### 三、项目概况

（一）预算金额: 人民币叁拾肆万陆仟（346,000.00），最高投标限价: 人民币叁拾肆万陆仟（346,000.00）

（二）项目概况: 城市更新是众多主体进行利益博弈的复杂过程，政府、房地产开发商、原业主需要一套透明、公平、公正、公开的规则实现资源优化和财富合理再分配。深圳陆续出台了《深圳市城市更新办法》《深圳经济特区城市更新条例》等法规与配套政策文件，法规制度体系得到了不断完善，与此同时，深圳市城市更新活动的参与主体日益增多，各类型的市场交易活动也日益频繁，其中城市更新项目的收购并购表现尤为突出，逐渐取代城市更新项目合作，成为市场主体获得城市更新项目的主要途径。

近期，深圳市的城市更新也暴露出了诸多问题，在国家的房地产调控政策下，许多房地产企业纷纷爆雷，而其中就涉及到不少房地产企业在深圳的城市更新项目，融资不规范、资金挪用等问题凸显，而其中很多问题都是在城市更新项目的收购的过程中发生的，如何在实践中更好地规范城市更新业务，提前预防可能出现的风险，特别是如何对城市更新项目进行监管，也成了了深圳法治建设中绕不开的问题。因此，为在今后的工作中应对处理此类事宜，有必要对深圳城市更新项目的收购并购进行一定的梳理和分析。为了开展城市更新相关工作以及预防化解城市更新项目中可能出现房地产企业的相关风险问题，更好发挥市政府参谋助手的作用，践行为深圳市经济发展保驾护航的职责，法律顾问室拟通过购买服务的方式开展《城市更新项目收购并购研究》的课题研究工作。

### 四、项目技术要求

**（1）项目内容：**

1、梳理城市更新收购并购涉及的法律法规标政策文件；

2、开展城市更新项目收购并购实务调研；

3、编制《城市更新项目项目收购并购研究报告》，该部分编撰内容拟设置五个部分，具体包括：1）城市更新的项目收购并购概述，2）城市更新项目收购并购法规政策梳理，3）城市更新项目收购并购的类型与业务操作流程，4）城市更新项目收购并购的风险与防范化解措施，5）城市更新项目收购并购的监管要点。

**（2）项目成果及完成时间：**

此项工作的成果为《城市更新项目收购并购研究报告》。项目计划时间为1年，工作进度安排如下：

1、梳理城市更新项目收购并购的相关法律法规标以及国家、其他省市政策文件（2个月）；

2、展城市更新项目收购并购实务调研（5个月）

3、编制《城市更新项目收购并购研究报告》（5个月）

本次项目产生的所有项目成果归采购人所有

### 五、项目商务要求

（一）服务期限：合同签订之日起至一年内完成所有项目的验收工作

（二）付款方式：分三期支付，具体以合同签订为准。

（三）质量考核验收标准及违约金

1.质量考核验收标准：

1.符合社会主义法治建设的原则和精神，贯彻中央依法治国、建设法治政府、建设中国特色社会主义先行示范区的要求。

2.符合国家、广东省、深圳市最新城市发展战略对政府合规建设提出的总体要求。

3.项目编撰成果深度需具由全局性、前瞻性、实操性和指导性。

2.违约金：以合同签订为准

### 六、投标报价

1.本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由企业根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，投标报价总价作为中标单位与采购人签定的合同金额，合同期限内不做调整。

2.投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标；评标时，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。

3.投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以投标人在投标文件中提出的综合单价或总价为依据。

4.除非政府集中采购机构通过修改招标文件予以更正，否则，投标人应毫无例外地按招标文件所列的清单中项目和数量填报综合单价或总价。投标人未填综合单价或总价的项目，在实施后，将不得以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或总价内。

5.投标人应充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

6.投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险。