

招标项目需求

一、项目背景

为满足被搬迁人多元化安置需求,开展多元化安置政策评估与相关机制设计。

二、技术要求

(一) 服务内容

1. 相关城市多元化安置机制研究与经验借鉴

系统梳理广州、南京、郑州、义乌等其他城市开展多元化安置的政策体系,选取典型多元化实施案例,深入分析其机制建设、实施情况、实施推进难点、实施推进效果等内容,总结经验做法为深圳市探索实施多元化安置提供借鉴参考。

2. 深圳多元化安置机制评估与优化建议

为了更高效地开展安置工作、优化住房资源配置并促进房地产市场的平稳发展,深圳积极探索多元化安置政策。为了提高多元化安置政策的有效性,打通实施过程中的堵点,有必要对深圳市多元化安置政策进行评估。结合多元化安置的应用场景,系统分析多元化安置政策确定的不同实施模式下房屋补偿权益量化、多元化安置价值确定和利益分配格局的合理性,对多元化安置中关于政策推行进度、被搬迁人接受程度、房地产市场影响程度、配套机制完善程度等方面进行评估分析并提出相关优化建议,推动构建更为系统、合理、可持续的多元化安置机制。

3. 深圳房源库建设评估与优化建议

围绕房源库建设管理机制、监督与处罚机制、数据采集与更新、房地产企业权利义务等方面进行优化研究。

4. 典型项目多元化安置实施模式研究

选取拆除新建类城中村改造项目作为典型案例,探索在不同政策背景、运作机制、实施模式下的多元化安置运用场景设计,系统设计全流程多元化安置补偿方案。结合项目基本情况,研判实施多元化安置可行性,构建典型项目实施模式模拟,并基于不同运用场景,结合房地产供求关系形势变化,系统构建政府、被搬迁人、存量项目实施主体、房地产开发企业等多方利益主体的风险评估模型,分析实施多元化安置过程中多方利益主体实施动力、实施风险等因素,对政策执

行难度、市场接受程度、风险承受能力等进行系统分析，为其他项目探索实施多元化补偿提供案例参考。

（二）预期成果

工作最终成果为：《相关城市多元化安置机制研究与经验借鉴》《深圳多元化安置机制评估与优化建议》《深圳房源库建设评估与优化建议》《典型项目多元化安置实施模式研究》，中标人应以纸质材料并附 word 或 pdf 文件形式向采购方提供最终成果。

（三）项目人员安排要求

1. 人员安排要求

项目负责人和团队成员需具有丰富的存量用地开发与利用领域相关研究经验。

2. 项目组织实施要求

（1）签订合同后，中标方项目负责人应尽快组织项目成员拟定具体的项目实施方案。

（2）采购方有关人员参与专题讨论和研究，掌握项目实施进度。

★三、商务要求（注：以下商务要求条款均为实质性条款，供应商投标时不得负偏离，否则按投标无效处理）

（一）服务期限

自合同签订之日起 8 个月止，根据实际进度经双方协商同意后可进行调整。

（二）项目进度安排

1. 资料收集及整理阶段：2 个月
2. 项目研究及编制阶段：4 个月
3. 成果评审及验收阶段：2 个月

在保证服务期限的前提下，具体阶段时间根据合同签订时间可进行适当调整。

（三）付款方式

本项目采用分三期付款方式：

首期：自双方签订合同之日起，采购方在收到中标方开具的发票后 10 个工作日内，向中标方支付合同总价款的 30%。

第二期：中标方按照合同约定提交初期成果，采购方在收到中标方开具的发票后 10 个工作日内支付中标方合同总价款的 40%。

末期：中标方按照合同约定提交全部成果并通过最终成果验收后，采购方在收到中标方开具的发票后 10 个工作日内支付中标方合同总价款的 30%。

注：以上付款方式为暂定支付方式，具体支付方式以合同约定及财政实际支付进度为准。

（四）项目验收要求

由深圳市住房和建设局对中标人提交的最终成果组织评审，最终成果验收合格的标志为专家评审会议评审通过。

（五）报价要求

1、项目服务价格上限：本次项目服务的控制金额为人民币 85 万元整，参加单位的报价不可高于控制金额，否则参加单位的投标文件视同无效。

2、本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费、企业的利润和不可预见费等一切费用。如出现任何遗漏内容需产生额外费用，均由中标人自行承担，采购人将不再另支付任何费用。由企业根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，投标报价总价作为中标单位与采购单位签订的合同金额，合同期限内不做调整。

3、投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以投标人在投标文件中提出的综合单价或总价为依据。

4、除非招标代理机构通过修改招标文件予以更正，否则，投标人应毫无例外地按招标文件所列的清单中项目和数量填报综合单价或总价。投标人未填综合单价或总价的项目，在实施后，将不予支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或总价内。

5、投标人应充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

6、投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险；

7、投标人应根据本企业的成本自行决定报价。评审委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；在此情况下，投标人仍不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。（评审委员会成员对投标人提供的说明材料判断不一致的，按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见）。