

2023.068

咨询服务协议

甲方（委托方）：北京保障房中心有限公司

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、行政法规，经双方平等协商，就增量土地项目价格评估咨询等事宜，特订立本合同，以资共同信守，签订合同如下：

一、服务范围

针对甲方需求，在项目实施的不同阶段提供专业咨询意见，服务事项包含但不限于：

常规性服务：

- 咨询各种保障性住房市场价值、租金水平等价格；
- 咨询各种保障房项目经营性用房（住宅、商业、办公等用途）市场价值、租金水平等价格；
- 咨询各种保障性住房收购价格
- 咨询各种用途政府土地出让收益；
- 咨询各种用途收购储备土地价格；
- 咨询各种用途招拍挂土地价格；
- 提供项目可行性研究，设计项目开发模式和预期财务回报的初步解决方案；
- 提供最新的房地产相关政策咨询和研究，规避政策风险；
- 提供当地各类房地产市场情况并分析趋势；
- 提供土地一级开发初步实施方案编制及咨询、土地开发前期咨询服务，包括编制土地一级开发初步实施方案，提供土地一级开发阶段的政策、法规、程序等相关技术咨询等；
- 根据甲方要求，可提供土地市场的季度性分析报告。

特色性服务：



- 保障性住房相关土地政策、房地产政策培训；
- 优化/搭建收购项目经济测算模型；
- 针对甲方要求，参与集租房及公租房专项机制中的土地成本专项政策调研，提出专项问题解决方案建议；
- 针对甲方需求，提供康正房地产分析数据平台系统相关模块使用。
- 长期、专注探索新思路，开拓新方向。

根据甲方需求，提交的成果包括：咨询报告、土地收购价格评估报告、房地产价值评估报告、市场分析报告、政策建议报告等形式，上述服务包括但不限于电子、纸质、口头信息、会议、培训等形式。

根据工作时间安排，甲方应先期准备或指定不动产权利人、此次经济行为相关方提供乙方估价所需的不动产权属证明及其他相关资料。乙方收到上述应提供的全部资料后，组织专业人员完成甲方委托的相关工作。

二、双方的权利与义务

（一）甲方

1. 甲方以书面形式明确委托目的、要求、提交时间、工作成果形式及份数等基本事项。

2. 甲方提供或协助乙方搜集为完成委托事项所需要的权属证书、财务信息、政策依据等。

3. 为完成委托事项需要进行现场勘查的，甲方应该配合乙方进行。

（二）乙方

1. 乙方按照甲方的委托事项，依据相关政策、规程开展咨询工作，独立、客观、公正从事咨询业务。

2. 乙方搜集、整理必要的权属信息、财务信息、政策依据等尽职

调查事项。

3. 乙方需进行必要的现场勘查、调查工作。
4. 乙方按照甲方要求的时间要求完成工作，提交相应的工作成果。
5. 乙方应规定时间内就甲方对于工作成果提出的问题进行解释。
6. 乙方应对收到的甲方所提供的有关估价对象的资料妥善保管并负保密之责，非经甲方书面同意不得擅自公开或泄露给他人。

三、咨询服务费及支付方式

1. 本咨询服务费是指乙方按照本合同向甲方提供既定的委托评估服务应获得的报酬。根据国家发改委《关于放开部分服务价格的通知》（发改价格【2014】2732号），要求从2015年1月1日起放开土地和房地产价格评估服务收费标准。依据文件精神，并按约定的评估范围业务内容，乙方评估服务费参考原《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格【1994】2017号）、原北京市物价局、北京市房屋土地管理局颁发的《关于房地产中介服务收费的通知》（京价（房）字【1997】第398号）、《国家计委计价格》（【1999】1283号）、《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）规定计取。

本着双方长期合作的原则，经双方友好协商，本次咨询服务以年度为单位计算，确定咨询服务费总额为80万元/年（大写：每年度捌拾万元整，含税价，增值税率：6%）。上述费用包含评估专业人员完成本协议拟定工作内容及过程中发生的北京市内交通费用。若乙方因相关业务需要出差，差旅费凭发票向甲方据实报销核算。

根据委托方 2023-2024 年度工作计划，拟定工作内容及参考费用明细如下：

服务类型	单价 (万元)	数量 (个/次)	总价 (万元)	备注
------	------------	-------------	------------	----

正式模拟土地收储评估报告	10.7	3	32.1	参考《关于土地价格评估收费的通知》[计价格(1994)2017号]
土地收储预咨询报告	4.5	20	90	
可行性研究报告	12	3	36	参考《国家计委计价格》[(1999)1283号]
房地产价值评估报告	2	5	10	参考《关于房地产中介服务收费的通知》[京价(房)字(1997)第398号]
季度市场分析报告	-	4	-	
员工培训	-	2	-	
参与专项课题研究	-	2	-	
合计	-	-	168.1	-

2.支付方式：咨询服务费分为季度固定服务费及年度服务费结算。

2-1.季度固定服务费

季度付款，合同签订生效后，每三个月为一期，每期 12 万元（大写壹拾贰万元整）。甲方于每期结束前十个工作日内，支付当期固定服务费用 12 万元（大写壹拾贰万元整）。本合同服务费用覆盖周期自 2023 年 7 月 15 日起，至 2024 年 7 月 14 日止，为期一年，具体结束日期以乙方完成合同周期内甲方委托咨询工作，出具相关咨询成果并经甲方书面确认为准。乙方应在每次收款前十个工作日内提供等额的增值税专用发票（税率为 6%），否则甲方有权迟延付款且不构成违约。

2-2.年度服务费结算

根据乙方实际服务内容，于合同期末进行工作核算。年度因实际服务量不足的按实际服务内容结算。结算价超过 80 万元（含季度付款）的按照 80 万元核定；费用不足 80 万的，按实际工作量结算。

3.乙方账号如下：

户名：北京康正宏基房地产评估有限公司

开户银行：交通银行北京和平里支行

开户账号：110060739012015026873

四、违约责任

1. 本合同生效后，甲方有权提前 15 天通知单方解除本合同。如本合同由于甲方原因提前解除的，甲方根据乙方完成的工作量据实结算。如本合同由于乙方原因提前解除的，乙方应当向甲方支付合同约定总金额 5% 违约金。因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

2. 甲方如未按上述条款规定的时间向乙方支付估价服务费，以甲方应付未付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方向乙方支付应付未付款项的万分之一作为违约金。

3. 乙方未按期完成工作，应当向甲方支付逾期违约金，每逾期一日按照本合同总价款万分之一计算，逾期超过 30 日，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付咨询服务费用总额 5% 的违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

4. 如违约方违反本合同约定的保密义务，守约方有权要求违约方支付合同总金额的百分之五（5%）作为违约金并赔偿守约方因此遭受的全部损失，同时，守约方有权立即解除本合同。

五、保密条款

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密；未经对方书面同意，不得向任何第三方透露，法律法规要求披露的除外。双方同意，不论本合同是否变更、解除或终止，本保密条款将持续有效。

六、合同的变更、中止、解除

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国合同法民法典》、《中华人民共和国资产评估法》中允许变更或解除合同的情况，双方应依法或依约定变更或解除合同。

甲、乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行估价程序受到限

制需要增加、调整约定事项的，可以协商对合同相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订合同。补充合同或者新的合同未达成前，本合同仍然有效。

本合同签订后，服务内容发生重大变化，甲、乙双方应签订补充合同或者重新签订合同。

七、争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、合同有效期限

本合同经甲、乙双方签字盖章后生效，约定事项全部完成后终止。

九、对其他有关事项的约定

1. 本合同一式陆份，甲方持叁份，乙方持叁份，具有同等效力。

2. 未尽事宜，由甲乙双方协商解决。可增订补充合同，补充合同与前所述条款发生冲突时，以补充合同为准。

甲方(盖章):

法定代表人或授权

代理人(签字):

联系地址:

电话:

签订日期: 2023年 7月 24日

乙方(盖章):

法定代表人或授权

代理人(签字):

联系地址:

电话:

签订日期: 2023年 7月 24日