服务需求书

**1. 带“★”项为不可负偏离项，有一项负偏离即导致投标无效。是否响应第六章服务需求书，以《服务条款偏离表》“投标文件响应”栏填写为准。**

**2.如投标人中标后被发现不能满足本章带★号条款要求的，采购单位有权拒绝签订合同，一切后果由投标人承担。**

**（一）采购项目概况**：

1. 项目名称；沙井街道沙头社区土地整备利益统筹项目法律服务
2. 项目预算金额或预算金额之下的最高限额；756,000.00元

**（二）项目管理和服务要求**：

1. **项目简介（项目背景/服务范围）；**沙井街道沙头社区土地整备利益统筹项目位于深圳市宝安区沙井街道，占地面积约15.38公顷，分4个地块，现状建筑面积约10.7万㎡，其中厂房57937.57㎡、宿舍14805.85㎡、商业32111.1㎡、私宅2004.52㎡。为项目推进提供专业的法律服务。
2. **服务期限；**本项目预计服务期限为18个月，但实际服务期限应自合同签订之日起至项目土地完成移交入库手续之日止。
3. **服务内容、技术标准、工作质量要求；**
4. 服务工作内容：

A、协助编制与审核项目实施方案（货币部分）；

B、起草、协商、修改、审核项目实施协议、实施框架协议、整备金补偿协议等落实项目实施方案的法律文书；

C、项目实施过程中涉及辖区街道办的其他法律工作，包括：指导协助处理项目信访纠纷、信息公开，应邀参加工作会议，提供法律政策咨询，提供法律政策审核等。

D、协助指导项目实施主体编制搬迁补偿安置方案和清租方案；

E、协助指导项目实施主体编制搬迁补偿协议和清租协议示范文本；

F、协助指导项目实施主体开展搬迁补偿和清租补偿协商谈判工作，提供必要培训。

G、项目实施过程中涉及辖区街道办土地整备指导职责的其他法律工作。

1. 工作质量要求：

提供的法律服务应符合国家法律、行政法规、地方政策、行业规范等要求，达到合格及以上评价标准。

1. 工作时间要求：

项目平峰期、收尾期工作时间线上全程在线服务和线下提前预约准时现场服务，项目高峰期工作时间现场法律服务。工作时间服从采购单位要求。

1. 服务成果要求：

中标单位需在提供法律服务的同时建立工作台账，在法律服务工作完成后，将相关成果提交采购单位归档处理。

1. 质量标准：

按照律师行业公认的业务标准和道德规范，为采购单位提供高效、优质的法律服务。

1. **人员要求（岗位要求、数量）；**
2. 中标单位需组建专门的法律服务团队，组建的法律团队需熟悉深圳地区的土地政策，熟悉规划国土、城市更新和土地整备等政府部门的业务操作规程及管理工作。
3. 团队人员（包含负责人）不得少于3人，其中：负责律师不少于1人且每月项目法律服务时长不少于10个小时，驻点律师不少于1人且高峰期间每月项目现场法律服务时长不少于18个工作日（80%）、平峰收尾期间每月项目法律服务时长不少于4.5个工作日（20%），律师助理不少于1人且高峰期间应驻项目现场服务、平峰收尾期间每月项目法律服务时长不少于9个工作日（40%）。
4. **设备要求（设备名称、数量）；**中标单位需自备为开展日常工作所需的（如照相机、录音笔等）办公用具。
5. **考核办法/验收方式；**项目完成后，采购单位对中标单位进行履约服务评价，并对中标单位的相关工作成果进行验收。
6. **报价要求；**
7. 投标报价以人民币报价，包含为完成本项目相关工作的一切费用，报价不得超过预算金额75.6万元。中标方不得以任何理由追加任何费用。
8. 本项目预计服务期限为18个月，但实际服务期限自合同签订至土地移交入库之日止，若服务期限（服务合同签订之日至土地移交入库之日）不足18个月，采购单位与中标单位按实际发生服务期限结算（即“中标价÷18个月×实际发生服务期限”），若服务期限（服务合同签订之日至土地移交入库之日）超过18个月，期间费用不再调整。
9. **付款方式；**

费用分四期进行支付：

1)自法律服务合同签订之日起，且在上级下达项目资金后30个工作日内支付合同价30%的服务费用；

2)项目实施方案（含规划部分）经区土地整备联席会议（或同级别会议）审议通过后30个工作日内支付合同价15%的服务费用；

3)项目实施方案（含规划部分）经区土地整备领导小组会议（或同级别会议）审议通过后30个工作日内支付合同价15%的服务费用；

4)项目实施主体向辖区街道移交项目全部土地后30个工作日内一次性付清剩余的服务费用。[若服务期限不足18个月，采购单位与中标单位按实际发生服务期限结算（即“中标价÷18个月×实际发生服务期限”），若服务期限（服务合同签订之日至土地移交入库之日）超过18个月，按合同价计算。]