

技术服务合同

项目名称：密云水库防灾减灾及蓄水能力提升项目农宅腾退安置
相关技术服务（拆迁评估服务）

委 托 人：北京市密云区密云水库生态保护与发展中心
(甲方)

受 托 人：中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司
(乙方)

签订地点：北京市密云区

签订日期：2025年8月22日

有效期限：2025年8月22日至2028年8月22日

(若本项目在三年内未能结束的，应延长至本项目结束之日止)

合 同 书

委托方（以下简称甲方）：北京市密云区密云水库生态保护与发展中心

受托方（以下简称乙方）：中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价机构管理办法》《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）等有关法律、法规及文件规定，甲、乙双方经友好协商，兹就甲方委托乙方进行密云水库防灾减灾及蓄水能力提升项目农宅腾退安置涉及的所有农宅有形财产评估（包括但不限于地上房屋、苗木及其它附属物等）工作，达成此协议，并承诺共同遵守。

第一条 委托事项

1. 甲方因实施密云水库防灾减灾及蓄水能力提升项目农宅腾退安置项目，委托乙方对项目范围内的所有农宅有形财产评估（包括但不限于地上房屋、苗木及其它附属物等）进行评估。确切面积和数量待工程完毕后按有关规定经双方及审计报告确定。

2. 评估项目范围：按照甲方要求对本项目范围内的所有农宅有形财产评估（包括但不限于地上房屋、苗木及其它附属物等）开展评估工作。

本项目位于北京市密云区不老屯镇和冯家峪镇。

3. 评估期限：自甲方要求入户之日起至合同约定完成全部工作内容止（包括但不限于入户调查、评估报告初稿、评估报告）。具体工作时间随总体工程进度且按甲方规定的期限确定。

第二条 甲方的义务

1. 甲方确定委托评估对象、范围和内容。
2. 甲方协调镇、村工作人员配合乙方现场勘查和协助送达评估报告。
3. 乙方在处理委托事项过程中需要到现场勘查时，甲方配合乙方开展相关工作。
4. 甲方应按照本协议第五条的约定向乙方支付评估费。

第三条 乙方的义务

1. 严格按照国家及北京市、密云区拆迁评估的相关法律法规及政策，完成委托事项。

2. 乙方应根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价办法对估价对象进行评估。

3. 乙方在甲方规定的估价时间内，负责调查了解拆迁范围内被拆迁房屋、土地及其他附着物有关情况，根据甲方的需要，依照国家有关拆迁法律法规的规定，并结合评估市场情况及本工程拆迁评估的具体情况，对委托评估的所有农宅有形财产评估（包括但不限于地上房屋、苗木及其它附属物等）进行客观、公正的评估。在规定的时间内向甲方出具估价汇总报告及分户评估报告及估价师现场照片，分户报告须有房地产估价师签字。

4. 乙方应按甲方要求时间将符合标准的评估报告交付甲方。

5. 乙方应妥善保管其取得的甲方的材料并对其获知的甲方的商业秘密负有保密责任，非由法律规定或者甲方同意，不得擅自公开或向任何第三方披露。

6. 乙方应为甲方及估价范围内的被腾退人就估价报告的有关问题提供咨询服务。

7. 乙方应积极配合与本项目有关的其他服务单位的工作。

8. 评估报告由乙方代表腾退人负责送达被腾退人，乙方应采用以下送达方式：

（1）乙方送达评估报告必须有送达回证，由受送达人在送达回证上记明收到日期并签名或者盖章。

（2）乙方送达评估报告，应当直接送交受送达人。受送达人是公民的，本人不在交他的同住成年家属签收；受送达人是法人或者其他组织的，由法人的法定代表人、其他组织的主要负责人或者该法人、组织负责收件的人员签收；受送达人有代理人的，可以送交其代理人签收；受送达人已指定代收人的，送交代收人签收。

a. 受送达人或他的同住成年家属拒绝接收评估报告的，送达人应采取依法合规手续完成送达工作。

b. 受送达人是军人的，通过其所在部队团以上单位的政治机关转交；受送达人是被监禁的，通过其所在监所或者劳动改造单位转交。并告知代为转交的机关、单位，收到评估报告后，应立即交受送达人签收。

c. 采用直接送达评估报告无法完成送达的，可以邮寄送达。邮寄送达的，以邮寄单回执上注明的收件日期为送达日期。

d. 上述送达方式确实无法送达的，经甲方及腾退人同意可以登报或其他公开方式送达，费用由甲方承担。

9. 乙方有相应的房地产评估资质。

10. 若被腾退人向乙方申请复核的，乙方应在书面申请之日起十日内给予答复。甲方及腾退人对复核结果有异议或者另行委托评估的结果与乙方的评估结果有差异，且协商达不成一致意见的，自收到复核结果或者另行委托评估机构出具的评估报告之日起十日内，可向房屋拆迁评估专家委员会申请鉴定。

11. 乙方应根据本合同第一条约定的时间内向甲方交付下列第(1)、(2)项估价报告书，并完成被腾退人的分户评估报告送达工作：

(1) 评估汇总报告5份；

(2) 分户评估报告5份。

12. 乙方在评估工作中应遵守国家相关安全生产的法律法规，严格按安全标准进行评估工作，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。若乙方在评估工作中造成人身（包括但不限于第三方）损伤或财产损失的，由乙方承担全部责任。

13. 在乙方开展本项目评估工作过程中，如遇相关资产评估工作时，乙方可聘请相关专业人士和机构提供专业帮助且出具的相关成果文件纳入到乙方评估成果报告中，此部分费用已含在本合同价款中。

14. 乙方自行承担办公设备、办公用品、交通、食宿、保险等一切费用，该部分费用在合同价款中，甲方不再另行支付。甲方仅提供办公场地。

15. 乙方负责完成甲方要求的其他相关工作。

第四条 评估费

1. 拆迁评估服务费：

拆迁评估总费用按照评估补偿总款的1%计算拆迁评估服务费，拆迁评估服务费计价基数以评估公司出具的报告金额为准，最终结算价款以财政结算评审为准。

2. 合同价款中已经包含乙方完成本合同全部工作所需的全部费用（包括但不限于入户调查费、各类评估报告编制费、现场办公费、企业管理费、住宿费、差旅费、规费、税金、保险费及相关风险费用等所有费用），乙方不得再向甲方主

张任何款项。

3. 价款支付：

本合同付款和支付时间结合项目实际情况按下述的方式进行支付：

（1）本工程无预付款；

（2）乙方完成全部入户评估工作且出具入户评估底单及初步评估结果后，且甲方资金到位后，甲方向乙方支付拆迁评估服务费的 30%；

（3）本项目拆迁奖励期结束后，甲方结合奖励期内被腾退人的评估报告通过审计单位审核情况且乙方完成出具相应分户评估报告、评估报告经审核合法有效、向被腾退人送达分户评估报告等工作后，且甲方资金到位后，甲方向乙方累计支付至拆迁评估服务费的 60%；

（4）乙方完成本项目拆迁评估任务工作（包括完成出具房地产估价汇总报告、分户评估报告、评估报告经审核合法有效、向被腾退人送达分户评估报告等）且评估报告审核通过后，且甲方资金到位后，按照评估公司出具的报告金额作为进度款付款依据，但甲方向乙方累计支付至不超过拆迁评估服务费总额的 80%；

（5）乙方完成全部拆迁评估工作后并按甲方要求提交完整的拆迁评估档案资料后，甲、乙双方初步确定本项目拆迁评估服务费用，最终费用必须通过政府财政评审的确认，本合同拆迁评估服务费经政府财政评审单位审核确认后，甲、乙双方按照本合同政府财政评审单位审核确认后的价款进行结算后，甲、乙双方清算本项目拆迁评估服务费用。若政府财政评审单位确认的本项目拆迁评估服务费少于甲方已支付乙方的费用，则乙方应在甲方发出退还余款通知之日起 10 日内向甲方退还多余款项。

4. 付款提示：

（1）在达到合同上述约定付款进度时，乙方应提前 10 日向甲方发出提示付款的书面通知；

（2）若甲方对乙方提出的付款通知有异议的，甲方将在收到该付款通知 7 个工作日内向乙方发出异议通知，并不承担任何违约责任。经甲方同意确认后，甲方再行支付该笔费用；

（3）若乙方未及时发出书面通知导致甲方未支付的，甲方不承担任何违约责任。

5. 乙方收取评估服务费之前，须向甲方提供等额、合法、有效的增值税发票，

甲方在见票并且认证无误后支付价款。涉及的相关税费由乙方自行按国家及北京市有关规定缴纳。因乙方未先行提供增值税专用发票或者未经认证通过造成的付款迟延甲方不承担任何责任。

6. 乙方开具发票的时间应当符合税法规定的纳税义务发生时间，并确保在发票开具后 5 日内将发票送达甲方。

7. 如乙方开具的增值税发票符合以下情形之一的，甲方有权迟延支付应付款项，且不承担任何违约责任，乙方的各项合同义务仍按合同约定履行：

- 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；开具发票税率与合同约定不符；
- 发票上的信息错误；
- 因乙方迟延送达、开具错误等原因造成发票认证失败；

如甲方因种种原因导致发票丢失、损毁的情况，乙方有义务配合甲方到税务机关办理相关手续。

8. 若发生退款情况，乙方应如数退还给甲方已付价款，该价款应包括相关增值税。

9. 因甲方违约需支付给乙方违约金、赔偿金等款项的，在甲方付款前，乙方应向甲方提供增值税发票。因乙方违约需支付给甲方违约金、赔偿金等款项的，甲方仅需提供收据，无须提供增值税发票。

10. 本合同评估服务费为增值税含税价款，乙方需向甲方提供正规有效的增值税发票，如乙方不能提供增值税发票，甲方将不予支付评估服务费用且不承担违约责任。

第五条 违约责任

1. 乙方因过错导致甲方蒙受损失，或者违反协议第三条规定的义务之一给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任；

2. 乙方未按期提交评估报告，甲方则有权扣减评估服务费。

3. 乙方未达到本合同规定责任要求的，甲方有权根据实际情况适当扣减评估服务费用。

4. 如乙方无相应资质或评估报告签字人员无相应资格导致评估报告无效或不能用于甲方的使用目的，则乙方应退还甲方全部已付服务费。

5. 乙方如无特殊原因和正当理由，不得迟于本合同规定的时间交付估价报告

书，每逾期一周，应赔偿甲方服务费的7%。甲方如不按本合同规定的时间向乙方提交评估、代理事项所需有关文件、图纸、凭证等资料，乙方可按耽误时间顺延估价报告书的交付时间。

6. 对评估报告初始估价结果做出调整的，乙方负责重新出具调整后的评估报告并注明调整原因，相关费用由乙方承担。

7. 如乙方违背独立、客观、公正原则，有与被腾退人勾结等行为，出具虚假评估报告骗取甲方拆迁款的，乙方应全额返还甲方已支付的评估费用并承担甲方多支出的拆迁款，同时应向甲方支付十万元的违约金并承担由此产生的赔偿责任。甲方保留追究乙方其他法律责任的权利。

8. 未经甲方许可，乙方将甲方提供的关于估价对象的有关资料及估价结论擅自公开或者泄露给他人，应向甲方支付相当于估价服务费 20%的违约金且甲方有权解除合同。

9. 合同签订后，甲方有权解除本合同且不承担任何违约责任及经济赔偿，乙方须向甲方提供相应完整齐全的拆迁评估成果资料，甲方按照乙方已完成的工作量结算服务费用。

10. 乙方工作人员的行为同样视为乙方行为，由乙方按照本合同约定承担相应责任。

第六条 争议的解决

1. 对本合同及其附件所作的任何修改或变更，均须双方同意，并以书面形式达成补充协议，甲方中途变更估价内容，甲方应就变更事宜及时通知乙方，另行增加或减少估价服务费，补签估价变更合同，作为本合同的一部分，并根据乙方完成进度按照合同价款比例由甲方对乙方给以支付。

2. 甲、乙双方同意，如果发生争议，应当友好协商解决。如协商不成按照以下第(1)种方式解决：

(1) 由甲方所在地有管辖权的人民法院（北京市密云区人民法院）管辖此案。

(2) 任何一方均有权将争议提交北京仲裁委员会，按照提交仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对甲乙双方均有约束力。

第七条 协议的生效

1. 双方在合同中留下的联系地址、电话、联系人等均为各自确认的确定的联

系方式，一方有变更的，应在变更后三个工作日内书面通知对方，因未及时通知导致产生法律责任的，由未通知方承担相应法律后果。

甲方：北京市密云区密云水库生态保护与发展中心

联系地址：密云区鼓楼东大街27号6层3段6层东(3)套

联系人：彭鑫

联系电话：13701229021

乙方：中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司

联系地址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心A座23层

联系人：齐程

联系电话：13910847926

2. 如遇特殊情况，甲、乙双方另行协商。

3. 本协议一式7份，甲方5份，乙方2份，具同等法律效力。由甲、乙双方代表签字或盖章并加盖公章后生效。

4. 甲乙双方的招标投标文件为本合同的有效组成部分。

（以下无正文）

（本页无正文，为密云水库防灾减灾及蓄水能力提升项目农宅腾退安置相关技术服务（拆迁评估服务）之《技术服务合同》的签署页）

甲方（盖章）：北京市密云区密云水库生态保护与发展中心



法定代表人/授权代表（签字）：

乙方（盖章）：中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司



法定代表人/授权代表（签字）：

李景平

签署日期：2025年8月22日