

0020]317号

合同书

协议编号:

甲方:北京市土地整理储备中心

乙方:北京康正宏基房地产评估有限公司

签订协议地点:

甲方同意乙方作为通州区国有建设用地使用权出让价格评估(第1包)服务商。甲乙双方共同协商订立本协议,甲乙双方应严格遵守并履行协议约定:

1. 协议文件组成

下列文件均为本协议不可分割的组成部分,互为补充和解释,如有不清或相互矛盾之处,以所列顺序在前的为准,但甲乙双方有特别约定的除外:

1.1 本协议条款

1.2 招标文件澄清及招标文件

1.3 投标文件澄清及投标文件

1.4 中标通知书

1.5 形成协议的其他有关文件,包括甲乙双方就具体单项服务内容签订的合同。

2. 协议术语定义

除非另有特别的解释或说明,在本协议中及与协议相关的,甲乙双方另行签署的其他文件(包括但不限于本协议的附件)中,下述词语均按照如下定义进行解释:

2.1 “甲方”系指北京市土地整理储备中心;

2.2 “乙方”系指根据协议规定向甲方提供服务的具有法人资格的实体;即服务商;

2.3 “协议”系指甲乙双方签署的,协议格式中载明的甲乙双方所达成的约定,包括构成协议的所有附件、附录和构成协议的所有文件;

2.4 “服务”系指乙方根据协议规定须向甲方提供的全部服务。

3. 协议服务范围

3.1 本协议的服务范围是指乙方按照招标文件中要求的服务内容向甲方提供服务。

3.2 乙方按本协议中规定的服务范围，根据甲方《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》承接具体业务。

3.3 甲方暂不在本协议中确定服务的具体数量和规模，以甲方在协议有效期内的实际需求数量和规模为准。

4. 服务权限

4.1 乙方作为甲方选定的服务商，必须根据甲方要求，承担向甲方提供承诺的服务范围内的相关工作。

4.2 任何情况下，未经甲方书面同意，乙方不得将本协议项下的权利、义务全部或部分转让给第三方，不得超越甲方授权范围，否则甲方有权单方解除本协议并取消乙方的服务商资格。

5. 服务承诺及服务收费标准的确定

5.1 在本协议履行中，甲方有权随时对乙方提供的服务承诺及服务收费价格进行核查，如发现乙方违反了根据甲方所需的具体业务签订的某项服务的协议书中商定的服务承诺及其服务收费标准、未及时向甲方上报调整后的内容，或不能提供与其承诺相符的服务时，甲方将依据相关法律法规规定追究乙方责任。情况严重的甲方有权取消乙方的服务商资格。

5.2 在本协议有效期内，乙方改变了根据甲方所需的具体业务签订的某项服务的协议书中商定的服务收费标准时，必须及时书面告知甲方进行的收费调整，送交或发送传真至甲方，确认收费更改，经甲方书面同意后方可调整。

5.3 乙方受甲方委托形成的工作成果（包括但不限于土地估价报告、土地估价技术报告、测算结果及相关附件等）仅提供给甲方，未经甲方同意不得向任何第三方提供。如因乙方私自提供工作成果造成相应损失的，造成的损失由乙方承担，甲方有权解除协议并追究乙方相关责任。

6. 特别承诺

6.1 特别承诺

乙方应保证无任何第三方就乙方向甲方提供的服务主张任何权利。如果任何第三方就乙方向甲方提供的服务主张任何权利，乙方须与第三方交涉并承担由此而产生的一切法律责任和费用，并赔偿因此给甲方造成的一切损失，以及甲方为

反驳第三方的主张、向乙方主张权利所支付的各项费用，包括但不限于调查费、律师费、诉讼费等。

6.2 根据 2004 年国土资源部向社会公布的全国国土资源管理系统工作人员履行公务时必须遵守的五“禁令”，乙方须符合其中“禁止配偶子女为本人任职单位直接管理的案件和土地、矿产资源等各项具体行政事务提供中介服务”的规定。

7. 费用及支付方式

7.1 收费标准：

序号	土地价格总额（万元）	收费标准（%）
1	100 以下（含 100）	4
2	101~200 部分	3
3	201~1000 部分	2
4	1001~2000 部分	1.5
5	2001~5000 部分	0.8
6	5001~10000 部分	0.4
7	10000 以上部分	0.1

注：采取差额定率累进计费，即按土地价格总额大小划分费率档次，分档计算各档的收费额，各档收费额累计之和为收费总额。

按照乙方中标文件，评估服务费按照上述收费标准计算的收费总额的 **50%** 结算；单个项目结算金额超过 20 万元时，以 20 万元整结算。

7.2 甲方和乙方因本协议发生的一切费用均以人民币结算及支付。

7.3 乙方提交的工作成果通过地价审定后，应凭《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、服务费用发票等内容向甲方申请支付服务费。

7.4 甲方在财政预算资金拨付到位后向乙方支付相应费用。

8. 服务延期

8.1 乙方应自接受具体委托之日起五个工作日内完成对甲方的服务（包括但不限于向甲方提供土地估价报告、土地估价技术报告、测算结果及相关附件等）。

8.2 在履行协议和单项服务合同过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、延误时间通知甲方。甲方在收到乙方通知后，可以酌情（但无义务）延长服务时间。

8.3 如果乙方非因不可抗力而拖延向甲方提供服务，甲方有权采取收取违约

金、赔偿金或解除本协议等措施。

8.4 考虑到土地成交时间具有不确定性，若因土地在乙方工作成果有效期内未成交需再次评估的，乙方应免费就该土地项目再次开展地价评估工作。

9. 税费

9.1 根据国家现行税法规定，应当对甲方征收的与本协议有关的一切税费均由甲方负担。

9.2 根据国家现行税法规定，应当对乙方征收的与本协议有关的一切税费均由乙方负担。

9.3 在中国境外发生的与本协议执行有关的一切税费均由乙方负担。

10. 计量单位

除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

11. 违约责任

11.1 如果乙方未能在协议规定的期限或甲方书面同意延长的期限内提供服务，乙方应向甲方支付违约金 5 万元；延期超过 5 日的，甲方有权单方解除本协议，并赔偿甲方因此产生的所有损失。

11.2 乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方的损失，补足违约金不足部分。支付违约金、赔偿金后，除非甲方行使解除权，乙方仍应按照本协议的约定履行其义务。

11.3 除本合同另有约定之外，如果乙方未能履行本协议约定的义务：乙方在甲方发出违约通知后 5 天内，或在甲方书面同意延长的时间内未能及时纠正其违约行为，甲方可以解除或部分解除本协议，乙方应向甲方支付违约金 5 万元，并赔偿甲方因此产生的所有损失。

11.4 因为乙方违反本合同约定，甲方行使解除权的，自甲方向乙方发出解除或部分解除本协议的书面通知到达乙方时，本协议即告解除或部分解除。

11.5 乙方受甲方委托形成的工作成果（包括但不限于土地估价报告、土地估价技术报告、测算结果及相关附件等）仅提供给甲方，未经甲方同意不得向任何第三方提供。如因乙方私自提供工作成果造成相应损失的，造成的损失应由乙方承担，乙方应向甲方支付违约金 5 万元，同时，甲方有权单方解除协议并追究乙方相关责任。

11.6 如果甲方工作人员发生向乙方索要回扣、恶意压低服务价格，乙方有

权向甲方纪检监察部门投诉并申请追究其行政责任。

12. 破产解除协议

12.1 如果乙方破产、解散、清算、停业、濒临破产或因其他原因无力履行本协议时，甲方可在任何时候以书面通知乙方解除本协议。自甲方向乙方发出解除本协议的书面通知到达乙方时，本协议即告解除。

12.2 本协议解除后，根据协议履行情况，甲方可以要求乙方恢复原状、采取补救措施，并有权要求赔偿损失。

13. 不可抗力及其他

13.1 本协议所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其他双方书面同意属于不可抗力的事故。

因为不可抗力导致本协议部分或全部不能履行的，可以部分或全部解除本协议，或者根据不可抗力的影响，甲乙双方协商确定适当延长履行期限，或采取其他补救措施。

13.2 受不可抗力的影响而不能履行的一方应在不可抗力发生后第一时间以书面形式通知另一方，并在不可抗力结束后十个工作日，将有关部门出具的证明文件送达给另一方。根据不可抗力的影响，甲乙双方可以解除或部分解除本协议，或者就本协议的延期履行达成补充协议。

13.3 因为不可抗力不能履行本协议的，根据不可抗力的影响，可以部分或全部免除履约方的责任，法律另有规定的除外。一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

13.4 因政策调整解除协议：如果因政策调整，导致甲方无法继续委托乙方开展服务的，甲方可在政策调整后书面通知乙方解除本协议。自甲方向乙方发出解除本协议的书面通知到达乙方时，本协议即告解除；乙方收到书面通知前已按照甲方要求开展服务的，甲方按照乙方工作量据实结算向乙方支付该笔费用，甲方除此之外无须承担任何其他责任。

14. 协议解除后的自救措施

甲方依据法律法规和本协议的相关规定解除或部分解除本协议后，有权选择其他有能力的服务商重新作为协议乙方，另行签订服务协议，提供同类或类似服

务，相关费用作为甲方损失，由乙方承担。

15. 争议的解决

甲方与乙方之间凡因本协议引起的或与本协议有关的一切争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方住所地人民法院提出诉讼。

16. 协议修改

对本协议的任何变更，均须由甲方与乙方签署书面的协议修改书后方可生效。

17. 通知

17.1 本协议任何一方给另一方的通知、回复、确认等，都应以书面的形式通过专人送递、传真或特快专递方式送达，双方的收件地址和收件人以营业执照或法人证书载明的相关信息为准。如果持特快专递送达通知、回复、确认等，收件日期即为送达日期。

17.2 如果一方的收件地址、收件人等通讯信息发生变更，应在变更发生后三个工作日内书面通知对方。通讯信息发生变更的一方不履行或不及时履行通知义务的，自行承担由此引发的一切法律后果。

18. 满意度调查：

18.1 甲方有权对乙方的服务进行单次调查评价工作，乙方拒绝对用户满意度调查表进行签字盖章的，视为不合格。

18.2 乙方应严格履行本协议所规定的义务，保证甲方的工作质量。

18.3 对于满意度较低（2次及以上不合格）的乙方，甲方有权随时与其终止合同关系。

19. 适用法律

本协议适用中华人民共和国法律。

20. 生效及其它

20.1 本协议经双方授权代表签字并加盖公章后生效。

20.2 本协议一式四份，以中文书写，双方各执两份。

20.3 如需修改或补充本协议内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，并将其作为本协议的组成部分。

20.4 乙方须对评估事项履行保密义务，不得将工作结果用于与评估事项无关的目的。

20.5 乙方拒绝（无法）承担业务的或调查评价 2 次及以上不合格的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付违约金 5 万元，并赔偿甲方因此产生的所有损失。

20.6 乙方提交的土地估价报告须是在国土资源部电子备案系统中的最终备案版，未经甲方同意，不得修改或重新备案。

20.7 如在服务期内，因不可抗力或因乙方原因而导致乙方无法继续执行服务协议的，甲方有权根据实际情况分配本合同项下的工作内容。

20.8 如在服务期限内甲方发布相关管理办法，乙方应按照新的管理办法执行。

21. 协议有效期

本协议有效期自签订之日起至 2021 年 12 月 31 日止，甲乙双方签订协议之日起生效。

甲方：

(盖章)

甲方授权代表签字：

签订时间：2020 年 10 月 16 日

乙方：

(盖章)

乙方授权代表签字：

签订时间：2020 年 10 月 16 日