合同编号：ZSZX-JSTT-20260701-1

京师大学堂建筑遗存文物腾退项目
房屋评估服务合同（二包）

甲方（委托方）：北京市东城区房屋征收事务中心

地址：北京市东城区法华南里甲 17 号

法定代表人：刘静韦

联系电话：010-67178997

乙方（受托方）：北京建正合生房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区高碑店乡高碑店村五区 15 号二层 201 室

法定代表人：刘凯

联系电话：010-85517887

根据《中华人民共和国民法典》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《关于印发<首都功能核心区文物腾退范围内公有住房房屋置换指导意见(试行)>的通知》等相关文件，甲方委托乙方对被置换房屋价值进行评估，经甲乙双方协商一致，签订本合同。

一、服务内容

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

（一）委托事项

1.甲方因京师大学堂建筑遗存文物腾退项目工作需要，委托乙方对项目范围内被置换房屋及附属物进行估价，出具标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价，提供被置换房屋的整体评估报告和分户评估报告，根据相关法规和甲方要求将分户评估报告送达给置换对象或利害关系人，并按甲方要求经整理后完整交给甲方保存。

2.确定乙方为京师大学堂建筑遗存文物腾退项目房地产评估机构牵头单位，完成项目标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价评估工作，并协调组织相关专家完成评审工作。

3.乙方对评估工作模式、评估报告的标准格式、评估技术路线、评估标准及送达方式进行标准统一和监督。

4.乙方在项目签约期协调、组织其他评估公司开展工作，并代表其他评估公司向甲方汇报工作。

（二）估价对象及估价目的、价值时点

1.估价对象：京师大学堂建筑遗存文物腾退项目被置换房屋（具体门牌以甲方提供的门牌号为准）。

2.价值时点：京师大学堂建筑遗存文物腾退项目腾退公告之日。

3.估价目的：为估价委托人与置换对象确定被置换房屋及其装修、设备、附属物的补偿提供依据，评估被置换房屋及其装修、设备、附属物的价值。

4.评估内容：

甲方委托乙方评估本项目标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价，评估本合同服务范围内被置换房屋的价值、装修、设备及附属物价值。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（三）评估公司、估价师及工作人员

1.乙方为北京市住建委备案的房地产价格评估机构，备案等级一级资质（备案证书号为：京建房估备字[2004]第 0119 号）。

2.乙方委派不少于 2 名具有评估资质的注册房地产估价师承担本项目评估工作：

注册房地产估价师：秦浩奇【执业证书编号：1120200009】

注册房地产估价师：张华【执业证书编号：1120240033】

3.乙方指定秦浩奇，身份证号：　　）（联系方式：　　）为专职项目经理，负责现场安排、协调、处理评估相关工作，负责与甲方交接相关文件、资料等，该代表的行为即视为乙方行为，甲方文件送达该代表即视为已送达乙方。

4.在评估工作全部完成前乙方需根据甲方要求，安排不少于 2 名工作人员在房屋腾退现场办公，并随时依据工作要求安排足够数量的注册房地产估价师及工作人员开展评估工作。

5.上述人员如有调整需征得甲方同意，且甲方有权要求乙方更换不能胜任工作的人员。

（四）工作要求

1.乙方应根据甲方要求安排注册房地产估价师对被置换房屋进行实地查勘，调查被置换房屋状况，拍摄反映被置换房屋内外部状况的照片等影像资料，做好评估全过程文字记录和图片记录的整理和保存，录制评估报告送达全过程，并妥善保管。

乙方指派的注册房地产估价师需做好实地查勘记录，并组织相关人员

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

在必要文书上签字或盖章确认，如有特殊情况的，应按法规要求在评估报告中说明。

2.乙方应在项目发布腾退公告后7日内向甲方出具本项目标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价评估报告，并加盖公章。

乙方应自入户实地查勘之日起7日内，完成被置换房屋的现场查勘及相关产权产籍资料的核实等工作。

3.乙方应向甲方出具标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价评估报告、被置换房屋的整体评估报告、分户评估报告等相关资料。

4.在发布腾退公告之日起7日内，乙方需要就乙方已出具的本项目标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价进行专家委员会鉴定，相应鉴定费用由乙方自行承担，并将专家委员会鉴定结果纸质版复印件交甲方留存。

5.房屋评估业务完成后，乙方应当按照甲方要求，将甲方需要的评估资料经立卷整理后完整交给甲方保存。

二、服务期限

本合同服务期限自合同签订之日起至项目结束时止。

三、服务费用及结算方式

（一）服务费用

1、乙方评估公司牵头服务费、出具标准房屋市场价格和标准房屋重置成新价评估报告以及为甲方提供被置换房屋的整体评估报告的全部费用取费标准（含税）为¥100000元（大写：人民币壹拾万元整）。

2、乙方为置换对象出具分户评估报告并在现场张贴或按甲方要求送达分户评估报告、向居民提供解释说明以及为甲方提供被置换房屋的分户评

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

估报告的全部费用，其取费标准以本合同约定范围内被置换房屋评估价款金额为基数采取差额定率分档累积计算：

档次	被置换房屋评估价款金额（万元）	差额计费率‰
1	100以下（含100）	4
2	100以上～1000（含1000）	2
3	1000以上～2000（含2000）	1.2
4	2000以上～5000（含5000）	0.6
5	5000以上～8000（含8000）	0.3
6	8000以上～100000（含100000）	0.2
7	100000以上	0.1

以上合计不超过乙方负责的总评估户房屋评估总额的4‰，且服务费用总金额不超过¥1320000元（大写：人民币壹佰叁拾贰万元整）。该结算金额包括但不限于评估过程中所需的人工费、材料费、机械费、各类补助、各类管理费、利润、各类税费以及风险费等全部费用，为乙方依约履行本合同项下全部义务应得的全部价款，除此费用外，甲方无需支付其他任何款项。

（二）费用支付标准及时间

1.应付费标准为按照合同约定及甲方要求出具合格的评估报告。第一次支付为签约期满后且完成本合同约定服务内容，经甲方审核确认后，一次性支付应付费总额的80%；剩余服务费待完成全部评估工作后结清。

2.每次实际付款前，乙方还需满足以下条件，否则甲方有权不予付款，

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

且不承担任何责任：

（1）乙方应向甲方提供工作量确认单。

（2）向甲方提出书面申请并提供符合财务要求的发票。

（3）完成审计审核及甲方内部审批程序。

乙方银行账户信息：

开户行：中国民生银行北京朝阳北路支行

开户名：北京建正合生房地产评估有限公司

账　号：698269274

四、双方权利义务

1.按照项目需要，甲方指定乙方对腾退范围内需评估的房屋进行评估，乙方在腾退公告发布之日起15日内出具分户评估报告，并在项目签约期届满前完成分户评估报告的送达工作。

2.甲方应按照合同约定向乙方支付相应费用。

3.乙方对本合同约定的评估工作不得再另行转包、分包，并对出具的评估、鉴定意见承担法律责任。

4.乙方应对甲方提供的文件资料及房屋估价结果妥善保管尽保密之责，并签订保密承诺书。

5.乙方应坚持廉洁自律工作原则，严格执行腾退补偿及评估工作各项法律、法规，并签订廉政自律承诺书。

五、违约责任

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1.乙方应确保服务期内持续享有本合同约定的专业资质，如因乙方原因导致资质等级降低或被取消，甲方有权书面通知解除本合同并要求乙方返还已支付的全部服务费用（如有）；同时，甲方有权要求乙方承担因其资质问题给项目评估工作造成的全部损失。

2.乙方须在甲方要求的期限内完成分户评估报告及送达工作，逾期未完成的，甲方有权单方解除合同，并不予支付相关服务费用。

3.甲方逾期向乙方支付服务费用达 60 日，乙方有权要求甲方按合同签订时 1 年期贷款市场报价利率标准向乙方支付未付费用的违约金。

4.乙方因自身原因未在甲方要求的时限内向乙方提交评估报告，或在接到甲方复估通知之日起 10 天内未完成复估报告的，甲方有权从评估费中直接扣减 1000 元/份作为违约金。

5.若乙方提交的评估报告存在错误或经评估专家委员会认定存在错误的，甲方有权从未结算款中按每户 1000 元标准扣除相应服务费，并重新出具评估报告；出现错误评估报告超过总户数 20%的，甲方有权单方解除合同，并且乙方负责赔偿由此造成的各项损失。

6.乙方应配合甲方对因项目需要而增加的评估内容出具评估报告，如乙方不配合，则甲方有权扣除未支付的评估费。

7.乙方在评估服务期间如存在违反法律、法规及本合同约定的不当行为的，甲方经查证属实后，有权向北京市住房与建设委员会报告乙方行为，计入不良信用记录。

六、其他

（一）合同的解除

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

在下列任何情形之一发生时，甲方有权书面单方通知解除本合同且不予支付任何费用，给甲方造成经济损失的，乙方还应承担赔偿责任：

1.乙方资质等级降低或被取消，或者不能胜任工作。

2.在规定期限内，乙方不能完成全部评估工作。

3.乙方违背独立、客观、公正原则，出具虚假评估报告，或经评估专家委员会认定乙方出具的评估报告存在严重错误的。

4.乙方擅自将甲方委托的评估工作转委托或转包给他人的。

5.乙方存在违反其他法律、法规条款情形的。

（二）争议解决

本合同履行过程中如发生争议，甲、乙双方友好协商解决；协商不成的，任何一方都有权向北京市东城区人民法院提起诉讼。

（三）生效及份数

1.本合同未尽事宜，甲、乙双方经协商后可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2.本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

3.本合同经甲、乙双方签章后生效。

附件：1.保密承诺书

2.廉洁自律承诺书

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（此后无正文）

甲方（盖章）：北京市东城区房屋征收事务中心

法定或授权委托代理人（签章）：

2016年7月1日

乙方（盖章）：北京建正合生房地产评估有限公司

法定或授权委托代理人（签章）：

2016年7月1日