

2019[140]

康正合字[2019]140号

资产评估合作协议

(适用于房地产抵押)

上海银行股份
骑

甲方上海银行股份有限公司北京分行 电话_____

注册地址北京市朝阳区建国门外大街丙12号1层、8层、

9层、10层 邮编_____

法定代表人(负责人) 陈力平 传真_____

委托代理人_____ 传真_____

乙方北京康正宏基房地产评估有限公司 电话010-82253558

注册地址北京市丰台区方庄芳园一区16号楼 邮编100021

主要营业场所朝阳区裕民路12号中国国际贸易中心B座1001 邮编100029

法定代表人(负责人) 齐宏 传真_____

委托代理人 吴薇 传真_____

电子信箱1391100411@163.com 公司主页www.kz-consult.com

上海银行股份有限公司(以下简称甲方)与北京弘基房地产评估有限公司(以下简称乙方)经过充分协商达成以下协议,并共同遵照履行:

第1条 合作事项

双方就甲方授信业务抵押房地产评估事宜开展合作。乙方为甲方(含甲方辖属分支机构,下同)授信业务中的抵押房地产提供客观、公正的价值评估服务,以确定相关资产价值,为甲方贷款资金安全提供专业参考意见。甲方认定乙方为其授信业务中涉及房地产评估的合作评估机构之一。

第2条 合作期限

双方合作期限为自2019年6月3日起至2020年6月3日止。

第3条 乙方声明与承诺

乙方在此向甲方做出如下声明与承诺,该声明与承诺于签署时做出,并在本协议有效期间持续有效:

(1)乙方是根据中国法律合法成立的企业法人或其他经济组织,对其全部资产拥有充分权利,具有完全民事行为能力,对外独立承担民事责任;

(2)乙方获得国家建设部的批准,有资格从事房地产评估业务,且具有国家建设部认定的壹级评估资质;

(3)乙方拥有从事评估业务的人力资源和必要的物资设备。

(4)若相关政府机构(如土地、房屋、建设、财政部门等)下调对乙方的资质评级或者乙方受到相关政府机构处罚、受到诚信警告(如被列为不诚信企业名单、受到有关政府机构公开谴责、评估过程中的违规行为被公开曝光、因评估质量涉案等),甲方有权单方面终止合作协议。

第4条 约定事项

4.1 甲方应积极配合乙方工作，督促委托人及时提供评估所需资料。

4.2 甲方向乙方提供其需求的必要信息、授权及协助，乙方承诺对甲方所提供的信息严格保密，不向第三方泄露任何与甲方合作有关的内容，并且该义务不因本合同的终止而解除。若甲方提出要求，乙方应将所有与甲方合作有关文件归还或销毁。

4.3 甲方有权向乙方了解业务合作情况及相关内容。乙方接受甲方对评估程序及评估报告质量的抽查和评价。

4.4 对于价格变化较大的抵押物，乙方同意按照甲方的要求在出具正式评估报告的一年内免费提供必要的跟踪复评服务。

4.5 为便于实际工作开展，乙方应确定对口联系人员及联系方式，于甲乙双方正式开展业务合作前以书面形式告知甲方，合作期间如有变动需提前一周以书面形式通知甲方。

4.6 为确保评估报告的真实有效，乙方应于甲乙双方正式开展业务合作前将评估报告有权签署人、评估报告加盖的预留印鉴和评估报告标准格式等预留信息以书面形式提交甲方备案，合作期间如有变动需提前一周以书面形式通知甲方。

4.7 乙方应于评估报告页眉或报告正文等显要位置标注“上海银行专用”字样。

4.8 乙方出具的评估报告应直接递交甲方经营单位，严禁通过中介、客户等第三方渠道传递评估报告。

第5条 评估费用

5.1 乙方接受甲方授信申请人的委托，为其提供房地产评估服务收取评估费用，评估费收费标准应公平、合理，参照市场价格并给予优惠。乙方的收费按附件“评估统一收费标准”执行。

5.2 对于甲方认定的优质客户和小企业客户，乙方同意在统一收费标准的基础上适当下浮。

评估价值低于人民币 100 万元（含）的住宅或办公用房，收费标准为不超过人民币 500 元/次；

5.3 由同一家评估机构对同一标的物进行再评估，收费应按附件“评估统一收费标准”中再评估累进计费率执行。

5.4 若因故需撤销评估业务时，经甲方经营单位确认，乙方收回发出的评估报告后，乙方应退还授信申请人所支付的评估费，同时可酌情收取评估费 10% 的评估报告制造工本费，但最高不超过人民币 200 元。

第 6 条 现场勘察及报告要求

6.1 乙方接受委托后，在遵循有关法律、法规的基础上，应指派评估人员上门进行现场勘察、实地拍照，并采取审慎的评估方法对甲方委托评估房地产进行客观公正的专业分析后出具正式评估报告。

6.2 评估报告书内容和形式必须真实详尽，符合法律、法规及行业规定的标准和规范。评估报告中应具有真实可靠的依据，对所采用的评估方法加以列示并说明，注明数据来源和估价测算分析过程。否则甲方有权要求乙方对评估报告进行补充和完善。

第 7 条 评估周期

7.1 本协议所称评估周期是指从甲方发出委托要求日（含）起，至甲方收到乙方出具的符合本协议及相关法律、法规要求的评估报告之日为止的时间段。

7.2 乙方向甲方提供优质快捷的评估服务以利于甲方加快业务流程，具体的评估周期为：

（1）一般情况下，评估周期为不超过 5 个工作日。

（2）若委托评估房产情况特殊（如地理位置偏远、房产权属确认困难等），经甲方经营单位及授信申请人同意，评估周期可适当延长，但乙方应如期完成委托评估工作。

（3）特殊情况下，应甲方经营单位要求，乙方应以甲方利益为重

加急处理。

第8条 风险控制

8.1 乙方应在甲方指定的甲方分支机构缴存人民币120元的风险保证金，作为质押担保。乙方将保证金存入专用保证金账户，即视为办理了质押手续。乙方承诺，上述风险保证金资金于甲乙双方合作期间乙方不得支取。

8.2 下列任一事件，均构成乙方违约：

- (1) 出具不符合本协议要求的评估报告。
- (2) 评估价值偏离市场公允价值且不能提供合理解释的。
- (3) 出具不真实的评估报告。
- (4) 发生其他违反本协议条款的行为。

8.3 违约处理：

(1) 乙方违反本协议第4条之约定保密事项时，甲方将全额扣减乙方风险保证金，有权单方面终止合作协议，并保留追究乙方相关法律责任的权利。

(2) 乙方评估报告质量不符合本协议第6条规定时，评估报告无效，甲方有权要求乙方重新出具符合要求的评估报告，并按照人民币200元/笔的比例扣减乙方风险保证金，按月汇总扣减。

(3) 乙方评估周期超出本协议第7条规定时，甲方有权撤回评估申请。当评估逾期累计超过5笔时，自第6笔起甲方有权按照每笔人民币100元/天的比例扣减乙方风险保证金，按月汇总扣减。

(4) 乙方发生其他违反本协议条款的行为时，视其违约的程度，甲方酌情扣减乙方相应风险保证金。

(5) 若累计扣减风险保证金超过上述乙方缴存金额的10%，乙方应在1个月内予以补齐，否则甲方有权单方面终止合作协议。

(6) 上述扣减的风险保证金视为乙方向甲方支付的违约金。

8.4 甲方将不定期对乙方评估结果进行抽查，若经二家及以上甲

方合作评估机构确定乙方原评估价格高于市场公允价格 10%以上且乙方不能提供合理解释的案例即认定为评估失败。

若评估失败，甲方有权全额扣减乙方风险保证金，有权单方面终止合作协议，并保留追究乙方相关法律责任的权利。

8.5 乙方对估价结果的准确性承担责任，如因乙方恶意评估而造成甲方损失的，根据甲方要求，乙方应按评估价值全额收购抵押物或者赔偿甲方处理抵押物后的损失金额，包括未收回的本金、利息和实际发生的费用，同时甲方保留进一步追究相关责任人刑事、民事责任的权力。本条款“恶意”包括但不限于乙方与甲方信贷业务的借款人相互勾结造成抵押物价值被高估，提供虚假报告，不按法律、法规或行业规定的标准、程序和方法进行评估等损害甲方利益的行为。

第 9 条 评估情况报告

乙方应在每年 7 月底和 1 月底前将评估价值的明细报告、相关行业分析报告送达上海银行股份有限公司风险管理部，地址：北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号 8 层。

第 10 条 反商业贿赂

双方在协议签订与履行的过程中，均应严格遵守国家法律法规的相关规定，禁止行贿、索贿以及其他一切不正当交易行为的发生。若一方违反本条规定，另一方应当予以拒绝、教育，并向双方负责治理商业贿赂和反不正当交易的部门报告。

若因贿赂或者其他任何不正当交易手段致使交易的一方受到财产权、名誉权等任何损害，受害方均有权向相对方依法追偿并解除或者终止履行本协议。

第 11 条 争议处理

甲方和乙方发生争议，可协商解决，任何一方也可依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第 12 条 协议有效期间

12.1 本协议由甲、乙双方法定代表人（负责人）或委托代理人签字或盖章并加盖公章后生效。在合作期限内，如乙方发生违约，甲方可单方面终止协议，乙方对此无异议。

12.2 合作期限结束不影响甲方向乙方追索由于评估报告不实而对甲方带来的损失。

第 13 条 协议份数

本协议一式二份，甲、乙双方各持一份。

第 14 条 提示说明

在签署本协议时，双方已通读全部条款，特别是对协议中有关黑体字条款均无疑义，并对当事人有关权利义务和责任限制、免除条款的法律含义有准确无误的理解。

（以下无正文）

附件：评估统一收费标准

个人住房贷款业务抵押房地产评估最高收费标准

档次	房产评估价值（万元）	最高收费标准
1	100 万元以下（含）	300 元
2	100 万元以上，400 万元（含）	800 元
3	400 万元以上	1500 元

上海银行小企业房地产评估收费标准

档次	房地产评估价值	“标准房地产”最高收费标准（元）	“非标准房地产”最高收费标准（元）
1	500 万元以下（含）	1200	2000
2	500 万元至 1000 万元（含）	2000	3500
3	1000 万元以上	3000	5000

注：1.标准房地产包括：住宅、别墅、办公楼、店铺（小区配套）

2.非标准房地产包括：厂房、综合楼、老式洋房（含新式里弄）、办公楼（整层、整栋）、大型商场、旅馆、酒店等

上海银行对公抵押房地产评估统一收费标准（非小企业）

档 次	房地产价格总额 (万元)	评估价值 5000 万以下（含）		评估价值 5000 万以上	
		累进计费率‰	再评估累进计费率‰	累进计费率‰	再评估累进计费率‰
1	100 以下（含）	2	1.5	1.5	1
2	101-1000	1	0.75	0.75	0.5
3	1001-2000	0.6	0.45	0.45	0.3
4	2001-5000	0.32	0.24	0.24	0.16
5	5001-8000			0.12	0.08
6	8001-10000			0.06	0.04
7	10000 以上			0.03	0.02

注：评估价值 5000 万以上收费最低不低于 2.66 万，再评估价值 5000 万以上收费最低不低于 1.995 万

上海银行对公抵押宗地地价评估统一收费标准（非小企业）

档 次	土地价格总额 (万元)	评估价值 5000 万以下（含）		评估价值 5000 万以上	
		累进计费率‰	再评估累进计费率‰	累进计费率‰	再评估累进计费率‰
1	100 以下（含）	1.6	1.2	1.2	0.8
2	101-200	1.2	0.9	0.9	0.6
3	201-1000	0.8	0.6	0.6	0.4
4	1001-2000	0.6	0.45	0.45	0.3
5	2001-5000	0.32	0.24	0.24	0.16
6	5001-10000			0.12	0.08
7	10000 以上			0.03	0.02

注：评估价值 5000 万以上收费最低不低于 2.48 万，再评估价值 5000 万以上收费最低不低于 1.86 万

(签署页)

甲方

(公章) 北京分行

法定代表人

(负责人)

或委托代理人

(签字或盖章)

签约时间 年 月 日

签约地点

乙方

(公章)

法定代表人

(负责人)

或委托代理人

(签字或盖章)

签约时间 年 月 日

签约地点