

第四章 采购需求

1. 项目说明

1.1 本章内容是根据采购项目的实际需求制定的。

1.2 本项目共分为 1 个包进行磋商。供应商所报价格应为含税全包价，包含提供相关服务的所有费用，合同存续期间采购人不额外支付任何费用。

2. 服务要求

2.1 项目概况

中山路街道中山路社区房屋征收工作委托服务项目共 616 户，其中住宅 576 户，非住宅 40 户，非住宅建筑面积 13323.1 m²。（实际工作量以市南区人民政府下达的《征收决定》为准）

2.2 服务要求

2.2.1 负责对项目范围内的被征收人及房屋状况进行摸底调查（未登记建筑认定），登记并编制房屋征收工作中山路历史文化街区流程及相关文字材料；

2.2.2 负责进行房屋征收与补偿政策的宣传、解释；

2.2.3 负责组织评估机构及入户评估；

2.2.4 负责对项目范围内的被征收人及房屋状况进行摸底调查、登记并编制房屋征收工作流程及相关文字材料；

2.2.5 按照政策，组织被征收人签订《征收补偿协议》；

2.2.6 签订协议前，将被征收人选择货币或房屋补偿的金额等资料准备完毕，并保证数据资料真实准确；签订协议时收取被征收房屋产权证明等相关资料，建立一户一档，根据要求负责统计房屋征收相关数据、档案材料；

2.2.7 负责组织征求意见、听证、论证、公示、送达工作；

2.2.8 对在规定期限内未达成协议的住户，进行约谈动员及整理补偿决定申请材料等工作；

2.2.9 负责对需司法程序强制征收的被征收人，按要求组织提供过渡房源，垫付租金，配合做好复议、诉讼、强制执行工作；

2.2.10 负责该项目房屋征收安置补偿的具体实施，并将全部资料整理、建

立健全纸质及电子档案。

2.3 服务流程：

2.3.1 征收启动阶段

2.3.1.1 负责对项目范围内的被征收人情况、房屋产权信息，房屋状况等房产信息进行摸底调查，对征收范围内的未登记建筑进行统计和认定工作，汇总被征收区域内经营房屋的停产停业损失情况、登记并编制房屋征收工作流程及相关文字材料；

2.3.1.2 负责对被征收范围内的被征收人进行房屋征收与补偿政策的宣传、解释工作，使被征收人对相关政策充分了解，以便开展征收工作；

2.3.1.3 负责组织并配合评估机构做好入户评估工作，协助采购人编制社会稳定风险评估报告；

2.3.1.4 对征收工作人员及聘用人员统一管理。对于因工作需要参与征收实施的辅助工作人员，做好征收业务培训工作，并统一发放工作证，报采购人备案；

2.3.1.5 签订委托协议后 15 日内，将委托协议相关信息报区征收办备案；

2.3.1.6 根据项目实际需求，充分了解被征收人意见，协助采购人组织成立居民监督委员会，做好对征收工作的监督工作。

2.3.2 征收实施阶段

2.3.2.1 按照房屋征收补偿方案和批准的奖励政策，组织被征收人就补偿方式、补偿房屋的地点和面积以及交付期限、货币补偿金额以及支付期限、搬迁期限以及搬迁补助费、停产停业损失补偿金和临时过渡方式、过渡期限、临时过渡补助费等事项，签订《征收补偿协议》；签订协议前，成交供应商需将被征收人选择货币或房屋补偿的金额等资料准备完毕，并保证数据资料真实准确；签订协议时收取被征收房屋产权证明等相关资料，建立一户一档，根据要求负责统计房屋征收相关数据、档案材料及时报送采购人；

2.3.2.2 负责与被征收人进行验房、接房，对接相关单位做好水、电、气、电信、有线电视等公用事业费用结算及线路迁移、登记工作；负责征收区域内公共设施巡查、看管、维护等工作，具体负责水电费押金的足额收取、返还工作，及时向供水、供电公司提供被征收人搬家腾房信息，配合供水、供电公司做好水电设施的看管、拆除、移交和设施日常维护等工作。

2.3.2.3 负责组织被征收人做好征求意见、听证、论证、公示、送达工作，确保征收工作有序、依法开展；

2.3.2.4 对在规定期限内未达成协议的住户，进行约谈动员工作，时刻掌握住户的心理动态，合理安排约谈计划，并做好整理补偿决定申请材料等工作，协助采购人办理征收补偿决定、共同参加听证等事宜；

2.3.2.5 办理房屋征收范围内的土地房产注销登记手续、整理注销登记档案，留存注销回执等事宜；

2.3.2.6 成交供应商在项目征收过程中所遇到的各种问题，须及时充分与采购人汇报沟通，严格执行采购人的要求、方案、纠正意见，不得擅自决定相关事项，否则由成交供应商承担由此造成的一切损失；

2.3.2.7 成交供应商在签约过程中态度热情，服务周到，不得发生答复不妥、处理不当等情况；

2.3.2.8 成交供应商负责对需司法程序强制征收的被征收人，并协助采购人提供相关证据材料，配合做好复议、诉讼、强制执行工作；

2.3.2.9 同采购人一起研究房屋征收过程中政策层面的共性问题；

2.3.2.10 其他采购人指定的房屋征收有关事项。

2.3.3 征收结束后期

负责该项目房屋征收安置补偿的具体实施，并将全部资料整理、建立健全纸质及电子档案，原件须及时移交采购人，并按采购人要求提供补偿金明细表及电子版。

2.3.4 其他要求：

2.3.4.1 为完成本次项目，成交供应商需配备8名工作人员，人员应参加青岛市房屋征收法规政策培训，并通过考核；

★◆2.3.4.2 成交供应商须符合房屋征收实施单位准入条件，在进行上述工作时将严格依据国家、山东省及青岛市关于房屋征收的各项法律法规、政策，严格执行《青岛市房屋征收实施单位管理办法》及《市南区国有土地上房屋征收实施单位管理暂行办法》等规定，妥善处理各种关系，充分维护采购人的权益和形象，与采购人保持充分的沟通，做到依法依规实施房屋征收工作，未经采购人书面允许不得超出本协议授权的范围和方式。

采购人允许偏离范围或者幅度如下：

序号	技术指标	允许偏离范围或者幅度	备注
1	/	/	/
2	/	/	/
……	/	/	/

3. 商务条件

★3.1 服务期限：自签订合同之日起至项目结束之日止。

3.2 服务地点：山东省青岛市市南区天津路 43 号。

3.3 付款方式：双方签订合同时，支付总金额的 20%；项目实施时，待完成征收工作任务（住宅征收户数、非住宅征收面积）量的 80%后，支付至总金额的 60%；剩余金额根据工作量据实结算。

3.4 服务成果验收：

服务期满或完成服务成果后，采购人应对服务的成果进行详细而全面的检验。

3.5 服务保障

3.5.1 成交供应商应及时周到的服务，应保证每个月至少一次上门回访。

3.5.2 成交供应商在接采购人通知 1 小时做出响应，4 小时内到达现场，24 小时内弥补服务缺陷或提供备选的服务成果。

3.6 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的技术、服务要求以及合同草案条款内容：

无

有，内容如下：

◆采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。

注：上述要求以及标注中：

带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照采购文件的要求做出实质性响应。

带“◆”标注的为可能实质性变动的技术、服务要求以及合同草案条款内容。