

2025 年度土地减量化等项目非居住房屋 征收委托评估服务的合同

合同统一编号： 11NMB2F1024920251801

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市松江区佘山镇城市建设管理事务中心

地址：上海市松江区佘山镇余苑路 55 号

2025年11月18日

邮政编码：201601

电话：021-57653065

传真：

联系人：朱红春

乙方：上海沪宁土地房地产资产评估有限公司

地址：上海市闵行区七莘路 652 号 303B 室

邮政编号：201199

2025年11月18日

电话：021-33583160

传真：021-33583169

联系人：李耿铨

开户银行：中国民生银行七宝支行

账号：691513651

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：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托评估服务服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见磋商文件和响应文件。

2. 合同价格、服务地点、服务内容和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为1465601；大写：壹佰肆拾陆万伍仟陆佰零壹元整。

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。

2. 2 服务地点：上海市松江区余山镇。

2. 3 服务期限：合同签订实施后4个月（具体视动迁征收进度）。

2. 4 服务内容要求：为了优化余山镇的土地资源配置，保护耕地和生态环境，减少低效土地及违规用地的数量，提升土地利用效率，拟对余山镇土地减量化、低效用地减量化和违法用地整治等项目中的非居住房屋征收。拟对上述地块作动迁补偿，需委托具有相应资质的评估公司开展评估服务。具体地块建筑物名称、建筑面积、装修、附属设施、设备物品、苗木绿化等情况详见招标文件中的采购需求。

3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的评估服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 通过乙方服务评估，为动迁征收人与被征收人确定征收补偿提供依据，动迁征收项目实施评估原则，由房地产价格评估机构和注册房地产评估师独立、客观、公正地开展评估工作，并对出具的评估报告负责。根据项目实施计划及进度安排需对拟拆迁房屋及其附属物的面积、数量、装修、苗木、设备、物资搬迁费等估价，出具估价报告。

3. 3 所有参与该项目的管理人员、作业人员，都进行培训，学习相应的规范、政策，正确领会项目征收实施方案、流程，并持证上岗。估价人员必须是执业资格专业人员才能上岗。在人员配备上，选择能熟悉掌握土地房屋动迁规范与作业要求的人员，并在不同的阶段，根据项目特点有所侧重等。

3. 4 质量检查依据：相关法律法规及技术规范。

3. 5 数据安全措施：保密和安全防护管理应遵循“主动防范、分级负责、责任到人”的工作原则。坚持预防为主，采取人防、物防和技防相结合的防范措施，严格遵守《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国保守国家秘密法》和有关法律法规。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。
4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。
4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 验收方式：

- 服务完成后一次性验收（一般适用于简单的一次性服务项目）
 分期验收（按季度验收，每季度考核一次）
 分段验收（一般适用于有阶段性成果的服务项目，应明确阶段性成果形成的标准）
 其它

5. 2 验收标准（可另附验收办法或方案）：

1. _____；

2. _____；

3. _____；

.....

5. 3 服务完成或达到合同约定的验收条件后，甲方应及时根据合同的约定进行验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的约定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5. 4 如果属于乙方原因致使未能通过验收，乙方应当排除问题，并自行承担相关费用，直至服务完全符合验收标准。

5. 5 如果属于甲方原因致使未能通过验收，甲方应在合理时间内排除问题，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5. 6 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

6. 1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

- 服务完成后一次性支付（一般适用于简单的一次性服务项目）
 分期支付（一般适用于经常性服务项目）

共分2期支付：结算工作量以动迁办二联单工作量确认单结算，结算单价按中标时所报单价。

付款时间：合同签订后支付合同价30%，评估服务结束后一次性付清余款。

第一期支付____年____月____日至____年____月____日期间费用，金额为_____元；

第二期支付____年____月____日至____年____月____日期间费用，金额为_____元；

第三期支付____年____月____日至____年____月____日期间费用，金额为_____元；

第四期支付____年____月____日至____年____月____日期间费用，金额为_____元；

.....

7. 2. 1 付款内容：

结算工作量以动迁办二联单工作量确认单结算，结算单价按中标时所报单价。付款时间：合同签订后支付合同价30%，评估服务结束后一次性付清余款。

7. 2. 2 付款条件：

先服务、后考核、再支付。

8 . 甲方（甲方）的权利义务

8. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托评估服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加班提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托评估服务的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方在合同规定的服服务期限内有义务为乙方创造服服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服服务工作。

8. 5 当2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托评估服务或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要对原有2025年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托评估服务进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方，涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

8. 7 甲方有权对乙方工作人员的个人行为进行监督，并建议乙方对不符合要求的人员进行调换。

9 . 乙方的权利与义务

9. 1 乙方服务内容。

(1) 确定评估范围和内容；接受评估委托书及签订评估委托合同；与征收动迁部门（委托人）交接评估对象资料；制定评估工作方案；实地查勘和市场调查；价值测算；撰写评估报告；评估报告内部审核；提交评估报告；评估资料归档；

(2) 完成对涉及动迁企业的房屋、土地、附属物价值等各项专业的评估事宜，被委托评估机构应根据项目情况制订评估实施方案，建立评估小组，完成评估相关工作并出具相应的评估报告。

(3) 评估机构应当按照与采购人约定的时间、方式等，对各项专业进行评估，根据采购人要求的时间出具评估报告。因评估机构失误或评估错误造成采购方损失的应赔偿。

按照公平和诚信原则，平衡多方的权利和义务，以实现社会公平与正义的价值取向。进行拆迁评估、协助提供安置方案、征收补偿、拆迁程序等。征收补偿安置方案依法公告，应当进行社会稳定风险评估，应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途进行调查，对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和配合处理。

配合政府部门做好动拆迁征收安置工作。

一是对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、及其附属物的面积、数量、装修、苗木、设备、物资搬迁费等估价、另外对搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励，提出实质性的数据，为相关部门的决策提供依据。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。

二是征收范围。确需征收房屋的各项建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，保障性安居工程建设和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

9. 2 服务要求。

(1) 人员要求：项目经理应具备注册房地产估价师执业资格；项目组人员具有相应执业注册证书的人员数不得低于 60%。

(2) 其他要求：a. 本项目乙方中标后应按照本项目招标需求所要求的服务范围、内容及目标要求提供服务。b. 乙方应具备上海市或有关行业管理部门规定的在上海市场实施本项目服务所需的资质（包括国家和本市各类专业工种持证上岗要求）、资格和一切手续（如有的话），由此引起的所有有关事宜及费用由乙方自行负责。

9. 3 服务管理。

(1) 在项目服务实施期间，乙方应严格执行国家、地方、行业各项有关本项目业务管理和安全作业的法律、法规和制度，积极主动加强和服务业务及安全等有关的管理工作，并按规定承担相应的费用。乙方因违反规定等原因造成的一切损失和责任由乙方承担。

(2) 项目负责人应为乙方在职人员，具有类似本项目的服务管理经验，项目组人员的数量应足够满足本项目服务需要，具有良好的职业道德和严谨的工作作风。

(3) 乙方在组织项目服务实施期间，应按甲方实际服务需求落实所对应提供的服务工作，乙方在项目服务实施期间应做好相关管理记录，保证满足甲方服务需求。

- (4) 经甲方确认的项目负责人和项目组人员及数量，未经甲方书面批准不得随意调换或撤离，若自行更换或撤离，按照合同违约处理。
- (5) 乙方在投标文件中要结合本项目的特点和甲方上述的具体要求制定相应的服务管理措施，同时应适当考虑购买自己员工和第三方责任保险，并在报价措施费中列支必须的费用清。
- (6) 投标人提供的服务应符合国家、地方及相关政府管理部门和行业与本项目有关的各项服务标准、规范、规章要求，并满足采购人实际需求，标准、规范等不一致的，以要求高的为准。
- (7) 本项目验收将由采购人组织进行或委托第三方进行。若连续 2 次验收未获通过，委托方有权取消合同并按照合同约定的违约条款处理。
- (8) 在委托业务评审过程中，当发现服务单位与委托项目有利害关系需回避的情况，服务单位应及时自行披露，甲方有权解除委托。
- (9) 对服务单位拒绝接受甲方监督检查和管理的，甲方有权解除合同。

10. 补救措施和索赔

- 10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。
- 10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：
 - (1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。
 - (2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。
 - (3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

- 11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。
- 11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。
- 11. 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价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

- 12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

12. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13. 2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，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、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13. 3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。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合同的协议。

14. 履约保证金:不收取。

15. 争端的解决

15. 1 甲乙双方如在履行合同中发生纠纷，首先应友好协商，协商不成，甲乙双方均应向合同签订地法院起诉。

16. 违约终止合同

16. 1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

（1）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部分或全部服务。

（2）如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16. 2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

16. 3 本合同之约定为双方信守，若任何一方违反有关条款经对方书面催告后七天内仍未更改，导致合同无法正常履行，违约方之对方可书面通知单方面解除合同，并追究其违约责任，由违约方支付给对方合同总标的的 15% 作违约金。

17. 破产终止合同

17. 1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18. 合同转让和分包

18. 1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19. 合同生效

19. 1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

19. 2 本合同一式 2 份，甲乙双方各执 1 份。（网签合同）

20. 合同附件

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标(响应)文件、考核(履约验收)管理办法。

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 合同修改

21.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

22. 补充条款

1:合同价格：本合同价格为 1465601 元；大写：人民币壹佰肆拾陆万伍仟陆佰零壹元整。

项目负责人：谢志刚；

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年11月18日

乙方（签章控件）：

法定代表人：沈玲（女）

2025年11月18日

合同签订点：网上签约

附件：考核标准

评估服务机构项目考核表

序号	具体考核内容	分值（总分值 100）	得分
1	人员稳定、分工明确、各负其职	5	
2	健全档案、安全管理制度；	5	
3	认真做好征收、评估依据等政策宣传、解释	5	
4	服从征收部门管理，及时完成领导交办各项任务	5	
5	根据征收部门要求整理档案，建立一户一档，配合检查，建立健全项目档案制度	5	
6	前期调查摸底准确，准备工作充分，人员配备到位。项目经理应具备注册房地产估价师执业资格，项目组人员具有相应执业	10	

	注册证书的人员数不得低于 60%。		
7	坚持公平、公开、公正原则，规范操作，严格执行房屋征收评估工作流程，房地产价格评估机构和注册房地产评估师独立、客观、公正地开展评估工作，并对出具的评估报告负责	10	
8	协议签订规范，程序合法，帐目核对准确	10	
9	根据项目实施方案，按时推进，无拖沓现象	20	
10	项目实施中，持证上岗，文明执业，无混岗串岗、擅自从其他单位临时雇员现象	5	
11	镇政府对其总体满意度	20	
	合计得分		

廉政告知书

上海市松江区佘山镇城市建设管理事务中心：

因我单位参加 2025 年度土地减量化等项目非居住房屋征收委托评估服务项目的工作，本单位对工作人员有以下纪律要求：
2025年11月18日

- 一、严格遵守国家的法律、法规、规章以及政府采购项目相关制度，自觉遵守市场秩序，抵制各种违法行为，恪守公平竞争原则，认真负责，诚实守信。
- 二、通过正常途径开展相关工作，不为谋取不正当利益而向服务（招标、采购）单位、评审委员会赠送礼金、礼品、有价证券和通讯工具、交通工具、办公用品等。
- 三、不邀请安排服务（招标、采购）单位相关人员外出旅游或进入营业性娱乐场所。
- 四、不准接受服务（招标、采购）单位赠送的礼金、礼品、有价证券和通讯工具、交通工具、办公用品等；不准接受服务（招标、采购）单位以任何名义给予的加班费、劳务费、专家咨询费、交通费和福利品等。
- 五、诚信履行合同，不为谋取不正当利益擅自与服务（采购、招标）单位工作人员就项目承包、费用、进度、质量等问题私下商谈或达成默契。

若违背上述纪律，可直接向纪委反映或举报，由此造成不良后果，将按照规定对相关人员依法处理。

项目负责人： 项目组成员：

年 月 日