

# 柏泉杜公湖南片旧城改建项目第三方房屋征收代理服务及房屋拆除代理服务

## 采购需求和采购实施计划

编制单位：武汉市东西湖区人民政府柏泉街道办事处

编制时间：二〇二六年三月

# 目录

一、项目基本情况 .....	1
二、需求调查情况 .....	1
三、公开征求意见情况 .....	12
四、采购需求 .....	12
五、采购实施计划 .....	15
六、审查情况 .....	33

## 一、项目基本情况

### 1.1 项目名称和预算金额（或最高限价）

- 1、项目名称：柏泉杜公湖南片旧城改建项目第三方房屋征收代理服务及房屋拆除代理服务
- 2、项目预算金额：2258.320857 万元
- 3、项目最高限价：2258.320857 万元

### 1.2 采购项目的功能或者目标

本项目采购征收、拆除代理机构，核心功能是为柏泉杜公湖南片旧城改建工作提供专业化、规范化的全流程代理服务，保障项目征收拆除工作合法、高效、有序推进。具体目标包括：一是精准完成被征收房屋的调查、核算、谈判及协议签订等工作，确保征收流程合规、补偿合理，维护被征收人合法权益；二是安全高效完成已征收房屋的拆除作业，规范处置房屋残值及国有资产，杜绝安全事故；三是衔接第三方服务机构（评估、审计、法务等），统筹推进项目各环节工作，保障旧城改建项目按进度落地，为片区后续规划建设奠定基础。

严格依照相关法律法规和政策的规定，遵照本项目征收补偿方案，代办实施征收范围内的房屋征收安置补偿和搬迁工作，在代办、拆除工作过程中遵循“依法征收、和谐征收”的原则，不得违法征收，不得采取暴力、威胁或其它非法方式促签、促搬。

### 1.3 预算绩效目标

拟计划在1月下旬完成柏泉杜公湖南片旧城改建项目征收、拆除的采购工作，采购内容及范围如下：内容为征收代理、拆除服务，具体包含征收工作逐户进行精准调查摸底登记，建立“一户一档”资料（含电子档）、签订安置协议、档案收集、整理、配合至项目结束。并通过政府采购活动进行充分竞争，有效节约财政资金的使用。

## 二、需求调查情况

### 2.1 产业发展状况

#### （一）项目背景

为推进柏泉杜公湖南片城市更新进程，改善片区居民居住环境，提升区域综合承载能力，武汉市东西湖区柏泉办事处启动本次旧城改建项目。项目涉及被征收房屋建筑面积待定（采购意向中提及具体数值略），需通过专业代理机构统筹开展征收调查、劳务代办、拆除服务等工作，确保项目依法合规实施，兼顾政府、被征收人等多方利益。

## （二）项目征收调查及劳务代办服务主要服务内容

### 一）征收调查服务

1. 完整填报每户被征收国有土地上房屋调查登记表。
2. 完整填报国有土地上房屋征收调查分类明细表。
3. 完整填报国有土地上房屋征收调查汇总表。
4. 收集每户被征收国有土地上房屋征收及安置补偿意向。
5. 上报每户被征收不动产权证、房屋所有权证和土地使用证、临时建设许可证等，以及家庭户口及身份证明的复印件。
6. 收集无证房屋卫片、勘测报告及附图。
7. 上报经营户营业执照、纳税证明及已办理房屋租赁登记备案的房屋租赁合同。
8. 收集相关房屋附属设施有关证明和房屋装修有关证明。
9. 收集征收调查范围内符合保障性住房政策、享受困难补助政策（低保、重症、残疾）的被征收户的基本情况。
10. 采购人要求的其他事宜。

### 二）劳务代办服务

1. 与征收范围内的被征收居民进行征收安置补偿洽谈，并配合采购人与其签订房屋征收补偿（安置）协议。
2. 协助、配合房屋拆除单位实施征收范围内的所有房屋、建（构）筑物和附属物的拆除，协助、配合相关单位完成必要的水、电、气等迁改工程，将土地平整至自然平面。
3. 联系、协调、配合产权调换等房源建设单位，组织被征收居民选房、签约和收房。
4. 按照采购人要求办理征收完毕确认书，负责向房屋、土地及其他相关管理部门办理征收房屋的产权和土地使用权注销或变更手续，负责办理被征收房屋水、电、燃气、网络通信、有线电视等相关报停手续，负责拆除水、电表及相关设施，但应保留采购建设需要的水、电设施及容量。
5. 协助、配合采购人对被征收人提供的低保、残疾、重症等证明材料进行审核，确保其真实有效。
6. 采购人要求的与征收范围内安置补偿有关的其他工作。

### 三）拆除服务

供应商需具备专业房屋建筑资质，制定科学合理的拆除方案及安全应急预案；严格

按照程序开展已征收房屋拆除作业，落实安全防护措施，确保施工安全，杜绝安全事故；对已征收房屋进行残值评估，按规范流程处置房屋残值及国有资产；拆除完成后及时清理场地，做到建筑垃圾规范清运、场地平整，满足后续施工条件。

### （三）项目征收调查及劳务代办服务意义

因城市规划、改造的需要，在城市房屋征收安置过程中，因被征收人对征收补偿安置补偿不满意，安置房面积缩水，原房面积丈量不准确，房屋附属设施遗漏等问题，引起被征收人抗拒征收及上访，影响社会稳定。通过《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》等相关规定依法对被征收房屋进行专业拆迁代办服务，杜绝征收遗留问题。

目前征收代理问题颇多，以下几点最为突出：

#### （1）征收法律法规有待细化

征收矛盾的焦点问题就是征收补偿。衡量征收补偿孰高孰低，谁说都不行，只有政府出台的相关法律法规才具有权威性和法律效应。虽然近两年来与征收有关的法律法规陆续出台，但不少条款仍然有待细化。例如将住宅改为营业用途的房屋，相关法规指出，根据该房屋的经营状况、经营年限、纳税状况等给予补偿、但经营面积的认定规定中没有标准，征收双方在具体的协商中也没有依据，被征收人要求一楼全部给予补偿，而征收人认为不能是全部面积补偿，这种情况就很难达成一致意见。又例如在征收法规中规定，货币补偿是以房地产市场价格来确定补偿价格，而实际征收评估中受评估对象的成新、结构、维护等条件制约，评估出来的价格很难在就近一比一的买到商品房。

#### （2）未经登记建筑的认定依据不足

征收中遭遇违章建筑是一个普遍存在的现象，也是一个让人头痛的问题，在违章建筑中有不少部分是住户为解决居住问题在多年前搭修建的，但大量的房屋是 2004 年—2006 年期间修建的，甚至有的是在 2012 年以后才修建的。被征收人为了获得多一些补偿，“抢种”房屋的现象尤其严重，而目前去查询建成年限的机构、方式单一，且并不能全部查找到有效信息和证据。

因此，征收代办服务是解决社会稳定性，服务于政府土地回收利用和被征收单位或个人中间的专业服务机构，是目前项目所必需的。

## 2.2 市场供给情况

目前武汉市及周边地区具备征收代理、房屋拆除服务资质的机构数量充足，市场供给较为充分。征收代理机构多具备丰富的本地项目服务经验，熟悉武汉市旧城改建相关政策法规，能够提供全流程劳务代办及协调服务；拆除服务机构涵盖大型建筑企业下属单位、专业拆除公司等，具备相应的施工设备、技术团队及安全管理能力，可满足项目拆除作业及安全保障需求。市场竞争以服务质量、项目经验、报价合理性、安全保障能力为核心竞争点，多数优质机构具备同类旧城改建项目服务案例，能够适配本项目需求。

### 2.3 同类采购项目历史成交信息

通过在湖北省政府采购网（[www.ccgp-hubei.gov.cn](http://www.ccgp-hubei.gov.cn)）和中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）查阅同类采购项目历史成交信息，分别查阅了武汉市武昌区、武汉市硚口区、武汉经济技术开发区（汉南区）、武汉市东西湖区、武汉市洪山区、武汉市青山区、武汉市汉阳区、武汉市江夏区等单位同类采购项目历史成交信息，由于是近几年的项目，与本项目时间相近，其历史成交信息具有一定的参考性。如表 2.3-1

表 2.3-1 同类采购项目历史成交信息

采购人	项目名称	采购内容	采购时间	采购预算 (万元)	链接
武汉市武昌区人民政府中南路街道办事处	武汉轨道交通 12 号线(武昌段)十武区间工程项目(三环宿舍片)第三方征收代办机构	武汉轨道交通 12 号线(武昌段)十武区间工程项目(三环宿舍片)第三方征收代办机构	2024-06-04	243.948552	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202406/notice_965902249471287296.html">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202406/notice_965902249471287296.html</a>
武汉经济技术开发区(汉南区)自然资源和规划局	郭徐岭三宗国有土地收储代办服务	郭徐岭三宗国有土地收储代办服务	2024-05-08	1400	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202405/notice_948030999692615680.html">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202405/notice_948030999692615680.html</a>
武汉市江夏区人民政府金口街道办事处	武汉国际农产品交易中心地块征收代办服务	武汉国际农产品交易中心地块征收代办服务	2024-04-19	299.2906	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202405/notice_cb1e920b0e20487ebabecdf5a4bd790c.html">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202405/notice_cb1e920b0e20487ebabecdf5a4bd790c.html</a>
武汉市武昌区人民政府白沙洲街道办事处	右岸大道南段江安路段至八坦路段项目房屋征收代办服务外包	右岸大道南段江安路段至八坦路段项目房屋征收代办服务外包	2024-04-11	197	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202404/notice_942730848635756544.html">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202404/notice_942730848635756544.html</a>
武汉市东西湖区人民政府长青街道办事处	工业优化提升示范片一期 A 区汉正西片旧城改建项目征收代办服务	工业优化提升示范片一期 A 区汉正西片旧城改建项目征收代办服务	2023-09-15	1649.97	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202310/notice_871909742727700480.html">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202310/notice_871909742727700480.html</a>
武汉市东西湖区区人民政府金银湖街道办事处	金银湖街违法建设拆除工程	金银湖街违法建设拆除工程	2025-12-10	99.38%	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202512/notice_1161844937050595328.htm">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202512/notice_1161844937050595328.htm</a>
武汉市东西湖区区人民政府吴家山街道办事处	吴家山街采购雷达山片(二期)房屋和水电拆除工程项目	吴家山街采购雷达山片(二期)房屋和水电拆除工程项目	2025-01-2-19	102.534831	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202512/notice_1161844937050595328.htm">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202512/notice_1161844937050595328.htm</a>
武汉市汉阳区人民政府洲头街道办事处	新五里后堤(洲头南路-锦绣路)道路工程征收调查及劳务代办	新五里后堤(洲头南路-锦绣路)道路工程征收调查及劳务代办	2022-08-09	49	<a href="https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202208/notice_86e5aeb4644a49b199ba45b43c8d262c.html">https://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/202208/notice_86e5aeb4644a49b199ba45b43c8d262c.html</a>

通过市场调查，近几年省内省外均有较多的单位采购类似项目，项目执行情况良好，流标率较低。市场有一定数量的供应商，使本项目具有一定的潜在竞争，为项目的采购实施提供了保障。

#### 2.4 可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购

无。

#### 2.5 其他相关情况

无。

# 金银湖街违法建设拆除工程结果公告

发布日期: 2025-12-10 15:25 | 发布单位: 武汉市建业工程咨询有限公司 | 项目监督地: 东西湖区 | 阅读次数: 96

## 一、项目编号

JYZX-ZFCG-2025-0013A

## 二、采购计划备案号

420112-2025-03118

## 三、项目名称

金银湖街违法建设拆除工程

## 四、中标（成交）信息

供应商名称: 武汉金湖摩天市政建设工程有限公司

供应商地址: 武汉市东西湖区马池路8号(11)

中标（成交）金额: 99.38(%)

综合评分法: 85.00 (分)

工程类
名称: 金银湖街违法建设拆除工程
施工范围: 采购需求要求的内容
施工工期: 12个月(实际服务期限根据甲方要求执行)
项目经理: 侯菲
执业证书信息: 市政公用工程

## 五、评审小组成员

唐用(包1), 袁文泰(包1组长), 李桂英(包1)

## 六、评审信息

1、评审时间: 2025-12-10

2、评审地点: 网上(本项目将在东西湖区政府采购交易系统上进行投标文件解密, 投标人无需开标现场)

## 七、代理服务收费标准及金额:

1、代理服务收费标准: 《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格〔2002〕1980号发改价格〔2011〕534号文件规定; 采购人与 招标代理机构签订的 招标代理协议及其它相关规定。

2、收费金额: 2.2264(万元)

## 八、公告期限

自本公告发布之日起1个工作日。

## 九、其他补充事宜

无

## 十、凡对本次公告内容提出询问, 请按以下方式联系

1、采购人信息

名称: 武汉市东西湖区人民政府金银湖街道办事处

地址: 武汉市东西湖区金银湖马池路8号

联系方式: 83916600

2、采购代理机构信息

名称: 武汉市建业工程咨询有限公司

地址: 湖北省-武汉市-江汉区 青年路378号万国花园6栋19层3室

联系方式: 15802783256

3、项目联系方式

项目联系人: 杨工

电话: 15802783256

## 武汉市东西湖区人民政府吴家山街道办事处吴家山街采购雷达山片(二期)房屋和水电拆除工程项目结果公告

发布日期: 2025-12-19 12:05 | 发布单位: 武汉中武启帆项目管理咨询有限公司 | 项目所在地: 东西湖区 | 浏览次数: 44

### 一、项目编号

ZWYF-GCCG2025-8204

### 二、采购计划备案号

420112-2025-03325

### 三、项目名称

吴家山街采购雷达山片(二期)房屋和水电拆除工程项目

### 四、中标(成交)信息

供应商名称: 楚楚建设(湖北)有限公司

供应商地址: 湖北武汉武汉市东西湖区辛安渡五龙御园特1号四楼064

中标(成交)金额: 102.534831(万元)

综合评分法: 90.00(分)

工程类
名称: 吴家山街采购雷达山片(二期)房屋和水电拆除工程项目
施工范围: 详见附件磋商文件
施工工期: 按采购人要求在规定时间内完成全部房屋拆除、水电等拆除、余土清运等工作。
项目经理: 刘静琴
执业证书信息: 鄂242212117945

### 五、评审小组成员

李学敏(包1组长)、周秋芳(包1)、章汉华(包1采购人代表)

### 六、评审信息

1. 评审时间: 2025-12-18
2. 评审地点: 武汉市东西湖区公共资源交易中心开标三室

### 七、代理服务收费标准及金额:

1. 代理服务收费标准: 参照发改价格[2015]299号文
2. 收费金额: 1.0177(万元)

### 八、公告期限

自本公告发布之日起1个工作日。

### 九、其他补充事宜

无

### 十、凡对本次公告内容提出询问, 请按以下方式联系

#### 1. 采购人信息

名称: 武汉市东西湖区人民政府吴家山街道办事处

地址: 武汉市东西湖区吴家山街东西湖大道2709号

联系方式: 027-83213530

#### 2. 采购代理机构信息

名称: 武汉中武启帆项目管理咨询有限公司

地址: 湖北省武汉市东西湖区五环时尚广场2-1-808

联系方式: 13554655918

#### 3. 项目联系方式

项目联系人: 袁芳

电话: 13554655918

当前位置: / 首页 / 采购公告 / 中标(成交)结果公告

## 新五里后堤（洲头南路-锦绣路）道路工程征收调查及劳务代办成交结果公告

发布日期: 2022-08-09 21:36 发布单位: 湖北丰溢同泽项目管理有限公司 项目监管地: 汉阳区 阅读次数: 453

### 一、项目编号

HBFYTZ-2022021-F021

### 二、采购计划备案号

J22061029-1042

### 三、项目名称

新五里后堤（洲头南路-锦绣路）道路工程征收调查及劳务代办

### 四、中标（成交）信息

供应商名称: [武汉鑫炎隆泰房屋征收服务有限公司](#)

供应商地址: [武汉市汉阳区五龙路53号龙江庭院B地块2栋3单元1层05室](#)

中标（成交）金额: 0.99(%)

服务类
名称: 新五里后堤（洲头南路-锦绣路）道路工程征收调查及劳务代办 服务范围: 具体详见本项目采购需求的内容。 服务要求: 承诺满足本项目采购需求的全部内容。 服务时间: 合同签订之日起至完成本项目全部征收调查及劳务代办（包括安置房源对接）工作为止。 服务标准: 承诺满足本项目采购需求的全部内容。

### 五、评审专家名单

刘青松（组长）, 黄杏荣, 杨琴

### 六、评审信息

1、评审时间: 2022-08-08

2、评审地点: [湖北丰溢同泽项目管理有限公司会议室](#)

### 七、代理服务收费标准及金额:

1、代理服务收费标准: [参照国家计委颁布的计价格\[2002\]1980号文和发改办价格\[2003\]857号文的规定收取。](#)

2、收费金额: 0.735(万元)

### 八、公告期限

自本公告发布之日起1个工作日。

### 九、其他补充事宜

(1) 中标（成交）金额: 征地及房屋征收补偿总额的0.99%，结算总额不超过49万元。

(2) 公告媒体: [湖北省政府采购网](#) (网址: <http://www.ccgp-hubei.gov.cn/>)

(3) 各有关当事人对成交结果有异议的, 可以在成交结果公告发布之日起七个工作日内以书面形式向采购人及湖北丰溢同泽项目管理有限公司提出质疑, 逾期将不再受理。

(4) 成交人可根据《汉阳区政府采购合同信用融资工作方案》, 自愿选择相关金融机构, 凭政府采购合同进行政府采购合同信用融资。

### 十、凡对本次公告内容提出询问, 请按以下方式联系

#### 1、采购人信息

名称: [武汉市汉阳区人民政府洲头街道办事处](#)

地址: [湖北省武汉市汉阳区洲头街瑶琦园29号](#)

联系方式: 13971007630

#### 2、采购代理机构信息

名称: [湖北丰溢同泽项目管理有限公司](#)

地址: [武汉市武昌区中北路166号东湖春树里9栋2层](#)

联系方式: 027-84739588

#### 3、项目联系方式

项目联系人: [谭女士](#)

电话: 027-84739588

当前位置: / 首页 / 采购公告 / 中标(成交)结果公告

## 武汉市武昌区人民政府中南路街道办事处武汉轨道交通12号线(武昌段)十武区间工程项目(三环宿舍片)第三方征收代办机构结果公告

发布日期: 2024-06-26 19:19 | 发布单位: 湖北中铸元工程管理咨询有限公司 | 项目监管地: 武昌区 | 阅读次数:

### 一、项目编号

ZZZY-FW-2024-015

### 二、采购计划备案号

420106-2024-02055

### 三、项目名称

武汉轨道交通12号线(武昌段)十武区间工程项目(三环宿舍片)第三方征收代办机构

### 四、中标(成交)信息

供应商名称: 武汉鑫诚团结构房屋征收服务有限公司

供应商地址: 武昌区巡司河街3号福星苑3栋1层40号

中标(成交)金额: 240(万元)

综合评分法: 88.00(分)

服务类
名称: 武汉轨道交通12号线(武昌段)十武区间工程项目(三环宿舍片)第三方征收代办机构
服务范围: 详见附件招标文件要求
服务要求: 详见附件招标文件要求
服务时间: 合同签订之日起至本项目范围内被拆迁人全部腾退、安置完毕之日止。
服务标准: 详见附件招标文件要求

### 五、评审小组成员

罗艳华(包1)、王世军(包1)、陈丽(包1)、王俊涛(包1组长)、胡莉华(包1)

### 六、评审信息

- 1、评审时间: 2024-06-26
- 2、评审地点: 湖北省武汉市江岸区百步亭·花园里1号楼A区11楼10-11室电子评标室

### 七、代理服务收费标准及金额:

- 1、代理服务收费标准: 参照国家发展和改革委员会办公厅发改办价格【2003】857号文的规定, 按国家发展和改革委员会发改价格【2011】534号文、计价格【2002】1980号文规定的服务类招标标准。
- 2、收费金额: 2.62(万元)

### 八、公告期限

自本公告发布之日起1个工作日。

### 九、其他补充事宜

1、供应商认为招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的, 可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内, 以书面形式或通过武昌区政府采购电子交易系统在网上向采购人或采购代理机构提出质疑。2、为进一步鼓励支持引导中小企业发展, 推进政府采购合同融资, 有效缓解中小企业融资难问题, 如有资金需求, 可联系武昌区财政局(联系电话: 027-88936965)协助办理政府采购合同融资。

### 十、凡对本次公告内容提出询问, 请按以下方式联系

#### 1、采购人信息

名称: 武汉市武昌区人民政府中南路街道办事处

地址: 武汉市武昌区梅苑路36号

联系方式: 027-68783708

#### 2、采购代理机构信息

名称: 湖北中铸元工程管理咨询有限公司

地址: 湖北省-武汉市-市辖区 百步亭·花园里1号楼A区11楼11室

联系方式: 027-62305003、18696130513

#### 3、项目联系方式

项目联系人: 胡想、王慧

电话: 027-62305003、18696130513

#### 相关下载

服务类-公开-武汉轨道交通12号线(武昌段)十武区间工程项目(三环宿舍片)第三方征收代办机构.pdf  
采购需求.pdf  
中小企业声明函.pdf

## 武汉市江夏区人民政府金口街道办事处武汉国际农产品交易中心地块征收代办服务中标(成交)结果公告

发布日期: 2024-05-16 17:22 | 发布单位: 武汉信业工程招标代理有限公司 | 项目监管地: 江夏区 | 阅读次数: 388

### 一、项目编号

HBDL-2024-0167

### 二、采购计划备案号

420115-2024-01522

### 三、项目名称

武汉国际农产品交易中心地块征收代办服务

### 四、中标(成交)信息

供应商名称: 湖北佰德恒建设工程有限公司

供应商地址: 湖北省武汉市江夏区安山镇安山街山巷村委会

中标(成交)金额: 1.3(%)

综合评分法: 90.26154 (分)

服务类
名称: 武汉国际农产品交易中心地块征收代办服务
服务范围: 详见招标文件
服务要求: 详见招标文件
服务时间: 6个月
服务标准: 详见招标文件

### 五、评审小组成员

熊忠华,刘方,管梅兰,李丽萍,许蕊

### 六、评审信息

1、评审时间: 2024-05-14

2、评审地点: 江夏市民之家四楼

### 七、代理服务收费标准及金额:

1、代理服务收费标准: 参照国家计委计价格【2002】1980号文(服务类)计取

2、收费金额: 2.748(万元)

### 八、公告期限

自本公告发布之日起1个工作日。

### 九、其他补充事宜

中标金额: 拆迁总费用的1.3%

### 十、凡对本次公告内容提出询问, 请按以下方式联系

#### 1、采购人信息

名称: 武汉市江夏区人民政府金口街道办事处

地址: 武汉市江夏区金口街金湖大道特1号

联系方式: 027-81562276

#### 2、采购代理机构信息

名称: 武汉信业工程招标代理有限公司

地址: 武汉市江夏区文化大道联投广场一期23栋16楼

联系方式: 027-81813431

#### 3、项目联系方式

项目联系人: 李小玲

电话: 027-81813431

#### 相关下载

中小企业声明函.docx

HBDL-2024-0167-1 招标文件.pdf

### 三、公开征求意见情况

根据《政府采购需求管理办法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》相关规定，本项目在湖北省政府采购网上发布了征求意见公告。

### 四、采购需求

#### 4.1 采购标的汇总表

包号	标的序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口	是否创新产品	绿色发展	预留
1	1	柏泉杜公湖南片旧城改建项目第三方房屋征收代理服务及房屋拆除代理服务	其他服务 C99000000	批	1	否	否	否	部分预留

#### 4.2 技术要求和商务要求

##### (一) 项目概况

武汉市东西湖区人民政府柏泉街道办事处拟征收杜公湖南片土地上房屋及附属物。拟征收面积约 15.904497 万平方米，按 81 元/平方米，预算金额约 1288.264257 万元。拆除面积约 28.129959 万平方米，预算金额约 970.0566 万元。两项合计预算 2258.320857 万元（以上面积数据最终以审计单位出具的审计结果为准）。

具体工作：

- 1、开展政策的宣传，上门入户做征迁动员工作。
- 2、在甲方规定的时间节点内按政策与被征迁人签订补偿协议。
- 3、收集整理征迁档案，做到一户一档。
- 4、配合甲方完成征收补偿决定工作的开展、资料收集整理，直至项目验收合格。
- 5、协调、处理征收过程中发生的各类纠纷，协助甲方做好信访接待、调处等维稳工作。
- 6、接受审计部门的审计。
- 7、完成征迁部门或实施单位交办的其他任务。

##### (二) 服务内容

负责范围内的前期入户调查、房屋征收补偿、房屋及其附属物的拆除工作，以及依法宣传、调查、登记、征收与补偿协议签订、补偿决定资料收集整理、废旧材料及垃圾清理、房屋腾退、配合房屋及土地的移交、权属证书注销、施工现场维护等征收全阶段的各项配套服务。

具体服务内容包括但不限于：

1、按照征收政策及补偿方案实施房屋征收工作。

2、熟悉征收政策及流程，调查掌握被征收户的房屋、人口、意愿等信息，与委托方共同商讨各时间节点的工作、确定公告、拆迁安置补偿协议内容、签约场地等。

3、配合评估、测量、设计机构入户查勘并核实评估面积及价格，转交分户评估报告，协助评估机构送达复核回复。

4、收集完善未经登记房屋的基本信息，走访相关部门，了解历史信息并梳理权源脉络，协助委托方和权属认定部门进行房屋权属及用途确认。

5、负责政策宣传横幅、宣传栏、宣传手册、宣传袋等物资的设计制作以征收政策及方案。协助委托方对拆迁各项信息的公示。记录被征收户的诉求和投诉，进行信息反馈、汇总。

6、接待被征收户的咨询，向被征收户解释征收政策及各类补偿费用的标准，及时向委托方反馈签约阶段存在的问题，化解矛盾，促成签约。

7、与被征收户签订补偿协议，完成“一户一档”的建档工作，复核并解释补偿协议，及时移交“一户一档”资料（含电子档）。

8、负责征收签约进度、被征收户契税减免等相关信息的报送，汇总统计各类报表。

9、对不履行搬迁义务的被征收人、公有房屋承租人送达催告函。

10、落实房屋腾空进度，协助办理征收补偿资金的拨付、安置房源的使用与对接以及保障性房源的备案工作。

11、协调、处理征收过程中所发生的各类纠纷，负责协助处理征收过程中工作协调、信访调处和维稳工作。

12、负责办理被征收房屋的水、电、气等设施设备报停、报拆手续并配合水电迁移。

13、负责收集整理作出房屋征收补偿决定所需全部资料，提交的资料应准确无误、真实有效。

14、负责收集、保存与征收项目、征收档案有关的全部音视频资料。

15、负责办理被征收房屋所有权证和土地使用证或者不动产证的注销灭籍手续，并配合提供征收完毕验收所需的资料。

16、配合法律服务机构进行复议申请强制执行等法律工作。

17、做好本征收项目内房屋、房屋附属设施、有关公共设施拆除前后的摄像及资料

留存工作。拆除房屋实施征收范围内所有房屋、建(构)筑物和附属的拆除。拆除房屋、建筑物和附属物残值归柏泉街道办事处所有，由街道按国有资产处置程序处置。

18、负责垃圾清运处理并将土地平整至自然平面。并协助配合相关部门完成必要的水、电、气迁改及拆除。

19、在招投标期间，如遇工作需要，需拆除部分建构筑物及设备，所产生的拆除费用由中标人承担。

20、协助采购人在本征收范围内的控维及现场安全工作，确保征收安全，对本协议征收过程中发生的包括但不限于安全事故、人员伤亡、财产损失等安全责任均由中标人负责，给采购人造成损失的，中标人应予以赔偿。

21、接受相关部门的审计工作。

22、完成征收部门或者实施单位交办的其他临时性任务。

## **(二) 技术要求**

(1)熟悉被征收区域内情况，了解征收所有流程，征收业务流程合法合规；

(2)在全部征收工作完成前，应当严格按照招标文件、投标文件、合同书等相关要求严格执行；

(3)应严格依照相关法律法规和政策的规定，遵照本项目征收补偿方案，代办实施征收范围内的房屋征收安置补偿和征收工作，在代办工作过程中必须遵循“依法征收、和谐征收”的原则，不得违法征收，不得采取暴力、威胁或其它非法方式促签、促搬；

(4)廉政、公平的进行代理工作，对待所有被征收户一视同仁。严格按照相关政策、制度执行，不得收他人财物；

(5)做好各类资料档案的收集、整理工作，并妥善保存并按期进行移交；

## **(三) 商务要求**

1、服务地点：柏泉杜公湖南片

2、合同履行期限：合同签订之日起至本项目完成全部征收、拆除工作为止；

3、投标报价要求：

(1)征收代办服务费统一采用综合单价、总价进行报价。即征收代办服务费总价=综合单价\*征收面积。

(2)拆除服务费统一采用综合单价、总价进行报价。即拆除服务费总价=综合单价\*拆除面积。

(3) 控制价：为 2258.320857 万元。投标报价超控制价的为无效投标。

(4) 供应商所投标报价应包括完成招标文件所确定的委托服务范围所需的全部费用。供应商应对报价的准确性负责，任何漏报、错报或恶意竞标等均是供应商的风险。供应商应充分考虑合同履行期间人工的市场风险和国家政策性调整风险系数，并计入投标报价。如有缺失，视为供应商免费提供，采购人不再为此项目支付任何费用。

4、合同及付款方式：项目启动后完成签约（以审计结果为准）总量的 50%，支付成交价款的 20%；项目完成签约（以审计结果为准）总量的 80%支付成交价款的 30%（累计 50%）；项目完成签约（以审计结果为准）总量的 90%支付成交价款的 20%（累计 70%）；项目全部完成，验收合格后根据审计金额结清全部剩余费用。

5、结算方式：据实结算，最终结算以审计单位审计确定的审计结果为准。

6、本项目只允许一个报价，以可调整的价格或可选择的价格提交的响应文件将不予接受。

7、根据（鄂财采发[2026]2号），投标供应商的报价必须严格满足招标文件中技术要求，合理报价，采购人拒绝恶意的低价竞争，投标供应商的合理低价将被重视，经评标委员会认定恶意低价竞标或明显低于成本的报价将被拒绝。

#### （四）服务人员要求：

1、供应商拟派项目负责人应为本单位在职职工，且承诺只承担本项目的项目负责人，未经采购人同意，不得随意更换，否则采购人有权终止合同。

2、供应商拟派服务人员应不少于 30 人，且承诺所有人员只服务于该项目。供应商需提供拟派人员名单，提供身份证、劳动合同。

3、供应商应严格按照投标文件中承诺的拟派人员名单开展工作，不得随意更换项目组成员，如需更换须经采购人同意。如采购人认为供应商投入的工作人员数量、业务水平、专业配置等不能满足本项目实际工作需要时，有权要求供应商及时调配或增加符合本项目要求的人员，所增加人员的工资、奖金、补贴、加班费、办公费、差旅费、管理费等所有费用均已包括在投标报价中，采购人不再为此支付任何费用。

4、供应商在履行合同期间与职工产生任何纠纷及供应商工作人员在工作期间发生的所有安全事故，与采购人无关。

#### （五）验收标准：

1、验收要求：按照国家及地方规范、标准文件进行征地拆迁及房屋征收服务，出具的征收补偿档案必须真实、有效且符合采购人验收标准。

2、验收标准：完成本项目服务范围内的全部服务内容（所有事项均已处理完毕，无任何遗留问题）；服务范围内房屋、构筑物及附属物全部拆除完毕。

3、验收资料要求：工作中各项资料数据要准确、完整，按行业规定要求全部整理归档，方便采购人及相关部门检查及使用，需交付的单据按相关要求开具，并按采购人要求及时提供。在未经许可的情况下，不得向任何第三方泄漏有关项目的技术资料和其他信息。

4、履约验收方式：对成果归档报告进行核查。

5、履约验收程序：中标供应商在提交成果资料后，应及时向采购人提出验收申请，由采购人向主管部门申请组织验收。

6、履约验收内容：根据征收、拆除成果报告，验收应提交征收、拆除档案成果、数据库成果等。

7、成交供应商应按合同约定履行义务，工作质量达到合格标准，符合国家、地区及行业规范的规定要求。

8、按照国家规范、招标文件、投标文件、合同及国家相关标准。

#### **（六）采购标的的其他技术、服务等要求**

1、服务期间，供应商必须严格执行国家及行业规程、规范及相关规定，加强管理，采购人不承担合同范围内因成交供应商管理不当造成的人身和财产损失，其相应责任、后果及相关费用由供应商自行承担。

2、服务期间，如因成交供应商管理服务不当造成采购人损失的，采购人有权要求承担相应的责任并赔偿损失，采购人有权解除合同。成交供应商应对项目拟派的人员做好安全管理和监督，项目实施期间的人员安全由投标人自行管理并承担责任。

3、采购人有权对成交供应商进行监督、检查，对不符合采购合同要求的服务，可要求其立即纠正、整改，并由成交供应商自行承担相应的责任和费用。

4、在服务过程中，成交供应商不得将项目任何情况和资料，在未经过采购人书面允许的情况下，泄露给第三方，如有违反，采购人将追究供应商的法律责任和由此引起的经济损失。

5、成交供应商应遵守采购人的规定，服从采购人管理部门统一调度，统一结算。

6、其他未尽事宜严格按照国家、省、市有关建设法律法规和规章等执行。

附拆除工程量清单：

### 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：柏泉杜公湖南片旧城改建项目第三方房屋征收代理  
 理服务及房屋拆除代理服务

标段：

第 1 页 共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		整个项目						
1	011607001001	阳光房拆除	1. 阳光房拆除 2. 垃圾外运，运距自行考虑	m2	13414.38			
2	011607001002	棚、亭、桥等景观类构筑物拆除	1. 棚、亭、桥等景观类构筑物拆除 2. 垃圾外运，运距自行考虑	m2	5669.93			
3	011607001003	砖混（框架）结构房拆除	1. 砖混（框架）结构房拆除 2. 垃圾外运，运距自行考虑	m2	159044.97			
4	011607001004	院墙拆除	1. 院墙拆除 2. 垃圾外运，运距自行考虑	m2	8343.43			
5	011607001005	钢架结构拆除	1. 钢架结构拆除 2. 垃圾外运，运距自行考虑	m2	5095.46			
6	011607001006	混凝土地坪拆除	1. 混凝土地坪拆除 2. 垃圾外运，运距自行考虑	m2	89731.42			
		分部小计						
		措施项目						
		分部小计						
本页小计								
合 计								

注：为计取规费等的使用，可在表中增设其中：“定额人工费”。

表 5

## 五、采购实施计划

### 5.1 合同订立安排

#### 5.1.1 采购项目预（概）算、最高限价

预算金额：2258.320857 万元

最高限价：2258.320857 万元

#### 5.1.2 开展采购活动的时间安排

本项目计划先完成采购需求和采购实施计划编制，然后根据审查通过的采购需求和采购实施计划，由委托代理机构编制招标文件并发布招标公告，于 2026 年 3 月份完成开标活动，中标通知书发出后一个月内签订政府采购合同。

#### 5.1.3 落实政府采购政策功能情况

本项目为部分预留采购份额项目。本项目为部分预留采购份额项目。潜在供应商可为大型企业与中小企业组成联合体，提供联合体协议书，且中小企业承担合同份额不低于 40%；或由大型企业中标后向中小企业分包，提供书面声明，承诺分包份额不低于 40%；供应商为中小企业的，须提供《中小企业声明函》（依据财库〔2020〕46 号、财库〔2022〕19 号）。

#### 5.1.4 采购组织形式和委托代理安排

（1）采购组织形式：分散采购，拟采用公开招标方式进行；

（2）委托代理安排：委托专业代理机构组织实施采购活动。

#### 5.1.5 采购包划分与合同分包

本项目共划分 1 个项目包，允许合同分包；

#### 5.1.6 供应商资格条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （6）法律、行政法规规定的其他条件。

2. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3. 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4. 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为部分预留采购份额项目。潜在供应商可为大型企业与中小企业组成联合体，提供联合体协议书，且中小企业承担合同份额不低于 40%；或由大型企业中标后向中小企业分包，提供书面声明，承诺分包份额不低于 40%；供应商为中小企业的，须提供《中小企业声明函》（依据财库〔2020〕46 号、财库〔2022〕19 号）。

6. 本项目的特定资格要求：

（1）供应商提供有效的安全许可证。

#### 5.1.7 采购方式

公开招标。

#### 5.1.8 竞争范围

公开竞争。

#### 5.1.9 评审规则

根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等相关法律法规确定以下资格审查方法和标准。

##### 一、评标方法

本次评标采用综合评分法（百分制），即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件规定的各项因素进行综合评审后，以得分高低依次排序。

其中：满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 价格权值 × 100

其他分值按打分表计算。

##### 二、评标步骤

采购人或采购代理机构依据法律法规和招标文件的规定对投标人进行资格审查。评标委员会对投标文件的评审分为符合性检查、商务评议、技术评议和价格评议。

## （一）投标文件初审

### 1、资格审查

采购人或采购代理机构依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明材料等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格，具体评审因素详见《资格审查表》。

### 2、符合性检查

评标委员会依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应，具体评审因素详见《符合性检查表》。

## （二）澄清有关问题

评标委员会对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人做出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

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。

## （三）投标报价修正（如有）

投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

- 1、投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- 2、大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 3、单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- 4、总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）第五十一条第二款的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

## （四）比较与评价

评标委员会按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。具体评审因素详见《评分标准》，本项目评分保留小数点后两位。

(五) 推荐中标候选人名单

评标委员会按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

(六) 编写评标报告

评标报告是评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告。

附件 1：资格性审查表

序号	资格要求	审查内容
1	具有独立承担民事责任的能力	法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明。 (1) 企业应提供“营业执照”； (2) 事业单位应提供“事业单位法人证书”； (3) 非企业专业服务机构应提供执业许可证等证明文件； (4) 个体工商户应提供“个体工商户营业执照”； (5) 自然人应提供自然人身份证明。
	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	由投标人对以下内容提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。 (1) 投标人是法人的，应具有上一年度（2024 年度）经审计的财务报告，或其基本开户银行出具的资信证明。其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，应具有银行出具的资信证明。 (2) 有专业担保机构对投标人进行资信审查后出具投标担保函的，可以不用具备经审计的财务报告和银行资信证明文件。
	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	由投标人提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	由投标人对以下内容提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。 (1) 投标人依法缴纳税收：本项目公告发布时间前 12 个月内（至少有 1 个月）缴纳税收的凭据（完税证、缴款书、印花税票、银行代扣（代缴）转账凭证等均可）； (2) 投标人依法缴纳社会保障资金：本项目公告发布时间前 12 个月内（至少有 1 个月）缴纳社会

		<p>保险的凭据（专用收据或社会保险交纳清单）；</p> <p>（3）投标人为其他组织或自然人的，也应满足以上要求；</p> <p>（4）递交投标文件截止时间的当月成立但因税务机关原因导致其尚未依法缴纳税收的投标人，提供将依法缴纳税收承诺书原件（格式自拟），该承诺书视同税收缴纳凭据；</p> <p>（5）递交投标文件截止时间的当月成立但因社会保障资金管理机关原因导致其尚未依法缴纳社会保障资金的投标人，提供将依法缴纳社会保障资金承诺书原件（格式自拟），该承诺书视同社会保险凭据；</p> <p>（6）依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，具有相应文件证明其依法免税或不需要交纳社会保障资金。</p>
	参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	由投标人提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
	法律、行政法规规定的其他条件	由投标人提供书面承诺或声明，或提供相应证明材料。
2	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动	由投标人在《投标函》中声明
3	为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。	由投标人在《投标函》中声明
4	未被列入失信被执行人、“重大税收违法失信主体”，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。	以采购人和采购代理机构在投标截止日在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询的投标人参加政府采购活动前三年内的结果为准（采购人和采购代理机构对信用信息查询记录和证据截图或下载存档）。
5	落实政府采购政策需满足的资格要求	本项目为部分预留采购份额项目。潜在供应商可为大型企业中小企业组成联合体，提供联合体协议书，且中小企业承担合同份额不低于40%；或由大型企业中标后向中小企业分包，提供书面声明，承诺分包份额不低于40%；供应商为中小企业的，须提供《中小企业声明函》（依据财库〔2020〕46号、财库〔2022〕19号）。

6	本项目的特定资格要求	(1) 供应商提供有效的安全许可证。
---	------------	--------------------

备注：

资格证明文件应为原件的扫描件或复印件，投标文件中须编入清晰的扫描件或复印件。所有证明材料须清晰可辨认，如因证明材料模糊无法辨认，缺页、漏页导致无法进行评审认定的责任由投标人自负。

信用信息核查

1. 资格审查当日应当核查投标人信用记录，投标人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的，采购代理机构拒绝其参与政府采购活动。

2. 以联合体形式投标的，应当核查联合体所有成员和信用记录，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用信息。

3. 对于投标文件中有任意一条不满足上表要求的将导致其投标无效，不进入下一项评审。

附件 2：符合性审查表

序号	审查项名称	审查内容
1	投标报价	(1) 投标报价没有超过项目（采购包）预算金额或最高限价； (2) 投标报价不存在缺项、漏项。
2	投标文件签署	按照招标文件要求签署、盖章。
3	实质性要求	(1) 满足招标文件第三章“项目采购需求”中要求的实质性条款； (2) 投标有效期满足招标文件要求； (3) 没有采购人不能接受的附加条件。
4	围标串标情形	投标人不存在下列任一情形： (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制； (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜； (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人； (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异； (5) 不同投标人的投标文件相互混装； (6) 不同投标人使用同一电脑（机器特征值一致：如 MAC 地址等）或使用同一电子密钥，编制或上传电子投标文件。
5	其他无效情形	不存在法律、法规和招标文件规定的其他 <b>无效投标</b> 情形。

附件 3：评分标准

评标项目	评标分项	分值	子项目及分值
价格部分 15 分	投标报价	15	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=（评标基准价 / 投标报价）× 价格权值 × 100
商务部分 23 分	项目负责人综合能力	3	项目负责人具备建筑专业一级建造师得 3 分，二级建造师 1.5 分。（提供人员专业注册资格证书、身份证、劳动合同）；
	技术负责人	2	项目技术负责人具备相关专业副高级及以上职称得 2 分，中级职称 1 分（提供职称证、身份证、劳动合同）。
	拟投入拆除团队	8	拆除团队拟派本单位人员应包括施工员、质量员、材料员、安全员须具备有效的安全生产考核合格证（C 类）、机械员、劳务员、资料员、造价师等方面专业人员，并具有相关专业资格证书，每提供 1 人专业人员得 1 分（同一专业只计 1 分），满分 8 分。未提供不得分。（提供项目团队人员专业资格证书、身份证、劳动合同）。
	拟投入房屋征收代理人员	10	拟投入房屋征收代理配备齐全：具有人员 4-9 人得 2 分，10-19 人得 6 分，20 人-29 人得 8 分，30 人及以上得 10 分，3 人以下不得分。（提供人员身份证、劳动合同）。
技术部分 62 分	总体服务方案	36	<p><b>一、评审内容：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宣传工作管理及措施；（3 分）</li> <li>2. 入户动员工作计划及措施；（3 分）</li> <li>3. 依法、文明、和谐征收工作管理及措施；（3 分）</li> <li>4. 征收现场工作方法及措施；（3 分）</li> <li>5. 投诉受理、信访、维稳管理及措施；（3 分）</li> <li>6. 征收工作音影像资料的收集管理及保障措施；（3 分）</li> <li>7. 安全生产管理及措施；（3 分）</li> <li>8. 文明施工管理及措施；（3 分）</li> <li>9. 配合裁决、复议和应诉工作措施；（3 分）</li> <li>10. 征收工作中的各种管理制度（包括但不限于人事管理制度、征收工作奖惩制度、档案管理制度、保密制度、廉政制度、财务制度等）；（3 分）</li> <li>11. 验收方案及保障措施；（3 分）</li> <li>12. 征收工作中的各种突发事件应急响应保障措施。（3 分）</li> </ol> <p><b>二、评审标准：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合度：根据采购文件要求进行充分响应并提出操作性强的方案，未提供与本评标项无关内容；</li> <li>2. 完整性、科学性：需结合整体需求，进行全方面的描述，设想合理、恰当；</li> <li>3. 合理性、针对性：依据本项目阐述，措施可落地。</li> </ol> <p><b>三、给分标准：</b></p> <p>对上述 12 项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足 3 项评审标准的得 3 分，满足 2 项得 2 分，满足 1 项的 1 分。其他情况得分。最高得 36 分。</p>
	重难点分析及解决措施	8	<p><b>一、评审内容：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 供应商对本项目总体概况理解；（4 分）</li> <li>2. 供应商对本项目重、难点分析及解决措施；（4 分）</li> </ol>

评标项目	评标分项	分值	子项目及分值
			<p><b>二、评审标准:</b></p> <p>1. 符合度: 根据采购文件要求进行充分响应并提出操作性强的方案, 未提供与本评标项无关内容;</p> <p>2. 完整性、科学性: 需结合整体需求, 进行全方面的描述, 设想合理、恰当;</p> <p>3. 合理性、针对性: 需依据本项目阐述, 措施可落地。</p> <p><b>三、给分标准:</b></p> <p>对上述 2 项评审内容进行打分, 每项评审内容完全满足 3 项评审标准的得 4 分, 满足 2 项得 2 分, 满足 1 项的 1 分。其他情况得分。最高得 8 分。</p>
	征收、拆除进度控制方案	9	<p><b>一、评审内容:</b></p> <p>1. 根据供应商针对本项目提供的搬迁(征收)进度控制方案;(3分)</p> <p>2. 根据供应商针对本项目提供的拆除进度控制方案;(3分)</p> <p>3. 根据供应商针对本项目提供的时间(期限)计划安排方案(包括拆除、清运等关键节点)进度控制方案;(3分)</p> <p><b>二、评审标准:</b></p> <p>1. 符合度: 根据采购文件要求进行充分响应并提出操作性强的方案, 未提供与本评标项无关内容;</p> <p>2. 完整性、科学性: 需结合整体需求, 进行全方面的描述, 设想合理、恰当;</p> <p>3. 合理性、针对性: 需依据本项目阐述, 措施可落地。</p> <p><b>三、给分标准:</b></p> <p>对上述 3 项评审内容进行打分, 每项评审内容完全满足 3 项评审标准的得 3 分, 满足 2 项得 2 分, 满足 1 项得 1 分。其他情况得分。最高得 9 分。</p>
	服务质量保证方案	6	<p><b>一、评审内容:</b></p> <p>1. 供应商提供服务质量保证方案;(3分)</p> <p>2. 供应商对征收辖区内的熟悉情况及整个搬迁(征收、拆除)流程的熟悉程度:(3分)</p> <p><b>二、评审标准:</b></p> <p>1. 符合度: 根据采购文件要求进行充分响应并提出操作性强的方案, 未提供与本评标项无关内容;</p> <p>2. 完整性、科学性: 需结合整体需求, 进行全方面的描述, 设想合理、恰当;</p> <p>3. 合理性、针对性: 需依据本项目阐述, 措施可落地。</p> <p><b>三、给分标准:</b></p> <p>对上述 2 项评审内容进行打分, 每项评审内容完全满足 3 项评审标准的得 3 分, 满足 2 项得 2 分, 满足 1 项的 1 分。其他情况得分。最高得 6 分。</p>
	应急预案	3	<p><b>一、评审内容:</b></p> <p>1. 供应商针对本项目需提出应急方案:(3分)</p> <p><b>二、评审标准:</b></p> <p>1. 符合度: 根据采购文件要求进行充分响应并提出操作性强的方案, 未提供与本评标项无关内容;</p> <p>2. 完整性、科学性: 需结合整体需求, 进行全方面的描述,</p>

评标项目	评标分项	分值	子项目及分值
			设想合理、恰当； 3. 合理性、针对性：需依据本项目阐述，措施可落地。 <b>三、给分标准：</b> 对上述 1 项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足 3 项评审标准的得 3 分，满足 2 项得 2 分，满足 1 项的 1 分。其他情况得分。最高得 3 分。
合计		100 分	

5.1.10 其它

无。

5.2 合同管理安排

5.2.1 合同类型

委托合同。

5.2.2 定价方式

固定总价。

5.2.3 合同文本的主要条款

（属于《政府采购需求管理办法》第十一条规定范围的采购项目，合同文本应当经过采购人聘请的法律顾问审定）。

合同编号：\_\_\_\_\_

# 合 同 书

项目名称：\_\_\_\_\_

甲方（采购人）：\_\_\_\_\_

乙方（中标人）：\_\_\_\_\_

签订地：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法规，结合武汉市有关规定和本项目具体情况，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、合同主要条件要素：

1、乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

按照本项目采购需求和采购实施计划服务内容与要求，完成本项目各项服务内容。

2、合同金额：根据《成交通知书》载明的成交价款费用总额为人民币小写：\_\_\_\_\_元，大写：\_\_\_\_\_。乙方完成及达到本合同文件规定的要求与标准完成与本服务项目有关的所有费用均包含在合同金额中，委托人不再另行支付任何费用。

3、服务时间：合同签订之日起至本项目完成全部征收、拆除工作为止。

4、服务地点：\_\_\_\_\_

5、付款方式：项目启动后完成签约（以审计结果为准）总量的 50%，支付成交价款合同金额的 20%；项目完成签约（以审计结果为准）总量的 80%支付合同金额成交价款的 30%（累计 50%）；项目完成签约（以审计结果为准）总量的 90%支付合同金额成交价款的 20%（累计 70%）；项目全部完成，验收合格后根据审计金额结清全部剩余代理费用。

6、履约保证金：\_\_\_\_\_

7、其它：\_\_\_\_\_

二、合同文件的组成和解释顺序如下：

1. 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；

2. 本合同书

3. 本项目中标或成交通知书

3. 乙方的本项目投标文件或响应文件

4. 本项目招标文件或招标文件中的合同条款

5. 本项目招标文件或招标文件中的采购需求

6. 其他合同文件（需列明）

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

三、合同条款：

1. 权利瑕疵担保

1. 1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利，甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

1. 2 乙方保证在提供服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。甲方接受乙方服务不会因此而存在合同外义务负担。

1. 3 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

1. 4 如所提供服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 2. 保密

2. 1 在履行本合同的过程中，甲乙双方均有保密义务，如果甲方或乙方提供、接触、知悉的内容属于保密的，应签订书面保密协议。

2. 2 保密的内容包括但不限于书面、电子数据等承载保密信息各种形式。

## 3. 服务质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的服务标准按照国家标准或行业标准或企业标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 乙方所提供的服务还应符合国家和湖北省、武汉市之有关规定。

## 4. 乙方的权利和义务

4. 1 乙方有权在履行合同期间内取得按合同约定应有的报酬。

4. 2 乙方在项目服务过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

4. 3 乙方有权在合同履行期间得到甲方必要的支持，有权拒绝执行甲方任何不符合有关法律、法规规定的要求。

4. 4 乙方应严格遵守国家、地方的法律、法规的规定，保证在合法且不侵犯他人利益的原则下进行所委托项目服务活动，并对其所进行的与委托有关的服务活动负责。

4. 5 乙方应按本合同所述的时间、服务范围和内容的，尽自己的一切努力，按行业通常接受的技术惯例和专业机构承认的标准，高效地履行自己的义务。在项目执行过程中支持和维护国家和甲方的合法利益；乙方应当定期向甲方汇报征收代办成果、征收代办服务方案及计划安排。

4. 6 向甲方提供与本项目服务有关的资料，包括项目服务单位、人员的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、项目服务工作计划等，并按合同约定的范围、时间工作依据、工作标准等，出具内容齐全、规范、准确的相关报告等。

4.7 乙方应对履行本合同所规定的服务以及在履行中因自己违约而给甲方造成的损失承担责任并应当向甲方进行赔偿, 累计赔偿总额不应超过酬金总额。

但下列情况除外:

- (1) 非乙方的行为、过失、违约或失职造成的损失或伤害;
- (2) 不可抗力造成的损失。

4.8 乙方必须为本项目涉及的各种资料、数据和收据等保密。未经甲方书面同意, 乙方及乙方员工不得泄露、遗失、复印与本合同规定业务活动有关的一切资料和内容。所有甲方或第三人(与合同业务有关相关单位)提供的与本合同规定业务活动有关的一切资料, 在合同结束后均应归还。

4.9 乙方应对本项目所提供服务结果的可靠性、准确性、全面性向甲方负责, 由于服务结果的可靠性、准确性、全面性不足而导致甲方工作偏差或失误, 乙方应承担责任。

4.10 乙方在履行合同期间或征收代办服务内, 履行本合同所确定的项目负责人及主要专业技术、管理人员等必须是本单位职工和该项目的实际操作者, 未经甲方同意, 乙方不得调换或撤离上述人员。同时, 乙方应当依法按照国家规定用工, 乙方的工作人员必须具备执行相关工作所必需的专业技术资格和国家、行业所要求的各项从业资格, 具备相应的工作能力和工作经验。否则, 因此所引起的一切劳资纠纷、赔偿纠纷及一切法律责任均由乙方自行承担。因此导致甲方承担责任的, 甲方有权向乙方追偿。

4.11 按本合同支付给乙方的报酬应为本合同服务的唯一报酬。

4.12 乙方在本合同履行期间均不能直接或间接从事与本合同中活动相冲突的商业或职业活动, 不得以任何理由向甲方任何工作人员行贿或有类似的行为。

4.13 合同履行过程中的安全保障义务应当由乙方承担, 如在合同履行过程中乙方未尽到安全保障义务和合理的注意义务, 导致乙方工作人员、甲方工作人员或第三人财产或人身受到损失的, 所有责任均由乙方承担与甲方无关, 如乙方未承担上述义务, 导致甲方受损或代为承担的, 甲方可向乙方追偿, 乙方需赔偿甲方所有损失(包括但不限于直接损失、预期利益、诉讼费、住宿费、仲裁费、执行费、保险费、律师费、财产保全费、担保费、交通费、公证费、翻译费、评估拍卖费等一切费用, 下同)。

## 5. 甲方的权利和义务

5.1 甲方有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容, 有权检查乙方的服务工作质量, 有权要求乙方以书面形式就前述内容进行汇报。

5.2 甲方有权对具体的问题提出建议和意见。

5.3 当甲方认定项目服务专业人员不按项目服务合同履行其职责，或专业能力、管理能力、责任心较差，不能有效与甲方配合并履行征收代办其项目服务义务；或与第三人串通给甲方造成与经济损失的，甲方有权要求更换项目服务专业人员，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

5.4 甲方有权同意或不同意乙方因自身工作需要而更换合同约定的主要工作小组成员的要求。

5.5 甲方有权得到合同范围内乙方的服务和其服务成果。乙方提交的全部服务成果及相关资料，所具有的知识产权归甲方所有并使用（合同另有规定的除外），乙方就此不做任何的权利保留。

5.6 甲方应当在合同履约中，督促、协调与本项目服务有关的第三人（与合同履行有关的相关单位）协同乙方办理有关服务事项。

5.7 甲方应当在 10 个工作日内就乙方书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。乙方要求第三人提供有关资料时，甲方可根据自己的能力负责协调、转达及资料转送，但并不构成甲方当然的义务。

5.8 甲方应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给乙方造成损失的，则应当赔偿的直接经济损失。

## 6. 违约责任

6.1 乙方按合同约定的质量标准履行服务职责而甲方逾期支付服务费用的，应按银行同期贷款利息向乙方支付违约金，违约金最高为逾期支付服务费用的 5%。

6.2 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到服务质量标准后，甲方应支付相应的服务费用。

6.3 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，给甲方造成损失的，乙方应按实赔偿，并按银行同期贷款利息向甲方支付违约金，违约金最高为合同金额的 5%。因乙方服务能力、服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同并根据情况向乙方追回已付合同款项及追索最高为合同金额 5%的违约金。

6.4 因乙方原因导致违反法律、法规和规章规定的行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方按合同 6.3 条承担违约金并赔偿相关损失。

6.5 合同履行过程中，若乙方在合同中承诺的主要服务人员安排情况自行变动而未经甲方同意的，将按照合同 6.3 条的违约责任处理，情况严重者，甲方有权终止合同。

#### 7. 争议解决方式

7.1 双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；协调调解不成的，也可（请在选择项中打“√”）

提请武汉仲裁委员会仲裁。

向甲方所在地法院提起诉讼。

#### 8. 合同生效

8.1 本合同经双方签字、盖章后生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

8.2 合同中有关双方的地址、传真等联系方式等信息均为双方的文书信息送达地址，同时也作为双方争议发生的相关诉讼法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行阶段等），变更须书面通知对方。

#### 9. 合同附件

9.1 本合同附件与合同具有同等效力。

9.2 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

#### 10. 合同修改

10.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

11. 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

或授权委托人（盖章）

或授权委托人（盖章）

合同签订地点：

合同签订地点：

年 月 日

年 月 日

#### 5.2.4 履约验收方案

(1) 履约验收主体：采购人

(2) 履约验收时间：按照合同要求时间进行验收

(3) 履约验收方式：对成果归档报告进行核查。

(4) 履约验收程序：成交供应商在提交成果资料后，应及时向采购人提出验收申请，由采购人组织验收。

(5) 履约验收内容：根据征收、拆除成果报告，验收应提交征收、拆除档案成果、数据库成果等。

(6) 履约验收标准：完成本项目服务范围内的全部服务内容（所有事项均已处理完毕，无任何遗留问题）；服务范围内房屋、构筑物及附属物全部拆除完毕。

(7) 履约验收其他事项：无

#### 5.2.5 风险管控措施

本项目涉及的国家政策变化风险、实施环境变化风险、重大技术变化风险、预算项目调整风险、损害国家利益和社会公共利益的风险等，发生概率较小，本项目暂不进行分析。

本项目的风险为因质疑投诉影响采购进度、采购失败、不按规定签订或者履行合同的的风险。对应控制措施：对采购需求和实施计划进行审查，特别是歧视性审查和竞争性审查，确保项目的竞争性，合理制定技术和商务要求，保证三家及以上的供应商满足要求。

#### 5.1.6 其他

无

### 六、审查情况

#### 6.1.1 一般性审查意见

6.1.1.1 采购需求是否符合预算、资产、财务等管理制度规定根据项目采购需求内容，结合专家组审查意见，经审查项目采购符合预算、资产、财务制度规定，能实现采购目标。

6.1.1.2 对采购方式、评审规则、合同类型、定价方式的选择是否说明适用理由。

经审查项目采购实施计划完整性，已包括以下内容：

合同订立安排，包括采购项目预（概）算、最高限价，开展采购活动的时间安排，采购组织形式和委托代理安排，供应商资格条件，采购方式、竞争范围和评审规则等。

合同管理安排，包括合同类型、定价方式、合同文本的主要条款、履约验收方案、风险管控措施等。

## 6.1.2 重点审查意见

### 6.1.2.1 非歧视性审查

(1) 资格条件设置是否合理《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：“投标人参加政府采购活动应当具备下列条件：

- (一) 具有独立承担民事责任的能力；
- (二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (三) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (五) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (六) 法律、行政法规规定的其他条件。

《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）第十八条：根据采购需求特点提出的供应商资格条件，要与采购标的的功能、质量和供应商履约能力直接相关，且属于履行合同必需的条件，包括特定的专业资格或者技术资格、设备设施、业绩情况、专业人才及其管理能力等。本项目设定的资格条件符合《中华人民共和国政府采购法》的要求，资格条件设置合理。

(2) 技术要求是否指向特定的专利、商标、品牌、技术路线等本项目属于政府采购服务项目，根据采购需求技术要求和商务要求内容，结合专家组审查意见，经审查项目技术要求无指向特定的专利、商标、品牌、技术路线等，能满足要求的投标人最少有3家。

### (3) 评审因素设置是否具有倾向性

《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）第二十一条：“采用综合性评审方法的，评审因素应当按照采购需求和与实现项目目标相关的其他因素确定。”

本项目评审因素按照采购需求和与实现项目目标相关的其他因素确定，评审因素设置不具有倾向性。

### 6.1.2.2 竞争性审查

包括应当以公开方式邀请供应商的，是否依法采用公开竞争方式。本项目采用公开招标邀请供应商，依法采用了公开竞争方式。

评审方法、评审因素、价格权重等评审规则是否适当。

#### 1) 评审方法是否适当

《政府采购需求管理办法》（财库[2021]22号）规定：“采购需求客观、明确，且技术较复杂或者专业性较强的采购项目，如大型装备、咨询服务等，一般采用公开招标、谈判（磋商）方式采购，通过综合性评审选择性价比最优的产品。”

本项目采购需求客观、明确，且专业性较强，按规定本项目评标采用综合评分法（百分制），即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件规定的各项因素进行综合评审后，以得分高低依次排序。

#### 2) 评审因素是否适当

《政府采购需求管理办法》（财库[2021]22号）规定：“采购需求客观、明确的采购项目，采购需求中客观但不可量化的指标应当作为实质性要求，不得作为评分项；参与评分的指标应当是采购需求中的量化指标，评分项应当按照量化指标的等次，设置对应的不同分值。”本项目评审因素设置适当。

#### 3) 价格权重是否适当

《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）规定：“货物项目的价格分值占总分值的比重不得低于30%；服务项目的价格分值占总分值的比重不得低于10%。执行国家统一定价标准和采用固定价格采购的项目，其价格不列为评审因素。”本项目价格分设置为15分，符合87号令要求。

#### 6.1.2.3 采购政策审查

(1) 进口产品的采购是否必要。本项目不采购进口产品。

(2) 是否落实支持创新、绿色发展、中小企业发展等政府采购政策要求。本项目为部分预留采购份额项目。潜在供应商可为大型企业与中小企业组成联合体，提供联合体协议书，且中小企业承担合同份额不低于40%；或由大型企业中标后向中小企业分包，提供书面声明，承诺分包份额不低于40%；供应商为中小企业的，须提供《中小企业声明函》（依据财库〔2020〕46号、财库〔2022〕19号）。

本项目所称“中小企业”详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二条。

#### 6.1.2.4 履约风险审查

(1) 合同文本运用是否适当。本项目属于政府采购服务，合同文本采用委托合同。

(2) 是否围绕采购需求和合同履行设置权利义务。合同文本围绕采购需求和合同履行设置了双方的权利义务。

(3) 是否明确知识产权等方面的要求。本项目不涉及知识产权方面的要求。

(4) 履约验收方案是否完整、标准是否明确。

1) 履约验收方案是否完整：验收方案包括履约验收的主体、时间、方式、程序、内容和验收标准等事项履约验收方案完整。

2) 履约验收标准是否明确：项目履约验收标准明确。

(5) 风险处置措施和替代方案是否可行。本项目的风险为因质疑投诉影响采购进度、采购失败、不按规定签订或者履行合同的。对应控制措施：对采购需求和实施计划进行审查，特别是歧视性审查和竞争性审查，确保项目的竞争性。合理制定技术和商务要求，确保三家以上的供应商满足要求。

6.1.2.6 其他应当审查的其他内容：

无

预算单位（盖章）：

年 月 日