下围地块土地整备利益统筹项目

法律服务合同书

合同编号：

项目名称：下围地块土地整备利益统筹项目法律服务

甲方：深圳市新龙观投资发展有限公司

乙方：XXX律师事务所

签订日期：2025 年4月 日

下围地块土地整备利益统筹项目

法律服务合同书

**甲方：深圳市新龙观投资发展有限公司（以下简称“甲方”）**

法定代表人：[刘晓迎](https://www.qcc.com/pl/p026820b74a978a1186ef0184ed0e777.html" \t "https://www.qcc.com/firm/_blank)

联系地址：龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路10号龙馨家园A栋2201

联系人：高工

联系电话：0755-29809916

**乙方：XXX律师事务所（以下简称“乙方”）**

负责人：

联系地址：

联系人：

联系电话：

根据下围地块土地整备利益统筹项目法律服务的遴选结果，乙方为下围地块土地整备利益统筹项目（以下简称“本项目”）中标方。依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，经甲乙协商一致协商，就甲方委托乙方提供下围地块土地整备利益统筹项目法律服务的事宜，达成以下合同条款，以资共同遵照履行。

**第一节 总则**

**第一条 项目概况**

1、项目名称：下围地块土地整备利益统筹项目

2、项目内容：下围项目位于观湖街道樟溪社区，南临环观南路，西临平安路，整备实施范围约21.30公顷，建筑物约100栋，现状建筑面积约29.25万㎡。涉及上围、下围2家股份公司，涉及权利人约145户。房屋类型涉及村集体物业、工业厂房、类住宅楼。

3、服务时间：自本合同签定之日起至540天（日历日），实际服务期限自合同签订之日起至项目结束止。

**第二条 法律服务人员**

1、乙方接受甲方委托，成立至少由 6 名律师组成的法律服务团队（ 律师为项目负责人、项目团队成员 5 人，其中执业律师不应少于 名，执业律师证类别需为专职律师），团队成员名单详见附件1《项目人员汇总表》。

2、乙方从合同签订之日起，项目负责人需要驻点，另从服务团队中指

派一人（须具有执业律师证）在甲方指挥部日常驻点，驻点人员需服从甲方的工作管理及安排，遵守甲方制定的考勤制度。

3、未经甲方书面同意，乙方不得更换服务团队成员。甲方认定乙方服

务团队成员不适合履行专项法律服务的，有权要求乙方更换服务团队成员，乙方更换的团队成员应与被替换人员资历相当。

**第三条 法律服务****内容**

**一、项目前期筹备阶段法律服务内容（包括但不限于）：**

1、负责开展改造意愿征集相关工作，审核意愿征集过程中的相关材料；

2、在意愿征集、房屋确权过程遇到的法律问题提供法律咨询；

3、研究制定项目的搬迁补偿安置方案；

4、拟定确权方案；

5、拟定搬迁补偿协议文本（包括产权调换类的《搬迁补偿安置协议》；货币补偿类的《搬迁补偿安置协议》）；

6、拟定搬迁补偿协议配套文本（包括但不限于《放弃房地产权益声明书》、各类《授权委托书》、《房屋移交确认书》、《委托收款函》、《承诺函》、《清租协议》）；

7、拟定搬迁补偿安置谈判方案、流程指引；

8、提供土地整备利益统筹相关政策、被搬迁房屋确权、搬迁补偿安置谈判、搬迁补偿安置协议签署注意事项的培训。

**二、项目实施阶段法律服务内容（包括但不限于）：**

1、审核被搬迁房屋确权资料；

2、审核该项目搬迁补偿协议及配套文本；

3、拟定、审核项目清租有关的协议、文件等；

4、与权利主体就搬迁补偿安置事宜予以沟通、谈判；

5、就建筑物权属确认等事宜提供法律咨询服务；负责甲方完成遗留疑难个案的确权工作，对于未能达成补偿协议的个案，进行专题研究，提出切实可行的建议；

6、就搬迁补偿方案、协议及相关配套文本的拟定、修改提供法律咨询服务，就搬迁补偿安置工作中出现的法律问题提供法律咨询；

7、拟定特殊个案处理方案；

8、就搬迁补偿安置工作中出现的法律问题提供法律咨询；

9、参与项目内部重大会议、每周例会、阶段成果报告会以及与政府相关部门或项目权利主体的沟通会；

10、集中签约要求驻场，其他时间根据项目工作需求提供驻场服务；

11、根据需要出具法律意见书，一般应在24小时（紧急事务应在2小时）内做出书面回复；

12、提供与项目有关的其他法律咨询服务；

13、负责对项目疑难问题进行梳理、分析并向政府相关部门汇报，包括：负责梳理、修改关于项目进展、疑难问题分析报告；根据需要，参与项目重大事项的沟通、决策会议；

14、摸排需产权注销台账。

**三、腾空交房阶段的法律服务内容（包括但不限于）：**

1、负责开展腾空交房阶段房屋移交确认书等移交文件的模板确认工作、；

2、拟定腾空交房阶段补偿方案、房屋补偿安置协议、补偿决定等各项法律文件；

3、负责开展社会稳定风险评估，组织项目范围内被补偿人及工作人员宣传解释补偿政策、补偿内容；

4、组织开展各项程序性工作，编制工作流程指引；

5、与被补偿人沟通、谈判，达成《补偿安置协议》；

6、组织开展补偿阶段公证、证据保全、送达、公告等各项程序性工作及文本编制；

7、拟定特殊个案处理方案，根据需要出具法律意见；

8、负责开展行政案件的复议、应诉工作；

9、准备产权注销相关材料及与不动产登记中心的沟通工作

10、申请法院强制执行。

**四、房屋回迁安置阶段的法律服务内容（包括但不限于）：**

1、负责参与回迁房分配方案的制定、负责审查被补偿对象的资格、负责起草回迁房分配环节的相关法律文书、负责处理回迁房办证等相关问题；

2、负责甲方通过协商、行政等各种方式解决个别遗留的疑难问题；

3、负责做好甲方及信访部门的信访答复及处理工作。

**五、其他：**

1、根据项目进展情况，根据甲方的要求不定期地为甲方提供土地整备利益统筹、房屋征收等方面的法律培训（每年不少于2次）；

2、定期为甲方提供土地整备利益统筹、房屋征收等有关法律资讯；

3、中标人承诺在合同履行期间，可随时根据甲方要求指派律师提供到场服务（接到甲方通知后2小时内到场）；

4、对项目实施过程中出现的疑难问题及特殊个案，提出专业的法律意见及解决方案；

5、根据甲方要求，就项目推进过程中的法律问题出具法律意见；

6、为甲方及母公司提供项目过程中涉及到的所有争议解决法律服务（包括起诉、应诉、提起反诉、仲裁、申请强制执行等全过程代理）；

7、审核甲方与本项目有关的合同，并出具法律意见书。

1. **双方权利与义务**

**第四条** **甲方的权利**

1、要求乙方律师依照诚实信用原则全面、实际履行本合同。

2、甲方有权就乙方服务范围内的事项，随时向乙方提出口头或书面咨询，乙方应及时作出答复。

3、有权对乙方的法律服务工作进行监督和检查。

4、甲方认为乙方团队成员未能尽勤勉义务为其提供法律服务的，有权要求乙方更换不能胜任或者不能较好完成受托工作任务的团队成员。

5、甲方建立履约评价考核体系，乙方须无条件接受甲方考评。

6、与本项目有关的其他权利。

**第五条 甲方的义务**

1、甲方应当及时、全面地向乙方提供完成本合同项下法律服务所需的文件、资料与信息，并保证该等文件、资料与信息真实、准确、完整与充分。

2、甲方应当按时、足额向乙方支付法律服务费用。

3、对乙方的工作应给予积极的配合。

4、甲方应对乙方的服务进行客观、公正的评价。

**第六条 乙方的权利**

1、要求甲方如实陈述或提供相关材料等协助配合的权利。

2、按合同约定取得报酬的权利。

**第七条 乙方的义务**

1、乙方律师在本合同履行过程中或双方约定的期间内，在涉及与甲方有利益冲突的对抗性案件或者交易活动中，未经甲方书面同意，不得为与甲方具有法律上利益冲突的另一方就该案件或该次交易提供法律意见或代理。

2、乙方律师完成甲方交付的工作应当按照本合同、律师行业公认的业务标准和道德规范及甲方要求，勤勉、尽责地为甲方提供高效、及时、优质的法律服务。

3、乙方律师严格依据法律规定、事实依据及实务经验对甲方委托事务作出正确判断，尽最大努力维护甲方权益。

4、乙方律师应根据甲方的安排，列席甲方与本项目有关的法律服务和其他经济活动中的有关会议。

5、乙方律师应及时承办甲方委托办理的有关法律事务，并对所经办事务的合法性负责。

6、乙方律师不得从事有损于甲方合法权益的活动。

7、乙方律师在合同履行过程中或者双方约定的期间内，不得接受与甲方有利益冲突的对抗性案件或者交易活动的利害冲突之人的委托，代理诉讼或提供法律意见。

8、因乙方律师的过错而给甲方造成损失的，乙方应按甲方实际损失进行赔偿。

9、乙方应该建立完善的工作档案制度，将为甲方服务的有关的文件、资料等档案进行保管。

10乙方有义务就服务事项随时接受甲方询问，如实回答、反馈甲方所有询问事项。

11、未经甲方书面同意，乙方不得擅自更换服务团队成员。甲方要求更换人员的，乙方应在接到甲方通知后3个自然日内提出替换人选并报甲方确认。

12、乙方应提供两辆汽车为项目工作使用，并自行承担相关费用。

**第三节 法律服务费**

**第八条 法律服务费及付款方式**

本项目采取固定总价合同，本项目法律服务含税合同总价**¥ 元（大写：人民币 ）**，含一切税、费。本合同总价包括乙方为实施本项目所需的车辆租赁费、服务和技术费用等为完成项目所有工作任务而投入的一切成本费用，为固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。乙方为甲方及母公司提供项目过程中涉及到的所有争议解决法律服务（包括起诉、应诉、提起反诉、仲裁、申请强制执行等全过程代理）的费用已包含在本项目合同总价中，不再另行计取。如发生本合同规定的不可抗力，合同总价可经双方友好协商予以调整。

1.法律服务费采用分期支付的方式，具体付款方式如下：

（1）项目启动签约后，支付合同价的30%；

（2）项目补偿协议签约达90%后（以建筑面积为准），支付合同价的30%；

（3）项目补偿协议签约达100%后，支付合同价的10%；

（4）项目房屋产权注销达100%后（以房屋产权证的个数为准），支付合同价的20%；

（5）剩余款项，完成回迁安置方案审核和签订全部土地出让合同，结算完成后，支付至结算价的100%。

（6）甲方支付每期支付款项前，乙方须按照合同约定履行完相应义务并经甲方验收合格。甲方支付费用前，乙方需向甲方提供等额的增值税专用发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何法律责任。

（7）乙方保证其提供的银行账号真实、合法、有效，甲方向乙方指定的银行账号转入款项后即视为甲方履行完毕付款义务，支付方式包括但不限于银行转账、银行承兑汇票、商业承兑汇票等形式。若甲方以银行承兑汇票、商业承兑汇票等票据形式（票据期限不超过三个月）向乙方支付工程款时，因票据贴现产生的利息，由乙方承担。乙方开户银行、账号等如有变更，应在当期工程款申请时同步以书面方式通知甲方。如乙方未按合同约定及时通知甲方，由此导致的不利后果及损失均由乙方承担，给甲方造成经济损失的需予以赔偿。

（8）因包括政策法规、疫情等在内的所有不可抗力或本项目最终没有启动等原因致使合同无法履行，本合同由双方协商解约，双方各自承担己方损失，不得索赔。

2.乙方提供以下银行账户：

户名： XXX律师事务所

纳税识别号：

开户行：

账号：

乙方变更收款账户，应提前十五日书面通知甲方，乙方未及时通知，因账户引起的损失及责任由乙方自行承担。

3.甲方一般纳税人增值税专用发票开票信息如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 公司名称 | 深圳市新龙观投资发展有限公司 |
| 纳税识别号 | 91440300MA5H3J8A2K |
| 地址 | 深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路10号龙馨家园A栋2101 |
| 电话 | 0755-29809916 |
| 开户行 |  |
| 账号 |  |

**第四节 保密要求**

**第九条 保密要求**

1、由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方及乙方参加项目的有关人员时，均被视为保密的，未经甲方同意，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方及乙方参加项目的有关人员。

2、乙方及乙方参加项目的有关人员在履行合同过程中所获得或接触

到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。

3、乙方及乙方参加项目的有关人员实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

**第五节 违约责任**

**第十条** 甲方无正当理由不支付法律服务费，或者无故终止合同，乙方有权要求甲方支付乙方已提供的法律服务的相应费用，费用支付完毕后，双方法律关系立即终结。

**第十一条** 乙方无正当理由不提供本合同规定的法律服务或者提供法律服务不符合双方约定，或者乙方违反本合同规定的义务，甲方有权要求乙方退还部分或者全部已付的服务费。

**第十二条 其他违约责任**

有下列情形之一的，甲方有权要求乙方支付合同总价10%的违约金，实际损失超过违约金约定的，以实际损失为准：

1、因乙方工作失误严重影响项目进展或给甲方带来严重法律风险的。

2、乙方提供的服务成果不符合法律法规及政策规定，或提供的服务成果不符合工作目的及要求，严重影响甲方工作进程，给甲方造成损失的。

3、乙方及乙方参加项目的有关人员泄漏工作中接触的涉及甲方及第三方的秘密，给甲方造成损失的。

4、乙方擅自解除合同或未按合同约定履行其他相关义务给甲方造成损失的。

**第六节 送达**

**第十三条** 甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以本合同所列明的地址、电子邮箱、传真送达，一方联系方式如果变更，应当变更发生后三日内书面通知对方。

通过传真方式的，在发出传真时视为送达；以邮寄方式的，挂号寄出或者投邮次日视为送达；甲方要求乙方送达纸质文件的，乙方应采取挂号信、快递或当面送达方式。

**第七节 争议的解决**

**第十四条** 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第八节 附 则**

**第十五条 乙方执业责任保险**

如由于乙方在提供上述法律服务中的疏忽、过错而造成甲方的经济损失，乙方应依法承担赔偿责任。具体赔偿办法按《深圳市律师职业责任保险协议书》及乙方总所与保险公司签订的以甲方作为受益人之一的《律师职业责任保险条款》执行。

**第十六条 乙方服务要求**

1、法律服务团队的成员均应熟练掌握国家、省、市、区关于房屋征收及土地整备搬迁补偿工作的相关法律法规及政策，在集中签约期团队成员均需在甲方指挥部驻点为项目提供法律服务。

2、乙方对甲方的法律咨询及法律事务应按甲方要求做出正确解答，一般应在24小时（紧急事务应在2小时）内做出书面回复，并对相关问题提出具体的可操作方案和解决途径。

3、乙方团队成员需无条件服从甲方的工作管理及安排，遵守甲方制定的履约评价考核制度；项目过程中因工作需要，甲方要求乙方增加工作人员，以及加班加点的，乙方需无条件执行。合同价已综合考虑该部分费用，不另行增加费用。

4、甲方指定联系人： ，联系电话： 。

5、乙方指定联系人： ，联系电话： 。

6、因客观因素致本次法律顾问提前终止的，合同价款按实际完成工作结算，具体费用双方协商解决。

**第十七条 合同的解除**

1、除有法定或约定事由外，双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

2、乙方及乙方团队成员具有以下情形之一的，甲方可单方解除本合同：

2.1 严重不按本合同约定提供法律服务，经甲方指出后拒不改正的；

2.2 工作延误、失职、失误导致甲方蒙受重大经济损失的；

2.3 经甲方履约评价考核认定为不合格的。

**第十八条 合同的变更**

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

**第十九条 不可抗力**

1. 如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后10日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不切实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。

**第二十条 其他**

1、下列文件均为本合同的重要组成部分：

（1）本项目的招标文件、答疑及补充通知；

（2）本项目中标的投标文件；

（3）本合同及合同执行中共同签署的补充与修正文件。

以上文件互为补充，如果出现内容冲突的情况，优先顺序为（3）、（2）、（1）。

2、本合同一式 拾 份，甲执 陆 份，乙方执 肆 份，具有同等法律效力。本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

3、本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字并盖章后，可作为本合同的有效附件。

（以下无正文）

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：深圳市新龙观投资发展有限公司（签章） | 乙方：XXX律师事务（签章） |
| 地址：深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路10号龙馨家园A栋2101 | 地址： |
| 法定代表人或授权代表：  （签章） | 法定代表人或授权代表：  （签章） |
| 联系人：高工 | 联系人： |
| 电话：0755-29809916 | 电话： |
| 日期：2025年4月 日 | 日期：2025年4月 日 |

附件1：项目人员汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **姓 名** | **拟任职务** | **执业资格** | **项目经验** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |
| 18 |  |  |  |  |
| 19 |  |  |  |  |