**专项法律服务采购需求**

**一、法律服务期限及阶段：**

从专项法律服务合同签订之日起至项目正式开业止（暂定开业时间为2024年5月1日，应以实际开业日期为准），具体包括三大阶段：

**第一大阶段**：运营商比选洽谈阶段（选定项目商场运营管理单位前）；

**第二大阶段**：建设工程施工阶段（含EPC+F施工总承包招标阶段以及项目工程建设施工阶段）：

**第三大阶段**：开业前服务阶段（项目商场正式开业前）：

**二、法律服务内容：**

1. **运营商比选洽谈阶段：**

A、参与商务意向的确定：

在谈判前，参与内部沟通会议为商务意向的确定提供意见；

B、参与谈判：

1）在谈判过程中，参考其他相同或类似的案例争取理想条款；

2）在谈判之外，就相关条款修改进行内部讨论，协助理解和掌握对方的意图，充分研讨谈判底线，制订谈判策略，并将我方意见充分反映到合同条款当中；

3）协助掌控谈判过程，帮助了解熟悉谈判对手的谈判风格及行业惯例，克服谈判过程中的信息不对称，协助制订和调整适宜本项目的谈判策略，协助掌握谈判进程；

4）及时出具意见，分析对方对提出的合同文件修改意见并及时反馈；

5）确定谈判成果合同，在签约前，对合同文件的最终签约文本进行审核，协助完成最终的签约。就最终谈判成果出具谈判内容汇报材料，协助对谈判成果及潜在风险进行系统梳理和总结，形成内部或者存档所需文件。

6）提供全阶段法律咨询。

**2、建设工程施工阶段：**

A、EPC+F招投标：

1）审查施工招投标单位的合法性。审查招标书的合法有效性；

2）协助拟定招标文件或审查招标书、投标须知、合同条件等条款；

3）协助审查投标方的资质及其文件、资料的合法有效性并出具法律意见书；

4）根据需要，参加招标、开标、评标等会议，保证程序的合法性；

5）草拟、审查中标工程承包合同；

6）协调、处理在招标过程中招投标方间发生的争议或纠纷。

7）提供全阶段法律咨询。

B、工程项目的施工建设：

1）协助审查或负责签订总承包、分包、采购、供用电、公共配套设施合同等一系列相关合同并监督合同的履行；

2）提供全阶段法律咨询；

3）针对各类纠纷起草并发送律师函；

4）项目施工中协助建立规范严密的操作程序和议事规则，做好证据材料的留存；

5）项目竣工验收阶段协助协调与有关方面的关系，就法律责任问题与程序问题提出意见；

6）因项目停缓建，施工方逾期竣工、设计变更、工程量增减、工程理赔发生纠纷，律师作为委托代理人全程参与调解并出具法律意见书，帮助进行证据收集、固定；

7）对项目管理人员进行签证和索赔的专项培训，预防因项目现场管理混乱给企业带来的法律风险。

**3、开业前服务阶段：**

1）参与项目开业前，第三方商户与商场运营管理单位所签订合同的拟草及审查并针对合同内容及时提出法律意见；

2）项目开业前，参与商场各类纠纷洽谈并根据需求提供法律意见；

3）提供全阶段法律咨询；

4）针对各类纠纷起草并发送律师函。

**三、法律服务要求：**

1. **服务质量要求：** 1）所有日常合同审查及拟草应在24小时内处理完毕（重大合同经同意后审查时间可延长），审查内容以及律师意见应当全面系统且符合实际；

2）法律事务的现场处理（含合同谈判、内部会议、纠纷洽谈等）；提前24小时通知，律师团队应及时按照通知要求委派专业律师参与；

3）紧急法律事务的现场处理（含合同谈判、内部会议、纠纷洽谈等）；实际情况随时通知，在无特殊情况下，律师团队应按照通知要求及时委派专业律师参与；

4）根据要求出具法律意见，所有法律意见应在24小时内出具完毕（重大法律事务经同意后可顺延）；法律意见应全面系统的涵盖法律风险以及处理建议；

5）对我公司有关部门或人员以口头或书面形式提出的简单的、即时的一般法律咨询，当即予以口头解答；重要的法律咨询，在我公司提供相关材料后一个工作日内解答；

6)所有服务，具体承办的律师必须做好相应的记录，并分类整理、归档保存；

7）保密制度。律师团队在提供服务时，对所知悉的内部信息和秘密，承担保密义务并采取妥善的保密制度及措施；