

# 海口市自然资源和规划局

## 土地评估服务机构框架协议采购项目 (2023-2024 年度)

项目编号：HNZD-2023-043

审批编号：

征集人：海口市自然资源和规划局

入围供应商：海南正信富业土地房地产资产评估有限公司

# 海口市自然资源和规划局土地评估服务机构框架协议采购项目 (2023-2024 年度) 框架协议

协议编号: HNZD-2023-043

采购人(甲方): 海口市自然资源和规划局

入围供应商(乙方): 海南正信富业土地房地产资产评估有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及2023年6月9日海口市自然资源和规划局框架协议采购项目的征集结果,经双方友好协商,甲、乙双方同意签署本框架协议(以下简称框架协议)。

## 一、框架协议总要求

经框架协议采购,乙方成为海口市自然资源和规划局土地评估服务机构框架协议采购项目(2023-2024 年度)框架协议入围供应商。乙方必须服从甲方的管理、监督及考核,在入围第二阶段接受甲方委托评估服务工作,就具体项目与甲方另行签订采购合同,并服从甲方的安排,按时、保质、保量地完成评估服务工作。

## 二、框架协议有效期:

本框架协议期限为二年,从2023年7月7日起至2025年7月6日止。

## 三、最高限制单价:

每宗地评估费用参照原海南省物价局琼价综字(1998)89号文的宗地价格评估收费标准,计费依据详见下表:

海南省物价局琼价综字(1998)89号 宗地地价评估差额定率累进收费表		
收费项目	计算单位(万元)	差额计费率
评估收费按土地 价格总额(万元) 计,采取差额定率 累进计数)	100 以下(含 100)	5‰
	101-200(部分)	3.39‰
	201-1000(部分)	2.5‰
	1001-2000(部分)	2.0‰
	2001-5000(部分)	1.0‰
	5001-10000(部分)	0.5‰
	10000 以上部分	0.13%

1、以正式生效的评估报告作为付费依据。

2、最高限制单价：土地评估费参照原海南省物价局琼价综字〔1998〕89号文的收费标准的60%执行。单宗地折后评估费最低800元，最高10万元人民币。具体标准参照《海口市自然资源和规划局土地使用权评估业务委托管理规定》执行。

3、不同类型评估目的费用计算基数标准如下：

对于涉及“招拍挂”出让、协议出让、土地置换、土地收回等类别的土地评估业务，以宗地的土地评估总价值计；

对于涉及改变土地用途、增加容积率、改变用途同时增容、划拨补办出让、划拨地补办出让同时改变用途、用地结构调整、延长土地使用年限及多项条件同时调整等类别的土地评估业务，以宗地指标调整后的土地评估总价值计；

对于土地合宗、分宗的按合宗、分宗后的土地价值量最高者计，涉及到多个评估报告时，仅支付1个报告的费用。

对于涉及储备地短期出租业务，以土地租金总价值计。

对估价宗地评估指标发生变动，需修改完善的，遵循一个项目只付一次费用的原则，不再另外支付土地评估费。

对甲方工作所需的地价测算，乙方须无偿积极配合。对于任务急重、工作量较大的项目测算经甲方审批后可实行有偿服务，服务价格按一事一议另行商定。

除上述类别以外的土地评估业务，由甲方与乙方根据宗地评估实际情况共同协商确定土地评估费用的核算标准。

#### 四、协议价格形式：

1、支付金额以实际完成的工作量（土地宗数）进行核算。

2、付款方式与步骤：

供应商须提供《土地评估单项业务委托合同》、《评估业务委托书》原件、备案表原件、正式生效的二维码评估报告封面、评估费用计算表及发票，甲方每季度结算支付一次土地评估业务费。

#### 五、知识产权

1、乙方所作出的项目评估成果的知识产权归甲方所有，未经甲方同意不得向第三方提供。

2、乙方保证其提交的技术成果为其独立完成的智力成果，不存在侵犯他人合法权益情形，如有第三方对乙方提交的技术成果主张侵权的，由乙方承担全部经济及法律责任，并赔偿因此给甲方造成的损失。

#### 六、确定第二阶段成交供应商的方式

1、甲方在入围供应商中通过顺序轮候的方式确定成交供应商并签订合同。

顺序轮候规则：以第一阶段入围供应商从高到低排名依次进行合同授予，每个入围供应商在一个顺序轮候期内，仅能获得一次合同授予的机会。

## 七、权利和义务

### 1、甲方的权利和义务

- (1) 甲方须向乙方提供与服务事项相关的文件、技术资料 and 基础资料等，并对所提供的资料负责。
- (2) 甲方应为乙方履行本协议项下之义务提供必要的、合理的协助。
- (3) 按本协议约定，及时支付项目服务费用。
- (4) 对乙方工作的进度享有知情权与监督权。

### 2、乙方的权利和义务

(1) 乙方对甲方提供的一切资料、评估服务过程中获悉的信息及有关资料文件应尽保密义务，非经甲方同意不得擅自公开或泄露，也不得用于任何商业用途及广告宣传。乙方的保密义务为永久，不论本协议是否变更、解除或终止，本条款均有效。

(2) 乙方应本着科学客观、实事求是、独立公正的原则，按照国家、省市有关规定及项目主管部门的要求，组织开展评估服务工作，按时完成咨询评估任务，向甲方提供符合相应深度和规范要求的正式咨询评估成果，并对所提交的成果文件负责。并接受甲方的监督和考核。

(3) 乙方应建立咨询评估业务日志，记录自签订合同至提交评估报告的所有时间节点，涉及人员均须签字，全程留痕。发生纠纷不能提供日志的，由乙方承担全部责任。

(4) 乙方必须对甲方负责，不得将受托的项目转包其他单位评估，同时加强对从业人员的执业管理，保证结果的公正、真实，不得损害甲方利益。

(5) 乙方对其工作人员在合同履行期间的一切行为负责，期间发生的一切安全事故责任及因此发生的人身、财产损害赔偿（包括乙方工作人员自身的损害及对第三人的损害）由乙方自行承担，与甲方无关。若导致甲方支付赔偿及其他费用，甲方有权就因此受到的损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、第三方中介机构费等实现债权的必要费用）向乙方索赔。

## 八、双方约定

1、乙方不得将甲方委托的评估工作转交第三方完成。

2、乙方应当在服务期为甲方提供技术援助和评估服务，解答甲方在项目评估遇到的问题，及时为甲方提出解决问题的建议，相关费用已包含在合同价款中。

3、乙方应严格按照技术规范、标准等文件要求评估工作，遵守职业道德。对评估工作中的重要事项以及评估人员的专业判断进行记录，依照相关法律法规发表专业意见，出具评估报告的成果文件，并对提交的成果的真实性、完整性、准确性负责。

4、乙方在服务期间，如有违规情况并经查实的，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

5、甲方认为有必要时，可以约谈、询问乙方的法定代表人及相关负责人，乙方不得拒绝。

#### 九、入围供应商的清退规则

1、乙方有下列情形之一，尚未签订框架协议的，取消其入围资格；已签订框架协议的，解除与其签订的框架协议：

(1) 恶意串通谋取入围或者协议成交的；

(2) 提供虚假材料谋取入围或者协议成交的；

(3) 无正当理由拒不接受合同授予的；

(4) 不履行协议义务或者履行协议义务不符合约定，经甲方请求履行后仍不履行或者仍未按约定履行的；

(5) 框架协议有效期内，因违法行为被禁止或限制参加政府采购活动的；

(6) 违反职业道德，有违规违纪问题的；

(7) 框架协议约定的其他情形。

2、地价评估期间，若存在以下情况：一是经发现乙方没有遵循保密原则，违规向任何第三方泄露评估情况、评估结果等信息的；二是乙方未按规定时间向甲方提交土地评估成果的；三是服务期内乙方提交评估报告经专家评审累计2次不合格的；四是乙方受到部、省、市等相关通报批评或是抽查不合格的；五是对存在不积极配合甲方工作、推诿拖延等情形严重的；甲方将立即终止其框架协议服务关系。

3、乙方在评估工作的过程中，应坚持廉洁自律，如违反职业操守，在评估过程中，迎合利害关系人，故意抬高或压低评估价值，以致评估结果显失公平公正的，一经发现立即终止其服务关系，不得参与甲方组织的地价评估服务采购活动。同时，将其违规情况报告海南省土地估价师与土地登记代理人协会，建议该协会作出相应的行业处罚，并按《中华人民共和国资产评估法》追究相应的法律责任。

#### 十、违约责任

1、甲方违约，造成乙方损失的，应按《中华人民共和国民法典》有关规定承担责任。

##### 2、乙方违约

(1) 乙方交付的成果不符合约定或甲方要求的，乙方无条件返工，乙方承担由此产生的一切费用。如乙方拒不返工或返工后交付的成果仍不符合约定或甲方要求的，甲方有权解除本框架协议及对应采购合同。

(2) 乙方其他违约责任按《中华人民共和国民法典》等相关法律法规赔偿因违约给甲方造成的损失。

(3) 乙方未得到甲方同意，擅自更换项目负责人及服务团队成员时，甲方有权书面通知乙方解除框架协议和采购合同，且无需支付合同解除后的合同后续费用。



3、乙方在履约期间违反有关规定，情节严重造成不良影响的，按照有关法律法规进行处罚，并禁止其三年内参与甲方组织的同类业务的采购服务活动。

4、乙方拒绝甲方约谈、询问的，甲方有权暂停委托乙方评估任务，直至乙方相关人员接受甲方约谈、询问为止。

5、乙方未满足征集文件响应内容及承诺的，甲方有权解除本框架协议及对应采购合同，且无需支付合同解除后的合同后续费用。

#### 十一、免责条款

1、出现不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并附送有关权威机构出具的证明。

2、出现不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行框架协议。

3、若因政策性、技术性等原因导致框架协议无法继续履行，甲方有权终止本框架协议，甲乙双方据实结算各采购合同中项目费用，甲乙双方均无需承担违约责任。

#### 十二、诉讼

双方在执行框架协议中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，也可向甲方所在地有管辖权的法院起诉。因诉讼产生的律师费、诉讼费、保全费等一切费用均由责任方承担。

#### 十三、框架协议生效及其它

1、框架协议经双方法定代表人或者委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2、框架协议执行中，如需修改或补充框架协议内容，由双方协商另签署书面修改或补充协议作为主框架协议不可分割的一部分。但修改或者补充框架协议内容不得对征集文件确定的事项以及入围供应商的响应文件作实质性修改。

3、当事人一方要求变更或解除框架协议时，应当在变更或解除框架协议前 5 个工作日通知对方，因变更或解除框架协议使一方遭受损失的，除依法可以免除的责任外，应由责任方负责赔偿。变更或解除框架协议的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原框架协议仍然有效。

4、下述框架协议附件为本框架协议不可分割的部分并与本框架协议具有同等效力：

(1) 征集文件

(2) 响应文件

(3) 入围（中标）通知书

(4) 其他与本协议相关的资料（如有请提供）

5、本框架协议未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

6、本协议一式六份，具有同等法律效力，甲乙双方各执两份，采购代理机构存一份，备案一份。

甲方： 海口市自然资源和规划局 (盖章) 乙方： 海南正信富业土地房地产资产评估有限公司 (盖章)

地址：

地址：海口市文华路8号建信大厦1405房

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：13098916355 传真：0898-68514018

传真：

邮政编码：570125

邮政编码：

开户银行：中国工商银行股份有限公司海口世贸支行

开户名称：海南正信富业土地房地产资产评估有限公司

银行账号：2201027509200684037

代理机构：

(盖章)

协议签订日期：2023年7月7日

协议签订地点：海口市