规划编制技术合同

项　目　名　称：武进区城市更新专项规划及年度实施计划

委托方（甲方）：常州市武进区住房和城乡建设局

受托方（乙方）：江苏省城市规划设计研究院有限公司
常州市武进规划勘测设计院
江苏筑森建筑设计有限公司

签订地点：常州市武进区

签订时间：2026年5月28日

甲方：常州市武进区住房和城乡建设局

乙方一：江苏省城市规划设计研究院有限公司

乙方二：常州市武进规划勘测设计院

乙方三：江苏筑森建筑设计有限公司

甲方委托乙方承担武进区城市更新专项规划及年度实施计划，项目地点为常州市武进区，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》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　本项目主要内容

2.1 项目名称：武进区城市更新专项规划及年度实施计划

2.2 性质目的：

按照住建部、省住建厅、市住建局相关文件要求，武进区开展武进区城市更新专项规划及年度实施计划编制工作，确定城市更新行动目标、重点任务、建设项目和实施时序，形成引领武进区城市更新工作的战略总纲和全局部署。项目需深入开展现状调查与评估，明确城市更新目标与策略，明确城市更新行动与任务，形成分区指引和更新片区指引要求，形成更新项目库，提出实施保障建议。

依据专项规划相关要求，动态更新维护城市更新项目库，结合相关片区、板块更新诉求科学合理确定年度实施计划，编制重点项目策划方案。

2.3 编制范围及具体内容：

2.3.1 编制范围：规划范围为常州市武进区（不含经开区）城镇开发边界内建成区，重点聚焦中心城区建成区范围。

2.3.2 具体内容：

（一）城市更新专项规划部分

（1）现状调查与分析部分

为准确研判城市发展阶段、提升城市更新规划的针对性与科学性，可围绕人口、经济、土地、建筑等核心要素开展基础研判。系统评估现状，诊断城市问题，

形成问题清单。通过多种方式全面收集政府、市场主体及居民的需求，形成需求清单。识别具备更新潜力和价值的空间资源，掌握其总量与分布，形成资源清单。

（2）城市更新目标与策略部分

立足武进城市发展实际，衔接国民经济和社会发展五年规划目标， 结合城市功能定位与发展战略，确定城市更新总体目标。在总体目标指引下，结合城市更新重点方向和领域，制定更新规划策略。

（3）城市更新行动与任务部分。

围绕规划目标和策略因地制宜制定行动与任务。主要聚焦以下方面：

宜居空间品质提升。围绕危险住房、老旧小区、城中村改造和完整社区建设，提升居住环境、设施条件、服务功能和文化价值，支持老旧住房自主更新，制定宜居空间品质提升行动。

产业空间提质增效。围绕产业园区、老旧厂区更新，优化产业空间布局，完善城市功能，提升产业综合效益，激发产业活力，推动创新发展，制定产业空间提质增效行动。

商办空间活力激发。围绕老旧商业街区、老旧低效商务楼宇等更新，促进业态迭代升级，推动产业活力提升和培育消费新场景，制定商办空间活力激发行动。

公共空间设施优化。围绕城市公共服务设施更新、生态修复、公园绿地更新，健全多层级、全覆盖的公共服务网络，建设连续完整的城市生态基础设施体系，打造高品质城市公共空间，提升公共服务水平，制定公共空间设施优化行动。

历史文化保护传承。围绕历史文化遗产保护传承利用，结合城乡历史文化资源调查，落实城乡历史文化遗产保护要求，推动城乡历史文化遗产有效保护、合理利用，统筹好保护与发展、保护与民生、保护与利用，制定历史文化保护传承行动。

基础设施韧性提升。围绕城镇环境基础设施、城市生命线安全工程、城市防洪排涝体系、防灾和应急救援设施、城市交通系统建设提升，推动城市基础设施风险隐患治理、体系完善和智慧场景应用，筑牢安全底线，提升运行效能，制定基础设施韧性提升行动。

数字化智慧化建设。围绕建设便捷高效的智慧城市，推进城市全域数字化转型，以数字化、智能化技术推动城市治理智慧化、精细化，夯实城市智慧化治理

和数字化创新发展基础，制定数字化智慧化建设行动。

（4）分区指引部分

为落实规划目标与策略，传导规划行动与任务，对功能板块开展分区指引。因地制宜提出各分区的更新目标、主导更新方向、重点更新区域和需要跨分区进行统筹协调的行动任务要求。

（5）更新片区指引

以现状分析为基础，识别更新需求迫切、更新资源和更新项目集中、推进重点项目重大工程实施、统筹需求较大的区域，统筹划定更新片区。根据各更新片区的资源禀赋特征与功能发展需要，对各片区提出片区的更新目标、更新内容和实施建议。

（6）城市设计指引部分

加强城市设计对城市更新全过程的引导作用。确定城市功能结构和空间形态优化的重点方向和重要区域。强化特色风貌引导，对不同片区提出差异化的城市设计要求。提出历史文化、生态保护相关地区更新改造的设计引导要求。

（7）更新项目库部分

上下结合，通过谋划、遴选等方式汇集形成城市更新储备项目清单。储备清单中的项目在研究项目实施方案成熟后，按照“成熟一个，入库一个”的原则，纳入政府项目实施库动态管理并有序实施。

（8）实施保障建议部分

结合既有城市更新相关政策实施情况，立足地方实际需求和未来更新导向，提出保障规划实施、具有针对性和可操作性的机制、政策创新建议。

（二）年度实施计划部分

将专项规划的宏观目标转化为可落地、可实施的年度行动，通过精准施策，解决武进区在城市更新进程中的核心问题。

（1）动态更新维护城市更新项目库

建立武进区城市更新项目库的滚动管理机制，确定年度更新的老旧小区、旧工业厂房、低效商业街区及滨水岸线等空间资源，重点识别群众诉求强烈的“民生短板”地块与具有改造潜力的“金角银边”空间。建立科学的入库标准与分类体系，对申报项目进行规划符合性、权属清晰度及实施紧迫性的多维评估。通过

信息化手段实现项目库的实时维护，形成“储备一批、策划一批、实施一批”的良性滚动格局。

（2）科学合理确定年度实施计划

依据专项规划行动任务，结合武进区各板块、片区更新意愿与现实需求，统筹编制年度实施计划。基于城市体检问题与全区年度财力，合理确定年度更新任务与时序安排。建立优先级评估评价体系，明确年度重点推进的更新任务清单，并落实每个项目的实施主体、进度节点及预期成果。确保年度计划符合宏观规划指引和具备极强的落地可操作性，并作为城市更新工作的考核依据。

（3）实施保障建议与动态监管

提供配套政策及保障措施，包括针对不同类型更新项目的审批流程优化方案、土地与规划支持政策应用指引等。建立年度计划执行情况的动态监测与评估机制，根据项目实施情况调整优化后续计划，确保更新行动符合城市发展要求和实际诉求。

第三条　编制依据

3.1 甲方提交的基础文件、资料。

3.2 规划编制标准要求。

（一）部级文件

1、《住房城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（建科〔2021〕63号）》

2、《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知（建科〔2023〕30号）》

3、《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见（国办发〔2023〕25号）》

4、《自然资源部办公厅 关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知（自然资办发〔2023〕47号）》

5、《住房城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见（建科〔2023〕75号）》

6、《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知（自然资发〔2023〕171号）》

7、《自然资源部办公厅关于印发<城中村改造国土空间规划政策指引>的通知（自然资办发〔2024〕30号）》

8、《自然资源部办公厅关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知（自然资办发〔2024〕25号）》

9、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见（中办发〔2025〕34号）》

（二）省级文件

1、《住房城乡建设部办公厅关于印发城市更新规划编制导则的通知（建科办〔2025〕46号）》

2、《自然资源部 住房城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知（自然资发〔2025〕226号）》

3、《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见（中发〔2026〕16号）》

4、《江苏省委办公厅 省政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见（苏办发〔2022〕14号）》

5、《省政府办公厅印发关于支持城市更新行动若干政策措施的通知（苏政办规〔2024〕3号）》

6、《省住房城乡建设厅关于做好当前城市更新若干工作的通知》

7、《江苏省城市更新产权归集与不动产登记政策工具箱（试行）》

（三）市级文件

1、《常州市人民政府关于印发推进全市城中村改造总体方案（2026-2035年）的通知（常政发〔2025〕65号）》

2、《常州市自然资源和规划局关于印发<关于支持常州市城市更新的若干政策措施>的通知（常自然资规发〔2024〕195号）》

3、《关于支持常州市城市更新的若干政策措施》

4、《关于促进存量建筑盘活利用的实施办法》

5、《常州市城市更新中既有建筑改造工程管理意见》

6、《常州市历史文化名城保护条例》

7、《关于进一步推进工业用地提质增效的若干规定》

8、《市政府关于深化资源配置改革试点赋能“危污乱散低”用地出清提升的实施意见》

9、《常州市推进低效用地再开发试点工作实施方案》

10、《常州市城镇老旧小区改造工作实施意见》

11、《常州市老旧小区管线改造整治工作实施细则》

12、《常州市既有住宅加装电梯实施办法》

第四条　甲方向乙方提交的文件及资料

与本项目有关的法定规划和专项规划的文本成果资料。

第五条　乙方向甲方交付的规划成果文件

5.1 成果内容必须清晰完整，设计说明书应准确、完整地阐述设计意图和内容，设计图纸内容必须全面。

5.2 规划研究成果为所有研究成果内容，包括规划文本、图件和数据库。

5.3 成果要求：

5.3.1 成果形式：

规划成果形式包括文本、图纸和更新项目库。

成果格式包括纸质文件和电子文件，其中纸质成果 6 套、电子光盘 1 套(包括规划文本、图纸、汇报演示文件等内容，采用 WORD、PDF、JPEG 及 PPT 格式)。采购人可根据实际情况要求调整。

5.3.2 成果内容必须清晰完整，设计说明书应准确、完整地阐述设计意图和内容，设计图纸内容必须全面。

5.3.3 成果须符合国家、省、市关于城市更新相关文件、规定、标准的要求。

第六条　项目期限要求

履约期限：合同签订后至 2026 年 12 月 10 日完成。

服务期限：合同签订后至 2028 年 12 月 31 日止。

第七条　合同金额及支付方式

7.1 本合同所涉项目金额为乙方向甲方提供规划技术服务产生的费用。

本项目费用合计为人民币（含税）¥：1950000 元，（大写）：**壹佰玖拾伍万元整**，增值税税率 6.0%。

7.2 支付方式

本项目费用由甲方分三期支付给乙方，具体支付阶段如下：

付 款 阶 段	支付金额（元）			支付比例
	乙方一	乙方二	乙方三	
第一期：项目合同签订后。	201000	192000	192000	30%
第二期：完成论证成果并通过专家论证后，2026 年 12 月。	469605	252700	252695	50%
第三期：提交最终成果并取得合同项目验收意见后，2028 年 12 月。	——	195290	194710	20%
小 计	670605	639990	639405	100%
合 计	1950000			

乙方开户银行名称、地址和账号如下：

乙方一

开户名称：江苏省城市规划设计研究院有限公司

开户银行：中国农业银行南京市龙江支行

账号：10107601040014737

地址电话：南京市建邺区云龙山路 1 号 1 栋，025-83703854

乙方二

开户名称：常州市武进规划勘测设计院

开户银行：建行丰乐支行

账号：32001626759051256626

地址电话：常州市武进区延政中大道 17 号金源大厦 13-16 层，0519-86310985

乙方三

开户名称：江苏筑森建筑设计有限公司

开户银行：建行常州分行营业部

账号：32001628636051302073

地址电话：常州市新北区太湖中路 11 号，0519-85601708

上述付款，甲方不代扣或代缴任何税金，直接将合同金额汇到乙方指定银行账户。

7.3 规划研究过程中如遇规模或内容调整，超出本合同约定范围的，则费用

作相应调整，具体由双方协商确定。

第八条　验收

项目履约期内，武进区城市更新专项规划项目成果通过甲方组织的专家论证及成果验收。

项目服务期内，按年度完成实施计划的更新维护，并上报入库。

第九条　双方责任

9.1　甲方责任

9.1.1　甲方委托规划编制任务时，必须向乙方明确规划编制的内容、技术深度要求和阶段划分，按本合同第四条之规定向乙方提交基础资料及文件，并对其完整性、准确性和时效性负责；

9.1.2　甲方应按本合同第七条之约定按时支付费用；

9.1.3　相关合同组成文件及补充协议中甲方应负的其他责任。

9.2　乙方责任

9.2.1　乙方应组成固定的设计团队，同时明确相对固定的专业负责人；乙方应确保设计人员名单的准确性和稳定性；

9.2.2　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和技术标准和合同约定的规划编制内容和技术深度要求；

9.2.3　最终向甲方提交的规划编制成果的内容和质量，由乙方全权向甲方负责，并由乙方全权负责对规划编制成果出现的遗漏或错误进行修改、补充；

9.2.4　乙方在项目过程中应派主创人员参加甲方组织的关于该项目的相关讨论、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；

9.2.5　乙方不得将甲方提供的资料及文件擅自修改、复制或向第三人转让或用于本项目外的项目，如发生上述情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任；

9.2.6　乙方提交的规划编制成果待甲方付清全部设计费后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；

9.2.7　相关合同组成文件及补充协议中乙方应负的其他责任。

第十条　违约责任

10.1　甲方未按本合同之规定及时提交有关资料及文件的，乙方有权将交付编制文件的时间相应顺延；

10.2　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设计费；

10.3　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费用，还应赔偿甲方由此造成的直接损失。

第十一条　不可抗力

11.1 如果发生签约时不能预见的事故，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；

11.2 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；

11.3 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，而且在所有情况下，均应积极采取措施，以消除或减少不可抗力所造成的影响；

11.4 当不可抗力终止时，受害方同样应以最快的方式通知对方。

第十二条　争议解决方式

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。

第十三条　合同生效及其他

13.1　本合同自双方单位法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效；

13.2　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；

13.3　组成本合同的有关文件

下列关于本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的

组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1）采购文件；

（2）投标文件；

（3）中标通知书；

（4）中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；

（5）联合体协议；

（6）甲乙双方商定的其他文件等。

13.4 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；

13.5 本合同原件一式 拾 份，甲方 贰 份，乙方联合体单位各执 贰 份，代理机构 贰 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页为合同签署页）

甲方：常州市武进区住房和城乡建设局

（盖章）

地址：常州市武进区行政中心建设苑

法定（授权）代表人：

2026 年 5 月 28 日

乙方一：江苏省城市规划设计研究院

有限公司（盖章）

地址：南京市建邺区云龙山路 1 号 1 栋

法定（授权）代表人：

2026 年 5 月 28 日

乙方二：常州市武进规划勘测设计院

（盖章）

地址：常州市武进区延政中大道 17 号

金源大厦 13-16 层

法定（授权）代表人：

2026 年 5 月 28 日

乙方三：江苏筑森建筑设计有限公司

（盖章）

地址：常州市新北区太湖中路 11 号

法定（授权）代表人：

2026 年 5 月 28 日

联合体协议书

江苏省城市规划设计研究院有限公司、常州市武进规划勘测设计院、江苏筑森建筑设计有限公司在此达成以下协议：

1、我们江苏省城市规划设计研究院有限公司（供应商 1），常州市武进规划勘测设计院（供应商 2），江苏筑森建筑设计有限公司（供应商 3）自愿组成联合体，参加常州常投招标有限公司组织的采购编号为 JSZC-320412-CZCT-G2026-0007（编号全称），武进区城市更新专项规划及年度实施计划（项目全称）项目的政府采购活动，我联合体指定江苏省城市规划设计研究院有限公司（供应商 1）为牵头单位（牵头单位必须为联合体成员）。

2、若我们联合中标、成交，江苏省城市规划设计研究院有限公司（供应商单位 1 全称）实施项目中城市更新专项规划的技术总牵头、总体思路和技术框架、现状调查与分析（商办、历史文化）、更新目标、更新策略、重点任务（商办、历史文化）、更新片区划定及指引、更新项目库等部分工作，工作费用占比 34.39%，并承担相应的责任。常州市武进规划勘测设计院（供应商单位 2 全称）实施项目中城市更新专项规划的现状调查与分析（基础研判、居住、产业、基础设施）、更新策略、重点任务（居住、产业、基础设施）、分区指引、更新项目库等工作，以及相关更新片区功能引导、年度实施计划等部分工作，工作费用占比 32.82%，并承担相应的责任。江苏筑森建筑设计有限公司（供应商单位 3 全称）实施项目中城市更新专项规划的现状调查与分析（公共空间与公服设施、需求调查）、更新策略、重点任务（公共空间与公服设施、数字化建设）、更新片区指引、城市设计指引、更新项目库、实施保障建议等工作，以及相关更新片区策划方案等部分工作，工作费用占比 32.79%，并承担相应的责任。（注：联合体中各供应商都应明示所承担的工作和相应的责任。联合体中各供应商分别对各自提交的技术成果负责，按照各自的分工和责任划分分别承担责任。）

3、其中___/____（小型、微型企业/残疾人福利性单位/监狱企业全称）为（小型、微型企业/残疾人福利性单位/监狱企业）企业，且我们约定该公司/单位所承担的合同金额将占本项目合同总金额的_/__ %。

备注：本招标文件中要求加盖 CA 电子签章的地方，仅需加盖牵头单位的 CA 电子签章。

江苏省城市规划设计研究院有限公司（公章）

常州市武进规划勘测设计院（公章）

江苏筑森建筑设计有限公司（公章）

日期：2026 年 4 月 29 日