

合同编号：2025-103

**【北苑家园中心项目各业态租售价格及物业费委托评估  
咨询】**

**项目咨询协议**

甲方：北京通投兴苑置业有限公司

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

签订时间：2025 年 12 月 31 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 .....	7
6. 违约责任 .....	7
7. 协议终止、解除 .....	8
8. 通知与送达 .....	9
9. 生效条款 .....	10
10. 法律适用与争议解决 .....	10
11. 其他 .....	11

北京通投兴苑置业有限公司

本《北苑家园中心项目各业态租售价格及物业费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【2025】年【12】月【31】日在中华人民共和国（“**中国**”）北京市通州区签署。

甲方：【北京通投兴苑置业有限公司】

统一社会信用代码：【91110112MACRL93CX1】

注册地址：【北京市通州区北苑一路1号院1号楼1层1-14-007】

法定代表人/授权代表：【高政】

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【北苑家园中心项目各业态租售价格及物业费委托评估咨询】项目的技术咨询经协商一致，签订本协议。

## 1. 咨询内容、形式和要求

### 1.1 项目概况

北苑家园中心项目北接万达广场，西邻地铁通州北苑站，是北京城市副中心的西门户。项目是副中心首例建筑广场一体化项目，将打造绿色建筑三星级家园中心，已纳入2025年北京市“3个100”市重点工程项目。项目建成后将成为副中心首个全业态、街区级家园中心，总建筑面积约9.73万 $m^2$ ，其中地上建筑面积5.26万 $m^2$ 、地下建筑面积4.47万 $m^2$ 。项目于2023年7月招拍挂拿地，现需根据最新的市场情况进行租售价格及物业费等全业态价格评估工作，以配合项目未来租售事项的推进。

### 1.2 咨询内容

甲方委托乙方就【北苑家园中心项目】进行【各业态租售价格及物业费委托评估咨询】工作，具体工作内容及工作进度计划如下：

- (a) 【本次工作共分一个阶段，第一阶段根据甲方要求完成价格评估报告，并通过甲方验收】；
- (b) 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	自持办公租金评估	北区3层、4层自持办公散租租金价格、整层租赁租金价格	评估报告 盖章版原件2份、电子版1份	合同签订并生效后2个月内
2	可售办公售价评估	南区北区可售办公分别整体出售、散售的价格	评估报告 盖章版原件2份、电子版1份	合同签订并生效后2个月内
3	商业租金评估	项目统一招商运营的 商业的租金指导价格 (南区北区分别分层租金指导价)	评估报告 盖章版原件2份、电子版1份	合同签订并生效后2个月内
4	商业出售价格评估	项目可售商业的出售指导价格	评估报告 盖章版原件2份、电子版1份	合同签订并生效后2个月内
5	机构养老底租评估	机构养老整体打包租赁给运营机构的租金评估	评估报告 盖章版原件2份、电子版0份	合同签订并生效后2个月内
6	物业费评估	办公、商业、养老、 公交、街道用房等各	评估报告 盖章版原件2份、电	合同签订并生效后2个月内

		类物业管理服务业态的物业费评估	子版1份	
7	车位租金评估	车位出租指导价, 含月租金和时租金指导价	评估报告盖章版原件2份、电子版1份	合同签订并生效后2个月内

(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, 最终成果应满足甲方签署本协议目的实现的要求。

(c) 乙方提交第【1-7】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。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【刘建霞】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. 服务费用及结算方式

3.1 本协议项下服务费总额为人民币(大写)【捌万伍仟元】整(小写:¥【85000】元)(含税),税率【6】%。

其中,不含税金额为人民币(大写)【捌万零壹佰捌拾捌元陆角捌分】(小写:¥【80188.68】元);增值税金额为人民币(大写)【肆仟捌佰壹拾壹元叁角贰分】(小写:¥【4811.32】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通过甲方验收的全部最终成果(即【1 自持办公租金评估报告; 2 可售办公售价评估报告; 3 商业租金评估报告; 4 商业出售价格评估报告; 5 机构养老底租评估报告; 6 物业费评估报告; 7 车位租金

评估报告；】）且甲方验收无误后的 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： 【交通银行北京和平里支行】

开户行名称： 【110060739012015026873】

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评估内容出现重大修改或评估范围发生重大变化甲方应根据实际增加的工作量向乙方增付评估费。评估周期适当顺延。重新评估或重大修改的服务应在双方于工作开始前就增加的评估费和评估周期达成一致，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万分之五的逾期违约金。甲方接到书面催告后 30 日仍未支付的，甲方除应当向乙方支付应付款外，还应当由乙方支付协议金额 20% 的违约金，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万分之五的逾期违约金；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：【北京通投兴苑置业有限公司】

地址：【北京市通州区潞苑南大街 3 号院】

邮编：【100000】

联系人：【刘建霞】

联系电话：【18612925750】

电子邮箱：【bnuliujianxia@163.com】

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 1003】

邮编：【100029】

联系人：【李诗霖】

---

联系电话: 【18210516672】

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、中标通知书
- 2、分项报价表（如有）
- 3、拟投入本项目团队人员情况
- 4、其他 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

（以下无正文）

（此页无正文，为《北苑家园中心项目各业态租售价格及物业费委托评估项目咨询协议》的签章页）

甲方：北京通投兴苑置业有限公司（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字/盖章）：

签订日期：2025年12月31日

乙方：（盖章）：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人或委托代理人（签字/盖章）：

签订日期：2025年12月31日



高改



---

附件1

北京迎投兴苑置业有限公司



附件2

分项报价表

序号	名称	单价 (元)	数量 (项/件/人)	分项总价 (元)
1	自持办公租金评估	10000	1	10000
2	可售办公售价评估	10000	1	10000
3	商业租金评估	5000	1	5000
4	商业出售价格评估	5000	1	5000
5	机构养老底租评估	10000	1	10000
6	物业费评估	40000	1	40000
7	车位租金评估	5000	1	5000
	合计	85000	-	85000

## 附件3

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	房地产估价师 /1119970111
主要参与者	梁津	男	110108196905299318	高级	房地产估价师 /1119970066
主要参与者	崔锴	女	110101198009154545	中级	房地产估价师 /1120100036
主要参与者	郑燚	男	110103197907281851	中级	房地产估价师 /1120070131
主要参与者	刘朝阳	男	110108197608190011	中级	房地产估价师 /1120060041
参与者	许皓源	男	110105197010025434	中级	房地产估价师 /1119980019
参与者	常畅	女	110102198903163020	-	房地产估价师 /1120250061
参与者	黄英	女	61082519930404364 X	-	房地产估价师 /1120240053