下围地块土地整备利益统筹项目

评估服务合同

合同编号：

项目名称：下围地块土地整备利益统筹项目评估服务

甲方：深圳市新龙观投资发展有限公司

乙方：XXX公司

签订日期：2025 年 月 日

下围地块土地整备利益统筹项目

评估服务合同

委托方（甲方）：深圳市新龙观投资发展有限公司

法人代表：刘晓迎

地址：深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路10号龙馨家园A栋2101

联系人：高工

联系电话：0755-29809916

受托方(乙方)：XXX公司

法人代表：

地址：

联系人：

联系电话：

根据下围地块土地整备利益统筹项目评估服务的遴选结果，确定由 XXX公司 为中标方。根据《中华人民共和国民法典》，参照《深圳经济特区政府采购条例》等相关法律法规的规定，经 深圳市新龙观投资发展有限公司 （以下简称“甲方”）和 XXX公司 （以下简称“乙方”）友好协商，就甲方委托乙方承担 下围地块土地整备利益统筹项目评估服务，达成以下合同条款：

**第一条 项目概况**

**1、项目名称：**下围地块土地整备利益统筹项目评估服务。

**2、项目内容：**下围项目位于观湖街道樟溪社区，南临环观南路，西临平安路，整备实施范围约21.30公顷，建筑物约100栋，现状建筑面积约29.25万㎡。涉及上围、下围2家股份公司，涉及权利人约145户。房屋类型涉及村集体物业、工业厂房、类住宅楼。

3、服务范围包括但不限于：项目范围内被搬迁人的土地、建筑物、临时性建筑物、构筑（附属）物、不计建筑面积的阳台、走廊、滴水补贴、其他地上附着物（含果树、苗木）、室内自行装修装饰、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿费、擅改经营性用途适当补偿等；根据测绘报告、被搬迁人信息核查认定结果等相关资料按照项目补偿安置方案，编制补偿方案表，并出具评估报告，为甲方开展补偿安置工作提供价值参考依据，同时做好沟通解释等相关工作。

**4、服务时间：**自合同签订之日起 540 天（日历日），实际服务期限自合同签订之日起至项目结束止。

**第二条 服务内容**

1、负责调查、了解拆迁范围内被拆迁房屋及土地等评估标的有关情况，并按照法律规定、行业规范以及合同约定，结合评估市场及本工程拆迁评估的具体情况，保证对评估委托的项目进行客观、公正地评估；

2、组织工作人员进行现场查勘及清点登记，并在采购人提供正式测量报告后2个工作日内提供评估报告书；

3、配合采购人解释有关评估方面的问题；

4、审核集体/国有资产交易可研、评估等报告；

5、其他评估相关的工作。

**第三条 咨询服务资料归属**

1、所有提交给甲方的评估服务文件及相关的资料的最后文本，包括为履行评估服务范围所编制的图纸、计划和证明资料等，都属于甲方的财产，乙方在提交给甲方之前应将上述资料进行整理归类和编制索引。

2、本合同项目完成或未完成的各阶段形成的任何成果，乙方应及时将该工作成果及相关资料移交甲方。乙方未经甲方的书面同意，不得将上述资料用于与本评估服务项目之外的任何项目。

3、合同履行完毕，未经甲方的书面同意，乙方不得保存在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料。

**第四条 甲方的权利与义务**

1、甲方负责与本项目有关的第三方的协调，提供开展评估服务工作的外部条件。

2、甲方向乙方提供与本项目工作有关的资料。

3、有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容，有权对乙方的工作进行监督。

4、有权阐述对具体问题的意见和建议。

5、当甲方认定乙方人员不按合同履行其职责，或与第三人串通给甲方造成经济损失的，甲方有权要求更换人员，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。甲方有权要求乙方更换不合格的项目人员。

6、甲方应按本协议约定向乙方支付评估费用。

7、甲方有权随时向乙方项目工作组人员了解项目进展情况。并有权要求乙方项目工作组人员赴甲方办公地点进行驻点及项目工作进展汇报。

8、甲方有权要求乙方按本合同约定及时提交工作成果，甲方有权对乙方的工作成果提出书面异议，有权要求乙方对成果内容进行修改、完善或补充。

9、甲方有权提出乙方工作中和报告中存在的疏忽、遗漏、错误之处，并有权要求予以纠正；对向乙方提出的问题，有权要求予以解答。

10、甲方有权对乙方项目工作组成员的表现提出建议或意见，有权要求乙方对项目工作组成员的不当行为进行处理或对不符合甲方要求的人员进行更换。

11、本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告、图表，甲方享有除署名权以外的知识产权，对此知识成果享有永久使用权。

12、若乙方的企业资质在服务期内发生变化，不再符合要求的，甲方有权取消其中标资格。

**第五条 乙方的权利与义务**

1、乙方应按照招标文件、投标文件要求完成本项目评估服务工作。

2、乙方应提供为完成项目工作必需的交通工具、办公用品、材料等条件，保证不影响工作的进度和质量要求。乙方在整个项目过程中所发生的住宿、伙食、办公、用车、材料等一系列费用均由乙方自行承担。

3、本项目所有的方案、补偿办法、评估报告等材料归甲方所有，乙方应对该项目所有成果及其相关资料承担保密义务，本项目在结束后的两年内未经甲方书面同意，不得借用他人或挪作他用。本条同时适用于乙方具体从事该项目的工作人员。

4、未经甲方书面同意，乙方不得将本合同标的全部或部分转包转让第三方。

5、乙方应做好安全生产管理，由于乙方安全措施不力造成的责任和因此发生的费用，由乙方自行承担，乙方工作人员从事工作过程中的人身及财产安全由乙方负责。

6、乙方应遵守相关管理规定，并接受甲方按有关规定开展的考核和奖惩结果。

7、乙方及乙方人员不得收受第三方的任何回扣和佣金等，不得违反有关法律法规和合同约定，或不信守职业道德，或存在不恰当的腐败行为。

8、乙方须按时完成甲方要求的节点任务。

9、乙方项目工作人员须在甲方指定的办公场所驻点办公，乙方所需的作业工具、劳保用品、办公设备、交通工具以及人员的食宿等乙方自行解决，所产生的费用均由乙方自行承担。

10、乙方必须服从甲方的监督、管理。乙方在工作期间投入的项目技术人员须严守工作纪律，保持良好的服务态度，坚持原则，秉公办事，不得接受请客送礼，不得收受贿赂等；遵守其他要求遵守的工作制度和纪律。

11、乙方需服从甲方的工作管理及安排，遵守甲方制定的考勤制度；项目过程中因工作需要乙方人员加班加点的，乙方承诺配合执行，加班费用由乙方自行解决。

12、甲方建立履约评价考核体系，乙方须无条件接受甲方的考评。

13、乙方应妥善保管甲方提供的文件资料，重要资料严禁涂改，防止遗失，乙方在作业中违章作业，对甲方所交付的重要文件保管不当或遗失应当承担违约责任，并承担由此产生的一切后果。

**第六条 人员要求**

1、乙方应当安排具有资质的项目人员承担相关工作，在甲方的监督下，可自行全面开展本项目所涉及的工作。

2、乙方保证按照要求组建项目现场团队，与投标文件保持一致，派驻项目负责人、项目技术负责人和项目其他技术人员。未经甲方书面同意，项目完成前乙方不得擅自更换项目负责人、项目技术负责人和主要技术人员。

3、在接受委托后，乙方派驻本项目的服务团队人员不低于 7 人。其中：项目负责人 1 名（乙方项目负责人： ），项目技术负责人 1 名，项目其他技术人员 5 名，团队成员须具备评估服务相关资质、熟练评估工作。服务期满 8 个月后，根据工作需要，按甲方要求安排部分工作人员留驻项目现场协助甲方完成后续工作。乙方负责服务团队人员工作场所的安排（甲方可根据实际情况提供工作场地给乙方使用）。

4、拟派团队中项目负责人、技术负责人和 2 名技术人员必须按甲方要求，驻场办公，并自行承担相关办公费用。

5、乙方委派人员与甲方不存在任何劳动、雇佣或用工关系，乙方应按照法律规定履行与委派人员签订劳动合同、支付工资、购买五险一金等义务。

**第七条 乙方评估服务工具要求**

1、乙方负责服务团队人员工作场所的安排（甲方可根据实际情况提供工作场地给乙方使用）。

2、乙方需配备项目的硬件设备及必要的办公设备、设施等。

3、乙方需配备工作用车保证工作需要。

**第八条 保密要求**

1、由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料（包括但不限于微信、QQ、邮件等电子资料及纸质资料）在提供给乙方及乙方工作人员时，均被视为保密的，乙方及乙方工作人员不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或单位，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方及乙方工作人员。

2、乙方及乙方工作人员在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方书面同意，不得向任何第三方透露。

3、乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。

**第九条 服务要求**

1、甲方与乙方签订服务合同，乙方应按服务合同要求按时、按质、按量推进项目工作。

2、乙方项目组成员应按甲方的要求参加本项目审查和讨论的全部工作会议。

3、乙方应根据本项目进度，按照甲方的要求完成指定工作。

4、开展工作应遵循实事求是，严格遵守行业规范，积极配合甲方工作安排。

5、工作人员一经确定不得变更，乙方无正当理由不得随意更换派驻人员，否则甲方有权解除合同。若乙方委派的工作人员存在履职不到位的情况，甲方有权要求乙方予以调换，乙方应在3日内调换完毕。在项目期间因人员离职确需调整的需经甲方批准，调整不得降低标准。

6、乙方及其工作人员必须于收到甲方通知后按时进场开展相关工作，最迟不得迟于甲方及其工作人员电话、微信等通知的24小时。

7、乙方应自行提供为完成项目工作必需的交通工具、办公用品、材料等条件，保证不影响工作的进度和质量要求。乙方在整个项目过程中所发生的住宿、伙食、办公、用车、材料等一系列费用均由乙方自行承担。

8、乙方应遵守相关管理规定，并接受甲方按有关规定开展的考核和奖惩结果。

9、评估中涉及到的任何一方对评估报告有异议，可提请将报告送深圳市不动产学会专业技术委员会进行技术鉴定，鉴定结果为不存在技术问题的，由提请方承担申请鉴定的费用；鉴定结果为存在技术问题的，由乙方承担申请鉴定的费用，同时修改或重做报告。

**第十条 售后服务要求**

1、乙方对评估成果质量终身负责；

2、乙方在公开的投标文件中应提供详细的售后服务承诺书；

3、项目服务期满后整体审核通过进入售后服务期，售后服务内容要求主要包括技术支持等；

4、本项目售后服务期限为1年，由乙方免费提供1年的技术支持服务；

5、技术支持服务包括包含以下内容：

A．专员支持服务：安排维护专员为本项目售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、 Email；保证采购方能及时联系到维护专员；如人员需要调整应及时通知采购方；

B．审查支持服务：乙方应配合采购方进行与本项目相关的技术审查工作，并提供书面专业技术意见。

 **第十一条 付款期限和方式**

1、经公开招标，乙方中标折扣率为 。本项目暂定合同价为**¥ （含税，大写：人民币 ）**。

2、根据《深圳市不动产估价协会关于印发<深圳市不动产估价行业收费管理规定>的通知》（深估协字[2013]04 号）收费标准，参考我市类似项目计费标准，结合项目实际，按照以下标准计费：基准单价不超过 4.5元 /平方米。

3、本合同为固定单价合同，工程量按最终实际工作量计算。结算金额=基准单价×中标折扣率×工程量（永久建筑的建筑面积+临时建筑的投影面积）（最终以测绘报告出具的实际面积为准）。最终结算价不超过人民币 848,400.00 元（含税，大写： ）。

4、付款方式为分期付款。其中：

（1）评估报告完成60%（按照建筑面积）后，支付本项目合同价的40%；

（2）评估报告完成 90%（按建筑面积）后，支付本项目合同价的 35%；

（3）完成所有评估报告并经甲方确认，甲方签订所有留用地出让合同，且完成本合同结算后，支付至结算价的100%。

5、甲方支付每期款项前，乙方须按照合同约定履行完相应义务并经甲方验收合格。甲方支付费用前，乙方需向甲方提供等额的增值税专用发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何法律责任。税费不因相关税收法律法规的改变而调整，由此增加的税务成本由乙方自行承担，结算时不进行调整。合同支付方式包括但不限于银行转账、商业汇票、银行汇票等形式。

6、乙方保证其提供的银行账号真实、合法、有效，甲方向乙方指定的银行账号转入款项后即视为甲方履行完毕付款义务。乙方开户银行、账号等如有变更，应在本合同规定的付款期限前10天，以书面方式通知甲方。如乙方未按合同通知而使甲方遭受损失的，应予以赔偿（包括但不限于向第三方索赔而支付的诉讼费、律师费、财产保全费、调查费、执行费等）。

7、因包括政策法规、疫情等在内的所有不可抗力或本项目最终没有开发等原因致使合同无法履行，本合同由双方协商解约，双方各自承担己方损失，不得索赔。

8、乙方收款银行账户信息如下： 开户行： 账号：

户名：XXX公司

乙方如需改变上述账户，应提前15天书面通知甲方，否则视为甲方已履行付款义务，乙方承担由此造成的一切后果。

**第十二条 争议解决办法**

因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十三条 违约责任**

１、乙方应完全地按照招标文件的要求和乙方投标文件的承诺完成本项目，出于自身财务、技术、人力等原因导致项目失败的，应承担全部责任。

2、乙方在本项目服务过程中应对乙方员工的安全负责，若由乙方原因发生的各种事故，均由乙方自行处理并承担责任，甲方不承担任何责任。

3、甲方在签订本合同后擅自解除或终止合同的，应按乙方已实际完成的工作量支付相应的费用。

 4、乙方不得随意更换项目管理人员，更换项目负责人罚款3万元/人，更换项目技术负责人罚款3万元/人，更换项目其他管理人员罚款3000元/人，同时失去甲方下一次招标时的投标资格。

5、乙方在签订本合同后擅自解除或终止合同的，甲方无须支付乙方已完成的工作量的费用，乙方应当退还甲方已支付的全部服务费用，并向甲方支付本项目暂定合同价的10%作为违约金，并赔偿甲方因此遭受的一切损失。甲方有权将其未完成部分另行委托他人，乙方不得有任何异议。

6、乙方擅自全部或部分转让本合同项下之义务或允许他人借用自己的名义从事本合同项下工作内容的，甲方有权解除本合同，要求乙方按本项目暂定合同价10％的标准支付违约金，并有权要求乙方赔偿甲方因此而造成的损失。

7、若乙方及乙方工作人员违反有关法律法规和合同约定，或不信守职业道德，或存在不恰当和腐败行为，并且造成严重后果的，甲方有权解除本合同，乙方应退还甲方已支付的全部服务费用，且甲方有权要求乙方按本项目暂定合同价10％的标准支付违约金，并承担由此而引起的法律责任，同时赔偿由此造成的甲方经济损失。

8、非甲方提供错误资料等原因，乙方出具的评估报告被甲方委托的评估督导或法律单位鉴定为不合法、不规范且乙方不配合修改达三次及以上的，甲方有权终止本合同，并要求乙方退还已支付费用，承担合同价款10%的违约金。

9、非甲方原因，乙方未能按双方约定时限提交评估报告，乙方应向甲方支付违约金，违约金按本项目合同价千分之一（1‰）每日累计。

**第十四条 不可抗力**

1、本合同所称不可抗力是指发生甲、乙双方不能预见、不能避免并不能克服的自然灾害和社会突发事件，包括地震、水灾、海啸、战争、恐怖活动、动乱、瘟疫等。

2、任何一方因不可抗力致使本合同义务的履行受到妨碍时，当事者必须在不可抗力发生后5天以内，将不可抗力的发生及状况书面通知对方。

3、因不可抗力致使一方不能履行或不能完全履行本合同义务时，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据实际情况可部分或全部免除违约责任。

**第十五条 送达**

1、甲乙双方一致确认本合同中记载的双方通讯地址和联系方式为双方履行合同、解决合同争议时向接收对方商业文件信函或司法机关（法院、仲裁机构）诉讼、仲裁文书的地址和联系方式。

2、任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向对方和司法机关送交书面变更告知书（若争议已经进入司法程序解决）。

3、上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函或诉讼、仲裁文书送达不能的法律后果由自身承担。

4、因一方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼、仲裁文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

**第十六条 合同的变更和终止**

除本合同继续履行将损害国家利益和社会利益或者本合同有约定外，双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

**第十七条 其他**

1、下列文件均为本合同的重要组成部分：

（1）本项目的招标文件、答疑及补充通知；

（2）本项目中标的投标文件；

（3）本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

 以上文件互为补充，如果出现内容冲突的情况，为准的优先顺序为（3）、（2）、（1）。

2、本合同壹式 拾 份，甲方执 陆 份、乙方执 肆 份，具有同等法律效力。本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

3、本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经合同双方法定代表人或授权代表签字并盖章后，可作为本合同的有效附件。

4、附件

（1）《乙方工作人员一览表》

 （2）《乙方设备配置情况》

（以下无正文，为合同签署页）

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：深圳市新龙观投资发展有限公司（签章） | 乙方：XXX公司（签章） |
| 地址：深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛三路10号龙馨家园A栋2101 | 地址：  |
| 法定代表人或授权代表：（签章） | 法定代表人或授权代表：（签章） |
| 联系人：高工 | 联系人：  |
| 电话：0755-29809916 | 电话：  |
| 日期：2025年 月 日  | 日期：2025年 月 日  |

附件1：《乙方工作人员一览表》

| **序号** | **姓名** | **学 历** | **拟任本项目职务** | **资格证书** | **工作经验** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |  |

附件2：《乙方设备配置情况》

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 数量 | 用途 | 设备状况 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |