

规划编制技术合同

项目名称：“人、地、房”要素联动机制研究

委托方（甲方）：常州市自然资源和规划局

受托方（乙方）：常州市规划设计院

采购机构：江苏中冠工程咨询有限公司

合同编号：2024-BY-21

签订地点：常州

签订时间：2024年11月15日

甲方：常州市自然资源和规划局

乙方：常州市规划设计院

采购机构：江苏中冠工程咨询有限公司

常州市自然资源和规划局（甲方）所需“人、地、房”要素联动机制研究（项目名称）以竞争性磋商方式进行采购。经评审委员会确定常州市规划设计院（乙方）为成交供应商。甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》和其他法律、法规的规定，并按照公正、平等、自愿、诚实信用的原则，同意按照以下条款和条件，签署本合同。

本项目由甲方委托乙方承担。项目地点为常州，为明确双方权责，经双方协商一致，签订本合同，共同遵守。

第一条 本合同签订依据

1.1 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制办法》《建设工程勘察设计管理条例》及其它相关法律、法规；

1.2 国家、省以及地方有关法规、规章及技术规范、标准及其它规定；

1.3 规划项目批准文件。

第二条 本合同项目名称、性质及目的、编制范围及内容

2.1 项目名称：“人、地、房”要素联动机制研究。

2.2 性质及目的：从要素资源科学配置入手，统筹分析城镇化发展趋势、空间演变形势、人口集聚态势与房地产市场供求关系等重大要素趋势性变化，准确把握“以人定房、以房定地”，努力实现供求关系新平衡，并加强对改善型住宅建设的引导和管控。

2.3 编制范围及内容要求：

2.3.1 编制范围：本次研究范围为常州市区中心城区范围所涉及的街道和乡镇。

2.3.2 编制内容及深度要求：

（1）现状分析

从“人、地、房”三大要素着手，分析近年常州市区城镇人口、城镇居住用地、普通商品住房的规模、趋势、结构，和三大要素的联动情况，总结目前住房市场的发展趋势和存在问题。

(2) 趋势分析

结合国家及省市政策要求、重要讲话精神、同类城市案例等分析目前居住空间供给的主要趋势。

(3) 规模预测

基于现状规模和趋势分析，分析“人、地、房”要素联动机制，预测 2025-2027 年“人、地、房”三大要素的增长情况和需求情况，提出居住空间用地供给的三年计划。

2.3.2 规划重点：

(1) 提出“人、地、房”三大要素现状问题

深入剖析目前“人、地、房”三大要素联动情况，理清地图底数，梳理相互关系，为房地产市场相关决策提供数据基础。

(2) 提出“人、地、房”三大要素合理规模

立足常州实际，面向构建健康的“人、地、房”要素联动机制，提出合理的增长规模预测，为房地产相关决策提供理论参考。

2.3.4 技术、成果内容要求：

形成报告成果，阐述研究思路和方法，形成研究结论。

2.3.5 其他：无

第三条 编制依据

3.1 甲方提交的基础文件、资料；

3.2 国家及地方有关城乡规划技术规范和技术标准。

第四条 文件和技术资料

4.1 甲方向乙方提交的文件及资料

序号	文件及资料名称	内容要求	份数	提交时间	地点
1	相关规划及现状资料	根据调研需求	1	2024 年 11 月	常州

第五条 规划成果文件

5.1 乙方向甲方交付的规划成果文件

序号	规划编制文件名称	内容要求	份数	提交时间	地点
----	----------	------	----	------	----

序号	规划编制文件名称	内容要求	份数	提交时间	地点
1	工作大纲（纸质文件及电子文件）	明确详细的成果提纲、工作思路等	1	2024年11月30日	常州
2	评审成果（纸质文件及电子文件）	达到审议深度	8	2024年12月30日	常州
3	最终成果（纸质文件及电子文件）	成果归档	3	2025年1月31日	常州

第六条 经费及支付方式

6.1 经双方商定，由乙方承担本项目的合同总金额为人民币（大写）：**肆拾玖万伍仟元**（小写：**49.5 万元**）（乙方经费中包含但不限于项目考察学习、成果制作、规划评审、专家顾问、成果宣传等费用）；

6.2 研究经费按乙方工作进度及甲方资金计划，由甲方分2次支付，具体支付方式如下：

6.2.1 本合同生效后，甲方预付（大写）**贰拾万元**（小写：**20 万元**）作为启动资金；

6.2.2 乙方提交最终成果并经甲方组织验收合格，全套成果归档后，甲方于2025年支付余款（大写）**贰拾玖万伍仟元**（小写：**29.5 万元**），双方结清经费；

6.2.4 上述付款，甲方不代扣或代缴任何税金，直接将经费汇到乙方指定银行帐户。

6.2.5 鉴于甲方向政府财政部门申请资金等因素，具体付款事宜可以经双方友好协商安排。

6.3 规划编制过程中如遇规模或内容调整，超出本合同约定范围的，甲方应当出具书面变更通知单，则经费做相应调整，具体由双方协商确定。

第七条 双方权利义务

7.1 甲方权利义务

7.1.1 甲方应按本合同第六条之约定按时支付规划编制费用；

7.1.2 甲方在收到乙方提交相关规划编制成果后，应及时组织相关评审或验

收；并将评审或验收结论于7个工作日内以书面形式及时通知乙方；甲方在乙方提交修改后的规划编制成果后，应及时给予书面意见和结论，对符合合同约定的编制内容、编制深度和项目成果等要求的，按第六条规定支付相关费用；

7.1.3 相关合同组成文件及补充协议中甲方应负的其他责任。

7.2 乙方权利义务

7.2.1 乙方有按约获得经费的权利；

7.2.2 乙方应组成固定的设计团队，并将设计团队组成人员的名单以及资质以书面形式告知甲方，同时明确项目负责人；乙方应确保设计人员名单的准确性和稳定性；如乙方参与规划编制的专业能力与协调能力等达不到规划编制要求，甲方有权要求乙方及时更换人员；在任何情况下乙方需更换项目负责人的，必须得到甲方签字确认，如果乙方在未书面通知甲方的情况下擅自更换项目负责人，甲方有权解除合同，并要求乙方支付赔偿；

7.2.3 乙方按本合同第五条规定向甲方交付成果。成果应符合国家及地方有关城乡规划技术规范、技术标准和合同约定的规划编制内容、技术深度要求；

7.2.4 乙方对其提交的规划编制成果质量负责，并负责对规划编制成果出现的遗漏或错误进行修改、补充；

7.2.5 乙方在项目过程中应派项目负责人参加甲方组织的关于该项目的有关讨论、论证、评审、验收等会议活动，乙方必须做好汇报、收集意见、听取相关会议的意见和建议等工作；

7.2.6 乙方应在接到评审意见之日起，在规定的时间内，根据评审意见对规划编制成果文件进行修改、完善和补充后，提交甲方审核；经再次审核，规划编制成果未获通过，甲方有权解除合同，经双方同意，甲方不再向乙方支付后续费用，乙方应当退回已收取的编制费用；

7.2.7 乙方不得将甲方提供的资料及文件擅自修改、复制或向第三方转让或用于本项目外的项目，如发生上述情况，乙方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任；

7.2.8 乙方因履行本合同所提交的规划编制成果的知识产权归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得向第三方泄露、转让该规划编制成果或用于本合同外的项目；甲方有权就该规划编制成果进行使用或复制，无须征得乙方同意；如本合同因故提前终止，本合同的规划编制成果的知识产权归属不变；

7.2.9 相关合同组成文件及补充协议中乙方应负的其他责任。

第八条 违约责任

8.1 甲方责任：

8.1.1 在合同履行期间，甲方擅自要求终止或解除合同的，乙方未开始编制工作的，不退回预付款；已开始编制工作的，甲方应根据乙方该阶段实际完成工作量支付经费。

8.2 乙方责任：

8.2.1 由于乙方原因，延误了成果交付时间，每延误一天，应减收该项目应收经费的3%。超过30个工作日，甲方有权解除合同，合同自解除合同的书面通知到达乙方时自动解除，延误成果文件交付的一方应当赔偿甲方由此而造成的其他损失，还应当支付相当于合同总金额10%的违约金；

8.2.2 乙方违反本合同第7.2.2条的约定，擅自更换项目负责人，应当支付相当于合同总金额10%的违约金；

8.2.3 乙方违反本合同第7.2.7条的约定，将甲方提供的资料及文件擅自修改、复制或向第三方转让或用于本项目外的项目，在合同履行期间内的，甲方有权解除合同，合同自解除的通知自到达乙方时自动解除，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额10%的违约金，在合同履行期间以外的，乙方应当赔偿因此造成的损失并支付相当于合同总金额10%的违约金；

8.2.4 乙方违反本合同第7.2.8条的约定，向第三方泄露、转让该规划编制成果或用于本合同外的项目，在合同履行期间内的，甲方有权解除合同，合同自解除的通知自到达乙方时自动解除，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额10%的违约金，在合同履行期间以外的，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额10%的违约金；

8.2.5 在合同履行期间，乙方要求终止或解除合同，乙方应返还甲方已支付的经费，还应赔偿甲方由此造成的直接损失，并向甲方支付相当于合同总金额10%的违约金。

8.2.6 乙方违反7.2.6的规定，两次未通过甲方所组织的评审的，甲方有权解除合同，合同自解除的书面通知到达乙方之日起自动解除，并要求乙方退回已收取的合同价款，并支付相当于合同总金额10%的违约金；

8.2.7 乙方对编制成果出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于乙方错误造

成工程质量事故损失，乙方除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的经费，并根据损失程度向甲方支付赔偿金。

第九条 不可抗力

9.1 如果发生签约时不能预见事故，而双方又不能避免或克服其影响，该事故即构成不可抗力。这些事故包括但不限于自然灾害（如地震、失火、洪水、恶劣天气造成超过正常设计标准的风暴等）和战争；

9.2 在履行本合同期间，由于各方面都无法控制的不可抗力因素而造成本合同无法履行或延迟履行，不应视为违约；

9.3 当不可抗力发生后，受害方应以最快的方式通知对方，并提供有效的书面证明，而且在任何情况下，均应积极采取措施，以消除或减少不可抗力所造成的影响；

9.4 当不可抗力终止时，受害方同样应以最快的方式书面通知对方。

第十条 争议解决方式

10.1 本合同在履行期间，双方如发生争议，应及时协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同生效及其他

11.1 本合同自双方单位法定代表人或委托代理人签字并盖章后生效，如有变动，必须经双方协商一致后，方可更改；

11.2 本合同项目开展过程中经双方认可的工作大纲、来往传真、会议纪要等均视为本合同的组成文件，如与合同文件存在歧义或不一致，则以后形成的文件内容为准；

11.3 合同未尽事宜，经双方协商一致，可另行签订补充协议，视为本合同的不可分割的组成部分，补充协议与本合同具有同等效力；如果补充协议与本合同存在歧义或不一致，则以补充协议为准；

11.4 本合同原件一式伍份，甲、乙双方各执贰份及采购机构执壹份。

（以下无正文）

