

国家税务总局淮安市税务局 2025 年市区存量房交易价格评估服务合同书

国家税务总局淮安市税务局（以下简称“甲方”）通过公开招标方式采购，确定江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“乙方”）为《国家税务总局淮安市税务局 2025-2027 年市区存量房交易价格评估服务项目》中标（成交）供应商。甲乙双方同意按照该项目招标（采购）文件约定的内容，签署《国家税务总局淮安市税务局 2025 年市区存量房交易价格评估服务合同书》。

1. 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （1）合同通用条款；
- （2）报价表（总报价表和分项报价表）；
- （3）招标（采购）文件；
- （4）投标（响应）文件。

2. 合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

3. 服务有效期为：2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

4. 合同价格形式、费率及暂定金额

本合同费率为：35.5%；

本合同价格形式为：固定单价。

（1）存量房计税价格维护（包括调整、新增）评估报告 300 元*35.5% 元/份；

（2）涉税房地产价格评估（个案评估）报告 400 元*35.5% 元/份；

（3）土地增值税清算中涉及的新建房地产价格评估，参照《江苏省房地产中介服务收费管理办法》（苏价服〔2003〕233 号）的收费标准的 30%*35.5% 计费，单份封顶 1*35.5% 万元；

(4) 土地增值税清算中涉及的房地产重置成本价评估, 参照《江苏省房地产中介服务收费管理办法》(苏价服[2003] 233 号) 的收费标准的 $30\% \times 35.5\%$ 计费, 单份封项 $1 \times 35.5\%$ 万元;

本合同暂定金额为: 人民币玖万贰仟叁佰元。

5. 付款条件

本项目于每年 7 月和 12 月分两次按实际发生工作量按实结算。

每次支付前, 乙方应提供符合甲方要求的发票和付款结算资料。当年度结算总金额不得超过当期合同总预算。

6. 其他: 其余未列明事项均按照招标采购需求的相关要求执行。

7. 违约责任:

(1) 评估机构未能在委托评估任务书要求的时间内(含同意延长的时间)提交评估报告或受甲方两次书面警告则视为违约。发生违约的, 甲方有权责令委托单位将未能在规定时间内完成的项目抽回。

(2) 为了确保项目评估质量, 甲方可按照评估操作规程和评估质量控制办法的规定对评估报告进行复审和抽查。对复审金额在 1000 万元(含 1000 万元, 下同)以上, 评估数据与复审数据的相差正负 5%(含 5%)以上或复审金额在 1000 万元以下, 正负差额绝对值之和在 50 万元以上的评估项目, 除扣减该项目应结评估费用总额的 50%外, 并予以书面警告; 对复审金额在 1000 万元以上, 评估数据与复审数据相差正负 8%(含 8%)以上或复审金额在 1000 万元以下, 正负差额绝对值之和在 100 万元以上的评估项目, 除扣减该项目全部评估业务费外, 暂停其服务; 累计两次以上, 甲方有权追究违约责任, 且因该评估结果差错所导致的少缴税款, 由受委托的评估机构承担连带责任。

(3) 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, 甲方书面通知可处以违约之日起三个月内暂停其服务; 对在评估过程出现将委托业务外包

或请非单位正式职工参与评估工作的,甲方有权追究违约责任、解除合同,如造成甲方损失的,乙方还应承担全部赔偿责任。

(4) 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,甲方在违约之日起暂停其服务;对于达到质量违约规定的,评估机构需同时承担相应违约责任。

(5) 接受委托的评估机构应确保质量,按时完成评估工作。评估工作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。评估机构对评估意见的真实性、完整性、可靠性负责。评估机构的评估报告只向甲方提供,不得自行提供给其他单位。对提供不实或内容虚假的评估结果以及自行对外提供评估报告的,由评估机构自行承担责任甲方会按季抽取不定量的评估报告进行复核,判断评估价格是否合理,如评估价格被认定为不合理,因该评估结果差错所导致的少缴税款,由受委托的评估机构承担连带责任。

8. 合同签订及生效

本合同一式肆份,各执两份,具有同等法律效力。本合同自甲乙双方法定代表人或被授权人签字或签章并盖章后生效。

乙方由法定代表人签订合同的,应提供法定代表人身份证复印件;乙方由被授权人签订合同的,应提供授权委托书和法定代表人及被授权人身份证复印件。

甲方: 国家税务总局淮安市税务局

签字:

盖章:

日期: 2025年 7 月 1 日

乙方: 江苏国衡中测土地房地产
资产评估咨询有限公司

签章:

盖章:

日期: 2025年 7 月 1 日

合同通用条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指国家税务总局淮安市税务局。

1.1.1 “甲方采购部门”见“合同条款前附表”第5项“甲方采购部门”。

1.1.2 “甲方需求部门”见“合同条款前附表”第5项“甲方需求部门”。

1.2 “乙方”见“合同条款前附表”第6项“乙方名称”。

1.3 “合同”系指甲乙双方签订的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

2. 标准

2.1 乙方为甲方交付或提供的服务应符合招标（采购）文件所述的标准，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3. 服务

3.1 本项目的“服务”见“合同条款前附表”第8项“服务内容”。

3.2 乙方应保证所提供的服务符合合同规定的要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

3.3 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同约定的结果，达到本合同约定的预期目标。对任何情况下出现的问题，应尽快提

出解决方案。

3.4 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求,或在规定的时间内没有弥补缺陷,甲方有权采取一切必要的补救措施,由此产生的费用全部由乙方承担。

3.5 除合同条款另行规定外,伴随服务的费用应含在合同价中,不单独进行支付。

4. 知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务不侵犯任何第三人的知识产权,应保证甲方免受第三方提出侵犯其知识产权(专利权、商标权、软件著作权、版权等)的起诉等纠纷,如因乙方原因导致甲方损失的,乙方应承担全部赔偿责任;如甲方先行向第三方赔偿后,有权向乙方追偿。

4.2 甲方对项目实施过程中所产生的所有成果(包括但不限于发明、发现、可运行系统、源代码及相关技术资料、文档等)享有永久使用权、复制权和修改权,其专利申请权、专利权、软件著作权、技术秘密的所有权、使用权、转让权等知识产权归甲方所有。

4.3 乙方不得利用本项目实施过程中所产生的成果(包括但不限于发明、发现、可运行系统、源代码及相关技术资料、文档等),另行自行开发本合同业务范围内供纳税人缴费人使用的软件或产品,不得利用开发便利变相收费或搭车收费。

5. 保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息,包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息,负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档,应遵循以下规定:

- (1) 应以审慎态度避免泄漏、公开或传播甲方的信息;

- (2) 在开发过程中对数据的处理方式应事先得到甲方的许可；
- (3) 未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；
- (4) 未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式（如 E-mail）携带出甲方场所；
- (5) 未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；
- (6) 甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但不限于对由此给对方造成的经济损失进行赔偿。

6. 履约验收要求

6.1 甲方需求部门严格按照采购合同开展履约验收。验收时，应当按照本合同约定的技术、服务和安全标准，对供应商各项义务履行情况进行验收确认。未约定相关标准的，应当按照国家强制性规定、政策要求、安全标准和行业有关标准进行验收确认。验收结束后，应当出具验收意见，列明合同事项、验收标准及验收情况，由全体验收人员签字。

6.2 具体履约验收要求详见招标（采购）文件。

7. 履约保证金

7.1 需提交履约保证金的项目，乙方应按照“合同条款前附表”第 10 项“履约保证金及返还”提交履约保证金。

7.2 履约保证金的金额可用于补偿甲方因乙方不能完成其合同义务而蒙受的损失。

7.3 如乙方未能按时支付合同约定的违约金、赔偿金、其他应付款项等的，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中扣除上述款项。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。若逾期补充的，每日应按应补充金额的万分之五（0.05%）支付甲方违约金。

7.4 乙方不履行合同、或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，甲方有权直接解除本合同，且履约保证金不予退还，乙方还应按合同约定支付违约金、赔偿金等。

7.5 履约保证金在合同履行期满后，扣除相应款项（如有）且双方无争议后，凭返还申请等资料一次性无息返还，详见“合同条款前附表”第10项“履约保证金及返还”。

8. 履约延误

8.1 乙方应按照本合同的规定提供服务。

8.2 如乙方迟延履行合同义务，甲方将从应付合同金额中扣除误期违约金，每延误一天误期违约金按合同总金额的万分之三（0.03%）计收。乙方支付的误期违约金不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

8.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实，可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评估，并确定是否酌情延长工期以及是否收取误期违约金。

8.4 除不可抗力和根据合同规定延期取得甲方同意而不收取误期违约金之外，乙方延误工期，将按合同规定被收取误期违约金。

8.5 逾期退还履约保证金的违约责任。满足履约保证金返还条件的，甲方在收到返还相关信息等合同约定资料后，进行核实。对核实结果无异议的，应当自完成核实之日起30日内返还履约保证金。无特殊原因逾期退还履约保证金的，乙方可要求甲方按银行同期活期存款利率支付逾期利息。特殊原因逾期返还的，双方协商解决。

9. 违约责任

9.1 除本合同另有约定外，乙方不履行合同义务或者履行合同义务不

符合合同约定的,按每违反一次从应付款项中扣除合同总金额的百分之一(1%)作为违约金;此外,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。乙方支付的上述违约金、赔偿金等不足以弥补甲方损失的,应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失,包括但不限于:直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

9.2 乙方没有按照甲方时限要求提供服务,且在甲方指定的延长期限内没有采取补救措施,甲方有权自行采取其他方式进行补救,乙方除按合同第8条约定向甲方支付误期违约金外,另外甲方所发生的一切费用和甲方损失,甲方有权从应付的乙方的合同款项中扣除,不足扣除的乙方应另行支付。

9.3 除应支付甲方违约金等外,甲方有权根据合同或有关部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

9.4 如果乙方对差异负有责任而甲方提出索赔,乙方同意按照下列方式解决索赔事宜:

如果在甲方发出索赔通知后5个工作日内,乙方未作书面答复,上述索赔应视为已被乙方接受。如乙方未能在甲方发出索赔通知后5个工作日内或甲方同意的延长期限内着手解决索赔事宜,甲方有权从应付乙方的合同款项中扣除索赔金额。

9.5 对于本协议未约定的、招标(采购)文件(技术部分)中约定的违约处理条款,按招标(采购)文件(技术部分)相关约定执行;对本协议与招标(采购)文件(技术部分)约定不同的违约处理条款,以本协议约定为准。

10. 不可抗力

10.1 本条所述的“不可抗力”系指双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况,但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于:战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.2 如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应承担误期赔偿或终止合同的责任。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

10.4 如因国家政策变化、技术实施所需的客观环境发生变化、重大技术变化、国家调减预算、乙方在执行合同的过程中发生对履行合同有直接影响的重大事故或变故、甲方工作计划调整及推广使用新应用系统导致本项目相关服务停止等原因，本合同不能继续全部或部分履行，甲方有权通知乙方解除本合同的全部或部分，双方将按已经实际履行并验收合格的合同内容进行结算。

11. 争端的解决

11.1 甲乙双方应首先通过友好协商解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始 30 天内仍不能解决的，双方均可按合同约定的方式提起仲裁。

11.2.1 仲裁应向淮安仲裁委员会申请仲裁。

11.2.2 仲裁裁决应为最终裁决，对双方均具有约束力。

11.2.3 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

11.2.4 在仲裁期间，除正在进行仲裁部分外，本合同的其它部分应继续执行。

12. 违约终止合同

12.1 若乙方出现如下情况，甲方有权直接向乙方发出书面通知书，提出解除部分或全部合同。除此以外，自甲方发出书面通知书之日起 30 日内，乙方应支付甲方合同总金额 20% 的违约金，并根据合同执行情况返

还部分或全部已收取款项。乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

12.1.1 乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同约定累计达两次的；

12.1.2 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务，迟延累计达 20 日的；

12.1.3 因乙方人员自身技术能力、经验不足等问题造成甲方发生重大紧急故障，带来重大影响和损失的；

12.1.4 乙方对重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障、恢复正常运行的；

12.1.5 乙方不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经两次整改无明显改进的；

12.1.6 乙方利用本项目实施过程中所产生的成果，利用为税务机关提供服务的便利，向纳税人缴费人搭车收费或变相收费的，或有其他失信行为的；

12.1.7 乙方在本项目实施过程中发生违反甲方规定行为造成不良后果的。

12.1.8 乙方提供的服务侵犯甲方、第三方知识产权等合法权益的；

12.1.9 乙方或乙方人员造成甲方或第三方经济损失而拒不赔偿的；

12.1.10 未经甲方同意乙方擅自转让其应履行的合同义务，或未经甲方同意采取分包方式履行合同的；

12.1.11 乙方有其他严重违约行为的。

12.2 如果甲方根据上述第 12.1 条的规定，解除了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未解除的部分。

13. 破产终止合同

13.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方有权随时通知乙方终止合同，且不承担任何违约责任，甲方无需支付任何其他费用。

13.2 该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

14. 其他情况的终止合同

14.1 乙方在执行合同的过程中发生重大事故或变故，对履行合同有直接影响的，甲方有权直接解除合同，且不承担任何违约责任，甲方无需支付任何其他费用。

14.2 在服务期内，由于甲方工作计划调整，本项目相关服务停止的，甲方有权直接解除合同，且不承担任何违约责任，甲方无需支付任何其他费用。

15. 合同修改或变更

15.1 合同如有未尽事宜，须经甲乙双方共同协商，做出补充约定，并签订书面补充合同或变更协议。补充合同或变更协议作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

15.2 除了双方签署书面修改或变更协议，并成为本合同不可分割的一部分的情况之外，本合同的条款不得有任何变化或修改。

15.3 由于甲方项目统一规划等原因导致本项目停止部分服务的，甲方将与乙方协商处理。

16. 转让和分包

16.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

16.2 未经甲方同意，乙方不得采取分包方式履行合同。经甲方同意分包履行合同的，乙方就采购项目及分包项目向甲方负责，分包供应商就分包项目承担责任。

17. 合同语言

17.1 本合同语言为中文。

17.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

18. 适用法律

18.1 本合同按照中华人民共和国现行法律进行解释。

18.2 本合同的履行、违约责任和争议解决的方法等适用《中华人民共和国民法典（合同编）》。

19. 税费

19.1 乙方应依法缴纳的合同服务相关税费，均已包含于合同总金额中，甲方不再另行支付。

20. 合同生效

20.1 本合同一式肆份，由甲乙双方法定代表人或被授权人签字并盖章后生效。