东方市滨海片区（一期）棚户区改造项目律师事务服务机构用户需求书

1. **项目背景**

二〇一八年至二〇二〇年是我省开展棚户区改造工作的攻坚关键时期。这三年中涉及的棚户区改造项目将是我省历史上投资最大、受益居民最多的民生工程。棚户区改造既是民生工程又是发展工程，对于改善人居环境，提升城市品位，拉动地区增长具有十分重要的作用。但由于棚户区改造项目涉及国家、集体、个人三者利益的协调均衡，加之诸多地方强拆强迁带来的负面效应，如何做到依法操作，把民生工程真正办成群众满意，社会和经济效果明显的政府项目，已经成了缠绕地方政府决策、实施的重大问题。

为了依法合规、高效精准完成棚户区改造项目的各项工作，我市提出棚户区改造项目要实行“全程跟踪法律服务”，自项目批准前就要有专业的律师团队介入，在模式论证、入户调查、方案制定、签约付款和过渡回迁等各阶段进行法律审核、把关，提供法律分析、论证。

1. **项目必要性**

（一）是政府落实主体责任，推进依法决策的基本要求

通过独立、第三方的专业律师团队为本棚户区改造项目建言献策，帮助政府在本棚户区改造项目的方案制定和关键程序上确保符合国家棚改相关政策、防范政府债务风险，最大限度保障政府重大决策合法合规。

（二）是政府强化项目督查，开展阳光征收的必要要求

律师团队应深入棚户区改造项目一线开展工作，协助政府规范各项工作流程，加强各个环节的合法性审查，在征收补偿的关键环节为政府进行重点法律辅导和风险排查，进而协助政府公开、公平、公正的进行征收补偿安置工作，实现阳光征收。

（三）是政府强化廉政教育，提高防范意识的重要要求

在参与棚户区改造项目具体过程中时，针对当中出现的苗头性、倾向性问题，律师及时向政府反馈信息并提出应对建议，有效防范风险发生。

1. **项目目标**

运用“事前防范”为主，“事中控制”“事后补救”为辅的风险管理机制，并综合考量法律法规、政策、风土人情、社会不稳定因素等进行全程跟踪法律服务，让政府决策在最大限度上合法合规，又具备一定社会效益，协助政府顺利完成本棚户区改造项目工作。

1. **工作范围**

本次需要开展全程跟踪法律服务的是东方市滨海片区棚户区改造项目（一期），选址范围：东至滨海北路、铁路延长线，南至解放西路、码头交界处，西至海岸线，北至二环北路。涉及土地面积约220万平方米（约3298.4亩）、房屋约100万平方米、户数约7500户（具体数据以实际发生为准）。

1. **工作内容**
2. 项目批准阶段
3. 为本项目融资方案的制定提供法律建议并进行法律论证，审查或者修改相关合同文件；
4. 为本项目运作方案的制定提供法律建议并进行法律论证，审查或者修改相关合同文件；
5. 为本项目所涉及的集体土地征收和国有土地上房屋征收的程序、补偿安置方案提供法律建议，审查或者修改相关合同文件；
6. 为本项目前期的调查登记、违建处理、听证、评估机构选定等事项提供法律建议，审查或者修改相关合同文件；
7. 应用户要求，参与本项目相关合作方的磋商、谈判，提供法律意见，审查或者修改相关合同文件；
8. 应用户要求，开展征收法律培训，讲授法律实务知识；
9. 项目签约阶段
10. 为本项目涉及的土地使用权、房屋所有权、地上附着物权属确认等事项进行规范并提供法律建议 ；
11. 审查与被征收人签订《征收补偿安置协议》《集中购买商品住宅、商业用房协议》等协议的范本，为用户在合同签约过程的谈判提供法律意见；审查与被征收人签订各类协议；
12. 应用户要求，协助用户开展棚改法律宣传、解答被拆迁人法律咨询；
13. 协助用户处理本项目运作过程中的突发事件，并依据法律和法规提出法律建议或处置措施，协助甲方协调处理；
14. 履约和拆除阶段
15. 为《补偿安置协议》等协议的履行涉及补偿款的发放、搬迁、拆除过程中出现的法律问题提供法律意见和建议，审查或者修改相关合同文件；
16. 对无法达成《补偿安置协议》的处理方案制定提供法律建议并进行法律论证，审查或者修改相关合同文件；
17. 对需要向法院申请强制搬迁的事宜提供法律建议，审查或者修改相关合同文件；
18. 对过渡安置、回迁安置等非货币安置方式的履行过程中出现的法律问题提供法律建议，审查或者修改相关合同文件；
19. 其他
20. 解答与本项目有关的法律咨询；
21. 代理本项目涉及民事诉讼、行政诉讼、行政复议等案件（另行签订委托代理合同）；
22. 完成用户要求的本项目的其他法律事务。
23. 服务期限

服务期限为一年。

1. **提交成果**
2. 项目过程中各种法律审查意见、律师建议等法律服务文书
3. 专项法律服务报告