

合同编号：

项目编号：

## 规划编研合同

项目名称：常州经济开发区乡村空间布局规划研究（含农村居民点详细规划）

项目位置：常州

甲方（采购方）：江苏常州经济开发区农业农村工作局

乙方（供应方）：常州市规划设计院

丙方（供应方）：中铁第五勘察设计院集团有限公司

采购代理机构：常州金诚招投标有限公司

签订日期：2022年6月

甲方（采购方）：江苏常州经济开发区农业农村工作局 合同编号：

乙方（供应方）：常州市规划设计院

丙方（供应方）：中铁第五勘察设计院集团有限公司 签订地点：常州

招标代理机构：常州金诚招投标有限公司

合同签订时间：2022年6月

根据常州金诚招投标有限公司 2022 年 05 月 26 日进行的金诚采公[2022]010号公开招标，甲、乙、丙三方就乙方、丙方中标的项目，本着平等互利的原则，通过共同协商，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，就相关事宜达成如下合同。

## 一、合同内容

详见附件：采购需求

本项目属于基于大数据的城乡规划设计服务，城市交通规划设计及评价服务。

## 二、服务期限

详见附件：采购需求

## 三、合同文件构成

- (1) 中标通知书；
- (2) 乙方、丙方的投标文件；
- (3) 乙方、丙方提交的其他资料及承诺；
- (4) 金诚采公[2022]010号招标文件；
- (5) 最终报价及分项报价表；
- (6) 合同附件 1。

以上与本合同具有同等法律效力。

## 四、项目经理

指派为乙方、丙方的项目负责人，负责合同履行。按要求组织项目的运营，解决由乙方、丙方负责的各项事宜。合同义务履行期内，乙方、丙方未经甲方同意不得擅自更换负责人。在履行本合同过程中，若甲方认为乙方、丙方指派的项目经理不能胜任其工作，甲方有权要求乙方、丙方更换项目经理，乙、丙应当按时更换符合要求的。

乙方负责规划研究内容的主要编制工作（项目内容），并确保工程质量。

丙方负责项目编制协作（项目内容），并确保工程质量。

## 五、合同价格及费用结算

1、本项目合同价为人民币大写捌佰陆拾伍万元整（¥865万元）。价格为含税价（固定

总价），该费用包括项目编制服务费及其他费用支出（如税费、差旅、长途电话、传真、快递、绘图及印刷、专家咨询论证费用等），以及为完成规定的各项服务工作所涉及的一切相关费用。除非因特殊原因并经与甲方协商同意，乙方、丙方不得再要求追加任何费用（包括但不限于服务期延长情形）。同时，除非合同条款中另有规定，否则，乙方、丙方所报价格在合同谈判、实施期间不因市场变化因素而变动。

2. 支付方式：本次项目费用原则分3次支付，由甲方支付乙方（丙方费用由乙方与其协商一致后负责支付。）。

支付次序	费用比例	支付时间
1	30%	2022年12月30日前，（经开区乡村空间布局规划、第一批）区规审会通过且收到乙方有效付款发票后15个工作日内
2	30%	2023年12月30日前，（经开区乡村空间布局规划、第二批）区规审会通过且收到乙方有效付款发票后15个工作日内
3	40%	2024年上半年，乙方所有文件资料修改完善，按要求形成归档成果且收到乙方有效付款发票后15个工作日内
合计	100%	（三年，按334比例支付）

注：所有款项的支付，乙方都需按要求开具正规的发票并提交给甲方，否则甲方有权暂缓支付。

## 六、保证条款

1、乙方、丙方保证其所提供的服务必须符合国家有关标准和金诚采公[2022]010号招标文件的要求。

2、安全责任条款：乙方、丙方承诺其在服务过程中，严格按照规范程序操作，并应执行国家有关规定，负责本项目派驻所有人员的生病、事故、伤残、死亡和劳动纠纷以及所有一切安全事宜，并保证甲方不承担任何相关责任。若因前述因素造成或可能造成甲方损失的，乙方、丙方应承担赔偿责任。

## 七、保密条款、知识产权

1、乙方、丙方必须根据规划成果的密级，严格按照国家有关保密法律法规的要求，对保密资料进行有效管理，采取有效的保密措施，严防泄密。可另行签订详细保密条款。

2、乙方、丙方对使用的规划成果不拥有知识产权，不得擅自使用，不拥有复制、传播、出版、翻译成国外语言的权利，除乙方申请的使用用途外不得向第三方提供。规划成

果的任何格式或者任何复制品视同原始规划成果。

3、乙方、丙方不得利用规划成果编制出版其他内容。

## 八、廉洁条款

1、乙方、丙方不得以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

2、乙方、丙方不得以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3、乙方、丙方不得接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

4、乙方、丙方不得以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

## 九、本合同生效

1、本合同经三方签字盖章，经代理机构鉴证盖章后生效。

2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，各方在不违背本合同和采购文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力，但需向甲方提交两份备存。

## 十、违约责任

1、乙方、丙方应当按时提交符合约定的工作成果，逾期按合同价款的万分之五每天承担违约金。逾期超过天未能提供的，甲方有权提前终止本协议，并按合同价款的 30%要求乙方承担违约金，实际损失超过违约金的按实际损失主张。

2、甲方应维权而支出的律师费、保全保险费等均由乙方、丙方承担。

## 十一、合同的解除和转让

1、甲方和乙方、丙方协商一致，可以解除合同。

2、有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

(1) 因疫情等不可抗力因素致使活动取消的，不能实现合同目的，甲方有权解除合同，并不承担任何费用；

(2) 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

3、有权解除合同的一方，合同在书面通知到达对方时解除。

4、合同的部分和全部都不得转让。

## 十二、其它

1、乙方和丙方就其履行本合同项下义务和应承担的责任相互承担连带责任。

2、三方因履行合同发生纠纷的可协商解决；如协商不成，三方同意由任一方向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3、三方送达地址以本合同载明地址为准，若有变更的应当及时通知对方，否则通知向改地址发出后2日内视为送达。

### 十三、附则

1、合同份数：本合同一式柒份，甲方贰份，乙方贰份，丙方贰份，招标代理机构壹份。

2、未尽事宜：本合同未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》以及其他同相关法律、法规之规定解释。

(此页无正文)

甲方：单位名称（章）

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

经办人：

电话：

开户银行：

银行账号：



乙方：单位名称（章）

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

经办人：

电话：

开户银行：

银行账号：



丙方：单位名称（章）

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

经办人：

电话：

开户银行：

银行账号：

招标代理机构（见证方）（章）：常州金诚招投标有限公司

单位地址：常州市新北区汉江路 368 号金城大厦 19 楼

经办人：

# 附件 1、采购需求

## 一、采购概述

### （一）项目名称

常州经济开发区乡村空间布局规划研究（含农村居民点详细规划）

### （二）项目背景

考虑到以单个村庄为基本单元编制村庄规划，难以解决村级之间资源利用不协同、各类空间无法统筹布局的问题，为了全面贯彻实施乡村振兴战略的重要指示精神，落实国家相关政策文件要求，更好地对经开区乡村地区的农村居民点进行统筹布局，亟需编制《常州经济开发区乡村空间布局规划研究（含农村居民点详细规划）》，将经开区的乡村连片地区作为一个单元进行整体规划，引导乡村从“单打独斗”到多个村庄“抱团发展”，实现优势互补、联动发展、设施共享、流量统筹，从而提升资源使用效率、促进各类空间更优化配置、避免设施建设的重复浪费，全面提升经开区乡村地区的规划管理工作水平。

#### 1、融入全市“532”发展战略，推进经开区城乡融合一体化发展

深化落实城市“532”战略部署，推进“城乡融合发展示范区”在经开区落地，立足新起点，扛起新使命，彰显新理念，围绕优化乡村三生空间，坚持乡村振兴，统筹城乡空间资源配置，分类推进村庄有序发展，构建经开区城乡协调联动的融合发展新格局。

#### 2、推进镇村布局规划优化完善，明确经开区乡村连片地区的发展路径

在经开区新一轮转型发展的背景下，围绕乡村振兴战略，深入了解城镇开发边界以外的乡村连片地区发展诉求，统筹考虑村庄的资源特色与协同发展路径，进一步推进镇村布局规划优化完善，形成以点带面、连线成片、整体提升的乡村振兴新格局，为编制村庄规划奠定基础。

#### 3、编制村庄规划，为实现乡村地区空间管制提供依据

落实上级国土空间规划要求，重点围绕农村居民点建设管理、基础设施建设等乡村振兴工作开展，加快补齐农村人居环境和公共服务短板，因地制宜编制“多规合一”的实用性村庄规划，对有条件、有需求的村庄实现应编尽编，本次规划编制居民点详细规划数量不少于 20 个，为各村开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等提供依据。

#### 4、强化农村居民点总体设计，指导经开区现代宜居农房建设

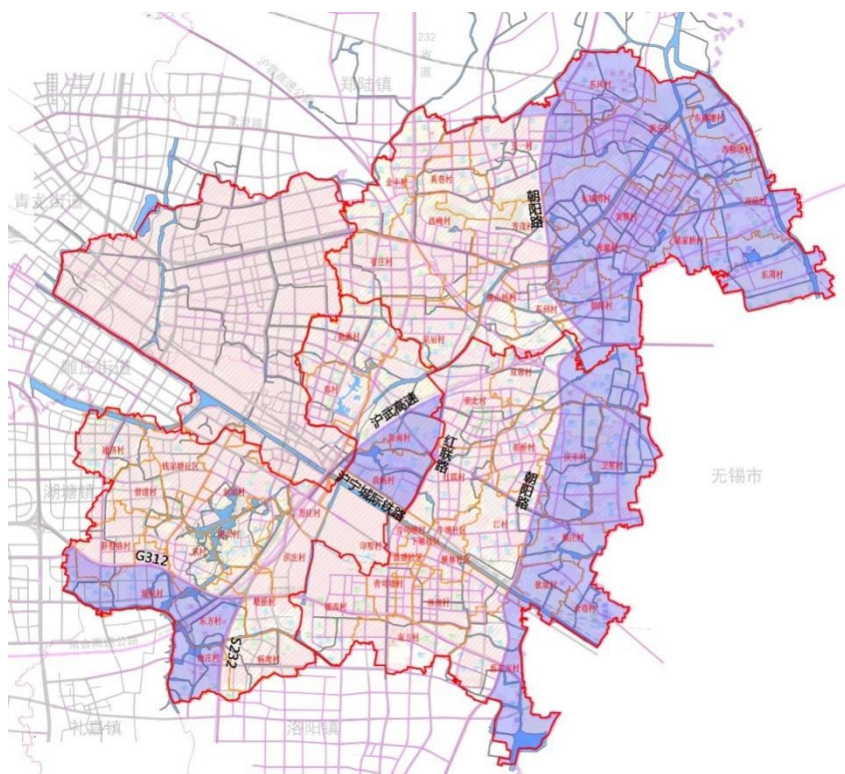
按照控制总量、优化增量、用好流量、盘活存量的总体要求，综合考虑农村住宅建设需

求人口、需求户数、宅基地面积标准和资源环境约束等相关因素，统筹布局经开区现代宜居农房建设项目用地，强化农村居民点总体设计，引导形成充分体现地域特色、村庄建设与自然环境协调融合的乡村风貌。

## 二、规划范围及对象

### (一) 规划范围

重点围绕经开区乡村连片地区展开，分别为 G312-S232-经开区行政边界围合区域、沪武高速-红联路-沪宁城际铁路围合区域、朝阳路-戚月线-经开区行政边界围合区域，总用地面积约 60.44 平方公里(下图蓝色填充区域)。



### (二) 涉及村庄清单

乡镇	序号	行政村
横山桥镇	1	五一村
	2	新安村
	3	东风村
	4	东柳塘村
	5	西柳塘村
	6	梁家桥村



	7	双庙村
	8	东周村
	9	芙蓉村
	10	蓉湖村
	11	朝阳村
横林镇	1	卫星村
	2	顺庄村
	3	狄坂村
	4	余巷村
	5	新东方村
	6	双蓉村
	7	江村村
	8	庆丰村
遥观镇	1	遥观村
	2	东方村
	3	渔庄村
	4	新南村
	5	前杨村

### 三、规划要求

#### （一）规划任务

本次规划任务分为研究编制乡村空间布局规划、农村居民点详细规划两个层面。

##### 1、乡村空间布局规划研究

###### （1）深入研究明确定位

对经开区乡村连片地区的生态环境、土地利用、基础设施与公服设施等方面的现状进行系统梳理，解读相关背景和上位规划要求，围绕乡村振兴战略，明晰发展问题与特征，精准研判经开区乡村连片地区发展目标及定位。

###### （2）镇村布局规划深化调整

通过开展村民问卷调查、村级意见征询等调查摸底，评估原镇村布局规划实施效果，并从片区整体协同角度出发，对原镇村布局规划进行优化，衔接生态保护规划、国土空间规划、

美丽乡村建设规划等相关规划要求，进一步细化调整村庄分类，合理确定规划发展村庄。

### **(3) 划定乡村地区三线**

遵循严格保护基本农田、严守耕地红线和生态保护红线的原则，开展村庄用地潜力分析评价，以促进乡村地区的用地优化布局为目标，划定乡村地区三类空间用地范围线（生活空间、农业空间、生产空间），明确各类土地用途管控的总体要求。

1) 针对生活空间：明确经开区乡村连片地区适宜农村居民点建设项目的用地边界；

2) 针对农业空间：明确经开区高标准农田、现代农业产业园、优势特色农业产业集群等建设项目的规模与用地边界；

3) 针对生产空间：优化村庄工业用地布局，盘活利用好村庄存量商业、工业和仓储等集体经营性建设用地，明确村级园区的用地边界。

### **(4) 农村居民点选址**

综合考虑城镇化和乡村发展客观规律、农民群众生产生活习惯、村民意愿等因素，加强农村居民点规划选址，因地制宜制定新增宅基地户均用地标准、建筑高度、建筑层数等相关控制指标和建筑风貌、农房布局等规划引导要求，统筹村庄布点和建设规模、公共服务设施与市政基础设施支撑、形态和景观风貌，探索优化乡村连片地区空间结构与形态，形成适度集聚、生产便捷、生活舒适的村庄分布格局，有序引导农民向新型农村社区集中居住。

### **(5) 村庄规划**

落实《常州市村庄规划编制细则》和《常州乡村基本公共服务设施配套标准（试行）》等相关技术文件要求，重点围绕经开区农村居民点及基础设施的建设管理，以一个或几个行政村为单元，因地制宜、分步推进相应的村庄规划编制。

#### **1) 村庄发展目标定位**

落实上位规划要求，根据村庄定位和国土空间开发保护的实际需要，明确村庄发展目标和功能定位；同时，建立村庄规划主要指标管控体系，确定耕地保有量、永久基本农田保护面积、村庄建设用地总规模等约束性指标及相关预期性指标。

#### **2) 用地布局规划**

在不改变上级规划约束性指标和强制性内容的前提下，优化调整村域用地布局，明确各类土地规划用途。根据需要适当细化居住用地、集体经营性用地（商业、工业和仓储等）、公共服务设施和公用设施用地、道路交通用地等建设用地，以及农林用地、自然保护与保留用地等的规划布局。

#### **3) 国土空间用途管控**

以用地布局规划内容为基础，依据相关法律法规及规定，确定农业空间、生态空间和建设空间相应的国土空间用途管控要求，引导各类土地合理保护和开发利用。

#### 4) 耕地和永久基本农田保护

落实永久基本农田划定成果，落实耕地保护任务和补充任务，守好耕地红线，统筹安排各类农业发展空间，保障设施农业和农业产业园发展合理空间，促进农业转型升级。

#### 5) 国土空间综合整治和生态修复

落实上级规划确定的国土空间综合整治和生态修复目标与项目安排，结合耕地和永久基本农田保护、生态保护修复、农村人居环境整治、乡村景观建设等工作，进一步明确各类项目的具体任务、实施范围和实施时序。

#### 6) 产业空间引导

梳理现状产业发展优势和特色，明确村庄主导产业发展方向。合理保障农村新产业新业态发展用地，明确各类产业用地规划用途、开发强度等要求，鼓励农业生产和村庄建设等土地的复合利用，加强乡村旅游和特色产业发展研究。

#### 7) 村庄配套设施规划

包括村庄公共服务设施规划、道路交通规划、市政基础设施规划、防灾减灾规划等，统筹考虑村庄发展布局以及基础设施和公共服务设施用地布局。

#### 8) 近期实施计划及实施保障措施

根据规划方案，综合考虑人力、财力、村民需求和实施可操作性等各方面实际情况，统筹提出近期推进的农房建设、国土空间综合整治和生态修复、人居环境整治、产业发展、公共服务和公用设施建设等项目安排，形成近期实施计划及项目库（表），同时提出相应的保障措施建议，保障规划的实施。

## 2、编制农村居民点详细规划

### (1) 居民点规划

在镇村布局总体结构下，针对农村居民点建设，在统筹考虑地形地貌与生产生活习惯、保持村庄风貌的整体性和地域特色的基础上，形成与自然环境和谐共融的总体布局，科学合理制定村庄建设总体平面。通过完善设施配套、优化交通网络、打造景观体系、强化建筑设计指引，形成可以指导后续建设的详细方案。

1) 农民住宅：按照村庄规划新增人口，确定新建住宅用地面积，并进一步优化新建民房边界；遵循乡土、适用、经济、安全、美观和节地、节能、节材、节水的原则建设节能省地型住宅；积极引导建设低层或多层联排式住宅，遵循村庄现有肌理进行平面布局规划。

2) 道路交通：结合村庄规模、地形地貌、村庄形态、河流走向、对外交通布局及原有道路，因地制宜地确定道路系统、等级与铺装；规划村庄停车库和停车场地等设施。

3) 公共服务设施：根据上位规划、村庄人口规模和产业特点，完善公共服务设施配套（包括公益性与经营性），布局宜相对集中布置在村民方便使用的地方，规模应适用、节约。

4) 绿化景观：营造有利形成村庄特色的景观环境，展示地方文化，体现乡土气息。注重村庄风格的自然协调和地方特色植物等景观营造，尤其重视村口、滨水、道路与公共活动空间的景观设计。

5) 市政基础服务设施

## **(2) 居民点建筑设计，景观设计方案**

结合村民生产生活需要和当地传统建筑特色，按照安全、经济、实用、美观的原则，提出村民住宅设计要求。

1) 确定配套用房功能、规模；

2) 地上建筑平立面初步设计；

3) 地上建筑的风格引导；

4) 景观设计意向引导。

## **(二) 规划要求**

### **1、编制要求**

(1) 开展前期分析与研究工作：分析研究经开区乡村连片地区的自然环境、历史文化、社会经济、土地利用、道路交通、配套设施、发展潜力等方面，总结地区存在的问题，解读上位规划与相关规划，落实相关规划要求与意图，研究地区发展定位；

(2) 确立地区发展目标与策略：通过相关案例借鉴与研究，针对如何打造乡村振兴多村连片发展示范区的目标与定位，制定规划策略，提出相应措施与规划建议；

(3) 形成空间布局形态方案：围绕优化国土空间布局、改善农村发展条件、促进乡村振兴的目标，结合分区引导管控，统筹安排村庄建设用地、农业用地和生态用地，形成具有落地可实施性的乡村空间布局方案（包含村庄用地布局与农村居民点规划布局方案），并对经开区乡村连片地区的设施配套、交通系统、空间景观等方面进行分析；

(4) 明确乡村建设实施引导：梳理经开区乡村连片地区各项近期建设重点项目，形成可供规划管理和有效指导后续建设的保障政策。

### **2、进度要求**

规划编制进度共分为两期。

(1) 第一期 of 2022 年 6 月-12 月，完成编制经开区乡村空间布局规划，并完成 10 个以上农村居民点所在地村庄的村庄规划、农村居民点详细规划方案编制；

(2) 第二期 of 2023 年 1 月-12 月，完成 10 个以上农村居民点所在地村庄的村庄规划、农村居民点详细规划方案编制。

序号	时间	工作重点	提供成果	审查流程
1	2022 年 6 月	项目启动，展开前期调查	工作大纲	——
2	2022 年 6 月-6 月底	结合前期调查，形成镇村布局规划深化调整方案；结合村庄用地潜力分析评价与三线划定，初步确定第一批农村居民点预选址	镇村布局规划深化调整方案； 第一批 15-20 个农村居民点预选址	部门征求意见
3	2022 年 6-8 月	征求意见并修改完善，确定第一批农村居民点选址	第一批 10 个农村居民点选址	局例会
4	2022 年 9 月	编制形成初步成果(包括经开区乡村空间布局规划、第一批农村居民点所在地村庄的村庄规划、农村居民点详细规划方案)	初步成果(第一批)	村内公示 30 日 村委会审议、 村民会议或村民代表会议讨论通过
			初步成果(经开区乡村空间布局规划)	部门征求意见
5	2022 年 10 月	征求意见并修改完善，形成中间成果	中间成果(经开区乡村空间布局规划、第一批)	专家论证
6	2022 年 11 月	修改完善，形成局审成果	局审成果(经开区乡村空间布局规划、第一批)	局审
7	2022 年 12 月	修改完善，形成规审会成果	规审会成果(经开区乡村空间布局规划、	经开区规审会

			第一批)	
8	2023年3月	依据建设时序,推进落实第二批农村居民点预选址	第二批10-20个农村居民点预选址	部门征求意见
9	2023年4月	征求意见并修改完善,确定第二批农村居民点选址	第二批10个农村居民点选址	局例会
10	2023年7-8月	编制形成初步成果(包括第二批农村居民点所在地村庄的村庄规划、农村居民点详细规划方案)	初步成果(第二批)	村内公示30日 村委会审议、村民会议或村民代表会议讨论通过
11	2023年9-10月	征求意见并修改完善,形成中间成果	中间成果(第二批)	专家论证
12	2023年11月	修改完善,形成局审成果	局审成果(第二批)	局审
13	2023年12月	修改完善,形成规审会成果	规审会成果(第二批)	经开区规审会
14	2023年12月	修改完善,形成归档成果	归档成果	——

### (三) 成果要求

成果包括A4版面设计文件、电子文件。

#### 1、A4版面设计文册

A4版面设计文件共20份,其中正本10份(其中5本须盖单位公章、项目负责人签字)、简本10份。包括规划文本、图件、附件。

##### (1) 规划文本

包括规划总则、规划内容、附表等。附表包括规划指标表、村庄分类一览表、土地用途结构调整表、设施配套一览表、近期实施项目库(表)等。

##### (2) 规划图件

设计图汇编均为A4版面,比例自定,图面中所注文字及尺寸数字应清晰可辨,且字高不小于2mm。必须包含以下内容(其他内容可根据设计表达需要由各投标单位自行选定):

#### 1) 乡村空间布局规划研究层面

围绕镇村布局规划深化调整——

①村庄布局现状图

②村庄布局规划图

围绕乡村地区三线划定——

①乡村地区三线划定图

围绕村庄规划——

①土地利用现状图

②土地利用规划图

③道路交通规划图

④公共服务设施规划图

⑤市政基础设施规划图

⑥村庄布局近期规划图

## 2) 农村居民点详细规划层面

①总平面规划方案图

②道路交通规划图

③公共服务设施规划图

④市政基础设施及管线图

⑤建筑设计方案图

⑥景观设计方案图

### (3) 附件

对规划文本和图件进行必要的补充说明，包括部门征求意见、村委会审议意见和村民会议或村民代表会议讨论通过的决议、专家论证意见、规划公示及相关意见采纳情况说明。

## 2、电子文件

提供包括设计文册、规划数据库等内容的电子文件两套（光盘）。其中文本文件使用 doc 或 pdf 格式，图纸文件使用 dwg 或 jpg 格式。

规划数据库是规划成果数据的电子形式，包括规划图件（至少应包括土地利用现状图和土地利用规划图）的栅格数据和矢量数据、规划表格（至少应包括规划指标表和土地用途结构调整表）等。

## 四、服务要求

1、中标单位应根据项目具体情况组建相关项目经验丰富的成熟团队承担本次项目工作

任务。工作成果应符合相关规范要求并具有独创性。如在工作过程中需更换项目负责人，中标单位须征得采购单位同意。

2、中标单位应积极配合采购人的工作安排，参加成果交流、论证、审查、验收等会议，根据项目进度计划交付成果（当出现有关交付文档顺延的情况除外），对提交成果的深度、及时性、完整性、正确性等负责。

3、规划编制工作中涉及到的涉密和敏感图文资料、电子数据，中标单位应签订相关保密承诺书并严格执行保密的相关规定。