

土地评估中介机构备选库入库协议书

甲方：梅州市自然资源局

乙方：XX 公司

根据梅州市自然资源局（下称甲方）关于公开遴选土地评估中介机构备选库入库的公告，XX 评估有限公司（下称乙方）在评估方面的专业水平和资信符合甲方入库条件，现确定甲乙双方建立评估合作关系。依据国家相关法律法规和甲乙双方内部管理制度，经双方协商一致，签订本协议。

第一条 工作内容

一、服务内容

甲方根据乙方资质等级及实际业务需求情况，认可并接受乙方评估工作能力及提供的专业服务。服务内容包括：

- （一）提供土地出让评估服务；
- （二）提供土地出让涉及的评估价格及出让的政策法规的专业咨询服务。

二、具体项目委托方式

乙方应在具体项目评估需求者即项目委托方的委托权限和范围内，根据国家及行业规定的工作规则、程序和方法及其他要求，对委托的项目开展评估工作，并与项目委托方

另行签订评估委托书及委托事项。

第二条 服务期限

本协议约定乙方入库期限自双方签订本协议之日起至2024年01月01日到2024年12月31日止。

第三条 服务区域

本协议约定乙方提供服务区域为：梅州市本级含梅江区、广东梅州市经济开发区东升工业园区、广东梅州高新技术区产业园。

第四条 评估服务费计算及结算

乙方评估土地评估服务费参照《关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017号）规定收费标准采用差额累进方式计算。

档 次	土地使用权评估总值（万元）	累进计费 率‰
1	100 以下（含 100）	4
2	100-200 部分（含 200）	3
3	200-1000 部分（含 1000）	2
4	1000-2000 部分（含 2000）	1.5
5	2000-5000 部分（含 5000）	0.8
6	5000-10000 部分（含 10000）	0.4
7	10000 以上部分	0.1

一、一般土地出让评估(含“土地一级市场出让、三旧”改造涉及改变用地性质、已出让土地改变用地性质或条件的评估),按上述标准计费的 50%计,不足 300 元按 300 元计;

二、土地二级市场转让(含套房、店铺、个人单体楼等涉及补办出让手续等的评估,按上述标准计算服务费,不足 300 元按 300 元计,其中评估报告未被使用不予计算服务费;

三、在评估报告出具一年内,同一宗地因用地条件调整(如宗地红线调整、容积率、建筑密度等)需重新出具评估报告成果的,按首次评估收费的 10%计;

四、评估服务费一年两次分批进行结算,评估机构应提供等额发票及计费清单方可结算。

第五条 服务要求

为提高评估业务效率,利于受托业务的开展,乙方应在本协议签订后按下列要求提供服务:

一、乙方在梅州市范围内须设立固定的办公场所;在协议签订时未在梅州市固定办公场所的应在签订本协议后一个月设立,并提供相关证明材料;

二、乙方在接受甲方委托业务时须配备两名及以上的备案土地估价师共同完成委托业务;

三、乙方配置参与评估项目的现场查勘人员须有不少于两名备案土地估价师,签署报告人员须与现场查勘人员一致,如需临时更换人员应作出书面说明,经同意后方可更换;

四、乙方不得无故缺席遴选现场，无法参与现场摇珠摇号应作出书面说明；

五、乙方不得无故中途退出评估工作或无正当理由放弃评估的；存在客观原因或应当规避的，应作出书面说明。

第六条 评估工作要求

乙方应严格遵守以下的评估工作要求，依法依规开展评估工作：

一、严格遵守国家法律法规和土地估价规程及技术规范，依法依规从事评估工作和开展评估业务；

二、自觉接受行业协会的自律管理，履行地方行业协会章程规定的义务；

三、严格遵守保密规定，不泄漏在工作过程中获知的国家秘密和委托方的商业秘密；

四、恪守“独立、客观、公正”的工作原则，出具的评估报告成果应如实反映市场情况。不得恶意抬高或压低评估价值，不做任何欺诈、隐瞒事实的估价行为，不得出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；

五、恪守自律廉洁工作守则，不得以工作名义索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益。不得利用开展业务之便为委托人或估价业务有利害关系的单位或个人谋取不正当利益

六、不得以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、

诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务，获取商业机会或商业利益；

七、不得同时分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估。评估机构及评估人员在涉及与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的，应当回避；

八、坚持“诚信为本、操守为重”的职业道德，诚实正直，勤勉尽责，以专业知识和技能向社会提供诚信优质的服务；

九、遵守国家法律法规，不得参加有损国家利益、政府形象的活动；

十、遵守社会公德、职业道德，不得参加有损职业形象的活动，维护行业整体形象，促进行业良性发展。

第七条 评估报告成果要求

乙方出具的评估报告成果应符合以下要求：

一、评估必须以国家、行业现行的与评估项目相关的法律法规、政策制度、准则规范为依据；

二、评估报告主要内容应包括：评估目的、评估依据、评估过程、价值评估、评估方法、评估说明、综合评价及结论等；

三、评估报告的格式和内容应根据国家和行业管理部门颁布实施的最新规定、标准和规范撰写，必须包括过程报告、结果报告和技术报告，由负责该项目的两名或以上的备案土地估价师签章，评估机构负责人审核签章并加盖评估机

构公章；

四、评估报告必须实事求是地分析、反映、判断和处理受托评估项目，为我局土地出让决策提供有价值的建议和依据；

五、评估报告评估依据充分，评估过程和评估步骤符合相应规范要求，在评估条件具备的情况下，对评估对象的应采用两种以上（含两种）的评估方法，评估方法选择合适，参数选择合理准确；

六、须在自委托之日起 3~5 个工作日提交评估报告成果，特殊情况另外协商提交成果时间的除外；

七、提供的评估报告附有五张及以上能从不同角度反映评估对象具体特征的照片；

八、提供完整的评估报告成果，包括结果报告及技术报告，并应同时提供相应电子文档；

九、提供的评估报告成果须在“全国土地估价监管系统”进行备案并取得备案号；

十、提供的评估报告成果一式三份；如评估委托书对评估报告及其质量、提交份数等另行作出约定的，以评估委托书的具体约定为准。

第八条 甲乙双方的权利与义务

一、甲方负责委托评估项目涉及的甲方服务区域其他机构的协调与联络，与乙方保持顺畅的沟通，给予乙方开展

工作必要的协助；

二、甲方有权对乙方提交的评估报告进行审核，必要时有权要求乙方进行修改完善；

三、甲方有权对乙方工作进行动态跟踪评价，督促乙方不断改进工作方式、方法，提高工作质量和效率；

四、甲方有权对乙方服务质量、工作要求进行考核，对其出现服务质量差、违反工作要求的行为约谈提醒、警告，限时整改；

五、在本合同履行期间，甲方有权对乙方履行合同的情况进行评价，并有权单方面取消乙方资格，不再委托新的项目；

六、乙方须遵守甲方对评估业务的各项管理规定，自觉接受甲方的检查监督和现场督导，不得将受托项目全部或者部分转包或分包于第三人；

七、乙方及其派出的项目组成员若有与受托评估项目的当事人存在利害关系的，应主动向甲方申请回避；

八、在协议期间乙方应提供无偿的土地出让涉及的价格预估及出让的政策法规的专业咨询服务；

九、在工作过程中遇干预评估，影响评估结论独立、客观、公正的乙方可提出异议和拒绝；

十、协议期限内乙方可提出申请自愿退出或因自身原因退出的。

第九条 保密责任

一、除法律规定外，任何一方未经本协议各签署方的书面同意不得以任何形式将本协议和/或具体评估委托合同、项目委托方以及各具体项目的信息及资料中涉及的商业秘密或国家机密泄露给其他第三方；

二、任何一方泄密导致本协议和/或具体评估委托合同的其他方遭受损失的，泄密方应按照损失情况进行赔偿，若双方未达成协议，本协议和/或具体评估委托合同的相对方可按法律程序提起诉讼；

三、本保密条款具有独立性，不受本协议的终止或解除的影响。

第十条 不可抗力

由于不可抗力的原因造成协议一方不能按期履行协议时，履行协议的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。不可抗力是指甲乙双方在签订协议时所不能预见的，且它的发生及其后果是无法避免和克服的事件，如严重火灾、洪水、台风、地震、战争等。

第十一条 解除协议相关规定

乙方在协议有效期间存在下列行为或违反相关法律法规规定的属违反本协议协定内容：

一、乙方未按本协议“第五条”备选库入库要求执行的，并存在下列行为的，解除入库协议，收回入库确认书。

(一) 在梅州市范围内未设立固定办公场所的；
(二) 未配备足够数量土地估价师的；
(三) 无故缺席现场遴选现场的；
(四) 无故中途退出评估工作或无正当理由放弃评估的；

(五) 未按规定时间内收集评估材料和安排土地估价师现场查勘的；

(六) 未在约定的规定时间内提交评估工作成果。

二、乙方及评估人员违反国家法律法规、违反入库评估工作要求的，并存在下列行为的，解除入库协议，收回入库确认书。

(一) 未按相关法律法规开展评估业务的；

(二) 违反保密规定未经允许公开发表、翻印评估报告成果的全部或部分内容，未经允许提供给其他第三人；

(三) 违反自律廉洁，以工作名义索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的；

(四) 乙方及评估人员在涉及与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的，未进行回避的；

(五) 乙方及评估人员参加有损国家利益、政府形象的活动的。

三、乙方未按评估报告成果要求提交评估成果的，并存

在下列行为的，解除入库协议，收回入库确认书。

（一）提交未进行备案的评估报告成果的；

（二）提交的评估报告成果存在瑕疵，不符合技术规范
的；

（三）提交的评估报告成果存在成果缺失、不明晰、不
完整的；

（四）提交的评估报告成果存在缺乏评估依据，评估结
论严重失实的；

（五）未按规定时间逾期提交评估成果，或未按评估委
托书约定评估报告及其质量、提交份数等的。

第十二条 本协议一式两份，其中甲、乙双方各执一份，
具有同等法律效力。

甲方（盖章）：梅州市自然自然局 乙方（盖章）：XX 评估有限
公司

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

年 月 日

年 月 日