

2025-1-0814

## 估价委托合同

合同编号：康正合字[2025]097号

甲方（委托方）：北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司

住所地：北京市大兴区欣雅街15号院1号楼6层606

法定代表人：李蓉

联系人：孟繁瑞

联系方式：61266003

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

住所地：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座1003室

法定代表人：齐宏

联系人：李诗霖

联系方式：82253558-235

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》等相关法律、法规的规定，甲乙双方经平等协商，就甲方委托乙方向其提供估价服务的相关事宜达成一致，并订立本合同，以资共同信守。

一、委托估价项目名称：北京市大兴区采育镇安置房转化保租房项目（育新花园）保障性租赁住房（住宅型）项目同地段、同品质市场租赁住房租金评估。

二、估价目的：评估保障性租赁住房项目同地段同品质市场租赁住房租金，为有关单位合理确定或调整保障性租赁住房项目租金提供参考依据。该“有关



单位” 特指甲方及大兴区住建、财政等政府主管部门，以及甲方确定的其他有关主体，乙方不得擅自使用或授权其他第三方使用。

三、估价对象和估价范围（详见《估价委托书》）：北京市大兴区采育镇安置房转化保租房项目（育新花园）保障性租赁住房（住宅型）三种户型，共计1324套房屋。

四、价值时点：依据《估价委托书》。若《估价委托书》未明确价值时点，乙方需在开展评估工作前 5 个工作日书面提请甲方确认，甲方书面确认后作为价值时点，乙方不得单方确定。

五、价值类型：市场租金。

六、评估报告提交期限和方式

根据不动产估价工作时间安排，甲方应先期准备或指定不动产权利人或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甲方认为的相关必要资料。本合同生效，乙方收到上述甲方认为已提供完成的全部资料后，应在十五个工作日内组织评估专业人员完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交符合合同约定及甲方要求的《不动产估价报告书》（纸质版一式 4 份，电子版 1 份）。若因甲方（含其指定不动产权利人、此次经济行为相关方）不能及时提供资料或不可抗力因素，乙方经甲方书面同意后可以顺延提交报告的时间。

七、估价报告书的使用范围和评估结论使用的限制

乙方履行本合同出具的《不动产估价报告书》的使用者为：甲方及法律法规规定或本合同约定的使用者，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。乙方对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。

乙方未经甲方事先书面同意，不得将《不动产估价报告书》的内容向第三方提供或者公开。如国家有权机关要求披露，乙方也需提前 3 个工作日书面通知甲方，说明披露范围及依据，并仅提供必要内容，不得擅自扩大披露范围。

八、评估服务费及支付方式

1. 参考原国家计委、建设部发布的《国家计委、建设部关于房地产中介服

务收费的通知》(计价格第 971 号) 相关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度,甲乙双方协商本次估价服务费合计为人民币 45000 元(大写:人民币肆万伍仟元整,含税价);不含税价 42452.83 元(大写:人民币肆万贰仟肆佰伍拾贰元捌角叁分);增值税率【6】%, 税费 2547.17 元(大写:人民币贰仟伍佰肆拾柒元壹角柒分)。此费用为乙方完成本协议项下约定全部内容所能获得的全部报酬,除本协议另有规定外,甲方无需承担向乙方支付任何其他费用或款项的义务。双方确认:本合同的最终结算金额按甲方委托的审计公司进行审计后的审计结果为准(甲方认为无需审计的除外)。

2. 支付方式:本合同生效后,乙方按照合同约定及甲方要求提交正式《不动产估价报告书》,经甲方书面验收合格后由乙方先向甲方开具合法合规的等额税务发票,并经甲方审验通过后十五个工作日内,甲方向乙方支付。

3. 乙方应在甲方付款前先向甲方提供合法、合规的等额增值税普通发票,并经甲方验证通过后付款。但甲方收取乙方发票,并不视为对乙方提供成果验收通过或对其提供服务验收合格的确认。

4. 乙方向甲方提供发票的形式与内容均应合法、有效、完整、准确,乙方不开具或开具了不合格的发票,甲方有权迟延支付应付款项直至乙方开具合格票据之日,甲方不承担任何违约责任,乙方的各项合同义务仍应按合同约定履行。不合格发票包括但不限于以下情形:开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的;开具发票种类错误;开具发票税率不符合税法规定或与合同约定不符;发票上的信息错误;因乙方延迟送达、开具错误等原因造成发票认证失败等。

5. 如因财政或有关部门就本项目资金未能及时拨款到位,待本项目资金到位后向乙方付款,而不视为甲方付款违约,甲方亦不承担任何违约责任。

6. 甲方收到乙方提供的发票后,无论任何时间发现乙方提供的发票不合格,乙方均应在甲方通知期限内予以重开并更换;如因此造成甲方被处罚或经济损失等由乙方承担,甲方有权向乙方追偿,并要求乙方按损失数额的 30%向甲方承担违约责任。

7. 甲乙双方开票和账户信息

甲方开票信息如下:

单位全称：北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司

纳税人识别号：91110115MA01COHE6F

地址、电话：

开户行及账号：

8. 乙方收款账号如下：

户 名：北京康正宏基房地产评估有限公司

纳税人识别号：91110106722616974K

开户银行：交通银行北京和平里支行

开户账号：110060739012015026873

行号：交 224

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

电 话：82253558

乙方上述账户信息若有变更应至少提前 7 日书面通知甲方，否则因此导致的一切经济损失和不利后果由乙方自行承担。

## 九、双方的权利与义务

### （一）甲方

1. 甲方应当对其提供的估价对象权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，应按合同约定及时提供；甲方仅对自身提供资料的真实性负责，对指定第三方（如不动产权利人）提供资料的瑕疵不承担责任，乙方发现第三方资料瑕疵的，需立即书面通知甲方，由甲方协调补充，协调期间不计入报告提交期限。

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；现场勘查需提前 3 个工作日由乙方书面预约，甲方仅需提供必要协调，无需全程陪同，因乙方未提前预约导致勘查延误的，责任由乙方承担。

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，如对估价结果有异议，且理由正当，可书面向乙方提出复估或重估申请。

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》，甲方因工作需要内部流转报告的，需明确告知接收部门报告使用限制，乙方不得干涉甲方内部正常流转。

6. 甲方应当按照本合同约定向乙方支付评估费用。

7. 甲方有权检查、监督乙方的工作进展情况及相关的内容。但甲方的检查、监督及本协议应承担的其他责任或义务并不解除乙方应承担的法律责任及协议义务。

8. 甲方有权阐述对具体问题的意见和建议，乙方服务内容与协议要求不符，甲方有权拒绝支付费用。甲方认定评估专业人员不按本协议履行其职责，或与第三人串通可能给甲方造成经济损失的，甲方有权要求更换评估专业人员，直至终止协议并要求乙方承担相应的赔偿责任。

## （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资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助；乙方需一次性列明所需资料清单（附件一），不得频繁追加非必要资料，因乙方未列明导致资料补充延误的，责任由乙方承担。

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》承担相应的法律责任。乙方委派的每一个人员应当本合同项目成果均无现实的或潜在的利益关系。

3. 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，非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人，但因法律规定或国家有权机关要求或非因乙方原因导致信息公开的除外。

4. 乙方应在收到甲方复估或重估书面申请后十个工作日内完成复估或重估报告书，交付甲方，复估或重估不收取任何费用。

5. 乙方调整报告结果的，应在甲方要求的期限内出具调整后的评估报告并注明调整原因，如因乙方原因造成的调整，交付期限不予顺延。

6. 乙方应当具备进行本合同项目的业务资质，接受委托后，应及时委派具有

丰富经验的专业人员为甲方提供约定的服务内容。该工作人员与甲方无任何劳动或劳务关系，任何劳动或劳务关系纠纷与甲方无关。

7. 乙方应独自履行本合同项下全部内容，不得将本合同服务内容转包或分包给任何第三方。

#### 十、合同的变更、中止、解除

(一) 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，双方应依法或依约定变更或解除合同。

(二) 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。

(三) 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、乙双方应签订补充合同或者重新签订合同。

#### 十一、违约责任

(一) 如有下列任何一种情况出现，甲方有权单方面终止或解除本协议：

1. 未经甲方书面同意，乙方擅自将服务内容的全部或部分进行转包或分包或将本协议中的任何权利或义务转让给任何第三方的；

2. 乙方利用不具有任职资格的人员，或利用在以往执业经历中有不良记录的人员，以及存在回避事由应当回避而未回避的人员参与评估工作的；

3. 乙方违反本协议约定，经甲方要求限期改正，乙方未能改正或者改正后仍不符合约定的；

4 乙方延迟履行各项义务超过五日的；

5. 因乙方服务质量问题造成重大不良影响和后果，或者给甲方造成经济损失的；

6. 未经甲方书面许可，乙方将甲方内部情况及知悉的资料、文件、个人信息等内容向社会和第三者透露或作其他用途使用；

7. 乙方未能按协议约定履行各项义务的；

8. 乙方提供的评估报告未能验收通过，经乙方在甲方要求期限内修正后再次

提交仍不合格的。

(二) 因乙方原因导致本协议解除、终止或甲方行使协议解除权时, 甲方有权不支付协议总价款, 不承担任何违约责任, 本协议自甲方书面解除协议的通知到达乙方之日起即自动解除, 乙方应在解除协议之日起 10 个日历日内一次性退还已收取甲方的全部费用 (若有), 且乙方应按本协议总价款的 30% 向甲方支付违约金。如乙方给甲方造成损失或损害的, 乙方应立即对甲方作出赔偿, 承担甲方由此产生的费用, 包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、评估费、拍卖费、办案差旅费等有关支出费用及其他任何甲方为追偿损失而支出的合理费用以及对第三方支付的任何赔偿等。

(三) 甲方有权直接在协议总价款中扣除乙方应支付的违约金和赔偿金等各项费用, 不足抵扣的, 乙方应在 3 日内补足。

(四) 当估价程序所受限制对与估价目的相对应的估价结论构成重大影响时, 乙方应在发现限制后 3 个工作日内书面通知甲方, 说明限制内容、影响程度及解决方案; 乙方未及时通知导致甲方损失的, 需承担赔偿责任。相关限制在乙方通知后 15 日内无法排除的, 乙方可提出解除合同申请, 经甲方书面同意后解除。

合同解除后, 乙方应在 3 个工作日内提交已完成工作量说明及费用清单, 甲方在 5 个工作日内审核确认, 按确认的工作量支付相应服务费 (最高不超过合同总价款的 30%); 若因乙方未采取合理措施导致限制无法排除的, 甲方有权拒付任何费用, 乙方需按合同总价款的 10% 支付违约金。

(五) 非因乙方原因导致本合同终止的, 按以下方式结算服务费:

1. 合同终止之日, 乙方已开展实质性工作但未完成估价报告初稿, 且经甲方书面认可工作量的, 按确认工作量占总工作量的比例支付服务费 (最高不超过合同总价款的 50%);

2. 乙方已完成估价报告初稿的, 甲方应于合同终止之日起 5 个工作日内向乙方支付合同总价款的 80%;

3. 乙方已提交正式评估报告并经甲方初步审核通过的, 甲方支付全部合同价款。

前述“实质性工作”需经甲方书面确认, 乙方未提交确认申请或申请未获

通过的，甲方有权不予支付相关费用。

(六) 如因乙方原因(包括但不限于乙方违约、服务质量不合格、擅自解除合同等)导致本合同解除的，乙方应于本合同解除之日起五日内向甲方全额退还甲方已支付的评估服务费；逾期未退还的，按未退还金额的1%/日支付逾期利息。同时，乙方需按本合同总价款的30%支付违约金，给甲方造成损失的，还应另行赔偿。

(七) 甲方如未按合同约定提供必需资料的，应在乙方书面催告后3个工作日内补充；逾期仍未补充导致乙方无法开展工作的，乙方可按逾期提供的时间顺延报告交付时间。

(八) 甲方如未按上述条款规定的时间向乙方支付估价服务费，以甲方应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方应按照国家授权中国人民银行同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付逾期付款利息。

## 十二、知识产权

(一) 双方同意，本合同履行所形成的评估报告等相关成果，其知识产权归属于甲方(委托方)，未经甲方书面同意，乙方不得公开发表、复制、使用或者向任何第三方提供上述工作成果。

(二) 乙方保证所提交的有关成果不存在任何权利瑕疵，并保证甲方免于遭受因第三方提起侵权索赔而产生的任何损失。若相关成果涉嫌侵犯第三方的权利，乙方负责与之交涉、解决纠纷，并承担最终的侵权损害赔偿赔偿责任。即甲方有权向乙方追偿所支出的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师代理费、差旅费、赔偿费、服务费等)。

(三) 本条约定在本合同履行完毕后仍然继续有效，且不受合同解除、终止或无效的影响。

## 十三、保密条款

(一) 乙方及其参与本合同工作的有关人员应对在合同履行过程中知悉的甲方商业秘密、甲方提供的文件资料以及其他尚未公开的有关信息承担保密义务，并采取相应的保密措施。乙方应该承担的保密义务包括但不限于：未经甲方书面同意，不得将上述商业秘密、文件资料和信息披露给任何第三人或用于本合同以外的其他目的。

(二) 乙方在合同订立过程中知悉的甲方商业秘密或其他应当保守秘密的信

息，无论合同是否成立，都不得泄露或不正当使用；泄露、不正当地使用该商业秘密或信息，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

(三) 法律法规或有权机关要求乙方披露甲方有关信息的，乙方应及时通知甲方并采取必要、合理的保护措施。

(四) 在本合同终止、解除或者甲方要求时，乙方应及时将属于甲方的文件资料和信息返还甲方，或按照甲方要求作适当处理。

(五) 上述保密义务的期限至永久。

(六) 保密条款在本合同履行完毕后继续有效，不受合同解除、终止或者无效的影响。

#### 十四、不可抗力

(一) 不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、武装冲突、社会动乱、突发公共卫生事件、暴乱或按照本条定义构成不可抗力的其他事件。

(二) 任何一方由于不可抗力而影响本合同义务履行时，可根据不可抗力的影响程度和范围部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失。

(三) 受到不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后 2 周内（含本数），取得有关部门关于发生不可抗力事件的证明文件，并以邮件、传真等书面形式提交另一方确认。否则，无权以不可抗力为由要求减轻或免除合同责任。

(四) 当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

(五) 如果不可抗力事件的影响已达 90 天或双方预计不可抗力事件的影响将延续 90 天以上（含本数）时，任何一方有权终止本合同。由于合同终止所引起的后续问题由双方友好协商解决。

#### 十五、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，任何一方应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

#### 十六、通知及工作联络

(一) 本合同项下，给另一方的通知，均应以书面形式通过邮件、邮寄方式送达。双方的收件人和收件地址以本合同首页所载明的相关信息为准。若发生诉讼争议，传票、开庭通知书、起诉状、判决书、裁定书等法律文书送达地址以上

述通讯信息为准。

(二) 通知的送达:

1. 电子送达 (包括短信、电子邮件), 以发送方设备显示发送成功视为送达;
2. 专人送达, 发送方当场签收书面文件或在送达回证上记明情况之日视为有效送达日;
3. 邮寄送达 (包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄等), 发送方投递之日后的第五个日历日或通知实际送达相关地址或通知被退回之日 (以时间较前者为准) 视为送达;
4. 同时采用上述几种方式的, 以其中最先到达对方者为准。

(三) 下列人员为通知的签收人: 单位工作人员、办公楼物业管理人员、门卫、保安等。

(四) 如果一方的送达地址发生变更的, 变更的一方应自变更之日起 3 个工作日内书面通知另一方、人民法院、仲裁机构或公证机关等, 收到书面变更通知前, 前述主体依据原送达地址送达的通知或文件均视为有效送达。

(五) 如一方提供或确认的送达地址不正确、送达地址变更后未及时通知、被送达方或签收人拒绝签收等原因导致通知或文件未能被实际接收的, 依据上述约定方式送达的通知或文件亦应视为有效送达。

(六) 本合同发生争议或纠纷进入诉讼/仲裁程序后, 如一方应诉并直接向仲裁机构/法院提交送达地址确认书, 该确认地址与本合同确认的送达地址不一致的, 以向法院、仲裁机构提交的送达地址为准。

十七、对其他有关事项的约定

(一) 本合同经甲、乙两方法定代表人签字或盖章并加盖单位印章后生效。本合同一式肆份, 甲方持贰份, 乙方持贰份, 具有同等法律效力。

(二) 本合同为打印体书写, 任何的涂改、添加、删除等均无效。本合同未尽事宜, 由甲乙双方协商解决。并另行签订补充协议, 所达成的补充协议作为本合同附件, 具有同等效力。

(以下无正文, 为签章页)





甲方(盖章):

法定代表人(签字):



年 月 日



乙方(盖章):

法定代表人(签字):



年 月 日