

惠山区开发边界调整方案合同

项目名称：惠山区开发边界调整方案

采购项目编号：JSZC-320206-JXCG-G2025-0039

委托方（甲方）：无锡市自然资源和规划局惠山分局

受托方（乙方）：无锡市规划设计研究院、江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

签订地点：无锡市自然资源和规划局惠山分局

(一) 合同协议书

需方（采购人）：无锡市自然资源和规划局惠山分局

供方（中标方）：无锡市规划设计研究院、江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320206-JXCG-G2025-0039

二、采购内容：惠山区开发边界调整方案

三、中标总金额：（大写）玖拾捌万捌仟元整；（小写）988000.00 元

四、质量要求及验收标准：详见合同条款

五、服务期及质保期：自合同签订之日起 3 年

六、交货地点和方式：详见合同条款

七、货款支付步骤和办法：详见合同条款

八、售后服务：详见合同条款

九、违约责任：详见合同条款

十、解决争议的方式：详见合同条款

十一、其他事项：详见合同条款

十二、合同不可分割部分：招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，供方在投标、评标过程中所作其他有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

十三、合同备案：合同一式捌份，供方肆份，需方贰份，见证方壹份，区财政局采购办壹份。

十四、合同生效：本合同由供需双方签字、盖章后，经采购代理机构见证后生效，并报区采购中心备案。

以下内容无正文

需方（采购人）：无锡市自然资源和规划局惠山分局（盖章）

法定（授权）代表人：（签字或盖章）

2025年7月24日

供方（中标方）：无锡市规划设计研究院（盖章）

法定（授权）代表人：（签字或盖章）

2025年7月24日

供方户名：无锡市规划设计研究院

供方开户银行：中信银行无锡五爱支行

供方账号：7322210183100000262

供方（中标方）：江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司（盖章）

法定（授权）代表人：（签字或盖章）

2025年7月24日

供方户名：江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

供方开户银行：中国银行无锡茂业支行

供方账号：487158198522

见证方：（盖章）

2025年7月24日

备注：供需双方必须以本格式文本拟订合同。

（二）合同条款

根据编号 JSZC-320206-JXCG-G2025-0039 招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，供需双方就此次惠山区开发边界调整方案及相关问题，同意按下列条款规定执行。

（一）合同内容：

1、规划背景

为贯彻落实《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知(试行)》(自然资发〔2023〕193号)文件要求，江苏省自然资源厅发布了《关于进一步做好城镇开发边界管理的通知(苏自然资发〔2024〕122号)》。文件要求维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性，在严格落实耕地保护优先序，确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，进行开发边界局部优化以及在开发边界外布局零星城镇建设用地。

2、工作内容

惠山区城镇空间呈组团式发展，城镇开发边界呈现出明显的分散组团形态，同时城乡建设用地又存在较明显的大规模连绵。因此，惠山区城镇开发边界自身形态，以及城镇开发边界与外围零散建设用地的关系均十分复杂。惠山区永久基本农田核实处置、全域综合整治等工作已批准或正在开展，有必要按照规程对城镇开发边界进行局部优化，确保三线协调。此外，基于已知的耕地、林地等保护任务，城镇开发边界内势必会存在耕地、林地。结合耕地、林地等相关规划研究成果，对全域范围内的耕地、林地、湿地等潜力空间进行摸排，按照各自保护要求，提出合理化布局方案。位于现行城镇开发边界内的耕地、林地集中布局地区即为后续可能调出城镇开发边界的地区。

3、成果要求

1) 成果组成

规划成果主要包括优化方案报告、举证材料、数据库等：

优化方案报告的主要内容包括分析城镇开发边界在规划实施中存在的问题，需要局部优化的理由；调入地块与周边区域、与城镇空间结构的衔接关系，与公共服务设施、安全等限制性要素协调性分析以及调整地块的分区以及规划用途；城镇开发边界外新增零星城镇建设用地的地块面积和布局、规划用途、选址综合论证等情况；局部优化方案的合规性分析。

举证材料包括局部优化的理由、纳入零星城镇建设用地的选址综合论证材料以及已批准完成备案的城镇建设用地的批准文件。

数据库主要包括城镇开发边界更新面层、城镇开发边界调整面层、边界外零星城镇建设用地面层。

2) 成果形式

综合报告：A4 或 A3 册子

电子文件（光盘）2 份

规划演示幻灯 2 份。

4、项目进度要求

项目计划工作时间预计总计约 3 年，每年工作周期 3 个月，具体每年的工作周期如下：

（一）前期研究（1 个自然月）

研究现有政策尺度，统筹考虑开发边界调整周期、进易难出、审批依据仍不明确等客观政策因素，权衡利弊，制定开发边界局部优化的总体方针。

（二）初步方案（1 个自然月）

在总体方针引导下，依据总量和增量双控的原则统筹考虑纳入边界的范围、零星城镇建设用地范围，以入定出确定调出城镇开发边界的区域，确定布局优化初步方案。

（三）方案编制（1 个自然月）

根据省厅《关于做好 2025 年城镇开发边界局部优化成果汇交的通知》等文件要求编制调整方案，并完成举证材料汇编工作，同步完成相关征求意见工作。

（若因项目汇报安排等因素导致时间延后，则时间相应顺延）

5、审核要求

成果审核：连续 3 年开展城镇开发边界优化调整研究工作，针对我区实际需求，原则上每年完成 1 轮规划研究成果，研究成果需通过惠山自然资源主管部门审核，城镇开发边界局部优化方案至少一次上报省厅审查通过。

（二）付款方式：合同签订后支付 30 万，提交 2024 年度成果后支付 20 万，提交 2025 年度成果后支付合同价款的 25%，提交 2026 年度成果并且 2024-2026 年度成果至少完成一次报批后或经甲方认可后一次性支付合同全部尾款。（注：乙方须向甲方出具符合财务要求的相应数额的发票）。

具体付款见下表：

序号	支付阶段	支付金额 (万元)	联合体各方收款（万元）	
			无锡市规划设计研究院	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

1	合同签订后	30	15	15
2	提交 2024 年度成果后日内	20	10	10
3	提交 2025 年度成果后	24.7	12.35	12.35
4	提交 2026 年度成果并且 2024-2026 年度成果至少完成一次报批后或经甲方认可后	24.1	12.05	12.05
	合计	98.8	49.4	49.4

实际支付进度以财政资金拨付进度为准,如果财政资金到位不及时,甲方不承担违约责任,乙方不得以此作为延迟履行合同的依据或理由。乙方申请付款前,须向甲方提供符合财务要求的相应金额的发票,否则甲方有权顺延付款。

(三) 知识产权

供方应保证需方在使用其交付物、服务及其任何部分时不受到第三方关于侵犯专利权、商标权或软件著作权等知识产权的指控。任何第三方如果提出侵权指控,供方应承担可能发生的一切法律责任和费用。

(四) 双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

(1) 甲方应于双方签订合同之日起 3 个工作日内,及时协助乙方收集基础资料及开展现场调研。

(2) 甲方应及时组织各阶段成果的汇报、审查、研讨等工作,并及时将审查结果提交给乙方。

(3) 甲方有权根据项目的工作内容和成果要求,对乙方项目组主要成员的构成提出要求。乙方应按照投标文件约定的人员安排相关专业技术人员参与规划编制工作并定期向甲方进行工作汇报。在合同履行过程中,甲方如发现乙方项目组主要成员无法胜任工作或履行本合同义务或对乙方项目组主要成员提供的服务不满意的,有权要求乙方替换项目组主要成员,乙方应当无条件予以更换。乙方拒绝更换的,甲方有权单方解除合同,乙方应返还甲方已支付款项,同时应按照合同总金额的 20%向甲方支付违约金、赔偿甲方因此遭受的所有损失。

2、乙方的权利和义务

(1) 乙方以双方协商以本合同签订之日作为本项目开工的标志。甲方向乙方提交基础资料的时间，或协助乙方开展现场调研的时间，超过本合同约定的期限不足 7 个工作日（含 7 个工作日）时，乙方交付成果的时间按本合同第四条的约定顺延。

(2) 乙方应按国家、省及无锡市的有关法规、设计标准、技术规范以及本合同约定的工作内容、技术标准、进度和成果要求进行工作，乙方应对其提交的成果质量负责，并承担由于质量不符合要求所带来的相关责任。

(3) 乙方应依据合同规定的工作内容和技术要求，按照投标文件确定的项目服务团队组成项目组。同时，应配合甲方组织、举办本规划项目各工作阶段的汇报、审查、研讨等工作，并负责解答相应的技术问题。

(4) 对于已经提交成果验收的各阶段成果文件，乙方必须按照甲方提供的书面成果审查或审批意见进行修改和完善，并向甲方提供相应的书面报告说明成果修改的详细情况。未经甲方同意，乙方不得随意修改已经验收的成果文件。

(5) 乙方对其工作人员在合同履行期间的一切行为负责，期间发生的一切安全事故责任及因此发生的人身或财产损害赔偿和其他费用由乙方承担，与甲方无关。

（五）成果权属

1、甲方拥有本合同项目的所有中间成果和最终成果，以及与之相关的所有权利。

2、乙方有权要求甲方在公开成果时注明乙方为本合同项目受委托人，并可享受与甲方共同获得与本合同项目成果相关的荣誉证书和奖励的权利。

3、经甲方同意，乙方可以享有本合同项目中间成果或最终成果的下列相关权利：

利用本合同项目中间成果或最终成果用于学术研究，发表论文或著作；

☒ 以受委托人的身份利用甲方已公开的成果对外宣传的权利；

☐ 其他权利： 无。

（六）保密条款

1、甲乙双方应遵守国家的有关保密规定，妥善保管对方提供的资料，保守对方的各项秘密，并保护对方的知识产权。

2、乙方须以保密方式处理双方直接或间接提供的任何资料，以及因本项目研究工作所直接或间接取得、处理或接触的任何其他资料。未经甲方书面同意，不得向第三方透露任何有关项目的内容，或公开任何项目中间成果或最终成果。如发生以上情况，乙方承担一切由此引起的后果，并向甲方支付合同总价款 5%的违约金。

（七） 违约责任

1、未经甲方许可，乙方不得将本合同项目与第三方合作，或将本合同标的全部或部分擅自转包给第三方。否则，甲方有权解除本合同并要求乙方终止与第三方的合同，乙方按合同总价 20%的标准向甲方支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失。

2、由于乙方工作的错误或遗漏造成本项目成果质量损失的，乙方除负责及时采取有效补救措施外，并赔偿由此导致的甲方的全部损失。

3、本合同履行期间，乙方未能按合同约定的日期（含协商延缓的日期）提交成果的，甲方有权要求乙方支付该阶段合同价款每日 2%的逾期违约金，逾期违约金总额不超过合同总价款的 20%。

4、乙方提供的方案和报告不符合合同约定条件的，应当减收或免收报酬；不提交规划方案和报告，或者所提交的规划方案和报告水平低劣，无参考价值的，应当返还报酬，同时支付数额为合同总价款 15%的违约金。

（八） 解决争议的方式：

1、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由供需双方协商处理，若协商不成，向无锡仲裁委员会申请仲裁方式处理：

2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双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签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力；

3、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

（九） 合同生效及其他：

1. 合同经供需双方代表签字并盖章，在江苏建协全过程工程咨询有限公司见证后即生效，并报无锡市惠山区政府采购中心备案。

2. 合同签订后供需双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议，由无锡市惠山区采购中心协调解决。如协商不能解决，双方可向无锡仲裁委员会申请仲裁，仲裁期间，除仲裁委员会要求停止履行合同或出现一方确实无法继续履行合同的情形外，本合同应继续履行。

3. 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

4. 供需双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

32020619695

32020619695