

博元 016

编号：2025-E2-新建项目-4

博大新元 2025 年度人才租赁住房租金 评估服务合同

委托方：北京博大新元房地产开发有限公司

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司

博大新元 2025 年度人才租赁住房租金评估服务合同

委托方：北京博大新元房地产开发有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：刘丹青

通讯地址：北京市经济技术开发区中航国际广场 H5#楼

联系电话：010-57783313

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称乙方）

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 B 座 1003

联系电话：13911385320

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，特订立本合同，以资共同信守。

一、委托评估项目概况：详见附件一。

二、评估目的：为甲方确定上述租金提供价格参考依据。

三、评估对象和估价范围：博大新元 2025 年度人才租赁住房租金评估。

四、评估时点：详见附件二。

五、价值类型：租金评估。

六、评估业务完成期限及成果要求

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 日 内，完成评估工作并提交评估报告。

2. 评估报告成果要求

出具评估报告纸质版一式 3 份，按项目分册装订，电子版（PDF）1 份。

七、评估服务费及支付方式

1. 本合同为固定单价合同。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，依据甲方要求出具评估报告，本次评估服务费合计为人民币元小写：140000.00（大写人民币：壹拾肆万元整），其中不含税金额：132075.47元，税金为：7924.53元，税率：6%。各项目评估费用详见附件一：报价清单

明细

甲方支付的上述评估服务费包含税金、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，除此之外，甲方无需再向乙方支付任何费用。

2. 支付方式: 乙方提交所有正式版评估报告并经甲方另行聘请的专家评审审核通过后，双方办理结算，结算协议签订后 15 个工作日内，甲方支付给乙方该项目评估服务费结算价款的 100%。甲方付款前，乙方应按甲方要求提供合法等额有效的增值税发票（开具增值税发票前，必需与甲方财务部门核实项目的增值税发票类别及备注明细，否则，乙方自行承担由此造成的损失），若乙方延迟交付增值税发票，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提前终止，乙方确认，甲方该行为不属于违约行为，也无需承担任何违约责任。双方根据乙方实际完成的工作量另行协商评估费金额即可。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

开户账号：110060739012015026873

行号：交 224

八、双方的权利与义务

（一）甲方

1. 及时为乙方如实提供评估所必要的估价对象资料，并对其所提供资料的合法性、真实性、完整性、有效性承担法律责任。

2. 协助乙方估价人员收集估价所必要的资料及完成现场查看事宜，确保在查看现场时所指示的估价对象实物与所提供估价对象资料所指向的房地产（土地）一致。

3. 在不影响乙方独立、公正性的前提下，可了解乙方估价工作进度。

4. 甲方自接到乙方提交的评估报告之日起 5 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。

（二）乙方

1. 乙方有权要求甲方提供与估价对象相关的必要资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。

2. 依照独立、客观、公正的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，对出具的《评估报告书》承担相应的法律责任。

3. 参与本项目的估价人员与估价对象相关当事人存在利害关系的，应当主动回避。

4. 在甲方提供合法、真实、完整、有效资料的前提下，对估价结果的客观、公正承担法律责任。

5. 严格保守估价过程中知悉的商业秘密，妥善保管甲方提供的相关资料，未经甲方同意，不得公开或提供给第三方。

6. 收取甲方估价费用前应提供正式发票。

7. 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，乙方承诺不再另行收取任何费用。如乙方逾期交付的，还应承担本合同约定的违约责任。

8. 乙方出具的评估报告的知识产权归甲方所有，乙方应保证其出具的评估报告不侵犯任何第三方的合法权益，否则因此产生的一切纠纷与责任均由乙方自行承担，若因此给甲方造成损失的，乙方应负责全额赔偿。

9. 乙方非为法律、行政法规和行业规定所允许或经甲方同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容。

九、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【10000】元。

2. 如甲方单方提前终止本合同，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，乙方确认，甲方该行为不属于违约行为，无需承担任何违约责任。

3. 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评估服务费总额的 10%作为违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

4. 乙方如未按约定时间完成评估工作、逾期提交评估报告的，每逾期一日，乙方应向甲方支付评估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。

5. 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，乙方应向甲方支付评估服务费总额的 20%作为违约金，并赔偿甲方的全部损失。

6. 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、保险费、保全费、律师费、仲裁费、审计费、评估费、公证费、鉴定费、差旅费等。

十、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。

十一、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，评估目的、评估对象、价值时点发生变化，或者评估范围发生重大变化，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。

十二、送达条款

本合同履行过程中双方相互发送的函件、通知等以及由人民法院向一方发送的开庭传票、诉讼文书等法律文书，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应当在变更后的3日内书面通知另一方。另一方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。电子送达与书面送达具有同等法律效力。提供虚假地址或者提供的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知对方、受送达人拒绝签收等非因发件人的过错造成的无法送达，直接送达的，送达文书留在该地址之日为送达之日；邮寄送达的，送达文书被退回之日或自交邮后第7日视为送达之日。以电子送达方式送达文书的，其送达与其他方式送达具有同等法律效力。

十三、争议解决

因本合同引起的一切争议，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均有权向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

十四、特别约定

合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

合同中的送达条款适用于合同履行期间，以及一旦发生争议进入民事诉讼后的一审、二审、再审和执行程序。

十五、合同有效期限

本合同经甲、乙双方盖章之日起生效，双方履行完毕本合同项下全部义务后终止。

十六、其他

1. 本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份，具有同等法律效力。
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。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. 本合同附件属于本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
4. 双方均应主动配合接受结果查究。

本合同签订前，甲乙双方进行了充分的沟通，双方对本合同的全部条款均充分理解。本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订。为了充分维护乙方的合法权益，甲方已经特别提醒乙方认真仔细阅读合同条款中的带有下划线的内容，并对该内容进行了充分的解释说明，乙方完全理解并同意本合同的全部条款。

(以下无正文，为本合同签订处)

甲方(盖章)：



签订日期：2025年02月17日

乙方(盖章)：



签订日期：2025年02月17日

附件一：报价清单明细：

房屋租金评估服务报价一览表

序号	报告名称 (包含项目)	单位	数量	含税单价 (元)	含税合价 (元)	备注
保租房项目						
1	《不动产估价报告书》1: 亦嘉韶华颂 B 区	份	1	15000	15000	
2	《不动产估价报告书》2: 亦嘉韶华颂 A 区	份	1	15000	15000	
3	《不动产估价报告书》3: 亦嘉新青年小镇	份	1	15000	15000	
4	《不动产估价报告书》4: 亦嘉交响悦	份	1	15000	15000	
公租房项目						
5	《不动产估价报告书》5: 包括北京经济技术开发区路东区 5 个项目, 即 E14 二期亦城科创家园、D1 定海园、E8 亦城文园、E18 亦城景园、G1R1 汀塘家园	份	1	10000	10000	
6	《不动产估价报告书》6: 包括北京经济技术开发区 E14 一期亦城科创公寓 (蓝领公寓)	份	1	10000	10000	
7	《不动产估价报告书》7: 包括北京经济技术开发区 E18 亦城景园 (5、10 号楼 516 套国际人才公寓)	份	1	10000	10000	
8	《不动产估价报告书》8: 包括北京经济技术开发区西区 6 个项目, 即 X85 金茂悦家园、X83 海梓嘉园、X87 金茂逸家园、X86 万科-金域东郡、X88 亦庄悦家园、X91 亦庄逸家园	份	1	10000	10000	
9	《不动产估价报告书》9: 包括北京经济技术开发区 X13 海棠苑、X38 鹿海园五里	份	1	10000	10000	
10	《房地产估价报告》10: 包括北京经济技术开发区 X17 亦城茗苑、X31 博客雅苑	份	1	10000	10000	
其他项目						
11	《不动产估价报告书》11: 亦嘉·麒麟赋 A 区	份	1	20000	20000	

合计		140000	
----	--	--------	--

附件二：服务标准

人才租赁住房 租金评估服务标准

一、项目名称

1. 保租房项目：亦嘉韶华颂 B 区、亦嘉韶华颂 A 区、亦嘉新青年小镇、亦嘉交响悦；

2. 公租房项目：

2.1、东区 1：E8 亦城文园、E14 科创家园二期、E18 亦城景园、D1 定海园、G1R1 汀塘家园；

2.2、东区 2（蓝领公寓）：E14 亦城科创公寓

2.3、东区 3（国际人才公寓）：E18 亦城景园（国际人才公寓）

2.4、西区 1：X83 海梓嘉园、X85 金茂悦家园、X86 金域东郡、X87 金茂逸家园、X88 亦庄悦家园、X91 亦庄逸家园；

2.5、西区 2：X13 海棠苑、X38 鹿海园五里

2.6、西区 3：X17 亦城茗苑、X31 博客雅苑

2. 其他项目：亦嘉·麒麟赋 A 区项目

二、服务范围及内容

我公司运营的 16 个人才公租房项目（含 E18 国际人才社区）、

4 个保租房项目（亦嘉·新青年小镇、亦嘉·交响悦、亦嘉韶华颂 A 区、亦嘉韶华颂 B 区项目）及亦嘉·麒麟赋 A 区项目所在区域的市场租金

评估服务工作，形成租金价格统计。

保租房项目

序号	项目名称	项目地址	套数	评估结果到期日
1	亦嘉韶华颂 B 区	北京通州区景盛南一街 135 号院 亦嘉韶华颂 B 区（D2 项目）	234	2025/4/18
2	亦嘉韶华颂 A 区	北京通州区景盛南二街 43 号院 亦嘉韶华颂 A 区（E2 项目）	2576	2025/2/22
3	亦嘉新青年小镇	北京经济技术开发区经海九路 126 号院	1829	2025/5/16
4	亦嘉交响悦	北京市大兴区瀛海镇瑞合东二路 6 号	1840	2025/5/16

公租房项目

序号	项目名称	项目地址	套数	评估结果到期日
1	E8 亦城文园	北京经济技术开发区科创十街 5 号	820	2025/10/31
2	E14 科创家园二期	北京经济技术开发区经海七路 100 号院	1508	2025/10/31
3	E18 亦城景园	北京经济技术开发区科创十一街 4 号院	1410	2025/10/31
4	D1 定海园	北京经济技术开发区经海七路定海园一里、二里、三里部分房源	260	2025/10/31
5	G1R1 汀塘家园	北京经济技术开发区科创十一街 1 号院 3/5/8 号楼	357	2025/10/31
6	X83 海梓嘉园	北京经济技术开发区四海路 1 号 院 17 号楼	297	2025/10/31
7	X85 金茂悦家园	北京经济技术开发区四海路 5 号 院 1/17/21/22 号楼	789	2025/10/31
8	X86 金域东郡	北京经济技术开发区四合路 3 号 院 13 号楼	172	2025/10/31
9	X87 金茂逸家园	北京经济技术开发区四海路 7 号 院 1/2/3/4 号楼	929	2025/10/31

10	X88 亦庄悦家园	北京经济技术开发区四海路 18 号院 5/10/14 号楼	733	2025/10/31
11	X91 亦庄逸家园	北京经济技术开发区四海路 9 号院 1/3/4 号楼	969	2025/10/31
12	E14 亦城科创公寓	北京经济技术开发区经海七路 100 号院	2355	2025/10/31
13	X13 海棠苑	北京经济技术开发区博兴九路 19 号院一区	1487	2025/10/31
14	X38 鹿海园五里	经济技术开发区博兴八路鹿海园五里	1231	2025/10/31
15	X17 亦城茗苑	北京经济技术开发区泰河园五里	2353	2025/10/31
16	X31 博客雅苑	北京经济技术开发区鹿海园四里	2223	2025/10/31
17	E18 亦城景园 (国际人才公寓)	北京经济技术开发区科创十一街 4 号院 5、10 号楼	516	2025/10/31

其他项目

序号	项目名称	项目地址	套数	评估结果到期日
1	亦嘉·麒麟赋 A 区	北京市大兴区瀛海镇集体经营性建设用地 YZ00-0803-0012 地块	304	2025/12/30 (暂定)

三、质量要求

符合国家、地方及行业标准，评估成果全面、准确，符合市场价值。

四、成果文件

出具《不动产估价报告书》纸质版 3 份及相应的电子版 (PDF) 1 份，每份《不动产估价报告书》均应体现每个单独项目的租金评估价格，具体项目划分如下：

1. 保租房项目

(1) 《不动产估价报告书》1：亦嘉韶华颂 B 区

(2) 《不动产估价报告书》2：亦嘉韶华颂 A 区

(3) 《不动产估价报告书》3: 亦嘉新青年小镇

(4) 《不动产估价报告书》4: 亦嘉交响悦

2. 公租房项目

(1) 《不动产估价报告书》5: 包括北京经济技术开发区路东区 5 个项目, 即 E14 二期亦城科创家园、D1 定海园、E8 亦城文园、E18 亦城景园、G1R1 汀塘家园;

(2) 《不动产估价报告书》6: 包括北京经济技术开发区 E14 一期亦城科创公寓(蓝领公寓);

(3) 《不动产估价报告书》7: 包括北京经济技术开发区 E18 亦城景园(5、10 号楼 516 套国际人才公寓);

(4) 《不动产估价报告书》8: 包括北京经济技术开发区 X85 金茂悦家园、X83 海梓嘉园、X87 金茂逸家园、X86 万科-金域东郡、X88 亦庄悦家园、X91 亦庄逸家园;

(5) 《不动产估价报告书》9: 包括北京经济技术开发区 X13 海棠苑、X38 鹿海园五里;

(6) 《房地产估价报告》10: 包括北京经济技术开发区 X17 亦城茗苑、X31 博客雅苑。

3. 其他项目

(1) 《不动产估价报告书》11: 亦嘉·麒麟赋 A 区。

五、付款方式

本次拟签订的服务合同为固定单价合同, 乙方所有服务成果提交甲方并经甲方另行聘请的专家评审审核通过后, 双方办理结算, 结算

协议签订后 15 个工作日内，甲方支付给乙方该项目评估服务费结算价款的 100%。

六、服务期限要求

合同签订后，在收到招采人提供相关资料后，10 个日历天内完成评估工作，并提交评估报告。

劳务服务类合同安全协议范本

发包人（甲方）：北京博大新元房地产开发有限公司

承包人（乙方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

为加强劳务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員的设置情况。

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、本协议书一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份。

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）



乙方（盖章）



签订时间：2025年02月17日