

# 项目需求书

## 一、基本情况

伴随城市更新工作在龙华区的广泛开展，城市更新方面矛盾纠纷不断增多，相关法律问题也日益复杂，亟需委托专业法律机构介入 2026 年城市更新项目的历史违建物业权利人核实审查工作、实施主体确认法律审查工作。进一步完善城市更新项目各项审批工作机制，在工作中梳理清晰法律关系，完善法律程序，保障审批工作的合法性。

## 二、服务工作内容

### 1. 历史违建物业权利人核实审查工作

(1) 协助审查街道办提供的历史违建物业权利人核实资料是否齐全，包括区城市管理和综合执法局核实意见、权利人核实表、权利人核实情况公示材料、项目范围图、权利人核实结果汇总表、测绘报告等相关材料；

(2) 审查项目范围图中所载明的建筑物信息是否与测绘报告保持一致；项目范围图中载明的建筑物是否均进行权利人核实、是否有遗漏；

(3) 出具专项审查意见，意见内容包括但不限于：权利人核实申请材料是否完整、准确；是否符合相关文件要求及规定；披露项目范围内建筑物是否均已核实权利人；公示异议分析；

(4) 其他与历史违建物业权利人核实工作相关的法律事务。

## 2. 实施主体确认法律审查工作

(1) 对市场主体提交的申请资料是否齐备进行核查(包括申请书、主体资格相关资料、测绘报告、权属核查认定材料、搬迁补偿协议书等);

(2) 审查市场主体是否已与项目范围内所有相关权利人签订《搬迁补偿协议》、审查协议的内容是否规范、完备;

(3) 核查《搬迁补偿协议》的实际履行情况,包括货币补偿、过渡安置费支付等;

(4) 出具法律审查意见书,意见书内容包括但不限于申请资料是否合法合规,重点披露理清经济补偿关系方面是否存在法律瑕疵,存在法律瑕疵的,提供合理合法的解决措施及配套文书;

(5) 草拟项目实施监管协议书;

(6) 其他与补偿安置协议备案工作相关的法律事务。

在完成审查工作后,将所审查项目的资料归档,积极配合后续工作,重大且复杂的法律服务委托事项除外。

## 三、服务费用预算

### 1. 费用测算

(1) 历史违建物业权利人核实审查工作

根据《广东省人民政府办公厅关于印发〈广东省定价目录(2022年版)的通知〉》(粤府办〔2022〕5号)、《广东省发展改革委关于印发〈广东省“十四五”时期深化价格机制改革实施方案〉的通知》(粤发改价格〔2021〕470号)等文件精神,现阶段律师事务所与当事人采取协商收费。

预估 2026 年有 9 个项目具备开展物业权利人核实工作条件，且各项目间实际权利人户数不一，建议参考物业权利人核实协审工作服务计费测算明细（详见附件），按每个项目 1.1 万元，分项费用不超 9.9 万元计取，按个据实结算。

#### （2）实施主体确认法律审查工作

根据《广东省人民政府办公厅关于印发〈广东省定价目录（2022 年版）的通知〉》（粤府办〔2022〕5 号）、《广东省发展改革委关于印发〈广东省“十四五”时期深化价格机制改革实施方案〉的通知》（粤发改价格〔2021〕470 号）等文件精神，现阶段律师事务所与当事人采取协商收费。

预估 2026 年有 10 个项目具备开展实施主体确认工作条件，鉴于财政预算资金以及往年经费支出情况，拟按每个项目 3 万元的标准收取服务费用，分项费用不超 30 万元计取，按个据实结算。

#### 四、服务机构资质要求

报名参加本次采购服务的企业需具备律师事务所执业许可证资质，具备城市更新项目法律服务经验的律师事务所，并已入驻广东省中介超市。

#### 五、供应商基本情况表

请各投标供应商在投标文件中提供加盖公章的《供应商基本情况表》，如下所示：

# 供应商基本情况表

填表单位：( 加盖单位公章 )

填表日期：        年    月    日

采购人		项目名称	
投标（响应）供应商		供应商统一社会信用代码	

## 投标（响应）供应商相关人员情况

序号	职务	姓名	身份证号码	劳动合同关系单位	缴纳社会保险单位
1	法定代表人/单位负责人/主要经营负责人				
2	项目投标授权代表人				
3	项目负责人				
4	主要技术人员				
5	投标文件编制人员				

**说明：**同一职务有多人担任（如主要技术人员），应分行填写。

## 投标（响应）供应商关联关系情况

序号	关联关系类型	关联主体名称	备注
1	控股股东		指出资额（或持有股份）占投标（响应）供应商资本总额（或股本总额）50%以上的股东，以及出资额（或持有股份）的比例虽然不足50%，但依其出资额（或持有股份）所享有的表决权已足以对投标（响应）供应商股东会（或股东大会）的决议产生重要影响的股东。
2	管理关系		指对投标（响应）供应商不具有出资持股关系，但对其存在管理关系的主体。

**说明：**同一关联关系类型有多个主体的，应分行填写。

## 六、报价书包括不限于以下内容

单位介绍、经营范围

服务方案、内容、报价联系人、联系电话

报价金额、法定代表人授权委托书

营业执照

资质证书等（采购需求有要求，需提供）

供应商基本情况表中涉及的投标（响应）供应商相关人员均需提供单位近六个月社保明细）