

2020.10.30 — 2021.12.31

康正合字[2020]387号
资产评估合作协议

甲方：华夏银行股份有限公司北京分行

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司



资产评估合作协议

甲方：华夏银行股份有限公司北京分行

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

为了保证信贷业务抵质押资产定价真实、合理、可靠，本着公开、公平、公正的原则。经双方平等协商，决定在资产评估工作中进行合作。为了保证合作顺利进行，订立本协议。

一、合作事项

甲方委托乙方负责 (☒ 企、事业法人 / ☒ 自然人客户授信业务) ☒ 资产评估 / ☒ 房产评估 / ☒ 土地估价 / ☐ _____ 项目。

二、合作期限

甲方与乙方的合作期限为：自 2020 年 10 月 30 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

在上述合作期限内，甲方有权根据客户和发起单位的选择自行决定是否向乙方发送具体评估项目。

三、甲方权利、义务

(一) 甲方权利

1. 甲方根据业务需要，确定乙方可承接的具体评估项目。
2. 甲方有权对乙方出具的评估报告提出质疑，并要求乙方做出合理解释。

(二) 甲方义务

1. 甲方不得干预乙方按专业规范开展工作，不得对乙方评估施加影响，保证乙方客观、公正、独立地开展评估工作。
2. 甲方应协助乙方开展工作，对乙方提出的协助要求应通过正常的工作程序予以必要的配合。

四、乙方权利、义务

(一) 乙方权利

乙方有权按照专业、行业工作规范及有关法律、法规之规定，在评估工作过程中按独立工作原则开展工作，保证评估结果不受任何人的干预和影响。



（二）乙方的义务

1. 乙方应遵守职业道德和行业规范及操守，严格执行职业道德规范。
2. 乙方应根据授信抵质押品价值和资产评估的特定目的，对抵押资产权属状况进行调查，充分考虑影响贷款抵押资产抵押价值的各项因素，在评估报告中对可能影响抵押权人权益的因素做出充分说明。
3. 乙方应建立完善的评估档案管理制度，将每份评估报告的技术分析报告、工作底稿等与评估结论相关的资料提供给甲方备查。
4. 乙方应指定专人负责与甲方的工作联系，及时反馈评估信息，定期报送合作业务量统计表。
5. 对甲方有关抽查工作，乙方应积极配合，提供相关评估资料、及时答疑。
6. 乙方应在甲方通知其为甲方具体项目进行评估后两日内，书面通知甲方其与被评估人之间有无关联关系，并在具有关联关系的情况下，申请回避。
7. 乙方应及时告知甲方其执业资质、组织结构、主要负责人、主要技术人员等方面的变动情况及乙方在执业过程中所受奖励、处罚情况。
8. 如乙方在资产评估中发现甲方经办人和有关当事单位有弄虚作假，营私舞弊等违反国家法律、行政法规行为的，应及时通知甲方。
9. 乙方应按双方约定事宜履行其他义务。
10. 对于甲方推荐或委托的具体项目中的中长期贷款估价项目，乙方根据甲方的业务需求，提供贷款期内每年一次抵押物价值重估服务额，无偿出具重新估值报告。
11. 乙方保证向甲方提供本合同项下的服务和交付的工作成果不侵犯任何第三方的合法权益，不会遭受任何第三方提出的侵犯其权益的任何权利主张，且不存在任何与此相关的争议。如果任何第三方因乙方的服务或甲方使用乙方提供的工作成果向甲方提出任何权利主张或引起任何纠纷，乙方应负责处理由此而引起的任何争议、诉讼或法律请求。一旦引发争议和诉讼，乙方应自行承担处理争议、诉讼（仲裁）或法律请求发生的全部费用并赔偿甲方因此受到的全部损失。
12. 除为履行本合同所必需的情况外，未经甲方事先书面同意，乙方不得以任何形式或以任何媒介（包括宣传性质的文字）使用甲方公司及产品的名称、标识、商标。



五、评估报告

乙方受理评估业务出具的评估报告要按照行业规定的格式统一印制、盖章、编号。评估报告要符合以下要求：

（一）评估报告中须明确乙方应承担的责任、评估的时效等条款。

（二）评估报告必须清楚表明获得被评估物公允价值数额的方法、手段、需纳税情况以及留置权情况等。

（三）评估报告需经实地查勘，并应附带被评估物的照片，照片要从与被评估物价值认定相关的多个角度反映被评估物的独特性和瑕疵。

（四）乙方出具的评估报告中，除了按照一般评估规则提供当期的评估价值和评估报告外，必要时应严格按照谨慎的原则，向甲方单独出具风险提示报告，供甲方审核贷款风险时作为参考。风险提示报告内容包括但不限于：当下直至授信到期日，评估标的物以拍卖等方式快速变现可能存在的法律、政策、市场及其他风险，变现费用和成本，可能的变现价值等。

六、评估时限、评估费用和付款方式

（一）评估时限

由甲乙双方及产权人或资产占有人三方根据具体评估项目，另行协商确定报告书的完成时间。

（二）评估费用

1. 评估费用的具体数额、支付时间按合同双方商议结果由甲方或者产权人或资产占有人支付给乙方，如评估费用由甲方承担，则标准为：

（1）住宅项目（不含别墅）评估

住宅评估收费标准： 400 元/套（含税）。

（2）别墅项目评估

别墅评估收费标准： 600 元/栋（含税）。

（3）非住宅项目评估

以《关于房地产中介服务收费的通知》（国家计委计价格【1995】971号）（详见附件）中的收费标准为基准费率。非住宅项目评估收费标准为，按上述基准费率的 20 %收取。

（4）资产类项目评估



以《最新资产评估收费标准》（中评协[2009]199号）（详见附件）中计件收费的标准的低值为基准费率。资产类项目评估收费标准为，按上述基准费率的50%收取。

评估费用报价为含税价格。

2. 乙方对甲方委托的评估项目收费应给予适当优惠，收费标准不高于行业平均水平。

3. 评估服务结费金额根据客户或业务发起方的选择，按照实际业务发生量进行计算。

（三）付款方式

评估费用由甲方承担的，双方于每季度结束后的前5个工作日内对办结业务及费用进行确认，乙方将盖章后的《业务确认单》（格式见附件）提交至甲方。甲方核对《业务确认单》无误后，乙方在5个工作日内开具相应金额的符合甲方财务制度要求的增值税专用发票。甲方在收到发票后10个工作日内向乙方支付当期费用。如甲方核对后发现上述《业务确认单》或发票有误的，应在收到《业务确认单》及发票的5个工作日内通知乙方，待乙方重新提交《业务确认单》和发票或经与甲方重新核对《业务确认单》无误后，甲方在收到发票后10个工作日内向乙方支付相关费用。

乙方指定收款账户：

账户名：北京康正宏基房地产评估有限公司

账 号：110060739012015026873

开户行：交通银行北京中轴路支行

七、解除条款

若乙方有下列情形之一，甲方有权向乙方发出书面通知单方面解除协议：

1. 出具虚假记载，误导性陈述或重大遗漏的评估报告。
2. 发现有弄虚作假、恶意串通等不诚实行为的。
3. 违反国家法律法规和行业约定的。
4. 擅自披露甲方提供的相关资料、受甲方委托所出具的评估报告，或泄露甲方商业秘密的。
5. 执业水平、执业质量不高，其出具的中介执业报告经专家审查有重大质量问题或与实际情况严重不符的。



6. 有严重技术差错、违反行业规则的不良行为、被行业协会处罚的不良记录、主要负责人有违规违纪行为。

7. 抵质押物评估价值与实际严重不符，导致甲方贷款出现较大损失的。

8. 其他甲方认为不符合要求的情况。

八、保密条款

1. 在协议生效期间和协议终止后，乙方不得擅自披露甲方提供的相关资料和受甲方委托所出具的评估报告。

2. 乙方对所获取的甲方信息承担保密义务，未经甲方事先书面同意，不得以任何方式使用或与任何组织或个人共同使用、不当使用或向任何组织或个人泄露、转让、许可使用、交换、赠与上述信息。违反本保密条款的，乙方需按本合同承担违约责任并赔偿甲方的全部损失。甲方、乙方依照本合同约定或依法解除合同或本合同履行完毕后，本保密条款仍然长期有效。

“保密信息”指甲方不为公众所知的管理信息、业务经营信息、方式方法、客户信息、商业数据、产品信息、销售渠道、技术诀窍、技术资料、规章制度等信息，或由甲、乙双方在履行本合同过程中明确为保密信息的或为法律所认可的任何信息。

3. 在协议生效期间和协议终止后，双方均不得披露对方的商业秘密。

九、违约条款

（一）如乙方迟交报告，按照每份每日【50】元向甲方支付违约金，并赔偿因此给甲方造成的损失。

（二）乙方违反保密条款的，按照每次【100】元向甲方支付违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

（三）如乙方出具的评估报告严重失真对甲方造成误导，按照每次【500】元向甲方支付违约金，并对由此造成的甲方损失承担赔偿责任。

（四）乙方的评估行为和评估成果违反本协议的任何约定、承诺和保证的，乙方按照每次【50】元向甲方支付违约金，并对由此造成的甲方损失承担赔偿责任。

（五）若乙方提供的发票与协议载明信息不一致或发票不合规，或乙方所提供的增值税专用发票不能认证通过，或增值税专用发票未能及时送达导致增值税专用发票不能抵扣，或由于乙方原因导致增值税专用发票遗失的，乙方应重新开



具发票。若因此给甲方或者产权人或资产占有人造成损失的，乙方应当予以赔偿。

(六) 任何一方违反本协议约定的，违约方应对守约方的全部损失承担赔偿责任，本协议另有约定的除外。

(七) 损失表述

1. 本合同所称损失是指因违约行为造成的直接损失和间接损失，该损失包括但不限于守约方为实现债权而支付的诉讼（或仲裁）费、差旅费、律师费。

2. 乙方按本合同应承担的违约金及赔偿金等，甲方有权从应向乙方支付的合同款项中直接扣除。

十、争议解决条款

对合作中出现的问题，甲乙双方本着友好合作的原则，共同协商解决。如协商不成，任何一方均有权向甲方住所地法院提起诉讼。

十一、其他约定事项

(一) 乙方应积极向甲方推荐优质客户、协助甲方开展银行业务，共同做好客户的开发及维护工作。

(二) 未经甲方同意，乙方不得公开或者向他人宣传本合作内容，以扩大业务影响。

(三) _____。

十二、本合作协议书一式两份，甲乙双方各执一份，自双方加盖公章之日起生效。

甲方（公章）：

2020 年 10 月 30 日

乙方（公章）：

2020 年 12 月 30 日



国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知

计价格[1995]971号

各省、自治区、直辖市物价局(委员会)、建委(建设厅),北京、天津、上海市房地产管理局:

为规范房地产中介服务收费行为,维护房地产中介服务当事人的合法权益,建立房地产中介服务收费正常的市场秩序,现就房地产中介服务收费的有关问题通知如下:

一、凡依法设立并具备房地产中介资格的房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等中介服务机构,为企业事业单位、社会团体和其他社会组织、公民及外国当事人提供有关房地产开发投资、经营管理、消费等方面的中介服务,可向委托人收取合理的费用。

二、房地产中介服务收费是房地产交易市场重要的经营性服务收费。中介服务机构应当本着合理、公开、诚实信用的原则,接受自愿委托,双方签订合同,依据本通知规定的收费标准,由中介服务机构与委托方协商确定中介服务费。

三、房地产中介服务收费实行明码标价制度。中介服务机构应当在其经营场所或交缴费用的地点的醒目位置公布其收费项目、服务内容、计费方法、收费标准等事项。

房地产中介服务机构在接受当事人委托时应当主动向当事人介绍有关中介服务的价格及服务内容等情况。

四、房地产中介服务机构可应委托人要求,提供有关房地产政策、法规、技术等咨询服务,收取房地产咨询费。

房地产咨询费按服务形式,分为口头咨询费和书面咨询费两种。

口头咨询费,按照咨询服务所需时间结合咨询人员专业技术等级由双方协商议定收费标准。

书面咨询费,按照咨询报告的技术难度、工作繁简结合标的额大小计收。普遍咨询报告,每份收费300-1000元;技术难度大,情况复杂、耗用

人员和时间较多的咨询报告，可适当提高收费标准，收费标准一般不超过咨询标的额的 0.5%。

以上收费标准，属指导性参考价格。实际成交收费标准，由委托方与中介机构协商议定。

五、房地产价格评估收费，由具备房地产估价资格并经房地产行政主管部门、物价主管部门确认的机构按规定的收费标准计收。

以房地产为主的房地产价格评估费，区别不同情况，按照房地产的价格总额采取差额定率分档累进计收。具体收费标准见附表。

土地价格评估的收费标准，按国家计委、国家土地局《关于土地价格评估收费的通知》的有关规定执行。

六、房地产经纪收费是房地产业经纪人接受委托，进行居间代理所收取的佣金。房地产经纪费根据代理项目的不同实行不同的收费标准。

房屋租凭代理收费，无论成交的租赁期限长短，均按半月至一月成交租金额标准，由双方协商议定一次性计收。

房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%-2.5%计收。

实行独家代理的，收费标准由委托方与房地产中介机构协商，可适当提高，但最高不超过成交价格的 3%。

土地使用权转让代理收费办法和标准另行规定。

房地产经纪费由房地产经纪机构向委托人收取。

七、上述规定的房地产价格评估、房地产经纪收费为最高限标准。各省、自治区、直辖市物价、房地产行政主管部门可依据本通知制定当地具体执行的收费标准，报国家计委、建设部备案。对经济特区的收费标准可适当规定高一些，但最高不得超过上述收费标准的 30%。

八、各地区、各部门和房地产中介服务机构应严格执行物价部门规定的收费原则和收费标准，切实提供质价相称的服务。

凡中介服务机构资格应经确认而未经确认、自立名目乱收费、擅自提高收费标准或越权制定、调整收费标准的，属于价格违法行为，由物价检查机构按有关法规予以处罚。

九、本通知下达以前有关规定凡与本通知相抵触的，一律以本通知为准。

一九九五年七月十七日

附表：

以房产为主的房地产价格评估收费标准计算表

档次	房地产价格总额（万元）	累进计费率%
1	100 以下（含 100）	5
2	101 以上至 1000	2.5
3	1001 以上至 2000	1.5
4	2001 以上至 5000	0.8
5	5001 以上至 8000	0.4
6	8001 以上至 10000	0.2
7	10000 以上	0.1

关于贯彻实施《资产评估收费管理办法》 尽快做好资产评估收费管理工作的通知

中评协[2009]199号

各省、自治区、直辖市、计划单列市资产评估协会（注册会计师协会）：

为规范资产评估收费行为，维护社会公共利益和当事人的合法权益，促进资产评估行业健康发展，国家发展改革委、财政部联合发布了《资产评估收费管理办法》（发改价格[2009]2914号）。为贯彻执行《资产评估收费管理办法》，做好资产评估收费管理有关工作，现将有关事项通知如下：

一、高度重视，积极配合。国家发展改革委、财政部联合发布的《资产评估收费管理办法》是资产评估收费制度的重大改革。按规定收费关乎评估报告质量和评估行业健康发展，关乎国家财产和经济安全。各地方协会要高度重视，积极配合省级财政部门、价格主管部门做好资产评估收费管理相关工作。

二、测定标准，统一参照。为了给各地制定具体的评估收费标准提供参考依据，我会通过对全国资产评估行业收费情况的两次调查分析，并查阅国家统计局公布的1992至2008年各年的通货膨胀率，结合今后几年内经济增长、物价指数继续上涨，并参照注册会计师、律师等中介行业的收费标准等因素，提出了资产评估收费水平的测算标准。

(一) 计件收费

计件收费平均标准分为六档，各档差额计费率如下表：

差额定率累进收费表

档 次	计费额度（万元）	差额计费率‰
1	100 以下（含 100）	9-15
2	100 以上~1000（含 1000）	3.75-6.25
3	1000 以上~5000（含 5000）	1.2-2
4	5000 以上~10000（含 10000）	0.75-1.25
5	10000 以上~100000（含 100000）	0.15-0.25
6	100000 以上	0.1-0.2

(二) 计时收费

计时收费平均标准分为四档，各档计时收费标准如下：

法人代表（首席合伙人）、首席评估师（总评估师）：300-3000
元/人·小时；

合伙人、部门经理：260-2600 元/人·小时；

注册评估师：200-2000 元/人·小时；

助理人员：100-1000 元/人·小时。

三、严密组织，认真贯彻。各地方协会要严密组织，将国家发展改革委、财政部联合发布《资产评估收费管理办法》迅

速转发各资产评估机构，组织资产评估机构学习领会文件精神，认真贯彻落实。

四、严肃纪律，加强监督。各地方协会在向省级财政部门提出具体收费标准建议时，要严肃纪律，防止“制度打折”。要加强对《资产评估收费管理办法》实施情况的跟踪监督，评估机构要按规定公示评估项目和收费标准，不得违反规定压价竞争。文件执行过程中遇有问题，及时告知我会。

附：国家发展改革委、财政部关于发布《资产评估收费管理办法》的通知（发改价格[2009]2914号）

二〇〇九年十二月四日



【发布单位】国家发展改革委 财政部

【发布文号】发改价格[2009]2914 号

【发布日期】2009-11-17

【生效日期】2010-01-01

【失效日期】—————

【所属类别】国家法律法规

【文件来源】国家发改委

资产评估收费管理办法

(发改价格[2009]2914 号)

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、财政厅(局):

为规范资产评估收费行为,维护社会公共利益和当事人的合法权益,促进资产评估行业健康发展,我们制定了《资产评估收费管理办法》,现印发给你们,请遵照执行。

各地要根据《资产评估收费管理办法》对本行政区域内的资产评估收费进行清理规范,于12月底前向社会公布重新制定的资产评估收费办法和收费标准,并将贯彻落实情况报国家发展改革委(价格司)、财政部(企业司)。

附:资产评估收费管理办法

国家发展改革委

财政部

二〇〇九年十一月十七日