H2026-140

二手房纯公积金贷款抵押物
评估服务采购合同

项目名称：二手房纯公积金贷款抵押物评估服务项目（包1）

甲方（采购人）：北京住房公积金管理中心

住　　所：北京市通州区宋庄南三街210号

乙方（成交供应商）：北京国信达房地产土地资产评估有限公司

住　　所：北京市东城区安定门外大街2号安贞大厦20层

签 署 日 期：2026年10月1日

本合同甲方委托乙方就[二手房纯公积金贷款抵押物评估]进行专项服务，并支付相应的服务报酬。双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》的规定，达成如下协议，并由双方共同恪守。

第一条 服务概况

1.1 服务目标：遵循公正客观、合理审慎的原则，开展二手房纯公积金贷款抵押物评估

1.2 服务内容：

1.2.1 甲方委托乙方开展贷款的抵押物评估，对于具备条件的，在 2 个工作日内出具《北京住房公积金管理中心住房公积金个人住房贷款评估核查确认书》（见附件，以下简称《评估核查确认书》），抵押物评估主要工作内容：一是须安排持有评估资质的专业人员，对贷款所购房屋逐笔进行入户上门实地勘察，合理确定贷款所购房屋的抵押价值；二是现场实地查勘贷款所购房屋是否真实存在，并应对实地勘察过程中发现的可能影响甲方权益的情形进行尽职提醒，包含但不限于房屋纳入征收拆迁腾退等范围、房屋结构被违规改建等情形；三是协助甲方贷款经办部门核实公积金贷款审核所需的必要信息，包括但不限于明确给出评估房屋结构属于钢混/砖混的评估意见，以便确定借款人贷款年限、根据老旧小区改造情况评定房屋剩余年限等，对于抵押物房产用途有两种及以上的，应在《评估核查确认书》中备注住宅部分的面积、评估金额等信息；四是配合处理回复 12345、12329 热线投诉等接诉即办工作；五是配合甲方的其他相关工作要求。

1.2.2 乙方出具的《评估核查确认书》、房地产估价报告及贷款所购房屋现场勘察照片等相关资料作为评估机构档案留存备查，甲方可根据工作需要进行调阅。如有后续调查、咨询等需求，乙方需积极配合。

1.2.3 甲方可对乙方工作不定期考察，包括但不仅限于现场检查、监督及业务抽查。对于出具的《评估核查确认书》有疑义时，乙方需在 1 日内及时就存疑内容进行回复。

1.3 服务方式：对抵押物进行评估，出具《评估核查确认书》。

第二条　甲方的权利和义务

2.1 甲方有权要求乙方按本合同约定及时提供服务，对服务的各阶段及工作成果进行评估和确认，提出修改意见。

2.2 甲方对服务成果拥有所有权及全部、完整的知识产权（包括但不限于著作权、专利权、商标权以及知识产权申请权等）。

2.3 甲方在合同期内有权根据实际业务需要调整《评估核查确认书》内容。

2.4 如果乙方不能按照本合同的要求履行义务，出现未按规定时间反馈评估结果、出具的《评估核查确认书》存在瑕疵、受到借款申请人有责投诉等情况的，甲方有权采取约谈、限期整改、暂停业务、中止支付等督促措施。

2.5 如乙方出现下列情形，甲方有权暂停其业务办理或中止支付费用：

2.5.1 根据评估机构出具的《评估核查确认书》发放贷款后，造成贷款损失的；

2.5.2 甲方 3 次以上约谈整改无效的；

2.5.3 发生 3 次以上 12345 热线有责投诉的；

2.5.4 因服务质量问题被上级部门通报或造成重大负面舆情的；

2.5.5 被审计、巡视发现风险问题并造成不良后果的。

2.6 如乙方被暂停业务办理或中止费用支付的，甲方有权在暂停业务期间选取第三方机构承办相应业务，乙方对此无异议。待乙方整改完成，符合本合同约定的工作要求，经乙方申请、甲方验收通过后可恢复乙方的业务办理。

2.7 在乙方完成相应阶段工作并满足付款条件时，甲方应按照本合同的约定及时支付合同价款。

2.8 乙方出现有责投诉或不配合甲方处理投诉的，甲方有权按下列标准进行扣款：

2.8.1 通过 12329 住房公积金热线、住房公积金网址、微博等渠道投诉，经核实为有责投诉的，扣款 2000 元/次；

2.8.2 通过国家政务服务平台、北京市网上信访平台、政风行风、市长信箱等渠道投诉，经核实为有责投诉的，或因乙方原因导致借款申请人给出差评的，扣款 2000 元/次；

2.8.3 通过 12345 热线投诉，经核实为有责投诉的，或乙方不配合甲方处理投诉，应对投诉不及时不主动，推诿客户，造成借款申请人二次投诉或升级投诉，造成服务矛盾的，扣款 2000 元/次。

第三条 乙方的权利和义务

3.1 乙方在履行合同义务的情形下有权要求甲方按本合同约定及时支付合同价款。

3.2 乙方应按下列要求完成服务工作：

3.2.1 服务地点：[1 包对应区域，抵押物坐落地点]

3.2.2 服务期限：[自合同签订之日起一年]

3.2.3 服务质量要求：[达到招标文件要求及投标文件的承诺]

3.2.4 服务进度要求：[按甲方要求的时间进行评估现场勘察，自评估现场勘察后 2 个工作日内出具《评估核查确认书》]

3.3 乙方应按照本合同关于项目支持与维护服务的要求，为甲方提供项目支持与维护服务。

3.4 乙方按照本合同关于培训服务的要求，为甲方提供培训服务。

3.5 乙方应指定有经验的项目经理，协同甲方一起对本项目进行管理，控制项目进度和工作时间。

3.6 乙方在服务实施中执行严格的质量管理，以确保本服务的质量。

3.7 乙方在项目实施过程中，应严格遵守甲方的规章制度。

3.8 乙方应履行的义务包括：

3.8.1 按甲方委托工作内容要求及相关要求履行相关责任、义务，其中乙方除按甲方委托出具《评估核查确认书》外，还需留存房地产估价报告供甲方备查；

3.8.2 按照甲方房屋评估工作需要和业务管理要求对接甲方办事机构，配置必要办公设备和充足工作人员，并确定工作对接人，乙方应及时完成甲方下达的与履行本合同有关的具体工作指示；

3.8.3《评估核查确认书》要及时、准确、详实；

3.8.4《评估核查确认书》应由乙方工作人员负责传递，不得要求借款申请人、中介

人员等代为传递；

3.8.5 不得因贷款所抵押房屋评估事项再向借款申请人收取评估费或以其他名目变相向借款申请人、中介机构等收取评估费；

3.8.6 服务效率和客户满意程度要高；

3.8.7 房地产估价机构备案、日常经营管理正常，高层管理人员及估价师团队稳定、不存在重大纠纷案件等；

3.8.8 协助甲方进行付款对账工作，在将近本合同期满时，及时提示借款申请人递交二手房纯公积金贷款申请；

3.8.9 乙方应自服务开始起每业务发生后半年提交《风险分析报告》，对期间其承接的二手房纯公积金贷款抵押物评估业务，逐笔复评抵押物当前价值，逐笔计算 LTV（LTV=贷款余额÷复评价值×100%），按安全（≤50%）、关注（50%-70%）、预警（70%-90%）、高风险（＞90%）分级统计，附逐笔明细表。针对 LTV＞70%的业务，应进行资不抵债压力测试，研判房价下跌 5%-20%情景下的资不抵债风险。乙方应配备专业人员按时完成上述报告的编制与提交，积极配合甲方质询，对复评数据真实性承担法律责任，并确保报告未侵犯第三方的知识产权；

3.8.10 按照甲方管理需要，配合做好与评估服务有关的其他工作；

3.8.11 乙方承诺与评估对象的买卖双方、中介机构等无隶属关系或者其他利害关系，亦不存在其他长期有偿合同等可能影响评估公平、公正的情况，否则应主动提出回避；

3.8.12 未经甲方同意，乙方不得擅自部分或全部转委托。

第四条 付款

4.1 合同金额：

4.1.1 服务费结算单价（含税）：__人民币 290 元/笔__，该结算单价将作为合同价款的结算依据；该价格已包括乙方履行本合同所收取的费用，除双方另有约定外，乙方不得要求甲方支付任何其他费用。

4.1.2 合同总价（最终结算价）：按实际委托业务量据实结算，但合同结算金额不超过本包合同暂定金额（236.88 万元人民币），累计评估费金额如超过 236.88 万元

人民币，超出部分将不再支付费用，但乙方仍需继续提供评估服务至合同履行期限结束。

4.2 具体支付方式和时间：

4.2.1 工作量的报送：

按甲方要求的时间进行评估现场勘察，自评估现场勘察后 2 个工作日内出具《评估核查确认书》，且应由评估机构工作人员传递至甲方贷款经办部门。

4.2.2 工作量的确认标准：根据实际委托业务量

4.2.3 合同价款的支付：按季度支付上一季度的已发放二手房纯公积金贷款抵押物评估服务费，当年度预算资金若不足支付则延迟至次年度财政管理部门下拨款项后支付。对于贷款审批不通过或者贷款撤销的业务甲方不承担评估服务费；本合同服务期满两个月后支付剩余评估服务费，两个月内贷款仍未发放的，甲方不再承担评估服务费。甲乙双方按季度对账，确认无误后乙方提供发票，甲方收到发票后 10 日内支付价款。如甲方遇到财政国库支付受限，支付期限顺延，不承担违约责任，但要及时通知乙方，待障碍消除后，立即恢复支付。乙方不得因此延迟、暂停、拒绝、终止义务的履行。

4.3 乙方户名、开户银行名称和账号为：

户　名：北京国信达房地产土地资产评估有限公司

开户行：交通银行股份有限公司北京胜古园支行

帐　号：110060907013006426152

第五条 验收

5.1 验收时间：[甲乙双方协商]

5.2 验收标准及方式：[验收标准为“符合甲方要求的标准”，验收方式为“不定期考察”。]

5.3 乙方必须在本合同规定的服务成果提交时限内保质保量完成甲方委托的评估任务。若甲方经验收，认为乙方提交的评估质量达不到标准，乙方须保证在 7 个工作日内完成修改，并达到验收标准。

第六条 保密

6.1 在本合同履行期间及履行完毕后的任何时候，任何一方均应对因履行本合同从对方获取或知悉的保密信息承担保密责任，未经对方书面同意不得向第三方透露，否则应赔偿由此给对方造成的全部损失。

6.2 保密信息指任何一方因履行本合同所知悉的任何以口头、书面、图表或电子形式存在的对方信息，具体包括：

（1）任何涉及对方过去、现在或将来的商业计划、规章制度、操作规程、处理手段、财务信息；

（2）任何对方的技术措施、技术方案、软件应用及开发，硬件设备的品种、质量、数量、品牌等；

（3）任何对方的技术秘密或专有知识、文件 、报告、数据、客户软件、流程图、数据库、发明、知识、及贸易秘密。

无论上述信息是否享有知识产权。

6.3 如需要，乙方应根据甲方的要求签署相应的保密协议，保密协议与本条款存在不一致的，以保密协议为准。

第七条 违约责任

7.1 本合同生效后，任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，即构成违约，守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。

7.2 由于乙方的有下列行为之一的，甲方有权解除合同，要求乙方支付 2000 元违约金，选取第三方机构承办相应业务。由此对甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿相关损失：

7.2.1 乙方或其法定代表人、控股股东等高层管理人员涉及重大经济、法律等纠纷，企业经营管理混乱，无法继续履行甲方要求的相关职责和义务的；

7.2.2 乙方营业执照、房地产估价机构备案等相关事项出现重大变更，不再符合甲方合作评估机构招投标条件的；

7.2.3 甲方根据乙方出具的《评估核查确认书》发放贷款后，由于下列情形造成甲方

贷款损失的，应当由乙方负责赔偿甲方的贷款损失：

（1）抵押物未真实存在的；

（2）出具的《评估核查确认书》未能对抵押物存在的明显风险进行揭示；

（3）出具的《评估核查确认书》有虚假记载、误导性陈述、抵押物价格严重背离市场正常价格水平或是重大遗漏的；

（4）抵押物权属证件不齐导致无法完成抵押登记的；

（5）乙方或乙方人员缺少相关资质；

（本条款溯及既往，自乙方接受甲方委托出具《评估核查确认书》时起，乙方为甲方出具的估价报告均受本条约束。）

（6）存在违反相关法律法规和行业规范标准等行为的；

（7）服务态度恶劣、服务效率低下，有责投诉频发（合同期限内超过 5 次）的；

（8）违反保密义务；

（9）其他未能按甲方要求履行责任和义务的行为，并对甲方造成严重影响或损失的。

7.3 由于乙方的过错造成其不能按时完成服务的，每逾期 1 个工作日，乙方向甲方支付违约金，违约金的金额为逾期服务对应的服务费金额的[100]% 。

7.4 因合同一方原因致使另一方遭受第三方追诉的，违约方应赔偿由此给另一方造成的损失。

7.5 对于因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方应当依照合同约定对乙方受到的损失予以赔偿或者补偿。具体约定如下：根据造成的损失由甲乙双方协商决定。按实际发生的损失金额予以赔偿，届时合同乙方须提供有效证据。

7.6 乙方应确保上门实地查勘，禁止仅依据网络信息、历史档案、街景截图，或委托中介机构、物业人员、借款申请人及其亲属代为拍照等方式替代上门查勘。一经发现乙方存在未上门查勘即出具评估报告的，每发生一次，乙方应重新出具《评估核查确认书》，并向甲方支付违约金人民币 2000 元。

7.7 乙方出具的《评估核查确认书》中未按本合同第 1.2.1 条要求明确给出评估房屋结构（钢混/砖混）的结论，或给出的结构结论与实际情况不符，导致甲方无法准确确

定借款人贷款年限或造成贷款审批延误、错误发放贷款的，每发生一次，乙方应向甲方支付违约金人民币 2000 元；因此给甲方或借款申请人造成实际损失的，乙方应另行赔偿。同一项目经甲方指出后，乙方未在 2 个工作日内更正并重新出具《评估核查确认书》的，甲方有权指定第三方评估机构重新出具《评估核查确认书》，该笔评估费不再向乙方支付。

7.8 乙方应遵循独立、客观、公正的原则，审慎确定抵押物评估价值，严禁人为抬高评估价值。甲方有权对乙方出具的《评估核查确认书》中的评估价值进行复评。复评基准价值以评估机构主管部门提供的 2 家评估机构出具的评估值，及同期同楼盘可比交易案例的市场价格综合考虑确定。若乙方评估价值高于基准价值，且偏离度大于 10%，即认定为高评偏离。对于该笔业务，甲方有权按以下标准处理：

（1）对于被认定为高评偏离的中标人，采购人有权对其暂停承接新增评估业务，暂停期限为自书面通知送达中标人之日起连续三个月（即一个季度）。暂停期满后，中标人需向采购人提交书面整改报告，经采购人审核通过后方可恢复业务合作；审核未通过的，采购人有权延长暂停期限或进一步采取其他处理措施；

（2）尚未依据该评估报告发放贷款的，甲方从乙方应付服务费中扣除违约金人民币 2000 元/笔，并有权要求乙方重新出具评估意见；

（3）已经依据该评估报告发放贷款的，甲方从乙方应付服务费中扣除违约金人民币 2000 元/笔；该高评偏离导致甲方贷款抵押物不足值或造成贷款风险敞口的，乙方还应承担相应赔偿责任，包括但不限于补足抵押物价值缺口或赔偿因此造成的贷款损失。

7.9 甲方逾期付款的违约金：甲方由于自身原因（合同另有规定的除外）未能按时、按额付款，每逾期一天按应付未付款额的万分之一计算支付违约金。

第八条 乙方的保证

8.1 乙方保证在履行本合同过程中提供的服务不侵犯任何第三方的合法权益或引起任何第三方的指控或行政机关的处罚，如有任何第三方向甲方主张侵权或赔偿或行政处罚，因此而发生的一切费用、赔偿金及罚金由乙方承担。同时乙方需提供全力支持，

防止因上述侵权或可能的侵权给甲方造成的损失，包括但不限于提供甲方继续使用本合同项下的服务而需取得的第三方授权、修改本合同项下服务使其至少在功能上可以替代原服务、提供功能上相等的使甲方可以达到本合同目的的其他服务，并由乙方承担因此而产生的所有的费用。

第九条 不可抗力

9.1 如果出现不可抗力，双方在本合同中的义务在不可抗力影响范围及其持续期间内将中止履行。经另外一方确定的不可抗力影响时间，不计入本合同执行时间，本合同执行时间相应顺延。合同期限可根据中止的期限作相应延长，但须双方协商一致。任何一方均不会因此而承担违约责任。

9.2 受不可抗力影响一方应在不可抗力事件发生后[5]个工作日内将不能履行本合同的原因书面通知对方，并提供有关证明文件。

9.3 不可抗力影响结束后，受影响一方应在[5]个工作日内书面通知对方。

9.4 如果不可抗力影响超过[10]天，各方可协商解决此后的合同执行问题。如果各方在相应顺延的[10]天内未能协商一致，各方均有权解除合同。

第十条 其他

10.1 按合同规定应该偿付的违约金、赔偿金和各种经济损失，应当在明确责任后[30]日内付清，逾期按应支付金额的日万分之[5]计收利息。依据本合同乙方应向甲方支付前述款项的，甲方有权自行从应付合同总价款中扣除充抵。

10.2 解决合同纠纷的方式：因执行本合同而发生的争议，由当事人双方协商解决。协商不成，双方同意按以下第[（2）]种方式处理：

（1）由位于 北京 的 北京仲裁委员会依据其当时有效的仲裁规则做出最终裁决，双方必须遵守；

（2）提交甲方所在地的人民法院解决。

10.3 在本合同履行期间及履行完毕的任何时候，未经对方同意，任何一方不得以任何形式公开本合同及附件内容，以确保双方的商业机密。

10.4 本合同共[十二]页，一式[四]份。甲乙双方各执[两]份。附件为主合同的一部分，

具有同等法律效力。附件与主合同内容不一致的，以[主合同]为准。

10.5 本合同自双方加盖公章之日起生效。

合同执行期内，甲乙双方均不得随意变更或解除合同。未尽事宜，由双方共同协商达成补充协议解决。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

10.6 与履行本合同有关的下列文件，为本合同的组成部分，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

1、甲方与乙方签订的其他合同附件或补充协议（如有）。

2、本合同协议书

3、中标通知书

4、招标文件及澄清文件

5、投标文件

第十一条 附件

附件一：保密承诺书

附件二：北京住房公积金管理中心住房公积金个人住房贷款评估核查确认书

（本页以下无正文）

甲方： 北京住房公积金管理中心

日期：2026 年 10 月 1 日

乙方：北京国信达房地产土地资产评估有限公司

日期：2026 年 10 月 1 日

合同附件一　保密承诺书

致：北京住房公积金管理中心

鉴于在 二手房纯公积金贷款抵押物评估服务项目 的合作过程中，我公司已经或将要知悉贵单位所拥有的且标明秘密的参数、技巧等秘密信息，我公司做出以下保密声明，承诺有效地保护贵单位秘密和信息：

1、秘密信息指商业秘密、所有权、秘密技术、所有的分析、记录、研究、原型以及其他与秘密信息相关的文献和材料，其中商业信息包括所有的信息，目前涉及到的数据和工具、将来或计划中的设备、材料、仪器、工艺过程、配方样品、技术、图纸、设计、产量、成本、供应商、客户信息、关键技术以及贵单位提供给我公司的其他类似资料信息，包括在采购设备中所出现的技术参数等。在可能的合作过程中，贵单位提出的所有服务需求和改进的建议，均属于贵单位专有的技术秘密。

2、保密义务

（1） 对秘密信息进行保密；

（2） 除为履行职责而确有必要知悉秘密信息的相关人员，不向其他任何人披露，也不向任何第三方透露；

（3） 及时、妥善地做好资料整理、归档和保密工作。

3、本保密承诺书长期有效，不因主合同的解除、终止等而失效，我公司承诺永久履行保密义务。且本保密承诺书的效力追溯至承诺方首次接触贵单位保密信息之时。

4、如违反上述承诺，我公司承担相应法律责任。

承诺方全称（盖章）：北京国信述房地产土地资产评估有限公司

承诺日期：

合同附件二 北京住房公积金管理中心住房公积金个人住房贷款评估核查确认书

北京住房公积金管理中心住房公积金个人住房贷款评估核查确认书

住房公积金个人住房贷款经办部门:

根据购买二手住房办理公积金个人住房贷款业务需要，购房人姓名为: _____ _____证件号码为:_____，由我公司对其拟购买并抵押坐落于_____ _____住房进行核查。

经过调查核实，上述房屋网签时间为____年____月____日，存量房屋买卖合同编号为_____，该套房屋网上查询结果中的房屋坐落位置与卖方房屋所有权证/不动产权证书(编号为: _____)上记载的房屋坐落位置一致; 网上查询结果中的买受人、出卖人与上述存量房屋买卖合同上记载的信息一致。该套房屋建筑面积_____平方米，土地用途为_____性质用地。

经过评估，确定该房地产作为贷款抵押物为_____住房，以《评估核查确认书》出具日期为时间点，该套房屋评估总值为人民币_____万元（小写），评估建筑面积单价为人民币_____元/平方米，评估最高抵押贷款额为人民币_____万元（小写）。房屋_____完成老旧小区改造，评估房屋剩余年限为_____年。

出具单位（盖章）: XXX 评估公司

评估人（签字）: 评估师_____

评估师_____

出具日期:　　年　　月　　日

注: 本《评估核查确认书》仅限此次贷款申请使用，自出具之日起半年内有效。