

合同编号：JSZC-320411-ZCCZ-C2024-0081001

常州市新北区春江街道办事处国能二期
500KV 送出线房屋评估服务项目
政府采购合同
(采购包 1)

甲方：常州市新北区春江街道办事处

乙方：江苏鑫洋土地房地产评估有限公司

代理机构：常州中采招投标有限公司

签订日期：2024年11月28日

2024年11月04日，常州市新北区春江街道办事处以竞争性磋商对常州市新北区春江街道办事处国能二期500KV送出线房屋评估服务项目进行了采购。经评定，江苏鑫洋土地房地产评估有限公司为该项目采购包1中标人。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经常州市新北区春江街道办事处以下简称：甲方)和江苏鑫洋土地房地产评估有限公司(以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

一、合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1. 本合同及其补充合同、变更协议。
2. 中标通知书。
3. 投标文件（含澄清或者说明文件）。
4. 采购文件（含澄清或者修改文件）。
5. 其他相关采购文件。

双方有关项目的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

二、合同标的内容

1. 项目名称：常州市新北区春江街道办事处国能二期500KV送出线房屋评估服务项目；

2. 项目内容：包含但不限于现场测量并计算、统计搬迁范围内各搬迁户的房屋建筑面积，现场查勘并统计各搬迁户房前屋后附属设施、室内外装修和其它附属于房屋不可移动设施的项目、种类和数量，评估确定搬迁房屋和装修、附属物的补偿金额，并出具评估报告；

3. 服务范围：圩塘社区、东海社区、龙圩社区共22家单位。
4. 服务期限：自合同签订之日起至项目完成，所有档案整理并移交为止。

三、合同价款

本合同按照常开委办（2021）83号文《关于明确新北区房屋征收（搬迁）工作服务单位选择及有关费用等事项的通知》按实结算。搬迁面积最终以审计审

定后的面积按实结算。

服务费由基础服务费及考核奖励费两部分组成，具体标准见下表（单位：元/m²）：

项目		类别	国有土地		集体土地	
			住宅	非住宅	住宅	非住宅
评估单位	基础服务费	前期调查费	≤15	≤5	≤3	≤2
		正式评估费	≤30	≤9	≤7	≤4
	考核奖励费		20	5	5	2.5

四、付款方式和发票开具方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 结算原则：常开委办（2021）83号文《关于明确新北区房屋征收（搬迁）工作服务单位选择及有关费用等事项的通知》按实结算。

3. 支付方式：本项目评估结束后，在征收（搬迁）项目相关档案资料流转结束及征收信息系统资料录入完成后按实结算相应服务费。满足合同约定支付条件的，自收到发票后20个工作日内支付。

注：（1）服务费以委托合同约定为准；考核奖励费根据考核得分占总分百分比确定，考核得分低于80分的，取消考核奖励费。

（2）按阶段审计的结果，支付相应比例的劳务费。项目实施过程中存在遗留户的，评估服务费支付比例不超过总额的80%，考核奖励费暂不支付。待遗留户处理完毕后支付剩余服务费。

4. 发票开具方式：乙方须提供与款项相对应的税务正式发票。

五、服务内容及要求

1. 服务内容

本项目评估范围包含但不限于现场测量并计算、统计搬迁范围内各搬迁户的房屋建筑面积，现场查勘并统计各搬迁户房前屋后附属设施、室内外装修和其它附属于房屋不可移动设施的项目、种类和数量，评估确定搬迁房屋和装修、附属物的补偿金额，并出具评估报告。

2. 服务要求

2.1 乙方及其专业人员不得利用业务之便，为自己或者他人谋取不正当利益，

不得向甲方或者其他相关当事人索要、收受或者变相索要、收受评估委托协议约定以外的酬金、财物等。

2.2 乙方及其专业人员执行评估业务，应当保持公正的态度，以客观事实为依据，实事求是地进行分析判断，拒绝甲方或者其他相关当事人的非法干预，不得直接以预先设定的价值作为评估结论。

2.3 乙方及其专业人员执行评估业务，应当与甲方进行必要沟通，提醒评估报告使用人正确理解评估结论。

2.4 乙方及其专业人员应当遵守保密原则，对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密，不得在保密期限内向甲方以外的第三方提供保密信息，除非得到甲方的同意或者属于法律、行政法规允许的范围。

2.5 乙方及其专业人员应当诚实守信，勤勉尽责，谨慎从业，坚持独立、客观、公正的原则，不得出具或者签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

2.6 委托评估的责任

乙方根据甲方的具体要求独立公正地开展工作，并应当严格遵守国家的有关法律、法规、制度规定及有关执业规范要求，对委托评估项目履行过程中出现的违规、违法行为等，除由乙方自行承担任外，甲方可采取必要措施终止乙方资格，视情节严重，依法提请有关部门追究乙方和相关责任人的行政及法律责任。在合同履行完毕后，乙方应将履约项目的全套归档材料（合同履行期间出具的评估报告等）交由甲方归档备案。

2.7 违约责任

乙方在服务过程中若未达到采购文件规定及投标文件承诺，视为违约。违约一次对乙方可能已经发生的费用，甲方不予支付；累计三次违约，甲方有权终止合同。

2.8 乙方须按照本采购文件的要求对该采购项目进行服务工作。所提供的服务工作必须接受甲方的考核，考核办法由甲方另行制定，主要考核内容包括：工作的时效性、执业质量、服务水平、廉洁自律等方面，对不同意参加考核的乙方，甲方有权终止合同。

2.9 乙方有权不定期对项目的服务情况进行核查，如果发现乙方存在违反本次采购项目要求的，甲方有权终止合同并追究其相关责任。

2.10 必须提供符合国家相关质量标准及规范要求的服务，否则甲方有权要求中止服务，所发生的一切费用均由乙方承担。

2.11 在甲方规定期限内及时提供评估报告。

2.12 乙方需严格按甲方规定的时间完成项目的各项工作内容，如在实施的过程中出现错误，误差，需负责及时更正直至甲方确认合格，乙方在评估服务进行过程中产生的任何安全、损坏等责任事故一律由乙方自行承担。

2.13 乙方需设立该项目负责人，组建项目团队。项目团队严格按投标文件提供的名单成员组成并提供相应服务，实施过程中，不得替换项目团队成员。必须提供项目负责人和项目团队成员名单及从业资质证明材料。

2.14 乙方不得以任何形式分包、转包给其他单位和个人，发现查实者甲方有权终止合同。

2.15 乙方对服务缺陷不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用由乙方承担。

2.16 乙方所提供的相关服务应符合国家有关标准和规范，遵循采购文件的要求，并提供详细说明。

2.17 采购文件提出的是最低限度的要求，并未对一切细节做出规定，也未充分引述全部有关标准和规范的条文，投标供应商提供的所有响应内容都应符合已颁布的现行中华人民共和国认可的（部颁、行业）标准和国际标准化组织以及等效或更优的其他国家的权威性标准和规范的有关条文。如果这些标准内容有矛盾时，应按最高标准的条款执行。

2.18 乙方须按照本采购文件的要求对该项目进行服务工作。如遇服务范围内有大的调整或迁移等重大情况，甲方采购项目进行检查考核。因乙方管理不善，造成项目服务范围内的设施、设备损坏，造成重大损失的由直接责任人赔偿，若直接责任人因故无法赔偿的，甲方有权要求乙方按实际损失金额赔偿。

2.19 乙方自行承担合同实施期间其人员的人身安全、仪器设备的正常使用及其一切可能产生的后果，同时，乙方自行承担处理由于其服务工作导致的设备损坏、人身安全等一切责任事故。

3. 考核标准及履约验收

3.1 乙方工作人员必须是本公司员工，应提供相关人员社保证明并持证上岗；

3.2 本项目各环节必须接受春江街道职能部门的监管；

3.3 乙方须接受春江街道的内部服务考评。要主动配合相关部门对评估服务项目的监督、检查和指导，做好全方位的服务工作；

3.4 乙方提供整体方案实施进度表，方案及时间进度规划详实合理可行，符

合相关服务标准；

3.5 具有完善的服务质量保证体系和制度，把好服务质量关，承诺对项目服务质量负全责，如因服务质量出现问题，给春江街道造成纠纷和经济损失由乙方承担全部责任；

3.6 服务过程中出现突发或者紧急情况时，乙方能提供一套成熟完善的应急处理预案，确保项目正常进行；

3.7 若因政策变化或上级有专门要求等非甲方自身不可抗力的情况造成该项目合同无法继续履行的，所有损失由乙方承担。

新北区房屋征收（搬迁）评估单位项目考核表

项目名称：			
项目类别： 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 非住宅 <input type="checkbox"/>			面积： <input type="text"/> m ²
服务单位：			
考核内容	考核标准	分值	得分
人员配备	项目未按要求配备工作人员的，一次扣 2 分。	4	
政策宣传	宣传政策有误的或违规承诺的，扣 6 分。	6	
调查丈量	未按要求入户调查的，一次扣 2 分； 相关资料遗漏或遗失的，一次扣 2 分。	4	
依法评估	虚增补偿项目、擅自抬高或降低补偿标准的，扣 20 分。	20	
评估报告	评估报告出现错误的，一次扣 4 分。	8	
资料送达	资料送达不及时或不符合要求的，一次扣 2 分。	4	
系统录入	系统录入不及时的，一次扣 6 分； 系统数据录入不完整的或录入数据错误的，一次扣 6 分。	12	
工作流程	未按工作流程执行的，扣 5 分。	5	
备案实施	未备案先实施的，扣 2 分。	2	
持证上岗	工作人员未持证上岗的，一次扣 2 分。	5	
现场评估	现场评估不规范、不符合要求的，一次扣 5 分。	10	
现场公示	资料应公示而未公示的，一次扣 5 分。	10	

文明服务	评估过程中语言不文明，态度粗暴的，扣5分。	5	
突发事件	发生突发事件不及时上报或处置不当的，扣5分。	5	
合计		100	
评分单位（盖章）：			

3.8 履约验收

- (1) 在乙方履行完毕后，由甲方组织实施；
- (2) 以采购服务合同、采购文件、投标文件及补充文件、国家或行业标准等为验收的主要依据。

5. 风险管控措施

- 5.1 项目采购实施过程中，乙方对涉及项目的资料不得披露和外传，如有泄露将承担相应责任；
- 5.2 强化监督约束机制，对各个环节强化考核监督，最终实现采购目的；
- 5.3 加强关键环节控制，明确时限要求，细化各个节点的工作时限，确保在规定时间内完成；
- 5.4 强化利益冲突管理，甲方及相关人员与乙方有利害关系的，应当严格执行回避制度。

六、履约保证和违约责任

1. 乙方应按照采购文件规定的服务要求、质量标准向甲方提供服务。
2. 合同履行过程中，如发现乙方为虚假应标者，甲方有权终止合同，给甲方造成的相应损失由乙方承担。

七、甲方权利与义务

（一）甲方权利：

1. 有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容。
2. 有权阐述对具体问题的意见和建议。
3. 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。
4. 在合同期内，若不能达到招标要求，甲方可单方面终止合同且不承担经济赔偿责任。

5. 在合同期限内，如遇政策性变化或重大调整，甲方有权提前终止合同，但须提前一个月书面通知乙方，乙方应无条件予以配合。

（二）甲方义务

1. 负责与本项目有关的第三方的协调，提供开展服务工作的外部条件。
2. 向乙方提供与本项目有关的资料。

八、乙方权利与义务

（一）乙方权利：

乙方在本项目服务过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

（二）乙方义务：

1. 应按照本项目采购文件、乙方投标文件要求按期完成本项目工作。
2. 负责组织项目的实施，保证工作质量满足相关验收相关标准。
3. 乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，否则甲方有权终止合同。转包或分包造成甲方损失的，乙方应承担由此造成的全部法律责任及相应经济赔偿责任。
4. 按采购文件要求完成所涉及的其他服务事项和工作内容。

九、保密要求

1. 由甲方收集的、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在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。

2. 乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。

3. 乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

十、合同的变更和解除

1. 本合同一经签订，双方不得擅自变更、中止或者终止合同。
2. 在合同期限内，如遇政策性变化或重大调整，甲方有权提前终止合同。
3. 除发生法律规定的不能预见、不能避免且不能克服的客观情况外，双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，履约保证金不予退还。

4. 合同的解除：

如遇下列任意一种情况，本合同可解除：

- (1) 因不可抗力导致本合同无法履行；
- (2) 合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益；
- (3) 乙方不履行采购文件和本合同，经甲方两次书面整改通知仍不改正的；
- (4) 服务期间发生重大安全事故且产生恶劣社会影响。

十一、争端的解决

合同实施或与合同有关的一切争端应依据《中华人民共和国民法典》并通过双方协商解决。如无法协商的，则采取以下第2种方式解决争议：

- 1、向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- 2、向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

十二、合同生效及其他

- 1、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。
- 2、合同经甲方乙方双方签字或者盖章后生效。
- 3、本合同一式 份，具有同等法律效力，甲方执 份，乙方执 份，代理采购机构执壹份。

甲方（采购人）（盖章）：

乙方（中标人）（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

代理人：

代理人：

电 话：

电 话：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

单位地址：

单位地址：

日 期：

日 期：

合同备案

代理机构（盖章）：常州中采招投标有限公司

日 期：