

咨询服务协议

甲方（委托方）：北京保障房中心有限公司

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

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，就增量土地项目价格评估咨询等事宜，特订立本合同，以资共同信守，签订合同如下：

一、服务范围

针对甲方需求，在项目实施的不同阶段提供专业咨询意见，服务事项包含但不限于：

常规性服务：

- 咨询各种保障性住房市场价值、租金水平等价格；
- 咨询各种保障房项目经营性用房（住宅、商业、办公等用途）市场价值、租金水平等价格；
- 咨询各种保障性住房收购价格
- 咨询各种用途政府土地出让收益；
- 咨询各种用途收购储备土地价格；
- 咨询各种用途招拍挂土地价格；
- 提供项目可行性研究，设计项目开发模式和预期财务回报的初步解决方案；
- 提供最新的房地产相关政策咨询和研究，规避政策风险；
- 提供当地各类房地产市场情况并分析趋势；
- 提供土地一级开发初步实施方案编制及咨询、土地开发前期咨询服务，包括编制土地一级开发初步实施方案，提供土地一级开发阶段的政策、法规、程序等相关技术咨询等；
- 根据甲方要求，可提供土地市场的季度性分析报告。

特色性服务：

- 保障性住房相关土地政策、房地产政策培训；
- 优化/搭建收购项目经济测算模型；
- 针对甲方要求，参与集租房及公租房专项机制中的土地成本专项政策调研，提出专项问题解决方案建议；
- 针对甲方需求，提供康正房地产分析数据平台系统相关模块使用。
- 长期、专注探索新思路，开拓新方向。

根据甲方需求，提交的成果包括：咨询报告、土地收购价格评估报告、房地产价值评估报告、市场分析报告、政策建议报告等形式，上述服务包括但不限于电子、纸质、口头信息、会议、培训等形式，以上工作成果及服务具体以甲方要求为准。

根据工作时间安排，甲方应先期准备或指定不动产权利人、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相关资料。乙方收到上述应提供的全部资料（以甲方确认可提供的为准）后，组织专业人员完成甲方委托的相关工作。

二、双方的权利与义务

（一）甲方

1. 甲方以书面形式明确委托目的、要求、提交时间、工作成果形式及份数等基本事项。
2. 甲方提供或协助乙方搜集为完成委托事项所需要的权属证书、财务信息、政策依据等。
3. 为完成委托事项需要进行现场勘查的，甲方应该配合乙方进行。
4. 甲方按时足额支付咨询服务费。

（二）乙方

1. 乙方按照甲方的委托事项，依据相关政策、规程开展咨询工作，独立、客观、公正从事咨询业务。

2. 乙方搜集、整理必要的权属信息、财务信息、政策依据等尽职调查事项。

3. 乙方需进行必要的现场勘查、调查工作。

4. 乙方按照甲方要求的时间要求完成工作，提交相应的工作成果。

5. 乙方应按甲方要求的时间就甲方对于工作成果提出的问题解释。

6. 乙方应对收到的甲方所提供的有关估价对象的资料、本合同项下工作成果（无论口头或书面形式）以及在签订履行本合同过程中所知悉或获取的与甲方有关的资料和信息妥善保管并负保密之责，非经甲方书面同意不得擅自公开或泄露给他人。

7. 乙方的全部服务及工作成果需经甲方书面验收合格后才计入本合同项下甲方应付款的实际工作量，甲方验收不合格的或者提出修改、改正要求的，乙方应按甲方要求的期限限期更正。

8. 本合同项下所有工作成果（无论口头或书面形式、无论全部或部分）的著作权等知识产权均归属于甲方所有，乙方或乙方人员享有署名权的，乙方应在交付工作成果时书面告知甲方，甲方有权根据具体使用方式及使用场景决定是否以及如何为乙方或乙方人员署名，乙方保证乙方及乙方人员不对此提出权利主张。甲方利用本合同项下工作成果所产生的新的智力成果的知识产权也均归属于甲方，甲方有权不经乙方同意且无需向乙方支付费用而以任何方式使用新的智力成果。

三、咨询服务费及支付方式

1. 本咨询服务费是指乙方按照本合同向甲方提供既定的委托评估服务应获得的报酬。根据国家发改委《关于放开部分服务价格的通知》（发改价格【2014】2732号），要求从2015年1月1日起放开土地和房地产价格评估服务收费标准。依据文件精神，并按约定的评

估范围业务内容，乙方评估服务费参考原《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格【1994】2017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）、《国家计委计价格》（【1999】1283号）、《关于贯彻实施<资产评估收费管理办法>尽快做好资产评估收费管理工作的通知》（中评协【2009】199号）规定计取。

本着双方长期合作的原则，经双方友好协商，本合同咨询服务以年度为单位计算，确定咨询服务费总额为**80万元/年**（大写：每年度捌拾万元整，含税价，增值税率：6%）。上述费用包含评估专业人员履行本协议过程中发生的北京市内交通费用以及履行本合同所需的全部费用，若乙方因相关业务需要出差，差旅费凭发票向甲方据实报销核算，除此之外，甲方无需向乙方支付其它费用。

根据委托方2024-2025年度工作计划，拟定费用明细如下：

服务类型	单价 (万元)	数量 (个/次)	总价 (万元)	备注
正式模拟土地收储评估报告	10.7	3	32.1	依据《关于土地价格评估收费的通知》[计价格(1994)2017号]
土地收储预咨询报告	4.5	20	90	
可行性研究报告	12	3	36	依据《国家计委计价格》[(1999)1283号]
房地产价值评估报告	2	5	10	依据《关于房地产中介服务收费的通知》[京价(房)字(1997)第398号]
季度市场分析报告	-	4	-	
员工培训	-	2	-	
参与专项课题研究	-	2	-	
合计	-	-	168.1	-
优惠后总金额			80	

备注：如年度结算实际工作量不足 80 万元的，按照实际工作量结算，各项优惠价格为对应服务类型单价的 80%。

2.支付方式：咨询服务费分为季度固定服务费及年度服务费结算。

2-1.季度固定服务费

季度付款，自合同签署日起，每三个月为一期，每期 12 万元（大写壹拾贰万元整）。甲方于每期结束后，支付当期固定服务费用 12 万元（大写壹拾贰万元整）。本合同咨询服务费用总额覆盖周期自 2024 年 7 月 25 日起，至 2025 年 7 月 25 日止，为期一年，具体结束日期以乙方完成合同周期内甲方委托咨询工作，出具相关咨询成果并经甲方书面确认为准。

2-2.年度服务费结算

根据乙方实际服务内容，于合同期结束后由甲方进行工作核算。年度因实际服务量不足的按实际服务内容结算。结算价超过 80 万元的按照 80 万元核定；费用不足 80 万元的，按实际工作量结算，对于实际工作量不足以覆盖甲方已支付的固定服务费，乙方应于年度结算后 5 个工作日内退还甲方。

3.乙方账号如下：

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

4. 每次付款条件成就后，甲方于乙方向甲方提供符合甲方要求的等额合法有效的增值税专用发票（税率为 6%）经甲方审核确认后十个工作日内向乙方支付，否则甲方有权迟延付款且不承担违约责任。

四、违约责任

1. 本合同生效后，甲方有权提前 15 天通知乙方单方解除本合同。如本合同由于甲方原因提前解除的，甲方根据乙方完成的工作量据实

结算，甲方已支付但乙方实际工作量不足以覆盖的款项，乙方应于结算后 5 个工作日内退还甲方。如本合同由于乙方原因提前解除的，乙方应当向甲方支付合同约定总金额（80 万）的 5% 的违约金，且乙方应按甲方要求退还甲方已支付的款项（甲方对乙方已完成并经甲方验收合格的工作量书面同意不用退还的可不用退还）。因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

2. 甲方如未按上述条款规定的时间向乙方支付咨询服务费，以甲方应付未付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方向乙方支付应付未付款项的万分之一作为违约金。乙方按本合同约定应退还的款项，如乙方逾期退还，每逾期一日乙方应按应退未退还金额的万分之一支付违约金。

3. 乙方未按期按本合同约定完成工作、提交工作成果或逾期履行本合同约定的其它义务，应当向甲方支付逾期违约金，每逾期一日按照本合同约定总金额（80 万）万分之一计算，逾期超过 30 日，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付本合同约定总金额（80 万）的 5% 的违约金。

4. 如违约方违反本合同约定的保密义务，守约方有权要求违约方支付本合同约定总金额（80 万）的百分之五（5%）作为违约金并赔偿守约方因此遭受的全部损失，同时，守约方有权立即解除本合同。

5. 乙方保证交付甲方的全部工作成果以及甲方根据本合同约定对乙方交付的工作成果行使权利均不侵犯第三方包括知识产权在内的任何权利。若发生侵犯第三方权利的情况，乙方应采取措施消除给甲方造成的不利影响，承担由此产生的全部法律责任，并对因该侵权行为给甲方造成的损失承担赔偿责任（包括但不限于律师费、财产保全费、公告费、执行费、证据保全费、公证费、调查费、鉴定费、审计费、诉讼费、仲裁费、向第三方支付违约金或赔偿金等），并按

本合同约定总金额（80万）的5%向甲方支付违约金；同时，甲方有权单方解除合同。

6、甲方有权自应付乙方款项中扣除乙方应支付的违约金等乙方应支付甲方的费用。

五、保密条款

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密；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或向双方的服务单位（如税务、法务、审计等第三方）披露的除外，但披露方应要求其服务单位履行保密义务。本保密条款不因本合同的解除、终止、无效或被撤销而改变。

甲方对本合同项下工作成果有权根据实际使用需求向第三方披露，不受本保密条款的限制。

六、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，双方应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，服务内容发生重大变化，甲、乙双方应签订补充合同或者重新签订合同。

七、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，任何一方均有权向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、合同有效期限

本合同经甲、乙双方签字盖章后生效,约定事项全部完成后终止。

九、对其他有关事项的约定

1.本合同一式陆份,甲方持叁份,乙方持叁份,具有同等效力。

2.未尽事宜,由甲乙双方协商解决。可增订补充合同,补充合同与前所述条款发生冲突时,以补充合同为准。

甲方(盖章) :

乙方(盖章) :

法定代表人或授权

法定代表人或授权

代理人(签字) :

代理人(签字) :

联系地址:

联系地址:

电话:

电话:

北京保障房中心有限公司

廉政协议

甲方：北京保障房中心有限公司

统一社会信用代码： 91110000576880856J

法定代表人： 金焱

注册地址： 北京市宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室

联系电话： 010-57981700

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

法定代表人：齐宏

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

联系电话：010-82253558

乙方接受甲方委托，为甲方提供[咨询服务]工作。为加强廉政建设，规范服务工作，防止发生各种谋取不正当利益的违法乱纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制的规定，双方特订立本廉政协议。

一、双方的责任

(一) 应严格遵守国家关于市场准入、招标投标、工程建设、物资采购等市场经济活动的法律法规、政策以及廉洁建设规定。

(二) 严格执行合同文件，自觉按合同办事。

(三) 业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不违反招标投标、工程建设项目管理、物资采购等方面的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检、监察、司法等有关机关举报。

（五）建立健全自我制约制度，开展廉洁教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

二、甲方的责任

甲方的领导和从事具体工作的人员在业务活动的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）贯彻落实甲方有关党风廉政建设责任制及廉洁从业的规定，建立企业诚信档案。

（二）按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动，为乙方提供公平的竞争环境与平台。

（三）不得向乙方或其相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（四）不得在乙方或其相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（五）不得参加有可能影响公正执行公务的乙方及其相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（六）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便。

（七）不准向乙方介绍配偶、子女、亲属参与甲方有关的经济活动，不得以任何理由向乙方和相关单位推荐第三方单位。

（八）不准参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动。

（九）不准违反《中共中央纪委关于严格禁止利用职务上的便利谋取不正当利益的若干规定》的内容。

三、乙方的责任

在与甲方业务交往过程中，按照有关法律法规和程序开展工作，严格执行国家的有关方针、政策，并遵守以下规定：

(一) 不得以任何理由向甲方或其相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二) 不得以任何理由为甲方或其相关单位报销应由对方或个人交付的费用。

(三) 不得违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。

(四) 不得以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

(五) 不准接受或暗示为甲方、与甲方相关的单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便。

(六) 不准以谋取不正当利益为目的，擅自与甲方工作人员就业务问题进行私下商谈或者达成利益默契。

四、违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本协议第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，甲方应当依法予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本协议第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，乙方应当予以赔偿。

(三) 乙方应严格遵守本协议第一、三条规定，如发现甲方工作人员存在上述第一条情形，乙方应履行监督责任，并及时向甲方内部相关监督部门举报，如发现甲方工作人员存在上述第二条情形的，乙方应当拒绝，并向甲方内部相关监督部门举报。**如违反上述约定，乙方应向甲方支付合同标的金额 20%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应当向甲方予以赔偿。**

(四) 如因本协议产生争议，双方应友好协商解决；如协商不成，应向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼，通过司法途径解决该纠纷。

五、本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖双方公章或合同章后生效。

六、本协议一式[陆]份，甲乙双方各执[叁]份，具有同等法律效力。

甲方：北京保障房中心有限公司

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

签订地点：北京

签订地点：北京

年 月 日

年 月 日

北京保障房中心有限公司

北京保障房中心有限