

东台市东台镇人民政府城南工业园（0119
单元）详细规划及园区有机更新专题研究

合
同
文
件

甲方： 东台市东台镇人民政府

乙方： 深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

东台市东台镇人民政府城南工业园（0119 单元）详细规划及园区有机更新专题研究项目政府采购合同（服务）

项目名称：东台市东台镇人民政府城南工业园（0119 单元）详细规划及园区有机更新专题研究

项目编号：JSZC-320981-DTDS-G2024-0004

甲方：东台市东台镇人民政府

乙方：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

甲、乙双方根据东台市东台镇人民政府城南工业园（0119 单元）详细规划及园区有机更新专题研究项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：东台市东台镇人民政府城南工业园（0119 单元）详细规划及园区有机更新专题研究

1.2 标的质量：

1) 详细规划成果应满足国家、江苏省、盐城市关于国土空间详细规划编制的相关要求、标准和规范。

2) 有机更新专题研究应根据片区现状建设情况与实际发展诉求，结合当前社会经济环境，强化实施指导性。

3) 结合低效用地盘活等土地政策，提升存量土地节约集约利用水平和空间整体价值，鼓励土地混合开发和空间复合利用。

1.3 标的数量（规模）：本次研究范围为北至泰东河、东至通榆河、西至串场河、南至 610 省道，约 8.2 平方公里。详细规划编制单元范围为东至通榆河，南至十二中沟，西至串场河，北至七排沟，约 3.5 平方公里，其中开发边界内面积约 2.5 平方公里。有机更新专题研究范围与本次研究范围保持一致（研究范围在项目进行中可根据实际需求微调）具体服务要求详见合同附件。

1.4 履行时间（期限）：合同签订后 180 日历天内完成规划成果并通过相关部门审批

1.5 履行地点：东台市东台镇

1.6 履行方式：乙方直接履行，不可转包，未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰壹拾陆万元整（¥1160000.00 元）。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、权利保证

5.1 乙方保证对货物拥有完整的所有权，乙方须保证甲方在使用其提供的货物、服务的全部或其任何部分时不受到第三方提出的关于侵犯其所有权、版权、专利权、商标权或其他权利的指控或诉讼，一旦出现此类情况，乙方应负责与第三方交涉并承担可能发生的一切责任。

5.2 乙方保证货物均具备其所适用法律法规要求的、出售货物所应具备的所有许可、证明及其它文件和资料；如甲方要求提供任何货物的销售许可、证明、证书或其它文件，乙方保证在甲方书面通知后的七日之内将其提供给甲方，否则甲方有权解除本合同并追究乙方的法律责任。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币 116000.00 元作为本合同的履约保证金。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.2.3 履约保证金用以约束成交供应商在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给采购人带来的各种损失。鼓励采购人对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告概述页等内容通过“信用盐城”网站可查实），免收履约保证金。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：无息退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 中标人不履行与采购人订立的合同的；

(3) 中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

(5) 中标人将合同内容转包、违法分包的；

(6) 中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

6.4.6 按《关于在政府采购活动中应用第三方信用报告落实“信易购”应用场景的通知》（东财购[2021]15 号）要求，乙方在签订采购合同前提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实的，则免收履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后，采购人收到预付款发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。

提交初步成果并经甲方确认后，支付设计费用总额的 20%，规划成果原则通过专家评审会议后，支付设计费用总额的 30%

8.1.2 尾款支付时间：服务结束并提交全部成果后，采购人收到发票后 10

个工作日内，尾款支付比例：合同金额的 20%。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 乙方应做好相应配合工作。

10.3 甲方邀请第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.4 甲方成立专家论证验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.5 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金，专家论证验收费用由乙方承担。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方违约责任及违约金支付：

(1) 在合同生效后，甲方无理由要求终止服务的，应向乙方偿付合同总价款的 5%，作为违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

(2) 甲方违反合同规定，拒绝接受乙方提供服务，应当承担乙方由此造成的损失：

11.2 乙方违约责任及违约金支付：

(1) 乙方不能提供服务的，或服务不合格从而影响甲方按期正常使用的，应向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

(2) 乙方逾期提供服务的，应与甲方和政府采购管理部门协商，甲方仍需求的，乙方应立即提供服务按照逾期服务的每天万分之四支付逾期违约金，同时承担甲方因此遭致的损失费用。

十二、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式八份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执四份。

甲方：东台市东台镇人民政府

地址：东台市东台镇宁树路 199 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期： 2025 年 1 月 22 日

合同附件

（一）编制背景

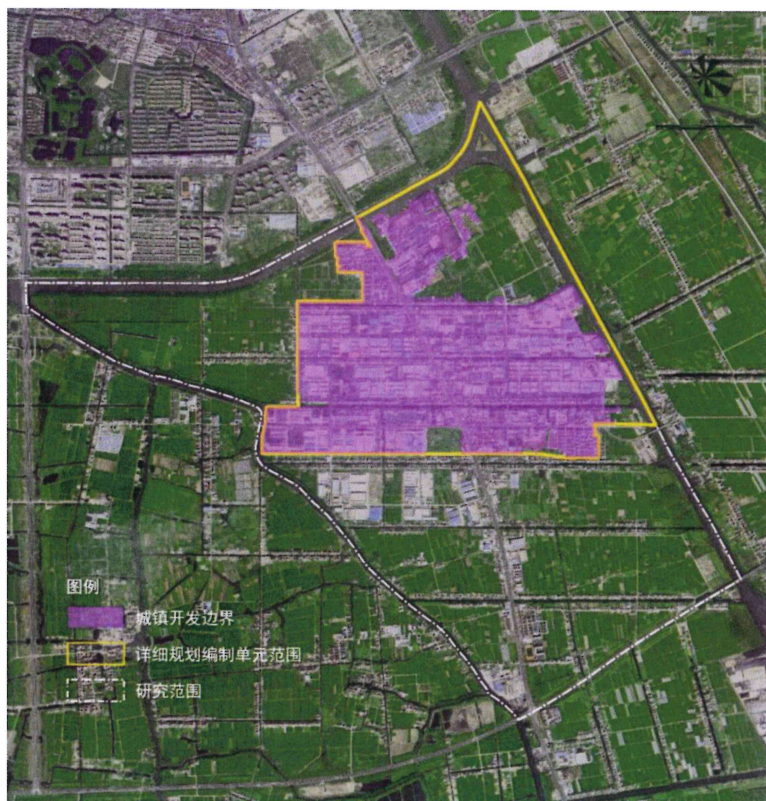
2023年3月，自然资源部发布关于加强国土空间详细规划工作的通知，并强调城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展，提升存量土地节约集约利用水平和空间整体价值。

2023年11月，江苏省人民政府正式批复《东台市国土空间总体规划（2021—2035年）》，编制国土空间详细规划的上位规划依据条件已成熟。

按照统一部署，结合该片区实际发展情况，在编制详细规划的同时，同步开展该片区的有机更新专题研究，支撑详细规划编制，并为推动片区更新项目提供详细指导。

（二）规划范围

本次研究范围为北至泰东河、东至通榆河、西至串场河、南至610省道，约8.2平方公里。详细规划编制单元范围为东至通榆河，南至十二中沟，西至串场河，北至七排沟，约3.5平方公里，其中开发边界内面积约2.5平方公里。有机更新专题研究范围与本次研究范围保持一致（研究范围在项目进行中可根据实际需求微调）。



（三）规划设计质量要求

1、详细规划成果应满足国家、江苏省、盐城市关于国土空间详细规划编制的相关要求、标准和规范。

2、有机更新专题研究应根据片区现状建设情况与实际发展诉求，结合当前社会经济环境，强化实施指导性。

3、结合低效用地盘活等土地政策，提升存量土地节约集约利用水平和空间整体价值，鼓励土地混合开发和空间复合利用。

（四）规划主要内容

1、详细规划工作内容

（1）现状调查

对详细规划范围内及周边的自然条件、生态本底、历史文化资源、人口、土地利用、土地权属、地下空间利用、建筑、公共管理与公共服务设施、重要企业、综合交通、公用设施、综合防灾等现状进行详细调查，了解土壤污染状况，梳理分析上位规划及其他相关规划，总结现状特征，分析存在问题，挖掘发展条件。

（2）土地潜力分析

统筹土地储备规划、城镇低效用地再开发专项规划、土地征收成片开发方案等，以宗地为单位，结合权属单位发展意向和居民意愿进行开发潜力分析，合理确定保留用地、更新用地、开发用地。

（3）目标定位

统筹考虑发展条件与上位规划要求，明确单元发展目标和功能定位。

（4）规模控制

合理确定单元常住人口、住宅建筑总面积、建设用地规模。

（5）建设空间布局

落实上位规划的保护开发总体要求，确定单元布局结构。

引导园区转型升级，有效控制产业用地“退二进三”，逐步完善交通、公用等设施配套，推动低效产业用地“调二优二”。明确产业用地安全防护、环境保护等控制要求，优化货运交通组织。明确保留、拆除以及新建住宅的用地规模、建筑面积，基于生活圈构建要求优化居住用地布局。衔接相关专项规划和部门工作计划，提出老旧小区改造、城中村更新等居住环境改善的规划引导要求。

落实上位规划公共管理与公共服务设施配置要求和标准，统筹相关专项规划，优化公共管理与公共服务用地布局。

（6）蓝绿空间管控

落实总体规划（分区规划）及绿地系统专项规划确定的生态环境保护目标，合理确定单元绿地总量和重要绿地、绿廊、广场布局，明确绿地、广场的规模、数量以及绿廊宽度。

明确水面率控制要求，形成有机连通的水域空间网络，保障城市雨洪管理、防洪排涝和水系调蓄能力，提升水生态环境质量和水景观品质。

严格落实上位规划分解的耕地、林地、湿地及永久基本农田、生态公益林等保护任务，依据相关专项规划，优化耕地、林地、湿地空间布局及管控规则。

（7）城市设计指引

确定风貌特征，优化空间景观系统，提出廊道、节点、特色地段等重要空间要素布局及管控要求，打造人性化的公共空间，确定建筑高度分布和开发强度分区。对特色空间、景观风貌、开放空间、交通组织、建筑布局、建筑色彩、第五立面、天际线等内容提出控制指引。

（8）地下空间开发利用规划

评价地下空间开发潜力，落实细化总体规划（分区规划）、专项规划确定的地下空间开发利用分区，划定地下空间禁止建设区、限制建设区、重点建设区、一般建设区，并明确地下空间管控的通则规定。

（9）综合交通规划

落实总体规划（分区规划）及综合交通规划提出的交通网络与设施的规模、布局要求，提升交通出行环境。重点优化货运通道、货运场站布局，处理好慢行过街等安全问题。

结合用地布局细化，加密道路网，优化道路线形，完善路网结构，明确道路功能、走向和红线宽度。

明确常规公交、轨道交通、快速公交等各类公共交通场站的数量、规模和布局。落实慢行立体过街设施的位置、形式，明确绿道、自行车专用道等慢行道路的走向和通行宽度控制要求。

确定公共停车设施、加油（气）站、电动汽车充（换）电站的布局和规模。

（10）公用设施规划

明确给水工程、排水工程、供电工程、燃气工程、供热工程、通信工程、环卫工程、管线（管廊）综合等各类公用设施、管网的布局及规模。

（11）综合防灾规划

落实总体规划（分区规划）、专项规划中抗震避难场所空间布局，确定其规模、建设要求，明确避震疏散通道管控要求，新建、改扩建工程的抗震设防要求。

依据总体规划（分区规划）及专项规划，明确单元所在区域设防标准，合理划分排水片区。

落实总体规划（分区规划）、专项规划中消防站布局、等级、服务范围、建设规模，结合地下空间规划明确人防工程设置标准。

落实总体规划（分区规划）、专项规划中应急医疗设施用地、物资库等安全设施布局，明确防护措施。

（12）竖向规划

落实城市竖向专项规划要求，合理确定建设用地的场地高程和道路、桥梁、堤防等控制点标高，提出空中、地面、地下分层开发、分层赋权、统筹管控模式。

（13）城市控制线规划

明确城市道路红线、城市绿线、城市蓝线、城市黄线及其控制要求。

（14）街区管控

明确各街区的主导功能、开发容量、配套设施、公共空间与特色风貌等管控要求。

（15）地块控制基本指标

加强建设用地特别是工业项目、公益事业项目用地控制指标与国家、省关于建设用地指标相关规定的衔接。根据土地配置审批、开发利用、供后监管等管理需求，明确地块编号、地块边界、建筑退线、机动车出入口方位，确定地块用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、各类配套设施要求、混合用地地块内不同功能比例等控制指标和要求。

2、有机更新专题研究内容

通过对用地现状、土地权属、建筑形式、建筑质量、物业状态等的综合分析，客观评估空间开发潜力与制约因素，充分掌握存量资产现状，厘清可开发低效存量空间。

全面分析城镇发展、产业提升及新时期人民生活等方面诉求与问题，结合既有城镇功能与空间现状，明确通过有机更新可满足的城镇功能新需求方向。

结合国内外类似低效空间有机更新案例，总结类似项目开发模式类别、特征与要求，挖掘本片区可借鉴要素，明确进行有机更新地块甄选条件。结合对可开发低效存量空间的盘点结果，确定有机更新地块。

重点针对城镇开发边界内的有机更新地块，明确各有机更新地块的开发定位、功能导向、开发方式、空间要求等，形成有机更新地块开发指引。针对城镇开发边界以外的有机更新地块，提出管控建议。

（五）成果要求

1、详细规划按《江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》要求形成成果，并符合相关成果内容与质量要求。单元层次详细规划成果包括规划文本、图件（图纸、单元图则）、附件及数据库，街区层次详细规划形成街区图则。

2、有机更新专题研究形成专题研究报告。

3、验收时应提交纸质版完整成果 6 套，电子版完整成果 1 套。纸质版完整成果以 A3 规格编排打印，并装订成册。