

[2021] 226



# 房地产评估委托合同

新华保险NCI-10002971-2021-013



甲方：【新华人寿保险股份有限公司黑龙江分公司】

乙方：【北京康正宏基房地产评估有限公司】



# 房地产评估委托合同

甲方：【新华人寿保险股份有限公司黑龙江分公司】

法定代表人或负责人：【张挺】

地址：【哈尔滨市道里区田地街 87 号】

乙方：【北京康正宏基房地产评估有限公司】

法定代表人或负责人：【齐宏】

地址：【北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01】

甲乙双方经友好协商就房地产评估事宜达成以下协议（下称“本合同”）：

## 第一条 委托事项

甲方同意委托乙方对第二条中“估价对象”约定的房地产进行价值评估。

## 第二条 估价对象、目的和估价时点

1. 估价对象：坐落于【齐齐哈尔市建华区军校街与邮政路交汇处，金融街项目 2-5 层】，总建筑面积约【3470.4】平方米办公用房。

2. 估价目的：乙方对甲方拟收购房地产项目进行价值评估并出具房地产估价报告，为甲方收购行为提供价值参考依据，乙方应按每层分别评估价格出具评估报告。

3. 估价时点：【现场查勘日】。

## 第三条 甲方的责任和义务

1. 甲方的责任：

（1）对提供给乙方的法律文件、会计资料及其相关资料的真实性、合法性、完整性负责；

（2）保证估价报告仅限使用于上述估价目的。

2. 甲方的义务：

（1）及时提供注册房地产估价师等其它相关评估工作人员所要求的有关资料；

（2）为评估工作的顺利进行提供必要的条件并积极合作；



(3) 按照约定的条件及时足额支付评估费用。

#### 第四条 乙方的责任和义务

1. 乙方应遵守国家关于房地产评估的《房地产估价机构管理办法》《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》等法律、法规、政策、规范的规定，按照规定程序，遵循估价原则，客观、公正的评估，不得受任何外来因素的影响。

2. 乙方保证其具有房地产评估的相关资质，并且保证符合《财政部关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金[2011]59号）关于评估机构的相关要求。

3. 乙方应根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》中对估价方法选用的要求，合理确定对本合同估价对象的估价方法。

4. 乙方应安排其至少2名专职注册房地产估价师负责对本合同估价对象进行评估。

5. 乙方应按照本合同第五条约定的时间完成评估工作，并出具真实、公正的估价报告（一式陆份）。估价报告的格式和内容应符合国家标准和法律法规的规定，并至少包含附件1中所列要点内容。

6. 乙方向甲方提交的所有成果物的知识产权均归属于甲方，未经甲方书面同意，乙方不得对外透露或擅自使用。乙方对房地产估价报告及甲方所提供文件资料应妥善保管，保管期限自估价报告出具之日起不得少于10年。

7. 乙方对在履行义务过程中知悉的商业秘密负有保密义务：

(1) 乙方在本合同履行过程中所获知的甲方所有业务资料和商业信息等资料及向甲方出具的估价报告均属甲方的商业秘密。未经甲方书面认可，乙方不得将上述商业秘密擅自用于本合同目的之外的其他用途，不得向任何第三方转让或透露上述商业秘密；

(2) 乙方应采取适当措施保证相关人员（包括乙方单位中因履行本合同需要而接触上述商业秘密的员工，以及乙方的代表、代理、咨询人员、顾问、雇佣人员等人员）履行上述保密义务，并对相关人员违反保密义务的行为承担连带责任；

(3) 乙方及其参与本项目的相关人员的保密义务是持续性的，不因本项目的完成、中止、解除或终止而终止。该保密义务应一直延续到本项目有关信息、资料成为公开信息为止；

(4) 如因乙方或相关人员违反保密义务导致甲方遭受来自第三方提出的任何指控、索赔、诉讼等权利主张，乙方应赔偿甲方遭受的全部损失（包括但不限于甲方支付的赔偿金、处罚金、诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费等），并向甲方支付相当于评估费用总金额50%的



违约金;

(5) 本条款构成独立存在, 本条款的约定不因本合同的无效、撤销或终止而失效。

8. 乙方在估价过程中不得有下列行为:

- (1) 违反房地产估价规范和标准;
- (2) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告;
- (3) 未经甲方书面同意, 擅自转让受托的估价业务;
- (4) 法律、法规禁止的其他行为。

### 第五条 评估业务的时间要求和验收

1. 甲方应于本合同生效之日起【5】个工作日内根据乙方的书面要求提供相关资料。

2. 乙方在本合同生效之日起【20】个工作日内出具估价报告书初稿, 并交给甲方审查;

在甲、乙双方就甲方审查意见达成一致后的【5】个工作日内出具正式的估价报告。

3. 甲乙双方须对乙方提交的评估报告初稿按照国家现行的相关评估准则进行验收:

(1) 验收合格的, 需由甲方进行确认, 甲方确认的时间为验收通过之日。

(2) 验收不合格的, 甲方应在验收次日起【5】个工作日内基于合理理由向乙方提出复估要求, 乙方应于【5】个工作日内安排复估, 并于【15】个工作日内完成复估。复估完成后, 乙方应再次出具估价报告, 双方再次进行验收。复估的费用由乙方自行承担, 甲方无需再支付任何费用。

4. 若乙方出具的正式估价报告无法满足合同约定的要求, 甲方有权扣除评估费用总金额的 20%作为乙方的违约赔偿金。

### 第六条 评估费用约定

1. 项目评估费用含税总金额为人民币【23,800】元整(大写人民币【贰万叁仟捌佰】元整)。本次评估收费为乙方履行本合同的全部费用(包括但不限于相关税费、乙方现场勘察等必要的差旅费用等)。除非另有说明, 本合同(包括合同附件以及后续签署的补充协议等)所列示的金额均已包含增值税等应缴税费的金额, 该金额不因甲方要求开具发票种类的不同而有变化, 上述金额为甲方应向乙方支付的全部费用, 除另有约定外, 甲方无需支付其他任何费用。如遇国家增值税税率调整, 导致实际开具的发票中注明的税金增减的, 甲方将按税金的增减额调整应向乙方支付的含税价后支付。

2. 乙方向甲方提供估价报告并经甲方认可后, 应于 15 个工作日内向甲方开具发票, 甲方





收到相应金额的增值税发票并验证成功后 15 个工作日内一次性向乙方支付人民币【23,800】元整（大写人民币【贰万叁仟捌佰】元整）。如乙方未提供合格的发票或提交的发票不正确，甲方可延迟付款。对此种情形下的延期付款，甲方不承担违约责任。

3. 甲方应按乙方如下指定帐户支付款项：

户名：【北京康正宏基房地产评估有限公司】

开户行：【交通银行北京中轴路支行】

开户帐号：【1100 6073 9012 0150 2687 3】

以上账户信息如有变动，乙方应提供至少 5 个工作日以书面方式通知甲方。

4. 关于增值税发票的约定

（1）乙方需根据甲方要求开具增值税发票。甲方信息如下：

名称：新华人寿保险股份有限公司黑龙江分公司

纳税人识别号：912301007269000759

地址：黑龙江省哈尔滨市道里区田地街 87 号君和大厦 1-5 层

联系电话（国税局备案）：0451-84580291

开户行：中国工商银行哈尔滨大直支行

账号：3500040109023101386

（2）乙方开具的增值税发票均应加盖发票专用章，并在开具后十日内将应交付的发票联次（增值税普通发票为发票联，增值税专用发票为发票联与抵扣联，下同）送达甲方，如乙方延迟送达，甲方有权延期付款，因此造成的损失由乙方自行承担。

（3）乙方开具的增值税发票有下列情形之一的，甲方有权拒收或要求乙方重新开具，由此造成乙方增加的税负或相关损失（包括但不限于因此导致甲方迟延支付款项）均由乙方自行承担，如因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

- a. 增值税发票类型或内容不符合合同约定及甲方要求；
- b. 增值税发票出现认证不符、无法认证或不在认证有效期内等情况；
- c. 增值税发票为虚假的发票；
- d. 增值税发票不符合税收法律法规及监管规定。

（4）发票送达甲方后如发生发票丢失、灭失或被盗等情况，乙方应积极协助甲方在税法规定期限内办理有关的进项税额的认证申办手续。



(5) 若在合同履行过程中, 甲方发生合同列示的违约行为并已按约定方式支付违约金, 乙方应根据甲方要求开具增值税发票。

#### **第七条 估价报告使用责任**

1. 本项业务的估价报告仅限在甲方按约定的估价目的所确定的使用范围内使用。
2. 甲方对估价报告使用不当的责任与乙方无关。

#### **第八条 保密条款**

##### **1. 保密信息**

双方同意, 所有因签署及履行本合同而知晓的关于对方的非公开信息均为该方的保密信息, 包括但不限于(1)技术性信息、商业性信息、文件、程序、计划、技术、图表、模型、参数、数据、标准、专有技术、业务或业务运作方法以及其他专有信息; (2)本合同的存在本身以及本合同的全部条款和条件; 和(3)与本合同有关的其他商业信息和技术信息, 包括但不限于资产、财务、会计、税务、统计、客户、销售、人员数据、产品、运营方法、系统和系统信息、流程等事项, 以及由甲方提供的与本合同有关的招标投标文件、需求说明、规格、模型、样品、资料或与本项目有关的任何资料或信息(以下统称“保密信息”)。

##### **2. 不视为保密信息或违反保密义务的情形**

- (1) 有透露方的书面许可;
- (2) 在一方披露时, 该信息已被透露方认为不再是技术、商业秘密, 或已经为公众所知;
- (3) 有书面证据证明在一方将信息向另一方披露时, 该信息接收方已经掌握了该等信息, 而且其获知该等信息并非直接或间接来自另一方的披露;

(4) 有书面证据证明该等信息由第三方向信息接收方披露, 而该第三方对被披露方并不负有保密义务, 并且有权做出披露。

(5) 因适用法律、法规或政府有权机关的命令或根据证券交易所规则、行业监管机关要求等而提供或必须公开披露的。

##### **3. 保密义务**

(1) 双方承诺, 一方的任何保密信息只能由另一方及其相关人员为本合同之目的而合理、正当地使用。除本合同另有规定外, 对于任何一方提供的任何保密信息, 未经对方事前书面同意, 信息接收方及其知悉保密信息的人员均不得直接或间接地以任何方式将保密信息提供或披露给任何第三方。除非经对方书面同意或双方另有约定, 一方应当在合作期限届满后的



5 个工作日内将所获得的含有对方保密信息的任何文件、数据、资料、电子文档（包括其复制件）退还给对方或销毁。

（2）一方的律师、会计师、承包商和顾问等为提供专业协助而需要了解保密信息时，一方有权向其披露保密信息，但应与上述人员签订保密协议并要求上述人员按照有关职业道德标准履行保密义务。

（3）如相关政府部门或监管机构要求任何一方披露任何保密信息，该方可在该政府部门或机构要求的范围内做出披露而无需承担本协议项下的责任。但前提是，该方应立即将需披露的信息书面通知对方，以便对方采取必要的保护措施，且该等通知应尽可能在信息披露前做出，并且该方应尽商业上合理的努力确保该等被披露的信息获得有关政府机关或机构的保密待遇。

4. 本保密条款永久持续有效，本合同或本合同的其他条款的无效、被撤销、被解除或终止不影响保密条款的效力。

5. 一方违反保密条款规定的保密义务，应当承担由此给另一方造成的实际损失，为免疑问，该实际损失亦包括守约方由于违约方违反保密义务之规定而应向任何第三方承担的损失。

## 第九条 违约责任

1. 甲方提供资料时间超出约定的期限，应相应延长乙方出具估价报告的时间。

2. 乙方迟延交付估价报告的，自迟延之日起，每迟延一日按评估费用总金额的 1% 向甲方承担违约金责任，迟延超过 15 日的，甲方有权解除合同并要求乙方按评估费用总金额的 20% 承担违约金责任，同时乙方应赔偿甲方的实际损失。

3. 如果乙方在本合同有效期内违反本合同第四条第 7 款、第八条约定的保密义务，甲方有权提前终止本合同，并要求乙方按评估费用总金额的 20% 承担违约金责任，同时乙方应赔偿甲方的实际损失。

4. 本合同中约定的其他违约责任：甲方有权从合同价款中扣除应由乙方承担的违约金、赔偿及其他费用。

## 第十条 争议解决

本合同应受中国法律管辖并依其解释。本合同在实施过程中如发生争议，双方应首先通过友好协商解决。双方不能协商解决的，应按以下第【2】种方式解决：

1. 将争议提交哈尔滨仲裁委员会，按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。





2. 向本合同签订地人民法院提起诉讼。本合同签订地是哈尔滨市道里区。

### **第十一条 反商业贿赂**

1. 甲乙双方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的相关法律规定，双方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

2. 甲方或乙方均不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予本合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等。

3. 双方工作人员有违反上述第2款行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；因此而违约的甲方或乙方须向对方支付违约金人民币20万元，如违约金不足以弥补对方实际损失的，违约方须按对方实际损失予以赔偿，且守约方有权单方解除合同。

### **第十二条 通知**

1. 除另有约定外，根据本合同需要发出的全部通知，均须采取书面形式，以（1）专人递送，（2）特快专递，或（3）挂号信件方式发出。特快专递或挂号信件的交寄日以邮戳为准。

2. 双方将按如下规定确定通知被视为正式送达的日期：

（1）以专人递送的，于送达当日视为已收到；

（2）以特快专递形式发出的，发往本市市内的，发出后第二日视为送达。发往内地其他地区的，发出后第三日视为送达。发往港澳台地区的，发出后第四日视为送达。发往境外其他国家或地区的，发出后第六日视为送达。

（3）以挂号信方式发出的，发往本市市内的，邮寄后第三日视为送达。发往内地其他地区的，发出后第四日视为送达。发往港澳台地区的，发出后第五日视为送达。发往境外其他国家或地区的，发出后第七日视为送达。

如有证据证明实际收到通知的时间早于上述时间的，以实际收到时间为准。

3. 所有通知应发至下文所列的双方有关地址，任何一方的地址有变更时，须在变更前以书面形式通知对方。因迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

各方地址与联系方式如下：

甲方：【新华人寿保险股份有限公司黑龙江分公司】

联系人：【金婷】





联系方式:【13115476299】

地址:【哈尔滨市道里区田地街 87 号】

邮政编码:【150000】

乙方:【北京康正宏基房地产评估有限公司】

联系人:【吴薇】

联系方式:【13911004117】

地址:【北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1001】

邮政编码:【100029】

### 第十三条 其他

1. 本合同一式【贰】份,双方各执【壹】份,每份具有同等法律效力。

2. 本合同经双方签字或盖章后生效,且双方履行完各自相应义务时终止,甲、乙双方在履行合同过程中根据合同执行情况协商一致后可签订补充合同。

(以下无正文,本页为合章页)

甲方(盖章): \_\_\_\_\_

法定代表人/负责人(或授权代表)(签字): \_\_\_\_\_

签订时间: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

乙方(盖章): \_\_\_\_\_

法定代表人/负责人(或授权代表)(签字): \_\_\_\_\_

签订时间: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

合同签订地点: 哈尔滨 市 道里 区(县)

