

合同编号：_____

2024 年城阳区土地评估服务框架协议 采购项目

政府采购框架协议

项目编号：SDGP370214000202402000312

甲 方：青岛市城阳区自然资源局

乙 方：山东正衡土地房地产评估勘测有限公司

根据《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》，为保证服务质量，明确双方的权利义务，经甲乙双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，双方一致同意就有关事项订立如下框架协议：

一、协议事项

项目名称：2024年城阳区土地评估服务框架协议采购项目（项目编号：SDGP370214000202402000312）

二、服务内容

（一）服务范围

1. 采购需求：入围土地评估机构按照国家及省市相关规定，对甲方委托的城阳区土地评估进行服务。按规定的要求撰写评估报告、出具纸质及电子版成果。

2. 服务内容：负责招标文件（项目编号：SDGP370214000202402000312）第四章“采购需求”及乙方投标文件中的承诺向甲方提供服务及甲方布置的其他相关工作。

3. 服务标准：入围土地评估机构在服务期限内，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）和《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）等规定的程序和技术要求，客观、公正、独立开展对城阳区土地评估服务项目的评估工作，向采购人提供及时、精确、规范的土地评估服务。

（二）服务方式

确定第二阶段成交供应商的方式为直接选定。甲方委托乙方受理具体宗地评估工作，同时出具委托函并提出具体评估服务要求；乙方受理评估工作后，须按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等规定的程序和要求，向甲方提供土地估价技术成果和相关技术服务，并协助甲方完成与受托宗地评估成果相关的论证、修改、完善等具体工作事宜。

对涉及国家机密或重要商业秘密以及按照“三重一大”事项决策程序有特殊要求的或其他原因需要直接委托的项目，由城阳区或有关部门提出机构选取初步方案，由用地服务科提报分管局领导开会集体研究同意后确定土地评估服务机构。

三、服务要求和成果验收标准

（一）乙方应按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和《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)等规定的程序和技术要求,客观、公正、独立开展工作,在甲方规定的委托时限内完成受托土地评估工作,并须按照本条款下述验收标准获得土地估价成果验收。

(二)甲方组织相关人员对乙方提交的土地评估服务成果进行评审,对于经评审认定符合《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《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)和《土地估价报告评审规则》(中估协发[2012]4号)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)等规范要求,且评估结果符合委托设定条件下的土地市场价格的土地评估成果,由甲方出具评审意见或其他书面验收证明。甲方应本着科学公正、实事求是的原则组织评审会。

对评审未通过的,乙方应按照评审会确定意见修改土地评估成果后重新提报评审。

(三)乙方及其执业人员,必须遵守国家有关法律法规、执业准则和技术标准,独立、客观、公正地开展工作。应按照协议约定履行义务、完成任务,严禁转包委托业务。任何单位和个人不得非法干预乙方及其执业人员开展评估服务。

乙方应确保评估报告的真实可靠。对乙方出具的评估报告,甲方及相关部门必要时要求乙方对评估报告进行补充、完善或做出相关说明。对存在问题隐患的,监督部门和相关部门可组织评审专家组或委托专门机构予以复审。

(四)乙方在工作中存在过失的,乙方接到甲方通知后累计两次未按时到达会议地点等其他未能满足实质性相应条件的,对超过委托评估业务完成时限未完成评估结果的,甲方对其约谈警告并责令其进行定期整改。

如上述情况经约谈警告后仍不整改或整改期满后整改不到位的,超过两次委托评估业务完成时限未完成评估结果的,土地评估成果超过两次评审仍无法达到甲方服务要求的,或存在因工作过失造成损失、有弄虚作假、提供虚假报告、违反廉政工作纪律等违法违规行为,甲方有权中止乙方服务资格并采取后续措施。乙方列入土地评估服务机构不良记录档案,并承担相应法律责任。

(五)甲方应明确完成评估报告的工作期限,原则上一般评估业务完成时限不得超过5个工作日,对于疑难土地评估项目,完成时限可延长至10个工作日。

四、服务考评

甲方应根据相关政策文件等有关要求，组织相关评审人员对乙方的服务过程、技术成果、执业诚信进行综合考评，并按通知要求，视考评结果具体情况作为乙方后续受托评估业务和参与行业评比的重要依据。

具体考评方法按照城阳区自然资源局地价评估机构相关考评办法执行。

五、框架协议期限

本协议期限 2 年，于 2024 年 11 月 14 日签订。

六、服务费用支付

第二阶段成交供应商协议价格：服务费用按宗地结算。按照本框架协议采购项目第一包结果公告上明确的折扣，即《关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017 号）标准收费的下浮率执行。山东正衡土地房地产评估勘测有限公司：下浮率 50%

（一）甲、乙双方均同意在乙方受托土地评估事项获得甲方验收认可后，由甲方按第二阶段成交供应商协议价格支付评估费用（含税）。该费用包括但不限于乙方在对受托宗地及与其评估相关进行的必要的调查研究、分析论证及试验测定等投入。

（二）按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）规定，土地评估报告的有效期原则上为一年，以首次委托之日起一年内，且机构在合同期内需对已评估的项目进行二次或多次评估的，需要在委托中写明上次委托和本次委托的原因及相关情况，仍由受托机构进行评估，且不再另行支付服务费用。

（三）付款前，乙方应先行向甲方开具符合财税及甲方要求的发票，否则甲方有权拒绝付款并不视为违约。

七、甲方的权利和义务

（一）甲方权利

1. 甲方有权根据有关规定，委托并要求乙方按合同规定完成受托土地等相关业务的评估工作。

2. 甲方有权使用乙方的土地评估报告成果，并在不影响乙方所制作评估报告公正性、客观性的基础上要求乙方进行完整、准确的描述。

3. 甲方有权利利用乙方所完成的土地评估报告成果开展相关工作，并在不侵害乙方商业秘密相关权益的前提下，有权对乙方提交的土地评估报告成果进行处置。

4. 甲方有权要求乙方对其接触到的需保密的资料和信息进行保密。

5. 甲方有权对乙方实施年度考评,根据乙方年度考评情况及在工作中存在的过失,暂停或取消其参加评估业务的资格。

6. 在不侵害乙方权益的前提下,甲方有权要求乙方对受托宗地评估增加相关投入,提高评估服务水平和成果质量。

(二) 甲方义务

1. 甲方有公平、公正的向乙方委托评估工作的义务。

2. 按照合同约定接受乙方的工作成果和组织验收,并支付相关报酬。

3. 按照合同约定向乙方提供相关评估要件,完成配合事项。

4. 甲方所提供的土地相关资料、数据或者工作条件不符合合同约定或导致乙方无法开展评估服务工作的,甲方应当在双方约定的期限内补充、修改或更换。

5. 在乙方发现继续工作对受托评估宗地等有损害危险并通知甲方后,甲方应当在约定的期限内作出答复。

6. 甲方应当在合同约定的期限范围内履行保守秘密的义务。

7. 甲方不得以任何方式干预乙方独立公正开展评估服务工作,不得为第三方知晓、干预评估服务工作创造条件。

八、乙方的权利和义务

(一) 乙方权利

1. 乙方有接受甲方提供的委托宗地相关材料及开展评估工作必须的评估要件的权利。

2. 甲方所提供的土地相关资料、数据或者工作要件不符合合同约定或导致乙方无法开展评估服务工作的,乙方有权要求甲方在双方约定的期限内补充、修改或更换,经催告逾期无果的,乙方有权要求继续履约或中止合同。

3. 乙方交付土地评估服务工作成果并经验收后,有接受甲方按照合同约定支付报酬的权利。

4. 甲方逾期且乙方通知后仍不领取工作成果的,乙方有处分其评估成果的权利。

5. 乙方有权要求甲方在服务期限内为其保守相关商业秘密。

6. 乙方有权知晓甲方对乙方的考评结果。

(二) 乙方义务

1. 乙方应根据甲方的委托,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)和有关法律、法规及规章的规定按照约定时间和要求完成评估服务工作,保证工作质量。

2. 乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定,并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意,不得将承接政府公共服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。

3. 乙方应在保持工作独立性、客观性的前提下,服从甲方对工作进度等的统一管理与总体安排。

4. 乙方发现甲方提供的土地评估相关资料不符合合同的约定或导致无法开展评估工作的,应及时通知甲方。

5. 乙方在履行合同期间,发现继续开展评估工作对待估土地或其土地使用者带来侵害风险时,应及时通知甲方。

6. 技术服务合同标的在保证期间内发现服务质量有缺陷的,乙方应负责返工或采取补救措施。

7. 乙方应在评估工作中严守职业道德,不受任何外界因素影响,保证评估结果的公正性、科学性。

九、入围供应商的清退和补充规则

(一) 清退规则

供应商有《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》第十九条第一款第一项至五项情形之一,尚未签订框架协议的,取消其入围资格;已经签订框架协议的,解除与其签订的框架协议,以及无正当理由放弃封闭式框架协议入围资格或者退出封闭式框架协议的,依照政府采购法等有关法律、行政法规追究法律责任。

以下情形属于本框架协议约定的其他清退情形。

1. 乙方实质性违反本协议约定的;
2. 乙方有违反协议约定或其职责、义务的行为,在采购人指定期限内未予以纠正或补救的;
3. 乙方资质吊销或注销的;
4. 乙方违法国家有关保密的法律法规和行业规定,根据调查结果属于私自泄露估价结果或评估机构泄密的,清退出框架协议合作。泄漏委托方的秘密或与第三方串通损害采购人利益的;由此造成的经济

损失，造成泄密的入围供应商应予赔偿；存在违法违规行为的，由相关部门进行处理；

5. 确定入围供应商后，采购人有权对入围供应商提供的人员名单、注册证明、执业资格、人事关系、业绩材料等相关资料到相关部门进行核实，如投标文件存在虚假情况，则取消中标候选人的中标资格，存在违法违规行为的，由相关部门进行处理；

6. 如遇到政策变化或者其他不可抗力因素，本协议自动解除。

7. 乙方在工作中存在过失的，乙方接到甲方通知后累计两次未按时到达会议地点等其他未能满足实质性相应条件的，对超过委托评估业务完成时限未完成评估结果的，甲方对其约谈警告并责令其进行定期整改。

如上述情况经约谈警告后仍不整改或整改期满后整改不到位的，超过两次委托评估业务完成时限未完成评估结果的，土地评估成果超过两次评审仍无法达到甲方服务要求的，或存在因工作过失造成损失、有弄虚作假、提供虚假报告、违反廉政工作纪律等违法违规行为，甲方有权中止乙方服务资格并采取后续清退措施。

出现清退情形，乙方列入土地评估服务机构不良记录档案，并承担相应法律责任。

（二）补充规则

如出现剩余入围供应商不足入围供应商总数70%且影响框架协议执行的情形，可以按照原方式继续招标。其余情况框架协议有效期内，不再补充招标供应商。

被取消入围资格或者被解除框架协议的供应商不得参加同一封闭式框架协议补充征集，或者重新申请加入同一开放式框架协议。

十、成果归属

经验收后的评估报告服务成果（包含所有权及全部知识产权等全部权益，下同）归甲方所有。在履行本合同中，甲方利用乙方提供的技术资料和工作条件完成的新的技术成果，属于甲方所有；甲方委托，乙方利用甲方提供的技术资料和工作条件完成的新的技术成果，属于甲方所有。

乙方因工作中掌握归甲方所有的文件，未经甲方允许，不得擅自使用或披露。

十一、违约责任

(一) 甲方未按合同约定的收费标准支付评估费用的, 为甲方违约, 因财政审核、乙方未提前提供发票等原因导致延迟付款的除外。

(二) 甲方未能公正组织对乙方综合考评的, 为甲方违约。

(三) 甲方或乙方未有正当理由擅自终止本合同履行的, 为甲方或乙方违约。

(四) 乙方未能按甲方要求完成或延误完成甲方委托的评估工作, 致使甲方权利受到侵害的, 为乙方违约。

(五) 乙方未能妥善保管或泄露其接触到的甲方信息或资料, 致使甲方权利受到侵害的, 为乙方违约。

(六) 乙方未能公正、客观、独立的提供评估结果, 或误导、欺骗甲方, 致使甲方权利受到侵害的, 为乙方违约。

(七) 其它违约情况, 由甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》和其它有关法律、法规规定确定。

(八) 甲乙双方有上述违约行为的, 应向对方赔付违约金并承担相应的法律责任。受损方还可依法要求对方给予其他赔偿。

(九) 违约金为评估费用金额的 20%。

(十) 乙方违约, 除按约定支付违约金、赔偿损失外, 还应承担甲方为此支付的诉讼费、保全费、诉责险费、鉴定费、公证费、公告费、律师费、差旅费等全部费用。

十二、保密条款

乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定, 并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意, 不得将承接政府公共服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况, 甲方有权索赔。

十三、争议解决方式

本协议甲乙双方应共同遵守, 如有异议, 甲乙双方应协商解决。协商无效的, 可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十四、其他

1、本协议未尽事宜, 由双方协商确定。

2、本协议一式六份, 甲方三份、乙方二份, 区财政局一份, 具有同等法律效力。

3、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

4、甲方联系地址: 青岛市城阳区顺城路 6 号

联系人: 姜晖

联系电话: 0532-87968979

乙方联系地址：山东正衡土地房地产评估勘测有限公司

联系人：盖红光

联系电话：0531-61365758

双方确认，任何一方均保证本协议所示联系方式在本协议履行完毕之前真实有效，保证对方按该地址邮寄的邮件均会得到本方签收，若出现本方拒收、任何他方代收或邮件被退回等情形，均视为对方的邮件本方已签收。任何一方更改联系方式，均应提前【3】日以书面形式通知对方。双方同意，如因本协议履行产生争议，本协议所示联系地址可作为诉讼（含仲裁）所有程序（包括一审、二审、再审、执行等程序）中相关法律文书的有效送达地址，按该地址送达即视为有效送达。



甲方：青岛市城阳区自然资源局

乙方：山东正衡土地房地产评估勘测有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）



地址：青岛市城阳区顺城路6号

邮政编码：266109

电 话：0532-87968979

法定代表人或其委托代理人：
（签字）



赵鹏

地址：济南市历下区名士杰座10楼

邮政编码：250014

电 话：0531-61365758