

合同编号: 康正宏基 2024J0968
2024-065

【通州区张家湾镇南火垡村集体土地租赁住房项目各业态租金指导价、物业费指导价格委托评估咨询】

项目咨询协议

甲方：北京通投兴运置业有限公司

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

签订时间：2024年 11 月 13 日



目 录

1. 咨询内容、形式和要求	1
2. 双方责任义务	3
3. 服务费用及结算方式	5
4. 保密	6
5. 知识产权的归属	6
6. 违约责任	7
7. 协议终止、解除	8
8. 通知与送达	8
9. 生效条款	10
10. 法律适用与争议解决	10
11. 其他	10

北京通投兴运置业有限公司

本《通州区张家湾镇南火垡村集体土地租赁住房项目各业态租金指导价、物业费指导价格委托评估咨询项目咨询协议》（以下简称“本协议”）由以下主体于【 】年【 】月【 】日在中华人民共和国（“中国”）北京市通州区签署。

甲方：【北京通投兴运置业有限公司】

统一社会信用代码：【91110112MA01XKK93X】

注册地址：【北京市通州区张家湾镇广源西街9号3层365室】

法定代表人/授权代表：【张弛】

乙方：【北京康正宏基房地产评估有限公司】

统一社会信用代码：【91110106722616974K】

注册地址：【北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01】

法定代表人/授权代表：【齐宏】

根据《中华人民共和国民法典》的规定，协议双方就【通州区张家湾镇南火垡村集体土地租赁住房】项目的各业态租金指导价、物业费指导价格委托评估咨询经协商一致，签订本协议。

1. 咨询内容、形式和要求

1.1 项目概况

本项目位于北京城市副中心以南，张家湾镇南火垡村内，是通州区第一批集体土地租赁住房项目。本项目总用地面积约 9.48 万平方米，规划用地性质为 F81 绿隔产业用地，规划总建筑面积为 28 万平方米，其中地上建筑面积 17 万平方米，建筑使用性质为集体租赁住宅及配套。

1.2 咨询内容

甲方委托乙方就【通州区张家湾镇南火垡村集体土地租赁住房项目】进行【项目的各业态租金指导价、物业费指导价格委托评估咨询】工作，具体工作内容及工作计划如下：

- (a) 【本次工作共分 1 个阶段，第一阶段 根据甲方要求完成咨询成果并通过甲方验收】；
- (b) 【第二阶段为 / 】；
- (c) 【第三阶段 / 】；
- (d) 关于项目的其他咨询事宜。

1.3 咨询成果形式和要求

- (a) 乙方根据以下要求提交成果（日历天包含周六日）：

序号	成果名称	成果主要内容	提交形式和份数	提交日期
1	租赁住房租金指导价格评估报告	对C端客户租赁住房租金评估，并配合甲方完成租赁住房在建委的备案工作	盖章纸版原件2份 电子版1份	签订合同后10个工作日
2	商业、酒店、车位业态租金指导价格咨询报告	租赁用作商业、酒店的物业租金指导价、车位出租指导价格	盖章纸版原件2份 电子版1份	签订合同后10个工作日
3	物业指导价格咨询报告	按筹开物业费+运营物业费的指导咨询	盖章纸版原件2份 电子版1份	签订合同后10个工作日

- (b) 质量要求及验收标准：乙方提供的成果质量、合理性应满足国家规范要求达到国家相关规定的深度，最终成果应通过应满足甲方签署本协议目的实现的要求。

(c) 乙方提交第【1-3】项成果的截至时间, 不包含向北京市、通州区政府相关部门、人员汇报时间, 如遇汇报, 截至时间作相应顺延。

1.4 协议期限

(a) 双方确立本协议有效期为自本协议签署之日起至双方履行完毕本协议义务后止。

(b) 本协议有效期结束后, 合同一方尚有未履行义务的, 该方仍应履行, 且保密义务不受本协议有效期限限制。

(c) 协议生效后, 若甲方单方终止或解除本协议的, 应通知乙方提供已完成工作量清单, 甲方按照乙方实际完成的工作量进行结算, 如因乙方工作成果质量不合格、迟延提交成果等原因导致甲方单方终止或解除本协议除外。但乙方单方终止或解除本协议的, 应至少提前 30 个工作日书面告知甲方, 如甲方在接到通知后认定乙方无正当理由而提出终止或解除协议要求的, 甲方有权要求乙方退还其已支付的费用, 并要求乙方按本协议服务费总额的 20% 向甲方支付违约金, 违约金不足以弥补甲方全部损失的, 乙方应继续赔偿损失与违约金的差额部分。

(d) 本协议有效期内, 由于甲方原因通知乙方中止履行本协议, 经双方协商达成一致后, 成果提交时间可适当顺延。

2. 双方责任义务

2.1 甲方责任义务:

(a) 对项目进行总体业务指导, 并监督项目进度与成果质量;

(b) 安排专人组成项目小组, 指定【 万洁 】作为本协议对接负责人, 代表甲方执行本协议有关事宜;

(c) 根据所承担的内容确定项目总体思路及项目研究方向, 并对项目研究成果提出完善和修改意见;

(d) 为乙方工作提供必须的工作资料及其他有关研究的帮助；

(e) 负责组织召开相关汇报会、座谈会和评审会；

(f) 按协议约定支付乙方项目费用。

2.2 乙方责任义务：

(a) 安排专人组成项目小组，并根据甲方要求提供汇报、技术沟通等服务（具体服务形式包括但不限于汇报会、技术沟通会等）。乙方确保其自身及服务人员始终具备履行本协议的资质和能力，指定【叶凌】作为本协议对接负责人，代表乙方执行本协议有关事项；

(b) 乙方确保履行本协议的人员将持续、全程提供服务，未经甲方书面同意，乙方不得擅自调整人员，但甲方认为乙方人员不合格的，甲方有权要求乙方更换；

(c) 组织和开展相关调研活动；

(d) 未经甲方事先书面同意，不得缺席相关会议，参会的乙方应在会后提交会议记录等文件；

(e) 乙方应为甲方提供全面的咨询服务、业务指导、技术说明和工作交底，根据甲方需求进行汇报；

(f) 根据协议约定按照进度计划或甲方要求完成项目研究报告的撰写及相关成果的制作。乙方应确保其工作成果不偏离甲方总体思路和研究方向，符合本协议质量要求，乙方对工作成果的合法性、完整性、正确性负责；

(g) 将协议履行过程中与工作成果相关的基础资料、调研材料、图表数据等过程性文件进行分类汇总，并与工作成果一并移交；

(h) 根据甲方修改意见，完善工作成果，直至甲方书面验收合格；

(i) 在未得到甲方事先书面同意的情况下，乙方不得向任何第三方分包或转包本咨询项目。

3. 服务费用及支付方式

3.1 本协议项下服务费总额为人民币（大写）【柒万元】整（小写：¥【70000】元）（含税），税率【6】%。

其中，不含税金额为人民币（大写）【陆万陆仟零叁拾柒元柒角肆分】（小写：¥【66037.74】元）；增值税金额为人民币（大写）【叁仟玖佰陆拾贰元贰角陆分】（小写：¥【3962.26】元）。包括各项服务费用、材料费、打印装订费、快递费、培训费、交通费、餐费、住宿费、差旅费及提交各工作成果所产生的全部费用。除本协议另有明确约定外，甲方无需向乙方另行支付其他费用。

如遇国家税率调整，本协议不含税金额保持不变，税率按照最新政策执行。

3.2 支付方式：一次性支付

乙方按本协议约定向甲方提交全部最终成果（即【1 租赁住房租金指导价格评估报告；2 商业、酒店、车位业态租金指导价格咨询报告；3 物业指导价格咨询报告】），通过满足甲方签署本协议目的实现且完成最终结算后 15 个工作日内，甲方向乙方一次性支付全部服务费。

3.3 甲方通过银行转账方式向乙方支付服务费，乙方的指定银行账户信息（乙方应对下列账户的真实性、安全性、准确性负责）：

账户名：【北京康正宏基房地产评估有限公司】

账户号：【110060739012015026873】

开户行名称：【交通银行北京和平里支行】

乙方如需变更上述账户的，必须事先书面通知甲方，否则由此引起的责任由乙方承担。

3.4 甲方每次付款前的十个工作日，乙方应按照甲方要求提供与应付金额等额的有效增值税专用发票；否则甲方有权延迟付款，并不承担违约责任。

3.5 如甲方遗失增值税专用发票，则甲方有义务向乙方出具书面发票遗失声明，乙方向甲方提供相应的增值税专用发票记账联复印件作为甲方付款凭证。

3.6 若出现非乙方原因造成的重大设计及修改，即甲方对本项目技术咨询条件中的选址、建设内容、项目定位、功能布局、规划指标等提出修改，甲方应根据实际增加的工作量向乙方增幅设计费。设计周期适当顺延。重新设计或重大设计修改的服务应在双方与工作开始前就增加的设计费和设计周期达成一致，签订补充协议后，方可予以提供。

4. 保密

4.1 对本协议、因履行本协议而了解到的甲方商业秘密、与本协议相关的项目信息、基础资料、工作成果以及其他尚未公开的相关保密信息，乙方应承担保密义务并采取保密措施，非经甲方书面同意，不得擅自公开、泄露给他人或用于项目之外的其他任何用途。在本协议终止、解除或甲方要求时，及时返还属于对方的文件资料和信息，或按对方要求作适当处理。

4.2 无论本协议是否变更、解除、终止，本条款继续永久有效；

4.3 乙方保密义务履行不当造成甲方损失的，乙方应当全部赔偿。

5. 知识产权的归属

5.1 乙方保证其履行协议及提交的工作成果不存在任何侵权或违法问题，如有乙方应自行处理并承担全部纠纷及责任。由此造成甲方损失的，乙方应赔偿；

5.2 本协议项下工作成果的所有权和知识产权均归甲方所有。未经甲方事先书面同意，乙方不得在本协议目的之外使用本协议项下工作成果及过程性文件，或以任何形式转让、提供给第三方。否则乙方应承担由此给甲方造成的全部损失。

5.3 乙方享有署名权，乙方应在确保本协议第4条保密义务的前提下可以将本项目成果用于内部学术研究等非公开、非营利性用途，如参与报奖须经甲方同意后方可参加。

6. 违约责任

6.1 甲方未按照本协议的约定向乙方支付费用的，逾期10日，乙方应书面催告甲方，甲方在接到书面催告后15日内仍未支付的，自甲方接到书面催告后15日起乙方有权要求甲方按日支付本协议服务费总额的万分之五作为逾期违约金。甲方接到书面催告后30日仍未支付的，乙方有权解除本协议，甲方除应当向乙方支付应付款外，还应当向乙方支付协议金额的20%作为违约金，给乙方造成损失的，甲方应予以赔偿。

6.2 乙方未按时提交工作成果的，或在甲方对其提交的某项工作成果提出异议后，乙方未能在甲方要求合理期限内完成整改的，则每逾期1日，乙方应每日向甲方支付相当于本协议服务费总额的万分之五作为逾期违约金；前述违约金可由甲方在应付费用中进行扣减。如逾期30日，乙方仍未能提交符合甲方要求的工作成果的，甲方有权单方解除协议，要求乙方退还其已支付的费用，同时乙方应按本协议服务费总额的20%向甲方支付违约金，如违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方应继续赔偿损失与违约金的差额部分。

6.3 乙方未履行或未适当履行本协议约定工作内容、责任义务的，或严重违反本协议的，乙方应在甲方要求的合理时间内进行调整、补充、修改和优化，除采取补救措施外，还应赔偿甲方由此造成的全部损失，且甲方可在应付费用中进行扣减。经甲方要求整改2次及以上仍未履行、未适当履行或严重违反本协议的，甲方有权单方解除协议，要求乙方退还其已支付的费用，同时乙方应按本协议服务费总额的20%向甲方支付违约金，如违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方应继续赔偿损失与违约金的差额部分。

6.4 乙方擅自转包或分包本咨询项目的，甲方有权单方解除本协议，乙方应退还甲方已支付的费用，并按本协议服务费总额的 20%向甲方支付违约金，如违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方应继续赔偿损失与违约金的差额部分；

6.5 由于甲方原因导致本项目暂停或者中止时间超过 3 个月，乙方有权解除本协议，双方应当按照甲方认可的实际工作量结清费用。

6.6 本协议全部损失包括但不限于全部损失款项及其利息、违约金、赔偿金、行政处罚金、因此而产生的所有诉讼费、律师费、保全费和保全保险费等各项费用。

7. 协议终止、解除

7.1 有下列情形之一的，本协议即告终止：

7.1.1 双方履行完本协议规定的义务后，本协议即行终止；

7.1.2 双方协商同意终止本协议，双方因故需变更或终止本协议时，应提前 15 天书面通知对方，对本协议中的问题取得一致解决意见后，形成书面补充协议作为本协议附件。

7.2 有下列情形之一的，可解除本协议：

7.2.1 一方已证实进入破产程序或已经破产；

7.2.2 如受不可抗力影响，使本协议不能正常履行，任何一方在经证实的不可抗力发生 60 日后仍无法履行义务的，双方应及时协商解除合同，且互不因此承担违约责任、赔偿责任。

8. 通知与送达

8.1 根据本协议需要发出的全部通知，均须采用书面形式，并应以（A）专人递送，（B）邮寄（快递或 EMS），（C）电子邮件方式发出。

8.2 本协议约定的以下送达地址适用于本协议相关的各类通知、协议、文书的送达，包括但不限于协议履行期间各类通知、协议等文件的送达，以

及协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达,同时包括争议进入仲裁、民事诉讼程序后一审、二审、再审和执行程序及其他程序中相关文件和法律文书的送达。

甲方确认其有效的送达地址为:(名称、地址、邮编、联系人、联系电话)

名称:【北京通投兴运置业有限公司】

地址:【北京市通州区潞苑南大街3号】

邮编:【100000】

联系人:【万洁】

联系电话:【13811921175】

电子邮箱:【/】

乙方确认其有效的送达地址为:(名称、地址、邮编、联系人、联系电话)

名称:【北京康正宏基房地产评估有限公司】

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1001】

邮编:【100029】

联系人:【叶凌】

联系电话:【13801277006】

电子邮箱:【kangzhenghongji@126.com】

8.3 一方需变更本协议确认的送达地址的,应及时通知协议其他方;一方在协议争议阶段或协议争议进入执行阶段变更本协议确认的送达地址的,应向法院、仲裁机构履行送达地址变更通知义务。

8.4 一方按8.3所述方式履行变更通知义务后,以其变更后的送达地址为有效送达地址,否则本协议确认的送达地址仍为有效送达地址。

8.5 任何一方提供或确认的地址不准确、送达地址变更后未及时按8.3所述方式履行通知义务、该方或有权签收人拒绝签收或长期不自取等非寄件

人原因，导致协议、通知、法律文书等各类文件未能被该方实际接收的，双方将按如下规定确定通知被视为正式送达的日期：

(a) 以专人递送的，接收人签收之日视为送达；

(b) 以邮寄形式发出的，发往本市内的，发出后第【2】日视为送达。发

往国内其他地区的，发出后第【4】日视为送达；

(c) 以电子邮件形式发出的，发送成功视为送达。

8.6 法院可直接邮寄送达至本协议确认的送达地址，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于本协议约定，也视为送达。

9. 生效条款

9.1 本协议经双方法定代表人或委托代理人签字或盖章，并加盖公章或合同专用章后生效；

9.2 本协议如有未尽事宜，双方可通过协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

10. 法律适用与争议解决

10.1 因本协议发生的争议，由甲、乙双方友好协商解决，如不能协商解决，交由合同签订地（北京市通州区）有管辖权的人民法院裁决。

11. 其他

11.1 本协议经甲乙双方友好协商，达成以下补充条款，该补充条款是本协议的有效组成部分：_____ / _____

11.2 本协议一式【陆】份，甲乙双方各执【叁】份，每份具有同等法律效力。

11.3 协议附件

1、费用报价表

2、拟投入本项目团队人员情况

3、其他 ____/____

(以下无正文)

北京通投兴达置业有限公司

(此页无正文,为《通州区张家湾镇南火垡村集体土地租赁住房项目咨询协议》
的签章页)

甲方:北京通投兴运置业有限公司(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字/盖章):

签订日期:2024年11月13日



乙方:北京康正宏基房地产评估有限公司(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字/盖章):

签订日期:2024年11月13日



附件1

费用报价表

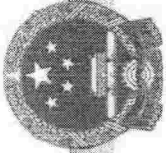
项目名称	南火垡集租房项目各业态租金指导价、 物业费指导价格委托评估咨询
报价	小写： 70000 （元） 大写： 人民币柒万元整
计算依据及计算过程	参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》【计价格[1995]971号】、原北京市物价局、北京市房屋土地管理局颁发的《关于房地产中介服务收费的通知》（京价(房)字[1997]第398号)及行业水平，以土地、房地产为主的不动产价格评估费，区别不同情况，按照不动产价格总额采取差额定率分档累进计收，并给予相应的折扣优惠。 物业费评估收费标准，按照项目建筑规模大小，采取固定收费计取，并给予相应的折扣优惠。
备注	租赁住房租金指导价格评估工作，后续可提供各户型租金水平，配合后期供竞谈人到住建委做备案使用。

附件2

拟投入本项目团队人员情况

岗位	姓名	性别	身份证号码	专业技术职称	职业/执业证书及编号
项目负责人	叶凌	女	110105197008027748	高级	土地估价师 94010078 房地产估价师 1119970111
主要参与人	魏伯欣	女	110102197702192728	中级	土地估价师 2000110133 房地产估价师 1120040069
主要参与人	刘俊财	男	220104196911161550	中级	土地估价师 96010063 房地产估价师 1119980106
主要参与人	郑燚	男	110103197907281851	中级	土地估价师 2014110011 房地产估价 1120070131
主要参与人	崔锴	女	110101198009154545	中级	土地估价师 2010110070 房地产估价师 1120100036
参与人	刘朝阳	男	110108197608190011	中级	土地估价师 2002110096 房地产估价师 1120060041
参与人	高鹏	男	110106198603223613	中级	土地估价师 2011110048 房地产估价师 1120140024
参与人	刘敬东	男	211202196905262517	中级	土地估价师 2000110137 房地产估价师 1120020033

营业执照副本



营业执照

统一社会信用代码
91110106722616974K

扫描二维码
获取更多
信息、咨询、
原档信息、保险
更多信用服务。



名称 北京康正宏基房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 齐宏

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；土地整治服务；物业服务；房地产经纪；工程造价咨询；工程管理服务；企业管理咨询；企业管理；企业信用评级；代建服务；企业管理咨询；企业健康管理；企业项目预算编制；企业管理咨询；企业管理咨询（不含涉外调查）；财务系统服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）

注册资本 1005万元

成立日期 2000年11月27日

住所 北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

登记机关

2023年07月26日



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

房地产估价机构备案证（一级）

中华人民共和国	
房地产估价机构备案证书	
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机构名称：	北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：	齐宏
(执行事务合伙人)	
住所：	北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01
统一社会信用代码：	91110106722616974K
备案等级：	一级
证书编号：	建房估备字[2018第]081号
有效期限：	2022-08-30至2025-08-29
	
	
发证机关(公章)	
二〇二二年八月三十日	

中华人民共和国住房和城乡建设部制

北京市规划和自然资源委员会

京土估备字〔2020〕0057号

关于北京康正宏基房地产评估有限公司 备案情况的函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年7月23日
完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案编号：2020110057

统一社会信用代码：91110106722616974K

法定代表人（执行事务合伙人）：齐宏

估价师信息见附记页

原函（京土估备字〔2020〕0006号）作废。



北京市规划和自然资源委员会

2021年4月30日



土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：A 级

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：齐宏

资信年度：2024 年度

资信编号：2024A-025



发证单位：
二〇二四年一月一日

中国土地估价师与土地登记代理人协会制