横琴国际科技创新中心项目

专项法律服务项目任务书

一、总则

为了法律顾问团队在整个合作过程中提供更优质和更精准的服务，特制定此《服务任务书》以资参考，供应商须按任务书要求进行服务方案设计，内容必须包含且不局限于本《服务任务书》之约定。

二、公司简介

珠海大横琴创新发展有限公司（以下简称“采购人”）成立于2016年1月8日，是珠海大横琴置业有限公司的合资子公司。公司注册资本1亿元，主要负责不动产开发运营、酒店经营管理、产业股权投资等业务，横琴国际科技创新中心为珠海大横琴创新发展有限公司开发建设项目。

三、项目基本情况

横琴国际科技创新中心项目（以下简称“项目”）位于横琴高新科技研发园区，是横琴粤澳深度合作区重点打造的科创产城综合体，亦是粤澳融合、中拉合作的重要载体横琴粤澳深度合作区。项目东临广珠西线高速、西至厚朴路、南临西湾二路、北至环岛北路，区位条件优越，10分钟直达澳门，1小时可联动广深港，交通便捷、城市能级突出。

项目用地面积8.7万㎡，总建筑面积35.3万㎡，产业

办公面积约15.8万㎡,配有约2179个停车位。建筑最高99.9米，地上27 层、地下2层。共有9栋主体建筑以及独具特色的岭南风情街，涵盖了中拉经贸合作园、品牌酒店、人才公寓、研发办公、岭南风情商业街、公共技术服务平台、展示中心等软硬件设施，致力于打造新一代信息技术聚集区，重点发展集成电路设计、人工智能、5G物联网等新兴技术产业，是合作区首个聚焦集成电路产业全生态链规划的科创产城综合体，获评“国家海外人才离岸创新创业合作基地”称号。功能设计秉持“一应功能、应有尽有”的原则，全面满足园区人群工作与生活需求。

本次拟对外出售项目的3栋、4栋建筑，为高层住宅，户型主要为62-190㎡的1-3房产品，共计住宅394套，具体以经审批的规划报建文件为准。

四、法律服务范围

供应商为采购人珠海大横琴创新发展有限公司提供专项法律服务。

本次专项法律服务包括项目3-4栋前期准备阶段、正式销售阶段、预订/认购、签约阶段、按揭贷款阶段及办理不动产权登记证阶段。

五、法律服务期限

服务期限至供应商完成项目3-4栋范围内全部商品房销售签约办证服务时止。

六、法律服务内容

（一）销售合同文件专项法律服务

1.提供房地产销售阶段、《珠海市商品房买卖合同》及其补充协议、《银行按揭贷款合同》等合同签署阶段、房地产售后等阶段的法律咨询服务。

2.起草、修订、拟定《认购书》、《珠海市商品房买卖合同》及其补充协议、《售后返租合同》（如需）、《车位购买合同》等全套销售合同格式文本，以及《认购须知》《按揭须知》《商品住宅使用说明书》、《商品住宅质量保证书》《不利因素告知书》《前期物业服务合同》《临时管理规约》及商品房开售前的各项宣传单等与购房客户签订及向购房客户送达的相关文件；**为免疑义，双方确认前述合同、文件不含大宗交易情形下需个性化拟定交易条款时的销售合同文件。**

3.协助审查项目销售过程中的宣传物料、广告等；协助起草、审核项目各类促销活动的合同、推广营销类合同及代理销售合同等。

4.根据购房客户逾期办理、付款、收楼等情况，协助审查各类型的交易表单，如催款通知书、拟定通知书、交付通知书、解除买卖合同通知书等，并协助邮寄、送达相关文件及律师函；

5.针对销售模式以及销售、交付、维修保养阶段中遇到

的法律问题，接受咨询并出具回复意见;

6.协助起草和发送与本商品房销售、签约办证有关的律师函;

7.其他与商品房销售有关的法律服务。

（二）商品房销售签约、按揭办理、办证等法律服务事项

1.协助采购人办理《珠海市商品房买卖合同》网签手续及账号的申请。

2.协助采购人到公积金中心办理公积金贷款之项目备案手续。

3.根据采购人要求制定商品房销售签约、办理按揭及办证的流程，明确采购人、供应商、客户、按揭银行、公证处、不动产登记中心之间的工作协调及相关程序。

4.形式上审查购房客户（包括境外人士，下同）身份的基本情况（包括审查购房客户的法定身份证明文件及公证、认证等资料）。

5.为购房客户提供有关购买楼宇、房地产预告登记、不动产权登记、入伙、物业管理、政府税费等方面的房地产法律咨询服务。

6.协助签署商品房买卖合同及相关配套文件

供应商向采购人工作人员和客户提供法律咨询、房管部门相关办事流程及购房政策咨询、合同条款的释明工作。向

采购人工作人员和客户介绍签约办证所需的资料及提交资料的时限，协助银行收集客户按揭资料并递交给银行，协助采购人客户签署商品房买卖合同及相关配套文件。在认购阶段，协助采购人与购买客户签署换房、更名、加减名等特殊申请文件，并审核资料的完整、准确、有效性。

供应商负责收集办理产权登记、银行按揭贷款、水电报装等所需资料，形式审查客户材料的完整性和有效性，整理完毕并送交采购人审核签字盖章。

7.供应商按照采购人通知，代表采购人与购房客户办理《珠海市商品房买卖合同》的网签手续，并送交采购人处签字盖章。如采购人商品房需提前解押，供应商还应协助采购人办理解押手续。

8.协助办理《商品房预购登记证书》

供应商在采购人与客户签订《商品房买卖合同》及其补充协议（一次性付款客户）或在银行贷款审批通过（办理按揭贷款客户），且完成网签备案后的三日内收集和整理相关向不动产登记中心提交并用于办理《商品房预购登记证书》的全部资料，供应商须在不动产登记中心规定的领证日期领取《商品房预购登记证书》。

因特殊原因需要注销网签合同、预告登记的，供应商需协助采购人办理注销网签合同、注销预告登记及网签系统解锁等手续。

9.移交银行办理《购买商品房贷款抵押登记备案证书》

针对办理按揭贷款客户，供应商在规定的领证日期领取《商品房预购登记证书》后三个工作日内将《商品房预购登记证书》移交银行，以便银行办理抵押并办理《购买商品房贷款抵押登记备案证书》。供应商应当协助银行准备相关办理《购买商品房贷款抵押登记备案证书》的资料并协助提交至不动产登记中心。

10.领取和保管相关证书

供应商在不动产登记中心规定的领证日期领取《商品房预购登记证书》或《购买商品房贷款抵押登记备案证书》后保管该证书并整理相关资料。

11.协助办理《不动产权证》

采购人于房地产项目确权后整理有关资料移交供应商，供应商于收到采购人移交的资料后三个工作日内送至不动产登记中心办理《不动产权证》。

12.协助办理《不动产他项权证》

供应商在领取《不动产权证》后整理有关资料，并于三个工作日内送至银行以便其至不动产登记中心办理《不动产他项权证》。

13.领取和移交相关证书

针对办理按揭贷款客户，供应商在不动产登记中心规定的领证日期领取《不动产权证》及《不动产他项权证》后列

表整理完毕并将该两证送交银行封存保管。针对一次性付款客户的《不动产权证》，供应商在领证后列表整理完毕并通知《不动产权证》的证载权利人前来领取《不动产权证》。

14.公证协助及其他法律服务

对于需要办理合同、委托书公证、中文名公证或抵押合同公证的，供应商律师协助客户准备公证机关所需资料。

15.客户资料归档

供应商根据房号、车位（如有）分别建档，每个客户每个产品均建立一个档案并设定相应的档案编号。

16、制作相关进度表

供应商须制作并及时填写进度表，每日提交采购人，以供定期查看客户办理签约、按揭等进度。进度表包含客户信息、房号、面积、总价、签约日期、付款方式、贷款信息、银行审批信息、预购登记办理情况、房产证登记办理情况等相关信息。

17.负责对采购人销售及售后等工作人员进行签约、办证、税费相关方面的培训。

18.代理或协助客户申报房屋交易的契税及相关税费。

19.及时告知客户在购房或登记、备案、办证过程中因政策原因可能发生的任何特殊情况，并做好相应的解释说明工作。

20.协助采购人办理客户的入伙手续。

21.负责采购人与客户签署的法律文件的履约监督及跟踪，履约监督及跟踪的内容包括电话催告、发函催告、违约金计算及录入系统，代表采购人处理合同履行过程中的非诉讼法律事务。

22.供应商应协助采购人跟进客户的付款情况，应采购人的要求发出律师函催款，律师函不再另行收费（邮政寄发费用由采购人负责）。

23.供应商应协助采购人跟进个别客户的挞定(挞定：因客户未能在约定时间内签约，采购人有权取消该客户认购权利，并不退还定金的操作方法)事宜及善后工作。

24.如遇客户特别要求，供应商应安排人员进行上门签约服务，交通费由采购人承担并实报实销。

25.供应商负责协助客户及采购人及时完成其他有关本项目商品房销售签约办证的事项。

26.项目服务终止后，供应商应当就服务期限内开展、完成的全部工作内容与采购人人员进行交接，向采购人移交供应商所保存的本项目文件及相关材料，并提供交接清单供双方签署，确保本项目后续工作的顺利进行。

服务内容包含但不限于上述服务内容，具体以采购人与供应商签订的《专项法律服务协议》为准。

七、服务团队要求

（一）为满足项目签约任务的需要，供应商每个售楼处

应派驻不少于1名人员，以保质保量高效完成签约。如遇项目客流量剧增或出现大批量签约任务的情况，供应商应按采购人要求无条件调配、增派人员，且对应项目售楼处应至少派驻2名人员，以满足项目服务需求，保证顺利完成签约任务。项目销售周期接近尾声，经采购人、供应商协商一致后可按实际项目需求安排人员，完成日常的少量签约任务。

（二）供应商指派的驻场人员人数应足够接待前来办理签约的购房客户。如驻场人员人数不足以满足采购人的需求，供应商应在采购人提出需求之日起两日内增加驻场人员以配合采购人的实际需要。

（三）供应商的现场办公时间为周一至周日9:00至18:00，具体以采购人售楼部上下班时间为准且根据购房客户签约工作需要安排人员按正常工作时间进行接待。因个别购房客户特殊时间要求，超出上述办公时间的，供应商应有值班人员或临时指派工作人员及时进行处理并积极配合采购人满足购房客户需求，不得影响业务的顺利进行。

八、特别需求

（一）供应商应在报价的收费标准基础上对5%的购房客户予以减收200元/户、对另外5%购房客户予以收取半价的优惠，该10%购房客户名单以采购人通知为准。

（二）客户的签约办证等法律服务费由客户自行按套支付。

（三）服务期限内，采购人因项目与购房客户产生法律纠纷案件的，如需由中标供应商提供案件代理服务，双方应另行签订委托代理合同和支付费用。除另有书面约定外，代理费以采购人与供应商签订的《专项法律服务协议》为准。

（四）报价需满足服务范围内的所有服务事项，具体工作以实际发生为准，费用单价不因实际发生的工作量变化而调整。服务期内项目的成交客户类别与签约数量仅为预估数，总法律服务费以实际发生的为准。