

合同书

甲方（采购人）：无锡市自然资源和规划局滨湖分局

乙方（中标方）：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-320211-DNGC-G2025-0003

二、采购内容：无锡市滨湖区生态空间管控区域优化调整规划项目

三、中标金额：（大写）壹佰壹拾捌万元整；（小写）1180000 元

四、服务期: 1 年 (自合同签订之日起)

五、服务地点：无锡市滨湖区

六、成果提交时间：合同签订后一年内完成项目成果编制工作，如果项目开展中上级主管部门有最新要求，则以上级要求时间为准。

七、成果内容：见合同条款第一条

八、质量要求提交：_____见合同条款第三条

九、违约责任：见合同条款第四条

十、解决争议的方式：见合同条款第七条

十一、其他事项：见合同条款第八条

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，乙方在开标、签约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：本合同一式五份，甲乙双方各执二份，见证方一份。

十四、合同生效：本合同由甲乙双方签字、盖章，并经招标代理见证后生效。

甲方(采购人):  (盖章)

法定（授权）代表人：  

2025 年 10 月 11 日

乙方（中标方）：（盖章）

法定（授权）代表人：_____

2025 年 10 月 11 日

见证方: _____ (盖章)

见证人:  

2025 年 10 月 11 日

乙方户名：江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

乙方开户银行： 中行无锡茂业支行

乙方账号: 487158198522

发包人（全称）：无锡市自然资源和规划局滨湖分局（以下简称“甲方”）

承包人（全称）：江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司（以下简称“乙方”）

受甲方委托，乙方承包无锡市滨湖区生态空间管控区域优化调整规划项目，根据《中华人民共和国民法典》，为明确双方权利义务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条项目概况

1、据相关文件，逐步开展滨湖区全域生态要素统筹规划专题研究、滨湖区生态空间管控区域评估、滨湖区生态空间管控区域优化调整等工作，通过统筹规划、评估发现问题，提出解决方向；基于主管部门管理边界及相关专项规划，整合管控区名录与边界，形成规划整合方案；在整合方案基础上，结合评估中发现的矛盾冲突，统筹国土空间规划生产、生活、生态空间，编制优化调整规划，协调城乡发展与生态空间管控。

2、服务期：1年（自合同签订之日起）。

3、服务地点：无锡市滨湖区。

4、服务标准：符合甲方需求和有关法律法规及标准规范。

5、主要工作内容

根据相关文件，逐步开展滨湖区全域生态要素统筹规划专题研究、滨湖区生态空间管控区域评估、滨湖区生态空间管控区域优化调整等工作，通过统筹规划、评估发现问题，提出解决方向；基于主管部门管理边界及相关专项规划，整合管控区名录与边界，形成规划整合方案；在整合方案基础上，结合评估中发现的矛盾冲突，统筹国土空间规划生产、生活、生态空间，编制优化调整规划，协调城乡发展与生态空间管控。

（1）全域生态要素统筹规划专题研究

1）摸清全域资源总量与分布

根据滨湖区生态要素现状情况，摸清全区林业资源、水资源、湿地资源等山水林田湖草等资源要素情况，掌握资源家底，建立基础的生态要素数据体系。

2）分析生态资源要素的本底特征

根据滨湖区全域资源要素的总量、时空分布状况等，对历年进行对比，对生态要素历年总量变化情况、功能变化情况、分布变化情况等特征进行分析。

3）与国土空间规划衔接分析

滨湖区在2022年划定了城镇开发边界、永久基本农田保护红线以及生态保护红线三条控制线，进行边界刚性管理。由于在划定指导意见中明确了相关耕地保量的各级分配原则、城市扩张系数等规模要求，但在空间落地时对因指标限制等问题导致对空间结构、形态的关注



不够。本次以滨湖区国土空间总体规划成果为框架、深度融合三线成果，对滨湖区全域生态资源要素与城镇开发边界、生态保护红线等边界的关系，研究目前滨湖区全域生态资源要素空间结构的合理性，探索优化空间形态的路径，为全域生态资源提供空间指引和保障。

4) 与其他专项规划衔接与分析

基于基础数据，对现有生态资源与湿地保护规划、林地保护规划、耕地保护规划等专项规划成果进行具体分析，主要分析规划与现有各类资源要素的匹配度以及发展适宜性。

5) 分析全域生态资源的影响

根据相关规划、生态保护红线以及基础生态资源要素进行整合，构建生态要素指标体系，从土地利用变化与规划角度入手，分析变化结果对全域生态资源的影响与机制，分析关键要素对生态空间的干扰。

6) 匹配生态资源，引导生态空间管控区域

根据滨湖区全域生态资源要素的现状、分布、结构、相关分析以及指标任务，对全域生态要素进行综合统筹规划。坚持底线约束，落实好“三区三线”，合理有序地引导生态空间管控区域向现状集中生态要素布局，在符合客观实际的前提下将管控区与其他生态规划类重叠布局；强化国土空间复合利用，如生态化利用农业空间，引导管控区向永久基本农田、高标准农田等农业空间布局等。通过一系列的要素匹配、规划引导，促进有限的国土空间更高效地利用，为建设空间预留弹性。

7) 编制成果

根据研究结果，形成滨湖区全域生态要素统筹规划专题研究。建立要素统筹数据库，形成各类生态资源要素空间分布图，资源要素规划衔接图等相关成果。

(2) 生态空间管控区域评估工作

基于《关于印发生态空间管控区域评估工作方案和技术方案的函》文件，开展滨湖区生态空间管控区域评估一系列工作。

1) 现有基础数据整理

根据苏政发〔2020〕1号文中生态空间保护区域名录信息以及上级下发的矢量数据，核实名录矢量准确性，调查滨湖区生态空间管控区域内的生态系统类型与分布。针对现有的生态空间管控区域范围进行实地调查与软件技术处理，核实各类型生态空间管控区域的管理边界准确性，与现状山脉、河流、湖泊、道路等自然地貌（城市）单元边界、流域分界线、行政管理范围线等的一致性，以及图、数、实地的一致性，分析管控区基础数据存在的问题。

2) 矛盾冲突情况调查与分析

通过内业分析、实地调查、召开相关主体座谈会等方式多角度收集管控区自公布以来在

日常管理中存在的问题，分类汇总存在的矛盾冲突情况。

① 滨湖区生态空间管控区域存在资源开发限制与地方经济诉求的冲突

部分生态空间管控区在城镇开发边界内，现状多为建筑等，无生态功能，但生态空间管控区通常禁止工业开发、房地产建设等经济活动，导致该区域无法建设或受限制多，造成矛盾冲突较多。

② 空间边界划定与多头管理的矛盾

生态空间管控区域内存在自然资源、农业、水利等多个部门管理的现状，容易导致管理的职责冲突，各部门管控标准不同，导致边界重叠、管理不一。

③ 矛盾分析汇总与建议

通过了解矛盾冲突情况，分析生态空间管控区域规划实施以来与现状需求的冲突、划定成果与现状成片建设用地等的矛盾冲突情况，解决矛盾冲突，优化生态空间布局。

3) 重要生态空间细化与法定保护区梳理

根据生态保护目标，细化梳理滨湖区生态空间管控区域内的各类自然资源，并按照重要自然生态系统、重要水源地与水土保持区、风景名胜区、自然保护地等多个体系，进行管理边界与边界的细化，掌握稳定的生态管控空间，分级别排序与归类。依据《生态空间管控区域类型清单》收集并梳理由各部门管理的法定保护区域，对未纳入管控区的区域进行细化评估分析。

4) 编制成果

根据现有生态空间管控区域的评估工作，编制成果报告，以图表的形式对现状冲突情况进行描述展示，结合矛盾冲突案例进行问题根源分析，最终形成滨湖区生态空间管控区域评估报告成果。

(3) 滨湖区生态空间管控区域优化调整工作

为了适应新的形势和要求，结合生态空间管控区域现实条件，合理优化生态空间布局，遵循“面积总体稳定、功能更加完善、布局合理优化”的原则，基于评估结果及地方需求，依据《生态空间管控区域范围优化规则》《生态空间管控区域管控要点》编制优化调整方案。

1) 优化方案

优化部分由名录的整合、规划衔接两个重要部分组成。

① 管控区名录整合

由于管控区之间交叉重叠、多头管理现象比较突出，通过梳理管理类型、管理职能，对现有生态空间管控区域名录进行分析与整合，明确管理名录。针对评估结果中管控区种类交

叉重叠、边界模糊等情况进行整合，根据主管部门管理边界、相关专项规划文本描述、规划范围等形成完整明晰的管控区矢量数据。

② 生态空间管控区域与规划衔接

生态空间管控是将生态保护放在首位，需要严格衔接相关规划，落实底线管控、加强空间衔接。滨湖区生态空间管控区域需与林地保护规划、耕地保护规划、河湖保护规划等非建设类规划衔接，梳理各部门生态保护要素。

2) 调整方案

调整部分由调整需求、调出地块、补划地块以及调整后方案组成。

①坚持保护优先、合理布局、动态优化、分类管理的原则，以整合后的管控区规划为底图，优化规则正向梳理与管控规则反向分析相结合，汇总调整需求，确定生态空间管控区优化方向。

②基于资源本底，结合生态保护红线、城镇开发边界、建设项目需求等矢量数据，借助GIS空间分析技术，精准确定调出地块的生态空间管控区域位置、面积。

③充分考虑生态系统的完整性、连通性和生态过程的连续性，根据生态空间管控区域优化调入规则，重点筛选全区内稳定的、空间连续的、具有生态功能的区域，科学、合理地平衡调整补划地块方案，确保生态空间管控区域优化后面积总体稳定、功能更加完善、布局合理优化。

④按照上级文本要求，编制滨湖区生态空间管控区域优化调整方案。

⑤编制佐证材料。针对调整地块，进行逐一图斑举证，汇总举证图斑明细表和图件。

⑥征求区级有关部门意见。调整方案征求区级相关部门意见，根据反馈意见进行修改。

⑦进行专家论证。为确保生态空间管控区域优化方案科学合理、切实可行，根据优化方案组织相关专家进行论证，根据专家意见进行修改与完善。

⑧征求市级部门意见。对修改完善的优化方案征求市级相关部门意见，并修改和完善优化方案成果。

⑨征求省级部门意见。将优化方案上报省级部门，并征求意见，对意见进行修改方案，最终上报完成成果。

6、成果提交时间：合同签订后一年内完成项目成果编制工作，如果项目开展中上级主管部门有最新要求，则以上级要求时间为准。

7、成果提交：成果涉及文本、图件、数据库。若上级主管部门有新的成果要求，则按新要求提交成果。

(1) 滨湖区全域生态要素统筹规划专题研究

文本成果：无锡市滨湖区全域生态要素统筹规划专题研究报告；

表格成果：滨湖区全域生态要素统计表、近年生态要素变化总量表；

图件成果：滨湖区生态要素分布图、滨湖区重要生态空间分布图、生态要素统筹规划图、规划引导图。

（2）滨湖区生态空间管控区域评估

文本成果：无锡市滨湖区生态空间管控区域评估报告；

表格成果：无锡市滨湖区生态空间管控区域名录跨行政区问题统计表、名录描述与矢量范围不一致问题统计表、名录类型缺乏依据问题统计表、管理职责不清晰问题统计表、管控规则与农村发展矛盾统计表、管控规则与部门管理要求矛盾统计表、数据精度问题统计表等；

图件成果：无锡市滨湖区生态空间管控区域按类型分布图、生态空间管控区域按管理主体分布图、各管控区（11 个）与法定规划范围关系图、管控区内矛盾冲突分布图。

（3）滨湖区生态空间管控区域优化调整工作

文本成果：无锡市滨湖区生态空间管控区域优化方案

表格成果：包含优化前生态空间管控区域情况表、优化后生态空间管控区域情况表、生态空间管控区域优化调出地块明细表、生态空间管控区域优化调入地块明细表；

图件成果：包含优化前生态空间管控区域分布图、生态空间管控区域调入调出分布图、优化后生态空间管控区域分布图、生态空间管控区域与生态保护红线衔接示意图；

数据成果：无锡市滨湖区生态空间管控区域优化方案数据库，包括优化前生态空间管控区域、优化后生态空间管控区域、生态空间管控区域优化地块图层、生态空间管控区域补划地块图层等 4 个图层；

附件材料：包含公示材料、论证意见、各部门征询意见、逐图斑佐证材料等。

8、成果形式

包含 A4 文本及 A3 图纸 2 份、所有电子文件的光盘或 U 盘 1 份。光盘内容应包括：所有图纸、文字资料、数据库（文字为 DOC 格式，图纸应为 JPG 格式，数据库对应为 MDB、GDB 或 SHP 格式）。

第二条：经费使用原则及支付方式

1、合同价款总额为：1180000 元。该价格为完成招标文件规定的无锡市滨湖区生态空间管控区域优化调整规划项目中各项服务以及服务期内所产生的一切费用的总和，甲方不再为本项目向乙方支付其他任何费用。

2、付款方式：合同签订生效后 15 个工作日内支付合同总价的 30%；进行中期成果汇报、修改完善并得到甲方认可后 15 个工作日内，支付合同总价的 40%；最终成果修改完善，递交全套正式成果文件后，甲方向乙方一次性支付尾款。

（以上价款均不计利息，乙方应在指定付款日前开具相应增值税发票；实际支付进度以财政资金拨付进度为准，因乙方原因或财政支付程序导致付款迟延的，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，乙方仍应按约定完成合同义务。）

第三条：质量与验收

1、乙方应严格按照招标文件的有关规定和乙方投标文件提交合格的成果。

2、如果任何被检验的成果数量不足或不符合质量要求，甲方均可以拒绝接受，乙方应在限期内补足或重新提供，且不得影响甲方正常工作，费用由乙方承担，如因更换或重做导致乙方逾期提交成果的，乙方还应承担逾期的违约责任。本规定并不免除乙方在本合同项下的服务质量保证义务或其他义务。

3、甲方不得擅自变更招标文件和投标文件约定的性能、指标等相关内容，如有变更应按《中华人民共和国政府采购法》、财政部《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的相关程序执行。

4、本次采购项目的服务质量及与此相关的所有安全问题均由乙方负责，造成的一切后果均由乙方自行承担，与他人无涉。

5、乙方提供的相关服务应达到或优于采购要求，并提供详细说明。如与招标文件中的某些其他条款不能完全满足时，应在投标文件中逐条列出。

6、投标文件必须如实进行实质性响应，量化指标必须列明具体数值，同时乙方必须根据提供的服务，明确其必须说明的相关情况。乙方提供的投标文件内容必须真实、准确、有效，如提供虚假材料或对招标文件所要求说明的情况故意隐瞒或虚报，视为不实质性响应采购要求，其投标文件将被拒绝。已成交的将取消成交资格，并按《中华人民共和国政府采购法》第七十七条的相关办法处理。

7、服务标准：保证服务达到行业标准，满足甲方的具体要求，成果须符合国家和省相关文件及规程要求。

8、质量及验收：由甲方负责组织验收，依据为国家有关规定、采购文件、乙方的投标文件以及其他相关文件和资料。成果须符合国家和省相关文件及规程要求，并满足甲方要求。验收情况作为支付费用的依据。

9、参加本项目工作的乙方和个人，对属于国家秘密、商业机密的信息，必须严格遵守有

关保密法律法规，确保不发生失泄密问题。

10、乙方须在签订合同前按其投标文件中人员配置要求提供人员证书等相关证明材料原件交由甲方核查，如不能按要求提供按招标文件要求作为无效处理。

11、乙方应根据专家评审意见及甲方意见，进行规划设计成果的深化完善工作，项目负责人应参与项目过程中的讨论会议、座谈会，并在成果汇报时到场汇报。

第四条：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、分包给第三方。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、本合同履行期间，乙方遇到妨碍按时提交成果的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、原因、可能拖延的时间和解决方案通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行核实，并有权根据情况确定是否酌情延长提交成果的时间以及是否收取逾期违约金及损害赔偿金（如有），同时，甲方有权依照法律程序解除部分或全部合同。延期应通过签订补充合同的方式由双方认可并履行。

3、如乙方逾期提交成果且未经甲方同意延长提交成果时间的，除不可抗力外，甲方有权要求乙方支付万分之五/天的合同价款的逾期违约金。逾期违约金总额不超过合同价款的 20%。

4、乙方如无不可抗力，又未履行招标文件、投标文件和合同条款的，一经查实，由乙方赔偿由此给甲方造成的损失，并按照合同总价的 30%向甲方支付违约金，因招、投标产生的其他责任及后果按招标文件的相关要求及处理方式执行。

5、如遭遇不可抗力事件，遭遇不可抗力的一方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知另一方，并积极采取措施防止损失扩大。因不可抗力造成的损失，甲乙双方按照法律规定处理。

6、招标文件及合同中所述之“不可抗力”系指不可预见、不可避免、不可克服的事件，包括但不限于：战争、洪水、台风、地震及其他法律法规规定的事件。

第五条：合同终止

- 1、本合同已按约定履行完毕的；
- 2、乙方服务能力丧失，致使服务无法正常进行的；
- 3、因出现本合同约定违约情形而解除的；
- 4、法律法规规定禁止的其他情形。

第六条：权利保证

- 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、乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。如因诉讼等原因判决甲方先行承担责任的，甲方有权向乙方追偿。
- 3、未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式泄露或许可任何第三方使用与本合同有关的各种资料及从甲方获取的一切信息。因此造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

第七条：争议解决

- 1、甲乙双方因本合同的履行而发生的争议，应由双方友好协商解决，如有争议协商不成，可通过无锡市滨湖区人民法院司法解决。
- 2、本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。

第八条：其他

- 1、本合同由甲乙双方签字、盖章，并经代理机构见证后生效。
- 2、合同一式五份，甲乙双方各执两份，见证方一份。

甲方（公章）

法人或授权委托人：

地址：

电话：

签约日期：2025年10月11日

见证方：

2025年10月11日

乙方（公章）

法人或授权委托人：

地址：无锡市梁溪区无畏科技大厦 21 楼

电话：0510-85727669

签约日期：2025年10月11日

（盖章）