

狮山镇罗村社区良安路地段旧厂房改造项目 咨询服务委托合同书

甲方：佛山市南海区狮山镇城建和水务办公室

乙方：众诚智富城市更新咨询（广东）有限公司

按照《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下：

一、项目概况

1、项目名称：狮山镇罗村社区良安路地段旧厂房改造项目（以下简称“项目地块”）

2、项目范围：项目地块位于佛山市南海区狮山镇罗村社区良安路地段，北至沿江中路、南至寨边工业区、西至广湛高铁、东至寨边工业区，用地面积约 29.57 亩。（具体范围和面积以相关部门核实为准）

3. 改造模式：项目地块属于全面改造类型，计划与位于南海区狮山镇狮西村约 30.52 亩存量建设用地（以下简称“狮西地块”）进行空间位置调整后实施改造。（最终以政府批复为准）

二、服务内容

1、根据现行有关政策的要求，结合项目的实际情况，甲方委托乙方开展本项目综合咨询服务工作，具体服务内容如下：

（1）工作一：改造方案材料编制与报审

按照各级政府、相关部门关于“三旧”改造项目改造方案的申报要求，编制改造方案相关文件（包括但不限于申请表、改造方案、附图图集、土地现状调查成果等）；形成报批组卷材料，跟进改造方案申报和审批流程，取得改造方案批复。

（2）工作二：建设用地空间位置调整方案编制及报审

根据南府复（2026）1 号文件精神以及各级政府、相关部门关于建设用地空间位置调整的申报要求，编制项目地块与狮西地块建设用地空间位置调整方案；形成报批组卷材料，跟进建设用地空间位置调整方案审批流程，取得建设用地空间位置调整方案批复。

(3) 工作三：不动产权证办理、注销与变更

根据建设用地空间位置调整方案的批复，并按有流程要求协助办理项目地块和狮西地块不动产权证的首次登记、注销登记和变更登记。

(4) 以上工作内容不包含土地房屋测量和出图、历史文化资源调查评估等专项服务工作，甲方或项目申报主体应根据项目需要另行委托具备相应资质的专业机构开展以上相关专项工作。

2、如甲方需要乙方负责或参与技术汇报和沟通，乙方应负责解答相应的技术、评审等问题。

3、如因非乙方原因导致项目实际的服务内容发生较大变化或乙方已完成的工作需要重做（重新编制相关申报材料及协助完成报审工作），甲乙双方应根据实际情况协商调整服务内容及服务费用等事宜。

三、成果及验收要求

1、乙方应以纸质文件和电子文件（DOC、PPT、PDF、JPG、CAD 等文件格式）的方式向甲方提交项目最终的服务成果，具体提交服务成果的格式、数量和规格以相关政策和政府职能部门要求以及甲方的实际需求为准。

2、乙方提交的服务成果必须获得甲方确认并通过甲方或相关职能部门或人民政府审批或取得相关批复视为验收通过。如乙方提交的服务成果无法通过审批，则乙方需根据反馈的意见对服务成果进行修改并重新送审，直至正式通过甲方或相关职能部门或人民政府审批或取得相关批复为止。

四、服务期及实施地点

1、服务期：自本合同签订生效之日起至完成所有委托服务内容为止。

2、实施地点：甲方指定地点。

五、合同金额

1、本合同咨询服务费总额(含税)为人民币肆拾捌万元整(小写：¥480,000.00)，其中工作一咨询服务费为人民币贰拾陆万元整(小写：¥260,000.00)，工作二咨询服务费为人民币壹拾贰万元整(小写：¥120,000.00)，工作三咨询服务费为人民币壹拾万元整(小写：¥100,000.00)。

2、上述咨询服务费总额为本合同所明确工作内容范围内的全包价，包含调查费、资料收集、信息整理、实地调研、人工费、材料编制、修改，汇报、交通、

食宿、成本、税金及不可预见等一切费用。

六、服务费的付款方式

1、本次咨询服务费采用阶段性成果进度款的方式支付，乙方完成相应工作内容并经甲方确认后，甲方通过银行转账方式依次支付给乙方指定账户。

(1) 第一期：本合同签订后 30 日内，甲方向乙方支付本合同总价款的 20%。

(2) 第二期：本项目改造方案经南海区人民政府审批通过并取得相关批复后 30 日内，甲方向乙方支付本合同总价款的 40%。

(3) 第三期：本项目建设用地空间位置调整方案经南海区人民政府审批通过并取得相关批复后 30 日内，甲方向乙方支付本合同总价款的 20%。

(4) 第四期：本项目完成不动产权证办理、注销与变更工作后 30 日，甲方向乙方支付本合同总价款的 20%。

2、如因非乙方原因造成本合同中止或相关服务工作无法继续推进时，甲方根据乙方服务内容的开展及完成情况与乙方结算服务费用：

(1) 乙方已完成的服务内容，甲方需支付相应的服务费。

(2) 乙方已开展但未完成的服务内容，由甲乙双方协商确定服务费的支付比例。

(3) 乙方未开展的服务内容，甲方无需支付服务费。

3、乙方须凭以下有效文件与甲方请款结算服务费，否则甲方有权顺延付款且不承担逾期付款的违约责任：

(1) 合同；

(2) 乙方开具的有效发票和付款申请书；

(3) 甲乙双方确认的服务成果资料。

4、乙方确认其指定收款账户如下：

户名：众诚智富城市更新咨询（广东）有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司佛山怡翠馨园支行

银行账号：4405 0166 7290 0000 0196

5、付款期间如遇特殊情况需调整的，由甲乙双方协商处理。

七、甲乙双方权利和义务

1、甲方的权利

(1) 对乙方提供的服务工作进行监督。

(2) 对本合同标的服务成果进行审核确认。

(3) 本合同项目相关服务成果的知识产权归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方不得使用、公开或提供给第三方。

2、甲方的义务

(1) 为乙方提供必要的工作合作。

(2) 及时向乙方提供或协助乙方收集与开展本合同项下的服务工作有关的基础资料 and 文件，并保证所提供资料和文件的完整、准确、真实及有效。

(3) 本合同签订后，甲方不得就本合同项下的全部或者部分土地同时委托第三方提供与本合同相同或者相类似的咨询服务。

(4) 按本合同的约定条件向乙方支付服务费。

3、乙方的权利

(1) 要求甲方为本合同标的服务工作的开展提供必要的便利。

(2) 要求甲方及时提供或协助收集与开展本合同项下的服务工作有关的基础资料 and 文件，并要求甲方对其完整性、准确性及时限负责。

(3) 要求甲方按本合同约定及时支付服务费。

4、乙方的义务

(1) 在履行本合同书规定的义务期间，按照现行政策、规范、标准、条例、甲方的指示以及专业要求进行服务工作。

(2) 在本合同项下的各项服务工作启动前及时向甲方提供开展各项服务工作所需的资料需求清单。

(3) 按照甲方的合理需求、在合理时限内按质按量完成各项服务内容。

(4) 不得将本合同委托的工作事项转委托第三方。

(5) 乙方不得向第三方扩散、转让甲方提供的资料、图纸文件等。

八、保密要求

1、甲、乙双方应遵守国家的有关保密规定，妥善保管对方提供的资料，保守对方的各项秘密，并保护对方的知识产权。

2、未经任何一方许可，任何一方均不得将合同内的资料或成果向第三方披露、转让或用于本合同项目外的其他项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引

起的后果并承担赔偿责任。本保密条款的法律效力不因本合同的变更、解除或终止而终止。

九、违约责任

1、甲方变更项目规模、条件、提交的资料错误或所提交资料做较大修改，造成乙方返工且返工费达到或超过本合同总金额的 20%时，甲乙双方应另行协商签订补充协议或另行签订合同，重新明确工作内容与服务费用等有关事宜。

2、甲方应按本合同规定的金额和时间向乙方支付服务费。如甲方逾期支付服务费的，甲方应当从逾期之日起每日按本合同总金额 2‰的标准向乙方支付违约金，累计逾期违约金不超过本合同总金额的 5%。

3、乙方应按本合同约定的条件保质保量完成相关工作，所提交的工作成果需经过甲方或相关部门验收或认定或取得相关部门批复；若乙方在执行本合同的过程中出现无法满足上述要求的情形，乙方应按甲方的要求在合理期限内完成相关整改和补救工作。若乙方怠于整改和补救或因乙方提交的工作成果导致甲方受损的，甲方有权解除本合同，同时乙方需向甲方支付本合同总金额 5%的违约金并将已完成的阶段性服务成果全部移交给甲方。

4、若因非乙方原因导致乙方未能在本合同约定或甲方要求的合理时限内提供服务的，乙方不承担违约责任，届时甲乙双方协商重新约定工作推进计划及相关工作完成期限或终止合同。

5、其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十、不可抗力

由于不可抗力因素致使合同无法履行时，甲乙双方各自承担不能继续履行的责任，并及时协商解决，可以解除合同且均不追究另一方责任。本条所指不可抗力包括因战争、动乱或其它非甲、乙双方责任造成的爆炸、火灾及其它不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

十一、争议的解决

1、凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议、索赔和纠纷（以下合称“争议”），应首先由甲乙双方以友好协商方式解决；如甲乙双方不能通过友好协商解决，由合同签订所在地人民法院提起诉讼。

2、在仲裁机构或人民法院审理期间，除提交审理的事项外，本合同其他事项

和条款仍继续履行。

十二、税费

- 1、中国政府根据现行税法所征收的一切税费均由各缴税责任方独立承担。
- 2、在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十三、合同生效

本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

十四、其它

- 1、合同未尽事宜，由甲乙双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 2、本合同经甲乙双方（代表）签字盖章后即刻生效，甲乙双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。
- 3、本合同共计 6 页 A4 纸张，缺页之合同为无效合同。
- 4、本合同一式 陆 份，甲方执 肆 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。

(以下无正文，为双方签署栏)

甲方（盖章）：佛山市南海区狮山镇城建和水务办公室

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

地址：佛山市南海区狮山镇建设大厦

联系电话：

签署日期：2026年4月1日

乙方（盖章）：众诚智富城市更新咨询（广东）有限公司

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

地址：佛山市南海区桂城街道天安中心3座1503室

联系电话：13670603967

签署日期：2026年4月1日