

# A 区块居住房屋涉税评估的合同

合同统一编号： 11N42503668220261

合同内部编号：

合同各方：

委托人（甲方）：上海市房屋状况事务中心  
受托人（乙方）：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：胡亮（男）

地址：南泉北路 201 号 9 楼

地址：上海市虹口区东大名路 391-393 号（单号）4 层（集中登记地）

邮政编码：

邮政编码：200080

电话：021-58881688

电话：021-60943666

传真：

传真：

联系人：管理员

联系人：周志良

## 第一部分 合同

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、委托人委托受托人为以下项目提供服务：

（一）服务类别：房地产估价服务

（二）服务内容：

1、评估范围：

受托人对本区内交易环节中适用批量评估技术的存量住房（含公寓、新里、旧里等）提供估价服务，并承担本区（虹口区、黄浦区、普陀区、静安区、金山区）（含跨区项目）的评估业务。

2、评估目的

为交易环节的税务征税提供客观、合理的计税依据。

3、评估方法

以符合行业规范的科学、公正的评估方法，对涉税房地产进行预先的评估。

4、工作职责

（1）受托人应遵守法律、法规、行业管理规定和职业道德规范；执行相关的技术规范和规定；客观公正地履行工作内容，保证估价结果并承担相应的法律责任。

（2）受托人应根据委托人制定的业务规则开展相关估价工作，对于工作要求不达标、不配合的，委托人有权要求其进行整改，整改期间可暂停其后续定点服务的资格；整改不通过的，委托人有权取消其定点服务的资格。

（3）受托人应按照当前服务区域内所在交易中心的工作时间，安排驻场工作人员在交易中心定点岗位开展工作，并遵守委托人相关服务区域交易中心的管理制度。受托人应及时向采购人告知，并积极配合协调与交易中心、税务机构在业务流程方面出现的问题。

（4）委托人如对评估结果有异议的，由受托人负责协调处理。

（5）保密

a. 在履行本合同的过程中，受托人对所有涉及的相关数据、信息负有保密责任；未经委托人书面同意，不得以任何方式向任何第三方展示或泄露相关数据、信息等；如有违反保密义务的，受托人应承担所有后果和责任，

委托人有权在职责范围内视情况采取惩戒措施或/并移送有关部门追究受托人及其相关人员的法律责任。

b. 保密内容是在履行本合同过程中所有涉及的数据、信息，其载体包括但不限于书面、电子数据等承载保密信息的各种形式。具体内容以委托人与受托人签订的合同约定为准。

## 5、服务内容

(1) 运用涉税评估系统，完成交易环节存量房（含公寓、新里、旧里等）的价格评估工作，并对该评估价格负有相应的法律责任；

(2) 配合相关部门对于纳税人提出的价格异议进行解释工作，按照委托人的工作要求处理各类异议案件；

(3) 对批量核价楼盘的基础数据进行维护，包括对服务区域内涉及楼盘的基价进行调查、新增、整理、维护及更新，包含外业调研、内业数据更新以及数据入库等工作；采用合理的评估技术方案确定核税基础价格；

(4) 定期监测服务区域内的房地产市场情况，每个季度应完成一次对服务区域内所有板块及楼盘的市场价格调查，调查数据应上报并出具调查报告。如房地产市场出现较大波动等委托人认为的重要或特殊情况的，须按照委托人的工作安排增加调查频次；

(5) 平台系统出现问题时，开展现场应急处理等应对工作；

(6) 其他委托人确定需要完成的必要工作。（含跨区项目）

## 6、成果要求

受托人应当对本项目的年度工作内容形成最终成果报告。如委托人或当前服务区域内所在交易中心有其他成果要求，受托人亦应遵守，并另行形成相对应的成果文件进行编制、汇总及提交。

## 7、违约责任

有以下情形的，委托人有权暂停或取消受托人定点服务的资格，造成严重后果的，委托人不予支付任何费用，并有权追究受托人的责任；因违反法律、法规取消定点服务资格的，列入政府采购诚信档案，视情通报行业主管部门；构成犯罪的，移交司法机关追究其刑事责任：

(1) 不履行注册房地产估价师义务；

(2) 在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；

- (3) 在执业过程中实施商业贿赂；
- (4) 签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；
- (5) 在估价业务中隐瞒或者歪曲事实；
- (6) 超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；
- (7) 严重损害他人利益、名誉的行为；
- (8) 法律、法规禁止的其他行为。

## 二、合同价格、服务地点、服务期限和支付方式

(一) 合同价格：本合同价格为 **2460000** 元整（**贰佰肆拾陆万元整**）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

(二) 服务地点：上海市

(三) 服务期限自合同签订之日起至 2027 年 3 月 31 日。

(四) 支付方式：分期支付**[合同中心-支付方式名称]**

自本合同签署后，凭受托人开具的正规发票，分三笔支付，付款计划如下：

第一笔，合同签订后支付合同总金额的 60%，即人民币\_\_\_元，为含税价，税率 6%；

第二笔，2026 年 9 月 30 日前支付合同总金额的 30%，即人民币\_\_\_元，为含税价，税率 6%；

第三笔，乙方应于 2026 年 11 月 20 日前向甲方提供合同总金额 10% 的银行履约保函，甲方在 2026 年 12 月 31 日前支付合同总金额的 10%，即人民币\_\_\_元，为含税价，税率 6%。保函于乙方完成合同约定的所有评估业务并经甲方验收合格后归还。保函有效期至 2027 年 6 月 30 日。

## 三、其它需要补充说明的事项

(一) 签订合同时，受托人应将本区内楼盘基价信息提交予委托人。

(二) 签订合同后半年内，受托人应通过涉税评估系统完成其工作范围内楼盘基础数据的整理工作。

(三) 本合同其他未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议。凡与本合同有关的争议，双方应通过友好协商的方式解决，如经协商不能达成一致的，任何一方有权提请上海仲裁委员会根据届时有效的仲裁规则进行仲裁。

四、下列文件均为本合同的组成部分

- (一) 第一部分 合同；
- (二) 第二部分 合同条件；
- (三) 本项目竞争性磋商文件、澄清文件、投标（响应）文件等；
- (四) 本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

五、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向受托人支付酬金。

六、本合同一式二份， 甲乙双方各执一份。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年03月10日

日期：[合同中心-签订时间]

2026年03月11日

合同签订点：网上签约

## 第二部分 合同条件

### 词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

- 1、“委托人”是指委托评估业务和聘用从事评估业务的评估机构的一方，以及其合法继承人。
- 2、“受托人”是指承担评估业务和评估责任的一方。
- 3、“第三人”是指除委托人、受托人以外的被评估单位及与本评估业务有关的其他当事人。
- 4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 评估合同适用的是中国的法律、法规，以及评估有关的部门规章、评估有关规定或项目所在地的地方法规、地方规章。

第三条 评估合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

### 受托人的义务

第四条 向委托人提供与评估业务有关的资料，包括评估单位、人员的资质证书及在投标文件中承诺承担本合同业务的专业人员名单、评估工作计划、工作依据、工作标准等，并按合同约定的范围、时间实施评估业务、出具内容齐全、规范、准确的评估报告。

第五条 受托人在履行本合同期间，向委托人提供的服务包括正常服务、附加服务和额外服务。

- 1、“正常服务”是指双方在合同中约定的评估工作；
- 2、“附加服务”是指在“正常服务”以外，经双方书面协议确定的附加服务；
- 3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同条件第十三条、第二十条和第二十二条的规定，受托人应增加的额外工作量。

第六条 在履行合同期间或合同规定期限内，不得随意更换履行本项目确定的评估项目负责人，不得泄露、遗失、复印与本合同规定业务活动有关的一切资料。所有委托人或第三人（被评估单位及相关单位）提供的与本合同规定业务活动有关的一切资料，在评估结束后均应归还。

### 委托人的义务

第七条 委托人应负责与本评估业务有关的第三人（被评估单位及相关单位）的协调，为受托人工作提供外部条件。

第八条 委托人应当在约定的时间内，督促、协调与本评估业务有关的第三人（被评估单位及相关单位）免费向受托人提供 与本项目评估业务有关的资料。

第九条 委托人应当协调与本评估业务有关的第三人（被评估单位及相关单位）在约定的时间内就受托人书面提交并要求做 出答复的事宜做出书面答复。受托人要求第三人（被评估单位及相关单位）提供有关资料时，委托人应负责转达及协调。

第十条 委托人应当授权胜任本评估业务的代表，负责与受托人联系。

### **受托人的权利**

第十一条 委托人在委托的评估业务范围内，授予受托人以下权利：

- 1 、受托人在评估业务过程中，如被评估单位及相关单位提供的资料不明确时可向委托人提出书面报告。
- 2 、受托人在评估业务过程中，有权对被评估单位及相关单位提出与本评估业务有关的问题进行核对或查问。
- 3 、受托人在评估业务过程中，有到被评估单位及相关单位现场了解情况的权利。

### **委托人的权利**

第十二条 委托人有下列权利：

- 1 、委托人有权向受托人询问工作进展情况及相关的内容。
- 2 、委托人有权阐述对具体问题的意见和建议。
- 3 、当委托人认定评估业务专业人员不按评估业务合同履行其职责；或专业能力较差，不能有效与委托人配合并履行其评估业务；或与第三人串通给委托人造成经济损失的，委托人有权要求更换评估业务专业人员，直至终止合同并要求受托人承担相应的赔偿责任。

### **受托人的责任**

第十三条 受托人的工作期即评估合同有效期。如因非受托人的责任造成评估进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同有效期。

第十四条 受托人在工作期内，应当履行评估合同中约定的义务，因受托人的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。

第十五条 受托人应对所出的评估报告的准确性、全面性向委托人负责，由于评估报告的准确性、全面性不足而导致委托人工作偏差或失误，受托人应承担责任。

第十六条 受托人向委托人提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致委托人的各种费用的支出。

### **委托人的责任**

第十七条 委托人应当履行评估合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给受托人造成的损失。

第十八条 委托人如果向受托人提出赔偿或其他要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致受托人的各种费用的支出。

### **合同生效，变更与终止**

第十九条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第二十条 由于委托人的原因使受托人工作受到阻碍或延误以致增加了工作量，则受托人应当将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托人。由此增加的工作量视为额外服务，完成评估工作的时间应当相应延长，但酬金不变。

第二十一条 当事人一方要求变更或解除合同时，则应当在 14 日前通知对方；双方同时应对已完评估工作的资料、报告、报酬等进行交接。因变更或解除合同使一方遭受损失的，就由责任方负责赔偿。

第二十二条 受托人由于在执行评估业务过程中，需要对第三方进行整体延伸评估，由此而增加的执行评估业务的工作，经委托人与受托人协商一致后作为额外服务，由委托人支付额外酬金。

第二十三条 变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式，新的协议未达成之前，原合同仍然有效。

### **评估业务的酬金**

第二十四条 正常的评估业务，附加工作和额外工作的酬金，按照本合同约定的方法计取，并按约定的时间和数额支付。

第二十五条 如果委托人在规定的支付期限内无正当理由未支付评估酬金，自规定支付之日起，应当向受托人补偿应支付的酬金利息。利息额按规定支付期限最后一日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）乘以拖欠酬金时间计算。

第二十六条 如果委托人对受托人提交的支付通知书中酬金或部分酬金项目提出异议，应当在收到支付通知书两日内向受托人发出异议的通知，但委托人不得拖延其无异议酬金项目的支付。

第二十七条 支付评估酬金所采取的货币币种为人民币。

### **其他**

第二十八条 因评估业务的需要，受托人在合同约定外的外出考察，经委托人书面同意，其所需费用由委托人负责。

第二十九条 受托人如需外聘专家协助，在委托的评估业务范围内其费用由受托人承担；在委托的评估业务范围以外，经委托人书面认可，其费用由委托人承担。

第三十条 未经对方的书面同意，各方均不得转让合同约定的权利和义务。

第三十一条 除委托人书面同意外，受托人及评估业务专业人员不应接受评估合同约定以外的与评估项目有关的任何报酬。受托人不得参与可能与合同规定的与委托人利益相冲突的任何活动。

### **合同争议的解决**

第三十二条 凡与本合同有关的争议，委托人与受托人之间应当协商解决；如经协商未能达成一致，任何一方可以向上海仲裁委员会申请仲裁。