

合同编号：后合同审字[2022]-354 号

委托评估服务合同书

甲方：北京市顺义区后沙峪镇人民政府

乙方：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

委托评估服务合同书

委托方（以下简称甲方）：北京市顺义区后沙峪镇人民政府

受托方（以下简称乙方）：北京大地盛业房地产土地评估有限公司

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》、《〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法〉实施意见》及《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令 124 号）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评估工作，达成此协议，并承诺共同遵守。

一、项目名称

温榆河公园顺义二期集体土地非住宅房屋拆迁腾退评估项目

二、项目范围

本项目拆迁范围为：

蓄滞洪区范围内：东至京承高速，南至火沙路，西至规划鲁疃西路南延，北至老河湾。非住宅被腾退人约 4 户。

顺义园林二期范围内：东至温榆河右岸堤顶路，南至高尔夫公园南侧围墙，西至老河湾，北至老河湾支流。非住宅被腾退人 2 户。

三、价值时点

根据项目要求，被拆迁房屋的拆迁补偿价格价值时点为现场勘查之日。

四、服务内容

(一) 因确定被拆迁房屋补偿价格的需要，甲方委托乙方对本项目范围内的被拆迁房屋进行拆迁补偿价格评估。乙方的基本工作内容如下：

- 1、对委托评估的房屋进行现场入户勘察。
- 2、及时向拆迁管理部门反馈拆迁工作中出现的问题、信息。
- 3、协助做好房屋认定及公示工作。
- 4、参与制定并完善拆迁补偿方案。
- 5、提供预评估报告和分户评估报告；在公示期间应对预评估报告和分户评估报告进行现场说明解释，存在错误的，应当修正。
- 6、在规定时限内对本项目范围内被拆迁房屋补偿价格进行客观、公正的评估并出具保质保量的拆迁补偿价格评估报告。
- 7、向被拆迁人依法送达评估报告，录制评估报告送达全过程并制作送达回执。
- 8、对被拆迁人提出的复核申请在规定时间内给予答复。
- 9、接待被拆迁人，向被拆迁人宣传解释有关法规、政策。
- 10、乙方应当配合甲方开展工作，服从甲方的工作安排和管理，完成甲方交办的其它各项工作。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方权利

- 1、甲方有权核查入户调查资料、评估报告等。
- 2、甲方有权监督乙方评估工作进度，对不到之处提出意见令其改正的权利。
- 3、甲方有权对乙方现场工作人员的业务能力进行考察，对无法胜任拆迁工作的人员；甲方有权要求乙方进行人员调整，乙方未经甲方书面同意，不得擅自更换本项目报备的工作人员。

(二) 甲方义务

- 1、提供现场办公场地和协调配合等相应工作。
- 2、甲方负责收集项目有关的立项文件、批复文件及附图等。
- 3、甲方可协助乙方向有关部门、单位或个人获取乙方评估工作所需要的相关资料。
- 4、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、足额支付评估服务费。

(三) 乙方权利

- 1、乙方有要求甲方协调配合工作的权利。
- 2、乙方在按照甲方要求完成相应工作后，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。

(四) 乙方义务

- 1、按甲方要求组织人员入户并在规定时间内完成被拆迁

房屋的现场查勘、入户登记、拍摄反映房屋内外部状况的照片等影像资料、相关产权、产籍资料的核实及收集整理。乙方应妥善保管好查勘记录及其它资料，保证影像资料与现场情况、评估报告可以一一对应，并依据甲方要求进行提交。

2、保证项目工作人员持有本机构相应岗位证书。

3、及时参加各种会议和坚持上下班制度，不允许迟到和早退，工作安排上服从甲方的统一指挥，保证甲方的指示与要求畅通无阻，落到实处。

4、保持本项目的人员稳定，未经甲方事先书面同意不得擅自替换。

5、乙方工作人员与房屋拆迁当事人有利害关系的，应当回避。

6、依法、客观、公正地开展评估工作，在规定时间内出具保质保量的预评估报告和分户评估报告，同时在入户期间、方案征求意见期间、奖励期、强制执行程序等各个期间内须到办公现场负责评估相关解释工作。

7、自现场勘察完毕，且相关资料齐全之日起 30 内，乙方出具正式评估报告，并对评估结果的合法性、真实性、合理性承担相应的法律责任。

8、按照法律、法规规定的送达方式向被拆迁人送达正式评估报告。

9、如被拆迁人对评估结果有异议申请复核，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。

10、本项目的评估工作人员应遵守国家法律、法规各项规章制度，禁止在本项目范围内从事与委托事项无关的活动。

11、在拆迁工作期间，乙方在无甲方授权的情况下，不得向任何第三方承诺或泄漏任何与本项目相关的信息。

12、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。

13、按照有关规定及时整理并妥善保管拆迁评估档案资料，并在规定时间内向甲方及有关部门移交拆迁评估档案资料。

14、乙方应在甲方支付评估费前向甲方提供合法有效的财务票据，否则甲方有权相应顺延付款。

六、服务费用及支付方式

1、结算标准

评估服务费用以实际拆迁补偿价款为依据按照阶梯取费方式计算（具体取费计算见附表），即乙方收取的服务费涵盖其为完成本协议约定工作所发生的一切费用，包括但不限于为本招标范围内所发生的人员劳务费、加班费、住宿费、劳保费、宣传资料费、办公器材、办公耗材、交通、餐费、管理费等一切为完成合同工程所付出的所有成本、费用和税金，乙方承诺不再向甲方主张除上述服务费之外的任何费用，服务费最终以结案结算数据计算以及评审金额为准。

2. 合同价款支付方式：

本项目拆迁工作启动后，甲方按照拆迁进度支付评估服务费，具体付款方式如下：

(1) 甲方可依据本工程资金到位情况及拆迁工作进展情况分期支付乙方项目服务费用。支付比例为：第一次付款以评估确定的拆迁补偿金额为计费基数，甲方应在拆迁补偿金额经评估确定后 10 日内向乙方支付 50%服务费；第二次付款由乙方在全部服务工作完成的 60 日内上报所有相关结算材料，甲方根据乙方上报结算材料及甲方财务制度和上级主管部门资金拨付进度要求，经结算评审完成后，甲方以实际拆迁补偿金额为计费基数，向乙方支付剩余全部服务费。

(2) 甲方支付每笔款项前，乙方需提供同等金额的正式税务发票，否则甲方有权顺延付款。

七、违约责任

1、乙方不能胜任此项工作，且对本项目进度、质量造成影响的，甲方有权单方解除合同，并将在项目过程中制作或获取的相关材料无条件移交给甲方。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。

3、乙方违反保密约定，擅自将委估房屋的文件资料公开或泄露给他人视为违约，乙方应按评估服务费的 10%向甲方支付违约金。

4、甲方无故单方面终止本合同，对乙方已完成的工作

应给予相应补偿。

5、乙方无故单方面终止本合同，应对甲方造成的损失进行赔偿，甲方有权向北京市住房和城乡建设委员会反映乙方的不良服务行为，并对乙方进行处理。

6、由于不可抗力且非归于任何一方的责任，致使本合同中某项或全部评估服务内容无法继续进行时，双方不承担违约责任。

7、除上述单独违约条款外，如乙方违反本协议其他条款任一约定或服务不达标，或导致甲方损失的，乙方全额赔偿甲方损失，并按合同总价款的百分之十支付违约金，甲方有权随时单方解除本协议。

八、合同的解除

下列情况，甲方有权对乙方完成的评估工作不予支付评估服务费，同时甲方有权解除本合同，甲方有权立即向乙方发出《解除协议通知书》：

1、乙方不积极履行本合同中约定工作范围内的工作，经甲方1次警告后拒不改正的；不配合甲方工作或严重违反本合同中所规定义务的。

2、不按有关规定从事评估工作，在本项目进行过程中，因乙方原因发生安全、重大事故等导致拆迁工作无法进行的。

3、除不可抗力或甲方原因外，乙方未按双方约定的期限及标准完成拆迁评估工作的。

4、乙方与第三方发生纠纷，甲方认为足以影响乙方履行本合同的。

5、将本合同中评估工作转托、转包、分包他人完成的。
6、委派无评估资质人员从事评估工作的。
7、与被拆迁人或他人串通，恶意提高或降低评估结果的。

8、乙方被政府吊销营业执照，或乙方的评估资质被政府撤销或失效，或乙方的评估资质不能适应本合同约定的评估工作，或乙方在完成委托事项过程中违反合同或法律的规定，遭到政府有关部门的处罚，致使评估工作不能进行的。

9、乙方出现资不抵债、破产、停产或被清算的。

10、乙方其他违法、违纪、违约情形导致本合同无法继续履行的。

九、合同纠纷及争议的解决方式

本合同履行中发生争议双方不能协商解决的，提交甲方所在地人民法院解决。

十、其它

1. 本合同未尽事宜可由甲、乙双方协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式 5 份，甲方执 3 份，乙方执 2 份，报政府备案壹份，具有同等法律效力。

3、合同签订地点：北京市顺义区

(本页无正文)

甲方：（公章）



法定代表人：

孔祥伟
委托代理人：

乙方：（公章）



法定代表人：

委托代理人：

2022年 6月 9日

2022年 6月 9日

孔祥伟

—

附表:

非住宅征拆服务费取费标准

序号	补偿金额(万元)	计费系数	计费金额(万元)	计算过程
1	10000	1.50%	150	$10000 \times 1.5\%$
2	10000-50000	0.80%	320	$(50000-10000) \times 0.8\%$
3	50000-100000	0.45%	225	$(100000-50000) \times 0.45\%$
4	100000-500000	0.25%	1000	$(500000-100000) \times 0.25\%$
5	500000-1000000	0.10%	500	$(1000000-500000) \times 0.1\%$
6	1000000 以上	0.05%		

案例: 以评估总金额 80000 万元为例, 计算评估服务费用为:

(1) $10000 \text{ 万元} \times 1.5\% = 150 \text{ 万元}$

(2) $40000 \text{ 万元} \times 0.8\% = 320 \text{ 万元}$

(3) $30000 \text{ 万元} \times 0.45\% = 135 \text{ 万元}$

评估服务费为 605 万元