

合同编号：2025-国际人才社区三号地-新建项目-8

2025.10.867

国际人才社区 3 号地管理服务费评估服务合同

项目名称：国际人才社区 3 号地管理服务费评估服务

委托单位：北京海创英才安居置业有限公司

评估单位：北京康正宏基房地产评估有限公司



国际人才社区 3 号地管理服务费评估服务合同

委托单位（委托方）：北京海创英才安居置业有限公司

统一社会信用代码：91110400MA7E4TXA5Y

法定代表人：麻永刚

通讯地址：北京市北京经济技术开发区荣华南路 13 号中航国际北京航空城 H5 写字楼

联系电话：57783303-875

评估单位（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91110106722616974K

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：82253558-237

账户名称：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

账号：110060739012015026873

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《北京市物业管理条例》等有关法律法规和规章的规定，委托方与受托方在自愿、平等、公平和诚实信用的基础上，就国际人才社区 3 号地管理服务费评估的有关事宜，协商订立本合同。

第一条 物业项目（以下简称“项目”）基本情况

（一）项目名称：国际人才社区 3 号地管理服务费评估服务

(二) 项目类型: 公寓、商业

(三) 项目坐落: 大兴 (区) 经济技术开发区

(四) 总建筑面积: 103682.75 平方米

第二条 评估范围和内容,

基础物业服务部分:

(一) 物业服务人员的数量、工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二) 物业服务区域内共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(三) 物业服务区域内清洁卫生费用;

(四) 物业服务区域内绿化养护费用;

(五) 物业服务区域内秩序维护费用;

(六) 物业服务人员办公费用;

(七) 物业服务企业固定资产折旧;

(八) 物业服务区域内共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(九) 经委托方同意的其他费用 × ;

(十) 停车管理费用标准。

委托运营服务内容及标准:

(一) 入住服务;

(二) 接待服务;

(三) 清洁服务;

(四) 维修服务;

(五) 品牌社群服务;

第三条 评估标准和方式

本评估工作应当执行的标准、规范、规程为：

《物业管理条例》、《北京市物业管理条例（2024 修正）》、北京市《住宅物业服务标准》及相关国家法律法规或行业规范性文件。

第四条 履行方式及期限

受托方应当于本合同生效后 3 个工作日内完成资料搜集整理、实地查勘等工作；于资料搜集整理、实地查勘等工作完成后 7 个工作日内按照约定完成物业费(含运营委托服务费)及车位管理费的价格评估工作，并提交物业费(含运营委托服务费)及车位管理费的书面评估报告供委托方审核，待委托方审核通过后提交正式版书面评估报告五份及电子版一份。

第五条 评估费用及支付

(一) 评估费用：

本合同为固定总价合同，评估服务费用总额含税金额为人民币（大写）：壹万元整（ 10000.00 元）；不含税金额为人民币（大写）：玖仟肆佰叁拾叁元玖角陆分（ 9433.96 元），税率 6 %，税金为人民币（大写）：伍佰陆拾陆元零肆分（ 566.04 元）。

除委托方特殊说明外，所有与本合同有关的全部费用被视为已含在上述最终评估服务费用中。在合同履行期间，上述费用不会因人工费、机械费、材料价格等市场价格波动或政府的政策性文件调整或工期调整而发生变化，受托方不得再以其他方式或合同内未列明的子项为由增加费用。

(二) 支付方式：☐ 现金 ☐ 支票 ☒ 转账

1、受托方提交正式版书面评估报告并经委托方审核通过后，受托方应向委托方提交书面付款申请，委托方应在 15 个工作日内向受托方支付合同

总价款的 100%；

2、付款前，受托方应按《增值税专用发票使用规定》的要求开具合法等额的增值税专用发票(发票开具前需与委托方财务部门核实发票信息)，因受托方不及时提供、交付发票或提供的发票不符合规定而造成委托方无法及时认证、抵扣的，或因受托方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，受托方须依法向委托方重新开具发票，并承担赔偿责任。因受托方不及时提供、交付发票或提供的发票不符合规定，致使委托方未按时付款的，委托方不承担迟延付款的违约责任。

3、受托方应保证合同首部账户信息的准确性，如因受托方提供账户有误造成委托方付款不能的，由受托方自行承担一切损失，给委托方造成损失的，受托方应予以等额赔偿。受托方需要变更账户信息，应在委托方付款前的五个工作日书面通知委托方。

第六条 异议处理

委托方如对运营服务费评估报告结论有异议，可在收到报告起 5 个工作日内向受托方提出书面意见，由受托方组织复查并于收到异议之日起 3 个工作日内向委托方予以书面答复并在委托方要求时限内完成修改，直至符合委托方要求。委托方对评估报告结论有重大异议的，有权延期支付评估费用。

第七条 双方主要义务

(一) 委托方义务

1. 在签订本合同时向受托方提交所评估物业项目的相关文件及技术资料(包括但不限于建设工程规划许可证、附件、附图，项目物业共用部

位、共用设施设备清单等，具体以委托方另行提供为准），并对所提供文件及资料的真实性、有效性、完整性负责。

2. 确定所评估物业项目的物业服务标准（详见附件：国际人才社区3号地管理服务费评估服务需求）。

3. 在现场评估时提供必要协助，并按照与受托方商定的方案提前做好相关协助准备工作。

4. 按照本合同约定支付评估费用。

5. 采取措施保障受托方评估工作正常进行。

（二） 受托方义务

1. 严格按照国家和本市相关规定和技术标准及合同约定，在北京市物业服务评估监理单位备案证书核定的业务范围内开展评估工作。

2. 根据评估工作需要，要求委托方提供、补充、完善相关文件及技术资料。

3. 在本合同签订后【1】日内制定评估项目的管理服务费用评估方案并组织实施。

4. 按照约定完成评估任务并提交管理服务费评估报告。

5. 保密义务：未经委托方的书面同意，任何一方均不得将本合同的内容及在本合同履行过程中获得的商业、财务、技术、产品信息、用户资料或其他标明保密的文件或信息（以下称保密信息）向任何第三方泄露、透露和披露。本条款对双方长期有效，不受合同的变更、解除、终止的影响。

6. 受托方在本合同项下提交的成果文件的知识产权归委托方所有。

第八条 违约责任

(一) 一方无正当理由单方解除合同的,应当承担由此给对方造成的损失。

(二) 一方未按照约定履行义务给对方造成损失的,对方有权解除合同,一方应当承担本合同总金额【20%】的违约金并赔偿因此给对方造成的损失。

(三) 委托方未按照本合同约定向受托方支付评估费用,每逾期一日,应当承担逾期未支付金额 1 %的违约金。

(四) 受托方未按照本合同约定向委托方提交评估报告,每迟延一日,应当承担本合同总金额 1 %的违约金,逾期达 15 个日历日的,委托方有权单方解除本合同,并有权要求受托方支付本合同总金额 20%的违约金,该违约金不足以弥补委托方损失的,受托方还应赔偿因此给委托方造成的全部损失。

如遇自然灾害等不可抗力致使本合同暂时无法履行的,合同履行期限顺延;致使本合同部分或全部无法履行的,根据不可抗力的影响,由委托方与受托方协商确定处理方案。

(五) 受托方因违反本协议下的保密义务,应按照合同总金额的 20%向委托方支付违约金,若该违约金不足以弥补因违反保密义务而给委托方造成的损失,委托方有权进一步向受托方主张损失赔偿。

(六) 因受托方原因造成评估报告数额不准确或存在其他错误的,受托方应当退还委托方已支付的评估费用、按照合同总金额的 20%向委托方支付违约金并赔偿因此给受托方造成的全部损失。

(七) 为免疑义,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。

第九条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，双方当事人应当协商解决或申请调解解决；协商或调解解决不成的，可按照第（一）条方式解决：

（一）向北京市大兴区人民法院起诉。

（二）由 × 仲裁委员会仲裁。

第十条 送达条款

1、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通讯信息进行送达，电子送达（包括但不限于电子邮件/短信/微信/传真）与书面送达具有同等法律效力。

2、任何一方变更前述通讯信息的应至少提前5个工作日以书面形式（包括但不限于挂号信、快递、电子邮件等可留存记录的方式）通知另一方。未履行通知义务的，原通讯信息继续作为有效的送达方式，另一方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。

3、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；以电子方式送达的，电子文件内容进入指定数据电文接收系统的时间为送达时间。

4、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。

第十一条 反腐败条款

双方承诺,为达成及/或履行本合同,其及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或顾问不曾也不会违反任何相关的法律法规,向任何政府官员、本合同对方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务,或者从事任何其他贿赂行为。双方确认,任何一方违反前述规定的行为都将给对方造成损害,并应当向对方支付违约金作为补偿,违约金金额为本合同总金额的 10%。

第十二条 权利瑕疵担保责任条款

受托方应保证所提供、使用的所有产品、设备及任何智力成果不受到第三方关于侵犯知识产权或其他任何权利的指控,任何第三方如果提出侵权指控或因侵害第三方利益所产生纠纷(包括诉讼、索赔等)的,委托方有权要求受托方支付相当于本合同总金额 20%的违约金。受托方应负责与第三方交涉并承担可能发生的一切法律责任以及造成的后果和费用(包括诉讼费、律师费及相关费用等),违约金不足以弥补委托方所受损失的,受托方应继续承担赔偿责任。

第十三条 其他

(一)本合同一式陆份,委托方执肆份,受托方执贰份,具有同等法律效力。

(二)本合同经双方盖章后生效。

(三)未尽事宜,由双方协商签订书面补充协议;有关协议及双方认

可的往来电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同附件与本合同具有同等法律效力。

(五) 合同双方主动接受配合结果查究。

委托方（盖章）：



日期：2025年11月13日

受托方（盖章）：



日期：2025年11月13日

附件一：

国际人才社区 3 号地管理服务费评估需求

一、 评估费用组成

(一) 物业费

1. 公寓部分物业费 (含运营委托服务费)
2. 商业部分物业费

(二) 停车管理费

二、 项目基础数据

(一)数据

名称	指标	备注
建设用地面积	m ²	建筑用地：29546.998 总建筑面积：103682.75
总建筑面积	m ²	地上主体建筑面积：70912.79 (其中住宅建筑面积 66940.31；商业 2662.15；) 人防面积：113.63
		地下总建筑面积：32769.96 人防面积：7845.33
建筑密度		25.17%
综合容积率		2.4
绿地率		30.14%
建筑物	共计幢	638 套 (两室两厅 62.25-72.06 m ² ：415 套；

		三室两厅 81.13-101.25 m ² 以上:219 套; 四室两厅 115.58 m ² 以上:4 套;)
机动车停车位	个	车库面积:22708.45 m ² (含人防面积 6876.79) 地上: 13 地下: 638
非机动车停车	个	地上: 0 地下: 1314

(二)主要系统维保信息清单

维保内容	交工日期	维保开始日期	维保结束日期
绿化养护	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
电梯	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
消防系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
给排水水泵及系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
停车系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
可视对讲门禁系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
安防系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
智能家居系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
智能门锁系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
通风系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16

配电系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16
照明系统	2025/12/16	2025/12/16	2027/12/16

■ 费用测算评估时需考虑维保内容及周期进行测算。

(三)物业服务标准

按 2025 年 10 月 1 日起新执行的北京市《住宅物业服务标准》中不低于二级标准提供
物业保障服务。具体详见地标文件。

(四) 委托运营服务内容（需测算评估运营服务费）

1.入住服务

序号	具体事项	服务频次/时长
1	看房及参观接待服务	7 天*12 小时 按需响应服务 24 小时应急响应
2	入住签退业务办理	
3	各项费用收取催收、发票开具、及生活通知	
4	租客关系维护及满意度提升	
5	客户房间维修及各项投诉响应	
6	项目各类资产、物料管理	
7	快递代收服务	
8	物品借用服务	
9	根据客户需求整合资源（快递、外卖、自助售卖机等）	

2.接待服务

序号	具体事项	服务频次/时长
1	路线规划	每次接待

2	项目讲解	每次接待
3	线路指引	每次接待
4	配合完成各类接待服务	每次接待

3.清洁服务

序号	具体事项	服务频次/时长
1	入住保洁	客户入住前三天内
2	退租保洁	退租后三天内

4.维修服务

序号	具体事项	服务频次/时长
1	室内小型水电维修及零部件更换	7天*8小时 按需响应服务
2	整合供应商进行家私家电维修或修理	
3	其他大型维修整合物业资源	

5.品牌社群服务

序号	具体事项	服务频次/时长
1	宣传推广规划及执行	根据项目配租推广节点提供服务
2	企业关系维护与拓展	
3	社群活动	平均每月一次

(四)其他

1. 具体设备清单、图纸等测算材料详见附件。

本报告需要 5 份。