**服务类项目采购需求模板（通用）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **\***项目名称 | 深圳市妥善处置闲置存量土地优化盘活路径与重点项目清单式管理跟踪 | | | |
| **\***采购人名称 | 深圳市规划和自然资源局 | | **\***采购方式 | 集中采购（单一来源采购） |
| 计划立项批文号 |  | | **\***资金来源 | 一般公共预算 |
| **\***财政预算限额（元） | 1,080,000 | |  |  |
| 项目背景 | **贯彻落实党中央关于妥善处置闲置存量土地的决策部署，防范化解重点领域风险。**5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议在北京召开。何立峰副总理指出，“深刻认识房地产工作的人民性、政治性”，“相关地方政府应从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地，以帮助资金困难房企解困”。党中央高度重视妥善处置闲置存量土地工作，明确现阶段要着眼处置闲置存量土地等突出问题，完善相关政策，加大工作力度，切实维护购房者合法权益，稳定市场预期，为下一步全面解决房地产问题、构建房地产发展新模式打好基础。6月14日，自然资源部联合国家发展改革委印发《关于妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号，以下简称104号文），针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，出台了系列政策措施，并对各地进一步落实好文件提出明确要求。政策有效期至2027年12月31日。  **促进节约集约用地，实现高质量发展。**我国资源禀赋和人口规模决定了必须坚持节约优化战略，只有严格落实党中央提出的节约集约制度，通过严控增量、盘活存量，才能实现土地资源永续利用。党的十八大以来，习近平总书记多次对节约集约用地作出重要指示批示，早在2013年中央城镇化工作会议上，习近平总书记就指出城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能再无节制扩大建设用地。加大力度盘活闲置存量土地，是促进我市土地节约集约利用、实现高质量发展的客观要求。  在当前房地产市场供求关系已发生深刻变化的背景下，为结合我市实际，充分利用104号文有关政策工具，着眼当前最重要的闲置存量房地产用地盘活处置工作，积极做好“一地块一策”处置跟踪工作，有必要开展闲置存量房地产用地优化盘活路径与清单式跟踪评估等工作。 | | | |
| 项目前期设计、规划论证单位 | 深圳市规划国土发展研究中心 | | | |
| 投标人资质要求 | **注意：采购人根据项目所需提供明确、具体的资质要求，资质要求的内容必须与项目等级相匹配且符合相关法律规定。（设置的投标人资格要求必须提交有法律法规依据的证明文件，且不具备倾向性）**  1）具有独立法人资格；  2）本项目不接受联合体投标，不允许分包、转包。  3）参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。  4）参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。  5）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。  6）未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。  注：“信用中国”、“中国政府采购网”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以开标当日的查询结果为准。 | | | |
| 需求内容 | **\*1、报价要求（明确分项报价要求）**  （1）本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。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人签定的合同金额，合同期限内不做调整。  （2）投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标；评标时，评标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，应当要求其在评标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；投标人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。  （3）投标单位提供报价详细清单。  （4）在合同实施期间，服务费用不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整。  （5）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。  （6）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，将不得以支付，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。  （7）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。  （8）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。  **\*2、付款方式**  本项目分三期支付合同款。  首期款：自合同签订之日起20个工作日内提请付款，采购方按照合同要求支付中标方合同总价款的40%；  二期款：中标方提交完成本项目课题初步成果，经采购方处室审查合格后，采购方按照合同要求支付中标方合同总价款的50%；  尾款：中标方提交完成本项目课题全部成果，并通过采购方成果验收后，采购方按照合同要求支付中标方合同总价款的10%。  **\*3、履约保证金**  无。  **\*4、违约责任**  合同生效后，双方不得任意终止合同，否则赔偿对方合同总价款的10%作为违约金。  4.1 采购方的责任  （1）合同签订后，中标方未展开工作前，由于采购方项目停止或其他自身原因而终止合同的，采购方偿付中标方合同总价款的10%；中标方已展开工作的，采购方应按完成的实际工作量支付项目价款，并按合同总价款的10%向中标方支付有违约金。  （2）采购方无正当理由拒不接受服务、拒付合同价款，中标方有权要求采购方接受服务并支付应付的合同价款。采购方应向中标方支付合同约定的合同总价款的10%作为违约金。  （3）采购方变更委托项目内容、规模、条件，或对所提供资料作较大修改时，应于确定修改之日起5个工作日内告知中标方。因以上原因造成中标方返工，工作量按合同规定的计费标准计算未超过合同总价款的10%时，中标方予以免费返工；工作量按合同规定的计费标准计算超过合同总价款的10%但未超过20%时，采购方应按中标方返工所耗工作量向中标方支付返工费；工作量按合同规定的计费标准计算达到或超过合同总价款的20%时，双方应协商签订补充协议或另行签订合同，重新明确有关条款。  （4）采购方未按合同约定，延迟或未足额支付合同价款的，中标方有权要求采购方支付该阶段未付合同价款每日2‰的逾期违约金，逾期违约金总额不超过合同总价款的10%，且中标方提交成果的时间顺延。逾期超过5个工作日（含5个工作日）以上时，中标方有权暂停履行下阶段工作，并书面通知采购方。因政府内部付款审批原因导致采购方迟延付款的，不视为采购方逾期付款。  4.2 中标方的责任  （1）合同签订后，如中标方擅自中途终止或解除合同，中标方向采购方赔偿合同总价款的10%，并归还采购方预付的全部项目款。  （2）未经采购方许可，中标方将合同项目与第三方合作，或将合同标的的全部或部分擅自转包给第三方的，采购方有权要求中标方终止与第三方的合同。中标方应承担因此而产生的相关责任，并应向采购方支付合同总价款的10%的违约金。  （3）如中标方因自身原因不能履行合同义务或无法按照合同的约定提供服务，采购方有权终止合同，损失由中标方承担，中标方应向采购方支付合同总价款的10%的违约金，同时要求中标方退回全部已收合同款项。  （4）中标方无正当理由不按照合同的约定提供服务或者违反规定的义务，采购方有权要求中标方退还部分或者全部已付的合同款项，并应向采购方支付合同总价款的10%的违约金。  （5）合同履行期间，中标方因自身原因未能按合同约定的日期(含协商延缓的日期)提交项目成果和造成验收时间延后，检测、验收中的产品更改费由中标方承担。给采购方造成损失的，损害由中标方承担，每逾期一天须支付给采购方合同总价款的2‰作为违约金，逾期违约金总额不超过合同总价款的10%。  （6）由于中标方工作的错误或遗漏造成项目成果验收不合格的，采购方给予中标方一定的宽限期，中标方应在宽限期内无偿予以重新开展工作或采取补救措施，以达到质量要求，且应免收受损失部分的合同价款，并支付合同总价款10%的违约金。如采购方提出异议后中标方不作答复或者无理由推脱的或中标方无法在宽限期内完成整改的，采购方有权终止合同，损失由中标方承担，中标方须退回合同全额费用，并要求中标方支付合同总价款10%的违约金。因项目成果不符合合同要求给采购方造成损失的，中标方应负全部责任。  （7）中标方未按合同的约定，擅自修改已经提交验收的成果文件的，应承担因此产生的一切后果，并赔偿采购方合同总价款20%的违约金。  （8）中标方组织的项目组成员不符合合同约定的工作内容和技术要求，或未经采购方同意，中标方擅自变更约定的项目组主要成员，采购方有权责成中标方采取补救措施或调整项目组主要成员构成。  （9）本项目最终成果验收后1年以内，中标方未按采购方要求就本项目提供必要解释和接受咨询的，采购方可要求中标方承担合同总价款10%的违约金，上述违约金可以在支付合同款项时优先予以扣除。  （10）合同履行期间，中标方承担第三方委托的本项目范围内有利益冲突的其他项目，一经发现，无论合同正在履行或已履行完毕，采购方均有权追究中标方责任，并要求中标方支付合同总价款10%的违约金。  （11）如中标方提交的服务成果侵犯第三方合法权益的，一切法律责任均由中标方承担，同时中标方保证采购方在第三方主张权益时免受损失，并赔偿采购方合同总价款10%的违约金。  （12）中标方因过错导致采购方蒙受重大经济损失，中标方应当承担赔偿责任。  **\*5、服务质量监督和项目验收要求**  5.1服务质量监督要求  （1）售后服务期限从最后成果提交采购人之日起一年。  （2）在售后服务期限内提供相关咨询、协调、项目审查和报告更新等技术支持。  （3）安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、email；如人员需要调整应及时通知采购人。  5.2项目验收要求  初步成果验收要求为采购方项目负责人签字，最终成果验收需经市规划和自然资源局局专题会验收通过。 | | | |
| 具体技术要求 | 1、总体要求  （1）项目成果要严格依照国家颁布的有关法律、法规及政策要求，符合相关的技术规范和标准；  （2）中标方需具备有多年的国土行业管理、研究经验，了解和熟悉建设项目用地预审和土地供应报批相关政策要求。  2、工作内容  **内容一：有关政策梳理与形势分析。**充分学习掌握国务院、自然资源部近期印发的关于妥善处置闲置存量土地的有关政策文件，明确各项政策的适用条件，切实掌握国家、省对妥善处置闲置存量土地工作的具体要求。梳理掌握对我市现行土地供应、闲置土地处置、开工竣工管理、土地使用权转让、保障性住房建设（用地相关）等政策法规。  **内容二：闲置存量土地盘活利用对策分析。**根据党中央 国务院关于妥善处置闲置存量土地的最新工作要求，结合我市土地开工竣工、闲置土地处置等工作开展情况，提出新形势下推进我市闲置存量土地处置、积极稳妥化解重点领域风险的工作建议及政策建议转化。  **内容三：重点闲置存量房地产用地特征分析。**全面分析我市2024年3月31日之前供应的房地产用地基本情况，包括土地位置、面积、用途、权属、合同或补充协议约定开竣工日期等。掌握目前房地产用地超期未开工、已开工未竣工、停工未竣工的情况。分类分析影响土地未按期开工、竣工的原因及影响因素。  **内容四：重点闲置存量房地产用地“一地块一策”盘活建议。**对我市闲置存量土地项目清单内的用地，逐宗评估用地处置方案，综合分析地块位置、面积、规划、用途、权属、是否涉法涉诉涉抵押等实际使用情况，提出关于处置方式组合运用、处置时间、处置流程安排等具体建议。  **内容五：重点闲置存量房地产用地清单式管理跟踪。**清单式列明重点闲置存量房地产用地盘活处置的详细任务、具体步骤和盘活目标，专员动态跟踪处置进度。对存在较大社会稳定风险、廉政风险等的典型个案，及时收集整理，实地掌握细节情况，一地块一案剖析风险点及处置过程中遇到的堵点难点，提出针对性的风险应对措施及处置方案优化调整建议。定期归纳问题、总结经验，必要时将建议转化为内部规程或政策性建议。  3、成果要求  （1）《深圳市妥善处置闲置存量土地路径优化总报告》，word格式, 电子、纸质，数量1。  （2）《深圳市闲置存量土地项目清单用地处置跟踪分析总报告》，word格式, 电子、纸质，数量1。  成果交付形式及数量：按深圳市规划和自然资源局的具体要求交付，包括电子（光盘）成果、纸质成果等各1套，提交数量应能满足招标人的使用要求。  成果交付时间及地点：项目按照合同要求的时间节点完成。提交地点为深圳市规划和自然资源局。  4、人员安排  （1）中标单位必须独立设置项目组，有固定的项目负责人和联系人。  （2）项目负责人需具备国土专业正高级职称。  （3）项目团队成员不能少于6人。  （4）未经采购方同意，中标方不得随意更换项目负责人。 | | | |
| 商务需求 | **1、项目概况（介绍项目的背景及项目整体情况、项目目的及建设目标）**  该项目旨在贯彻落实“5.17”保交房工作视频会后党中央国务院关于妥善处置闲置存量土地决策部署，按照要求推进有关规则制定及闲置存量土地项目清单“一地块一策”跟踪评估工作，促进深圳市土地节约集约利用、实现高质量发展。  **2、项目所依据及参考的标准**  （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；  （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；  （3）《国务院办公厅关于转发住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局<切实做好保交房工作总体方案>的通知》（国办发〔2024〕26号）；  （4）《自然资源部 国家发改委关于妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；  （5）《广东省人民政府办公厅关于切实做好保交房工作的通知》（粤办函〔2024〕243号）。  **3、项目采购范围（本次招标的项目范围，包括服务名称、服务地点、服务内容、服务要求等）**  3.1服务名称：《深圳市妥善处置闲置存量土地优化盘活路径与重点项目清单式管理跟踪》  3.2服务地点：深圳市  3.3服务内容：  有关政策梳理与形势分析、闲置存量土地盘活利用对策分析、重点闲置存量房地产用地特征分析、重点闲置存量房地产用地“一地块一策”盘活建议、重点闲置存量房地产用地清单式管理跟踪，及采购方交办的相关工作事项等。  **4、项目服务期限（下达的计划时间和实际服务期限不一致的，需列明实际服务期限）**  本项目计划自合同签订之日起12个月内完成。  **5、组织实施要求**  为确保本项目工作开展管理规范、实施有力，中标人应成立项目组，按采购方要求完成成果，并配合采购方完成关于本项目各工作阶段的汇报、审查等工作，同时负责解答相关的问题。  **6、成果要求**  （1）《深圳市妥善处置闲置存量土地路径优化总报告》，doc格式  （2）《深圳市闲置存量土地项目清单用地处置跟踪分析总报告》，doc格式  成果交付形式及数量：按深圳市规划和自然资源局的具体要求交付，包括电子（光盘）成果、纸质成果等各2套，提交数量应能满足招标人的使用要求。  成果交付时间及地点：项目按照合同要求的时间节点完成。提交地点为深圳市规划和自然资源局。  **7、项目人员安排要求**  （1）中标单位必须独立设置项目组，有固定的项目负责人和联系人。  （2）项目负责人需具备国土专业正高级职称。  （3）项目团队成员不能少于6人。  （4）未经采购方同意，中标方不得随意更换项目负责人。  **8、售后服务内容、要求和期限**  （1）售后服务期限从最后成果提交采购人之日起一年。  （2）在售后服务期限内提供相关咨询、协调、项目审查和报告更新等技术支持。  （3）安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、email；如人员需要调整应及时通知采购人。  **（以上内容，可根据实际项目作增减）** | | | |
| 其他要求 | **特定供应商的名称、项目负责人及联系方式** | | | |
| 特定供应商 | 单位名称：深圳市规划国土发展研究中心 | | |
| 项目经办人： | | |
| 联系电话： | | |

注：

1、带“\*”号的为必填表内容，其他内容可根据项目作适当增减。

2、其他要求栏目仅适用非公开招标采购方式项目，采购推荐供应商名单必须经过主管部门报批，并将主管部门批复材料提交至采购中心。根据采购条例第十九条规定适用非公开招标方式需要公示的，应同时向采购中心提交公示的证明材料。

3、采购单位以上填报的商务条款、技术条款若存在倾向性或不公正性条款，由此引起的不良后果将由采购单位自行承担。

4、项目需要提供带车服务的，需核查中标单位提供的车型，避免违规出现豪华或超标准车型。