

委托评估合同

委托方：北京市门头沟区永定镇人民政府(以下简称甲方)

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司 (以下简称乙方)

甲方因实施门头沟新城14街区棚户区改造和环境整治项目，须对该项目范围内被征收的住宅房屋价值进行评估。为保证评估工作进行顺利，甲方对评估工作进行了招标，确定乙方为中标人。依据有关法律、法规，双方经平等协商，就双方的权利和义务，达成如下协议(甲方在合同签订后，可依据入户调查结果，对本合同中各方的权利和义务等条款进行调整)。

一、工作内容、范围、评估工作量、期限：

1、甲方委托乙方对门头沟新城14街区棚户区改造和环境整治永定镇冯村、冯村北区内地块范围内住宅房屋价值依法进行评估，具体工作包括：

- (1) 对委托评估的房屋进行现场勘察；
- (2) 在评估现场公示评估基准价格；
- (3) 接待被评估人，向被评估人宣传解释有关法规、政策；
- (4) 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，并送达被评估人，同时报送有关行政主管部门；
- (5) 对被评估人提出的复核申请，于收到申请五日内给予申请人答复；
- (6) 评估过程中及时向甲方及有关管理部门反馈各类信息；
- (7) 招标文件中确定的其它工作内容；
- (8) 甲方指定的其它与评估有关的工作。

2、受托评估范围：



受托评估范围 门头沟新城 14 街区棚户区改造和环境整治项目范围内东至石龙北路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山。涉及永定镇冯村、冯村北区住宅房屋。

3、完成评估工作期限：

乙方应在评估工作开始之日起_____至奖励期结束后两个月_____内完成合同中受托范围内所有的评估工作，并出具评估报告书。

二、甲方责任

- 1、甲方负责提供项目有关的立项文件、规划文件及附图；
- 2、甲方为乙方在估价期间到现场勘察提供便利；
- 3、双方约定的其他事项。

三、乙方责任

1、乙方负责调查了解评估范围内被评估房屋及土地有关情况，向有关部门、单位或个人获取所必需的资料，报甲方认可并保证按门头沟区类似项目补偿标准，完成政府对本项目征收补偿有关价格的审批；

2、乙方在估价期间必须到现场勘察；

3、乙方根据甲方的需要，依照法规、规章的有关规定，保证对评估房屋及附属物进行客观、公正的评估，出具评估房屋估价报告；

4、乙方应按相关文件规定的送达方式及时向甲方、被评估人送达评估报告；

5、为其所雇佣的或受其之托参与本项目评估的人员投保人身意外伤害保险；

6、乙方有义务就估价报告的任何有关问题向与评估有关各方提供咨询服务；

7、在甲方认为有必要的任何时点，乙方都必须按照甲方要求按投标文件资料所列人数委派有专业经验、熟悉政策的人员负责现场答疑、政策解释等工作；乙方应保持评估人员的稳定性，未经甲方同意，不得擅自更换评估工作人员；从事评估工作的人员应具备评估岗位资质，服从行业主管部门的管理，办理相关证件，且不得兼任其他项目工作；

8、乙方对甲方评估房屋的文件资料应妥善保管，并应尽保密义务，未经甲

方同意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，如有违反，按本合同承担违约责任；

9、乙方应将所有入户调查情况底单及相关原始资料在规定时间内向甲方及有关部门移交；

10、不得与被评估人和他人串通，恶意提高或降低评估结果；

11、若甲方认为乙方的任何工作人员不适合本合同项下评估工作，则甲方有权随时要求乙方更换，乙方应在接到甲方通知之时起 24 小时内以甲方认可的适当人员予以更换；

12、乙方所做工作，必须保证符合政府相关规定之程序，相关手续必须具备以保证该程序的完整性、合法性；

13、在整个过程中，乙方要通力配合甲方做好被评估人的工作；

14、乙方承担所有与相关的政府及其他部门的外协工作，保证评估工作的顺利进行；

15、乙方承担所有与该项目相关的技术、经济、法规等解释工作并承担相应法律、经济责任；

16、禁止将本项目委托、转包或分包给他人；

17、接受甲方委托的监理公司的监督、检查、整改工作要求；

18、在奖励期内现场必须有常驻人员且每组不低于 2 人，以便甲方随时联系。

19、在全部评估工作完成后，无条件配合甲方接受外部单位对该项目征收工作的审计。

20、在被征收人进行选房期间，应向甲方和项目主体提供必要的支持及配合。

四、费用及结算方式

评估服务费根据本项目征收工作进度进行结算，双方同意本合同评估服务费按征收房屋评估总额的 1% 计算。

在征收奖励期内，当签约进度完成 80%，甲方支付到全部评估服务费 20%，当签约进度完成 90%，甲方支付到全部评估服务费 30%，当签约进度完成 95%，

甲方支付到全部评估服务费 40%，当征收结案，并经审计部门审核后甲方支付到全部评估服务费的 95%；待向甲方和项目主体提供选房期间必要的支持及配合之后，一次性结清尾款。

乙方违反合同约定或给甲方造成损失的，甲方可以直接从评估服务费扣除乙方应承担的违约金或损失赔偿。

五、甲方违约责任

乙方已进入现场工作，甲方无正当理由提出解除合同时，甲方按乙方已完成的实际工作量支付相关的服务费，并赔偿乙方损失。

六、乙方违约责任

1、乙方在本合同约定时限未完成评估工作的，乙方按1 万元/天的标准向甲方支付违约金，最高不超过总评估服务费的 50%，同时乙方应继续完成本合同约定的评估工作，直至全部完成。甲方也有权随时终止合同，更换受托方，乙方缴纳的履约保证金不退还。

2、乙方未经甲方允许擅自更换该项目工作人员、工作人员无岗位证书的或人员不到位（以征收行政管理部门认定发证为准）的，乙方按总评估服务费的 2%/人次的标准向甲方支付违约金，违约金最多不超过总评估服务费的 50%。

3、因乙方出具不当评估结果，导致甲方承担赔偿责任或遭受损失的，乙方应向甲方承担全部赔偿责任，并向甲方支付总评估服务费 10%的违约金。

4、下列情况，甲方有权不予返还乙方履行保证金，有权对乙方完成的评估工作不予支付评估服务费；同时，针对下列情况，甲方有权解除本合同：

（1）乙方不积极履行本合同中约定工作范围内工作，经甲方3次警告后拒不改正的；

（2）不按有关规定从事评估工作的；

（3）出具的评估报告书3次被推翻的；

（4）将本合同中评估工作转托、转包、分包他人完成的；

（5）委派无评估资质人员从事评估工作；

(6) 与被评估人或他人串通, 恶意提高或降低评估结果的;

(7) 乙方被政府吊销营业执照, 或乙方的评估资质被政府撤销或失效, 或乙方的评估资质不能适应本合同约定的评估工作, 或乙方在完成委托事项过程中违反合同或法律的规定, 遭到政府有关部门的处罚, 致使评估工作不能进行的。

(8) 出现乙方工作人员收受被拆迁人及其他人员好处费的情形。

(9) 乙方工作过程违反法律、法规及相关政策、工作流程的规定, 工作不规范, 经甲方指正后, 乙方工作仍不规范的。

(10) 乙方在工作过程中, 与群众发生非正常冲突超过三次的。或因工作失误等乙方原因导致群众投诉达三次。

(11) 乙方不接受甲方工作安排、不配合甲方工作进程的。

5、乙方未按本合同约定履行乙方应承担之义务, 视为乙方违约, 应承担相应法律责任, 并支付总评估服务费 10% 的违约金。。

6、本工程在实施过程中不允许出现任何违背国家法律法规政策等问题, 如有违背一经查实甲方有权单方面终止合同, 已发生的费用全部收回。

七、关于履约保证金

1、乙方于本合同签订时向甲方支付履约保证金 20 万元人民币, 作为乙方履行本合同的担保。

2、本合同履行过程中, 乙方出现违约情形, 甲方可就乙方违约情况和须承担的责任直接从履约保证金中扣去相应数额的违约金。履行保证金不足 20 万时, 乙方应及时补足。

3、乙方适当、如约完成评估工作后, 甲方应将履约保证金无息退还乙方。

八、奖励条款

1、乙方在奖励期内, 签约率达到 100% 的, 甲方给予乙方 30 万元奖励费;

2、乙方在奖励期内, 签约率达到 98.5% 的, 甲方给予乙方 15 万元奖励费;

九、组成合同文件及解释顺序

下列文件系本合同组成部分, 按并下述顺序解释:

- 1、本合同补充协议；
- 2、本合同附件；
- 3、本合同中条款；
- 4、往来函件；
- 5、中标通知书；
- 6、招投标文件及附件；
- 7、标准、规范及有关技术文件；

十、合同生效

本合同自甲、乙双方加盖公章之日起生效。

十一、争议解决

双方如对合同条款规定的理解有歧义，或者对合同有关的事项发生争议，双方应本着友好合作的精神进行协商。协商不能解决时，双方同意按照以下第（二）种方式解决争议：

- （一） 向北京仲裁委员会申请仲裁；
- （二） 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、合同份数

本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，甲方持 肆 份，乙方持 贰 份。

十三、其他事宜

本合同未尽事宜可由双方协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

(签署页)

甲方：北京市门头沟区永定镇人民政府(公章)



乙方：(公章)

法定代表人(授权代表)：_____

法定代表人(授权代表)：_____

签订日期：2016年10月12日

签订日期：____年____月____日

四方协议书

甲方：北京市门头沟区永定镇人民政府

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

丙方：北京永鸿世业房地产开发有限公司

丁方：北京中冶名祥置业有限公司

为实施门头沟区新城 14 街区棚户区改造和环境整治项目（以下简称“该项目”），根据有关法律、法规规定，甲、乙、丙、丁四方经友好协商，达成如下协议：

一、甲乙双方于2016 年 10 月 12 日签订了《委托评估合同》（以下简称“原合同”），现四方同意，原合同中甲方的权利和义务均由丙方享有及承担。乙方承诺按照原合同约定内容和要求开展该项目腾退工作，并接受丙方的监督管理。

二、因履行原合同，乙方交与甲方履约保证金20 万元人民币，乙方同意甲方将该保证金直接转付至丙方处。如乙方在项目腾退工作中违反原合同相关约定时，丙方有权按照原合同约定扣取相应保证金。履约保证金不足于原合同约定数额时，乙方应及时向丙方补足。

三、丙方负责该项目专项资金的监督管理（通过与丁方以及北京门头沟珠江村镇银行股份有限公司之间签署的《门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目资金共管协议》的相关约定监督丁方向乙方直接拨付合同约定款项），乙方须向丁方开具收到款项的增值税专用发票。

四、本合同一式捌份，具有同等法律效力，四方各持两份。

五、本合同自四方盖章后生效，未尽事宜可由四方协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）



(签署页)

甲方：北京市门头沟区永定镇人民政府(公章) 乙方：北京永鸿世业房地产开发有限公司(公章)



2017 年 8 月 18 日

法定代表人(授权代表)：_____

法定代表人(授权代表)：_____



年 月 日

丙方：北京永鸿世业房地产开发有限公司(公章) 丁方：北京永鸿世业房地产开发有限公司(公章)



2017 年 8 月 18 日

法定代表人(授权代表)：_____

法定代表人(授权代表)：_____



年 月 日