

# 可行性研究委托合同

康正合字[2020] 51 号

甲方（委托方）：北京市土地整理储备中心西城区分中心

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《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、委托可行性分析报告项目名称：北京市西城区和平门危改小区东南角综合楼项目拟收储可行性分析

二、咨询目的：拟收储相关问题可行性分析

三、可行性分析报告对象和可行性分析报告范围（或见附件）：北京市西城区和平门危改小区东南角综合楼项目

四、价值时点：2020 年 1 月 13 日

五、可行性分析报告内容及业务完成期限

1. 工作内容

- ①试算不同拟定规划建设条件下估价对象的土地价值；
- ②依据现有资料，分析估价对象在拟收储过程中存在的问题。

2. 业务完成期限

根据可行性研究工作时间安排，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工作所需的不动产权属证明、最新规划条件及一级土地开发其他相关资料，并将上述资料交给乙方。在正常情况下，乙方收到上述应提供的全部资料后，组织专业人员在二十八个工作日内完成甲方委托的工作，并向甲方提交《可行性分析报告》。若甲方（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，乙方可以相应顺延提交报告的时间。

六、服务费及支付方式



4.甲方不得要求乙方出具虚假报告或者有其他非法干预结果情形。

5.甲方有义务正确、恰当地使用《可行性分析报告》。

6. 甲方有按期支付合同价款的义务。

## （二） 乙方

1.乙方有权要求甲方提供与可行性分析报告对象相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的程序所需的必要协助。

2.乙方应独立、客观、公正从事可行性分析报告业务；认真执行法律和行政法规，对出具《可行性分析报告》承担相应的法律责任。

3.乙方应对收到的甲方所提供的有关可行性分析报告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。

4. 如适用，乙方应对甲方提出的重新进行可行性研究书面申请后十个工作日内完成报告书，交付甲方。

5、乙方及其委派的参与工程可行性研究工作人员应符合国家规定的相关条件，取得相应的资质及资格，并保证胜任本职工作。乙方应在本合同生效之日起10 内向甲方提供乙方及其委派工作人员的资质及资格文件、工作计划等。

7、未经甲方同意，乙方不得擅自更换其工作人员。甲方认为乙方工作人员不能胜任本职工作或者玩忽职守的，乙方应按照甲方的要求立即更换工作人员。

## 八、不动产可行性分析报告报告书的使用者及使用范围

乙方履行本合同出具的《可行性分析报告》的使用者为：甲方及法律法规规定的使用者。

《可行性分析报告》仅供甲方及法律法规规定的使用者按本合同约定的可行性分析报告目的使用，乙方对上述报告使用者不当使用《可行性分析报告》所造成的后果不承担责任。

如无法律法规规定，甲方未征得乙方事先书面同意，不得摘抄、引用或者披露《可行性分析报告》的内容于任何公开媒体之上。

如无法律法规规定，乙方未经甲方事先书面同意，不得将《可行性分析报告》的内容向第三方提供或者公开。

## 九、违约责任

(一) 甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》、《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，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(二) 发生下列情形的，甲乙双方承担各自责任：

1. 甲方如未按上述条款规定的日期向乙方提供具备真实性、完整性和合法性要求的可行性分析报告所必需资料，甲方应承担相应的法律责任，乙方可按甲方耽误的时间顺延《可行性分析报告》相应部分的交付时间。

2. 甲方单方终止本合同，如乙方工作已经过半，甲方应向乙方支付全部可行性分析报告服务费；乙方工作尚未过半，甲方应向乙方支付全部可行性分析报告服务费的 50%，或定金不予退还，上述两者之中取其高者。

3. 甲方如未按上述条款规定的时间向乙方支付可行性分析报告服务费，以甲方应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方向乙方支付应付款项的万分之六作为违约金。

4. 乙方如无正当理由，逾期交付《可行性分析报告》相应部分，每逾期一日，乙方向甲方支付可行性分析报告服务费的万分之六作为违约金，如果给甲方造成损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

## 十、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除外。

## 十一、合同的变更、中止、解除

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国合同法》、《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，或者履行可行性分析报告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，咨询目的、可行性分析报告对象、价值时点发生变化，或者可行性分析报告范围发生重大变化，甲、乙双方应签订补充合同或者重新签订合同。

当可行性分析报告程序所受限制对与可行性分析报告目的相对应的可行性分析报告结论构成重大影响时，乙方可以中止履行合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除合同。

合同解除后，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服务费。

## 十二、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人民法院提起诉讼。

## 十三、合同有效期限

本合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后终止。

十四、本合同约定的通知送达，可以邮寄、传真、电子邮件或直接送达等方式发往本合同列明的地址和电话。任何一方的相关信息（地址、联系方式、银行帐户信息等）的变更，应及时通知对方，否则由发生变更的一方承担相应不利后果。

## 十五、对其他有关事项的约定

1. 本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，均具有同等的法律效力。

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)：

法定代表人或授权代理人(签字)：

联系地址：

电话：

年 月 日

乙方(盖章)：

法定代表人或授权代理人(签字)：

联系地址：

电话：

年 月 日



附件：

## 收费依据

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）、及行业水平，采用差额定率分档累进计费方式，报房地产评估行业组织备案，并向社会公示，承诺按该收费标准收取服务费。

| 档次 | 房地产价格总额（万元）   | 累进计费率（‰） |
|----|---------------|----------|
| 1  | 100 以下（含 100） | 4.0      |
| 2  | 101——1000     | 3.0      |
| 3  | 1001——2000    | 2.0      |
| 4  | 2001——5000    | 1.5      |
| 5  | 5001——8000    | 0.8      |
| 6  | 8001——10000   | 0.4      |
| 7  | 10000 以上      | 0.1      |

截至价值时点，不动产权利人尚未提供可行性分析对象的最新规划条件，经与甲方确认，本次可行性分析报告以设定条件为依据，即：设定可行性分析对象土地面积为 4443.47 平方米，地上办公建筑面积为 15550 平方米，地下车库建筑面积为 3500 平方米，容积率为 3.5。测算后土地价格约为 6.8 亿元，依据上述收费标准，标准服务费共 14 万元。具体计算方式为：

标准服务费=100 万×4‰+（200 万-100 万）×3‰+（1000 万-200 万）×2‰+（2000 万-1000 万）×1.5‰+（5000 万-2000 万）×0.8‰+（10000 万-5000 万）×0.4‰+（68000 万-10000 万）×0.1‰=8.2 万+5.8 万=14 万元

我公司本着与北京市土地整理储备中心西城区分中心长期合作的意愿，本次可行性分析报告收取服务费 10 万元。