

合同编号：

宁波市自然资源整治储备中心 技术服务合同

项目名称：宁波市区经营性用地出让地价委托评估项目

2025 年 2 月 14 日



宁波市自然资源整治储备中心技术服务合同

项目名称：宁波市区经营性用地出让地价委托评估项目

甲方（委托方）：宁波市自然资源整治储备中心

地址：宁波市鄞州区和济街9号

法定代表人姓名：罗剑光 职务：主任

联系人姓名：彭秋苟 职务： 电话：89284804

乙方（受托方）：

乙方一：浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司

社会统一信用代码：913302017843159665

地址：浙江省宁波市鄞州区兴宁路46号2幢1111室

法定代表人姓名：陈伟民 职务：总经理

联系人姓名：杜晓峰 职务：副总经理 电话：13396685865

乙方二：宁波慈地恒欣房地产土地资产评估规划咨询有限公司

社会统一信用代码：9133028279953132X9

地址：慈溪市古塘街道利拓大厦<7-1>室

法定代表人姓名：胡洁瑶 职务：总经理

联系人姓名：俞燕环 职务：部门经理 电话：13567813964

乙方三：宁波衡信房地产评估有限公司

社会统一信用代码：91330203591580261T

地址：宁波市鄞州区中河街道科技支路179号422室

法定代表人姓名：王四永 职务：负责人

联系人姓名：童科亚 职务：办公室主任 电话：15888589852

乙方四：宁波奉化坤源地价评估有限公司

社会统一信用代码：91330283308987446E

地址：宁波市奉化区锦屏街道大成路158号

法定代表人姓名：屠世昕 职务：总经理

联系人姓名：潘玮 职务：评估部经理 电话：15968085528

宁波市自然资源整治储备中心（以下简称甲方）与 浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司（以下简称乙方一）、宁波慈地恒欣房地产土地资产评估规划咨询有限公司（以下简称乙方二）、宁波衡信房地产评估有限公司（以下简称乙方三）、宁波奉化坤源地价评估有限公司（以下简称乙方四）组成的中标方（以下简称乙方），根据《中华人民共和国民法典》和其他有关法律、行政法规及采购的结果，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就宁波市区经营性用地出让地价委托评估项目（项目编号：ZJZC-253018）技术服务达成如下协议，并由各方共同恪守。

一、甲方与乙方的关系

乙方（中标方、受托方）由乙方一、乙方二、乙方三和乙方四共同组成，与甲方共同签订本合同，并就本项目约定的事项承担各自的责任。甲方根据乙方一、乙方二、乙方三、乙方四的业绩按约定的费用标准分别支付给各方。

二、服务的内容及数量

（一）工作内容

宁波市区经营性用地出让地价委托评估,根据国家、省、市相关文件精神和要求,完成市区经营性用地出让地价评估服务工作,为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

(二) 服务范围

包括海曙区、江北区、镇海区(高新区除外)、北仑区、鄞州区(高新区除外)、奉化区、高新区评估区域。

(三) 服务期限

合同服务期限:合同签订日至2025年12月31日。已评估委托的项目但服务期限届满乙方仍未提交备案土地估价报告及技术报告的,评估项目自行终止。

(四) 评估业务分配

乙方一负责鄞州区(高新区除外);乙方二负责海曙区、镇海区(高新区除外);乙方三负责江北区、奉化区;乙方四负责北仑区、高新区。

三、土地评估工作要求

土地估价项目工作程序分为评估委托、评估实施、结果提交、项目汇报和报告提交等五个环节:

1、评估委托。甲方出具《地价评估联系单》及相关资料后,由乙方实施评估工作。项目承担单位应在接到委托通知后1个工作日内接收评估资料。

2、评估实施。评估工作由乙方根据《城镇土地估价规程》等国家有关土地估价技术规程、规范,独立、客观、公正、自主开展。除评估资料移交,以及就评估对象、评估目的内涵的统一而进行必要的协商外,其他涉及项目的踏勘及评估相关工作应各自独立开展。乙方对评估对象、评估目的或评估资料有异议的,需及时向甲方咨询并及时解决。

任何单位和个人不得以任何形式干扰乙方正常评估工作。如发生上述情况,乙方应先行自行解决,并主动及时告知甲方;未告知的,视作未按规定进行评估。

3、结果提交。乙方应根据甲方要求在限定时间内开展地价评估,并在规定时间内将估价结果及技术审查相关材料以电子件形式提交甲方。乙方收到评估资料后原则上3个工作日内提交评估结果,因项目复杂如出让地块涉及历史文物保护、涉及多宗地多用途的混合用地等,经甲方书面同意后可适当延长,原则上总时间最多不超过5个工作日。

对因项目紧急,甲方提出需加急评估的项目,乙方应抽调精干力量配合甲方优先评估,在保证评估质量的基础上,确保评估成果在甲方要求的期限内提交。

4、项目汇报。地价技术审查时，由乙方派遣项目负责人或技术负责人对评估项目进行汇报并接受甲方的质询。汇报的内容包括评估项目采用的技术路线、评估方法、比较案例、引用标准和各类参数的采用情况、市场预测和建议出让底价等。乙方需根据地价技术审查意见及时修改、补充和完善评估成果，并按甲方要求的时间内再次上报。

5、报告提交。乙方在接到甲方的通知后1个工作日内提交纸质土地估价报告及技术报告。乙方对提交报告的真实性、合法性和公正性负法律责任和经济责任。乙方提交纸质报告前需按照《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）对土地估价报告实行电子化备案。

6、保密要求。甲、乙双方应对技术服务过程中涉及的商业秘密、所使用的基础信息数据按照国家有关保密法律法规的要求，采取有效的保密措施，严防泄密。乙方应对甲方提供的所有资料、材料及利用该等资料、材料而产生的所有资料、材料等进行保密和保管。未经甲方书面同意，乙方不得擅自修改，复制或向第三人转让或用于本项目外的其他项目，在评估项目出让成交前不得泄露给甲方以外的任何第三方。保密条款不因本合同的解除或终止而无效。

7、驻点要求

①乙方一拟派 1名（杜晓峰）、乙方二拟派 1名（俞燕环）、乙方三拟派 1名（方倩）、乙方四拟派 1名（潘玮） 固定的具备原土地估价师资格或2021年及以后取得的房地产估价师资格的人员驻点宁波，现场协调处理相应问题。驻点人员要求：乙方应每月提供驻点人员的考勤情况供甲方核查，如在抽查中有缺勤且未提前向甲方书面说明的，须向甲方支付5000元/人/次的违约金。

②承诺在合同履行过程中因驻点人员离职或因其他不可抗力原因确需更换驻点人员的，乙方应提前书面申请并报经甲方书面确认同意后方可更换；未书面申请并报经甲方而私自更换驻点人员的，须向甲方支付2万元/人/次的违约金；

③承诺因乙方提供的驻点人员工作不称职或不能胜任导致甲方要求更换人员的违约金按照前款②处理；

8、其他要求。乙方在合同履行期间被发现有违规行为被查处的，自查处日起甲方有权终止委托评估并不承担违约责任。

四、考核制度

1、因乙方自身原因未能按时领取评估资料或乙方未在规定时间内提交项目评估报告的，每逾期一天扣 1% 的项目评估费。

2、评估项目流拍，流拍一次的评估项目，成交后扣除 5% 的项目评估费；流拍二次及以上的评估项目，成交后扣除 10% 的项目评估费。

3、提交的土地估价报告被甲方退回要求重新评估的，每发生一次扣除 5% 的项目评估费。

4、聘用无土地估价执业资格人员承担委托评估项目的，每发生一次扣除 5% 的项目评估费。

5、合同履约期内乙方不配合或不及时响应甲方要求的，甲方有权解除合同，并对乙方不良行为上报浙江省自然资源评价评估协会，并列入甲方单位黑名单，自本期服务合同期结束后 2 年内不得承接宁波市自然资源和规划局及其下属单位土地估价业务。

6、在土地估价行业协会组织的土地评估机构报告抽查评议中被定为“五等”或“不合格”的，甲方有权解除合同，并列入甲方单位黑名单，自本期服务合同期结束后 2 年内不得承接宁波市自然资源和规划局及其下属单位土地估价业务。

7、被土地估价行业主管部门在日常监督检查中给予处罚的，甲方有权解除合同，并对乙方不良行为上报浙江省自然资源评价评估协会，并列入甲方单位黑名单，自本期服务合同期结束后 2 年内不得承接市自然资源和规划局及其下属单位土地估价业务。

8、提供虚假信息、资料，出具虚假结论和报告的，甲方有权解除合同，并对乙方不良行为上报浙江省自然资源评价评估协会，并列入甲方单位黑名单，自本期服务合同期结束后 2 年内不得承接宁波市自然资源和规划局及其下属单位土地估价业务。

9、在执业过程中有商业贿赂行为或与用地单位或其他第三方有任何不正当来往的，甲方有权解除合同，并对中介机构不良行为上报浙江省自然资源评价评估协会，并对乙方不良行为上报浙江省自然资源评价评估协会，并列入甲方单位黑名单，自本期服务合同期结束后 2 年内不得承接宁波市自然资源和规划局及其下属单位土地估价业务。

10、因中介机构原因引起责任事故或其他违反法律法规的情形的，甲方有权解除合同，并对乙方不良行为上报浙江省自然资源评价评估协会，并列入甲方单位黑名单，自本期服务合同期结束后 2 年内不得承接宁波市自然资源和规划局及其下属单位土地估价业务。

五、知识产权

本项目所有的项目成果和文件的所有权、使用权和知识产权均归属于甲方。双方确定，因履行本合同所产生的项目成果及其相关权利归属，约定如下：

- 1、项目成果的所有权以及使用权归甲方所有，知识产权归甲方所有。
- 2、乙方应保证本项目的成果或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因此与第三方发生纠纷，则乙方承担一切法律责任，并赔偿甲方及第三方由此所受损失，包括但不限于律师费、保全费等法律事务费用。
- 3、甲方对项目成果有信息发布的权利。在未征得甲方同意的情况下，乙方不得擅自发布项目的任何相关信息。

六、履行方式及履行地点

- 1、履行方式：按合同约定
- 2、履行地点：宁波市区

七、甲方的权利与义务

- 1、甲方对乙方的服务效果实施监督和考核。
- 2、乙方未完全履行合同，不遵守承诺或达不到合同约定内容及甲方要求，甲方有权单方解除合同，其一切责任由乙方负责，不得以任何理由向甲方提出任何索赔要求，并需承担甲方因合同解除所受实际损失。
- 3、乙方需确保评估工作认真负责，廉洁诚信，若发生评估报告质量屡屡不高或者有不廉洁诚信行为，如出具虚假或严重失实报告，收受高额回扣商业贿赂等违法行为的，甲方有权终止合同并要求乙方承担相应责任。
- 4、如因乙方管理不善或管理严重失误，造成重大经济损失甲方有权终止本合同，并要求乙方承担所受一切损失的赔偿责任。
- 5、甲方依照本合同约定，按时支付费用。

八、乙方的权利与义务

- 1、严格遵守国家、省、市的法律法规和投标文件中的相关工作要求及标准，为甲方提供专业、规范、安全、高质量的服务。
- 2、根据有关法律法规及本合同的约定，制定各项管理办法、规章制度及岗位责任。
- 3、接受有关部门的监督指导和考核。
- 4、按评估业绩收取服务费用。
- 5、为确保评估工作的独立性、公正性与数据安全性，乙方仅可接受甲方委托，对各自所分配地块开展地价评估业务。在此期间，乙方不得接受其他第三方（包括但不限于房地

产开发企业)对其被分配范围内的经营性用地(商业、住宅)的同类委托,以避免利益冲突,维护土地市场的公平秩序。

九、不可抗力

1、如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力的事故,致使合同履行受阻时,受不可抗力影响导致合同义务延迟或不能履行的一方不承担责任。

2、受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快通知另一方,并在事故发生后14天内,将有关部门出具的证明文件送达另一方。如果不可抗力影响时间超过合同规定的期限的,合同任何一方均有权以书面通知终止合同。

十、费用和付款方式

(一) 费用

1、乙方一

单个项目土地评估费用的计算:单个项目评估费用=浙价服〔2013〕98号文件的基准价 $\times$ (1-52%),单个项目(一个规划条件文本为一个评估项目)评估费以10万元为上限。

2、乙方二

单个项目土地评估费用的计算:单个项目评估费用=浙价服〔2013〕98号文件的基准价 $\times$ (1-51%),单个项目(一个规划条件文本为一个评估项目)评估费以10万元为上限。

3、乙方三

单个项目土地评估费用的计算:单个项目评估费用=浙价服〔2013〕98号文件的基准价 $\times$ (1-51%),单个项目(一个规划条件文本为一个评估项目)评估费以10万元为上限。

4、乙方四

单个项目土地评估费用的计算:单个项目评估费用=浙价服〔2013〕98号文件的基准价 $\times$ (1-56%),单个项目(一个规划条件文本为一个评估项目)评估费以10万元为上限。

按上述方法所计算的单个项目土地评估费用为单个项目甲方向乙方支付的所有费用:包括但不限于人员工资(包括人员基本工资、各类福利和补贴、社保)、人员工作服、作业工具等各类耗材费、管理费(包括管理人员工资、人员培训费、其他管理费)、应急保障费用、税金及其他完成本项目的一切费用。

(二) 付款方式

根据经营性用地出让成交情况,在地块出让成交后凭《宁波市自然资源和规划局国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》支付评估费,每季度结算一次(本项目以人工投入为

主，且按季度支付）；未成交的宗地评估费不予以支付。乙方需凭借等额有效发票向甲方请款，经甲方审核后支付评估费。

十一、税费

- 1、根据国家现行税法对甲方征收的与合同有关的一切税费均由甲方负担。
- 2、根据国家现行税法对乙方征收的与合同有关的一切税费均由乙方负担。

十二、其他情况终止合同

- 1、如果乙方破产或发生资不抵债的情况，甲方可在任何时候以书面通知终止合同，而不给对方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。
- 2、如果甲方认定乙方在竞标、采购和合同执行等过程中有腐败或欺诈行为，甲方有权在任何时候发出书面通知终止合同。
- 3、如果合同履行过程中出现危害国家利益和社会公众利益的，甲方有权在任何时候发出书面通知终止合同。
- 4、若乙方分包或转包，则甲方有权单方终止合同而不承担违约责任。
- 5、若乙方接受其他第三方对其被分配范围内的经营性用地（商业、住宅）的同类委托，则甲方有权单方终止合同而不承担违约责任。
- 6、若发生上述情况的，乙方需同时支付 10 万元违约金，甲方所受实际损失超出违约金部分，由乙方继续赔偿。

十三、转让和分包

- 1、乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。
- 2、乙方不得分包其应履行的合同义务。

十四、争端的解决

- 1、合同实施或与合同有关的一切争端应双方协商解决，如果协商开始后三十天还不能解决，争端应依法向甲方所在地法院起诉。
- 2、在仲裁或诉讼期间，除正在进行仲裁或诉讼的部分外，合同其他部分应继续执行。

十五、合同生效及其他

- 1、项目招标、投标文件是合同组成的一部分，具有同等法律效力。
- 2、合同经双方法定代表人或授权代表签字，甲乙双方加盖公章后生效。
- 3、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》及有关司法解释执行。

4、本合同一式柒份，甲方执叁份，乙方一、乙方二、乙方三、乙方四各执壹份。

甲方（委托方）：宁波市自然资源整治储备中心（章）

法定代表人（委托代理人）：

签字时间：2015年2月14日

乙方（受托方）：

乙方一：浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司（章）

法定代表人（委托代理人）：

收款账户：857410010122803488

收款开户行：恒丰银行宁波分行

收款人户名：浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司

签字时间：2015年2月14日

乙方（受托方）：

乙方二：宁波慈地恒欣房地产土地资产评估规划咨询有限公司（章）

法定代表人（委托代理人）：

收款账户：39502001040016686

收款开户行：中国农业银行股份有限公司慈溪分行

收款人户名：宁波慈地恒欣房地产土地资产评估规划咨询有限公司

签字时间：2015年2月14日

乙方（受托方）：

乙方三：宁波衡信房地产评估有限公司（章）

法定代表人（委托代理人）：

收款账户：81131101302169550

收款开户行：宁波鄞州农村商业银行股份有限公司中河支行

收款人户名：宁波衡信房地产评估有限公司

签字时间：2015年2月14日

乙方（受托方）：

乙方四：宁波奉化坤源地价评估有限公司（章）

法定代表人（委托代理人）：

收款账户：33101995336050521553

收款开户行：中国建设银行奉化支行

收款人户名：宁波奉化坤源地价评估有限公司

签字时间：2015年2月14日

签订地点：宁波市和济街9号



