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；石岩街道石龙社区万海地块土地整备利益统筹项目可行性研究服务
2. 项目预算金额或预算金额之下的最高限额；500,000.00元

**（二）项目管理和服务要求**：

1. **项目简介（项目背景/服务范围）；**根据《深圳市土地整备规划编制技术指引（试行）》（深规土〔2016〕891号）（以下简称《技术指引》）、《市城市规划委员会关于市城市规划委员会法定图则委员会审议土地整备规划有关事项的通知》（深规委秘〔2018〕2号）、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号）以及《关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》的要求，开展土地整备利益统筹项目可行性研究服务，服务内容应包括土地整备范围划定、现状情况调研、相关上位规划梳理、土地分配方案比选、留用土地规划可行性研究、货币补偿方案估算。石岩街道石龙社区万海地块土地整备利益统筹项目可行性研究服务研究服务范围约5.27公顷（最终以实际实施范围为准）。
2. **服务期限；** 12个月（暂定，自委托合同签订之日至研究工作全部完成，具体以合同约定为准）。
3. **服务内容、技术标准、工作质量要求；**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **服务需求及质量标准** | **服务工作内容** | 一、土地整备前期研究：  （1）土地整备实施范围划定  根据土地整备利益统筹政策，结合项目现状、权属、规划条件分析，划定项目实施范围。  （2）现状情况调研  摸清土地整备实施范围内现状的用地功能、权属、建筑、拆迁难度、配套设施、基础设施及其周边环境，充分沟通了解社区未来的发展诉求，包括地籍产权情况、现状建筑物、土地利用现状以及社区发展诉求等分析，找出现状存在的问题，为可行性研究方案提供编制基础。  （3）相关上位规划梳理  对国土空间规划、片区法定图则、相关专项规划进行梳理，整理上层次规划对项目相关地块的功能定位、空间布局、规划控制要求等。  （4）土地分配方案比选  深入分析《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》等土地整备利益统筹政策和相关配套文件，包括政策适用性、留用地核算规则、利益分配规则、补偿货币标准等。结合土地整备潜力用地，从可实施的层面，提出土地分配多比选方案。在可操作性和利益最大化的角度，推荐可行方案，并对该方案进行深化、细化：包括留用地选址落实、留用地指标核算。  （5）留用土地规划研究  留用土地规划研究主要从相关规划梳理、用地功能及规模研究、容积率指标研究等三个方面开展，具体内容如下：  相关规划梳理：对研究对象所在区域综合发展规划、片区法定图则、相关专项规划进行梳理，整理上层次规划对社区留用土地的功能定位、空间布局、规划控制要求等，为下阶段规划研究提供依据。  用地功能及规模研究：评估周边地块的功能发展趋势，结合项目的发展条件，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出项目留用土地及政府储备用地的功能发展方向与发展指引。  容积率指标研究：依据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》、《关于征地安置补偿和土地置换若干规定》、《深圳城市规划标准与准则》等政策文件和技术标准，对留用土地的容积率进行测算，制定社区留用土地开发强度初步方案，并对留用土地开发强度进行论证分析。  （6）货币补偿方案等经济可行性分析  测算项目的资金支出、资金收益等内容，分析项目的经济可行性。 |
| **工作质量要求** | 1、根据国家有关法律法规、规章、政策规定，遵循合法、公平、公正、公开的原则，根据本项目规定的程序和时限，开展工作，提交成果。  2、中标供应商指派1名项目负责人负责随时与甲方进行联系协调工作。  3、适时汇报工作进展，发现问题及时与甲方商议解决。  4、对甲方提供的文件及资料须妥善保管，并尽保密之责,未经同意不得擅自公开或泄漏给他人或挪作它用。  5、提交工作成果后，根据甲方要求，需要中标供应商对其工作成果的内容给予汇报、修改、解释说明的，中标供应商应予以协助，直到甲方确认为止。  6、中标供应商应在双方约定的时间内完成本合同范围内的全部工作，同时将正式工作成果及相关资料移交给甲方，如甲方变更提交时间，另行通知。 |
| **服务成果要求** | 1、贯彻、落实、协调市区相关部门对项目的要求；  2、符合各项法规、规范、标准、政策的要求； |

1. **人员要求（岗位要求、数量）**投标人在《服务条款偏离表》中承诺满足此项要求即可，中标后按此项要求配置人员）**；**

本项目要求组建不少于5人项目团队，项目团队成员均需为投标人自有员工。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 人员类别 | 人数 | 备注 |
| 项目负责人 | 1 | / |
| 项目工作人员 | 4 | / |
| 合计 | 5 |  |

1. **设备要求；**要求手提电脑不少于2台。
2. **售后服务内容要求；**

|  |  |
| --- | --- |
| 内容 | 中标方应按照合同规定，在限定期限内完成该项目的相关方案研究、汇报及报批等工作。项目售后服务期限自最终成果提交采购方之日起1年内，中标方须与采购方保持全面沟通，随时跟进。在售后服务期限内提供相关咨询、协调等技术支持。 |
| 要求 | 1、项目由采购方审查通过后进入售后服务期，售后服务内容要求主要包括规划咨询等；  2、本项目售后提供技术服务期限为1年； |

1. **考核办法；**中标方需按采购方招标内容和时间要求，完成并全部提交相应工作成果后，经采购方相关业务部门审核后，方可进行项目验收。
2. **报价要求；**
3. 投标总价以人民币报价，投标报价不得超过项目预算金额；投标人应充分考虑本项目服务成本，不得以任何理由要求追加任何费用。
4. 本项目实行固定总价招标，项目结束后以实际费用进行结算（具体以合同约定为准）。

**9.付款方式；**

* + - 1. 委托合同签订后支付合同服务费用总额的30%；
      2. 乙方提供项目成果报告并通过区土地整备指挥部专题会议审议通过后支付合同服务费用总额的40%；
      3. 项目列入深圳市土地整备年度计划后，一次性付清合同余款。

**10.其他需说明的事项；**

1. 采购方拥有本项目服务成果的所有权；
2. 参加公开招标各方应确保文件中的人员信息真实、有效；
3. 投标方必须保守国家机密，不得泄漏采购方所提供的属国家秘密的信息和数据；未经采购方允许，不得使用或者以其它方式给任何第三方提供本项目的相关信息或数据；
4. 中标方不得将项目非法分包或转包给任何单位和个人，否则采购方有权即刻终止合同，并要求中标人赔偿相应损失；
5. 在项目实施过程中，如遇争议事项，双方进一步协商解决。