

建（构）筑物拆除协议书 (版式)

甲方：中山市东凤镇城市更新和建设服务中心

乙方：

甲方将“万洋科技城项目用地临时建筑物的拆除及残值处置权”，于2024年 月 日 午 时 分在中山市公共资源交易平台以公开拍卖方式转让给乙方，由乙方对万洋科技城项目用地临时建筑物进行拆除，拆除范围仅限于建（构）筑物地表以上部分，地表以下部分不在本协议书约定的拆除范围内。现甲、乙双方就拆除处置工作达成协议如下：

一、甲方的权利与义务

（一）甲方根据有关规定将“万洋科技城项目用地临时建筑物的拆除及残值处置权”依法转让给乙方，乙方同意受让，并由乙方按照要求进行拆除处置。拆除范围为本协议书项下建（构）筑物地表以上部分，包括但不限于指定范围内的钢筋混凝土结构，一层部分钢结构部分钢筋混凝土结构，二三层钢筋混凝土结构，钢架锌瓦顶等，不包括地表以下部分，严禁乙方挖沙运走。

（二）乙方如违反有关安全、文明生产规范，或不履行双方签订的协议的，甲方有权解除本协议书，并报告甲方所在地主管部门，追究乙方的相关责任。

（三）甲方应协助乙方做好上述建（构）筑物拆除的移交工作。

二、乙方的权利与义务

（一）乙方必须是持有：1、有效的营业执照；2、项目负责人须具有

建筑工程专业二级及以上注册建造师证（提供有效证件、2024 年任意连续三个月的社保证明）；3、须具备总承包三级以上建筑业企业资质证书；4、有效的安全生产许可证；5、相关清拆人员的保险资料。乙方应向甲方提供相关证件的复印件（加盖公章，原件以备查验）。

（二）乙方负责相关建（构）筑物在本协议书约定拆除范围内的拆除处置，并负责施工过程中的污染防治及安全工作，防止意外事故的发生。

（三）乙方应按照有关部门的规定做好处置信息记录，建立工程清拆台账[前后清拆对比照片（方式不限于航拍等）]，清拆工作完毕后归档相关资料。

（四）乙方须于拍卖成交日起 5 个工作日内按照拍卖成交价的 5% 支付拍卖佣金给拍卖人。

（五）乙方在进场前应认真检查施工现场是否断水、断电，并与甲方办理现场交接，做到安全施工。施工用水用电由乙方自行解决。

三、履约保证金

（一）本协议书的履约保证金为人民币 200000 元（大写：人民币贰拾万元整）。乙方必须在签订本协议书后 5 个工作日内向甲方缴纳履约保证金。乙方未按期支付履约保证金的，应按本协议书第五条第（三）款的约定承担违约责任。

履约保函保证金退回方式：拆除工程结束并验收合格后退回相应履约保证金。如在履约过程中出现事故或不按合同履行，违约金、赔偿金额低于人民币 20 万元的，甲方扣除违约金、赔偿金后才能退回余下部分履约保证金；违约金、赔偿金额达到或高于人民币 20 万元的，甲方直接没收该人民币 20 万元履约保证金并且需要买受人补足违约金、赔偿金额的差额。

(二) 乙方在规定的期限内完成对相关建(构)筑物等全部拆除、拆卸、清运并平整、清理好相关施工场地，且没有违约行为，经甲方验收合格后 5 个工作日内，由甲方退回履约保证金。

(三) 清拆期内不论何因导致履约保证金减少的，乙方应在 7 天内补足。

四、资产交接及双方责任

(一) 乙方须于成交之日起 5 个工作日内向甲方付清拍卖成交价款人民币_____元(大写：人民币_____元整)。乙方以转账的方式直接支付给甲方指定的非税专用账户。甲方另有规定的，按甲方规定办理。

(二) 甲方对相关建(构)筑物按现状处置转让，甲方不对相关建(构)筑物的瑕疵承担责任。甲方不对相关建(构)筑物的整体性、质量性、使用性作承诺保证。其规格、数量、质量等均以现场实况查看为准。

(三) 清拆要求：

1、由乙方拆除标的物区范围内清拆项目所有未清拆的建(构)筑物及场地清平至原地面标高处，并清运所有杂物；对于部分不能拆除的项目，如属于临时供水、供电、街线、地下电缆、电缆沟等不能拆除，由乙方在拆除时采取措施进行保护，确保不被破坏。拆除的砖头渣土须按照委托方要求堆放至指定地点，严禁乙方运走。乙方还须对地梁进行拆除。

2、由乙方提供适量喷水车、做好警戒线设置，杜绝扬尘污染。

3、乙方须提前办理拆除工程施工许可证。

4、乙方须确保清拆工作符合国家和履约地相关安全质量标准、行业技术规范标准、环保节能标准。

5、建(构)筑物等拆除后，乙方须按时将全部拆除物(包括建筑垃圾和可回收的废旧材料等)清运出场。乙方拥有对拆除物的处置权，但必

须按国家相关法律法规及广东省、中山市的相关规定予以合理处置。垃圾须清运至有关部门指定地点倾倒，运输过程中驶出现场的车辆要保持清洁，封盖严密，防止抛、撒、溢、漏、污染道路及城市环境。否则，乙方自行承担一切经济及法律责任。乙方须设置专人指挥交通，防止发生交通事故或造成交通堵塞。

6、乙方须对标的物范围内建筑物及水泥地面等进行清拆。

7、清拆效果须由甲方单位验收通过。

8、清拆过程中不得实施砍伐毁坏林地、林木、青苗、古树、名树等行为。

9、乙方必须严格按照相关法规条文施工作业，做到文明施工，并主动与周边单位或群众做好协调工作。合理降低噪音污染、粉尘污染，注意环保要求：洒水降尘，控制噪声，避免不安全因素发生，施工过程中确保周围道路、水电不断，排水不堵，周围环境设施完好。按国家有关施工时间规定进行施工，合理安排作业时间，保障施工现场周围群众正常的工作与休息，不得明显影响附近厂企、住户的正常生产生活。

(四) 安全施工要求：

1、乙方应遵守安全生产有关管理规定并负责对施工人员在施工前做好安全教育，制定安全施工措施，设置足够的专职安全员，在施工现场设置施工安全标识标语，从清拆工作开始实施至清拆工作总体验收期间确保拆除工作中安全防护工作，消除事故隐患；配合甲方做好拆除中的维稳工作；拆除过程中服从甲方在现场的统一管理和指挥，遇有拆除障碍时及时报告甲方，确保拆除工作安全顺利。施工人员进入现场须戴好安全帽，高空作业应穿防滑鞋、系好安全带，佩戴齐有效安全防护用品。现场设置专职监护人员看管，避免废品人员、收旧材料人员等非施工人员进入现场，

防止发生意外事故。

2、为了确保现场附近和过往群众的安全与方便, 及当甲方或有关主管部门要求时, 在必要的时候和地方, 应负责提供照明、警卫、护棚、警告标志等安全防护措施, 并承担责任, 乙方须为施工人员购买安全责任保险 (保险责任须包含: 从业人员责任险、第三者责任险和救援费用责任险), 现场施工应遵守国家和地方关于劳动安全、劳务用工法律法规及规章制度, 保证其用工的合法性。乙方必须按国家有关规定, 为施工人员配备合格的劳动防护用品、安全用具, 因清拆施工发生工作人员或过往群众安全事故问题由乙方负责。

3、乙方保证施工人员必须经过专业技能培训, 施工的专业设备技术人员必须具备上岗证。乙方应确保从事拆除作业的人员应严格依法落实安全作业责任, 戴好安全帽, 高处作业系好安全带, 进入危险区域应采取严格的防护措施。施工中如发生伤亡责任事故, 必须按法定程序和时限报告有关部门, 不得拖延、隐瞒不报。

(五) 施工技术要求:

1、对部分拆除的同一建(构)筑物, 在建(构)筑物进行拆除前, 应先对保留部分采取必要的加固措施。

2、禁止立体交叉方式拆房施工。墙体和简易结构房屋等确需倾覆拆除的, 倾覆物与相邻建(构)筑物、构筑物之间的距离必须达到被拆除物体高度的 2 倍以上。

3、必须采取相应措施确保作业人员在脚手架或稳固的结构上操作, 被拆除的构件应有安全的放置场所。对只进行部分拆除的建筑, 必须先将保留部分加固, 再进行分离拆除。

4、施工中必须有专人监测被拆除建筑的结构状态, 并做好记录。当

发现有不稳定状态的趋势时, 必须停止作业, 采取有效措施, 消除隐患。

5、拆卸下来的各种材料应及时清理, 分类堆放在指定场所, 上层建筑垃圾应设立串筒倾倒, 不得随意从高处下抛, 并及时清运。拆下的材料和建筑垃圾应及时清理, 严禁高空抛下。建筑垃圾应设置垃圾井道卸下。屋面、楼面、平(阳)台上, 不得集中堆放材料和建筑垃圾, 堆放的重量或高度应经过计算, 控制在结构承载允许范围内, 并按照有关主管行业部门有关规定正确处置各类相关建筑废料, 做到密闭运输, 严禁沿途洒漏污染街道, 不得违法倾倒。

6、楼板上严禁多人聚集或堆放材料。

7、拆除横梁时, 应确保其下落有效控制时, 方可切断两端的钢筋, 逐端缓慢放下。

8、乙方须负责为清拆设施或建(构)筑物而进行必要的防护, 并提供便利和保护所必须的临时道路、人行道、防护及围栏。

9、施工过程中乙方必须保证路口交通的清洁、畅通、安全。因本次施工地点在居民区附近, 要施工单位注意施工时间, 噪音的问题, 不得影响周边群众的生活。

10、由于整治措施或防护措施不当而造成的关联工程问题的处理由乙方负责。

11、乙方负责拆除产生的泥渣等排放费。

(六) 乙方的责任:

1、清拆、清运等施工期间应文明规范施工, 做好安全防范措施, 施工人员人身安全由乙方负责, 乙方必须为现场施工人员购买意外保险等。

2、乙方在施工过程中, 如因清拆工程造成人身损害、财产损失、劳资纠纷等, 一律由乙方承担所有的责任及赔偿费用, 包括但不限于以下情

形：（1）对周边房屋等造成损坏的；（2）对周边行人的人身安全造成损害的；（3）对周边行车或停泊车辆造成损坏的；（4）对周边公共设施造成损坏的；（5）乙方与其施工人员之间的劳动纠纷、工伤保险待遇纠纷等。

（七）乙方须于拆除前向甲方提交具有拆除建（构）筑物相应资质的证明材料和有效的安全生产许可证的文件资料，甲方确认其具有拆除资格后，向乙方发出《开工令》，乙方收到《开工令》后方可进场开展拆除工作。

（八）相关建（构）筑物的拆除、拆卸、清运等工作由乙方负责，除因不可抗力、天气影响或委托人原因等因素造成工期延长外，买受人在接到委托人通知进场之日起 30 日内完成指定区域内建（构）筑物的拆除、将拆除物清运出场、场地平整等工作（因不可抗力、天气影响或委托人原因等因素造成工期延长的除外），并经委托人验收合格。否则，每逾期 1 天，委托人可向买受人收取 3000 元的违约金，直至买受人验收合格为止。该部分违约金由委托人从买受人缴交的履约保证金中扣除，不足部分由买受人另行补足差额。逾期超过 10 天以上的，委托人有权终止合同，因此造成的一切责任及损失由买受人承担。如因不可抗力、天气影响或委托人原因等因素造成工期延长的，双方可以重新约定完成日期。

（九）乙方在对相关建（构）筑物的拆除、拆卸、清运过程中对其他的财产造成损坏的，乙方须负责立即修复或经济赔偿。乙方在拆除、拆卸、清运期间须服从甲方的管理，甲方提供必要的协助。

（十）拆除、拆卸、清运期间的安全责任由乙方自行承担，概与甲方

无关。乙方拆除、拆卸、搬运相关建（构）筑物必须符合有关安全、文明生产规范；相关建（构）筑物拆除、拆卸、搬运完成后，乙方须平整、清理好相关施工场地。

（十一）竞拍保证金退回需待乙方签署《拍卖成交确认书》、《建（构）筑物拆除协议书》及付清全部成交款项、履约保证金后，由拍卖人在交易系统提交退保申请，申请后 5 个工作日内(遇节假日顺延)原路退回。

（十二）施工违约条款

1、 出现以下情况，每次对乙方收取违约金人民币 500 元：

- （1）施工车辆和机械带病上岗，操作人员无证上岗和违反操作规程；
- （2）发生各种事故苗头及事故未及时整改和隐瞒不报；
- （3）主要施工机械设备未悬挂操作规程；
- （4）作业人员酒后作业、机器设备带病作业的；
- （5）施工未进行安全交底，安全交底无记录的。

2、施工现场人员出现以下情况，每人/次对乙方收取违约金人民币 300 元：

- （1）不戴安全帽；
- （2）高空作业不系安全带；
- （3）赤脚或穿拖鞋；
- （4）爆破员、安全员、电工、装载机司机、运输车司机、电焊工、砼工、吊车、架桥机等特殊工种未持证上岗的。

3、乙方驻地建设应包括防护、围墙、临时便道和安全、卫生、防火设施，违者每项对乙方收取违约金人民币 2000 元。

4、 施工期间，如无特殊情况不得更换项目负责人，否则处以 3000 元/次违约金。累计达到三次，委托人有权提前终止合同。

5、单项工程的施工现场未按要求设立标示牌的，施工点无安全员的，临边防护不满足要求的，灭火器数量不足的，每处对乙方收取违约金人民币 300 元。

6、施工作业面、便道不及时洒水降尘的，每次对乙方收取违约金人民币 1000 元。

7、弃土、弃渣占农田果园、堵塞水道以及造成水土流失的，每次对乙方收取违约金人民币 5000 元。

8、若发生安全事故，一切责任由乙方承担，视情节严重按单次扣罚：人民币 20000-200000 元，若发生安全生产重大责任事故，没收全部履约保证金，并承担由此给甲方造成的损失。

9、以上产生的违约金由乙方缴纳至甲方指定银行账户处。

(十三) 乙方须于拆除前向甲方提交清拆实施方案，甲方可要求乙方落实明确方案内容，包括但不限于划分清拆区域、清拆区域的前后顺序、区域清拆完成时间节点、需暂延缓清拆建（构）筑物等内容，甲方最终确认后，方可进场开展拆除工作。若清拆实施方案不符合现行的安全、文明施工规定、甲方要求的清拆区域的前后顺序等，甲方有权不批准开工或继续施工，乙方拒绝改正的，甲方可责令其退场并有权取消乙方的拆除资格，乙方已付款项全部不予退还。

(十四) 甲方可要求乙方需要暂缓进行清拆的清拆建（构）筑物等内容数量，涉及的暂缓的内容数量不受清拆完成期限限制，当甲方发出可重新清拆的指令，乙方需 3 个自然日内完成清拆工作，每延迟一日应向甲方支付人民币 3000 元的违约金，超过 7 个自然日，甲方有权解除本协议，不退还履约保函保证金及拍卖标的的价款。

五、违约责任

（一）对于乙方在竞价时交纳的保证金，在本协议书履行完毕且乙方不存在违约的情况下，由甲方全额无息退还。如乙方未按时按要求履约，则无权请求返还保证金。

（二）乙方若未按本协议书第四条第（一）款所列时间内缴清成交价款或未按本协议书第四条第（八）款约定完成对相关建（构）筑物的拆除处置，视为对标的物的自动放弃，甲方有权对标的物另行处置，成交价款及竞买保证金、履约保函保证金不予退回。

（三）乙方须按约定期限及方式缴清成交价款及履约保证金，若乙方未能依约缴清成交价款及履约保证金或反悔的，即视为违约，甲方有权没收竞买保证金，乙方应依据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的规定承担相应的违约责任（《中华人民共和国拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。）。

（四）乙方应依约对本协议书项下建（构）筑物地表以上部分及标的物范围内建筑物及水泥地面等进行拆除处置，如乙方擅自对本协议书约定拆除范围以外区域进行拆除处置的，乙方应赔偿由此造成甲方的全部损失，且乙方支付的履约保函保证金归甲方所有、不予退回；涉嫌刑事犯罪的，甲方有权同时依法移送公安机关处理、追究乙方的刑事责任。

（五）禁止乙方将本项目再以任何形式分包或转包给第三方进行施工。如果甲方发现乙方有分包、转包行为，甲方有权单方面收回乙方拍卖竞得的建（构）筑物的拆除权及拆除残值处置权，没收乙方的履约保函全部保证金，并追究乙方的违约责任。乙方再分包或转包部分出现的任何责任及

费用甲方均不予承认。如果由于乙方私自分包、转包造成人身伤害事故，乙方必须承担由此产生的一切经济及法律责任，包括但不限于安全责任和经济损失。

六、若本项目日后经审计或自查自纠发现需要整改的问题或情况（特别涉及到款项少缴纳的问题），乙方须无条件配合处理。涉及少缴纳的款项，乙方在收到甲方要求支付款项通知书后，3个工作日内予以缴款；涉及其他事宜，乙方在收到甲方整改通知书后，3日内配合处理。乙方应缴纳少支付的款项而未缴纳的，甲方因追索该款项而发生的诉讼费、律师费、保险费、评估费、鉴定费、差旅费、交通费等一切与追索款项相关的损失，均由乙方承担。

七、乙方不得以任何形式向与本清拆工程相关管理单位人员赠送各种礼品、礼券或现金，一经查实扣除贿赂款5倍的履约保证金，情节严重者将移交相关执法部门处理，甲方并有权解除本协议。

八、纠纷的解决

凡因履行本协议所发生的争议，甲、乙双方应友好协商解决，如协商不成的，任一方均有权向甲方所在地人民法院起诉解决。

九、协议生效条件

本协议自双方合法代表人签字或盖章之日起生效。

十、附则

（一）拍卖公告及《拍卖成交确认书》作为本协议的附件。

（二）本协议一式四份，甲方执三份，乙方执一份，均具同等法律效力。

（三）本协议有效期自签订之日起至甲方验收工作合格之日止。

甲方（盖章）：中山市东凤镇城市更新和建设服务中心

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日