

[2024]087

南海家园安置房项目租金评估合同

委托方：北京亦庄国际人才发展集团有限公司

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司



租金评估合同

甲方（委托方）：北京亦庄国际人才发展集团有限公司

法定代表人：叶斌

通讯地址：北京市北京经济技术开发区荣华南路 13 号院 2 号楼 8 层 201-8

联系电话：57783303-858

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：齐宏

通讯地址：北京市朝阳区裕民路 12 号，中国国际科技会展中心 B1003

联系电话：010-82253558

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，就甲方委托乙方提供评估服务协商一致，特订立本合同，以资共同信守。

一、 委托估价项目名称：（详见下表）

现用名	项目详细地址	类别数量
南海家园安置房项目	北京经济技术开发区经开区 河西区南海家园一里至七里	959 套

二、估价目的：为甲方确定上述项目市场租金提供价格参考依据。

三、估价对象和估价范围：南海家园安置房项目所在区域的市场租金。

四、价值时点：2024 年 月 日

五、价值类型：市场租金

六、评估业务完成期限及《不动产估价报告书》成果要求

1. 合同签订后，乙方应在收到甲方提供相关资料（具体以甲方另行提供为准，下同）后 10 个日历天内，组织评估专业人员完成甲方委托的评估工作，并在完成评估工作后【5】日内提交《不动产估价报告书》初稿供甲方审核。甲方就《不动产估价报告书》初稿提出意见的，乙方应当根据甲方要求在指定期限内进行调整。甲方审核通过后，乙方应当向甲方提交正式版《不动产估价报告书》。

2. 《不动产估价报告书》成果要求

2.1 出具纸质版《不动产估价报告书》及相应的电子版，《不动产估价报告

书》应体现项目的租金评估价。

2.2 针对小区所在区域的市场评估的总结及情况说明。

七、评估服务费及支付方式

1. 本合同为固定总价合同。根据国家有关规定和此次评估的目的及项目评估工作的繁简程度,依据委托方要求出具《不动产估价报告书》,本次评估服务费合计为人民币 13500 元(大写人民币: 壹万叁仟伍佰元整),其中不含税金额: 12735.85 元,税金为: 764.15 元,税率: 6 %。

甲方支付的上述评估业务费包含税金、乙方的差旅费、食宿等为完成本合同项下评估工作的全部费用,甲方无需再向乙方支付任何费用。

2. 支付方式:乙方提交正式版《不动产估价报告书》并经甲方审核通过后,乙方应按甲方要求提供合法等额有效的增值税专用发票(开发票前,需与甲方财务部门核实发票备注明细,否则,乙方自行承担由此造成的损失),甲方在收到乙方发票的 15 个工作日内支付给乙方全部评估服务费。若乙方延迟交付发票,甲方可推迟付款且无需承担任何违约责任。

3. 如本合同因甲方原因而终止,双方应根据乙方实际完成的工作量另行协商评估费金额,但甲方不因此向乙方承担任何违约责任。本合同其他条款与前述约定相冲突的以前述约定为准。

4. 乙方收款信息如下:

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

行 号: 交 224

开户账号: 110060739012015026873

八、双方的权利与义务

(一) 甲方

1. 甲方应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责,按合同约定及时提供。

2. 甲方有责任配合乙方到有关部门查阅、抄录有关估价对象的资料;在乙方现场勘查及权属文件资料核查和验证工作时,应指定专业人员配合、提供方便。

3. 甲方自接到乙方提交的《不动产估价报告书》之日起五个工作日内,如对估价结果产生异议,可书面向乙方提出复估或重估申请,乙方应当根据甲方提出

的异议在甲方要求期限内进行免费复估或重估，乙方应当配合。

4. 甲方不得要求乙方出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形。

5. 甲方有义务正确、恰当地使用《不动产估价报告书》。

（二）乙方

1. 乙方有权要求甲方提供与估价对象相关的权属证明、财务会计信息和其他完成评估工作的必要资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。

2. 乙方应独立、客观、公正从事估价业务；认真执行法律和行政法规，对出具《不动产估价报告书》的准确性、公正性、合理性负责。

3. 乙方应派遣估价专业人员到甲方现场进行资产估价业务，并及时向甲方通报估价情况。

4. 乙方应在评估工作完毕之日起5日内将报告初稿提交甲方审核，甲方审核通过后乙方应出具正式估价报告。

5. 乙方应当对甲方提出的在估价工作或估价报告中存在的疏忽、遗漏、错误和估价结果提出的意见在3个工作日内进行补充、修改、调整，直至满足合同约定及甲方要求。

6. 乙方在估价工作中，自觉维护被估价资产相关各方的正当权益。

7. 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。

8. 如甲方提出复估或重估申请，乙方应在收到甲方复估或重估书面申请后在甲方指定期限内完成估价对象的复估或重估报告书，交付甲方，且乙方不得另行收取费用。如乙方逾期交付的，还应承担本合同约定的违约责任。

九、《不动产估价报告书》的使用者及使用范围

履行本合同出具的《不动产估价报告书》的使用者为：甲方及法律法规规定的使用者。

《不动产估价报告书》仅供甲方及法律法规规定的使用者按本合同约定的估价目的使用，乙方对上述报告使用者不当使用《不动产估价报告书》所造成的后果不承担责任。

十、违约责任

（一）甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》的规定承担责任以及相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行本

合同的，应在不可抗力事件发生后 10 个工作日内将不能履行合同的事实通知另一方，并于 10 个工作日内提供不可抗力发生的详情及本合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件。遭受不可抗力一方应当及时采取措施避免损失扩大，否则应就因未及时采取措施造成的损失扩大部分承担赔偿责任。

(二) 发生下列情形的，甲乙双方承担各自责任：

1. 因乙方原因造成评估报告数额不准确或存在其他错误的，乙方应当退还甲方已支付的评估费用并向甲方支付违约金人民币【2500】元。

2. 甲方单方终止本合同，如乙方已开始工作，则双方应根据乙方实际完成的工作量另行协商评估费金额，但甲方不因此向乙方承担任何违约责任。如乙方擅自停止或解除合同，除应退回甲方已支付的全部服务费外，乙方还应向甲方支付本合同估价服务费总额的 20% 作为违约金并赔偿因此给甲方造成的实际损失。

3. 乙方如未按约定时间完成评估工作、逾期提交评估报告初稿或正式版《不动产估价报告书》，每逾期一日，乙方应向甲方支付估价服务费总额的千分之三作为违约金并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

4. 乙方未按本合同约定提供的本合同项下服务或因违反法律法规的，乙方应当按估价服务费总额的 20% 支付违约金并赔偿甲方全部损失。

5. 为避免疑义，本合同所指“损失”包括但不限于守约方因此向第三方承担的赔偿责任、受到的行政处罚、诉讼费、律师费、仲裁费、审计费、评估费、公证费、鉴定费、差旅费等。

十一、保密条款

甲乙双方及双方参与的人员应对本合同内容以及合同履行过程中获悉的信息严格保密；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。本条款长期有效，构成独立的保密合同。本条款的义务不因本合同的终止而终止。

十二、合同的变更、终止、解除

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国民法典》、《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，双方可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，并以书面形式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，估价目的、估价对象、价值时点发生变化，或者估价范围发生重大变化，甲、乙双方应以书面形式签订补充合同或者重新签订合同。

合同解除后（乙方具有违约情形除外），乙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者退回的评估服务费。

十三、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，则双方同意向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十四、合同有效期限

本合同经甲、乙双方盖章后生效，双方履行完毕本合同项下全部义务或合同解除后终止。

十五、对其他有关事项的约定

1. 本合同一式柒份，甲方持伍份，乙方持贰份。

2. 本合同如有未尽事宜，由双方协商后另行签订书面补充协议。本合同的附件及任何补充协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

3. 本合同履行过程中双方相互发送的函件、通知等及由人民法院、仲裁机构向一方发送的开庭传票、诉讼文书、仲裁文书等法律文书，应按照本合同文首所载地址进行送达。任何一方变更前述通讯信息均应及时书面通知另一方，否则另一方仍有权视本合同通讯信息为有效，由此引发的法律后果由变更方承担。

4. 双方均应主动配合接受结果查究。

甲方(盖章):



签订日期:2024年10月18日

乙方(盖章):



签订日期:2024年10月18日

南海家园安置房项目租金评估安全协议

发包人（甲方）：北京亦庄国际人才发展集团有限公司

承包人（乙方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

为加强服务过程中的安全管理，消除安全隐患，杜绝一切伤亡事故及财产损失的发生。甲、乙双方本着平等、自愿的原则，签订本协议。甲、乙双方均严格遵守本协议规定，确保安全。具体内容如下：

一、甲方的权利、责任和义务

1.1 有权审查乙方的安全管理体系、规章制度及安全管理人员的设置情况。

1.2 有权按照国家法律法规及合同、协议要求，监督、检查乙方安全管理工作的开展情况，对乙方违反合同或协议规定构成的安全隐患，有权制止并提出整改要求。

二、乙方的权利、责任和义务：

2.1 乙方应贯彻执行安全生产、消防安全、卫生防疫等相关法律法规要求，建立健全安全生产责任制、安全生产规章制度和安全操作规程、应急预案等，并指定现场安全负责人。

2.2 乙方应做好现场作业人员的安全教育培训工作，增强现场作业人员安全知识，提高现场作业人员安全生产意识和自我保护能力，依据标准、操作规程等对现场作业人员进

行安全交底，书面告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施及应急措施等，督促现场作业人员自觉遵守安全规章制度，并确保现场作业人员受安全教育率达 100%。

2.3 乙方应保证现场作业人员必须持有合法有效的身份证明、身体健康证明、符合岗位需求的技能证书。

2.4 乙方应按照根据工作岗位需求，为现场作业人员提供必要的劳动保护用品，办理各种保险并承担相关费用，严禁使用未成年工、童工、超龄工、患有身体疾病不适宜参加工作的人员。

2.5 乙方必须确保现场特种作业员工应符合国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得有效特种作业操作资格证书，确保特种作业员工持证上岗率为 100%。

2.6 乙方在现场进行动火、高处、有限空间等危险作业需按照要求提前向相关部门进行备案，办理审批手续，确保现场满足安全条件后方可作业。

2.7 乙方现场使用的各类工具必须是符合国家和行业标准，经检测合格的产品，产品各类证件齐全有效。

2.8 发生安全事故时，乙方必须在 5 分钟内向甲方报告，乙方负责承担因事故引发的全部费用，并赔偿由此给甲方带来的直接和间接损失。乙方应全力协助甲方和政府相关职能部门进行事故抢救、事故原因分析、事故责任界定、事故损失赔偿等工作。

三、乙方的违约责任：

3.1 因乙方违约行为造成安全事故、传染病防控事故的，乙方应承担全部责任并赔偿因此导致甲方遭受的全部直接损失和间接损失。

3.2 因乙方责任发生火灾、触电等事故，有人员伤亡，造成1万元以上（含1万）直接经济损失或造成社会影响恶劣（如受到政府部门的行政处罚、媒体网络或网络自媒体曝光等），乙方构成违约，根据安全事故等级和突发公共事件分级标准划分，应向甲方支付违约金20000元，并赔偿由此而导致甲方遭受的全部直接损失和间接损失。

3.3 发生安全事故时，乙方未及时上报甲方及相关单位，未积极参与事故救援，乙方构成违约，每发生一次应向甲方支付违约金10000元，并赔偿由此而导致甲方遭受的全部直接损失和间接损失。

3.4 乙方未落实本协议中规定的其他乙方应负责任，乙方构成违约，为减少或杜绝此类情况发生，甲方有权对乙方采取相应措施：包括下发安全工作联系单、约谈、经济处罚、解约等，乙方应赔偿由此而导致甲方遭受的全部直接损失和间接损失。

3.5 当出现下列情况乙方构成违约，乙方应向甲方支付违约金1000元：

（1）乙方未对现场作业人员进行安全教育便令其上岗

作业的；

(2) 乙方现场作业人员不满足作业岗位所需健康身体条件的；

(3) 乙方现场作业人员未根据作业环境和岗位需要正确佩戴和使用安全防护装备的；

(4) 其他同等违约行为。

3.6 当出现下列情况乙方构成违约，乙方应向甲方支付违约金 5000 元：

(1) 乙方现场从事特种作业人员未持证上岗、未办理危险作业审批手续、作业现场不满足安全条件的；

(2) 乙方作业现场使用不合格作业工具存在安全风险的；

(3) 发生突发情况、安全事故后，乙方未按要求及时上报的；

(4) 其他同等违约行为。

四、在合同履行期间，若乙方出现以下严重情况之一，甲方除有权追偿违约金外，视为乙方不履行义务，甲方有权解除与乙方所签署之服务合同关系。

4.1 乙方拒不服从甲方管理人员合理指挥。

4.2 乙方从事国家明令禁止的违法行为。

4.3 乙方未履行本协议中乙方的责任、义务，引发不安全事故（如火灾、触电等）或安全事故的。

五、其他

5.1 本协议书最终解释权归甲方所有；

5.2 本协议书未涉及的安全管理事宜，按国家、北京市、北京市经济技术开发区有关法律及规定执行。

六、本协议书一式柒份，甲方伍份，乙方贰份。

本协议书为甲、乙双方已签署之服务合同（以下称“主合同”）之组成部分，与上述主合同有效期限相同，本协议条款与主合同条款如有不一致之处，以本协议书的约定为准。

甲方（盖章）



签订时间：2024年10月18日

乙方（盖章）



签订时间：2024年10月18日