

合同协议书

项目名称：金坛区 2024 年度土地供应一级市场土地评估单位采购一包

项目编号：JSZC-320413-DXSJ-T2024-0008

合同编号：JTZRZY-2024-062-01 号

采购人：常州市金坛区自然资源和规划局

中标供应商：江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司



合同条款

甲方（采购人）：常州市金坛区自然资源和规划局

乙方（中标供应商）：江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲方和乙方在平等自愿、协商一致的基础上就金坛区 2024 年度土地供应一级市场土地评估单位采购达成如下协议：

一、估价对象及范围：金坛区 2024 年度土地供应一级市场土地、房产、资产评估。

二、估价目的、时点、依据：

1. 估价目的：土地、房产、资产收储评估（含拆除时的残值评估）

2 估价时点：具体项目按甲方要求

3. 评估依据：按现行法规及行业的相关规定。

三、估价事宜约定：

1. 质量要求：（1）差错率 $\leq 3\%$ ；（2）采购人下达任务指令后项目负责人必须在半小时内到达指定地点接受任务；（3）违反上述要求累计达 2 次的，暂停安排工作任务 2 个月。

2. 评估时间：接到评估任务后必须 7 个工作日内完成；

3. 甲方应于 评估之前 向乙方提供估价所需的资料，并对所提供的材料的真实性、准确性和合法性负责。

甲方应提供的资料为：根据实际情况提供资料

4. 甲方应为受托人进行现场勘察提供必要的便利，并委派（或代为联系）熟悉估价对象情况的人员配合乙方工作。

甲方的联系人： ，联系方式： ，联系人的权限为：

5. 受托人应严格按照相关法律法规的要求，遵循房地产估价原则，采用科学、适当的估价方法进行估价，在甲方要求的时间内出具估价报告，并保证估价结果的合理性、合法性。

6. 受托人应为委托人提供的所有有关情况、资料以及估价结论保守秘密。

7. 接到受托人提交的估价报告次日起 5 日内，如对估价结果有异议或疑问，有权要求评估公司进行解释，受托人应及时做出解释。

8. 合同履行期限：一年。

9. 对甲方的具体要求。

9.1 服务要求：

（1）必须按照坛建发【2011】第 150 号文、坛政办发【2013】72 号文（如有新的政策调整则按新政策）进行服务评估。

（2）必须遵守坛拆发【2014】14 号文中的相关规定。

（3）必须遵守房屋、土地、资产评估的相关现行规定。

9.2 人员要求：

（1）为便于行业管理，乙方必须至金坛区自然资源和规划局办理备案后方可进行评估作业。

(2) 评估服务人员符合行业管理的要求。

9.3 工作要求:

为保证服务进度,乙方需具备一周内同时完成1万m²及以上房屋及附属设施评估、所涉土地评估、资产评估并出具相应报告的能力。

10. 履约保证金: 本项目无履约保证金。

四、付款方式:

合同签订半年后根据备案的评估报告按实结算,服务期满后根据备案的评估报告结清剩余款项。(依据出具的合格评估报告,按下述第五款中的标准计算服务费)。

五、合同价款、结算方式:

本合同采用固定优惠率,固定优惠率为94.85%。在预算额度内按实结算,最终结算金额不超过18万元。

土地评估费按《关于土地价格评估收费的通知》(计价格[1994]2017号)文件规定的宗地估价收费标准的5.15%;在预算额度内按实结算。

资产评估费按《关于贯彻实施资产评估收费管理办法通知》(中评协[2009]199号)中计件收费标准的5.15%;在预算额度内按实结算。

房屋评估费按《江苏省房地产中介服务收费管理办法》(苏价服[2003]233号)中计件收费标准的5.15%;在预算额度内按实结算。

注:1) 房地产评估数据与被评估单位核对原则上应一次性完成且由被评估单位签字确认,如评估结果经审计核减额大于3%小于10%时,扣除评估服务费用的10%;如评估结果经审计核减额大于10%时,扣除评估服务费用的15%。

2) 上述扣款在支付评估服务费用时一并扣除。

附:国家计委【1994】2017号《关于土地价格评估收费的通知》差额定率累进收费表:
宗地地价评估收费标准

序号	土地价格总额(万元)	收费标准(%)
1	100以下(含100)	4
2	101~200部分	3
3	201~1000部分	2
4	1001~2000部分	1.5
5	2001~5000部分	0.8
6	5001~10000部分	0.4
7	10000以上部分	0.1

附:协【2009】199号《关于贯彻实施资产评估收费管理办法通知》中计件收费标准:计件收费平均标准分为六档,各档差额计费率如下表:

差额定率累进收费表

档次	计费额度 (万元)	差额计费率%
1	100 以下 (含 100)	9-15
2	100 以上~1000 (含 1000)	3.75-6.25
3	1000 以上~5000 (含 5000)	1.2-2
4	5000 以上~10000 (含 10000)	0.75-1.25
5	10000 以上~100000 (含 100000)	0.15-0.25
6	100000 以上	0.1-0.2

附：《江苏省房地产中介服务收费管理办法》（苏价服[2003]233号）中计件收费标准：

档次	房地产价格 (价值) 总额 (万元)	累进计费率 (%)
1	25 以下	5.5-6
2	25 以上至 50 (含 25 万元, 下同)	4.5-5
3	50 以上至 100	3.5-4
4	101 以上至 1000	2-2.5
5	1001 以上至 2000	1.2-1.5
6	2001 以上至 5000	0.6-0.8
7	5001 以上至 8000	0.3-0.4
8	8001 以上至 10000	0.15-0.2
9	10000 以上	0.08-0.1
每宗最低收费标准为 250-450 元		

注：上述资产、房地产评估收费按累进计费率标准的平均值为基准数。

六、违约责任：

1. 甲方对本合同规定的义务未履行或履行不力的，乙方可依法向甲方要求经济赔偿；
2. 乙方对本合同规定的义务未履行或履行不力的，甲方可按相关法律、法规的规定进行处罚；
3. 评估机构拒绝采购人分配的评估任务或未能在委托评估任务书要求的时间内（含同意延长的时间）提交评估报告或受采购人两次书面警告则视为违约。违约一次，乙方须向甲方缴纳 2000/次的违约金（如不缴纳，则从结算款中扣除，下同）；累计两次违约，甲方有权终止合同，乙方须向甲方赔偿因违约造成的一切损失。

4. 擅自变更项目评估人员或出现非专业人员参与评估工作时，甲方发出书面警告，两次书面警告则视为违约，违约一次，乙方须向甲方缴纳 2000/次的违约金；对在评估过程出现将委托业务外发或请非单位正式职工参与评估工作的，甲方有权终止协议。

5. 对甲方复核意见未予落实或对评估重大事项未按规定擅自处理的，甲方发出书面警告，一次书面警告则视为违约，违约一次，乙方须向甲方缴纳 3000/次的违约金，累计两次以上，甲方有权终止合同。

七、不可抗力

1. 甲、乙双方如果因不可抗力而导致合同义务的延误或不能履行，不承担误期赔偿或终止合

同的责任。

2. 本条所述的“不可抗力”系指下列甲、乙双方无法控制、不可预见的事件，但不包括甲、乙双方的违约或疏忽。这些事件包括：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其他甲方和乙方商定的事件。

3. 在不可抗力事件发生后，受影响的一方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知另一方。除书面另行要求外，受影响的一方应尽实际可能继续履行其相应义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 20 天以上的，甲乙双方通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行定点服务商义务的协议。

八、合同的解除：

1. 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

2. 合同的部分和全部都不得擅自转让。

3. 出现下列情况之一可以解除合同：

- (1) 对乙方有效投诉记录累计达 3 次；
- (2) 在合同有效期内，被行业主管部门取消经营资格的；
- (3) 在合同有效期内，乙方擅自变更、转让、租借资格的；
- (4) 不如实反映情况，提供虚假材料的；

九、争议处置

1. 在执行本合同中所发生的一切争议，各方（甲方、乙方、评估委托单位）应通过友好协商的办法进行解决，如协商不能解决的，有关当事方可提请仲裁。

2. 仲裁应根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向甲方所在地有管辖权的仲裁机构申请仲裁。

3. 仲裁裁决为最终裁决，对当事各方均有约束力。

十、合同生效及其它：

1. 本合同经甲乙双方签字并盖章后方生效。

2. 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同的原则下协商解决，协商结果以书面形式记录在案，作为本合同附件，与本合同具有同等效力。

3. 如涉及特殊报告（涉诉、涉访等），需另行出具一份特定报告，每份另向甲方收取 3000 元服务费。

十一、本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

十二、本合同一式四份，签订合同的单位各执二份。

甲方：常州市金坛区自然资源和规划局

乙方：江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

法定代表人：

项目部门负责人：

委托代理人：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

日 期：

日 期：