



G7611 都匀至香格里拉高速公路

宁蒍至香格里拉段征地拆迁

第三方评估服务

合同文件

合同编号：JJGL-ZQPG-202303

甲方：国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒍至香格里拉段征地拆
迁协调指挥部

乙方：四川金利房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十月

G7611 都匀至香格里拉高速公路

宁蒍至香格里拉段征地拆迁

第三方评估服务

合同文件

合同编号：JJGL-ZQPG-202303

甲方：国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒍至香格里拉段征地拆迁协调指挥部

乙方：四川金利房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十月

目 录

一、 合同协议书	1
二、 合同谈判纪要	4
三、 廉政合同	26
四、 中标通知书	30
五、 其它	32

一、合同协议书

4.2.2 因评估机构违反本合同约定给委托人造成损失的，评估机构应当赔偿委托人损失。双方可在专用条件中约定赔偿金额的确定及支付方法。

5. 支付

5.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类和汇率等在专用条件中约定。

5.2 支付申请

评估机构应在本合同约定的每次应付款日期前，向委托人提交支付申请书，支付申请书的提交日期由双方在专用条件中约定。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列明当期应支付的款项及其金额。

5.3 支付酬金

支付酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有异议部分的支付

委托人对评估机构提交的支付申请书有异议时，应当在收到评估机构提交的支付申请书后 7 日内，以书面形式向评估机构发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第 7 条约定办理。

6. 合同变更、解除与终止

6.1 合同变更

6.1.1 任何一方以书面形式提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.1.2 除不可抗力外，因非评估机构原因导致评估机构履行合同期限延长、内容增加时，评估机构应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的工作时间或工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法由双方根据委托的服务范围及工作内容在专用条件中约定。

6.1.3 合同履行过程中，遇有与工程相关的法律法规、强制性标准颁布或修订的，双方应遵照执行。非强制性标准、规范、定额等发生变化的，双方协商确定执行依据。由此引起项目评估的服务范围及内容、服务期限、酬金变化的，双方应通过协商确定。

6.1.4 因工程规模、服务范围及工作内容的变化等导致评估机构的工作量增减时，双方另行协商。

6.2 合同解除

6.2.1 委托人与评估机构协商一致，可以解除合同。

6.2.2 有下列情形之一的，合同当事人一方或双方可以解除合同：

(1) 评估机构将本合同约定的项目评估服务工作全部或部分转包给他人，委托人可以解除合同；

(2) 评估机构提供的项目评估服务不符合合同约定的要求，经委托人催告仍不能达到合同约定要求的，委托人可以解除合同；

(3) 委托人未按合同约定支付服务酬金，经评估机构催告后，在 28 天内仍未支付的，评估机构可以解除合同；

(4) 因不可抗力致使合同无法履行；

(5) 因一方违约致使合同无法实际履行或实际履行已无必要。

除上述情形外，双方可以根据委托的服务范围及工作内容，在专用条件中约定解除合同的其它条件。

6.2.3 任何一方提出解除合同的，应提前 30 天书面通知对方。

6.2.4 合同解除后，委托人应按照合同约定向评估机构支付已完成部分的评估服务酬金。

因不可抗力导致的合同解除，其损失的分担按照合理分担的原则由合同当事人在专用条件中自行约定。除不可抗力外因非评估机构原因导致的合同解除，其损失由委托人承担。因评估机构自身原因导致的合同解除，按照违约责任处理。

6.2.5 本合同解除后，本合同约定的有关结算、争议解决方式的条款仍然有效。

6.3 合同终止

除合同解除外，以下条件全部满足时，本合同终止：

(1) 评估机构完成本合同约定的全部工作；

(2) 委托人与评估机构结清并支付酬金；

(3) 评估机构将委托人提供的资料交还。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚实信用的原则协商解决本合同履行过程中发生的争议。

7.2 调解

如果双方不能在 14 日内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 保密

在本合同履行期间或专用条件约定的期限内，双方不得泄露对方申明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三人所提供的保密资料。保密事项在专用条件中约定。

8.2 联络

8.2.1 与合同有关的通知、指示、要求、决定等，均应采用书面形式，并应在专用条件约定的期限内送达接收人和送达地点。

8.2.2 委托人和评估机构应在专用条件中约定各自的送达接收人、送达地点、电子邮箱。任何一方指定的接收人或送达地点或电子邮箱发生变动的，应提前 3 天以书面形式通知对方，否则视为未发生变动。

8.2.3 委托人和评估机构应当及时签收另一方送达至送达地点和指定接收人的往来函件，如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的，视为认可往来函件的内容。

8.3 知识产权

除专用条件另有约定外，委托人提供给评估机构的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质文件的著作权属于委托人，评估机构可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式使用此类文件，但不能用于与本合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，评估机构不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式使用上述文件或将之提供给任何第三方。

除专用条件另有约定外，评估机构为履行本合同约定而编制的成果文件，其著作权属于评估机构。委托人可以为实现合同目的而复制、使用此类文件，但不能擅自修改或用于与本合同无关的其他事项。未经评估机构书面同意，委托人不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式使用上述文件或将之提供给任何第三方。

双方保证在履行本合同过程中不侵犯对方及第三方的知识产权。因评估机构侵犯他人知识产权所引起的责任，由评估机构承担；因委托人提供的基础资料导致侵权的，由委托人承担责任。

除专用条件另有约定外，双方均有权在履行本合同保密义务并且不损害对方利益的情况

下,将履行本合同形成的有关成果文件用于企业宣传、申报奖项以及接受上级主管部门的检查。

合同范围外甲方要求完成的工作任务,由双方另行协商约定并签订合同。

三、廉政合同

廉政合同

根据《关于在交通基础设施建设中加强廉政建设的若干意见》以及有关工程建设、廉政建设的规定，为做好工程建设中的党风廉政建设，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁第三方评估服务（项目名称）的项目法人国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁协调指挥部（项目法人名称，以下简称“甲方”）与该项目的征地拆迁实物调查服务单位四川金利房地产土地资产评估有限公司（单位名称，以下简称“乙方”），特订立如下合同。

1. 委托人和受托人双方的权利和义务

- (1) 严格遵守党的政策规定和国家有关法律、法规及交通运输部的有关规定。
- (2) 严格执行 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁第三方评估服务（项目名称）相关合同文件，自觉按合同办事。
- (3) 双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设管理规章制度。
- (4) 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。
- (5) 发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。
- (6) 发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2. 委托人的义务

(1) 委托人及其工作人员不得索要或接受受托人的礼金、有价证券和贵重物品，不得让受托人报销任何应由委托人或委托人工作人员个人支付的费用等。

(2) 委托人工作人员不得参加受托人安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受受托人提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等。

(3) 委托人及其工作人员不得要求或者接受受托人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

(4) 委托人工作人员及其配偶、子女不得从事与委托人工程有关材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动等。

(5) 委托人及其工作人员不得以任何理由向受托人推荐分包单位或推销材料，不得要求受托人购买合同规定外的材料和设备。

(6) 委托人工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动和安排个人队伍。

3. 受托人的义务

(1) 受托人不得以任何理由向委托人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

(2) 受托人不得以任何名义为委托人及其工作人员报销应由委托人单位或个人支付的任何费用。

(3) 受托人不得以任何理由安排委托人工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

(4) 受托人不得为委托人单位和个人购置或提供通信工具、交通工具和高档办公用品等。

4. 违约责任

(1) 委托人及其工作人员违反本合同第 1、2 条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给受

托人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(2) 受托人及其工作人员违反本合同第 1、3 条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给委托人单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，委托人建议交通运输主管部门给予受托人一至三年内不得进入其主管的公路建设市场的处罚。

5. 双方约定：本合同由双方或双方上级单位的纪检监察部门负责监督执行。由委托人或委托人上级单位的纪检监察部门约请受托人或受托人上级单位纪检监察部门对本合同执行情况进行检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见。

6. 本合同有效期为委托人和受托人签署之日起至该合同履约结束后止。

7. 本合同作为 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁第三方评估服务（项目名称）相关合同的附件，与本项目合同具有同等的法律效力，经合同双方签署后立即生效。

8. 本合同书正本贰份、副本肆份，合同双方各执正本壹份，副本贰份，当正本与副本的内容不一致时，以正本为准。

甲方：国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段

征地拆迁协调指挥部（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：陈利军（签字）

2023 年 10 月 27 日

乙方：四川金利房地产土地资产评估有限公司（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：林学文（签字）

2023 年 10 月 27 日

四、中标通知书

中标通知书

招标编号：YNDF-2023-76

四川金利房地产土地资产评估有限公司：

你方于 2023 年 10 月 20 日 所递交的 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁第三方评估服务 招标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标费率：4.67%（千分之四点六七）

服务期限：自合同签订之日起至本项目征地拆迁工作全部完成为止。

质量要求：符合国家相关法律法规、标准、规范等，确保征地拆迁工作顺利完成。

项目负责人：晏海峰。

请你方在接到本通知书后的 30 日 内到 国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁协调指挥部 与我方签订合同，并按招标文件第二章“投标人须知”第 7.7.1 款规定向我方提交履约保证金。

特此通知！

招标人：国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁协调指挥部

招标代理机构：云南典放工程招

2023 年 10 月 27 日

五、其它

拟委任的人员汇总表

序号	本标段 任职	姓名	技术职称	专业	执业或职业资格证明			备注
					证书名称	级别	证号	
1	项目负责人	林学文	房地产评估师	房地产评估	房地产评估师	中级	5120000118	工作年限 27 年
2	房地产评估师	程晓娟	房地产评估师	房地产评估	房地产评估师	中级	5120180113	工作年限 8 年
3	房地产评估师	邓志彬	房地产评估师	房地产评估	房地产评估师	中级	5120160094	工作年限 10 年
4	房地产评估师	吴建新	房地产评估师	房地产评估	房地产评估师	中级	4219970192	工作年限 8 年
5	房地产评估师	蒲桃	房地产评估师	房地产评估	房地产评估师	中级	5120160097	工作年限 15 年
6	房地产评估师	陈玲林	房地产评估师	房地产评估	房地产评估师	中级	5120210041	工作年限 7 年
7	房地产评估师	胡明森	房地产评估师	房地产评估	房地产评估师	中级	3520110073	工作年限 20 年

征地拆迁第三方评估服务委托合同

甲方（委托人）：国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段
征地拆迁协调指挥部

乙方（受托人）：四川金利房地产土地资产评估有限公司（以下简称乙方）

甲、乙双方经充分协商，兹就 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段
征地拆迁第三方评估服务事宜订立本合同，内容如下：

一、甲方因 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段建设 的需要，委托乙方对 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁工作进行评估，工作范围包括：G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁项目涉及的房屋建筑、室内装饰装修、土地使用权、构筑物、林业设施设备、农业设施设备、农作物、林产物等资产。并需做好现场调查图片及影像等资料的收集归档工作，为下一步施工过程中提供依据。

二、乙方应根据甲方的委托，保证对 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁工作予以客观、公正的评估，并在资料齐全之日起 30 日内出具相关评估报告书及调查报告。

三、甲方应于工作开展一个月内将相关资料等评估所必要的资料提交给乙方，或配合乙方向有关部门、单位或个人查阅、抄录所必要的资料。

四、乙方在评估期间需要到现场查看，甲方应提供方便和配合。

五、乙方对甲方提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。

六、本项目酬金取费费率为 4.67%，以该工程项目经批复的初步设计概算中土地使用及拆迁补偿费作为计算基数。超出本合同规定工作范围以外的工作，由双方约定后另行签订补充协议。

七、乙方如无特殊情况和正当理由，不得晚于本合同规定的时间交付评估报告书，每逾期一日未交付评价报告书应赔偿甲方 1000 元。

甲方如不按本合同规定的时间向乙方提交前述有关文件、图纸、凭证等资料，

乙方可按耽误时间顺延评估报告书的交付时间。

八、甲方如果中途中断委托评估请求，乙方工作已经过半，甲方则应付给乙方全部费用的 50 % 作为补偿。

九、如乙方按合同规定完成评估或调查报告，甲方未按期支付服务费，其视为违约，乙方有权向甲方追索违约金。

十、甲乙双方在履行合同中发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十一、本合同自甲、乙双方正式签订之日起生效，其中任何一方未经双方同意不得随意更改。如有未尽事宜，需经双方协商解决。

十二、本协议正本 二 份、副本 四 份，合同双方各执正本 一 份，副本 二 份，具有同等的法律效应，当正本与副本的内容不一致时，以正本为准。

甲方：国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段

征地拆迁协调指挥部(盖单位章)

法定代表人

或其委托代理人 陈子华 (签字)

2023 年 10 月 24 日

乙方：四川金利房地产土地资产评估有限公司(盖单位章)

法定代表人

或其委托代理人 林学文 (签字)

2023 年 10 月 21 日

二、合同谈判纪要

G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段 征地拆迁第三方评估服务合同谈判纪要

时间：2023 年 10 月 31 日

地点：建设指挥部会议室

参会人员：见后附签到表

国高网 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁协调指挥部（以下简称“甲方”）与四川金利房地产土地资产评估有限公司（以下简称“乙方”），就 G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁第三方评估服务的合同内容及合同执行期间的具体事宜举行会谈，双方对招、投标文件中未尽事宜达成一致意见，形成纪要如下：

一、工程概况

G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段起点位于宁蒗县附近川滇省界大华山隧道，接在建的都香高速四川段，止于香格里拉以南的益松，云南境 168.968 公里。项目主线拟采用双向四车道高速公路标准建设，设计速度 80 公里/小时，路基宽度为 25.5 米，汽车荷载等级采用公路-I 级。

二、主要工作内容

承担本项目的征地拆迁第三方评估服务。评估主要工作内容：

G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁项目涉及的房屋建筑、室内装饰装修、土地使用权、构筑物、林业设施设备、农业设施设备、农作物、林产物等资产。并需做好现场调查图片及影像等资料的收集归档工作，为下一步施工过程中提供依据。

其中：

（1）实地查勘

由项目负责人带队进行现场踏勘评估对象的位置、周围环境，同时对委托方提供的公路征地红线范围内的实物进行清查核实，并对产权资料、相关文件进行

验证。对其他公路建设项目进行调查、了解，获得相关评估的基础资料；收集估价对象的相关资料，包括房屋外观、建筑结构、装修水平等，并对事先收集的有关评估对象的坐落、四至、面积、产权、利用现状等资料进行核实，同时收集补充评估所需的其它资料，以及对评估对象及其周围环境或临路状况进行多角度拍照及摄像。

（2）估价计算及确定评估结果

A、估价计算：经过实地查勘及对收集的评估资料分析、论证，选用合适的评估方法进行测算，测算的成败，关键在于合法、合规及严谨细致，防止发生不必要的人为的或技术差错。

B、确定评估结果：对不同评估方法计算出的结果，应进行比较分析。当这些结果差异较大时，应寻找并排除出现差异的原因。

对不同评估方法估算出的结果，通常应做以下检查：

- ①评估过程是否有误；
- ②基础数据是否准确；
- ③参数选择是否合理；
- ④评估项目是否遗漏或重复；
- ⑤是否符合评估原则；
- ⑥公式选用是否恰当；
- ⑦选用的评估方法是否适宜评估对象和评估目的。

在确认估算结果无误之后，应根据具体情况计算出一个综合结果。在计算出一个综合结果的基础上，应考虑一些不可量化的价格影响因素，对该结果进行适当的调整，或取整，或认定该结果，作为最终的评估结果。

（3）撰写评估报告

撰写评估报告的要求：

- ①全面性：应完整地反映评估所涉及的事实、推理过程和结论，正文的内容和附件资料应齐全、配套。
- ②公正情况和客观性：应站在中立的立场上对影响评估对象或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，作出的结论应有充分的依据。
- ③准确性：用语应力求准确，避免使用模棱两可或易生误解的文字，对未经

查实的事项不得轻率写入，对难以确定的事项应予以说明，并描写其对评估结果可能产生的影响。

④概括性：应用简洁的文字对所涉及的内容进行高度概括，对获得的大量资料应在科学鉴别与分析的基础上进行筛选，选择典型、有代表性，能反映事情本质特征的资料来说明情况和表达观点。

(4) 审核及出具评估报告书

估价师撰写评估报告完成后，首先由估价师进行初审核对，初审完成由项目负责人进行复审，复审通过后由技术总监进行终审的三级审核完成后，出具正式评估报告并向委托方提交。

(5) 评估工作后期阶段

- A、按土地及房地产主管部门的相关程序及时申请评估报告备案。
- B、及时处理评估报告备案审查单位的反馈意见，完成备案审查。
- C、提交相应的备案资料给委托方，并配合进行评估对象组件工作。
- D、整理编号，评估报告及工作底稿归档备查

评估单位未能按工期承诺所述按时、按质完整评估项目的评估单位将接受以下所列条例的惩罚：

(1) 如因评估单位原因未能在合同有效期内提交评估报告时，将承担保证金0.1%的惩罚。

(2) 如因评估单位未按照相关法律法规的要求，提交审核时未能通过的，贵单位有权退回，且拒付评估费用。

(3) 若本次承诺与相关法律法规相抵触的，则以相关法律法规为准。

(6) 委托人交办与本项目相关的其他评估工作

(7) 红线范围以最终批复施工图及相关报件为准

二、本合同的措词和用语与所属协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、下列文件应作为本合同的组成部分：

1. 合同谈判纪要或备忘录（如有）；
2. 合同专用条件（附后）；
3. 合同标准条件（附后）；

4. 合同执行中共同签署的补充与修正文件；

5. 中标通知书；

6. 招标文件；

7. 投标文件；

8. 其他相关文件。

上述文件应认为是互为补充和解释的，但如有含义不清或互相矛盾处，以上面所列顺序在前者为准。

三、服务期限

评估业务自签订委托合同起至本项目征地拆迁工作完毕终结。

四、服务费用

考虑到征拆项目的不可预见性而导致设计变更、项目延期、协调受阻、重复征拆等的风险，经双方协商从而调整计费基数，以该工程项目经批复的初步设计概算中土地使用及拆迁补偿费作为计算基数，后期不再考虑由于合同服务范围内计费基数的增减而调整费用。

本项目酬金取费费率为 4.67 ‰，以该工程项目经批复的初步设计概算中土地使用及拆迁补偿费作为计算基数。超出本合同规定工作范围以外的工作，由双方约定后另行签订补充协议。

五、党建工作及党风廉政建设

1. 乙方应高度重视党建工作，按照指挥部的相关管理办法做好党建工作。

2. 乙方必须对派驻人员进行严格的管理，严格遵守党风廉政建设方面的有关规定和双方签订的廉政合同，严守廉洁自律的底线和红线。各级管理人员严禁组织、参与黄、赌、毒；严禁向甲方、监理、检测及造价咨询等管理单位的工作人员送礼品、礼金、各种有价证券、购物卡、信用卡及其他支付凭证；严禁宴请甲方、监理、试验检测及造价咨询等管理单位的工作人员吃喝玩乐，创建廉洁工程。

六、维稳工作

1. 迪庆州是云南唯一的涉藏州市，乙方必须高度重视维稳工作，在合同履行期间，必须尊重项目所在地的民风民俗和宗教信仰，严格管理所属施工队伍及管理人员，禁止向当地群众借款、借物、赊账及其他不正当的往来，禁止任何损害当地群众切身利益的行为，禁止与当地群众发生任何形式的冲突，做到与当地群众和谐共处，树立良好的文明形象，营造良好的施工环境。

2. 若乙方不重视维稳工作或工作不力导致出现上述情况，除由乙方承担所造成的全部损失外，甲方按相关规定和管理办法给予严厉的处罚。

七、疫情防控

乙方应遵守国家和当地政府疫情防控相关规定，做好疫情防控工作。

附件：合同谈判会议签到表

G7611 都匀至香格里拉高速公路宁蒗至香格里拉段征地拆迁

第三方评估服务合同谈判会议签到表

日期: 2023年10月31日

序号	姓名	单位名称	职务	联系电话
1	史利平	市人民政府	高工(指挥长)	13988760087
2	刘建	市交通运输局	副局长	1398875167
3	高枝虹	市水务局	工程师	18787692990
4	杨宏	市指挥部	杨宏	12988768839
5	林学文	丽江丽江房地产开发有限公司	法人	13990064028
6	金平			13508874988
7	陈静			13888718181
8	孙永强	市征拆指挥部		18687186888
9	李元亮	云南恒信	主要负责人	18608879766
10	李维慧	市指挥部	会计	13988778669
11	李贵勇	市征拆指挥部	工程师	13988750143
12	张文翔	市征拆指挥部	办公室	13988721545
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				

一、合同专用条件

1. 词语定义、语言、解释顺序与适用法律

1.1 词语定义

组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.2 语言

本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.3 适用法律

本合同适用中华人民共和国法律、行政法规、部门规章以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用条件中约定本合同适用的其他规范、规程、定额、技术标准等规范性文件。

2. 委托人的义务

2.1 提供资料

委托人应当在专用条件约定的时间内，按照约定无偿向评估机构提供与本合同评估业务有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向评估机构提供最新的与本合同评估业务有关的资料。委托人应对所提供资料的真实性、准确性、合法性与完整性负责。

2.2 提供工作条件

委托人应为评估机构完成造价评估提供必要的条件。

2.2.1 委托人需要评估机构派驻项目现场评估机构员的，除专用条件另有约定外，项目评估机构员有权无偿使用由委托人提供的房屋及设备。

2.2.2 委托人应负责与本评估业务有关的所有外部关系的协调，为评估机构履行本合同提供必要的外部条件。

2.3 合理工作时限

委托人应当为评估机构完成其评估工作，设定合理的工作时限。

2.4 委托人代表

委托人应授权一名代表负责本合同的履行。委托人应在双方签订本合同 7 日内，将委托

人代表的姓名和权限范围书面告知评估机构。委托人更换委托人代表时，应提前 7 日书面通知评估机构。

2.5 答复

委托人应当在专用条件约定的时间内就评估机构以书面形式提交并要求做出答复事宜给予书面答复。逾期未答复的，由此造成的工作延误和损失由委托人承担。

2.6 支付

委托人应当按照合同的约定，向评估机构支付酬金。

3. 评估机构的义务

3.1 项目评估团队及人员

3.1.1 项目评估团队的主要人员资格：项目负责人为：林学文，具有注册房地产估价师、注册房地产经纪人、注册拍卖师、高级造价工程师资格。派驻人员为邓志彬、蒲桃、程晓娟、陈玲林、胡明森、吴建新（其素质及能力要求等，按招标文件相关要求执行），项目负责人按委托人要求在现场或委托人提供的办公室工作，委派满足工作需要的征地征迁人员驻现场办公，明确派驻人员名单（附表）。

拟派往本项目团队人员的数量的项目团队 7 人。其中：注册房地产估价师人员 7 人。派驻人员为：林学文、邓志彬、蒲桃、程晓娟、陈玲林、胡明森、吴建新（其素质及能力要求等，按招标文件相关要求执行），项目负责人按委托人要求在现场或委托人提供的办公室工作，委派满足工作需要的征地征迁人员驻现场办公。

3.1.2 评估机构更换项目评估团队其他评估机构员的约定：评估机构若根据工作需要和人员变动因素调整或更换评估团队中人员，应征得委托人的书面同意，或者应根据委托人的要求进行更换或调整。

3.1.3 委托人要求更换评估机构员的情形还包括：

- (1) 委托人认为无法胜任工作的人员，包括不熟悉本专业的人员，工作责任心不强、提交的成果经常出现错、漏等瑕疵、经常缺席、迟到的人员等；
- (2) 与委托人的合同向对方串通，损害委托人利益的人员；
- (3) 收受委托人以外的单位、人员的好处费、宴请及其他利益的人员；
- (4) 不能积极配合委托人正常工作或服务态度恶劣的人员。
- (5) 提供虚假资质或在合同履行期间丧失资质的。

3.2 评估机构的工作要求

3.2.1 评估机构向委托人提供有关资料的时间：以委托人具体要求为准。评估机构向委托人提供的资料还包括：以委托人具体要求为准。

3.2.2 评估机构向委托人提供评估成果文件的名称、组成、时间、份数及质量标准：以委托人具体要求为准。

3.2.4 评估机构应在收到委托人以书面形式提出的建议或者异议后 15 日内给予书面答复。

3.3 评估机构的工作依据

经双方协商，本合同约定的评估评估服务适用的技术标准、规范、定额等工作依据为：评估时点适用的国家标准、规范、定额。

3.4 使用委托人房屋及设备的返还

评估机构应在本合同终止后 15 日内移交委托人提供的房屋及设备，移交的方式为 现场移交。

4. 违约责任

4.1 委托人的违约责任

除本合同另有约定外，按如下约定承担违约责任：

4.1.1 因委托人按约定提供资料、提供配合、给予回复确认等导致评估机构无法按本合同约定开展工作的，则评估机构将顺延相应服务周期，或暂停相应服务事项，由此导致的后果由委托自行承担。

4.1.2 如因委托人违约导致评估机构工作周期延长、工作增加等超出本合同约定应承担的责任的，则委托人需赔偿因此给评估机构造成的实际损失。

4.2 评估机构的违约责任

除本合同另有约定外，按如下约定承担违约责任：

4.2.1 评估机构违反本合同有关评估机构员更换、工作纪律要求等人员管理约定的，按每项次 1000 元向委托人支付违约金；评估机构不按约定期限提供评估服务成果的，每逾期一天向委托人支付违约金 500 元/天，累计不超出合同约定评估费的 1%。

4.2.2 因评估机构或其委派的工作人员职业道德不良（如：收受贿赂、与各分负责征拆工作人员串通虚假赔偿等），发现一次，经核实情况属实的，评估机构承担给委托人造成的一切损失，相关工作人员按委托人要求进行更换，评估机构承担人员更换违约金。情况严重

的，委托人有权终止与评估机构签订的评估服务合同，并向其主管部门通报，评估机构承担由此造成的所有损失及相关法律责任。

4.2.3 因评估机构违反本合同约定导致委托人遭受损失的，评估机构还需赔偿因此给委托人造成的全部损失。

5. 支付及结算方式：

1. 结算方式

(1) 预付款：30%。履约担保：暂定合同价款的 5%。

(2) 根据资金到位情况结合第三方评估服务工作的完成情况进行支付。

(3) 成效附加费用由双方另行协商约定。

2. 第三方评估服务费包括了：直接成本（咨询人员工资及差旅费、补助费等，用于本征地征迁人员的其他专项开支等）、间接成本（公司管理人员工资、行政办公费、业务培训费、新技术开发研制费等）、税金、利润等及完成工作所需的全部费用；其他费用不再计取。

3. 附加服务酬金：不再另行支付额外服务酬金。

逾期赔偿金：超过合同规定时间周期，每延期一天，罚款 1000 元，累计计算。

6. 合同变更、解除与终止

6.1 合同变更

6.1.2 除不可抗力外，因非评估机构原因导致本合同履行期限延长、内容增加时，附加工作酬金按下列方法确定：双方协商确定。

6.1.3 因项目服务范围及内容的变化等导致评估机构的工作量增减时，双方另行协商。

6.2 合同解除

6.2.1 因不可抗力导致的合同解除，双方约定损失的分担如下：已完成部分由委托人按实际工作量支付，未完成部分不再支付。

7. 争议解决

第三方评估服务合同在履行过程中发生争议，委托人与受托人应及时协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第(二)种方式解决：

(一) 提交迪庆藏族自治州仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向工程所在地人民法院起诉。

8. 其他

8.1 保密

委托人申明的保密事项和期限：评估机构与除委托人以外的第三方交换资料、文件（包含原件、复印件及电子文本）均需经过委托人批准，并通过委托人交付第三方。未经委托人书面同意，评估机构不得向第三方扩散、转让委托人提供的包括但不限于图纸、文件等技术经济资料、商业秘密和评估机构向委托人提供的全部成果资料。未经委托人书面同意，评估机构不得在本合同履行完成后，擅自复制并保存上述资料中委托人所提供的部分。

评估机构申明的保密事项和期限：无。

第三人申明的保密事项和期限：无。

8.2 联络

8.2.1 任何一方与合同有关的通知、指示、要求、决定等，均应在7日内送达对方指定的接收人和送达地点。

8.3 知识产权

委托人提供给评估机构的图纸、委托人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质文件的著作权属于委托人。

未经委托人书面同意，评估机构不得以任何方式用于本合同之外的任何目的，否则需按本合同酬金总额的 20%向委托人支付违约金，并赔偿因此给委托人造成的损失。

评估机构为履行本合同约定而编制的成果文件，其著作权属于评估机构。

双方将履行本合同形成的有关成果文件用于企业宣传、申报奖项须遵守以下约定：需取得对方书面同意，并需采取相应措施保守双方合作中的商业秘密和技术秘密，否则需赔偿因此给对方造成的全部损失。

9. 补充条款

9.1 评估机构应为整个工程项目提供完整的、专业的服务，确保各项工作的顺利、及时进行。评估机构应保证编制文件的准确性、合法性、合理性、有效性、科学性和现实性，并对其向委托人提供的成果负全责。

9.2 评估机构应严格遵守保密法则，并采取相应的保密措施以防泄露评估服务成果或机密。若查证评估机构的人员有如上所述过失且造成委托人损失的，评估机构应赔偿由泄密导致的委托人的全部损失。

9.3 评估机构在履行本合同过程中，不应从事可能与委托人利益有冲突的任何活动。

9.4 评估机构在履行本合同过程中未经委托人书面同意，不得以任何形式（包括合作方式）擅自将委托工作分包或转包给第三方。

9.5 如果委托人认为评估机构提供服务的人员不能胜任服务工作，并据此提出调换要求，评估机构应立即安排胜任的人员进行调换。由此原因引起的人员调换发生的费用，由评估机构承担。

9.6 在本合同履行过程中，委托人保留单方解除合同的权利。在符合下述情况下，委托人有权决定解除本合同。委托人解除合同应提前 10 天书面通知评估机构并说明有关的理由，自委托人发出书面解除通知之日起本合同解除，委托人将按照合同约定，足额支付评估机构收到解除通知时已实际完成的工作成果的费用，除此之外委托人无需再向评估机构支付任何费用。

(1) 评估机构不符合本合同要求的资质的；

(2) 评估机构提供服务的人员不能胜任服务工作，经委托人要求更换三次仍不能胜任服务工作的；

(3) 评估机构提供的评估成果文件不符合本合同约定的质量及委托人要求，经委托人提出质疑评估机构不能按时进行调整补充的；

(4) 评估机构提供的评估成果文件出现明显错误或遗漏的；

(5) 评估机构擅自将委托任务转包或分包给第三方的；

(6) 评估机构其他重大违反合同的情况。

9.7 评估机构在履约过程中，应严格按招标文件要求和投标文件承诺执行，优质、高效地完成所承担的工程造价评估业务。其中投入本项目的项目负责人及相关专业负责人未经委托人书面同意不得进行更换。

9.8 如果评估机构应严格按合同约定提供服务；派驻现场人员应为专职人员，无挂职或兼职人员，派驻现场人员出勤率不少于 20 天（含委托人认可假期）。

9.9 评估机构项目负责人应根据工作需要，参与市指挥部、各乡镇分指挥部指挥部相关协调工作会议，以及全过程参与红线范围内实物调查工作。

9.10 评估机构工作成果应以电子和书面两种形式提供给委托人。其中，电子版格式为：造价文件为云南省住建厅批准使用的造价软件格式文件；工程量计算统计文件为 Excel2003 以上版本；其余文件可为 word 格式或 PDF 格式文件。评估机构提供的书面工作成果一式一份（若遇特殊情况需要增加份数的，应满足委托人要求），经评估机构盖章签字后提交委托人。

9.11 委托人在评估机构提供的服务中对重大问题拥有决定权。

9.12 委托人有权查看评估机构的服务成果，并可随时对评估机构的评估服务成果提出质疑，要求评估机构给予解答或修改，评估机构应及时回复委托人的相关质疑、解答或修改。

9.13 委托人有权要求评估机构提供服务范围内各主要工作流程、表格、样本格式文件，并协助委托人约束各方严格执行。

9.14 评估机构在其责任期内（如果）失职，同意按以下办法承担因单方责任而造成的经济损失：赔偿金=直接经济损失×1%（累计赔偿总额不超过本合同酬金扣除税金的总额）。若是评估机构故意或重大过错导致的，则评估机构承担的赔偿责任不受前述限制，评估机构需赔偿委托人因此遭受的全部损失。

出现该条约定情形的，评估机构除承担赔偿责任外，委托人有权解除或终止合同，并自行按照法律法规另行安排第三方完成，由此发生的费用从委托人应付评估机构的费用中直接扣除，且由此造成的一切损失、责任由评估机构承担。

9.15 依据本合同约定，评估机构应向委托人支付的违约金、赔偿金等，委托人有权在不经通知且无需征得评估机构同意的情形下，从应付评估机构的后续费用中直接扣除，如有不足的，有权继续向评估机构追偿。

二、合同标准条件

(一) 词语定义、适用语言和法律、法规

1.1 词语定义

组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “项目”是指按照本合同约定征地拆迁资产清查及评估服务与其他服务项目。

1.1.2 “甲方(委托人)”是指本合同中委托资产清查及评估服务与其他服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.3 “乙方(评估机构)”是指本合同中提供征地拆迁资产清查及评估服务与其他服务的一方，及其合法的继承人。

1.1.4 “第三人”是指除委托人、评估机构以外与本评估业务有关的当事人。

1.1.5 “正常工作”是指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的评估机构的工作。

1.1.6 “附加工作”是指评估机构根据合同条件完成的正常工作以外的工作。

1.1.7 “项目评估团队”是指评估机构指派负责履行本合同的团队，其团队成员为本合同的项目评估机构员。

1.1.8 “项目负责人”是指由评估机构的法定代表人书面授权，在授权范围内负责履行本合同、主持项目评估团队工作的负责人。

1.1.9 “委托人代表”是指由委托人的法定代表人书面授权，在授权范围内行使委托人权利的人。

1.1.10 “酬金”是指评估机构履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付评估机构的金额。

1.1.11 “正常工作酬金”是指在协议书中载明的，评估机构完成正常工作，委托人应给付评估机构的酬金。

1.1.12 “附加工作酬金”是指评估机构完成附加工作，委托人应给付评估机构的酬金。

1.1.13 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.14 “不可抗力”是指委托人和评估机构在订立本合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争等情形。

1.2 语言

本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.3 适用法律

本合同适用中华人民共和国法律、行政法规、部门规章以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等。

合同当事人可以在专用条件中约定本合同适用的其他规范、规程、定额、技术标准等规范性文件。

2. 委托人的义务

2.1 提供资料

委托人应当在专用条件约定的时间内，按照约定无偿向评估机构提供与本合同评估业务有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向评估机构提供最新的与本合同评估业务有关的资料。委托人应对所提供资料的真实性、准确性、合法性与完整性负责。

2.2 提供工作条件

委托人应为评估机构完成造价评估提供必要的条件。

2.2.1 委托人需要评估机构派驻项目现场评估机构员的，除专用条件另有约定外，项目评估机构员有权无偿使用由委托人提供的房屋及设备。

2.2.2 委托人应负责与本评估业务有关的所有外部关系的协调，为评估机构履行本合同提供必要的外部条件。

2.3 合理工作时限

委托人应当为评估机构完成其评估工作，设定合理的工作时限。

2.4 委托人代表

委托人应授权一名代表负责本合同的履行。委托人应在双方签订本合同 7 日内，将委托人代表的姓名和权限范围书面告知评估机构。委托人更换委托人代表时，应提前 7 日书面通知评估机构。

2.5 答复

委托人应当在专用条件约定的时间内就评估机构以书面形式提交并要求做出答复的事宜给予书面答复。逾期未答复的，由此造成的工作延误和损失由委托人承担。

2.6 支付

委托人应当按照合同的约定，向评估机构支付酬金。

3. 评估机构的义务

3.1 项目评估团队及人员

3.1.1 项目评估团队的主要人员应具有专用条件约定的资格条件，团队人员的数量应符合专用条件的约定。

3.1.2 项目负责人

评估机构应以书面形式授权一名项目负责人负责履行本合同、主持项目评估团队工作。采用招标程序签署本合同的，项目负责人应当与投标文件载明的一致。

3.1.3 在本合同履行过程中，评估机构员应保持相对稳定，以保证评估工作正常进行。

评估机构可根据工程进展和工作需要等情形调整项目评估团队人员。评估机构更换项目负责人时，应提前 7 日向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换。除专用条件另有约定外，评估机构更换项目评估团队其他评估机构员，应提前 3 日向委托人书面报告，经委托人同意后以相当资格与能力的人员替换。

3.1.4 评估机构员有下列情形之一，委托人要求评估机构更换的，评估机构应当更换：

- (1) 存在严重过失行为的；
- (2) 存在违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位职责的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条件约定的其他情形。

3.2 评估机构的工作要求

3.2.1 评估机构应当按照专用条件约定的时间等要求向委托人提供与征地拆迁资产清查及评估服务评估业务有关的资料，包括项目评估企业的资质证书及承担本合同业务的团队人员名单及执业（从业）资格证书、评估工作大纲等，并按合同约定的服务范围和工作内容实施评估业务。

3.2.2 评估机构应当在专用条件约定的时间内，按照专用条件约定的份数、组成向委托人提交评估成果文件。

评估机构提供评估服务以及出具评估成果文件应符合现行国家或行业有关规定、标准、规范的要求。委托人要求的评估成果文件质量标准高于现行国家或行业标准的，应在专用条件中约定具体的质量标准，并相应增加服务酬金。

3.2.3 评估机构提交的项目评估成果文件，除加盖评估机构单位公章、项目评估企业执业印章外，还必须按要求加盖参加评估工作人员的执业（从业）资格印章。

3.2.4 评估机构应在专用条件约定的时间内，对委托人以书面形式提出的建议或者异议给予书面答复。

3.2.5 评估机构从事项目资产清查及评估活动，应当遵循独立、客观、公正、诚实守信的原则，不得损害社会公共利益和他人合法权益。

3.2.6 评估机构承诺按照法律规定及合同约定，完成合同范围内的项目评估服务，不转包承接的项目评估服务业务。

3.3 评估机构的工作依据

评估机构应在专用条件内与委托人协商明确履行本合同约定的评估服务需要适用的技术标准、规范、定额等工作依据，但不得违反国家及工程所在地的强制性标准、规范。

评估机构应自行配备本条所述的技术标准、规范、定额等相关资料。必须由委托人提供的资料，应在附录 C 中载明。需要委托人协助才能获得的资料，委托人应予以协助。

3.4 使用委托人房屋及设备的返还

项目评估机构使用委托人提供的房屋及设备的，评估机构应妥善使用和保管，在本合同终止时将上述房屋及设备按专用条件约定的时间和方式返还委托人。

4. 违约责任

4.1 委托人的违约责任

4.1.1 委托人不履行本合同义务或者履行义务不符合本合同约定的，应承担违约责任。双方可在专用条件中约定违约金的计算及支付方式。

4.1.2 委托人违反本合同约定造成评估机构损失的，委托人应予以赔偿。双方可在专用条件中约定赔偿金额的确定及支付方式。

4.2 评估机构的违约责任

4.2.1 评估机构不履行本合同义务或者履行义务不符合本合同约定的，应承担违约责任。双方可在专用条件中约定违约金的计算及支付方式。