

政府采购项目 采 购 需 求

项目名称：广州市白云区夏茅村项目动迁服务

采购单位：广州市白云区人民政府白云湖街道办事处

编制时间：二〇二六年一月

采购需求

一、项目概况：

1、项目名称：广州市白云区夏茅村项目动迁服务

2、采购预算：人民币 48,990,000.00 元

最高限价：人民币 48,990,000.00 元

3、服务期限：自合同签订之日起至本项目土地及房屋征收动迁服务工作完成止。

4、服务地点：广州市白云区，具体以采购人通知为准。

5、项目属性：本项目为服务类采购项目。

6、根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：其他未列明行业。划分标准详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》

（http://www.ccgp.gov.cn/zcfg/mof/201310/t20131029_3587674.htm）

7、需要落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）等。

8、凡标记“★”号的条款（如有）为必须实质性响应的要求，投标人任何负偏离（不满足要求）或不响应均导致其投标（响应）无效。凡标记“▲”号的条款（如有）为重要的要求，投标人任何负偏离（不满足要求）或不响应不导致其投标（响应）无效，但可能对其评审产生重大的影响，具体见项目评审标准。

9、投标人必须对本项目的所有内容进行投标，不允许只对其中部分内容进行投标。

采购包 1（广州市白云区夏茅村项目动迁服务）1.主要商务要求

标的提供的时间	自合同签订之日起至本项目土地及房屋征收动迁服务工作完成止。
标的提供的地点	广州市白云区，具体以采购人通知为准。
付款方式	1期：预付款，支付合同暂定总金额的 30% 作为预付款，自合同生效且项目资金到达采购人专用账户后，项目正式启动前（启动以采购人发送通知为准）由中标人向采购人提交预付款申请报告、有效的增值税普通发票后 30 天内支付。 2期：进度款，按照动迁已完成《征收补偿协议》对应的征收补偿总额计算（按《广州市财政局、广州市住房和城乡建设委员会关于印发广州市本级财政投资项目征收补偿工作经费标准的通知》（穗财建[2019]74号）要求计算），采购人向中标人支付动迁进度款，进度款支付至合同暂定总价的

	95%。首期进度款申请的前提条件为已完成的动迁工作量所对应的动迁服务费达到已支付合同暂定总价的 30%，首期进度款应同步扣除已支付预付款后再按剩余可支付的进度款的 95%进行结算支付，若扣完后无剩余进度款则无需支付，若首期进度款不足扣除，在下一期的进度款中扣除，直至扣除为止。进度款支付申请以每两个月为一期，每次可申请支付的进度款不低于人民币 30 万元，每期进度款按可支付进度款的 95%支付；当期进度款不足 30 万元，该期进度款累计至下一期进度款中再申请支付，进度款申请总额最高不得超过合同暂定总价的 95%。 3 期：尾款，尾款据实结算，中标人按采购人要求完成本项目全部工作任务并办好资料归档移交手续后，中标人向采购人提出请款申请，经采购人财务审核通过后三十个工作日内，采购人向中标人一次性付清剩余实际动迁工作服务费。
验收要求	1 期：采购人按照本项目的服务要求、考核标准和国家及地区现行的相关规定，对中标人进行履约验收。采购人将通过中标人是否按照采购人要求和本项目需求提供服务和 服务情况等内容进行履约验收，并出具验收报告。若验收不合格，采购人有权要求中标人进行整改，若整改之后仍不合格，采购人有权终止合同。
履约保证金	不收取。
其他	其他，★（一）报价要求 1.投标人以优惠率报价，优惠率范围：$0 \leq \text{优惠率} < 100\%$（优惠率保留两位小数，例如 XX.XX%，如填写的小数位不足两位，默认小数位为 0）且是固定唯一值。 2.投标人的投标报价须包含但不限于动迁人员的工资、补贴、加班费、办公费、交通费、车辆使用费(含路桥费、油电费)、税费，开展征地拆迁服务工作涉及的一切办公设备、资料整理及法律咨询服务费等完成本合同项下的工作的一切直接及间接费用，中标单位不得以任何明目另行要求采购人支付费用。 （二）最高采购限价及结算方式 1.最高采购限价为:人民币 48,990,000.00 元;投标报价超过最高限价的报价为无效报价。 2.

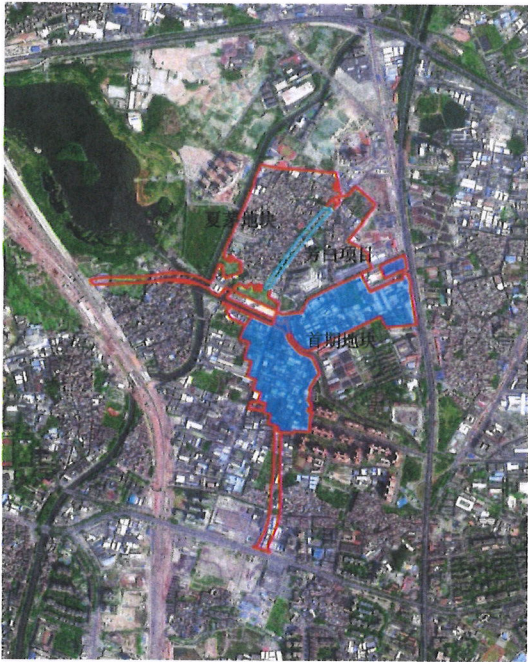
	中标人因获得上述动迁服务费所产生的相关税费由中标人自行承担。 3.中标人应自行考虑在项目实施过程中,有可能因政策原因或相关规定或项目实际情况等原因需将项目分期进行或核减项目实施范围等而导致征地动迁任务总量变动的风险,中标人应自行处理。工作经费按 3:7 比例分成。其中,街道 30%,动迁单位 70%。动迁单位该 70%分成对应上述投标规定的采购金额(以投标人实际报价为准)。动迁单位需提供不低于动迁税后实际工作经费的 20%费用,用于支付项目开展期间的办公经费、宣传、纪录片制作、安保维稳、技术人员工资、车辆等费用(包含但不限于),最终服务内容及费用按实际产生费用为准。 4.中标人动迁服务费不包括按规定应由采购人缴交的建设用地各项税费。因本项目征地及办理用地报批工作发生的测绘、查册、评估、公证、诉讼、地块管理等费用由采购人另行按实支付。但中标人因获得上述动迁服务费所产生的相关税费由中标人自行承担。 5.动迁服务费计算上限:根据补偿方案标准,按照经采购人核准的征收补偿合同总金额(含奖励)为计费上限。
--	--

2.技术标准与要求

序号	品目名称	标的名称	单位	数量	分项预算单价 (元)	分项预算总价 (元)	权重%	所属行业	技术要求
1	其他专业技术服务	广州市白云区夏茅村项目动迁服务	项	1.00	48,990,000.00	48,990,000.00	100.0	其他未列明行业	详见附表一

备注：最终综合总报价=（各产品报价×各项产品权重）的相加值

附表一：广州市白云区夏茅村项目动迁服务

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
	1	一、项目概况： （1）项目名称：广州市白云区夏茅村项目动迁服务。 （2）广州市白云区夏茅村项目位于白云湖街夏茅村、环滘村，东至广花一路、西至夏茅商业大街、南至石岗大街、北至夏茅十一社工业区，涉及征收用地面积 1018.37 亩，建（构）筑物共约 156.73 万平方米。其中，集体土地上非住宅建（构）筑物面积 42.86 万平方米；集体土地上住宅建（构）筑物面积 113.87 万平方米。具体以《土地勘测定界技术报告书》或实际测绘成果为准。 动迁位置见下图：(本图仅供参考示意,最终以实际情况为准)。  二、服务内容： 按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法》、《广州市城中村改造条例》、《广州市白云区征收农村集体土地留用地管理办法(试行)》以及广州市白云区人民政府办公室发布的云府办〔2025〕111号文、云府办〔2025〕110号文等相关文件和国家、省、市的其他的有关法律、法规、行业规范签订合同并开展项目动迁服务工作，具体服务内容如下： （1）协助采购人与区征地办（区土地开发中心）签订征收工

	作委托协议等相关协议。 (2) 协助采购人配合区征地办(区土地开发中心)制定项目征收补偿工作方案和补偿安置方案;经有审批权限人民政府审定后,组织实施。 (3) 协助采购人协调被征地权属村、社,配合做好权籍调查、土地确权登记、勘测定界、用地报批工作。 (4) 协助采购人配合张贴《征收土地预公告》《征地补偿安置方案公告》和《征收土地公告》。 (5) 协助采购人配合改造主体做好项目范围内前期基础数据摸查及固化工作。 (6) 协助采购人在发布《征收土地预公告》后,对被征收土地进行监督管理,防止被征收人抢栽抢种农作物或抢建(构)筑物,停止对项目地块范围内村民建房的备案申请、三旧改造及三资合同交易。 (7) 协助采购人做好土地征收补偿相关政策的宣传工作,并向被征收人做好本项目土地征收补偿安置方案具体内容和制定依据的宣传解释工作;协助配合好采购人宣传抢建、违法(章)建设不予补偿的有关政策规定,组织有关部门对抢建、违法(章)建设的行为进行制止,并依法组织拆除工作。 (8) 协助采购人按规定组织有资质的测绘单位入户详查,形成测绘成果。 (9) 确定征地拆迁测绘单位后,采购人负责书面通知区规划和自然资源分局确定监理项目承担单位,负责督促征地拆迁测绘单位接受监理,对监理单位提出的整改意见负责督促测绘单位及时整改。 (10) 协助采购人按规定确定有资质的评估机构对地块界线范围内土地、建(构)筑物、附着物等实施评估。 (11) 协助采购人与被征收人签订征收补偿协议,支付征收补偿款,并督促被征收补偿单位和个人按规定期限搬迁及交付土地。 (12) 协助采购人组织实施被征收建(构)筑物的拆卸、修复、加固、围蔽及看管等相关工作。负责因建(构)筑物的拆卸等引起的管线迁改及其货币补偿工作。 (13) 协助采购人组织实施被征收范围的土地清表、平整等工作。 (14) 协助采购人处理被征地村办理村留用地、安置用地有关手续。 (15) 协助采购人监督村集体经济组织按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定,就征收补偿工作组织开展民主决策程序;在区农业农村部门的指导下,协助采购人做好征地补偿款分配、使用的监管工作,对集体经济组织征地补偿费的使用情况进行检查或专项审计并公布审计结果,同时报区农业农村部门备案。 (16) 协助采购人做好收集用地报批所需资料工作。
--	---

	(17) 协助采购人对征收补偿工作中存在的争议进行协调处理；当征收补偿工作引发群体性事件时，应及时予以处理，并视情况及时告知相关部门，避免事态失控，确保社会稳定。 (18) 协助采购人按季度向区征地办（区土地开发中心）报送资金使用计划。 (19) 协助采购人组织有关部门进行夹心地、边角地、插花地的认定工作。 (20) 配合对农村村民未经批准或者采用欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的行为进行查处；配合对河道管理范围内的建设妨碍行洪的建构筑物，或未经批准擅自修建水工程、或建设桥梁、码头、其他拦河、跨河、临时建构筑物等行为进行查处；配合对其他职责范围内的违法用地查处。 (21) 协助采购人与区征地办（区土地开发中心）共同确认给予被征收人的补偿。 (22) 协助采购人建立项目权证注销管理台账清单，并对权证文件进行登记保存管理；同步报区征地办（区土地开发中心）、区规划和自然资源分局备案。 (23) 在完成补偿手续后，协助采购人收集相关权属证明文件并向不动产登记机构申请相关变更、注销手续。 (24) 协助采购人结算、归档工作。 (25) 协助采购人及时准备好数据申请资料，按程序到区规划和自然资源分局申请土地及房屋相关数据，督促测绘单位严格按照规定出具土地利用现状资料。 (26) 其他采购人交办的与本项目征收补偿事宜有关的任务。 三、其他要求 1. 中标人必须成立五个对应项目工作小组，每组不少于 12 人，并明确其中一人为小组负责人，每日对其征收服务范围内的工作情况向采购人汇报。其余人员协助配合开展征收工作。小组成员须执行采购人的工作时间制度，并根据采购人需要，合理弹性安排工作时间； 2. 中标人派出的项目负责人和专业动迁人员，需经采购人审核后才能开展相关工作； 3. 未经采购人同意，中标人不得自行更换小组成员。采购人有权要求中标人更换专业动迁人员，更换人员素质不低于上述规定； 4. 中标人派出的专业动迁人员在该项目未移交土地之前不得兼任其他项目，如有特殊情况，需报采购人书面同意； 5. 如项目小组成员无法满足工作要求，需增加动迁人员的，应根据工作实际情况增加专业动迁人员，增加人员素质不低于小组专业动迁人员素质要求。中标人不得向采购人要求额外增加相关费用； 6. 中标人必须在签订合同后成立项目部并成立工作小组。在征收现场设立项目办公室，工作人员驻点办公，且工作应有明确分工，按工作内容应分为以下几种组别：动迁组，外勤组，资
--	---

	料组等。 7.中标人不得将该项目转包给第三方实施，否则视为违约，采购方可终止本次采购，另行选定供应商。 8.若由于中标人原因导致无法按期按质完成征收任务，采购方有权终止合同并重新引入新的供应商协助开展工作，未支付的动迁服务费不再支付。 9.中标人须为负责本项目动迁工作的项目负责人和专业动迁人员购买社保以及人身意外伤害保险。 10.项目部需配备必要办公设备，车辆等，以满足完成本项目相关交通、办公需求。 11..中标人必须支付项目开展期间的办公经费、宣传、纪录片制作、安保维稳、技术人员工资、车辆等费用(包含但不限于)，最终服务内容及费用按实际产生费用为准。 四、服务要求： 1.在采购人监督指导协调下，根据有关《补偿安置方案》，开展全过程动迁服务工作。 2.成立动迁工作小组，制订完善的动迁方案、人员管理制度和保密制度。 3.严格按照国有土地上房屋征收与补偿的法律法规和有关《补偿安置方案》，以采购人名义促成被征收人签订《征收补偿协议》，未经采购人事先书面同意，不得擅自提高征地补偿标准或增加补偿项目等。 4.按规定办理《征收补偿协议》的备案手续。 5.每月 28 日前报告当月动迁工作情况及下个月的工作计划。 6.对动迁工作中遇到的特殊问题应及时口头向采购人报告，并于 5 天内向采购人提出书面报告及解决方案,按采购人指示处理。 7.动员被征收人搬迁，督促被征收人办理水、电等停报手续。 8.按《征收补偿协议》中约定的时间搬迁腾空被征收非住宅、住宅并交给采购人接收。 9.负责本单位动迁人员报酬等合理费用及人身安全。 10.严格依法实施动迁、安置等工作，因中标人违法或违规、不合理操作原因导致被征收人或第三人人身或财产损害,由中标人自行承担一切责任。因此给采购人造成损失的，中标人应赔偿采购人的全部损失。 11.及时整理动迁服务过程中的各项档案资料，在动迁安置工作结束后三个月内完整移交给采购人。 12.凭《征收补偿协议》等资料及时到相关部门办理被征收房屋的产权注销和土地使用权注销手续。 13.协助采购人整理本项目土地收储补偿的涉及的相关行政复议或诉讼案件等的法律文件资料。 14.中标人提供的本项目的服务人员须为固定的专业动迁人员，应熟悉项目所在地征收地或动迁安置项目的办事流程。 15.中标人须成立五个动迁工作小组，具体人数要求由中标人
--	--

	根据项目的实际需要配置。小组成员需与投标文件拟投入人员一致，并明确其中一人为项目负责人。小组成员须执行采购人的工作时间制度，并根据采购人需要，合理弹性安排工作时间。 16.中标人派出的项目负责人和动迁人员，应掌握房屋建筑相关专业知识，须经采购人考核后才能开展相关工作。 17.动迁工作小组人员为专职工作人员，不得同时兼任其它项目工作，听从采购人统筹安排调度，全部固定于征收现场项目办公场地内办公，在项目结束前不得减少动迁工作小组人员，未经采购人同意，不得无故更换工作小组人员，若需更换需书面告知采购人并取得采购人同意后更换。对不符合要求的人员，采购人有权要求中标人更换，更换人员素质不得低于被更换的人员素质要求。 18.如采购人认为动迁人员的安排无法满足工作要求的，中标人须按照采购人的要求增加动迁人员。增加人员素质不得低于小组动迁人员素质要求，由此产生的费用包含在动迁服务费中，采购人不再额外支付任何费用。 19.服务方式： 项目负责人工作要求如下： （1）根据采购人工作安排和需求，合理安排该项目的计划。 （2）根据采购人工作安排和需求，参与各类重大会议及谈判工作。 （3）每周向采购人项目负责人进行各种形式的工作汇报，每月就项目征收工作向采购人提供书面报告。 （4）采购人要求完成的其他工作内容。 项目小组人员具体工作有： （1）根据采购人要求每天按照采购人工作时间到房屋征收现场上班，根据采购人工作需要和安排，进行具体的日常工作。 （2）除现场处理采购人日常工作外，涉及书面文件处理的，必须与项目负责人进行沟通，并由采购人最后确定。 （3）对动迁项目的征收工作各类合同、文件的编写和归档实行规范化管理。 （4）采购人要求完成的其他工作内容。 20.加强对动迁人员的管理，做到依法文明动迁，维护被征收人的合法权益，维护社会稳定。 21.中标人协同相关单位办理场地移交手续。 22.中标人应在完工后 60 天内按采购人及政府审核部门的要求编制和送审征地、房屋征收等项目结算，提供符合结算要求的支持资料，始终配合政府审核部门的审计及结算的审核工作，除不可抗力外，不得推迟、延误办理有关结案、结算手续。必须保证所有结算资料依据的完整性、真实性、有效性和合法性。按采购人要求做好档案资料收集、整理、归档及移交工作。 23.允许中标人根据实际工作需要将该项目分包给第三方实施。 24.中标人应及时发现和报告应急、突发事件，保证及时负责
--	---

	处理该事件，遇到重大应急、突发事件，应及时采取措施避免事件扩大，并配合采购人及时处理。 25.中标人未履行投标承诺或违反双方约定，无法继续履行约定或影响项目正常进行的，或因中标人工作方式方法不当造成征收安置工作被动，采购人有权要求整改，中标人必须无条件服从，并自收到采购人通知之日起 5 日内整改完毕。 26.中标人的服务质量和服务态度达不到要求，采购人有权要求中标人整改直至达到合格为止。 27.中标人对聘用工作人员严格管理，对他们的行为负全责，如在发生劳资纠纷、意外（生病、伤亡事故）或违反国家机关、政府部门等规定、触犯国家法律等，由中标人承担全部责任，与采购人无关。 28.中标人须定期到项目现场开展专门的安全生产巡查，落实安全生产监管责任，每周不得少于两次，并做好巡查及整改记录。 29.未经采购人事先书面同意，中标人不得将本项目合同相关内容及在讨论、签订、执行本项目合同过程中所获得的一切信息（包括但不限于国家机密、商业秘密、技术秘密、补偿标准等）披露给第三方，但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。本项目合同终止后本条款仍然适用，不受时间限制。中标人应专门与从事本项目的工作人员或雇员约定，要求该工作人员或雇员同样以谨慎的态度、方法进行保密工作，防止保密信息或相关信息泄露、公布和传播。中标人对于其工作人员或雇员的泄密行为须承担连带责任。 30.中标人须完全遵守《中华人民共和国合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。 五、项目服务能力、方案及实施要求 1、供应商根据项目的实际情况，在项目整体需求的基础上科学合理地对如下内容作出详细说明： （1）对项目的整体理解及整体方案对项目的整体理解及整体方案。 （2）对项目服务内容的工作安排及实施方案。 （3）对项目重点难点的阐述应急方案。 （4）详细制定工作时间、进度的保障措施。 （5）熟悉征收地或动迁安置项目的办事流程(包括办理不动产权证、处理群众信访上访)，全面了解项目民情、社情和不稳定因素情况的，服务便利、风险控制保障性。 2、为确保项目实施： （1）拟派项目负责人具有本科(或以上) 学历，中级（或以上）的工程师职称，建筑工程专业一级建造师执业资格，具有行业主管部门组织的国有土地上房屋征收培训或具有国土房管部门（或城建部门）相关专业培训证书（或提供培训合格人员名单公示网页截图（含对应名单截图和公示网址链接））或获得
--	--

	过政府部门颁发的国有土地征收工作证。具备 5 年（或以上）征收或动迁相关服务经验。负责过征收或动迁项目。在专业资深经验的项目负责人带领下开展相关工作。 （2）拟投入项目动迁主管具有大专（或以上）学历，具有有效期内的行业主管部门组织的国有土地上房屋征收培训或具有国土房管部门（或城建部门）相关专业培训证书（或提供培训合格人员名单公示网页截图（含对应名单截图和公示网址链接））或获得过政府部门颁发的国有土地征收工作证。负责过征收或动迁项目。在专业资深经验项目动迁主管开展相关工作。 （3）拟投入本项目的动迁人员具有初级（或以上）职称；具有有效期内的行业主管部门组织的国有土地上房屋征收培训或具有国土房管部门（或城建部门）相关专业培训证书（或提供培训合格人员名单公示网页截图（含对应名单截图和公示网址链接））或获得过政府部门颁发的国有土地征收工作证。 （4）投标人有聘请常年法律顾问。
说明	打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。 打“▲”号条款为重要技术参数，若有部分“▲”条款未响应或不满足，将导致其响应性评审加重扣分，但不作为无效投标条款。

