

委托拆迁评估合同

康正合字[2018]113号

项目名称：通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及
南许场村棚户区改造项目（一片区）评估（四标段）

项目地点：北京市通州区张家湾镇

合同编号：JBTH-CQ-2018-044

评估资质等级：一级

委 托 方：北京建邦通汇房地产有限公司

受 托 方：北京康正宏基房地产评估有限公司

签订日期：2018年6月



委 托 方：北京建邦通汇房地产有限公司 （以下简称“甲方”）

住 所：北京市通州区张家湾镇广源西街 9 号 226 室

法定代表人：朱 宇

联系电话：010-80896360

传 真：

联系地址：北京市通州区工业开发区光华路 16 号 B 座 4 层

邮政编码：101100

受 托 方：北京康正宏基房地产评估有限公司 （以下简称“乙方”）

住 所：北京市丰台区方庄芳城园三区 18 楼底商 217 室

法定代表人：齐 宏

联系电话：010-82253558

传 真：010-82253565

联系地址：朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1003 室

邮政编码：100029

开户银行：交通银行北京中轴路支行

帐 号：110060739012015026873

甲乙双方经协商，本着平等、自愿、友好合作原则，为完成通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（一片区）评估（四标段）项目有关拆迁评估任务，甲方将通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（一片区）评估（四标段）内房屋、附属物及设备设施的拆迁评估事宜委托给乙方实施，双方达成以下条款共同遵守。

第一条 项目信息

甲方通过招标的形式确定乙方为中标人，乙方对通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（一片区）评估（四标段）项目中通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（一片区）评估（四标段）区域内房屋、附属物及设备设施实施拆迁评估工作。甲方

负责协助、监督乙方完成拆迁评估工作。

第二条 合同组成

本合同法律文件由中标通知书、合同条款、招投标文件及甲乙双方往来文件组成。

第三条 拆迁评估范围、拆迁期限及计费依据

1、拆迁评估范围：张家湾镇宽街村范围内的房屋及附属物的拆迁评估服务。其中宅基地约 / 宗，宅基地面积约： / 平方米，非住宅约：30 户，非住宅面积约：15 万 平方米，具体数据以甲方要求实际入户评估量为准。

2、拆迁评估期限：自合同签订后乙方开始进行拆迁评估工作，在甲方要求的拆迁评估期限内完成全部拆迁评估工作。

3、工作内容具体包括：

(1) 制定并实施拆迁评估服务工作计划、拆迁评估方案及在拆迁评估工作；

(2) 针对委托范围内的评估事项，依法出具评估报告；

(3) 针对特殊评估对象乙方无法完成评估的，经甲方同意，乙方可聘请相关专家进行评估，并出具评估意见作为审计依据，聘请相关专家等产生的费用由乙方承担；

(4) 按甲方要求及进度上报评估工作进展情况并服从甲方现场人员管理；

(5) 完成甲方临时交办的其他各项工作。

4、乙方完成合同约定事项后申请甲方进行最终的结算审计，甲方支付乙方评估费用（合同总价款）以甲方审计结算金额为准。上述费用为甲方就本合同约定事项支付给乙方的全部费用，除另有书面约定，否则甲方无需再支付乙方任何费用。

第四条 甲方的权利和义务

1、甲方负责提供项目有关的立项文件、规划文件、附图及其他拆迁评估所必需的资料。

2、甲方在乙方完成全部拆迁评估工作并办理完毕结案手续后，按本合同约定的取费标准和支付方式向乙方支付拆迁评估服务费。

- 3、负责确认评估计划和评估方案。
- 4、审核乙方制定的评估报告。
- 5、检查监督乙方的工作进度和完成质量，并有权要求乙方改进工作。
- 6、确认乙方完成的工作量，及时获取相关的拆迁评估档案资料。
- 7、甲方对评估报告有异议的，在收到评估报告之日起7日内，可向乙方提出复核，乙方应在收到甲方复核要求后7日内向甲方出具书面复核结论。乙方调整评估结果的，还应向甲方出具调整后的评估报告并注明调整原因，造成损失的，由乙方承担。
- 8、甲方有权在不调整乙方中标的服务费费率系数及服务费用标准的前提下，调整乙方的拆迁评估工作量。
- 9、甲乙双方对评估成果的所有权、使用权和著作权归属的约定为：乙方提供的评估成果的所有权、使用权和著作权归甲方，非经甲方书面许可，乙方不得以任何方式用于任何目的，或泄漏给任何第三方。

第五条 乙方的权利和义务

- 1、乙方须接受属地政府、甲方及项目咨询顾问公司的共同管理。
- 2、乙方负责调查了解拆迁范围内待评估房屋、附属物及设备设施有关情况，并按照国家有关法律法规进行评估。
- 3、乙方负责向甲方出具独立、客观、公正的评估报告。
- 4、根据相关法律、法规、规章或政府规范性文件的规定，乙方及乙方人员应当回避而未回避，由此造成估价结果无效或给甲方造成其他损失，乙方应承担全部赔偿责任。
- 5、乙方应当为其所雇用的或受其委托或为乙方原因而参加与本项目评估服务的任何人员投保意外伤害保险，如发生任何人身安全及侵权纠纷，乙方自行承担相关保险费用及任何赔偿费用，乙方无权要求甲方支付除本协议约定评估服务费用以外的任何额外费用。
- 6、乙方的员工或其他第三方人员因本合同所涉及的工作可能受到的任何人身伤害或其他损失，而向甲方提出任何索赔、诉讼或其他不利请求，乙方承诺其承担甲方因此产生的任何费用支出和、其他损失和一切法律责任，甲方有权将上述款项从应付给乙方的拆迁评估服务费用中抵扣。如不够，乙方承诺在甲方支出

上述损失费用后二十五日内补足其余款项给付甲方。

7、如甲方因乙方提供本合同项目下拆迁评估服务中产生的任何缺陷、不足或侵权行为而受到任何第三方提出的任何索赔、诉讼、其他不利请求或受到任何政府部门的处罚或其他不利的行政后果，乙方承诺其承担甲方有可能产生的任何费用支出、其他损失和一切法律责任，甲方有权将上述款项从应付给乙方的拆迁评估服务费用中抵扣。如不够，乙方承诺在甲方支出上述损失费用后二十五日内补足其余款项给付甲方。

8、乙方派出的为本项目拆迁评估提供服务的人员须与“拟投入本项目人员汇总表”保持一致，在乙方提供评估服务期间，乙方应保持上述人员的稳定性，未经甲方事先书面同意，乙方不得替换上述任何人员。

9、乙方应独立完成本次受托拆迁评估任务，不得将受托拆迁评估任务转让和变相转让给其他单位或个人，如遇特殊情况乙方需要外聘其他专家人员协助参与评估的，应经过甲方书面同意。

10、乙方根据甲方的需要，依照北京市政府有关拆迁法律法规的规定，并结合拆迁评估市场情况及本项目拆迁评估的具体情况，保证对委托评估的房屋、附属物及设备设施进行客观、公正的评估并出具房屋估价报告。

11、乙方有义务为拆迁人和被拆迁人就估价报告的有关问题提供咨询服务。

12、乙方对甲方委托评估所提供的文件资料以及拆迁相关的评估成果应妥善保管，并尽保密义务，未经甲方同意不得擅自公开或泄漏给他人，本条款所规定的保密义务将在本合同终止后持续有效，如有违反视为乙方工作失误，按本合同相关规定承担违约责任。

13、乙方在拆迁评估过程中，要随时与政府主管部门保持沟通和联络，根据评估工作的需要，寻求政府的支持和协调。既要保证拆迁评估工作的如期完成，又要保证安定团结的大局。

14、乙方提供的评估报告在内容与形式上应满足《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》的要求。

15、乙方按规定及时将评估报告送达当事人。

16、乙方自行配备满足拆迁评估工作所需要的配套办公用品及设施设备。

17、乙方履行本合同项下义务受甲方的统筹管理。

第六条 评估费用及结算方式

1、本合同为固定费率合同，合同暂估价为 200 万元人民币；

双方同意本合同拆迁评估服务费按评估补偿总额的 1.0%标准计算（评估补偿总额以经甲方审计确认的金额为准）。

2、甲方在项目签约奖励期结束后按如下标准开始支付评估服务费用：

(1) 签约奖励期内（以政府发布的拆迁公告规定的期限为准），委托区域内拆迁服务工作完成 90—95%（含 95%）后，甲方向乙方支付不超过已完成评估服务工作费用的 50%；如委托区域内拆迁服务工作完成 95%（不含 95%）-99%后，甲方向乙方支付至已完成评估服务工作费用的 60%；委托区域内拆迁服务工作完成 99%。（不含 99%）以上，甲方向乙方支付至已完成评估服务工作费用的 70%；委托区域内拆迁服务工作完成 100%，甲方向乙方支付至已完成评估服务工作费用的 80%。前述拆迁服务工作的完成程度和已完成评估服务工作费用以甲方确认为准。

1、住宅类与非住宅类分别计算支付；2、“评估服务工作完成”以完成全部归档为节点）

(2) 待评估任务完成并经甲方验收核定，双方及时办理拆迁结案。经过政府审计后，甲方依据政府审计结果及本协议约定的结算方式与计取标准，支付剩余评估委托服务费。

3、付款申请

(1) 乙方依据合同及其他相关资料向甲方出具付款申请，付款申请需按本项目立项划分的地块范围将对应的评估服务工作费用进行拆分，并提供划分到该立项地块的证明材料，由甲方确认后，甲方根据乙方实际履约情况，和双方约定的服务费计取标准进行支付，乙方需按立项地块拆分的费用分别开具发票。

(2) 支付前，乙方同意在属地政府和甲方履行相关程序并就支付达成一致意见后，甲方向乙方进行支付。

(3) 乙方在甲方付款前，应向甲方提供满足甲方要求的等额增值税专用发票。如乙方不能提供满足甲方要求的等额增值税专用发票，甲方有权拒绝付款，且不承担任何责任。

4、履约保证金：收到中标通知书后，并且在签订合同之前，乙方应交予甲方履约保证金。履约保证金为合同暂估价的 10%。履约保证金自评估合同签订之日起至项目拆迁工作结束后经审计单位完成审计工作，并经甲方确认合格之日止

有效。有效期满后，甲方将履约保证金扣除已经支付的费用及乙方应向甲方交纳的各项相关费用后的余额无息退还给乙方。

5、乙方在拆迁评估工作完成并经甲方验收合格后 10 日内将评估资料移交甲方及拆迁主管部门。

6、乙方完成合同约定事项后申请甲方进行最终的结算审计，甲方支付乙方的评估费用（合同总价款）以最终的审计结算金额为准。上述费用为甲方就本合同约定事项支付给乙方的全部费用，除另有书面约定，否则甲方无需再支付乙方任何费用。

第七条 甲方违约责任

1、甲方如未能按照本合同约定及时足额支付拆迁补偿款造成被拆迁人不满或引起纠纷，致使乙方未能在甲方规定的拆迁期限内完成拆迁评估任务，视为甲方违约。乙方有权要求顺延工作时间，乙方不得因此中止评估工作。

2、甲方如未能在本合同约定的时间内向乙方支付拆迁评估服务费及返还履约保证金，视为甲方违约。乙方有权要求甲方按照银行同期存款利率支付逾期未支付款项的违约金，但违约金总计不超过逾期未支付款项的 1 %。

第八条 乙方违约责任

1、乙方无故中途单方中断合同，应向甲方支付预计评估费用的 50%作为违约金，并赔偿由此给甲方造成的一切其他损失；甲方无故中途中断委托估价请求，甲方按实际工作量结算后支付乙方费用。

2、若乙方擅自将本合同项下的任何工作转让或分包给任何第三方（特殊评估对象经甲方书面同意的除外），甲方有权解除合同，扣除乙方全部履约保证金，并要求乙方赔偿因此造成的损失。

3、如因乙方原因致使签约奖励期结束后本项目中拆迁方与被拆迁人签约率低于 90%，则甲方不予支付评估服务费，并有权解除合同，在移交完成全部资料后，视情况退还履约保证金（无息）。

4、乙方如未能按甲方要求妥善保存相关的档案资料给甲方结案或其它工作造成损失的，视为乙方违约。甲方有权扣除履约保证金作为违约金。

5、因乙方工作失误等原因造成出现上访事项或集体上访或其他严重后果，

或合同约定成果存在错误、质量存在问题的，视为乙方违约，乙方应按甲方要求进行改正，在这种情况下发生时，甲方有权提前解除本协议并扣除履约保证金，乙方还需赔偿由此给甲方造成的损失。

6、乙方出具的评估报告违背独立、客观、公正原则，不论是否造成任何一方的不利后果，均视为乙方违约。造成的一切不利后果及相关损失由乙方承担，甲方有权要求提前解除合同并追究乙方的法律责任，同时有权扣除其全部履约保证金。

7、乙方其他未达到合同规定义务要求的，甲方按招标文件中的《评估工作的要求》、《委托拆迁评估合同》有关规定追究违约责任，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，乙方还应赔偿由此给甲方造成的损失。

8、对乙方其他违反本合同约定事项的行为，经甲方通知后乙方拒不按要求改正的，甲方有权解除本合同。给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿。

9、甲方根据本协议约定单方解除合同后，乙方应立即向甲方返还本拆迁评估工作相关的所有文件及资料，并赔偿甲方因此而造成的各项损失。

10、甲方根据约定解除合同的，甲方有权扣除履约保证金，同时，乙方还应赔偿由此给甲方造成的损失。

第九条 其它事宜

1、本合同自甲、乙双方签字、盖章之日起生效，至合同约定事项全部完成之日止。其中任何一方未经同意不得随意更改。如有未尽事宜，双方协商另行签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

2、因本合同发生争议，由双方当事人协商解决，如双方不能协商解决的，提交甲方所在地有管辖权的人民法院解决。

3、遇不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自动解除，甲、乙双方按照已经完成的房屋拆迁补偿总额核算评估费进行结算。

4、本合同下的所有通知、确认、同意、意见沟通均应采用书面形式，所有的书面文件均送至对方处所并经对方代表或有权签收的工作人员签收后，方视为有效送达。所谓的书面形式指纸面函件、纪要、书信、合同书、传真件或电子邮件、电子信息交换等。

5、甲方根据《通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目中介服务机构考核管理办法》对乙方进行考核和管理。《通州区

张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目中介服务机构考核管理办法》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

6、本合同一式陆份，其中，甲方叁份，乙方贰份，管理部门备案壹份，具有同等法律效力。

甲方：（盖章）



法定代表人：

日期18年6月19日



乙方：（盖章）



法定代表人：

日期18年6月19日



附件一：

委托合同保密条款

1、本保密条款适用于双方在 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目中甲方向乙方透漏的保密信息。

2、本合同保密条款中的“保密信息”是指：

(1)包括但不限于 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目的内容、方案、合作形式、合作成果等相关的 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目保密信息；

(2)甲方以书面、口头或电子的形式提供给乙方的任何信息或数据，包括但不限于商业秘密、商业计划、客户信息、财务数据、文档模版、编程规范、开发流程、质量标准、双方订立的协议条款以及其它技术和商业信息。披露此类保密信息的方式包括但不限于信函、传真、备忘录、纪要、协议、合同、报告、手册、软件代码、图纸、电子邮件等，或以口头方式披露并以书面方式确认为保密信息。

3、本合同保密条款中的“保密信息”不包括：

(1)任何已出版的或以其它形式处于公有领域的信息，以及在披露时乙方通过其它合法途径已获得的信息。

(2)乙方在从甲方获得本合同项下保密信息前已获得的信息，并且没有附加不准使用和透漏的限制。

(3)由第三方在不侵犯他人权利及不违反与他人的保密义务的前提下提供给乙方的信息，并且没有附加不准使用和透漏的限制。

(4)甲方书面允许乙方披露的信息。

4、乙方同意只在项目范围内使用甲方的保密信息。乙方：

(1)应采取足够的措施，保护甲方的保密信息，不将甲方的保密信息向任何第三方公开、转让，或许可任何第三方使用，也不以其它方式让无权接触该信息的单位或个人接触该信息。

(2)如乙方为本合作的目的确实需要向第三方披露甲方的保密信息，需事先取得甲方的书面许可，并与该第三方签订保密协议。

(3)如乙方为本合同的目的向其员工披露甲方保密信息的，应事先与员工签署与本合同保密条款充分相似的保密协议，乙方应保证这些雇员应遵守本合同保密条款中约定的义务。

(4)如本合同终止或提前解除，乙方应按照甲方的要求将保密信息及其载体销毁或删除；如甲方要求返还的，乙方应将相关保密信息的载体返还给甲方。

5、如果乙方根据法律程序或行政要求必须披露保密信息，乙方应事先通知甲方，并协助甲方采取必要的保护措施，以防止或限制保密信息的进一步扩散。

6、双方确认，本合同保密条款任何条款不构成对保密信息的转让或许可，乙方也不能在本合同保密条款目的之外使用本保密信息。

7、双方确认通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目项下保密信息的所有权益归属甲方。但甲方并不保证其披露的保密信息未侵犯第三方的专利权、商标权版权或其它权利。

8、保密义务不因本合同履行完毕或解除而终止，除非保密信息已经对外披露或已经为公众所知。

甲方单位：(盖章)

法定代表人：

地址：

电话：

2018 年 6 月 19 日



乙方单位：(盖章)

法定代表人：

地址：

电话：

2018 年 6 月 19 日



甲方监督单位 (盖章)

年 月 日

乙方监督单位 (盖章)

年 月 日

附件二：

廉政责任书

项目名称：通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（一片区）评估（四标段）

项目地址：北京市通州区张家湾镇

委托人（甲方）：北京建邦通汇房地产有限公司

受托人（乙方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

为加强廉政建设，规范双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益。

（三）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该项目的工作人员，在事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目合同有关的经济活动。

第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行有关方针、政策，尤其是有关强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为合同的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至合同履行完成时止。

第七条 本责任书一式陆份，甲方叁份，乙方贰份，管理部门备案壹份。

甲方单位：（盖章）

法定代表人：

地址：

电话：

2018年6月19日

甲方监督单位（盖章）

年 月 日

乙方单位：（盖章）

法定代表人：

地址：

电话：

2018年6月19日

乙方监督单位（盖章）

年 月 日

附件三：

承诺书

本单位（乙方）北京康正宏基房地产评估有限公司作为通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（一片区）评估（四标段）的承包人在此郑重承诺：不得以任何形式或方式将委托方（甲方）委托我单位（乙方）的合同范围内的工作内容全部或部分委托给第三人；如违反本承诺，我单位（乙方）自愿接受委托方（甲方）提出的惩罚措施并承担相应的法律后果。

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：_____



日期：2018年6月19日

附件四：

承诺书

本单位（乙方）北京康正宏基房地产评估有限公司作为通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（一片区）评估四标段的承包人在此郑重承诺：在工作过程中将严格遵守北京市、区政府及其他部门有关棚改工作的相关规定；如违反本承诺，我单位（乙方）自愿接受委托方（甲方）提出的惩罚措施并承担相应的法律后果。

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：_____

日期：2018年 6 月 19 日

