

## 一、项目概况

武汉市东西湖区人民政府走马岭街道办事处拟征收大华中区国际预制菜智慧产业园片土地上房屋及附属物，拟征收面积约 37000 平方米（最终以审计结果为准）。

大华中区国际预制菜智慧产业园项目	序号	征收范围	征收面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (万元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
	1	打靶堤社区部分房屋	3600.00	0.007	25.2	此征收面积为估算，实际以审计结果意见为准
	2	武汉市鹰冠木业有限公司	10000.00	0.007	70.00	
	3	武汉双龙木业发展有限责任公司	13840.00	0.007	96.88	
	合计	27440.00	0.007	192.08	最终结算价=中标单价×实际征收面积（最终以审计结果意见为准）	

## 二、服务内容及要求

### （一）总体服务要求：

（1）开展政策的宣传，上门入户做征迁动员工作；在采购人规定的时间节点内按政策与被征迁人签订补偿协议；

（2）收集整理征迁档案，做到一户一档；配合采购人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；

（3）协调、处理征迁过程中发生的各类纠纷，协助采购人做好信访接待、调处等维稳工作；接受审计部门的审计；

（4）完成征迁部门或实施单位交办的其他任务等，具体以合同约定为准。

### （二）具体服务内容：

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

采购人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、协助选定项目评估机构，配合评估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，协助采购人和权属认定部门进行房屋权属及用途确认。

5、宣传征收政策及方案，协助采购人对征收各项信息的公示。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，及时向采购人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、负责征收范围内的控违及配合拆违、安全施工、文明施工。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、接受审计部门的审计。

14、负责办理被征收房屋的水、电、气等设施设备报停、报拆手续并配合拆除。

15、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。

16、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。

17、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手续，并配合提供征收完毕验收所需的资料。

18、配合法律服务机构进行复议、应诉、申请强制执行等法律工作。

19、负责政策宣传横幅、宣传栏、宣传手册、宣传袋等宣传工作。

20、完成征收部门或者实施单位交办的其他临时性任务。

### 三、商务要求

(一) 服务地点：采购人指定地点

(二) ★合同履行期限：240 日历天

(三) 报价要求：

★1、本项目以单价报价，征收代理费用综合单价最高上限 70 元/m<sup>2</sup>，报价超过此单价为无效投标。

2、磋商报价应为完成本次采购范围内全部内容的所有费用，报价应包括工资、奖金、补贴、加班费、保险费、技术工作费、差旅费、管理费、利润和税金等所有费用。供应商对报价的准确性负责，任何漏报、错报等均是供应商的风险。

3、对于本文件中未列明，而供应商认为必需的费用也需列入总报价。在项目实施时，采购人将不予支付没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。

(四) ★付款方式：

1、征收代理费用=成交单价×实际征收面积（最终以审计结果意见为准），最终结算价格不能高于预算金额。

2、在征迁工作启动后，采购人向成交供应商支付征收代理费用的 20%；

3、成交供应商签约面积达到总建筑面积 80%并经审计出具审计报告后，采购人向成交供应商支付征收代理费用的 40%（累计 60%）；

4、房屋征收部门出具征收完毕确认书，并出具审计报告后，采购人向成交供应商支付剩余的征收代理费用（累计 100%）。

(五) 验收要求：

1、严格执行国家相关的规范、规程、规定，按国家所有现行有关验收规范、

规程、质量检验验收标准等为验收标准。

2、现行的标准、规范和规程不能满足需要的，应当采用经过有关领域专家评审的成熟理论和技术方法。

3、本项目具体验收方式根据项目实际情况确定。

#### **四、项目人员和设备要求**

##### **（一）服务人员要求**

本项目征收要求最低投入 10 人，其中：项目负责人 1 名，项目组成员 9 人。

##### **（二）设备等其他要求**

办公设备电脑不少于 4 台、打印机不少于 2 台。

#### **五、适用本项目管理的法规政策参考目录**

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）
  2. 《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（湖北省人民政府令第 380 号）
  3. 《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市人民政府令第 234 号公布，武汉市人民政府令第 275 号修改）
  4. 《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》（武政规〔2018〕6 号）
- 若以上文件有更新，以最新版本为准。