

通燕高速北关立交改造工程评估服务 委托合同



2026年9月4日

甲方（采购人）：北京市通州区永顺镇人民政府

统一社会信用代码：11110112000084662H

住所地：北京市通州区新华北路 55 号

法定代表人/负责人：张逢

联系电话：010-69548321

乙方（供应商）：中易华(北京)房地产土地评估集团有限公司

统一社会信用代码：91230203758663406B

住所地：北京市东城区建国门内大街 18 号 9 层办公楼二座 917

法定代表人：徐晓茹

联系电话：18611572732

甲方因实施通燕高速北关立交改造工程评估服务项目（以下简称“本项目”），需对该项目范围内的房屋及附属物进行评估，故委托乙方负责本项目的评估服务工作，乙方愿接受委托。根据《中华人民共和国民法典》、国家及北京市有关法规、政策规定，双方经协商一致，签订本合同，以兹共同遵守。

一、委托事项

1. 工作内容：为通燕高速北关立交改造工程提供专业拆迁评估服务，全面配合项目前期拆迁腾退工作，出具科学、权威、客观、公正的估价报告，为项目拆迁补偿、方案编制提供专业支撑，保障项目前期工作顺利推进。

2. 拆迁范围：通燕高速北关立交改造工程红线范围内，准确范围应以最终实际发生为准，具体范围以规划自然资源部门批复的项目用地范围为准。

3. 拆迁规模约 62226.01 平方米（以实际完成且经甲方及相关部门验收确认的规模为准）。

4. 服务地点：北京市通州区永顺镇范围内（具体范围以规划自然资源部门批复的项目用地范围为准，西起京承铁路，东至新华北路）。

二、委托期限

自合同生效之日始本项目范围内全部房屋及地上物或其他需要评估的物品评估完成、档案资料全部移交甲方并通过验收之日止。

乙方需同步配合甲方及相关单位开展项目前期拆迁腾退方案编制、手续办理等相关工作，确保服务期限满足项目前期工作计划要求，不得影响项目整体推进进度。

乙方应根据国家和北京市的征收补偿评估政策及甲方的要求，保证对被拆迁地上物予以客观、公正的估价，严格遵循项目前期工作计划要求，进度安排需与拆迁腾退方案编制、第三方服务委托等工作同步。

乙方应在 30 个工作日内完成入户实地勘察工作，自入户踏勘完成后按照甲方要求将初评结果交予甲方(非乙方原因及不可抗力因素除外)；项目拆迁评估工作结束后，应在 30 个工作日内向甲方提交科学、权威、客观、公正的项目估价报告(含分项评估报告)，报告需符合相关法律法规及行业规范要求，可作为拆迁补偿的核心依据。

三、服务费拨付

1. 计价方式：本项目服务费为费率计价，中标费率为 0.8%，合同价款=计费基数*中标费率（最终结算金额以审计审定金额为准）。计费基数指“腾退目标非为住宅的：因征用拆迁对房屋进行价格评估的，按出具评估报告金额为计费基数。评估非房屋类、且提供评估报告的，按照上述标准支持。腾退目标为住宅的：因征用拆迁对房屋进行价格评估的，按出具评估报告金额为计费基数。”

2. 最终结算金额：以审计审定的金额为准，乙方需积极配合甲方及审计单位完成结算审核工作，提供必要的结算资料。

四、支付方式

乙方完成全部评估服务工作，按相关要求向甲方出具成果文件，经甲方验收合格，待相关单位对项目最终评审结果出具后，双方认可以评审结果为准向乙方一次性付清委托报酬。，乙方向甲方提供有效合法增值税发票后，甲方在 60 日内一次性向乙方支付项目款项。

五、双方义务

（一）甲方义务

- 1、对乙方依法实施评估进行全面有效管理，对乙方的评估工作进行监督、检查，对不符合采购需求及合同约定的工作成果有权要求乙方整改。
- 2、在项目实施过程中，若乙方相关人员不能满足采购需求及合同约定的工作要求，甲方有权利要求乙方及时对其进行更换。
- 3、配合乙方向有关部门、单位或个人查阅、收集拆迁评估工作所必需的资料；提供被拆迁地上物的权属状况、设施规模、补偿方案等相关资料，并对资料的真实性、完整性负责。
- 4、协助乙方开展现场入户调查、地上物核查等工作，并提供必要的协调配合；协调相关部门为乙方提供征拆业务指导。
- 5、在乙方按照合同约定保质、保量完成评估工作的前提下，甲方应按约定时间向乙方及时、足额支付服务费，资金支付需符合通州区财政一体化系统使用流程及资金保障相关要求。

（二）乙方义务

- 1、乙方有要求甲方协调配合工作、提供必要资料的权利，对甲方未及时提供资料或提供资料不真实导致的工作延误、成果偏差，不承担责任。乙方应对评估文件的真实性、完整性、合规性进行审查，确保提供的工作文件不存在遗漏、瑕疵。
- 2、乙方在按照甲方要求完成相应工作后，在约定时间内，乙方向甲方出具合法有效的增值税票据后，如甲方未能在本合同约定的时间内及时足额向乙方支付服务费，乙方有要求甲方支付相应利息的权利（利息按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）。
- 3、依据项目实施要求，配备专门的项目负责人，组织足够技术力量和评估工作人员对腾退项目进行全面现场踏勘，详细核查待拆地上物情况，确保勘察无遗漏、数据真实准确。
- 4、根据项目进度要求，按照估价规范的规定，组织全面调查登记、测量、评估工作，同步配合甲方及拆迁公司编制合理的预分、补偿方案，助力拆迁腾退

工作有序推进。

5、对出具的评估报告及报告涉及的其他相关问题提供全程咨询、答疑服务，配合拆迁公司做好现场解释工作，及时响应甲方及相关部门的咨询需求；如甲方或被拆迁人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向乙方申请复核评估，乙方应在接到复核要求之日起 10 日内对评估结果进行复核，复核后改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

6、乙方自行解决办公地点、办公设备、通讯、食宿、交通问题，并在按甲方要求开始调查前将办公地点准备好，及时报告甲方，确保评估工作顺利开展。

7、乙方应妥善保管全过程有关文件资料，严格履行保密义务，不得泄露评估数据、待拆清单、补偿方案等相关涉密信息，严格遵守项目密级管理要求（项目相关批示文件密级为内部），本条款所规定的保密义务将在本合同终止后持续有效。乙方违反保密义务的，甲方有权解除合同。乙方违反保密义务的，还应承担合同总额 5% 的款项作为违约金，由甲方在支付合同款项时进行扣除。

8、乙方须针对本项目建立完善的内控制度，包括但不限于服务方案、工作流程、保密机制、估价质量管理、估价档案管理、财务管理、人员管理等，确保服务质量可控，同时严格遵循政府采购活动内部控制管理相关要求。

9、乙方实施前应当向有关评估行政管理部门完成备案，备案手续齐全且有效，确保评估工作合法合规，并将备案证明文件提交甲方备查。

10、乙方需提供符合甲方要求的服务方案（含拆迁腾退现场配合方案），制定良好的应急机制、保密机制，制定合理可行的工作进度、质量保证措施，配合项目主管单位（北京市交通委员会）、建设单位（北京市首都公路发展集团有限公司）及甲方推进前期拆迁相关工作。

11、配合甲方及相关部门（如区征收中心、市规自委通州分局、区财政局等）开展征拆业务指导、项目协调、资金审核等相关工作，及时提供评估相关支撑材料，助力项目前期手续办理。

12、乙方拟派的项目负责人应具备拆迁评估工作经验且具备注册房地产估

价师执业资格，熟悉通燕高速北关立交改造类项目的评估特点，能够统筹协调评估全过程工作；乙方应组建专门项目管理机构，并保障足够的人力、物力和社会资源，团队人员需反应灵敏、语言表达能力强、综合素质高、数据统计计算能力强，能够熟练运用办公软件，具备现场勘察、数据核算、报告编制等专业能力。

13、乙方拟派项目负责人以及主要技术人员熟悉国家、本市以及通州区有关建设项目拆迁政策、评估规范，能够为甲方提供项目拆迁评估政策咨询和针对性参考意见，配合相关部门做好政策解读工作。

14、乙方应保证人员和架构相对固定，不得擅自更换项目负责人和主要专业技术人员，如需更换，须提前书面报备甲方并获得同意，确保评估工作的连续性和专业性。

15、乙方需妥善保管评估过程中形成的全部档案资料，项目结束后按甲方要求完成档案移交工作。乙方出具的所有初评结果、分项评估报告、最终估价报告等全部评估文件均需严格按照房地产估价行业的规范要求加盖对应注册房地产估价师的个人执业印章及乙方单位公章。对提交的不符合要求的评估文件，应进行改正。

16、未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下权利义务部分或全部转让给任何第三方。

17、对于乙方为履行本合同向甲方提供的所有阶段性和最终成果，其知识产权均归甲方所有，乙方不得擅自使用、泄露或转让。

18、乙方应确保项目实施期间联系方式畅通，及时响应甲方的沟通需求，指定专人负责与甲方的日常对接，并将对接人员信息及联系方式书面告知甲方。

19、乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

六、验收要求

1、验收主体：由采购人牵头，联合项目主管单位、相关行业主管部门及专业技术人员组成验收小组，负责本项目评估服务的验收工作。

2、验收阶段：分为阶段性验收和最终验收两个阶段。阶段性验收结合评估工作进度，每完成一个关键环节（如现场勘察、数据核查、报告初稿编制），供

应商提交阶段性成果，验收小组对阶段性工作质量、进度、资料完整性进行验收，验收合格后方可进入下一环节；最终验收在供应商完成全部评估工作、提交完整成果文件（含估价报告、档案资料等）后开展，全面核查评估工作的合规性、成果的准确性和完整性。

3、验收标准：严格按照本采购需求、合同约定、国家及地方相关标准规范执行，重点核查以下内容：备案手续是否齐全有效；评估流程是否合规；现场勘察记录是否完整、数据是否真实；估价报告是否符合要求、结论是否客观公正；档案资料是否完整、保密工作是否到位；人员配备是否符合约定；各项配合工作是否落实到位。

4、验收流程：供应商完成相关工作后，向采购人提交验收申请及完整的成果资料；采购人收到申请后 5 个工作日内组织验收小组开展验收工作；验收过程中，验收小组可要求供应商补充相关资料、说明相关情况，供应商需积极配合；验收合格的，出具验收合格报告；验收不合格的，供应商需在验收小组指定的期限内完成整改，整改后重新申请验收，直至验收合格，整改费用由供应商自行承担。

5、异议处理：验收过程中如对评估成果、工作质量有异议，验收小组应及时与供应商沟通核实，供应商需提供相关佐证材料，确保异议得到妥善解决；若双方无法达成一致，可委托第三方专业机构进行复核，复核费用由责任方承担。

七、违约责任

1. 乙方违反本协议约定，乙方需向甲方承担相应违约责任，赔偿甲方因此遭受的实际损失（包括但不限于直接经济损失、维权费用等）。

2. 乙方违约情形及处理：

（1）乙方不能胜任此项工作，或未按采购需求及合同约定履行服务义务，对本项目进度、质量造成影响的，甲方有权单方解除合同，乙方应支付甲方违约金（按合同价款的 20% 计算）并退还已收取的全部费用；甲方单方中途中断委托估价请求，按照乙方实际工作量支付服务费用。

（2）乙方违背独立、客观、公正原则，出具虚假评估报告或不合格报告给甲方造成经济损失的，乙方须承担全部赔偿责任，同时承担相应法律责任；甲方

有权单方解除合同，乙方应退还已收取的全部费用，并支付合同价款 20% 的违约金。

(3) 乙方违反保密约定，擅自将委估的文件资料、涉密信息公开或泄露给他人视为违约，视情节轻重承担相应的违约责任，若造成甲方损失的，乙方须全额赔偿。

(4) 乙方未按合同约定的期限完成现场勘察、初评结果提交、估价报告出具等工作（非乙方原因及不可抗力因素除外），每逾期一日，应支付甲方合同价款万分之一的违约金；逾期超过 15 日，甲方有权单方解除合同，乙方应退还已收取的全部费用，并承担相应损失。

(5) 乙方未按规定完成评估行政管理部门备案，或备案手续无效，视为乙方违约，甲方有权要求乙方限期整改，整改不合格的，甲方有权单方解除合同，乙方应支付合同价款万分之一的违约金，并退还已收取的全部费用。

(6) 乙方擅自更换项目负责人或主要专业技术人员，未提前书面报备甲方并获得同意的，甲方有权要求乙方限期更换，同时乙方应支付甲方合同价款万分之一的违约金；若因此影响工作质量和进度，甲方有权单方解除合同，乙方应承担相应损失。

(7) 乙方未按约定完成档案移交工作，或未建立完善的内控制度，甲方有权要求乙方限期整改，整改不合格的，甲方有权暂缓支付服务费，直至乙方完成整改；若因此造成甲方损失，乙方须承担赔偿责任。

(8) 甲乙双方任何一方如存在前述以外其他违约行为，且经对方书面通知后 30 日内仍不改正的，违约方应按照合同价款的万分之一向守约方支付违约金，若造成守约方损失的，还应承担赔偿责任。

3. 甲方违约情形及处理：

(1) 甲方应按照本协议约定的付款期限向乙方支付拆迁评估服务费，非因

不可抗力或乙方违约未能如期支付的，视为甲方违约，甲方需按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向乙方支付当期应付服务费的违约金，但乙方不得因此终止评估服务工作。

(2) 协议履行期间如遇不可预见原因造成项目延期或暂停的，甲方应向乙方提出书面告知进行顺延，双方应在相互理解的基础上协商解决。

(3) 由不可抗力等原因致使协议无法履行时，甲方不承担任何违约责任，相关事宜可根据有关规定协商处理。

(4) 甲方未及时向乙方提供估价所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任；若因此导致乙方工作延误或额外支出，甲方应承担相应的赔偿责任。

八、相关标准及政策依据

乙方开展拆迁评估服务工作，需严格遵循国家、北京市地方相关标准及规范标准、规范及政策要求，及北京城市副中心管理委员会、北京市通州区人民政府及相关主管部门关于本项目前期工作的各项要求。若相关标准、政策更新，按最新规定执行。

九、争议解决

因本合同产生的争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权提交北京市通州区人民法院诉讼解决。

十、其他约定

1. 本合同未尽事宜，按国家相关法律法规、北京市相关政策及本项目采购需求执行；双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
2. 乙方应配合甲方及相关部门的监督检查、验收工作，及时整改检查中发现的问题。乙方的报价方案，服务方式、范围等，视为本合同的一部分，对乙方有约束力。
3. 本协议一式陆份，双方签字盖章后生效。甲方执肆份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：(公章)

法定代表或授权代表：

日期：年月日



乙方：(公章)

法定代表或授权代表：

日期：年月日

