

评估服务合同书

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，甲方通过招标的形式确定中标人乙方对通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场及瓜厂村棚户区改造项目集体土地上房屋搬迁（评估）（以下简称“本项目”或“该项目”）搬迁补偿价格进行评估，甲乙双方经过协商就本项目房屋及地上物搬迁评估事宜签订本合同。

第二条 估价目的：通过对委估房屋及地上物的搬迁补偿价格进行评估，为甲方向有关搬迁户支付搬迁补偿款提供依据。

第三条 评估范围：通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场及瓜厂村棚户区改造项目集体土地上房屋搬迁（评估）一标段。（最终以实际发生为准）

第四条 服务基本内容、工作量及完成期限：

（一）甲方因确定被搬迁房屋补偿价格的需要，委托乙方对下列范围内被搬迁房屋的补偿价格进行评估。乙方的基本工作内容如下：

1、依照国家和北京市有关房屋评估的规定，对委托评估的房屋及附属物进行客观、公正的评估，出具房屋评估报告，并送达被搬迁人，同时报送有关行政主管部门；

2、在搬迁现场公示评估基准价格；

3、会同项目拆迁公司、测绘单位一同开展项目入户调查工作，参与项目被搬迁人、被搬迁房屋等相关认定工作、公示、会议等签约准备工作；

4、接待被搬迁人，向被搬迁人宣传解释有关评估的法规、政策，对被搬迁人提出的有关评估报告内容问题进行解释说明；

5、对甲方或被搬迁人提出的复核申请，于收到申请 10 日内给予申请人答复；

6、配合甲方对补偿金额进行核算，并填写补偿安置协议；

7、评估过程中及时向甲方及有关管理部门反馈各类信息；

8、服从搬迁人、管理公司等管理部门管理，负责定期汇报各类情况、信息；

9、在完成前期评估工作的基础上，应积极配合甲方，提供良好的后续服务，

包括但不限于对评估有关的问题进行详细解答、查询评估档案资料、介绍评估政策等；

10、协助审计单位、法务单位、管理公司、档案公司开展项目相关工作；

11、协助处理搬迁范围内被搬迁人的信访、投诉、12345 接诉即办回复、诉讼案件处理工作；

12、按照甲方要求及有关规定及时整理并妥善保管评估档案资料；

13、本项目档案流转的程序为由项目管理公司负责项目搬迁档案的统筹管理工作，项目搬迁公司按照甲方、管理公司要求及有关规定负责按户整理被搬迁人搬迁档案并按户整理成卷宗，乙方配合项目搬迁公司进行卷宗整理和卷宗归档工作，搬迁档案整理完毕后，项目拆迁公司将搬迁档案移交项目管理公司进行复核后交项目审计单位审核，审计单位审核通过后返还至项目管理公司，由项目管理公司按照甲方及通州区相关部门的要求向项目档案管理公司进行移交。乙方应按照甲方及管理公司要求配合拆迁公司按户整理被搬迁人搬迁档案并按户组成卷宗工作；

14、负责本标段内村公产的搬迁补偿的评估工作；

15、甲方指定的其它与本项目评估有关的工作。

（二）评估工作量：以现场实际勘查并经甲方最终确认为准。

（三）评估服务期限：从项目开始到选房结束（包含滞留户）。

第五条 乙方为北京市建设委员会认证的房地产价格评估专门机构，根据甲方的评估需要，乙方愿意对上述房屋及地上物提供价格评估及咨询服务。

第二章 双方的权利和义务

第六条 双方的权利和义务

（一）甲方义务

1. 提供现场办公场地和协调配合等相应工作；
2. 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；

（二）甲方权利

1. 甲方在下列任何情形之一发生时有权解除本合同。

（1）由于以下原因乙方不能胜任工作

①按照实际工作需要,评估报告延期交付10个工作日以上的且对本项目的进度、质量造成重大影响的;

②按照实际工作需要,房地产估价师2次未能到达现场的且对本项目的进度、质量造成重大影响的;

(2) 在工作过程中违背相关工作制度及规定的规定,造成甲方重大经济损失;

(3) 在规定期限内,乙方不能完成全部评估工作。

2. 甲方有监督乙方工作、对不到之处提出意见令其改正的权利。

(三) 乙方义务

1. 乙方在签订本合同后,按甲方要求开展入户实地勘察工作,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);

2. 乙方应安排充足的人员、技术力量保证项目实施,本项目评估师不得低于2人,确保房地产估价师亲临现场勘察,并留存本人评估工作真实影像资料。因特殊原因确需变更的需经甲方书面同意;

3. 乙方负责送达评估报告至被搬迁人,并保留相关的签收材料;

4. 乙方有义务为甲方及被搬迁人就估价报告中的有关问题提供咨询、解释服务;

5. 如甲方或被搬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. 乙方负责对被搬迁人提出的有关评估报告内容问题进行解释说明;

7. 乙方应配合甲方对补偿金额进行核算,并填写补偿安置协议;

8. 乙方对委估房屋的文件资料应妥善保管,并尽保密义务,不得擅自公开或泄露给他人,本条款所规定的保密义务将在本合同终止后持续有效;

9. 乙方在完成前期评估工作的基础上,应积极配合甲方,提供良好的后续服务,包括但不限于对评估有关的问题进行详细解答、查询评估档案资料、介绍评估政策等;

10. 按照甲方的要求，及时参加各种会议和坚持上下班制度，不允许迟到和早退，在本项目评估工作安排上要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。

11. 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。

12. 在履行本合同约定评估工作过程中，持续具有相应的评估资质及委派的评估师具备相应的评估资格。

13. 除不可抗力因素外，甲方中途中止履行本协议，而乙方对本协议已有实际履行，甲方应根据乙方工作进展程度支付相应费用。

14. 在乙方负责的本项目所在标段未达到 100%签约率前，乙方均应保持人员配备齐全、工作队伍稳定，确保本项目所在标段搬迁工作的有序进行，并随时按照甲方要求的方式、时间等开展工作。

15. 协助处理搬迁范围内被搬迁人的 12345 接诉即办回复、信访、投诉、诉讼案件处理工作。

16. 合同约定的其他的乙方应尽的权利和义务。

（四）乙方权利

1. 乙方有要求甲方协调配合工作的权利。

2. 在乙方按照合同约定保质、保量完成评估工作的前提下，甲方向乙方支付服务费。

第三章 合同价款及支付方式

第九条 评估服务费

根据中标通知书等相关要求，本次评估服务费费率为评估补偿总额的【0.9】%，暂估价为【377.4万元】。甲乙双方同意待搬迁工作结束后1个月内，由甲方核定乙方实际完成的工作量，并据此核算评估服务费，如超出暂估价，按照政策要求执行。

第十条 支付方式

1. 甲乙双方同意，按照如下支付方式进行评估服务费的结算与支付。

（1）本合同签订后 15 个工作日内，由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 20%作为预付款；

(2) 乙方完成本标段全部入户调查工作并出具成果报告同时经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 20%, 暨本次支付至评估服务费暂估价的 40%;

(3) 当本标段签约比例达到 85% 并经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 20%, 暨本次支付至评估服务费暂估价的 60%;

(4) 当本标段签约比例达到 99% 并经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 30%, 暨本次支付至评估服务费暂估价的 90%;

(5) 当本标段签约比例达到 100% 并经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方向乙方支付评估服务费暂估价的 5%, 暨本次支付至评估服务费暂估价的 95%;

(6) 乙方向甲方或甲方指定的第三方移交完毕项目全部搬迁档案并且项目安置房选房工作全部结束并经审计单位审核通过后 15 个工作日内, 由甲方按审计单位最终审定的评估服务费向乙方支付剩余评估服务费, 暨本次支付完毕全部评估服务费。

2、最终结算价款以审计单位审定金额为准。

3、甲方每次支付评估服务费前, 由乙方提供符合国家要求的合法发票。若因乙方迟延提供发票导致甲方迟延付款, 甲方不承担任何责任。

4、如甲方遇到棚改资金支付受限, 支付期限顺延, 甲方不承担违约责任, 但要及时通知乙方, 待障碍消除后, 立即恢复支付。本合同一经签订, 视为乙方已明确知晓棚改资金付款的相关规定, 并自愿承担棚改资金执行对乙方影响的法律后果。

第四章 违约责任及解决方式

第十一条 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, 乙方应支付甲方违约金为评估服务费暂估价的 50%, 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。

第十二条 由于乙方原因未能在合同约定的时间内交付评估报告的, 每延迟

1 天按 200 元/份报告向甲方支付违约金,该笔违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除。

第十三条 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;

第十四条 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暂估价的 10%向甲方支付违约金,上述违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权向乙方另行追偿;

第十五条 在入户实地勘察及奖励期间内未经甲方同意,乙方所派房地产估价师未按本合同规定的数量、人员或者擅离职守的,每发生一次按壹仟元向甲方支付违约金,违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除;

第十六条 乙方未按照甲方要求参加各种会议及准时上下班,每发现一人一次按叁佰元向甲方支付违约金,违约金由乙方直接向甲方支付或由甲方在应付服务费中直接扣除。

第十七条 甲方根据本合同约定单方解除本合同的,乙方除应承担的违约责任外,须退还已收取的全部费用。

第十八条 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 30 日内仍不改正的,违约方应按照评估服务费暂估价的 10%向守约方支付违约金。除不可抗力因素外,甲方中途终止履行委托评估协议,而乙方对该协议已有实际履行,甲方应根据乙方工作进展程度支付相应费用。

第十九条 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。

第二十条 本合同签订后,乙方无论基于何种原因解除、终止本合同的,除应退还甲方向乙方支付的搬迁费用,还应向甲方支付评估服务费暂估价的 20%的违约金,上述违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权向乙方另行追偿。

第二十一条 在本合同履行过程中,乙方应保证信誉符合北京市通州区住建委相关要求,如依据《通州区房屋征收拆迁中介服务机构管理与考核评定办法》,通州区住建委通报乙方发生扣分记录情形的,每发生一次,甲方有权扣除评估服务费暂估价的 1%;发生超过 3 次的,甲方有权解除本合同,并要求乙方支付评估服务费暂估价 20%的违约金,上述费用及违约金甲方有权自应支付给乙方的评

估服务费中予以扣除。

第二十二条 乙方未按本合同约定履行应尽义务，应向甲方支付违约金或赔偿金的，甲方有权从乙方评估服务费结算款中直接扣除，乙方对此予以认可。

第二十三条 合同文件组成及解释顺序：

①合同补充协议；②本合同；③中标通知书；④招标文件及招标补遗文件；⑤投标书及投标文件；⑥标准、规范及有关技术文件

本合同自甲、乙两方法定代表人签字并加盖公章后生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改。如有未尽事宜，经双方友好协商，另订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。构成本合同的各类文件互为解释和补充，如有冲突或不一致之处，以排列次序在先者为准。也可按时间顺序进行判定，并以签字或发布时间在后者为准。

第二十四条 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，提交甲方所在地北京市通州区人民法院诉讼解决。

第五章 附 则

第二十五条 本合同未尽事宜，或双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同签订于北京市通州区。

第二十七条 本合同一式 6 份，双方签字盖章后生效。甲、乙双方各持 3 份，均具有同等法律效力。

甲



法定代表人或授权代表：

王明君

乙

方：(盖章)



法定代表人或授权代表：



2023 年 1 月 0 日

廉政责任书

为加强通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）廉政建设，规范本项目各项工作中承包人的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设的有关规定，承诺人作出本廉政责任书，具体如下。

一、承包人责任

1.1 应严格遵守国家关于棚户区改造项目的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2 严格执行合同文件，自觉按合同办事。

1.3 各项工作必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反棚户区改造项目的规章制度。

1.4 发现他人在业务工作中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

1.5 应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行棚户区改造项目的有关方针、政策。

1.6 不得以任何理由向他人索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

1.7 不得以任何理由为他人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

1.8 不得接受或暗示为他人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

1.9 不得以任何理由为他人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务



的宴请、健身、娱乐等活动。

二、违约责任

2.1 承包人工作人员有违反本责任书行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；造成经济损失的，应予以赔偿。

三、责任书有效期

3.1 本责任书的有效期为签署之日起至该项目结束时止。

3.2 本责任书作为《【评估】服务合同书》的组成部分，与《【评估】服务合同书》具有同等法律效力。

承包人（公章）：

法定地址：北京市通州区张家湾镇南场村东（保罗生物园科技股份有限公司）

2幢3层

法定代表人或其委托代理人：张伯年（签字）

日期：2023年1月6日

保密承诺书

我司受本项目搬迁人委托拟就【通州区张家湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许厂及瓜厂村棚户区改造项目集体土地上房屋搬迁（评估）】项目提供【评估】服务，现我司承诺，就提供服务过程中知悉、获取的搬迁人及项目信息承担保密义务如下：

1、我司承担保密义务的信息，包括但不限于搬迁人向我司提供的或项目实施过程中我司知悉或获取的与本项目有关的，以任何形式储存（如：打印、录音或电子媒体等）的任何涉及搬迁人和本项目的信息、资料、文件、数据、讯息、工作记录、工作资料、会议纪要，以及与本项目补偿事宜相关的包括但不限于补偿协议、被搬迁人的补偿信息、搬迁档案资料等一切非公开的、保密的或专业的信息和数据。未经搬迁人同意，我司保证不将该等保密信息透露给任何第三方。

2、我司承诺对上述保密信息予以妥善保存，并保证仅将其用于与完成本项目实施有关的用途或目的。在缺少相关保密条款约定时，对上述保密信息，我司将至少采取适用于对我司核心机密进行保护的同等保护措施和审慎程度进行保密。

3、我司承诺将保密信息的披露范围严格控制在直接从事该项目工作且因工作需要有必要知悉保密信息的工作人员范围内，对我司非从事该项目的人员一律严格保密。

4、我司承诺在向我司工作人员接触搬迁人或本项目的保密信息前，认真做好工作人员的保密教育工作，明确告知其将知悉的保密信息，并明确告知其需承担的保密义务及泄密所应承担的法律责任，并要求全体参与该项目的人员签署书面《保密协议》。

5、任何时间内，一经搬迁人提出要求，我司均承诺按照搬迁人指示在收到书面通知后3日内将含有保密信息的所有文件或其他资料归还搬迁人，且不得擅自复制、留存。

6、非经搬迁人特别授权，搬迁人向我司提供的任何保密信息并不包括授予我司该保密信息包含的任何专利权、商标权、著作权、商业秘密或其它类型的知识产权。

7、我司承担上述保密义务的期限为长期，包括项目实施期间及项目实施终止后。

8、我司承诺承担上述保密义务的责任主体为我司（含我司工作人员），如我司或我司工作人员违反上述保密义务，我司承诺按照50000元/次标准向搬迁人支付违约金，并赔偿因此给搬迁人造成的全部损失。

承诺人

日期：2023.1.6