合同书

采购编号：JSZC-320508-SZST-G2026-0011

甲方： 苏州市姑苏区城市更新中心（苏州市姑苏区土地储备中心）

联系人：张亚婷

联系电话：0512-65228029

乙方：苏州天元土地房地产评估有限公司

联系人：胡志钢

联系电话：13952455269

根据苏州市政府采购招标编号 JSZC-320508-SZST-G2026-0011 招标文件及中标人的投标文件和中标通知书，甲乙双方就此次中标的姑苏区 2026 年度土地收储项目评估及复核服务事宜，签订本合同书。

一、下列文件为本合同不可分割部分：

1. 中标通知书；

2. 招标文件；

3. 乙方中标的投标文件；

4. 乙方在采购过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等。

二、合同内容：乙方负责完成甲方的 姑苏区 2026 年度土地收储项目评估及复核服务标段（一）；服务期：合同签订之日起至 2026 年 12 月（具体以甲方要求为准 。

三、合同价格

1. 收费标准

1.1 中标优惠率：10%。房产评估计费、土地评估计费、资产评估计费：按评估费总额*中标费率计算出评估费，中标费率=（1-10%）。

1.2 咨询计费：计时收费结算。

1.3 新旧标准不一致的执行新标准，最终按实际服务项目结算服务费用。

以上费用包括完成本项目全部工作内容所需的人工费、材料费、工具及设备使用费、管理费、利润、规费、税金、风险费以及在从事该服务过程中发生的一切费用。

甲方支付此项费用外不再承担其他任何费用（包括个人），服务人员的薪金（包括国家或地方政府政策调整性基础工资）、福利、保险、休假日补贴等所有工资福利待遇由乙方付给，与甲方无关。

2.评估金额计算方式：

2.1 收储类型评估费用计算方式

2.1.1 房地产类

收储类房地产评估收费按评估金额以房地产评估收费标准（苏价服〔2003〕233 号）累进计费率的中间费率。

2.1.2 土地类

收储类土地评估收费按评估金额以土地评估收费（计价格〔1994〕2017 号）标准计费率。

2.1.3 资产类

收储类资产评估按资产评估原值，以资产评估收费标准（中评协〔2009〕199 号）累进计费率的中间费率，实际收费低于 6000 元/户的，按照 6000 元/户计。

2.1.4 咨询类

咨询类按估价师咨询时间，以咨询计费标准（苏房估协〔2015〕15 号）中间费率计算，实际时间低于 2 小时的按 2 小时计算。

2.2 复评类型评估费用计算方式

2.2.1 住宅类房地产

住宅类房地产复评需出具 2 份评估报告，内容分为货币补偿方式和定销商品房保障方式。

货币补偿方式的分户评估报告收费按评估金额以房地产评估收费标准（苏价服〔2003〕233 号）累进计费率的中间费率。

定销商品房保障方式的分户评估报告收费按评估金额以房地产评估收费标准（苏价服〔2003〕233 号）累进计费率的中间费率*50%按实计费。

2.2.2 非住宅类房地产

非住宅房地产仅需以货币补偿的方式出具1份评估报告，评估报告收费按评估金额以房地产评估收费标准（苏价服〔2003〕233号）累进计费率的中间费率。

2.2.3 资产类

资产分户评估报告收费按照资产评估原值计算，以资产评估收费标准累进计费率（中评协〔2009〕199号）的中间费率，实际收费低于6000元/户的，按照6000元/户计。

2.3 报告复核费用计算方式

按货币补偿方式分户评估报告的评估金额以房地产评估收费标准（苏价服〔2003〕233号）累进计费率的中间费率*50%按实计费。

3. 付款进度：

3.1 合同价款的支付：合同签订后30日内，甲方向乙方支付合同金额（预算金额）的30%预付款；最终按乙方完成的工作量（经甲方确认后）进行结算，总结算金额不得超过采购计划金额。

注：上述付款方式可在甲乙双方签订合同时根据《苏财购〔2020〕42号》文件相关内容进行调整。

3.2 对于已完成评估工作，并出具评估报告、复评报告、复核意见书的以及提供咨询的，经委托方审核确认后按实结算。

4. 结算时，需提供以下资料：

A. 甲方签收单。

B. 合格销售发票。

5. 付款方式:数字人民币支付

每次付款时，乙方应按甲方要求提供相关资料及开具发票，并将相关资料和发票提交给甲方确认，该发票应符合国家规定和甲方的要求，甲方在收到相关资料和发票后，对该项付款是否符合各项要求和条件进行审核并提请付款。

6. 账户信息

乙方账户名称：苏州天元土地房地产评估有限公司

数字人民币账号：0052282625638151

四、服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

1. 本合同项下的服务指：（详见招标文件）。

2. 服务内容：（详见招标文件）。

3. 服务标准：（详见招标文件和投标文件）。

4. 服务期限： 合同签订之日起至 2026 年 12 月（具体以甲方要求为准）。

5. 乙方工作职责：（详见招标文件和投标文件）。

五、权利与义务：

1. 乙方须按照招标文件要求实施项目，履行承诺，保证质量。

2. 乙方应保持各岗位人员相对稳定，所有人员均按规定持证上岗；配备的评估服务工作人员应和投标时一致，每个子项目须安排 2 名及以上人员组成服务团队承办，服务团队至少应配备 2 名房地产估价师或资产评估师。甲方无论是出于对服务质量的考虑或是相关法律法规及政策性文件的规定，对上岗服务人员都有权提出调换，乙方须根据甲方要求调换服务人员；乙方调换服务人员应提前告知并经甲方同意，乙方负责员工的培训、管理和交接，不得影响甲方正常工作。未按中标文件要求配备人员或未经甲方同意增补调换人员的，一经发现，甲方有权终止合同。

3. 未事先征得甲方同意，乙方擅自更换项目经理和现场服务人员，或实际到岗人员与技术标中承诺的人员不一致的。视为乙方非法转包，向甲方支付合同价10%的违约金，甲方有权解除合同。但甲方有权根据工程实施情况，要求乙方立即更换不称职的以上人员，同时乙方还须支付甲方 2000 元/次的违约金。乙方未经甲方同意擅自更换服务人员的，甲方有权终止合同并要求乙方承担相应责任。

4. 乙方须对服务人员进行内部管理及考核管理，甲方与服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，乙方负有对服务人员的安全责任，甲方不承担任何相关责任。乙方和服务人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，以及其他由于乙方过失而造成的财产损失及人员伤亡，甲方有权终止合同并要求乙方全面负担赔偿。

5. 在项目实施过程中，如发现乙方提供虚假资料或信息，甲方有权立即停止或终止合同。

6. 乙方应主动接受并配合甲方及财政、审计等部门对本项目的检查、指导和监督。

7. 乙方应确保所提供的报告、意见书等相关材料不侵犯任何第三方的知识产权。乙方实施本项目产生的报告等所有文字资料和影像资料及其著作权归甲方所有。

8. 本合同及合同涉及的相关信息、资料等均属保密性质，未经甲方书面同意，乙方及乙方人员不得以任何方式向第三方泄露，且不得将相关产品、资料、信息用于任何其他目的。

9. 乙方在提供本合同服务过程中产生的任何与第三方的纠纷均由乙方自行处理，与甲方无关。

六、质量要求、验收标准：

按照招标文件要求和规范要求，乙方需要配合甲方并在履约期内提交评估报告/评估咨询意见书，乙方提交全部成果后由甲方组织相关人员统一进行验收。

验收标准：

1. 为保证本项目实施的科学性、规范性和准确性，乙方提供服务均应按国家和地方相关现行法律、法规、规范、规程和标准要求进行。

2. 乙方应能保证所提供服务涉及到的知识产权是合法取得，并享有完整的知识产权，不会因为甲方的使用而被责令停止使用、追偿或要求赔偿损失，如出现此情况，一切经济和法律责任均由乙方承担。

3. 成果内容符合招标文件要求和国家、省、市有关标准，最终提交的报告需满足采购人需求。

七、其他要求：

1. 甲方不负责项目人员的食宿，此部分费用已包含在合同价中。

2. 乙方违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方负责调解与处理，甲方不承担责任。

八、违约责任：

1. 甲方违约责任及违约金支付：

1.1 在合同生效后，甲方无理由要求终止服务的，应向乙方偿付合同总价款的 5%，作为违约金。

1.2 甲方违反合同规定，拒绝接受乙方提供服务，应当承担乙方由此造成的损失。

2. 乙方违约责任及违约金支付：

2.1 乙方不能按约提供服务的，甲方有权终止合同，且有权将相应服务内容委托给其他单位，乙方须向甲方偿付合同总价款10%的违约金；乙方服务不合格从而影响甲方按期正常使用的，应向甲方偿付合同总价款5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

2.2 乙方逾期提供服务的，应与甲方和相关管理部门协商，甲方仍有需求的，乙方应立即提供服务并按照逾期服务的合同金额万分之五/每天，支付逾期违约金，同时承担甲方因此遭致的损失费用。

2.3 在服务过程中，乙方不按照相关规定进行服务的或在服务过程中，发生相关安全事故、造成相关不良影响的，甲方有权解除合同。给甲方带来相关影响的甲方有权要求乙方进行赔偿并支付相关损失费用。

2.4 乙方应执行国家有关规定（如当地最低工资标准及其他社会保障等规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

2.5 乙方必须自己完成合同内容，不得自行转包、分包，否则，甲方有权按乙方不能按约提供服务处理。

九、不可抗力

1. 因不可抗力（或甲、乙双方不能控制的原因）不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

2. 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

十、合同的解除和转让

1. 甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2. 有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

（1）因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

（2）因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

（3）服务期限以外甲方视乙方开展工作进行评判，如乙方开展工作不力，

甲方有权单方面终止合同。服务期间因乙方造成重大不良后果或者重大影响的，甲方有权提前解除合同，并追究相关责任条款。

（4）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。

（5）合同的部分和全部都不得转让。

十一、合同生效及其它

1. 本合同经双方法定（授权）代表人签字（或盖章）并盖单位公章后生效。

2. 同时乙方应保证甲方使用其提供的服务及产品不会产生知识产权侵权等问题，否则责任一律由乙方承担。

3. 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。本合同未尽之处双方协商解决，解决不成，双方向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

4. 合同份数：本合同一式陆份，甲方、乙方、招标代理机构各执贰份。

5. 本合同未尽事宜应参照《中华人民共和国民法典》以及其他相关法律、法规（《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》）之规定解释。

甲方：

法定代表人（授权代表）：

签约日期：2026.4.3

乙方：

法定代表人（授权代表）：

签约日期：2026.4.3