

# 不动产估价委托合同

康正合字[201 ] 号

甲方（委托方）： 北京万龙华开房地产开发有限公司

乙方（受托方）： 北京康正宏基房地产评估有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、行政法规，经双方平等协商，特订立本合同，以资共同信守。

一、委托估价项目名称：北京市顺义区高丽营镇于庄 03-31 号地块“观承文园”项目（部分）出让国有建设用地使用权及在建建筑物以及 03-21 号地块 1 宗住宅、地下仓储、地下车库用地出让国有建设用地使用权房地产抵押价值评估。

二、估价目的：为甲方在向金融机构（中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行、中国农业银行股份有限公司北京崇文门支行、北京农村商业银行股份有限公司东城支行）办理贷款手续过程中，确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

三、估价对象和估价范围见附件：北京市顺义区高丽营镇于庄 03-31 号地块“观承文园”项目（部分）出让国有建设用地使用权及在建建筑物以及 03-21 号地块 1 宗住宅、地下仓储、地下车库用地出让国有建设用地使用权房地产抵押价值评估。

四、价值时点：2018 年 12 月 10 日

五、价值类型：抵押价值



## 六、评估业务完成期限

根据不动产估价工作时间安排，甲方应先期准备或指定不动产权利人、此次经济行为相关方提供乙方估价所需的不动产权属证明及其他相关资料，并于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日以前将上述资料交给乙方。在正常情况下，乙方收到上述应提供的全部资料后，组织评估专业人员在十个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交《不动产估价报告书》。若甲方（含其指定不动产权利人、此次经济行为相关方）不能及时提供资料，乙方可以顺延提交报告的时间。

## 七、评估服务费及支付方式

1. 参考原国家计委、建设部发布的《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格第 971 号）相关规定、此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次估价服务费合计为人民币 35 万元整。差旅费用（包括乙方人员往来估价对象不动产所在地），由乙方支付，乙方工作人员在估价对象不动产所在地食宿、交通、必要的办公场所通讯费用由乙方支付。

2. 支付方式：本合同经双方签章后\_\_\_\_日内，甲方即支付给乙方\_\_\_\_万元作为定金；乙方提交正式《不动产估价报告书》十五日内，甲方支付给乙方人民币 35 万元整。

3. 如本合同因甲方原因而终止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方账号如下：

户 名：北京康正宏基房地产评估有限公司

纳税人识别号：91110106722616974K

开 户 行：交通银行北京中轴路支行

开 户 账 号：110060739012015026873

行 号：交 739

地 址：北京市丰台区方庄芳城园三区 18 楼底商 217 室

电 话：82253558



## 八、双方的权利与义务

### (一) 甲方

1. 甲方应当对其（包括其指定的不动产权利人、此次经济行为相关方）提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，按合同约定及时提供。
2. 甲方（包括其指定的不动产权利人、此次经济行为相关方）有责任配合乙方到有关部门查阅、抄录有关估价对象的资料；在乙方现场勘查及权属文件资料核查和验证工作时，应指定专业人员配合、提供方便。
3. 甲方自接到乙方提交的《不动产估价报告书》之日起五个个工作日内，如对估价结果产生异议，且理由正当，可书面向乙方提出复估或重估申请。
4. 甲方不得要求乙方出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形。
5. 甲方有义务正确、恰当地使用《不动产估价报告书》。

### (二) 乙方

1. 乙方有权要求甲方提供与估价对象相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。
2. 乙方应独立、客观、公正从事估价业务；认真执行法律和行政法规，对出具《不动产报告书》承担相应的法律责任。
3. 乙方应对收到的甲方所提供的有关估价对象的资料妥善保管并负保密之责，非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。
4. 如适用，乙方应对甲方复估或重估书面申请后十个工作日内完成估价对象的复估或重估报告书，交付甲方。

## 九、不动产估价报告书的使用者及使用范围

乙方履行本合同出具的《不动产估价报告书》的使用者为：甲方及法律法规规定的使用者。

《不动产估价报告书》仅供甲方及法律法规规定的使用者按本合同约定的



估价目的使用，乙方对上述报告使用者不当使用《不动产估价报告书》所造成的后果不承担责任。

如无法律法规规定，甲方未征得乙方事先书面同意，不得摘抄、引用或者披露《不动产估价报告书》的内容于任何公开媒体之上。

如无法律法规规定，乙方未经甲方事先书面，不得将《不动产估价报告书》的内容向第三方提供或者公开。

## 十、违约责任

(一) 甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》的规定承担责任以及相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(二) 发生下列情形的，甲乙双方承担各自责任：

1. 甲方如未按上述条款规定的日期向乙方提供具备真实性、完整性和合法性要求的估价所必需资料，甲方应承担相应的法律责任，乙方可按甲方耽误的时间顺延《不动产估价报告书》的交付时间。

2. 甲方单方终止本合同，如乙方工作已经过半，甲方应向乙方支付全部估价服务费；乙方工作尚未过半，甲方应向乙方支付全部估价服务费的 50%，或定金不予退还，上述两者之中取其高者。

3. 甲方如未按上述条款规定的时间向乙方支付估价服务费，以甲方应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方向乙方支付应付款项的万分之六作为违约金。

4. 乙方如无正当理由，逾期交付《不动产估价报告书》，每逾期一日，乙方向甲方支付估价服务费的万分之六作为违约金。

## 十一、保密条款

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密；未经对方书面同意，不得向任何第三方透露，法律法规要求披露的除外。



## **十二、合同的变更、中止、解除**

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》中允许变更或解除合同的情况，双方应依法或依约定变更或解除合同。

甲、乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行估价程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对合同相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订合同。补充合同或者新的合同未达成前，本合同仍然有效。

本合同签订后，估价目的、估价对象、价值时点发生变化，或者估价范围发生重大变化，甲、乙双方应签订补充合同或者重新签订合同。

当估价程序所受限制对与估价目的相对应的估价结论构成重大影响时，乙方可以中止履行合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除合同。

合同解除后，乙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者退回的评估服务费。

## **十三、争议的解决**

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向自己住所地人民法院提起诉讼，接受第一立案法院管辖。

## **十四、合同有效期限**

本合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后终止。

## **十五、对其他有关事项的约定**

1. 本合同一式贰份，甲方持壹份，乙方持壹份。
2. 未尽事宜，由甲乙双方协商解决。可增订补充合同，补充合同与前所述条款发生冲突时，以补充合同为准。



(此页为签字盖章页)

甲方(盖章) :

法定代表人或授权代理人(签字) :

联系地址:

电话:

年 月 日

乙方(盖章) :

法定代表人或授权代理人(签字) :

联系地址:

电话:

年 月 日



## 附件：

## 估价对象抵押物面积清单

	类别	项目类型	规划建筑面积			本次可抵押 在建建筑物 建筑面积
			合计	地上	地下	
031号地块	经营性	低密度住宅	40265.83	40265.83	0	60947.48
		多层住宅	10848.24	10848.24	0	
		自持住宅	31676.1	31676.1	0	
		商业	480	250	230	
		地下车库	33813.93	0	33813.93	
		多层住宅地下库房	10172.13	0	10172.13	
		低密度地下库房	74192.24	0	74192.24	
	031号地块经营性用房小计		<b>201448.47</b>	<b>83040.17</b>	<b>118408.3</b>	
021号地块	非经营性	设备及其他	4741.94	168	4573.94	0
		公共配套及物业(住宅)	1920	1870	50	
	031号地块非经营性用房小计		<b>6661.94</b>	<b>2038</b>	<b>4623.94</b>	
	031号地块总计		<b>208110.41</b>	<b>85078.17</b>	<b>123032.24</b>	
021号地块	经营性	低密度住宅	37366.44	37366.44	0	0
		多层住宅	3473.18	3473.18	0	
		自持住宅	23770.38	23770.38	0	
		地下车库	26123.5	0	26123.5	
		多层住宅地下库房	5874.31	0	5874.31	
		低密度地下库房	59454.19	0	59454.19	
	021号地块经营性用房小计		<b>156062</b>	<b>64610</b>	<b>91452</b>	
	非经营性	设备及其他	12764	84	12680	
		公共配套及物业(住宅)	990	0	990	
	021号地块非经营性用房小计		<b>13754</b>	<b>84</b>	<b>13670</b>	
	021号地块总计		<b>169816</b>	<b>64694</b>	<b>105122</b>	
<b>估价对象总计</b>			<b>377926.41</b>	<b>149772.17</b>	<b>228154.24</b>	<b>60947.48</b>

单位:平方米



**协议附件：**

## **阳光合作协议**

(2018年2月1日起签署版本)

甲方（采购方全称）：北京万龙华开房地产开发有限公司

乙方（供应方全称）：北京康正宏基房地产评估有限公司

甲乙双方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签署了《不动产估价委托合同》合同，为营造健康商业环境和建立正常商业合作关系，甲乙双方经友好协商签订本协议，并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则执行。

### **一、甲方责任**

1. 甲方有责任向乙方介绍万科（即甲方或甲方所在的万科集团）阳光合作相关规定。

2. 甲方严禁甲方人员在业务合作过程出现下列行为（包括但不限于）：

（1）**商业贿赂：**甲方人员收受或向乙方及乙方人员主动索要各种形式的回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品，或接受并参与乙方及乙方人员提供的旅游、高档宴请及其他可能影响职务行为公正履行的活动；

（2）**行贿及其他：**甲方人员要求乙方或乙方人员配合或协助进行各种形式的行贿（包括但不限于提供回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品）、不当利益输送在内的各类违法活动；

（3）**利益冲突：**甲方人员未经甲方批准，以本人或其亲属名义于乙方或其关联单位处直接或变相参股、任职、兼职或获取其它利益；甲方禁止引入万科离职人员注册或参股的公司成为万科供应商；

（4）**串标围标：**在甲方业务范围内，甲方员工授意乙方配合进行串标或围标等违规违法行为。

（5）**资金往来：**甲方人员或其亲属以任何理由向乙方（含关联单位）或乙方人员借贷资金。

3. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作禁止项的情况，甲方负有保密义务，并应及时组织调查，将最终调查结果反馈乙方，并可依据甲方或甲方所在万科集团举报奖励政策给予乙方适当奖励。



## 二、 乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解本协议中阳光合作禁止项的相关规定，并遵照执行。
2. 乙方承诺并保证，与甲方开展合作时不存在（且在与甲方开展合作的过程中不得有）万科在职员工或离职员工直接或变相持股或控制乙方公司或其关联单位，但公开市场股票投资不在前述限制。
3. 乙方及乙方应确保乙方人员严格遵守以下阳光合作约定（包括不限于）：
  - (1) **严禁商业贿赂：**乙方及乙方人员不得向甲方人员提供任何形式的回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品或旅游、高档宴请等其他可能影响职务行为公正履行的活动；
  - (2) **严禁行贿及其他违法：**乙方及乙方人员不得接受甲方人员要求配合或协助进行各种形式的行贿（包括但不限于提供回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品）、不当利益输送在内违法行为的请求；
  - (3) **利益冲突及其他披露：**乙方在与甲方开展合作前，如出现以下任何情形之一，须在投标前，主动以书面方式向甲方完整、如实披露相关信息；若在与甲方合作过程中，出现以下任何情形之一的，须在相关情形发生后 10 天内，以书面方式向甲方完整、如实披露相关信息：
    - ① 万科在职员工或其亲属于乙方公司或其关联单位处直接或变相持股（注：公开市场股票投资不属于乙方协议披露义务）、控制、任职、兼职、借贷资金或获取其它利益的情况；
    - ② 万科离职员工或其亲属于乙方公司或其关联单位处直接或变相持股（注：公开市场股票投资不属于乙方协议披露义务）、控制、任职或兼职的情况；
    - ③ 乙方法定代表人、股东、实际业务控制人、对接人两年内以其他公司名义参与万科业务合作的情况。
  - (4) **严禁串标围标：**在甲方业务范围内，乙方及乙方人员应拒绝甲方员工授意配合进行串标或围标等违规违法操作的请求；乙方及乙方员工不得串谋其他单位，在万科业务中进行串标或围标等违规违法操作。
  - (5) **资金往来：**乙方（含关联单位）或乙方人员不得在任何情况下向甲方人员或



其亲属提供资金借贷。

4. 乙方在与甲方开展合作前，有责任向甲方披露乙方实际控制人信息，包括但不限于姓名、身份证号码等信息。
5. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作协议执行情况的监督，并对甲方相关调查工作主动配合。
6. 乙方有责任就甲方人员或甲方业务合作单位人员营私舞弊、弄虚作假等违反职业道德准则的行为及时向甲方举报，乙方在主动举报的情形下，其参与的上述行为将予以免责。甲方受理举报的常设部门及联系方式为：

    举报受理部门：万科企业股份有限公司监察审计部

    万科舞弊举报网站：<http://5198.vanke.com>

    万科举报邮箱：[5198@vanke.com](mailto:5198@vanke.com)

### 三、 违约责任

1. 如乙方或其人员违反本协议第二条乙方责任中第2款及第3款约定的，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机关或第三人核实属实的）乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还承诺向甲方支付最高相当于合同总价10%的违约金，并对乙方相关责任人员进行处罚；甲方将公开通报处理，并有权解除原合同且无需承担任何违约责任。如因乙方原因导致甲方解除原合同的，乙方应按原合同与本合同约定承担违约责任，且甲方/万科有权拒绝其后与乙方或其关联单位开展合作。
2. 如乙方拒不配合甲方对乙方在合作期间内的阳光合作监督及调查工作的，或者被证实存在隐瞒信息、提供虚假信息和伪证行为的，甲方有权视情节严重程度，对原合同的履行采取暂停支付业务进度款、终止合作、追究经济损失、解除合同等措施，且无需承担任何违约责任。
3. 如乙方在合作期间内出现违反本协议约定的行为，甲方有权视情节严重程度，将乙方列入不诚信合作方名单，并在甲方/万科内外进行公示。

### 四、 其他

1. 本协议是原合同的补充协议，与原合同有同等法律效力。本合同未作约定的事项，仍以原合同约定为准。本协议约定与原合同不一致的，以本协议为准。



2. 本协议经双方盖章后生效。双方同意本协议的效力溯及于原合同生效之日。

甲方（公章）：

代表：

乙方（公章）：

代表：

签约日期： 年 月 日



## 万翼签签章说明

双方同意本业务通过万科统一电子签章平台（网址：

<https://vsign.vanke.com>，以下简称“万翼签”，）以电子签章的方式签署合同、签证、单据等相关法律文件【以下简称法律文件】，本业务有关法律文件自双方加盖电子签章之日起生效。生效后，双方均可对本业务相应法律文件进行下载、打印。下载、打印后的法律文件可以通过扫描其二维码与万翼签平台中的原始法律文件进行比对，如有不同，以万翼签平台中的电子法律文件为准。

