**东莞市万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目**

**前期服务商**

**[编号：WJXGC-2021001]**

**公开招引文件**

**招商人：****东莞市万江街道新谷涌股份经济联合社（盖章）**

**二〇二一年三月十二日**

**目 录**

[**第一部分 公开招引公告 1**](#_Toc21357)

[一、项目概况 1](#_Toc12956)

[二、报名单位的资格要求 1](#_Toc30201)

[三、获取招商方案 2](#_Toc23955)

[四、递交报名文件的地点及起止时间 2](#_Toc21603)

[五、递交评审文件的地点及起止时间、评分时间及地点 2](#_Toc24332)

[六、招商人联系方式 3](#_Toc18934)

[**第二部分 服务内容 4**](#_Toc8181)

[一、项目情况 4](#_Toc29560)

[二、前期服务工作内容 5](#_Toc27487)

[三、服务期限 7](#_Toc5001)

[四、收费标准 8](#_Toc24353)

[五、费用支付 8](#_Toc20613)

[**第三部分 报名单位须知 9**](#_Toc6894)

[一、特别说明 9](#_Toc11622)

[二、招商方案 9](#_Toc30870)

[三、报名文件及评审文件的编制和数量 10](#_Toc18474)

[四、报名文件及评审文件的递交 13](#_Toc23348)

[五、报名资格审查、评审及结果公示 13](#_Toc7477)

[六、质疑 14](#_Toc9348)

[七、投诉 15](#_Toc10901)

[八、前期服务协议的订立与履行 15](#_Toc30869)

[九、保密事项 15](#_Toc4463)

[**第四部分 报名文件格式 18**](#_Toc5122)

[一、报名有效性证明文件 19](#_Toc25552)

[二、前期服务商资格证明文件 1](#_Toc28931)9

[**第五部分 评审文件格式 22**](#_Toc2569)

[一、报名有效性证明文件 23](#_Toc6599)

[二、商务部分 23](#_Toc17417)

[三、技术部分 23](#_Toc15107)

四、评分标准 23

[**第六部分 前期服务协议 27**](#_Toc11846)

[一、项目概况 28](#_Toc24474)

[二、前期服务工作内容 28](#_Toc12088)

[三、费用支付 30](#_Toc18110)

[四、服务保证金的缴纳及退还 30](#_Toc6522)

[五、双方权利和义务 31](#_Toc4105)

[六、服务期限 31](#_Toc28674)

[七、违约责任 31](#_Toc5461)

[八、不可抗力 32](#_Toc25876)

[九、其他 33](#_Toc18526)

第一部分 公开招引公告

东莞市万江街道新谷涌经济联合社（以下简称“招商人”）对东莞市万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目公开招引前期服务商【编号：WJXGC-2021001】，欢迎符合资格条件的单位参与报名。有关事项公告如下：

## 一、项目概况

1、项目名称：东莞市万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目。

2、项目性质：服务招商。

3、前期服务工作内容：编报更新单元划定方案、不动产权益核查和确认、不动产权益人意愿征询、拆迁补偿方案拟定协商、确定政府（集体）综合收益、编报挂牌招商方案等相关事宜。

## 二、报名单位的资格要求

1、本项目不接受联合体报名；

2、报名单位经营范围具有房地产开发，具有独立承担民事能力的企业法人，并有效存续，企业注册地点在广东省；

3、报名单位或其投资人在广东省内，开展统筹过不少于1宗城市更新、“三旧”改造或前期服务工作经验，需提供中标通知书、合同复印件（包括但不限于正在开展的项目或前期服务工作）；

4、报名单位或其投资人具备工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质或城乡规划编制甲级资质；

5、报名单位信誉情况：报名单位和其直接股东未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单；报名单位和其直接股东未处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间；报名单位和其直接股东未被纳入东莞市农村(社区)集体资产交易平台（https://dgnzb.dg.gov.cn）信用风险警示名单。以报名单位资格审查当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)及东莞市农村(社区)集体资产交易平台（https://dgnzb.dg.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，报名单位需提供相关证明资料。

**注解：投资人是指与报名单位存在直接或间接的股权投资关系，投资人也须与其投资的企业存在直接或间接的股权投资关系，且为市场监督管理局（或工商行政管理局）或国家企业信用信息公示系统登记实名股东，以市场监督管理局（或工商行政管理局）或国家企业信用信息公示系统提供的证明材料为准。**

## 三、获取招商方案

招商方案可在东莞市农村（社区）集体资产管理网（https://dgnzb.dg.gov.cn/index.shtml）或万江街道政务信息网（<http://www.dg.gov.cn/wanjiang/index.html>）自行下载。

## 四、递交报名文件的地点及起止时间

1、递交报名文件的地点：东莞市万江街道行政办事中心3号楼2楼办公室（东莞市万江招投标服务所）。

2、递交报名文件的起止时间：2021年3月12日至2021年3月26日17时00分（北京时间），提前或逾期不予受理。

（招投标服务所接受报名单位递交的报名文件，均不意味着其符合报名单位资格要求，报名单位是否满足合格招引条件由招投标服务所决定。）

## 五、递交评审文件的地点及起止时间、评分时间及地点

1、递交评审文件的地点：东莞市南城区南信产业国际A栋14楼（广东国斌建设工程项目管理有限公司）。

2、递交评审文件的起止时间：2021年3月30日14时00分至2021年3月30日14时30分（北京时间），提前或逾期不予受理。

3、宣讲时间：2021年3月30日15时整。

4、宣讲地点：东莞市南城区南信产业国际A栋14楼。

5、评分时间：2021年3月30日。

6、评分地点：东莞市南城区南信产业国际A栋14楼。

## 六、招商人联系方式

招商人名称：东莞市万江街道新谷涌股份经济联合社

联系地址：东莞市万江街道新谷涌社区居民委员会

联系人：陈仲威

联系电话：13925760750

招标所名称：东莞市万江招投标服务所

联系地址：东莞市万江街道行政办事中心3号楼2楼办公室

联系电话：0769-21661806

评审单位名称：广东国斌建设工程项目管理有限公司

联系地址：东莞市南城区南信产业国际A栋14楼

联系人：胡秀霞

联系电话：13712126655

第二部分 服务内容

## 一、项目情况

**1、项目名称：**东莞市万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目。

**2、项目区位**

项目位于东莞市万江街道。东莞是广东省下辖的地级市、珠三角中心城市之一、粤港澳大湾区城市之一，国务院批复确定的珠江三角洲东岸中心城市，是新一线城市。

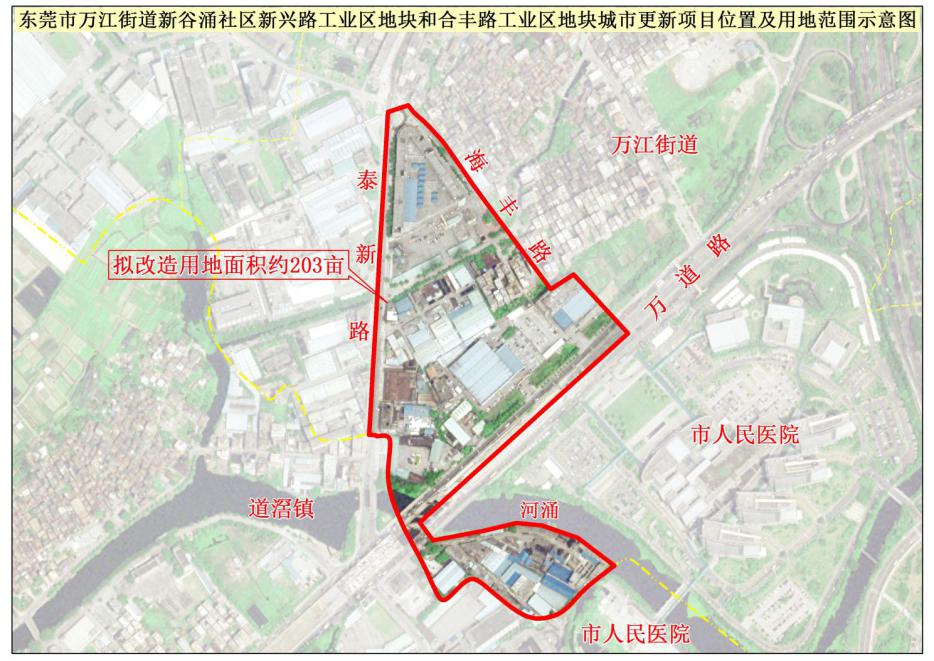
万江街道是东莞市区的组成部分，为东莞市四个街道之一，东莞市区副中心之一；东莞市万江街道，东至莞城街道，南至南城街道，西至望牛墩镇及道滘镇，北至中堂镇及高埗镇，万江是东莞未来重点的发展区域之一。

**3、项目位置**

项目位于东莞市万江街道新谷涌社区，东至海丰路及河涌，南至市人民医院及万道路，西至泰新路及道滘镇镇界，北至海丰路与泰新路交界处，项目总占地面积约203亩。实际用地面积、界线均以政府相关部门批复的文件为准。

（1）项目现状：现状建筑物主要以旧厂房、农贸市场和少部分宅基地为主。

（2）万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目位置示意图：



## 二、前期服务工作内容

**1、编报更新单元划定方案：**按照《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》（东自然资[2019]144号）规定，协助政府完成更新单元划定方案的编制和上报工作。主要内容包括：更新单元范围、拆除范围、更新方向、规划用途、建筑规模和各类用途建筑规模的上限值、公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求。

**2、核查和确认不动产权益：**按照《关于印发<东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）>的通知》规定，由前期服务商委托第三方机构对改造单元拆除重建范围进行土地权属、房产权属调查，并出具土地权属和房产调查报告。具体包括以下三类：（一）第一类：集体土地所有权人，即集体经济组织；（二）第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；（三）第三类：土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

**3、征询不动产权益人意愿：**征询更新单元拆除范围内全部不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达90%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意的事项至少包括：（一）同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围；（二）同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

**4、拟定拆迁补偿方案：**通过与不动产权益人平等友好协商，充分征求宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求，按文件要求拟定补偿标准，科学合理地制定拆迁补偿方案，并按照要求进行公示。

**5、确定政府（集体）综合收益**：根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案等确定政府（集体）综合收益起始价，具体包括实物性收益和地价款收益。

**实物性收益包含:**

（1）单元划定方案提出的政府无偿取得的公共设施用地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

**地价款包含：**

（1）政府的土地出让收益；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

**6、编报挂牌招商方案：**协助政府完成挂牌招商方案的编制和上报工作。主要内容包括：更新单元概况、更新单元现状、更新单元划定、挂牌招商条件、挂牌招商的可行性分析等有关内容。

**7.工作进度违约条款：**

（1）签订《前期工作服务协议书》后，前期服务商须按《前期服务工作进度表》约定的时间完成相关工作，如因前期服务商原因导致未能按时完成工作的，或完成工作未经招商人验收合格或达不到万江街道农社资专责组标准的，则招商人有权提前解除协议，且无需为前期服务商承担任何服务费。

（2）前期服务工作进度表如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工作内容** | **完成标准** | **完成时间** |
| 1 | 单元划定方案 | 完成更新单元划定方案编制及上报 | 本协议生效日起18个月 |
| 2 | 核查和确认不动产权益 | 完成权籍调查和  测绘查丈 | 本协议生效日起12个月 |
| 3 | 征询不动产权益人意愿 | 完成项目范围内建筑面积占比或人数占比90%的权益人意愿征询 | 本协议生效日起16个月 |
| 4 | 协商拆迁补偿方案 | 完成拆迁补偿方案编制 | 本协议生效日起20个月 |
| 5 | 确定政府（集体）综合收益 | 完成实物收益和地价款收益评估并  提交审议 | 本协议生效日起20个月 |
| 6 | 挂牌招商方案编报 | 完成挂牌招商方案编报及上报 | 本协议生效日起24个月 |

## 三、服务期限

前期服务工作合作期限自前期服务协议签订之日起2年，合作期限届满后项目非服务商自身原因导致未实施单一主体挂牌招商的，中选服务商与招商人可经集体经济组织表决同意、街道办事处审批后可延期，延期时限为一年，届时由中选服务商与招商人另行签订补充协议或重新签订服务协议。

## 四、收费标准

招商人将按附件1的费用结算参考标准对前期服务工作所产生的费用进行核查确认。

## 五、费用支付

1、前期工作实施过程中产生的费用，均由中选服务商先行垫付，垫付的费用经招商人和中选服务商核对，并经万江街道办事处确认结算价款后列入单一主体挂牌招商时的集体货币补偿，待完成单一主体挂牌招商流程确定成交方，招商人收到集体货币补偿款后10个工作日内，由招商人向中选服务商一次性无息付清前期服务结算价款。

2、若在服务期届满，项目仍未达到单一主体挂牌招商条件的，或达到单一主体挂牌招商条件但没有企业参与投标的，已发生的费用由中选服务商承担，招商人无须支付前期服务费用。

3、如果单一收购主体未能在收购限期内完成全部不动产权益收购而终止挂牌，万江街道办事处将会扣除收购主体不高于保证金的10%用于支付前期工作费用（具体扣除比例将视具体情况在招商挂牌方案、公告文件和交易须知中明确约定），则招商人须在收到该笔前期工作费用后10个工作日内一次性无息付清前期服务结算价款。

4、如前期服务商未能在服务期内完成全部工作的，已发生的所有前期服务费由前期服务商自行承担。

第三部分 报名单位须知

## 一、特别说明

1、报名单位应承担所有与准备和参加报名有关的费用。不论招商的结果如何，招商人均无义务和责任承担以上费用。

2、中选单位需承担招商人委托第三方机构评审的委托费用。

## 二、招商方案

3、招商方案的构成

3.1招商方案由下列文件以及在招商过程中发出的修正和补充文件组成：

1）公开招引公告

2）报名单位须知

3）前期服务协议模版

4）报名文件格式

5）评审文件格式

6）在招商过程中由招商人发出的修正和补充文件等

3.2报名单位应认真阅读、并充分理解招商方案的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。报名单位没有按照招商方案要求提交全部资料，或者报名单位没有对招商方案在各方面都做出实质性响应，有可能导致其报名被拒绝，或被认定为无效报名或被确定为报名无效。

4、招商方案的澄清

4.1任何要求对招商方案进行澄清的潜在报名单位，均应以书面形式在报名截止时间5个自然日前通知招商人。招商人将组织对潜在报名单位所要求澄清的内容均以书面形式予以答复；必要时，招商人将组织召开答疑会，并将会议内容以书面的形式发给每个提出质疑的潜在报名单位（答复中不包括问题的来源），并将相关答复在东莞市农村（社区）集体资产管理网和万江街道政务信息网进行公告。

4.2潜在报名单位在规定的时间内未对招商方案澄清或提出疑问的，招商人将视其为无异议。对招商方案中描述有歧义或前后不一致的地方，招商人有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个报名单位。

5、招商方案的修改

5.1在报名截止时间5个自然日前，无论出于何种原因，招商人可在解答报名单位提出的疑问时对招商方案进行修改。

5.2修改后的内容是招商方案的组成部分，将在东莞市农村（社区）集体资产管理网和万江街道政务信息网进行公告，并对所有潜在报名单位具有约束力。

5.3为使报名单位准备报名时有充足时间对招商方案的修改部分进行研究，招商人有权适当推迟报名截止期，并在东莞市农村（社区）集体资产管理网和万江街道政务信息网进行公告。

6、招商方案的获取

6.1招商方案可在东莞市农村（社区）集体资产管理网（https://dgnzb.dg.gov.cn/index.shtml）或万江街道政务信息网（<http://www.dg.gov.cn/wanjiang/index.html>）自行下载。

6.2本次公开招引公告将在东莞市农村（社区）集体资产管理网、万江街道政务信息网站、《东莞日报》及社区财务公开栏上公布。

## 三、报名文件及评审文件的编制和数量

7、报名的语言

7.1报名单位提交的报名文件和评审文件以及报名单位与招商人就有关报名、评审的所有来往函电均应使用中文。报名单位提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

8、报名文件及评审文件的构成应符合法律法规及招商方案的要求。

9、报名文件及评审文件编制

9.1报名单位对招商方案中的项目进行报名的，其报名文件及评审文件的编制应按招商方案的要求分别装订和封装。对未经装订的报名文件及评审文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由报名单位承担。

9.2报名单位应完整、真实、准确地填写招商方案中规定的所有内容。

9.3报名单位必须对报名文件及评审文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招商人等对其中任何资料进行核实的要求。

9.4如果因为报名单位报名文件或评审文件填报的内容不详，或没有提供招商方案中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由报名单位承担。

10、报名文件及评审文件的有效期

10.1从报名截止日起，报名文件及评审文件的有效期为90天。在特殊情况下，招商人可于报名有效期满之前要求报名单位同意延长有效期，要求与答复均应以书面形式。同意延期的报名单位根据原截止期应负之权利及责任相应也延至新的截止期。

11、报名单位资格证明文件

11.1报名单位应按招商方案第一部分公开招引公告第二条规定的报名单位的资格要求，提交证明其符合报名单位资格的文件，并作为其报名文件的组成部分，包括但不限于下列文件：

1）营业执照；

2）报名单位资格中要求的其他资质文件（材料）；

11.2资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖单位印章。

12、通过报名资格的单位需提交的评审文件

12.1报名单位应按招商方案第五部分评审文件格式的要求，提交证明其符合招商方案的文件，并作为其评审文件的组成部分，包括但不限于下列文件：

1）营业执照；

2）通过报名资格审查单位的服务事项计划书（等材料）；

12.2评审文件必须真实有效，复印件必须加盖单位印章。

12.3逐条对招商方案项目要求进行说明，说明所提供服务已对招商人的技术规格做出了实质性响应，或说明与技术规格条文的偏差和例外。

12.4中选后有履行协议能力文件。

13、报名及评审的起止时间

13.1报名文件递交的起止时点为：2021年3月12日至2021年3月26 日17时00分（北京时间），提前或逾期不予受理。

13.2递交评审文件的起止时点为：2021年3月30日14时00分至2021年3月30日14时30分（北京时间），提前或逾期不予受理。

14、报名文件及评审文件的数量和签署

14.1报名单位编制报名文件一式一份及评审文件一式五份，所有报名文件及评审文件应用A4规格纸打印，并装订完好。其中报名文件正本l份，评审文件正本l份，副本4份，评审文件副本可采用其正本复印而成，A4纸装订成册并在封面右上角注明“正本”和“副本”字样。如果正本与副本不符，应以正本为准。报名文件及评审文件的封面加盖报名单位的公章，报名文件的关键页应由报名单位的法定代表人或其合法授权代表人正式签署并加盖报名单位的公章，任何更改（如果有的话）应由原签署人签字并加盖报名单位的公章。所有不完整的报名将被拒绝。

14.2报名文件及评审文件的正本需打印，并由法定代表人或经其正式授权的代表签字。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应附在报名文件中。

14.3报名文件及评审文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表人在旁边签字才有效。

## 四、报名文件及评审文件的递交

15、报名文件及评审文件的密封和标记

15.1报名单位应将报名文件及评审文件正本、所有的副本进行密封包装，外包装上应当注明项目名称、项目编号，封口处应加盖报名单位印章。

15.2所有报名文件及评审文件须按要求密封和标记，并应于第一部分《公开招引公告》中规定的截止时点前递交到东莞市万江街道行政办事中心3号楼2楼办公室（东莞市万江招投标服务所）和东莞市南城区南信产业国际A栋14楼(广东国斌建设工程项目管理有限公司)。 如不按上述要求递交的，拒绝接收。

16、报名文件及评审文件的修改和撤回

16.1报名单位在报名及评审截止时间前，可以对所递交的报名文件及评审文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招商人。补充、修改的内容应当按招商方案要求签署、盖章，并作为报名文件及评审文件的组成部分。在报名及评审截止时点之后，报名单位不得对其报名文件及评审文件做任何修改和补充。

16.2报名单位在递交报名文件后，可以撤回其报名，但报名单位必须在规定的报名截止时点前以书面形式告知招商人。

16.3报名单位提交的报名文件及评审文件在审查和评审结束后，无论中选与否都不退还。

16.4如招商人认为有必要的，有权对报名单位递交的《报名文件》、《评审文件》中相关资料的原件进行核查，报名单位须予以配合。

## 五、报名资格审查、评审及结果公示

17、报名企业资格审查

17.1东莞市万江招投标服务所按照招引公告中明确的报名时间与方式接受意向单位的咨询与报名，并当天审查报名单位资格。关于交易流程、报名资格的咨询，街道招投标服务所直接答复咨询单位；关于交易项目其他内容的咨询，东莞市万江招投标服务所可与集体经济组织商议后答复咨询单位。

17.2经资格审查通过的报名单位，需在评审当天对评审委员会进行本项目的宣讲。

17.3 对于经东莞市万江招投标服务所审核符合资格要求的报名单位的评审，招商人通过委托第三方机构按相关规定组建的评审委员会负责完成，评审委员会由5人单数组成，分别为1名招商人代表，4名评审专家（从第三方机构专家库中随机抽取产生）。针对经东莞市万江招投标服务所审核符合资格要求的报名单位，按招引方案第五部分中的评分标准开展评分。并向招商人反馈评审结果。（见第五部分评审文件格式）

18、前期服务商的确认及公示

18.1招商人根据上述评分结果优选企业（评审后得分最高的单位获得中选服务商推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会采取随机抽取方式确定。），并在20个工作日内按照集体资产管理规定对优选企业进行民主决策，表决结果符合相关规定则进入公示环节。

18.2招商人将确认前期服务商表决结果分别在东莞市农村（社区）集体资产管理网、万江街道政务信息网、社区财务公开栏等进行公示（公告时间不少于5个自然日），公告无异议（或异议处理完毕）的，招商人按照集体资产管理相关规定将民主表决材料、公示及相关证明材料等上报万江街道农社资专责组审查，由万江街道农社资专责组出具审查意见。

18.3经万江街道农社资专责组审查无异议后，招商人与中选服务商签订前期服务协议。招商人将中选信息在街道政务信息网及社区财务公开栏进行公示。招商人与中选服务商签订前期服务协议。

## 六、质疑

19、如果潜在报名单位对此次招商活动有疑问，可依法向招商人提出质疑。招商人应当依法给予答复，并将结果告知有关当事人。

## 七、投诉

20、报名单位对招商人的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可向东莞市万江街道政府有关部门提出。

## 八、前期服务协议的订立与履行

21、前期服务协议的订立

21.1招商人和中选服务商按招商方案要求及中选服务商报名文件中及评审文件的承诺签订前期服务协议，但不得超出招商方案和中选服务商报名文件及评审文件的范围、也不得再另行订立背离前期服务协议实质性内容的其他协议。

21.2签订前期服务商协议后7个工作日内，中选服务商应将协议副本报街道城市更新中心、街道农社资专责组、街道重大项目专责组、街道招投标服务所备案。

22、前期服务协议的履行

22.1前期服务协议订立后，协议各方不得擅自变更、中止或者终止协议。协议需要变更的，招商人应将有关协议变更内容，先报农社资专责组审查，审查无异议后按相关规定及流程签订补充协议；因特殊情况需要中止或终止合同的，招商人应将中止或终止协议的理由以及相应措施，以书面形式报街道城市更新中心、街道农社资专责组、街道重大项目专责组、街道招投标服务所备案。

22.2前期服务协议履行中，招商人需增加与协议以外要求的，在不改变协议其他条款的前提下，可以与中选服务商签订补充协议，但所补充协议不得违反招商方案规定的实质性内容。

## 九、保密事项

23、招商人应采取必要的措施，保证评选在严格保密的情况下进行。任何单位和个人不得非法干预、影响评选的过程和结果。

24、报名截止后，直至中选服务商与招商人签订前期服务协议为止，凡与报名有关的资料等内容，任何人均不得向报名单位及与评选无关的其他人透露。

25、从报名截止日起到确认前期服务商之日止，报名单位不得与参加评选的有关人员私下接触。在评审过程中，如果报名单位试图在报名文件审查、澄清、比较及推荐中选服务商方面向参与评选的有关人员施加任何影响，其报名将被拒绝。

**十、附件**

附件1：前期服务商费用结算参考标准

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附件1 前期服务商费用结算参考标准** | | | | | | |
| 序 号 | 前期工作内容 | 预估工作量 | 前期服务费组成（A+B) | | 取费依据 | 备注 |
| 专业单位工作费用（A) | |
| 费用项 | 预询单价 |
| 一 | 编报更新单元划定方案 | 13.5公顷 （单元面积，最终以政府审批的单元划定范围为准） | 1、单元划定方案编制费；  2、概念规划 | 3-3.5万元/公顷 | 1、东莞市城建规划设计院提供收费标准；  2、结合市场价格行情 | 按实测土地面积结算 |
| 交通专题研究 | 1.5-1.8元/㎡ |
| 市政、公共设施专题研究 | 1.3-1.5元/㎡ |
| 二 | 核查和确认不动产权益 | 14万㎡ （单元面积，最终以政府审批的单元划定范围为准） | 1:500地籍图土地测绘费 | 0.4元/㎡ | 1、财政部、国家测绘局关于印发《测绘生产成本费用定额》及有关细则的通知（财建[2009]17 号）； 2、结合市场价格行情 | 按实测土地面积结算 |
| 14万㎡ （单元面积，最终以政府审批的单元划定范围为准） | “城市更新”不动产权籍调查权属调查等 | 1元/㎡ | 按实测房屋建筑面积结算 |
| 暂估10万㎡ (现状建筑面积，最终以测量成果面积为准） | 拆迁测量（建<构>筑物现状测绘）（主要是房屋测绘、附着物清点及成果核查） | 3元/㎡ | 按实测房屋建筑面积结算 |
| 1项 | 无人低空航空摄影测量 | 3万元/项 |  |
| 三 | 征询不动产权益人意愿 | -- | -- | -- | 结合市场价格行情 |  |
| 四 | 拟定拆迁补偿方案 | 1项 | 1、集体资产收益评估费；  2、项目投资与风险评估；  3、综合收益起始价评估费； | 15元-20元/㎡ | 1、广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知（粤价[2010]142号）； 2、国家计委、国家土地局关于土地价格评估收费的通知计价格（[1994]2017号） 3、关于房地产中介服务收费的通知（计价格[1995]971号） 4、结合市场价格行情 | 若低于或高于预询单价，以实际发生费用为准 |
| 五 | 确定政府（集体）综合收益 |
| 六 | 编报挂牌招商方案 | 1项 | -- | -- | 结合市场价格行情 |  |
| 说明：  1、上述“专业单位工作费”是指前期服务商需按规定委托第三方专业单位完成的前期工作所产生的费用；   2、上述“服务商服务费”是指由前期服务商自行完成及组织第三方专业单位完成的前期工作所产生的费用；   3、税率暂按小规模纳税人标准（3%）计算；   4、以上费用结算标准仅供参考，均按实际产生且经服务协议双方确认及相关部门审核的费用为准；   5、除以上列明的服务内容与收费项目之外，如因后续出台相关政策要求调整服务内容，则相应调整的收费标准以实际发生，并由服务协议双方确认及相关部门审核为准。 | | | | | | |

第四部分 报名文件格式

**万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目前期服务商**

**报**

**名**

**文**

**件**

**报名单位：**

**单位地址：**

**联系人：**

**联系电话：**

**日期：2021年 月 日**

**目 录**

第一部分 报名有效性证明文件

一、营业执照

二、法定代表人证明书

三、法定代表人授权委托书

第二部分 前期服务商资格证明文件

一、证明资料一览表

二、证明资料附件

**第一部分 报名有效性证明文件**

一、营业执照

二、法定代表人证明书（附身份证扫描件）

三、法定代表人授权委托书（附身份证扫描件）

（以上各项资料每页一项附件，身份证扫描件可单独一页

**第二部分 前期服务商资格证明文件**

一、证明资料一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **前期服务商资格要求** | **相关证明文件** |
| 1 | 报名单位经营范围具有房地产开发，具有独立承担民事能力的企业法人，并有效存续，企业注册地点在广东省； |  |
| 2 | 报名单位或其投资人在广东省内，开展统筹过不少于1宗城市更新、“三旧”改造或前期服务工作经验，需提供中标通知书、合同复印件（包括但不限于正在开展的项目或前期服务工作）； |  |
| 3 | 报名单位或其投资人具备工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质或城乡规划编制甲级资质； |  |
| 4 | 报名单位信誉情况：报名单位和其直接股东未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单；报名单位和其直接股东未处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间；报名单位和其直接股东未被纳入东莞市农村(社区)集体资产交易平台（https://dgnzb.dg.gov.cn）信用风险警示名单。以报名单位资格审查当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)及东莞市农村(社区)集体资产交易平台（https://dgnzb.dg.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，报名单位需提供相关证明资料。 |  |

二、证明资料附件

（一）

（二）

（三）

…………

(与证明资料一览表对应，依报名单位需要逐条列出并附上相关文件影印件。原则上每页仅附一项／页文件）

第五部分 评审文件格式

**万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目前期服务商**

**评**

**审**

**文**

**件**

**年 月 日**

**报名单位：**

**单位地址：**

**联系人：**

**联系电话：**

**日期：2021年 月 日**

**目 录**

第一部分 报名有效性证明文件

一、营业执照

二、法定代表人证明书

三、法定代表人授权委托书

第二部分 商务部分

企业实力证明材料

第三部分 技术部分

服务事项计划书

第四部分 评分标准

**第一部分 报名有效性证明文件**

一、营业执照

二、法定代表人证明书（附身份证扫描件）

三、法定代表人授权委托书（附身份证扫描件）

（以上各项资料每页一项附件，身份证扫描件可单独一页）

1. **商务部分**

企业实力证明材料

**第三部分 技术部分**

服务事项计划书

一、对项目的认识和理解

二、组织实施及进度计划方案

三、规划单元制定建议

四、项目重点难点的解决方案

五、项目的后期服务

**第四部分 评分标准（总分100分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审分项 | 分值 | 评分标准 （100分） |
| 商务部分（20分） | | | |
| 1 | 企业实力 | 20 | （1）报名单位或其投资人拥有上市公司资源，即为上市企业，或控股、实际控制上市企业，或为上市企业控股的全资子公司，得8分。（上市企业应在上海交易所主板、深圳交易所主板、深圳交易所中小板、深圳交易所创业板上市的企业，或在中国香港联合交易所主板上市的企业）。  注：须提供上市公司的基本情况证明材料或交易所网上截图（含股票代码、股票名称及上市时间等相关内容），并加盖报名单位公章。  （2）报名单位或其投资人的获奖情况：  ①报名单位或其投资人获得国家级或部级行政主管部门或国家行业协会颁发的奖项，每项得4分。②报名单位或其投资人获得省级建设行政主管部门或省级行业协会颁发的奖项，每项得2分。③报名单位或其投资人获得市级建设行政主管部门或市级行业协会颁发的奖项，每项得1分。（注：本项最高得12分。颁发单位包括行政区政府、建设行政主管部门或行业协会；须提供获奖证书复印件或网上公示获奖页面截图凭证，得奖项目按高分项只计算一次、不重复计分。）  注：须提供相关证书复印件并加盖报名单位公章。 |
| 技术部分（80分） | | | |
| 1 | 对项目的认识和理解 | 10分 | 优（10分）：对项目的分析研究、工作方向解读等内容科学、合理、准确；  良（7分）：对项目的分析研究、工作方向解读等内容合理；  一般（3分）：对项目的分析研究、工作方向解读等内容较为合理，基本符合要求；  差（0 分）：对项目的分析研究、工作方向解读等内容不符合项目要求或未提供。 |
| 2 | 组织实施及进度  计划方案 | 15分 | 优（15分）：项目实施建议优，落地性强，整体进度计划铺排合理，与项目实际情况契合；  良（10分）：项目实施建议良，落地性尚可，整体进度计划铺排较为合理，与项目实际情况较契合；  一般（5分）：项目实施建议落地性一般，整体计划性弱；  差（0 分）：方案不满足项目要求或未提供方案。 |
| 3 | 规划单元制定建议 | 15分 | 优（15分）：建议达到一定深度，项目思路突出，内容完整；  良（10分）：建议满足项目要求，内容完整；  一般（5分）：建议基本满足项目要求。；  差（0分）：建议不满足项目要求或未提供方案。 |
| 4 | 项目重点难点的  解决方案 | 15分 | 优（15分）：响应供应商对本项目实施的重点、难点的逐一单独分析准确到位，以及制定采取的应对措施可行、高效；  良（10分）：响应供应商有对本项目实施的重点、难点的分析，制定采取的应对措施可行；  一般（5分）：响应供应商有对本项目实施的重点、难点的分析，制定采取的应对措施不明确。；  差（0分）：未提供方案。 |
| 5 | 项目后期服务 | 15分 | 优（15分）：项目后期服务方案完整、详细，符合项目对售后服务的要求，承诺对本项目提供及时和就地的售后服务；  良（10分）：项目后期服务方案符合项目要求，承诺对本项目提供及时和就地的售后服务；  一般（5分）：项目后期服务方案一般，整体计划性弱；  差（0分）：项目后期服务方案不符合项目要求或未提供承诺。 |
| 6 | 现场宣讲 | 10分 | 优（10分）：响应供应商能够非常清晰准确的阐述本项目的概况和具体的实施方案，宣讲人逻辑清晰，表达清楚；  良（7分）：响应供应商能够准确的阐述本项目的概况和实施方案，宣讲人表达清楚；  一般（5分）：响应供应商能够简单的阐述本项目的概况和实施方案，宣讲人表达清楚；  差（0分）：未能进行宣讲。 |

说明：

1、评审委员会将对初审合格的响应文件进行比较和评价。

2、各评委依据评分标准对各个响应供应商进行技术方案评分，评出得分后，取各评委的技术方案评分的算术平均值为各响应供应商的技术方案得分。

3、评审后得分最高的单位获得中选服务商推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会采取随机抽取方式确定。

第六部分 前期服务协议

**东莞市万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目前期服务商**

**协**

**议**

**书**

**2021年X月XX日**

**甲方：东莞市万江街道新谷涌股份经济联合社**

**乙方：××××××××××××××**

**地址：东莞市万江街道新谷涌社区居民委员会**

根据《中华人民共和国合同法》、《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办[2019]29号）和相关法律、法规、政策，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方通过民主决策程序公开选定乙方作为万江街道新谷涌社区新兴路工业区地块和合丰路工业区地块城市更新项目的前期工作服务商，双方就该更新单元前期工作的服务事项协商一致，签订本协议。

一、项目概况

项目位于东莞市万江街道新谷涌社区，东至海丰路及河涌，南至市人民医院及万道路，西至泰新路及道滘镇镇界，北至海丰路与泰新路交界处，项目总占地面积约203亩。现状建筑物主要以旧厂房、农贸市场和少部分宅基地为主。(实际用地面积、界线均以政府相关部门批复的文件为准）。

二、前期服务工作内容

**1、编报更新单元划定方案**

1.1服务内容：按照《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》（东自然资[2019]144号）规定，协助政府完成更新单元划定方案的编制和上报工作。主要内容包括：更新单元范围、拆除范围、更新方向、规划用途、建筑规模和各类用途建筑规模的上限值、公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求。

**2、核查和确认不动产权益**

2.1服务内容：按照《关于印发<东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）>的通知》规定，由乙方委托第三方机构对改造单元拆除重建范围进行土地权属、房产权属调查，并出具土地权属和房产调查报告。具体包括以下三类：（一）第一类：集体土地所有权人，即集体经济组织；（二）第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；（三）第三类：土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

**3、征询不动产权益人意愿**

3.1服务内容：征询更新单元拆除范围内全部不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达90%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意的事项至少包括：（一）同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围；（二）同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

**4、拟定拆迁补偿方案**

4.1服务内容：通过与不动产权益人平等友好协商，充分征求宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求，按文件要求拟定补偿标准，科学合理地制定拆迁补偿方案，并按照要求进行公示。

**5、确定政府（集体）综合收益**

5.1服务内容：根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案等确定政府（集体）综合收益起始价，具体包括实物性收益和地价款收益。

**实物性收益包含:**

（1）单元划定方案提出的政府无偿取得的公共设施用地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

**地价款包含：**

（1）政府的土地出让收益；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

**6、编报挂牌招商方案**

6.1服务内容：协助政府完成挂牌招商方案的编制和上报工作。主要内容包括：更新单元概况、更新单元现状、更新单元划定、挂牌招商条件、挂牌招商的可行性分析等有关内容。

**7、前期服务费用结算标准**

结算标准详见附件1：《前期服务费用结算参考标准》规定。

三、费用支付

1、前期工作实施过程中产生的费用，均由乙方先行垫付，垫付的费用经甲方和乙方核对，并经万江街道办事处确认结算价款后列入单一主体挂牌招商时的集体货币补偿，待完成单一主体挂牌招商流程确定成交方，甲方收到集体货币补偿款后10个工作日内，由甲方向乙方一次性无息付清前期服务结算价款。

2、若在服务期届满，项目仍未达到单一主体挂牌招商条件的，或达到单一主体挂牌招商条件但没有企业参与投标的，已发生的费用由乙方承担，甲方无须支付前期服务费用。

3、如果单一收购主体未能在收购限期内完成全部不动产权益收购而终止挂牌，万江街道办事处将会扣除收购主体不高于保证金的10%用于支付前期工作费用（具体扣除比例将视具体情况在招商挂牌方案、公告文件和交易须知中明确约定），则甲方须在收到该笔前期工作费用后10个工作日内一次性无息付清前期服务结算价款。

4、如乙方未能在服务期内完成全部工作的，已发生的所有前期服务费由乙方自行承担。

四、服务保证金的缴纳及退还

1、乙方在签订本协议之日起10个工作日内须一次性向甲方支付履约保证金人民币叁佰万元整，保证金汇入甲方指定的银行账户(户名： 东莞市万江区新谷涌股份经济联合社，开户行：东莞农村商业银行万江新村支行，账号：060150190010003250)。如乙方未能在限定时间内支付履约保证金的，则甲方有权解除本协议。

2、甲方应在收到前述保证金后10天内向乙方开具收款收据确认已收取保证金。

3、乙方在服务期内（含延期）完成所有工作且达到单一主体挂牌招商条件的，乙方可向甲方提出退回履约保证金的申请，甲方在收到申请之日起10个工作日内无息退回乙方账户。

4、如非乙方原因造成项目搁置或无法推进下去的，经乙方申请可退还履约保证金，在乙方申请退还后，甲方应于10个工作日内予以无息退还。

五、双方权利和义务

1、甲乙双方承诺，对合作过程中互相知晓的客户信息和商业秘密以及相关资料负有保密义务，未经对方书面许可，不得披露给任何第三方，且不得擅自使用；但未履行本协议、相关后续协议或法律、法规所确定的义务而必须使用的除外。

2、甲乙双方要按照本协议的规定严格履行，双方密切联系、紧密沟通，甲方向乙方提供相关必要的协助，切实推动乙方在服务周期内完成前期服务内容，双方定期或不定期的通报前期服务的各项工作进展情况，任何一方不得随意解除本协议。

六、服务期限

本次招商前期服务的周期为两年，自前期服务协议书签订之日起算。合作期限届满后项目非乙方自身原因导致未实施单一主体挂牌招商的，乙方与甲方可经集体经济组织表决同意、街道办事处审批后可延期，延期时限为一年，届时由乙方与甲方另行签订补充协议或重新签订服务协议。

七、违约责任

1、服务协议签订后，甲、乙双方均应认真遵守，如有违约，由违约方承担责任。属于甲方违约的，甲方需在10个工作日内无息退还乙方已垫付本更新单元的所有费用。由于乙方原因，造成服务不能履行的，甲方不予退还乙方已垫付本更新单元的所有费用，由于乙方工作上的失误造成甲方损失的，经甲、乙双方共同商定，由乙方根据实际情况负责赔偿。

2、签订《前期工作服务协议书》后，乙方须按《前期服务工作进度表》约定的时间完成相关工作，如因乙方原因导致未能按时完成工作的，或完成工作未经甲方验收合格或达不到万江街道农社资专责组标准的，则甲方有权提前解除协议，且无需为乙方承担任何服务费。

前期服务工作进度表如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工作内容** | **完成标准** | **完成时间** |
| 1 | 单元划定方案 | 完成更新单元划定方案编制及上报 | 本协议生效日起  18个月 |
| 2 | 核查和确认不动产权益 | 完成权籍调查和  测绘查丈 | 本协议生效日起  12个月 |
| 3 | 征询不动产权益人意愿 | 完成项目范围内建筑面积占比或人数占比90%的权益人意愿征询 | 本协议生效日起  16个月 |
| 4 | 协商拆迁补偿方案 | 完成拆迁补偿方案编制 | 本协议生效日起  20个月 |
| 5 | 确定政府（集体）综合收益 | 完成实物收益和地价款收益评估并提交审议 | 本协议生效日起  20个月 |
| 6 | 挂牌招商方案编报 | 完成挂牌招商方案  编报及上报 | 本协议生效日起  24个月 |

八、不可抗力

1.本服务协议有效期内,因东莞市城市更新政策调整造成本服务协议部分条款不能履行, 甲乙双方另行签订补充协议。

2.本服务协议有效期内,因自然灾害及国家政策变更等不可抗力的因素,造成本服务协议部分或全部条款不能履行,双方互不承担违约责任。但主张不可抗力一方应在发生不可抗力事件后五日内,将相关事件及可能引发的后果等情况以书面形式通知其他方,并向其他方提交有关权威部门出具的发生不可抗力事件的证明及本服务协议约定义务与责任不能履行或需要延期的报告。

九、其他

1、甲乙双方履行本协议过程中，如有争议的，双方应当友好协商，协商不了的，任何一方有权向甲方所在地的法院提起诉讼，由法院依法作出裁决。

2、本协议自甲乙双方签署后立即生效，一式捌份，甲方持贰份，乙方持贰份，壹份街道城市更新中心备案、壹份街道农社资专责组、壹份街道重大项目专责组、壹份街道招投标服务所备案，均具有同等法律效力。

3、本协议未尽事宜，双方将本着友好合作的原则协商解决。本协议经双方书面同意，可以修改、补充或解除。本协议的修改或补充构成本协议的组成部分，具有与本协议同等的效力。

（以下无正文，为签署页）

甲 方： 东莞市万江街道新谷涌社区股份经济联合社（盖章）

法定代表人或授权代表：

乙 方： XXXXXX(盖章)

法定代表人或授权代表：

（签字）

签约地点：

签约时间： 年 月 日