附件1

用户需求书

**项目名称：京港澳高速公路粤境清远佛冈至广州太和段改扩建项目白云区（大源街段）动迁服务**

**项目总预算：290000.00元**

**采购方式：公开比选**

一、说明

1.投标人须对本项目为单位的服务进行整体响应，任何只对其中一部分内容进行的响应都被视为无效响应。

2.用户需求书中打“◆”号的内容为采购的主要标的，投标人应在报价表中清晰列明“标的名称、数量、单价”。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 采购内容 | 服务期 | 最高限价 |
| **◆**京港澳高速公路粤境清远佛冈至广州太和段改扩建项目白云区（大源街段）动迁服务采购项目一项 | 从签订合同至本项目工作完成结案结算为止 | 人民币290000.00元 |

二、项目范围及内容

本项目征收地块位于大源街米龙村，征收用地面积约24亩，初步核查征收建（构）筑物及附属物9宗共约1050平方米，其中住宅房屋3宗共约503平方米，非住宅房屋4宗共约347平方米，最终面积以实际核定为准。

三、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》和国家、省、市的其他的有关法律、法规、行业规范签订合同并开展项目动迁服务工作。

1. 协助采购人依据广州市白云区人民政府有关工作要求和广州市白云区土地开发中心（广州市白云区人民政府征地办公室）的工作委托内容，依法依规开展组织实施用地范围内的土地征收、房屋征收搬迁等工作。
2. 按白云区政府批准的补偿方案组织实施土地征收、房屋征收补偿工作，维护征地、征收及被征地、被征收双方当事人的合法权益。
3. 协助测量部门对被征收人被征收土地的权属、地类、面积以及地上附着物（含房屋）的权属、种类、数量、结构等现状进行调查、确认（包括“二调”建构筑物确认及公示），并配合完成上述资料的收集工作。
4. 协助采购人在区规划和自然资源部门发布征收土地预公告后，或在区政府印发项目建设通告后，对被征收土地进行监督管理，防止被征收人抢栽抢种农作物或抢建建（构）筑物。根据建设项目规划用地批准文件或采购人提供的工程用地图纸和采购人的要求，负责前提摸查工作，编写调查成果报告。拟定征地补偿合同，编制征地补偿确认表，会被征收人、所属村、社以及各项目业主共同完成补偿确认表审核确认，或者进行征地补偿谈判，协助签订征地补偿合同，同时协助采购人把土地征收补偿资金等所有费用按规定支付到被征收人，督促被征收人按规定期限交付土地及搬迁。征收完成后协助办理征地结案、结算等。
5. 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工作。
6. 协助被征地村办理社保和留用地有关手续，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。
7. 协助办理复建安置地的用地选址报批、复建安置房屋的规划设计、报建手续，协助采购人开展安置房分房工作和产权证办理工作，及采购人要求的动迁服务范围内重点征拆项目的其他方面工作。
8. 协助采购人按照政府审核部门的要求编制和送审征地、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。
9. 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。
10. 负责协助采购人针对动迁服务范围内涉及重点征拆项目分别设立资金台账，并做好项目资金请款、使用、管理以及核销工作。

四、项目预算（最高限价）

1. 本项目动迁服务费用预算金额为290000.00元（大写：贰拾玖万元整）。
2. 动迁服务费用结算方式

若中标供应商中标价格不超过采购人实际收取到的本项目工作经费的50%，则按中标供应商中标价格结算；若中标供应商中标价格超过采购人实际收取到的工作经费50%，按采购人实际收取到的本项目工作经费的50%结算。

1. 中标人因获得上述工作经费所产生的相关税费由中标人自行承担。

五、服务期限

服务期限：自采购服务单位与采购人签订合同至本项目工作完成结案结算的时间为止。

六、人员及服务要求

1.专业动迁人员为固定动迁服务人员。

2.本项目必须成立一个对应小组，并明确其中一人为小组负责人，每月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。

3.未经采购人同意，中标供应商不得自行更换小组成员。采购人有权要求中标供应商更换专业动迁人员，更换人员素质不低于上述规定。

4.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。中标供应商不得向采购人要求额外增加相关费用。

七、服务方式

（一）项目负责人

1.根据采购人工作安排和需求，合理安排本项目的计划。

2.根据采购人工作安排和需要，需参与各类重大会议及谈判工作。

3.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。

（二）项目小组人员

1.根据项目工作需要和结合采购人要求，到项目办公点和房屋征收现场上班，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.对本项目动迁服务各类合同、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。

八、其他要求

1. 中标供应商需结合项目工作需要，按照采购人工作要求开展存在权属争议、纠纷房屋的人员和物品清理工作。
2. 中标人不得将本项目转包、分包给第三方实施，否则视为违约，采购人可终止合同，责任由中标人承担，并报政府采购监管部门进行处理。
3. 中标供应商需在投标文件中提供项目服务方案（项目组织、实施方案）、质量控制保障措施和方法、项目进度控制及进度保障措施、售后服务方案及保障措施等，并可结合自身条件提出针对本项目的合理化建议。