市场秩序，抵制各种违法行为，恪守公平竞争原则，认真负责，诚实守信。

2025年11月20日

二、通过正常途径开展相关工作，不为谋取不正当利益而向服务（招标、采购）单位、评审委员会赠送礼金、礼品、有价证券和通讯工具、交通工具、办公用品等。

三、不邀请安排服务（招标、采购）单位相关人员外出旅游或进入营业性娱乐场所。

四、不准接受服务（招标、采购）单位赠送的礼金、礼品、有价证券和通讯工具、交通工具、办公用品等；不准接受服务（招标、采购）单位以任何名义给予的加班费、劳务费、专家咨询费、交通费和福利品等。

五、诚信履行合同，不为谋取不正当利益擅自与服务（采购、招标）单位工作人员就项目承包、费用、进度、质量等问题私下商谈或达成默契。

若违背上述纪律，可直接向纪委反映或举报，由此造成不良后果，将按照规定对相关人员依法处理。

项目负责人：

项目组成员：

年   月    日