

# 自建房排查合同

委托方（甲方）：常州市天宁区住房和城乡建设局

受托方（乙方）：常州市建筑科学研究院集团股份有限公司

乙方受甲方委托，对甲方所委托项目进行排查。乙方根据《中华人民共和国民法典》和甲方要求，予以科学、公正、准确、高效地进行排查，并按照客观的数据出具排查报告。为明确双方责任，经双方友好磋商，就相关事宜达成如下协议：

## 一、项目概况：

1. 项目名称：天宁区自建房专项排查整治服务项目
2. 委托单位：常州市天宁区住房和城乡建设局
3. 项目地址：常州市天宁区

## 二、排查内容、费用及支付

### 1. 排查内容：

| 天宁区自建房专项排查整治服务清单 |                          |                      |                      |
|------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 项目               | 工作内容                     | 数量                   | 控制单价                 |
| 自建房专项<br>排查整治    | 经营性自建房排查                 | 1020                 | 200 元/户              |
|                  | 隐患房屋动态管理系统布置             | 1                    | 60000 元/套            |
|                  | 对街道已排查的营业性自建房进行抽查        | 450                  | 100 元/户              |
|                  | 街道疑似隐患房屋，专业机构再排查，出正式排查报告 | 20000 m <sup>2</sup> | 1.6 元/m <sup>2</sup> |

乙方的最终结算单价即为控制单价\*最终报价费率，结算时按实结算。本项目中标费率为88%，若最终结算金额超过采购预算，则按采购预算结算，超出部分由中标单位自行承担。

### 2. 费用支付：

- (1) 签订合同生效之日起 30 日内，甲方支付合同价的 10%作为预付款；
- (2) 乙方完成合同内约定的所有内容并通过相关验收，验收合格之日起 60 日内支付至合同价的 30%；
- (3) 2023 年 12 月份支付至合同价的 70%；
- (4) 2024 年底整治行动完成后 60 日内付至合同价的 100%。

每次付款前，乙方应向甲方出具符合要求的发票。否则，甲方有权拒绝支付相应的款项。

4. 乙方凭以下有效文件与采购人结算：

- 1) 合同；
- 2) 乙方开具的正式发票。

因甲方使用的是财政资金，甲方在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。

5. 若最终结算金额超过采购预算，则按采购预算结算，超出部分由乙方自行承担。

### 三、工作内容：

#### 隐患排查

##### (一) 排查范围

按照“网格化排查、清单化整治”要求对全区行政区域内城乡自建房等既有建筑，开展一次“回头看”，通过拉网式大排查，做到不留盲区、不留死角，确保全覆盖。

##### (二) 排查重点

1. 新开工的既有建筑改建、装修项目。上一轮排查结束后新开工的既有建筑改建、装修项目，存在未经有相应资质单位设计、施工的；存在未依法上报主管部门进行审批、备案，并开展相关审查、监督的。

2. 原作居住用途改造为面向社会作为生产经营等公共用途的自建房，如将一般住房改为饭店、商铺、小作坊、简易生产用房、承办红白喜事等房屋或场所。

3. 建筑年代较长、建设标准较低、失修失养严重的城中村、乡村和城乡结合部自建房。特别是生产、经营、居住功能混杂的“三合一”“多合一”自建房。

4. 位于城镇、城中村用于出租，尤其是群租的自建房。

5. 农村三层及以上、用作经营(包括用于出租)人员密集、改扩建的自建房。

6. 改建加层、野蛮装修、破坏主体或承重结构的房屋建筑(含擅自加层、增设夹层、开挖地下空间、分割群租，以及经营过程中改变承重结构的房屋)。

7. 集中医学观察场所(包括政府、企业指定或租用的房屋，工地临时建设的板房等)、已开复工企业项目员工集中居住的房屋。

8. 全市既有建筑安全隐患排查整治专项行动和“两违”清查中已排查出存在重大结构安全隐患，可能发生坍塌风险的房屋建筑。

##### (三) 排查内容

### 1. 经营性自建房排查

对用于经营性的自建房，要列出清单。对照产权证书等资料，核查地址、所有权人、使用人、建设时间、改扩建(装饰装修)时间、建设单位、设计单位、施工单位、用途、建筑面积、层数、结构类型、核查不动产登记、经营类别、营业执照、提供服务人数等基本情况。本次排查房屋暂定 1020 户，街道已完成排查的房屋不在本次排查范围内，具体排查数量以实际为准，按实结算。

### 2. 隐患房屋动态管理系统布置

随着城镇化快速发展，我国既有建筑的保有量逐年增加，建筑的结构构件、设备设施因使用年限增加而逐渐老化，极易产生安全隐患；同时在既有建筑使用过程中，因产权人或使用人擅自拆改建筑结构或私自改变建筑空间用途、使用功能，造成建筑主体结构受到破坏或建筑结构、设备设施超负荷使用，导致建筑处于极度危险状态，使用安全事故频发。

国内现存危房数量巨大，为确保房屋安全及居民人身财产安全，亟需对这类房屋进行安全排查工作。同时现存以下问题：1、房屋信息不明，资料不全，资料分散；2、管理手段落后，业务过程跟踪困难。为掌握房屋信息进行安全管理，现需**建立隐患建筑日常管理系统并完成首批数据录入**。

**房屋安全动态管理系统平台部署包括但不限于以下内容：**

①信息管理：建立“一房一档”危房数据库，实现区、街道分级危房档案管理

②移动巡检：web 端和小程序相融合，通过移动巡检完成巡检任务，反馈巡检结果，实现对房屋隐患的排查

③动态监测：通过硬件传感器对房屋收敛、裂缝、倾斜、沉降等项目进行全天候 24 小时监测，并进行安全预警

④数据分析：通过积累大量的监测数据，对房屋安全状态进行数据分析，观测房屋各监测项的变化趋势，通过算法得出趋势分析图，关联分析等报告

**3. 对街道已排查的经营性自建房进行抽查。**对于街道已经完成排查的经营性自建房总数的 10%进行抽查，暂定抽查自建房约 450 户，具体抽查数量以实际为准。

**4. 自建房安全隐患。**是否存在变更用途、超负荷使用等情形；是否擅自改变房屋结构建筑，包含擅自加层、增设夹层、开挖地下空间、分隔群租以及装修过程中改柱改梁改承重墙的房屋等；是否存在地基基础或主体结构构件出现沉降、裂缝、变形等情况；是否存在外墙饰面剥落、外墙墙面开裂损坏、内外装饰构件松动等情形。**本次排查面积约 20000 m<sup>2</sup>，具体面积按实际为准，对于疑似隐患房屋，完成自建房隐患建筑排查报告，科学指定“一案一策”**

治理方案。

#### (四) 排查分工

1. 本次排查以属地为主，开发区、镇、各街道负责具体实施，落实到分区网格，要依托既有建筑隐患排查“三员”（管理员、排查员、技术员）工作网络，制定周密计划，组织工作培训，落实排查任务，确保不留死角和盲区，形成以分区网格为单元的自建房建筑隐患清单，并在此基础上查处违法建设、违规改造、擅自改变用途等违法活动。

2. 区住建部门牵头汇总排查信息、指导和监督隐患整治工作，对整治工作提供政策保障和技术服务，扎口负责对存在较大安全隐患的建筑开展安全性评估，推动全区自建房安全隐患排查整治行动扎实有序开展。

3. 区城管部门参与、配合属地的排查工作，指导和监督属地对违法建设、违规改造、擅自改变用途等违法活动的查处工作，推动该项工作扎实有序开展。

4. 区既有建筑领导小组其他成员单位要按照“三管三必须”原则，组织专门人员开展督查检查，督促本行业领域自建产权人(使用人)配合属地开展排查工作。

#### 隐患整治

(一) 建立隐患清单。开发区、镇、各街道可委托第三方专业机构，组织开展隐患自建房的分析、研判工作。针对排查形成的隐患自建房清单，及时开展安全性评估或鉴定工作，并上报区政府和行业安全主管部门。

(二) 制定整治方案。对需要整治的自建房，要按照轻重缓急，根据风险等级、人员密集程度、产权关系等情况，突出经营性人员密集场所，科学制定“一案一策”治理方案，在落实产权人主体责任的前提下，属地为整治牵头负责人，要压茬推进，实现清单管理、动态销号。

(三) 实施挂牌督办。对于鉴定为D级危房或者存在重大安全风险的自建房，要实施挂牌督办，第一时间清人、停用、封房，限期整改到位。对于拒绝撤离存在重大安全隐患建筑或D级危房的人员，要坚决采取有效措施，同时积极探索长效化解危途径，彻底消除安全隐患。

#### 五、双方分工及义务：

1. 甲方的主要义务：

- (1) 合同签订后，甲乙双方需提前约定时间进场排查；
- (2) 按照本合同约定支付费用；
- (3) 甲方落实各个街道联系人，现场确认1名人员协调现场的排查、检测工作；
- (4) 现场排查时提供必要的协调、协助；协调提供必要的水电配合；

(5) 甲方应委派一名现场联系人，联系人为： ， 电话： 。

## 2、乙方的主要义务：

(1) 按期完成甲方委托，按期提交建筑安全隐患排查报告并录入系统。

(2) 严格按国家规范、标准进行检测，确保数据公正、准确；

(3) 协助对甲方的技术进行保密；

(4) 向甲方提供必要的检测咨询服务；

(5) 乙方应委派一名现场联系人，联系人为： ， 电话： ；

(6) 因乙方原因造成报告错误的，由乙方承担相应责任，并承担相应经济支出。

## 六、 保密责任：

乙方承诺对本合同的内容及技术服务工作成果、甲方提供的所有资料及乙方在履行本合同过程中知悉的甲方信息负有保密责任，乙方承诺只为履行本合同之目的合理使用甲方提供的信息和技术资料。未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方披露为履行本合同而使用的或产生的任何资料、数据及技术服务工作成果和乙方在履行本合同过程中知悉的甲方信息。

## 七、违约责任：

1. 甲方无正当理由拒绝验收或拒付款的，每逾期一日，甲方按每日万分之五向乙方支付违约金，违约金的总额不得超过合同总价的 5%违约金。

2. 乙方逾期交付的，每逾期 1 天，乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金；如乙方逾期交付达 10 天，甲方有权解除合同并由乙方向甲方承担合同总价 20%的违约金；乙方在解约事由发生之日起 5 日内将甲方已支付的款项返还给甲方，逾期返还，则应向甲方承担已付款项的日万分之 1 的违约金。乙方逾期交付的，今后参加政府采购信誉将受到影响。

3. 乙方在承担违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

4. 乙方虚假承诺，或经权威部门检测提供的服务不能满足磋商采购文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方应向甲方支付不少于合同总价 30%赔偿金。

5. 在调查过程中，调查人员的安全乙方负全责，与甲方无关。

6. 乙方擅自将本项目转包或分包给第三方的，甲方有权立即解除本合同。

## 八、争议解决方式：

本合同发生争议，合同双方应及时协商解决，也可由当地建设行政主管部门调解，协商或调解不成时，可依法向原告所在地人民法院提起诉讼。

## 九、其他：

本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效,至合同履行完毕效力终止。合同执行期内,甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜,须经双方共同协商,作出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

十、附则:

- 1、本合同一式伍份,甲乙双方各执贰份,代理机构执壹份。
- 2、本合同履行完成后自动终止。

甲方:  
单位名称(章):  
法定代表人: 委托代理人:  
电话:  
传真:



乙方:  
单位名称(章):  
法定代表人: 委托代理人:  
电话: 传真:  
开户银行: 账号:



代理机构:

单位名称(章): 常州市恒卓建设工程管理咨询有限公司  
单位地址: 常州市北塘河路8号恒生科技园44-2栋4F(一号大门往北一百米)  
法定代表人: 委托代理人:  
经办人: 电 话: