

合

春明路(潞苑北大街-京哈高速)张家湾段道路工程服务项目-评估委托合同

甲 方：北京市通州区张家湾镇人民政府

乙 方：北京中海城房地产评估有限公司

签订地点：北京市通州区

签订日期：2024年04月25日



合同文本

(最终以实际签订为准)

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定,甲方通过招标的形式确定中标人乙方对春明路(潞苑北大街-京哈高速)张家湾段道路工程服务项目-评估(以下简称“本项目或该项目”)腾退补偿价格进行评估,甲乙双方经过协商就本项目房屋及地上物腾退评估事宜签订本合同。

第二条 估价目的:通过对评估房屋及地上物的腾退补偿价格进行评估,为甲方向有关腾退户支付腾退补偿款提供依据。

第三条 评估范围:春明路(潞苑北大街-京哈高速)张家湾段道路拔地钉桩范围内地上物腾退内容进行评估。(最终以实际发生为准)

第四条 服务基本内容、工作量及完成期限:

(一)甲方因确定被腾退房屋补偿价格的需要,委托乙方对下列范围内被腾退房屋的补偿价格进行评估。乙方的基本工作内容如下:

- 1、依照国家和北京市有关房屋评估的规定,对委托评估的房屋及附属物进行客观、公正的评估,出具房屋评估报告,并送达被腾退人,同时报送有关行政主管部门;
- 2、在腾退现场公示评估基准价格;
- 3、会同项目拆迁公司、测绘单位一同开展项目入户调查工作,参与项目被腾退人、被腾退房屋等相关认定工作、公示、会议等签约准备工作;
- 4、接待被腾退人,向被腾退人宣传解释有关评估的法规、政策,对被腾退人提出的有关评估报告内容问题进行解释说明;
- 5、对甲方或被腾退人提出的复核申请,于收到申请10日内给予申请人答复;
- 6、配合甲方对补偿金额进行核算,并填写补偿安置协议;
- 7、评估过程中及时向甲方及有关管理部门反馈各类信息;
- 8、服从腾退人、管理公司等管理部门管理,负责定期汇报各类情况、信息;
- 9、在完成前期评估工作的基础上,应积极配合甲方,提供良好的后续服务,包括但不限于对评估有关的问题进行详细解答、查询评估档案资料、介绍评估政策等;

10、协助审计单位、法务单位、管理公司、档案公司开展项目相关工作；

11、协助处理腾退范围内被腾退人的信访、投诉、12345 接诉即办回复、诉讼案件处理工作；

12、按照甲方要求及有关规定及时整理并妥善保管评估档案资料；

13、本项目档案流转的程序为由项目管理公司负责项目腾退档案的统筹管理工作，项目腾退公司按照甲方、管理公司要求及有关规定负责按户整理被腾退人腾退档案并按户整理成卷宗，乙方配合项目腾退公司进行卷宗整理和卷宗归档工作，腾退档案整理完毕后，项目拆迁公司将腾退档案移交项目管理公司进行复核后交项目审计单位审核，审计单位审核通过后返还至项目管理公司，由项目管理公司按照甲方及通州区相关部门的要求向项目档案管理公司进行移交。乙方应按照甲方及管理公司要求配合拆迁公司按户整理被腾退人腾退档案并按户组成卷宗工作；

14、甲方指定的其它与本项目评估有关的工作。

(二) 评估工作量：以现场实际勘查并经甲方最终确认为准。

(三) 评估服务期限：自合同签订之日起至本项目完成之日止。

第五条 乙方根据甲方的评估需要，愿意对上述房屋及地上物提供价格评估及咨询服务。

第二章 双方的权利和义务

第六条 双方的权利和义务

(一) 甲方义务

1. 提供现场办公场地和协调配合等相应工作；

2. 在乙方按照合同约定保质、保量完成评估工作的前提下，甲方应按约定时间向乙方及时、足额支付评估服务费；

(二) 甲方权利

1. 甲方在下列任何情形之一发生时有权解除本合同。

(1) 由于以下原因乙方不能胜任工作

①按照实际工作需要，评估报告延期交付 10 日以上的且对本项目的进度、质量造成重大影响的；

②按照实际工作需要，房地产估价师 2 次未能到达现场的且对本项目的进度、

质量造成重大影响的；

(2) 在工作过程中违背相关工作制度及规定的规定，造成甲方重大经济损失；

(3) 在规定期限内，乙方不能完成全部评估工作。

2. 甲方有监督乙方工作、对不到之处提出意见令其改正的权利。

(三) 乙方义务

1. 乙方在签订本合同后，按甲方要求开展入户实地勘察工作，自入户踏勘完成后按照甲方要求将初评结果交予甲方(非乙方原因及不可抗力因素除外)；

2. 乙方应安排充足的人员、技术力量保证项目实施，本项目评估师不得低于2人，确保房地产估价师亲临现场勘察，并留存本人评估工作真实影像资料。因特殊原因确需变更的需经甲方书面同意；

3. 乙方负责送达评估报告至被腾退人，并保留相关的签收材料；

4. 乙方有义务为甲方及被腾退人就估价报告中的有关问题提供咨询、解释服务；

5. 如甲方或被腾退人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向乙方申请复核评估。乙方应在接到复核要求之日起10日内评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人；

6. 乙方负责对被腾退人提出的有关评估报告内容问题进行解释说明；

7. 乙方应配合甲方对补偿金额进行核算，并填写补偿安置协议；

8. 乙方对评估房屋的文件资料应妥善保管，并尽保密义务，不得擅自公开或泄露给他人，本条款所规定的保密义务将在本合同终止后持续有效；

9. 乙方在完成前期评估工作的基础上，应积极配合甲方，提供良好的后续服务，包括但不限于对评估有关的问题进行详细解答、查询评估档案资料、介绍评估政策等；

10. 按照甲方的要求，及时参加各种会议和坚持上下班制度，不允许迟到和早退，在本项目评估工作安排上要服从甲方的统一指挥，保证甲方的指示与要求畅通无阻，落到实处。

11. 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下权利义务部分或全部转让给

任何第三方。

12. 在履行本合同约定评估工作过程中，持续具有相应的评估资质及委派的评估师具备相应的评估资格。

13. 除不可抗力因素外，甲方中途中止履行本协议，而乙方对本协议已有实际履行，甲方应根据乙方工作进展程度支付相应费用。

14. 在乙方负责的本项目所在标段未达到 100%签约率前，乙方均应保持人员配备齐全、工作队伍稳定，确保本项目所在标段腾退工作的有序进行，并随时按照甲方要求的方式、时间等开展工作。

15. 协助处理腾退范围内被腾退人的 12345 接诉即办回复、信访、投诉、诉讼案件处理工作。

16. 合同约定的其他的乙方应尽的权利和义务。

(四) 乙方权利

1. 乙方有要求甲方协调配合工作的权利。

2. 在乙方按照合同约定保质、保量完成评估工作的前提下，甲方向乙方支付服务费。

第三章 合同价款及支付方式

第七条 评估服务费

根据中标通知书等相关要求，本次评估服务费费率为腾退补偿款总额的【1】%，暂估价为【198 万元】。甲乙双方同意待腾退工作结束后 1 个月内，由甲方核定乙方实际完成的工作量，并据此核算评估服务费。

第八条 支付方式

1. 甲乙双方同意，按照如下支付方式进行评估服务费的结算与支付。

(1) 本合同签订并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 20%作为预付款；

(2) 乙方完成本项目全部入户调查工作并出具成果报告同时经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 20%，暨本次支付至评估服务费暂估价的 40%；

(3) 当项目签约比例达到 85%并经审计单位审核通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 20%，暨本次支付至评估服务费暂估价的

60%;

(4) 当项目签约比例达到 99%并经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 30%, 暨本次支付至评估服务费暂估价的 90%;

(5) 当项目签约比例达到 100%并经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 5%, 暨本次支付至评估服务费暂估价的 95%;

(6) 向甲方或甲方指定的第三方移交完毕项目全部腾退档案并且项目安置房选房工作全部结束并经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方按审计单位最终审定的评估服务费向乙方支付剩余评估服务费, 暨本次支付完毕全部评估服务费。

2. 乙方向甲方提出付款申请后, 待该笔专项资金经过审计并完成审批流程且资金实际拨付至甲方专用资金账户后支付给乙方, 若因资金拨付延迟而导致甲方不能按期支付项目资金, 支付期限顺延, 甲方不承担违约责任。本合同一经签订, 视为乙方已明确知晓资金付款的相关规定, 并自愿承担资金执行对乙方影响的法律后果且不得因此追究甲方的违约责任。

3、甲方每次支付评估服务费前, 由乙方提供符合国家要求的合法发票。若因乙方迟延提供发票导致甲方迟延付款, 甲方不承担任何责任。

第四章 违约责任及解决方式

第九条 乙方不能胜任此项工作, 且对本项目进度、质量造成影响的, 甲方有权单方解除合同, 乙方应支付甲方违约金为评估服务费暂估价的 50%, 并退还已收取的全部费用; 甲方单方中途中断委托估价请求, 按照乙方实际工作量支付服务费用。

第十条 由于乙方原因未能在合同约定的时间内交付评估报告的, 每延迟 1 天按 200 元/份报告向甲方支付违约金, 该笔违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除。

第十一条 乙方违背独立、客观、公正原则, 出具虚假评估报告给甲方造成经济损失的, 乙方须承担全部赔偿责任同时承担相应法律责任;

第十二条 乙方违反保密约定, 擅自将评估房屋的文件资料公开或泄露给他

人视为违约，乙方应按评估服务费暂估价的 10%向甲方支付违约金；

第十三条 在入户实地勘察及奖励期间内未经甲方同意，乙方所派房地产估价师未按本合同规定的数量、人员或者擅离职守的，每发现一次按壹仟元向甲方支付违约金，违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除；

第十四条 乙方未按照甲方要求参加各种会议及准时上下班，每发现一人一次按叁佰元向甲方支付违约金，违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除。

第十五条 甲方根据本合同约定单方解除本合同的，乙方须退还已收取的全部费用。

第十六条 乙方如在本合同签订后违反本合同约定将受托评估任务转包或分包给其他单位或个人，甲方有权提前解除合同并要求乙方应按评估服务费暂估价的 10%向甲方支付违约金。

第十七条 甲乙双方任何一方如存在前述以外其他违约行为，且经对方书面通知 30 日内仍不改正的，违约方应按照评估服务费暂估价的 10%向守约方支付违约金。除不可抗力因素外，甲方中途中止履行委托评估协议，而乙方对该协议已有实际履行，甲方应根据乙方工作进展程度支付相应费用。

第十八条 乙方违背独立、客观、公正原则，出具虚假评估报告给甲方造成经济损失的，乙方须承担全部赔偿责任。

第十九条 本合同签订后，乙方无论基于何种原因解除、终止本合同的，除应退还甲方向乙方支付的腾退费用，还应向甲方支付评估服务费暂估价的 20%的违约金，上述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方另行追偿。

第二十条 在本合同履行过程中，乙方应保证信誉符合北京市通州区住建委相关要求，如依据《通州区房屋征收拆迁中介服务机构管理与考核评定办法》，通州区住建委通报乙方发生扣分记录情形的，每发生一次，甲方有权扣除评估服务费暂估价的【1】%；发生超过【3】次的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付评估服务费暂估价【20】%的违约金，上述费用及违约金甲方有权自应支付给乙方的评估服务费中予以扣除。

第二十一条 乙方未按本合同约定履行应尽义务，应向甲方支付违约金或赔偿金的，甲方有权从乙方评估服务费结算款中直接扣除，乙方对此予以认可。

第二十二条 合同文件组成及解释顺序：

- ①合同补充协议；②本合同；③中标通知书；④招标文件及招标补遗文件；
⑤投标书及投标文件；⑥标准、规范及有关技术文件

本合同自甲、乙双方法定代表人签字并加盖公章后生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改。如有未尽事宜，经双方友好协商，另订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。构成本合同的各类文件互为解释和补充，如有冲突或不一致之处，以排列次序在先者为准。也可按时间顺序进行判定，并以签字或发布时间在后者为准。

第二十三条 合同纠纷及争议的解决方式：本合同履行中发生争议双方不能协商解决的，提交甲方所在地北京市通州区人民法院诉讼解决。

第五章 附 则

第二十四条 本合同未尽事宜，或双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十五条 本合同签订于北京市通州区。

第二十六条 本合同一式【6】份，双方签字盖章后生效。甲方执【3】份，乙方执【3】份，均具有同等法律效力。

甲 方：北京市通州区张家湾镇人民政府(盖章)

法定代表或授权代表(签字或盖章)：刘同昆

乙 方：北京中海城房地产评估有限公司(盖章)

法定代表或授权代表(签字或盖章)：



日期：2024年4月25日