**采购需求**

**一、项目概况：**

1、项目名称：广州市荔湾区石围塘街道山村城中村改造项目一期动迁服务单位

2、采购预算：人民币18,500,000.00元；最高限价：人民币18,500,000.00元

3、服务期限：自合同签订之日起36个月。

4、服务地点：广州市荔湾区。

5、项目属性：本项目为服务类采购项目。

6、根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：**其他未列明行业**。划分标准详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（http://www.ccgp.gov.cn/zcfg/mof/201310/t20131029\_3587674.htm）

7、本项目（采购包）不属于专门面向中小微企业预留采购份额的项目（采购包）。原因：预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形。

8、需要落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）等。

9、凡标记“★”号的条款（如有）为必须实质性响应的要求，投标人任何负偏离（不满足要求）或不响应均导致其投标（响应）无效。凡标记“▲”号的条款（如有）为重要的要求，投标人任何负偏离（不满足要求）或不响应不导致其投标（响应）无效，但可能对其评审产生重大的影响，具体见项目评审标准。

10、投标人必须对本项目的所有内容进行投标，不允许只对其中部分内容进行投标。

**★11、本项目不允许分包、转包。**

12、本项目不接受联合体投标。

13、投标人需根据本项目的情况及企业自身经验情况，在投标文件中提供包括但不限于对项目的理解和认知（包括但不限于①对拟征收地块的项目概况、本项目具体服务内容的了解；②对国家、省、市有关部门关于土地管理、房屋征收与补偿等法律法规的掌握；③拟征收土地或动迁安置项目的办事流程）、重点、难点分析及风险防控方案（包括但不限于①项目重点、难点的分析；②风险防控方案和合理化建议）、工作计划及保障措施（包括但不限于①征收安置工作计划；②工作进度的保障措施；③工作质量的保证措施和承诺）、突发事件的处理措施和应急预案（包括但不限于①征地、房屋征收中出现的各类纠纷的处理；②动迁人员的应急调度安排）、档案资料管理及保密措施（包括但不限于①档案资料收集、整理、归档及移交制度及方案；②保密制度及要求；③人员保密培训方案）。

采购包1（广州市荔湾区石围塘街道山村城中村改造项目一期动迁服务单位）**1.主要商务要求**

|  |  |
| --- | --- |
| 标的提供的时间 | 自合同签订之日起36个月。 |
| 标的提供的地点 | 广州市荔湾区。 |
| 付款方式 | 1期：支付比例30%，预付款（合同金额30%）：在签订本合同后，合同生效且项目资金到达采购人专用账户后，根据中标人负责范围内概算及工作经费，由采购人支付中标人30%工作经费，剩余工作经费根据工作进度情况按采购人项目资金到账情况计提。  2期：支付比例55%，项目进度款：采购人根据审核确认中标人的完成进度情况、已签订补偿安置协议的补偿额和已发生的费用，支付本阶段征地拆迁工作经费的50%给中标人；当期进度款项为【国有土地及房屋、集体土地及房屋相关补偿成本费用（非机团单位）】\*1.4%\*（1－优惠率）\*85%；进度款累计最高支付不超合同金额的85%；  3期：支付比例15%，尾款：项目完工后，中标人按时完成本项目全部工作并办理完各项资料（包括声像资料、电子档案）移交，送财政评审中心进行评审，评审结果作为最终结算依据。经采购人确认后，支付【国有土地及房屋、集体土地及房屋相关补偿成本费用（非机团单位）】\*1.4%\*（1－优惠率）\*15%。  1、上述每一期款项支付前，中标人应提交证明符合对应支付节点的请款材料给采购人审核，包括工作量进度证明材料、结算资料、发票等，费用统一由中标人负责收取。  2、采购人在收到每期款项发票后的五个工作日内，按照款项支付流程向中标人支付相应的费用。因采购人的资金管理规定，采购人在规定的时间向支付部门提出办理支付申请手续即视为采购人已经按期支付（不含支付部门审核、批复的时间）。如中标人逾期提交请款所需资料或存在违约情形，采购人有权顺延付款，并有权按照合同约定追究中标人的违约责任。  3、如遇政策影响或审批延迟，未能及时付款的，经双方协商后可延迟付款。  如项目发生合同融资，采购人应当将合同款项支付到合同约定收款账户。 |
| 验收要求 | 1期：项目全部完成后，采购人在收到中标人提出验收申请之日起15日内按照本项目的服务要求和国家及地区现行的相关规定，对中标人进行履约验收。采购人将通过中标人是否按照采购人要求和本项目需求提供服务和服务情况等内容进行履约验收，并出具验收报告。若验收不合格，采购人有权要求中标人进行整改，若整改之后仍不合格，采购人有权终止合同。 |
| 履约保证金 | 收取比例：5%，说明：1、提交说明： （1）时间：合同签订后5个工作日内； （2）金额：合同总金额（即采购预算总金额）的5%； （3）方式：以转账、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式缴纳或提交履约保证金。 2、退还说明： （1）时间、方式和条件：本合同履行期间中标供应商无违约行为，中标供应商履行完成合同约定的权利义务事项，在合同履行期限届满且项目验收合格后向采购人提出申请退还履约保证金，采购人在30个日历日内向中标供应商退还履约保证金（履约保证金不计利息）。以保函形式提交的，保函的有效期应该覆盖本项目的服务期，服务期满，担保责任终止。 （2）违约责任：采购人逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金本金外，还应当每日按合同总金额（即采购预算总金额）的3‰向中标供应商偿付违约金，但因中标供应商自身原因导致无法及时退还的除外。 （3）采购人有权直接从履约保证金扣除中标供应商应当向采购人承担的违约金、赔偿金等相关费用。当履约保证金被部分扣除后，中标供应商须在扣除后的五个工作日内将扣除的履约保证金补齐。 3、不予退还的情形： （1）中标供应商将本项目进行分包或转包给他人； （2）在合同履行期间，中标供应商未经采购人同意提前终止本项目合同； （3）在履行合同期间，中标供应商因在经营活动中存在违法被吊销营业执照或相关许可，导致本项目合同无法继续履行的； （4）有明显证据证明中标供应商未履行合同约定的； （5）中标供应商有明显过错致采购人造成损失的； （6）因中标供应商责任，使采购人解除本合同的。  履约保证金可以以履约保函（保险）形式提供，目前广东政府采购智慧云平台金融服务中心（https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/zcdservice/zcd/guangdong)已实现电子履约保函（保险）在线办理功能，有意愿供应商可自行办理提供。 |
| 其他 | 1、报价要求：各投标供应商可根据其自身情况报投标优惠率，0≤投标优惠率＜100%，优惠率必须为具体  值，不接受区间值（如×%～Z%）且不得为负数，如有小数点，则保留小数点后两位。   1. 最终结算计费标准：最终结算动迁服务费=项目预算金额×（1-中标优惠率）。 2. 供应商投标总报价须包含但不限于服务要求中所需的费用以及一切为完成项目产生的可预见或不可预见的各项费用，采购人不再另行支付任何费用。   4、售后服务：（1）供应商在服务期内提供 7×24 小时服务响应，遵守法律法规的前提下，遵循采购人至上原则，尊重采购人提出的要求、建议和意见，对采购人提供全方位服务，满足本项目采购需求。 （2）供应商对征收签约服务相关的所有数据、资料等信息进行保密，如有泄露将承担相应的法律责任。 |

其他商务需求

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 服务性质 | 编号 | | 内容明细 | 内容说明 |
|  | 1 | | 其他 | 1. 最高采购限价为：人民币18,500,000.00元；投标报价超过最高限价的报价为无效报价。 2. 中标人因获得上述动迁服务费所产生的相关税费由中标人自行承担。 3. 中标人应自行考虑在项目实施过程中，有可能因政策原因或相关规定或项目实际情况等原因需将项目分期进行或核减项目实施范围等而导致征地拆迁补偿款总额有变的风险。 4. 中标人动迁服务费不包括按规定应由采购人缴交的建设用地各项税费。因本项目征地及办理用地报批工作发生的测绘、查册、评估、公证、诉讼、地块管理等费用由采购人另行按实支付。但中标人因获得上述动迁服务费所产生的相关税费由中标人自行承担。 |
| 说明 | | 打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标（响应）无效。  打“▲”号条款为重要服务（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标（响应）条款。 | | | |

**2.技术标准与要求**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 品目名称 | 标的名称 | 单位 | 数量 | 分项预算单价（元） | 分项预算总价（元） | 权重% | 所属行业 | 技术要求 |
| 1 | 其他专业技术服务 | 广州市荔湾区石围塘街道山村城中村改造项目一期动迁服务单位 | 项 | 1.00 | 18,500,000.00 | 18,500,000.00 | 100.0 | 其他未列明行业 | 详见附表一 |

**附表一：广州市荔湾区石围塘街道山村城中村改造项目一期动迁服务单位**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务性质 | 序号 | 具体技术（服务）要求 |
|  | 1 | **一、项目概况：**  用地面积约210亩，建筑面积约5万平方米。上述面积最终以《土地勘测定界技术报告书》为准。其中，房屋有约820户，房屋的户数最终以实际测绘成果为准。为顺利开展该项目，采购人需对该项目用地范围国有土地上私人房屋、村集体土地上私人房屋及集体土地、物业房屋进行征收动迁工作，最终以接实际任务分工为准。  **二、服务内容：**  按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》《广州市城中村改造条例》等相关文件和国家、省、市的其他有关法律法规、行业规范签订合同并开展项目动迁服务工作，具体服务内容如下：  1.根据工作委托合同的约定，协助采购人依法依规开展办理被征收土地从摸查、清点、土地补偿安置事宜到用地报批直至结案等手续。按项目分别整理归类征收和安置工作当中的测量、摸查、补偿等有关资料，并移交给采购人。  2.根据采购人要求，协助测量部门对被征收房屋的权属、种类、数量、结构等现状进行调查、房屋年份核查，并完成上述资料的收集等工作。  3.根据建设项目规划用地批准文件或采购人提供工程用地图纸负责前期摸查工作，协助办理查地籍、测绘、房屋产权查册、评估、鉴定；进行房屋征收（安置）补偿谈判，协助签订房屋征收（安置）补偿合同、征地补偿合同，协助办理房屋征收补偿款的支付手续。协助办理房屋征收补偿安置或临近安置；督促协助被征收人办理水、电、煤、电视、电话、网络等停报手续，按签订的征收补偿协议规定的时间搬迁腾空被征收房屋或交付土地。  4.根据采购人要求，协助采购人做好征地补偿相关政策的宣传工作，并向被征地单位和个人做好征收补偿标准和制定依据的解释等工作。  5.根据采购人要求，协助采购人调解征地、房屋征收中出现的各类民事纠纷，应对处理征地、房屋征收工程引发的诉讼及信访，配合做好服务保障等工作。  6.根据采购人要求，按照政府审核部门的要求编制和送审征地、借地、房屋征收等结算，提供符合结算要求的支持资料，配合政府审核部门的结算审核及审计工作。  7.按采购人要求的时间及时完成动迁服务各项工作及档案资料（含声像资料、电子档案资料等）移交。  8.根据采购人要求，负责协助采购人针对动迁服务范围内涉及的内容设立资金台账，并做好项目资金请款、使用、管理以及核销等工作。  9.负责协助采购人完成后续对集体土地上住宅房屋征收补偿涉及的复建安置或产权调换安排工作及委托本征收项目有关的其他服务工作内容。  10.对本项目服务过程存在的潜在环境管理风险，协助做好相关安全工作，配合采购人将环境影响降到最低。  11.其他采购人交办的与本项目征收补偿事宜有关的任务。  **三、其他要求**  1.中标人必须成立一个项目工作小组，并明确其中一人为项目负责人，每日对其征收服务范围内的工作情况向采购人汇报。其余人员协助配合开展征收工作。小组成员须执行采购人的工作时间制度，并根据采购人需要，合理弹性安排工作时间。  2.中标人派出的项目负责人和专业动迁人员，应掌握房屋建筑相关专业知识并具有同类房屋征收项目工作经验，需经采购人认可后才能开展相关工作；  3.未经采购人同意，中标人不得自行更换小组成员。采购人有权要求中标人更换专业动迁人员，更换人员素质不低于上述规定。  4.中标人派出的专业动迁人员在该项目未移交土地之前不得兼任其他项目，如有特殊情况，需报采购人书面同意。  5.如项目小组成员无法满足工作要求，需增加动迁人员的，应根据工作实际情况增加专业动迁人员，增加人员素质不低于小组专业动迁人员素质要求。中标人不得向采购人要求额外增加相关费用。  6.中标人必须在征收现场设立项目办公室，工作人员驻点办公，且工作应有明确分工，如：动迁组，外勤组，资料组等。  工作小组人员数量不低于30人，其中，动迁组（专业动迁人员）人数不低于15人。  提供《拟投入本项目的团队人员情况》表（格式自拟）并提供相关证明资料。  7.★项目部需配备必要办公设备等，以满足完成本项目相关办公需求。为本项目配备电脑10台，打印机3台（至少含2台彩色打印机）、无人机1台。须提供承诺函，格式自拟。  8.中标人不得将该项目转包、分包给第三方实施，否则视为违约，采购方可终止本次采购，另行选定供应商。  9.若由于中标人原因导致无法按期按质完成征收任务，采购方有权终止合同并重新引入新的供应商协助开展工作，未支付的动迁服务费不再支付。  10.★中标人须为负责本项目动迁工作的项目负责人和专业动迁人员购买社保。  **四、服务要求：**  1.在采购人监督指导协调下，根据有关《补偿安置方案》，开展全过程动迁服务工作。  2.成立动迁工作小组，制订完善的动迁方案、人员管理制度和保密制度。  3.严格按照国有土地上房屋征收与补偿的法律法规和有关《补偿安置方案》，以采购人名义促成被征收人签订《征收补偿协议》，未经采购人事先书面同意，不得擅自提高征地补偿标准或增加补偿项目等。  4.按规定办理《征收补偿协议》的备案手续。  5.每周报告当期动迁工作情况及下一步工作计划。  6.对动迁工作中遇到的特殊问题应及时口头向采购人报告，并于5天内向采购人提出书面报告及解决方案，按采购人指示处理。  7.动员被征收人搬迁，督促被征收人办理水、电等停报手续。  8.按《征收补偿协议》中约定的时间搬迁腾空被征收非住宅、住宅并交给采购人接收。  9.负责本单位动迁人员报酬等合理费用及人身安全。  10.严格依法实施动迁、安置等工作，因中标人违法或违规、不合理操作原因导致被征收人或第三人人身或财产损害，由中标人自行负担一切责任。因此给采购人造成损失的，中标人应赔偿采购人的全部损失。  11.及时整理动迁服务过程中的各项档案资料，在动迁安置工作结束后三个月内完整移交给采购人。  12.协助被征收人凭《征收补偿协议》等资料及时到相关部门办理被征收房屋的产权注销和土地使用权注销手续。  13.协助采购人整理本项目土地收储补偿的涉及的相关行政复议或诉讼案件等的法律文件资料。  14.动迁服务必须成立征收动迁项目部，在征收现场成立动迁工作小组并设立项目办公场地，项目办公场地涉及的租赁、水电等相关费用由中标人承担。  15.项目部办公场地必须配备电脑、打印机、复印机等相关办公设备及配套的会议室。  16.中标人提供的本项目的服务人员须为固定的专业动迁人员，应熟悉项目所在地征收地或动迁安置项目的办事流程。  17.动迁工作小组人员为专职工作人员，不得同时兼任其他项目工作，听从采购人统筹安排调度，全部固定于征收现场项目办公场地内办公，在项目结束前不得减少动迁工作小组人员，未经采购人同意，不得无故更换工作小组人员，若需更换需书面告知采购人并取得采购人同意后更换。对不符合要求的人员，采购人有权要求中标人更换，更换人员素质不得低于被更换的人员素质要求。  18.服务方式：  项目负责人工作要求如下：  （1）根据采购人工作安排和需求，合理安排该项目的计划。  （2）根据采购人工作安排和需求，参与各类重大会议及谈判工作。  （3）按采购人要求，每周向采购人项目负责人进行各种形式的工作汇报，每月就项目征收工作向采购人提供书面报告。  （4）采购人要求完成的其他工作内容。  项目小组人员具体工作有：  （1）根据采购人要求每天按照采购人工作时间到房屋征收现场上班，根据采购人工作需要和安排，进行具体的日常工作。  （2）除现场处理采购人日常工作外，涉及书面文件处理的，必须与项目负责人进行沟通，并由采购人最后确定。  （3）对动迁项目的征收工作各类合同、文件的编写和归档实行规范化管理。  （4）采购人要求完成的其他工作内容。  19.加强对动迁人员的管理，做到依法文明动迁，维护被征收人的合法权益，维护社会稳定。  20.中标人协同相关单位办理场地移交手续。  21中标人应在完工后90天内按采购人及政府审核部门的要求编制和送审征地、房屋征收等项目结算，提供符合结算要求的支持资料，始终配合政府审核部门的审计及结算的审核工作，除不可抗力外，不得推迟、延误办理有关结案、结算手续。必须保证所有结算资料依据的完整性、真实性、有效性和合法性。按采购人要求做好档案资料收集、整理、归档及移交工作。  22.中标人应及时发现和报告应急、突发事件，保证及时负责处理该事件，遇到重大应急、突发事件，应及时采取措施避免事件扩大，并配合采购人及时处理。  23.中标人未履行投标承诺或违反合同规定，无法继续履行合同或影响项目正常进行的，或因中标人工作方式方法不当造成征收安置工作被动，采购人有权单方面终止合同，中标人必须无条件服从，并自收到采购人通知终止合同之日起5日内移交所有档案、资料给采购人。  24.中标人的服务质量和服务态度达不到要求，采购人有权终止合同。  25.中标人对聘用工作人员严格管理，对他们的行为负全责，如在发生劳资纠纷、意外（生病、伤亡事故）或违反国家机关、政府部门等规定、触犯国家法律等，由中标人承担全部责任，与采购人无关。  26.中标人须定期到项目现场开展专门的安全生产巡查，落实安全生产监管责任，每周不得少于两次，并做好巡查及整改记录。  27.未经采购人事先书面同意，中标人不得将本项目合同相关内容及在讨论、签订、执行本项目合同过程中所获得的一切信息（包括但不限于国家机密、商业秘密、技术秘密、补偿标准等）披露给第三方，但法律法规另有规定或双方另有约定的除外。本项目合同终止后本条款仍然适用，不受时间限制。中标人应专门与从事本项目的工作人员或雇员约定，要求该工作人员或雇员同样以谨慎的态度、方法进行保密工作，防止保密信息或相关信息泄露、公布和传播。中标人对于其工作人员或雇员的泄密行为须承担连带责任。  28.中标人须完全遵守《中华人民共和国劳动合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。 |
| 说明 | 打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。  打“▲”号条款为重要技术服务，若有部分“▲”条款未响应或不满足，将导致其响应性评审加重扣分，但不作为无效投标条款。 | |